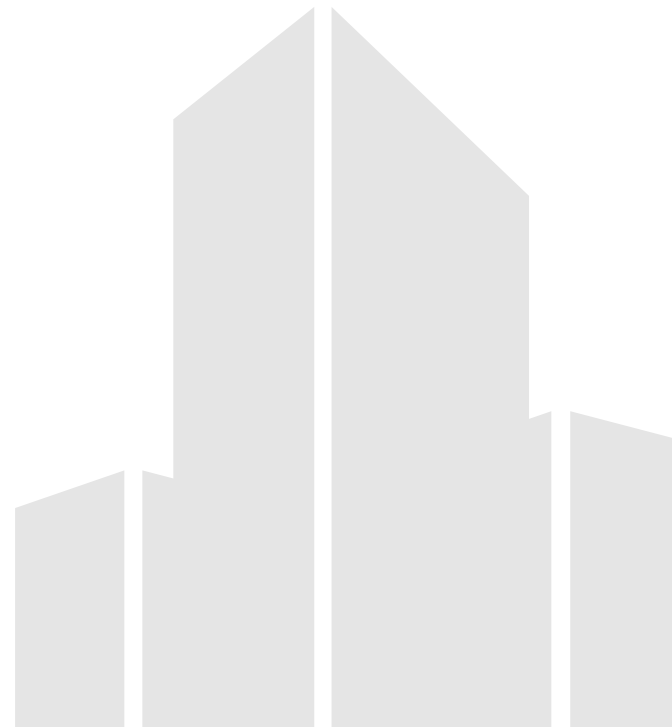




Perspectives et tendances du marché immobilier montréalais

Novembre 2016

Une publication de *Montréal en statistiques*
Service du développement économique





LES GRANDS CHANTIERS DE CONSTRUCTION DANS L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

78 chantiers en cours, 21,1 G\$ d'investissements

En mai 2016, on compte 78 chantiers de 5 millions \$ et plus en cours sur le territoire de l'agglomération de Montréal, d'une valeur totale de 21,1 milliards \$, selon les données les plus récentes de la Commission de la construction du Québec (CCQ).

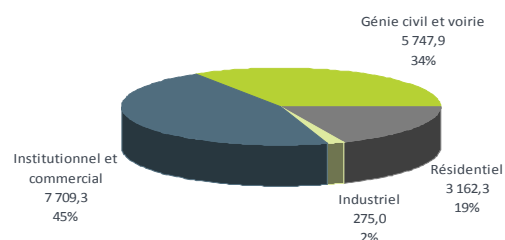
Parmi ceux-ci, on dénombre 37 projets institutionnels et commerciaux, 26 projets résidentiels, 13 projets de génie civil et de voirie ainsi que 1 projet industriel.

L'institutionnel et le commercial comptent pour 45 % de la valeur totale des chantiers, soit 7,7 G\$, alors que la valeur des projets de génie civil et voirie s'élève à 5,7 G\$, soit 34 % des investissements totaux.

Notons que près de la moitié des investissements ont été enregistrés dans les arrondissements de Ville-Marie (33 %), du Sud-Ouest (7 %) et de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (5 %).

Une dizaine de grands projets sont en cours sur l'île de Montréal. La construction du Pont Champlain, la reconstruction de l'échangeur Turcot et la construction du CHUM se démarquent du lot par l'importance des sommes investies. Selon la CCQ, les projets du Pont Champlain et de Turcot sont particulièrement déterminants dans la hausse du volume de travail dans l'industrie de la construction à Montréal en 2016.

Répartition de la valeur des investissements selon la catégorie



Projets en cours d'une valeur de 300 M\$ et plus dans l'agglomération de Montréal

	Valeur (millions \$)	Catégorie
Construction du Pont Champlain	4 239	Génie et voirie
Reconstruction de l'échangeur Turcot	3 670	Génie et voirie
Construction du CHUM	3 631	Institutionnel
CHU Sainte-Justine, construction et modernisation	940	Institutionnel
Développement «Les Bassins du Havre»	760	Résidentiel
Développement «Projet Pointe-Nord»	700	Résidentiel
Réaménagement de l'échangeur Dorval, Ministère des Transports	507	Génie et voirie
Travaux préparatoires dans l'échangeur Turcot	500	Génie et voirie
Campus Outremont - Construction du Complexe des sciences	350	Institutionnel
Complexe de copropriétés Destination YUL	300	Résidentiel

Source : Commission de la construction du Québec, *Liste des chantiers importants - Mai 2016*.
Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.



