

Variation annuelle / Prédiction, 12 mois

10,7%

Taux d'inoccupation



-1,3M

Absorption nette, pi.ca.



34,02 \$

Loyer brut demandé, pi.ca.



(Global, Toutes Classes)

INDICATEURS ÉCONOMIQUES T3 2020

Variation annuelle / Prédiction, 12 mois

2,2M

Montréal
Emploi



10,7%

Montréal
Taux de chômage



9,0%

Canada
Taux de chômage



Source: Statistique Canada

L'ÉCONOMIE : la navigation en eaux troubles

En septembre, le gouvernement provincial a déposé son projet de loi 66, qui accélérera de nombreux projets d'infrastructures dans la région métropolitaine de Montréal s'il est adopté. Ce projet de loi constitue l'un des piliers des efforts de relance économique déployés au Québec. Par ailleurs, lors du dernier discours du Trône, la gouverneure générale a rappelé l'engagement du gouvernement fédéral à soutenir les entreprises et les ménages canadiens durant cette période de repli économique sans précédent et a exposé la vision de celui-ci pour une relance durable et équitable.

Les données démontrent de plus en plus que cette relance a commencé en mai ou en juin, ce qui sera probablement reflété dans les chiffres du troisième trimestre. À présent, 92,2 % des emplois perdus à l'apogée de la pandémie l'hiver dernier ont été récupérés. Néanmoins, l'incertitude continuera de ralentir la reprise économique jusqu'à ce qu'il y ait une résolution à la crise sanitaire. C'est alors seulement que l'optimisme renaîtra chez les ménages et les entreprises. Cliquez [ici](#) pour consulter les dernières recherches sur l'immobilier commercial et la situation économique.

L'OFFRE ET LA DEMANDE : la prolifération des disponibilités

Pour un deuxième trimestre consécutif, la région métropolitaine a connu une hausse du taux d'inoccupation. Si la variation enregistrée au deuxième trimestre de 2020 a été de 10 points de base, l'augmentation de 170 points de base au cours du troisième trimestre constitue la plus importante évolution du taux d'inoccupation observée depuis 2016. Plus de 1,3 million de pieds carrés (pi ca) d'espace de bureau pour location directe et près de 500 000 pi ca d'espaces de sous-location se sont ajoutés au marché au cours du trimestre. Ainsi, l'absorption nette est devenue négative pour la première fois depuis 2017. Ces nouveaux ajouts comprennent de grands espaces contigus dans certains des sous-marchés les plus prisés de la métropole, dont 80 000 pi ca au 7450, rue du Mile-End, dans le *Midtown Central*, ainsi que 27 000 pi ca au 400, boulevard de Maisonneuve Ouest, au centre-ville. Néanmoins, grâce à une économie vigoureuse et à un taux d'absorption nette positive observés ces dernières années, le taux d'inoccupation demeure bien inférieur à la moyenne historique.

Malgré la conjoncture économique, nombre de sociétés étrangères des secteurs de l'intelligence artificielle et des sciences de la vie, telles que SwiftCTRL Inc. et Sebia, ont annoncé d'importants investissements dans la métropole. Ces projets témoignent de l'attractivité soutenue de Montréal en tant que destination pour l'investissement étranger en recherche et développement.

LES LOYERS : la modération du marché

Si l'augmentation des coûts d'occupation a battu des records au deuxième trimestre, les tarifs locatifs exigés se sont atténués pour se rétablir aux prix affichés au début de 2020. Pour demeurer concurrentiels tout en maintenant la stabilité des loyers, les locateurs ont offert d'autres mesures incitatives telles que des mois de loyer gratuit et des allocations pour améliorations locatives. À l'issue du troisième trimestre, le tarif moyen demandé par pied carré dans la région métropolitaine était de 34,02 \$.

