

## Le marché de l'immeuble à bureaux dans la région de Montréal

André Daigneault

Volume 52, Number 1, 1984

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1104362ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1104362ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

Daigneault, A. (1984). Le marché de l'immeuble à bureaux dans la région de Montréal. *Assurances*, 52(1), 49–53. <https://doi.org/10.7202/1104362ar>

Article abstract

Within the last few years, the commercial real estate market in Montreal has changed drastically. Around 1970, there was a vacancy rate of 5%, but the completion of a number of major buildings has now made a large amount of space available. Due to the current situation of the economy, it will be several years before these large buildings, begun one or two years ago and just completed, will be filled. Because of this, the owners are willing to give much more generous leases than they would have a few years ago.

# Le marché de l'immeuble à bureaux dans la région de Montréal

par

André Daigneault(1)

49

*Within the last few years, the commercial real estate market in Montreal has changed drastically. Around 1970, there was a vacancy rate of 5%, but the completion of a number of major buildings has now made a large amount of space available. Due to the current situation of the economy, it will be several years before these large buildings, begun one or two years ago and just completed, will be filled. Because of this, the owners are willing to give much more generous leases than they would have a few years ago.*



La région de Montréal a connu, au cours des dernières années, un développement marqué dans le marché de l'immobilier à bureaux. Contrairement aux autres secteurs, celui-ci a maintenu son rythme de croissance durant les années difficiles de 1980, 1981 et 1982. Cependant, depuis le début de 1983, le marché est en chute libre, en raison d'un déséquilibre existant entre l'offre excédentaire et la demande anticipée des années à venir.

Voyons donc comment s'est comporté le marché de la location de bureaux à Montréal au cours des dernières années.

## Une construction sporadique

La demande de bureaux à louer à Montréal a connu de grandes fluctuations et suscité la construction de plusieurs édifices à bureaux au centre-ville. Cependant, ces constructions ont été réalisées de façon sporadique plutôt que soutenue.

C'est ainsi qu'en 1962 furent érigés, au centre-ville, deux importants édifices à bureaux, soit la Place Ville-Marie et la Place Victoria.

---

(1) M. Daigneault est le directeur du service des prêts hypothécaires à la Fiducie du Québec.

En 1967, les édifices Westmount Square, Plaza Alexis Nihon, Place du Canada et Place Bonaventure étaient à leur tour terminés. Aucune construction d'envergure n'est venue s'ajouter au marché entre 1969 et 1976.

Au début des années 1970, le taux d'espaces vacants se situait autour de 5%. En 1974, la demande soutenue pour les espaces disponibles, jointe à un niveau de construction assez bas, ont eu pour effet de diminuer le taux de vacuité à près de 2%. En 1975, ce taux avait atteint le seuil critique de 1%.

50

Ces circonstances favorables ont vite été remarquées par les promoteurs qui ont su réagir rapidement. Ainsi, en 1976, ont été construits le Complexe Desjardins, l'édifice l'Alliance, le Centre Capitol, La Cité et la Place Sherbrooke.

Comme il fallait s'y attendre, à l'explosion de 1976, succéda une période de faible demande d'espaces à bureaux de catégorie « A-1 » et, bien sûr, le taux de vacuité augmenta. La situation politique prévalant au Québec en 1977 et 1978, conjuguée à l'exode de nombreux sièges sociaux hors du Québec, accentua la baisse de la demande qui se stabilisa autour de 25,000 mètres carrés par an, au cours de ces deux années. Le domaine de la construction se ressentit de cette faible demande, alors qu'il n'y eut aucun édifice à bureaux construit durant 1979 et 1980.

Vers la fin de 1980, une plus grande confiance dans l'économie québécoise régnait. De fait, la performance économique du Québec dépassait la moyenne canadienne. Cet état de fait suscita une demande accrue pour l'espace de bureaux de catégorie « A-1 ». La métropole était prête à connaître une autre ère de prospérité. La relance de la construction d'immeubles à bureaux apparut au début de 1981 et fit preuve du dynamisme que l'on connaît. Les nombreux édifices que l'on a vu s'ériger à Montréal depuis trois ans en sont la preuve.

### **Taux de vacuité**

Au cours des derniers vingt ans, le taux d'absorption annuel des inventaires dans les édifices à bureaux s'est maintenu à une moyenne de 65,000 mètres carrés. Ce taux fut cependant marqué par de grandes fluctuations, passant d'aussi peu que 7,800 mètres carrés en 1971 à un maximum de 159,000 mètres carrés en 1975.

Il est douteux que le taux d'absorption pour 1983 se situe au niveau des dernières années. En fait, il devrait se situer substantiellement plus bas. Les principales raisons de cette faible demande sont les présentes politiques de restriction budgétaire des différents paliers gouvernementaux et des entreprises privées, la relocalisation de plusieurs entreprises privées dans d'autres régions et le taux élevé de chômage.

Sur ce dernier point, des statistiques démontrent que plusieurs milliers d'emplois ont été perdus depuis les deux dernières années dans la région métropolitaine. Par ailleurs, la croissance démographique n'a pu soutenir un certain niveau de demande. En effet, il apparaît évident qu'il y a une relation directe entre la création d'emplois, la croissance de la population et l'expansion de la demande dans le domaine d'édifices à bureaux. Or, l'augmentation de la population au Québec n'a été que de 200,000 personnes environ, entre 1976 et 1981. Quant à la ville de Montréal, sa population a diminué de 100,000 personnes durant cette même période.