LES PERMIS DE CONSTRUCTION

En route vers un bilan 2016 favorable

Il s'est octroyé 13 426 permis de construction au cours des huit premiers mois de l'année 2016 dans l'agglomération de Montréal, tous segments de marché confondus, soit une augmentation de 3,0 % par rapport à la même période de 2015. La valeur des permis émis a toutefois connu une croissance plus importante, atteignant 17 %, passant de 2,1 G\$ pour les huit premiers mois de 2015 à 2,5 G\$ au cours de la même période de 2016. Ces hausses laissent entrevoir une année 2016 dont le bilan sera positif par rapport à 2015. Rappelons que 2015 avait connu une baisse sensible comparativement à 2014, année exceptionnelle où d'importants chantiers institutionnels avaient été mis en oeuvre.

Une augmentation de la valeur des permis est observée dans tous les segments de marché au cours de la période analysée, sauf pour le segment résidentiel qui affiche une diminution de 21 % par rapport à 2015. Le segment non résidentiel a connu une hausse de la valeur de ses permis de près de 65 %. La valeur des permis institutionnels a plus que doublé (hausse de 126 %) tandis que les permis des secteurs commercial et industriel ont augmenté de 39 % et 56 % respectivement, par rapport à 2015.

L'agglomération de Montréal accapare la moitié (50 %) de la valeur des permis émis sur tout le territoire de la région métropolitaine, avec des parts de 34 % pour le segment résidentiel et 69 % pour le segment non résidentiel.

La région métropolitaine, hors agglomération de Montréal, a d'autre part enregistré une baisse de 4 % de la valeur des permis octroyés de janvier à août 2016 par rapport à la même période de 2015. Le secteur résidentiel a été plus actif avec une hausse de 17 % comparativement au secteur non résidentiel dont la valeur des permis a chuté de 35 %.

Les permis de construction émis dans la région métropolitaine de Montréal, janvier à août 2015 et janvier à août 2016

	Agglomération de Montréal			Région métropolitaine de Montréal			Région métropolitaine hors agglomération		
	2016	2015	Var. (%)	2016	2015	Var. (%)	2016	2015	Var. (%)
Valeur des permis (milliers \$)									
Total	2 508 181	2 144 402	17,0	5 016 778	4 757 488	5,5	2 508 597	2 613 086	-4,0
Résidentiel	946 026	1 195 624	-20,9	2 761 989	2 746 216	0,6	1 815 963	1 550 592	17,1
Non résidentiel	1 562 155	948 778	64,6	2 254 789	2 011 272	12,1	692 634	1 062 494	-34,8
Commercial	825 268	593 119	39,1	1 179 815	1 177 808	0,2	354 547	584 689	-39,4
Industriel	150 074	95 933	56,4	241 162	225 906	6,8	91 088	129 973	-29,9
Institutionnel	586 813	259 726	125,9	833 812	607 558	37,2	246 999	347 832	-29,0
Nombre de permis									
Total	13 426	13 029	3,0	37 053	35 682	3,8	23 627	22 653	4,3
Résidentiel	10 930	10 636	2,8	32 769	31 452	4,2	21 839	20 816	4,9
Non résidentiel	2 496	2 393	4,3	4 284	4 230	1,3	1 788	1 837	-2,7
Commercial	1 896	1 772	7,0	3 045	3 019	0,9	1 149	1 247	-7,9
Industriel	217	205	5,9	559	495	12,9	342	290	17,9
Institutionnel	383	416	-7,9	680	716	-5,0	297	300	-1,0

Source : Statistique Canada, pour le Consortium de données économiques de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.



APERÇU DU MARCHÉ DES IMMEUBLES À BUREAUX

Un large éventail d'espaces à louer caractérise le marché du bureau

Le taux d'inoccupation des immeubles à bureaux s'est légèrement gonflé à 13,8 % au cours du 3^e trimestre de 2016, dans la région métropolitaine de Montréal, alors qu'il atteignait 13,3 % au second trimestre. Ce taux élevé place l'inoccupation des bureaux dans la région montréalaise à un niveau record. Il est d'ailleurs de 0,6 point de pourcentage supérieur à ce qu'il était à pareille date l'année dernière. Le loyer moyen est évalué à 16,50 \$ le pi² pour le 3^e trimestre, en baisse de 0,3 % par rapport à la même période en 2015.