DEMANDE D'ESPACE / NOUVELLE OFFRE



ABSORPTION NETTE GLOBALE / LOYER BRUT DEMANDÉ



LE CENTRE-VILLE : l'épicentre de la crise

La forte augmentation des espaces de sous-location disponibles dans le centre-ville de Montréal a fait les manchettes ces dernières semaines. Jusqu'à présent, 445 000 pi ca se sont ajoutés au marché des espaces disponibles pour occupation immédiate depuis le début du mois d'avril 2020, ce qui représente 0,8 % de l'offre des espaces de bureaux. À la fin du troisième trimestre, les espaces de sous-location constituaient 12,1 % de tous les espaces vacants du quartier central des affaires. À titre de comparaison, ce taux était de 4,7 % à la fin mars.

Bien que Montréal traverse une crise sans précédent, le taux de disponibilité des espaces de sous-location est demeuré bien en deçà de celui observé au milieu des années 2010. Ce taux a diminué rapidement au cours des dernières années, sur fond d'essor économique dans la métropole. Les espaces de location dans les immeubles de classe A dans le centre financier sont toujours des denrées rares et commandent des prix relativement élevés malgré la forte augmentation des disponibilités d'espaces de bureaux pour sous-location et pour location directe. Les locataires éventuels à la recherche d'une bonne affaire pourraient devoir repenser leur stratégie, car les prix se montrent résilients, une tendance qui devrait se maintenir au cours des prochains trimestres.

Jusqu'à présent, le taux d'inoccupation global du centre-ville est demeuré inférieur à la moyenne historique. À l'heure actuelle, le principal souci est de savoir pendant combien de temps la pandémie continuera de perturber l'activité économique. Tant que cet enjeu persistera, les espaces de sous-location continueront d'être mis au marché et l'activité locative restera anémique.

LES MIDTOWNS ET LA BANLIEUE : une lueur d'espoir

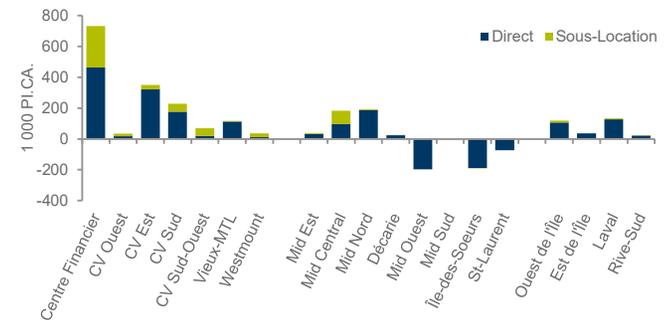
Les sous-marchés des espaces de bureaux à l'extérieur du quartier central des affaires se sont mieux tirés de la crise économique que le centre-ville. D'ailleurs, le taux d'inoccupation a même diminué par endroits. Dans le contexte de la pandémie, la disponibilité accrue des espaces de stationnement a facilité les déplacements des travailleurs, ceux-ci étant moins dépendants du transport en commun. De plus, le moins grand nombre de travailleurs sur place a facilité la distanciation physique dans ces bureaux.

Le modèle en étoile (hub and spoke) deviendra d'autant plus attrayant maintenant que la pandémie a prouvé que l'exploitation d'une entreprise n'est pas dépendante d'une concentration de la main-d'œuvre dans un bureau central. La plus grande proximité aux travailleurs habitant en banlieue et les loyers plus accessibles bénéficieront aux sous-marchés à l'extérieur du quartier central des affaires bien après la levée des mesures de distanciation physique.

