

Espaces de bureaux

Pas de pénurie en vue... pour l'instant

Publié le 04 octobre 2012 à 08h52 | Mis à jour le 04 octobre 2012 à 08h52



Illustration fournie par Béique, Legault, Thuot Architectes

Le Roccabella sera de l'autre côté de la rue de la Cité du commerce électronique.

À la fin du second trimestre de 2012, le taux d'inoccupation des espaces de bureaux était de 6,6% pour le Grand Montréal et de 5,6% au centre-ville. On pourrait donc croire que les entreprises manqueront bientôt d'espace pour se loger ou croître.

Mais comme nécessité fait loi, des constructions neuves feront leur apparition pour combler la demande.

De plus, des conversions d'édifices existants remettront, à la disposition des entreprises, des locaux qui étaient voués précédemment à des activités industrielles.

On voit aussi apparaître des tours mixtes, où les appartements résidentiels côtoieront les sièges sociaux. «La tour Aimia fait justement place à 152 unités résidentielles en plus de 230 000 pieds carrés de bureaux», confirme Richards Hylands, président de la corporation immobilière Kevric, promotrice du projet.

Courte pause

Le tableau de bord du marché des bureaux de la firme Colliers pour le second trimestre indique qu'au centre-ville, la somme nette des espaces vacants a très légèrement augmenté: 45 000 pieds carrés sont redevenus libres après des abandons de baux ou des déménagements. Sur un total de 73,1 millions de pieds carrés d'espaces de bureaux dans le Grand Montréal, c'est relativement peu.

Un contraste avec l'année 2011, au cours de laquelle les locations avaient largement dépassé les abandons et les non-renouvellements. En effet, l'absorption nette en 2011 avait légèrement dépassé les 900 000 pieds carrés.

La frénésie des transactions fait donc une pause dans la première moitié de 2012. Le loyer moyen pondéré a très légèrement diminué, passant de 15,10\$ le pied carré à 14,97\$.

Mais, en cas de forte relance, manquerons-nous d'espaces de bureaux?

«Certains facteurs nous éviteront la pénurie d'espaces de bureaux au centre», estime Richard Hylands. D'abord, deux projets de tours à bureaux sont en marche. «Il y a le nôtre, la tour Altoria-Aimia de 35 étages, un total de plus de 230 000 pieds carrés, dont 100 000 sont déjà loués par la compagnie qui donne son nom à la tour.» [Aimia est un spécialiste du marketing et de la fidélisation des clientèles. Air Miles, c'est Aimia.]

«Il y a aussi le projet de la tour Deloitte, rappelle Jacques-Yves Bouchard, analyste en recherche chez Colliers. C'est 26 étages, soit environ 500 000 pieds carrés dont au moins 160 000 sont déjà loués pour 15 ans par Deloitte.» Pour le moment, donc, pas de pénurie en vue.

Concurrence des condos

Mais si la pénurie est écartée pour l'instant, Richard Hylands n'en éprouve pas moins une certaine inquiétude pour l'avenir. «Il reste fort peu d'espaces disponibles pour construire des tours de bureaux au centre-ville. Or, pour certains de ces rares terrains, on a annoncé des projets de tours à condos de grand luxe. Adieu, tours de bureaux!»

On parle, par exemple, des tours Univers, projet de condos de DevMcGill près du square Victoria. Ou du projet Roccabella, une tour de 35 étages que MC Finance veut ériger devant le Centre Bell. Reste à voir si tous ces projets arriveront à terme.

Mixité et conversions

Le patron de Kevric voit donc une autre possibilité pour augmenter l'offre d'espaces de bureaux. «Il faut s'attendre à des projets mixtes de construction au centre. Comme pour notre tour Aimia, un voisinage de condos et de bureaux.»

Autre tendance déjà bien installée dans certains quartiers de Montréal: la conversion de bâtiments industriels en bureaux. Le 5455, avenue de Gaspé est un bon exemple de cela. Il est en cours de transformation par Allied Properties et offrira 518 000 pieds carrés d'espaces de bureaux. D'autres projets sont en cours dans les secteurs du Mile End ou Chabanel.

Partager

[Tweet](#)

0