Le Quartier central des affaires s'en tire un peu mieux avec 11,0 % des espaces qui sont disponibles actuellement, alors que cette proportion était de 10,8 % au 3^e trimestre de 2015. Le loyer moyen a perdu encore plus de valeur au cours de la dernière année que dans l'ensemble du grand Montréal puisque la baisse enregistrée atteint -2,6 %, en comparaison au 3^e trimestre de 2015. Il en coûte présentement 19,00 \$ le pi² en moyenne pour louer un espace dans ce quartier.

L'offre élevée d'espaces à bureaux s'explique par un nombre important de projets immobiliers dans le quartier des affaires. Signe de cette effervescence, les spécialistes de l'immobilier de la firme CBRE soulignaient en 2015 que « le nombre de nouveaux produits annoncés pour le Quartier central des affaires de Montréal est à son plus haut niveau depuis deux décennies ». En effet, trois immeubles de bureaux devraient être achevés en 2017 (Manuvie, Desjardins et l'Avenue), ce qui rend la croissance économique et la prélocation d'autant plus importantes en 2016. Les promoteurs ont confiance en l'économie de la métropole et répondent à la demande des entreprises pour de nouveaux espaces à bureaux de qualité supérieure. Par ailleurs, la hausse de l'offre d'espaces de bureaux résultant de la conversion d'espaces industriels en lofts pour bureaux dans les quartiers centraux de l'île, rajoute de la pression sur le marché traditionnel d'espaces du centre-ville.

Inévitablement, l'ajout de nouveaux espaces de bureaux fait grimper le taux d'inoccupation. Il faut plusieurs mois avant que le marché absorbe ces nouveaux pieds carrés, ainsi que ceux libérés par les entreprises ayant déménagé dans les édifices neufs.

Il est important aussi de noter que le segment de marché du bureau vit actuellement une importante période de transition, liée à des modifications significatives des méthodes de travail de certaines entreprises. Les espaces de bureaux traditionnels sont actuellement en mode d'adaptation à ces nouvelles tendances. Les entreprises ont besoin de locaux plus flexibles puisqu'elles tentent de maximiser l'espace requis par employé, en fonction du temps d'occupation des stations de travail et du lieu réel de travail. Les besoins de bureaux fermés, de cubicules ou de salles de conférence sont, pour certaines, moins nécessaires que par le passé. La mode est maintenant aux vastes espaces collaboratifs, les mêmes espaces étant partagés par plusieurs employés.

Le projet du Réseau électrique métropolitain (REM) de la Caisse de Dépôt et Placement du Québec, qui desservira des zones actuellement difficiles d'accès en transport en commun, permettra de nouvelles occasions de développement pour le marché des espaces à bureaux dans la région de Montréal.



APERÇU DU MARCHÉ DES IMMEUBLES À BUREAUX (SUITE)

Taux d'inoccupation et loyer moyen du marché des bureaux dans la région métropolitaine de Montréal

	Taux d'inoccupation (%)			Loyer demandé moyen (\$/pi ²)		
	3e trim. 2015	3e trim. 2016	Variation (pts de %)	3e trim. 2015	3e trim. 2016	Var. (%)
Région métropolitaine de Montréal	13,2	13,8	+ 0,6	16,55	16,50	-0,05
Quartier central des affaires	10,8	11,0	+ 0,2	19,50	19,00	-0,50
Couronne centrale	12,0	13,8	+ 1,8	21,48	20,40	-1,08
Ouest de l'île	23,9	25,5	+ 1,6	14,69	15,30	0,61
Est de l'île	15,4	17,3	+ 1,9	13,72	13,80	0,08
Laval	17,5	17,8	+ 0,3	13,95	14,20	0,25
Rive Sud	12,3	12,7	+ 0,4	13,10	14,20	1,10

Source : CBRE Limitée Agence immobilière, *Montréal Bureaux, Aperçu du marché*, T3 2015 et T3 2016.
 Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.

Évolution du taux d'inoccupation des espaces à bureaux dans la région métropolitaine de Montréal et le Quartier central des affaires



Source : CBRE Limitée Agence immobilière, *Montréal Bureaux, Aperçu du marché*.
 Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.