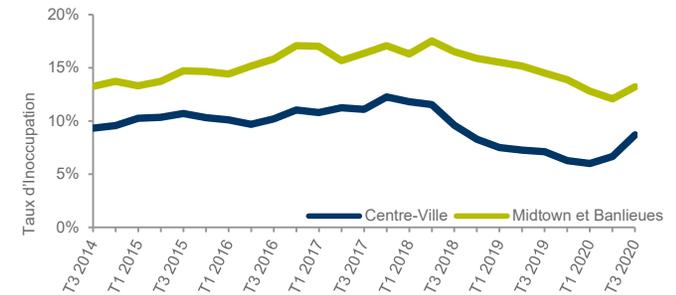
Les perspectives

- De nombreux sondages démontrent que les travailleurs souhaitent retourner au bureau après la pandémie tout en préservant certains acquis au chapitre de la flexibilité. On invoque la difficulté à décrocher après les heures de travail, la solitude, les difficultés à la collaboration et à la communication, les distractions à la maison et le maintien de la motivation. Les employeurs souhaitent, eux aussi, voir leurs employés retourner au bureau afin de nourrir le sentiment d'appartenance et la culture d'entreprise.
- Malgré l'augmentation rapide des coûts de logement, Montréal demeure un centre technologique accessible en comparaison avec d'autres grands marchés nord-américains. Un exode vers de plus petites villes n'est donc pas à craindre.
- Les atouts qui ont fait briller Montréal ces dernières années, tels que la forte concentration de spécialistes en technologie et les faibles coûts d'exploitation, seront également des moteurs de sa relance.

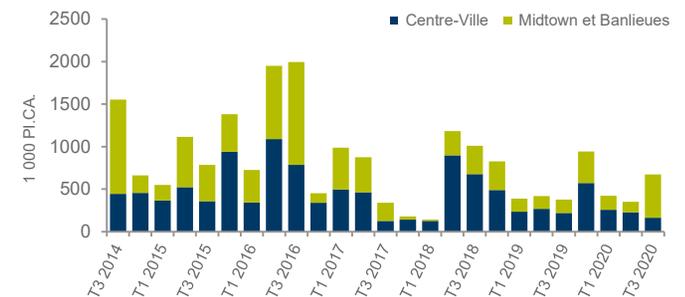
VARIATION DE L'ESPACE VACANT (Depuis T1 2020)



TAUX GLOBAL D'INOCCUPATION PAR SOUS-MARCHÉ



TRANSACTIONS DE LOCATION PAR SOUS-MARCHÉ



STATISTIQUES DU MARCHÉ

SOUS-MARCHÉ	INVENTAIRE (PI.CA.)	SOUS-LOCATION VACANTE (PI.CA.)	LOCATION DIRECTE VACANTE (PI.CA.)	TAUX GLOBAL D'INOCCUPATION	ABSORPTION NETTE CE TRIMESTRE (PI.CA.)	ABSORPTION NETTE 2020 ACJ (PI.CA.)	TRANSACTIONS DE LOCATION 2020 ACJ (PI.CA.)	EN CONSTRUCTION (PI.CA.)	LOYER MOYEN DEMANDÉ (TOUTES CLASSES)*	LOYER MOYEN DEMANDÉ (CLASSE A)*
Centre Financier	22 061 570	352 987	2 157 649	11,4%	-487 266	-658 527	175 087	0	43,36 \$	45,98 \$
Centre-Ville Ouest	4 212 580	17 650	382 568	9,5%	-5 935	-7 148	102 569	0	36,02 \$	N/A
Centre-Ville Est	9 913 908	46 460	608 976	6,6%	-232 257	-198 381	204 524	0	37,36 \$	49,26 \$