51

Depuis quelques mois, l'économie montre des signes importants de reprise. Il faudra, cependant, plusieurs années avant que le nombre élevé d'emplois perdus durant la récession soit comblé à nouveau. Ce lent retour au niveau d'emploi antérieur porte à croire que le taux que nous connaissons présentement (environ 14% ou quelque 350,000 mètres carrés) demeurera élevé jusqu'en 1986-87. Il serait donc illusoire d'espérer, avant la fin de la présente décennie ou le début de la prochaine, que la demande soit assez forte pour créer un climat favorable à la mise en oeuvre d'importants projets d'édifices à bureaux.

### **Tendance des prix des loyers**

Une comparaison entre l'indice des prix des loyers et l'indice des prix à la consommation, entre 1958 et 1981, démontre un gain net en faveur des prix des loyers.

## ASSURANCES

<i>Période</i>	<i>Augmentation annuelle moyenne des prix des loyers</i>	<i>Taux d'inflation annuel moyen</i>	<i>Écart</i>
1958 à 1962	4,8%	1,6%	+ 2,4%
1962 à 1967	3,7%	2,7%	+ 1,0%
1967 à 1973	5,7%	4,5%	+ 1,2%
1973 à 1976	4,4%	8,4%	- 4,0%
<u>1976 à 1981</u>	<u>13,2%</u>	<u>9,8%</u>	<u>+ 3,9%</u>
1958 à 1981	6,3%	5,1%	+ 1,2%

52

Même si le passé n'est pas garant du futur, il semble probable qu'un gain net de 1% soit réalisable pour des édifices à bureaux de classe « A-1 » sur une période de quelques décennies. Il est évident que des fluctuations importantes à court terme peuvent se produire, fluctuations dont la tendance va à l'encontre des tendances à long terme. Nous en avons un exemple pour les années 1973 à 1976.

Durant la première moitié de 1981, les loyers nets ont atteint un sommet de \$200 le mètre carré. Depuis ce temps, à cause d'une surabondance d'espaces à louer dans le centre de Montréal, les loyers ont chuté rapidement pour se situer à un niveau de \$120 à \$130 le mètre carré. De plus, de substantielles concessions au niveau des améliorations locatives ont été consenties par les propriétaires. Cette situation touche particulièrement les édifices qui ont été construits dernièrement ou sont en voie d'être achevés.

Le niveau de rentabilité de plusieurs édifices à bureaux de classe « A-1 » est sauvegardé à court terme, à cause des baux déjà en vigueur et d'un taux d'inoccupation beaucoup plus faible dans ces édifices qui ont déjà été complétés depuis quelque temps, que dans les édifices plus récents.

Cependant, au fur et à mesure que les baux viendront à échéance, la négociation sera nettement à l'avantage des locataires. Ceux-ci se verront offrir des conditions très avantageuses par les propriétaires d'édifices aux prises avec un taux de vacances élevé.

Cette situation durera quelques années encore et une augmentation du prix au mètre carré ne peut être envisagée avant les années

1986-1987. Le présent taux de vacuité devrait alors être réduit à un niveau plus acceptable, soit d'environ 5%.

### **Tendance du marché**

Une des tendances actuelles est d'offrir des baux à tarif fixe. Aussi, les coûts d'entretien seront dorénavant la responsabilité du locataire. Les nouveaux édifices ont été conçus pour que les coûts d'énergie et d'entretien soient réduits au strict minimum. De ce fait, les loyers s'avèrent plus abordables dans les nouveaux édifices à bureaux. Cette situation devrait affecter, à la baisse, les loyers des édifices plus âgés. Afin de maintenir un taux acceptable, le propriétaire de ces édifices devra donc envisager d'importantes rénovations.

53

Par ailleurs, deux nouveaux modes d'occupation ont apparu récemment dans le marché des immeubles à bureaux. Ce sont les *condominiums* à bureaux et l'acquisition de participation à la propriété par des entreprises importantes dans les édifices où elles s'apprêtent à aménager.

Le marché du *condominium* à bureaux attire davantage les petites et moyennes entreprises dont les exigences varient peu et qui ont pour souci la planification de leurs coûts d'occupation à long terme.

Les entreprises qui acquièrent une participation dans les édifices où elles s'apprêtent à aménager, le font en général dans le but d'investir dans l'immobilier et de s'identifier à un complexe, tel *Manufacture Life* avec ses centres «*Manu-Vie*».

### **À quoi s'attendre en 1984 ?**

Le taux de chômage élevé, la décroissance démographique, la relocalisation de certaines entreprises dans d'autres régions et le haut niveau de taxation sont tous des facteurs qui affectent d'une façon négative le marché de l'édifice à bureaux dans le centre-ville de Montréal.

Une diminution importante du taux d'inoccupation nous apparaît ainsi peu probable avant la fin de la présente décennie, compte tenu de l'omniprésence des facteurs que nous avons énumérés.