APERÇU DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER INDUSTRIEL

Légère hausse du taux d'inoccupation industriel

Le taux d'inoccupation des espaces industriels a connu une hausse de 0,5 point en un an dans l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal, passant de 7,5 % au 3^e trimestre 2015, à 8,0 % au 3^e trimestre 2016. L'Est de l'île affiche actuellement le taux d'inoccupation le plus élevé, 11,4 %, ce qui représente une hausse de 3,4 points de pourcentage. La Couronne centrale, qui correspond à la partie centre de l'île, et Laval ont également connu de légères hausses de 0,6 point et 1,5 point respectivement, et des taux d'inoccupation en 2016 de 5,2 % et 6,8 %. Quant à la Rive Sud, la Rive Nord et l'Ouest de l'île, on y a observé une amélioration de la situation, alors que les taux d'inoccupation ont reculé respectivement de 1,9 point, 1,5 point et 0,3 point depuis le troisième trimestre de 2015.

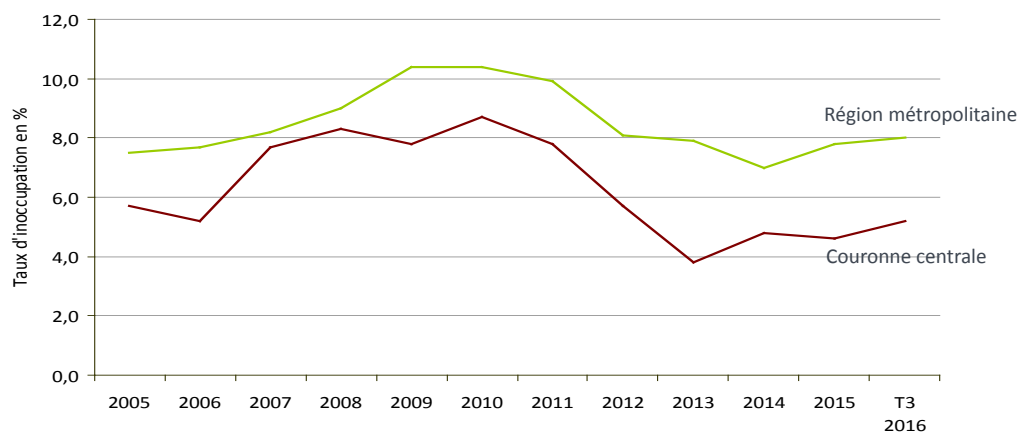
En un an, le loyer moyen des espaces industriels a connu des hausses sensibles sur les territoires de la Couronne centrale (20,0 %) et de la Rive Sud (11,5 %). Quant au prix de vente moyen des espaces industriels, sur l'ensemble du territoire de la région de Montréal, il a reculé de 10,9 % du 3^e trimestre 2015 au 3^e trimestre 2016. Un recul important a été enregistré dans la Couronne centrale où le prix de vente moyen est passé de 76,87 \$ en 2015 à 43,72 \$ en 2016.

Taux d'inoccupation, loyer moyen et prix de vente moyen sur le marché immobilier industriel dans la région métropolitaine de Montréal

	Taux d'inoccupation (%)			Loyer moyen (\$/pi ²)			Prix de vente moyen (\$/pi ²)		
	3 ^e trim. 2015	3 ^e trim. 2016	Variation en pts de %	3 ^e trim. 2015	3 ^e trim. 2016	Var. (%)	3 ^e trim. 2015	3 ^e trim. 2016	Var. (%)
Région métropolitaine de Montréal	7,5	8,0	+ 0,5	5,29	5,31	+0,4	65,95	58,75	-10,9
Couronne centrale	4,6	5,2	+0,6	5,05	6,06	+20,0	76,87	43,72	-43,1
Ouest de l'île	9,5	9,2	-0,3	5,36	5,11	-4,7	61,97	62,62	+1,0
Est de l'île	8,0	11,4	+3,4	4,92	5,02	+2,0	43,98	46,42	+5,5
Laval	5,3	6,8	+1,5	5,66	5,54	-2,1	85,55	71,35	-16,6
Rive Nord	8,7	7,2	-1,5	5,93	5,63	-5,1	61,64	74,31	+20,6
Rive Sud	7,1	5,2	-1,9	5,24	5,84	+11,5	77,99	70,99	-9,0

Source : CBRE Limitée Agence immobilière, *Montréal Industriel, Aperçu du marché*, T3 2015 et T3 2016.
 Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.

Évolution du taux d'inoccupation des espaces industriels dans la région métropolitaine de Montréal et dans la Couronne centrale



Source : CBRE Limitée Agence immobilière, *Montréal Industriel, Aperçu du marché*.
 Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.