Centre-Ville Sud	11 901 757	86 066	620 300	5,9%	-234 310	-257 259	58 395	1 420 000	41,74 \$	41,72 \$
Centre-Ville Sud-Ouest	2 113 205	54 870	95 465	7,1%	-85 201	-51 865	3 539	188 618	29,24 \$	N/A
Vieux-Montréal	4 570 710	21 529	350 539	8,1%	-101 071	-150 697	22 688	147 000	30,92 \$	N/A
Westmount	2 214 306	25 470	162 889	8,5%	-42 320	-39 794	1 532	0	33,67 \$	N/A
Centre-Ville	56 988 036	605 032	4 378 386	8,7%	-1 188 360	-1 363 671	568 334	1 755 618	39,87 \$	45,60 \$
Midtown Est	3 038 068	8 873	138 635	4,9%	378 350	406 833	434 180	136 091	27,65 \$	N/A
Midtown Central	5 119 574	115 393	259 150	7,3%	-143 592	-144 644	146 206	369 130	26,13 \$	N/A
Midtown Nord	6 354 501	8 270	1 154 106	18,3%	-242 006	-192 708	835	0	23,24 \$	28,90 \$
Décarie Côte-des-Neiges	2 550 767	10 509	434 107	17,4%	3 004	3 830	29 197	340 000	29,23 \$	31,70 \$
Midtown Ouest	565 181	0	20 654	3,7%	0	-4 830	0	0	25,21 \$	N/A
Midtown Sud	981 082	116 767	13 157	13,2%	0	2 760	7 570	0	N/A	N/A
Île-des-Sœurs	1,570 792	13 602	25 860	2,5%	30	7 061	0	0	25,36 \$	N/A
Saint-Laurent	7 133 674	402 878	1 130 181	21,5%	60 940	124 032	84 963	673 602	28,30 \$	28,93 \$
Midtown	27 313 639	676 292	3 175 850	14,1%	56 726	202 334	702 951	1 518 823	26,16 \$	29,02 \$
Ouest de l'Île	2 871 562	49 528	386 284	15,2%	5 656	-15 326	24 660	0	29,55 \$	30,84 \$
Est de l'Île	3 310 114	0	337 233	10,2%	-12 126	-17 546	2 162	0	26,67 \$	30,68 \$
Laval	4 350 250	9 275	497 019	11,6%	-88 774	-156 034	9 163	333 938	30,93 \$	32,63 \$
Rive-Sud	5 171 311	21 600	515 688	10,4%	-25 858	33 317	17 156	397 300	29,69 \$	32,28 \$
Banlieues	15 703 237	80 403	1 736 224	11,6%	-121 102	-155 589	53 141	731 238	29,15 \$	31,70 \$
Grand Montréal	100 004 912	1 361 727	9 290 460	10,7%	-1 252 736	-1 316 926	1 324 426	4 005 679	34,02 \$	40,14 \$

*Les tarifs de location reflètent le loyer brut annuel demandé

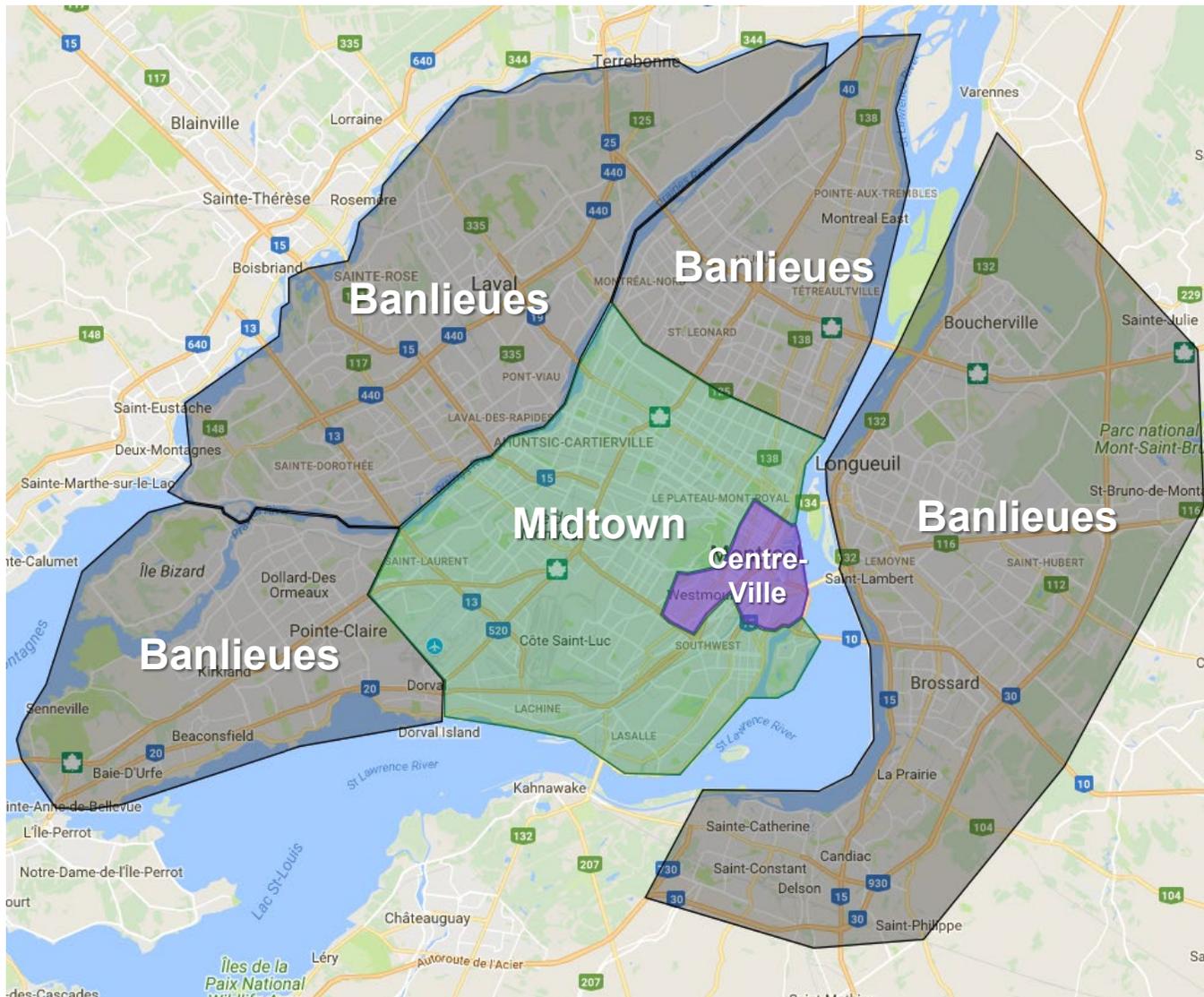
PRINCIPALES LOCATIONS AU T3 2020

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI.CA.	TYPE
1 Place Ville Marie	Centre Financier	Mercer (Canada) Limited	50 947	Nouveau Locataire
1100 avenue Atwater	Centre-Ville Ouest	Maya HTT	31 329	Nouveau Locataire
2400 boulevard des Sources	Ouest de l'Île	CIUSSS	22 085	Nouveau Locataire

PRINCIPALES VENTES AU T3 2020

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR / ACHETEUR	PI.CA.	PRIX / \$ PI.CA.
Le 1001	Centre-Ville Est	Place Fleurimont/Collège Canada Inc	128 318	\$21 625 000 / \$164
4800-4900 rue Dobrin	Saint-Laurent	Forgestone JV Canderel et al./9420-7164 Quebec Inc	81 534	\$9 500 000/\$119
334 rue Avro	Ouest de l'Île	Greystone Real Estate Fund Inc/Avro & Sources Inc	77 000	\$7 000 000 / \$91

DIVISION DU MARCHÉ DE BUREAU

**David Goulet**

Analyste principal, recherche de marché

Tel: +1 514 841 3820

david.goulet@cushwake.com

**UNE PUBLICATION DU
DÉPARTEMENT DE RECHERCHE
DE CUSHMAN & WAKEFIELD**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) est un chef de file mondial des services immobiliers ayant une grande valeur exceptionnelle grâce à sa mise en application d'idées pour les occupants et les propriétaires de biens immobiliers. Cushman & Wakefield est parmi les plus grandes sociétés de services immobiliers employant près de 53 000 personnes dans environ 400 bureaux et 60 pays. Ses bureaux de Québec sont situés au centre-ville de Montréal et à Saint-Laurent. En 2019, l'entreprise avait des revenus s'élevant à 8,8 milliards de dollars dans les services de base liés à l'immobilier, aux installations et à la gestion de projets, à la location à la valorisation et autres services connexes. Pour en savoir plus, visitez le site www.cushmanwakefield.ca ou suivez-nous à @CushWakeMTL sur Twitter.

©2020 Cushman & Wakefield. Tous droits réservés. Les informations contenues dans ce rapport proviennent de sources multiples considérées comme fiables. L'information peut contenir des erreurs ou des omissions et est présentée sans aucune garantie ou représentation quant à son exactitude.