GroupeAltus

Conférence sur la location et la stratégie immobilière de Montréal

Quel est le nouveau paysage du marché de la location ?

27 septembre 2023

Modérateur
Sébastien Samuel, Directeur

Panélistes :
Martine Sirois, Directrice principale
Jean-Francois Grenier, Directeur principal
Julie-Maude Ayotte, Conseillère principale

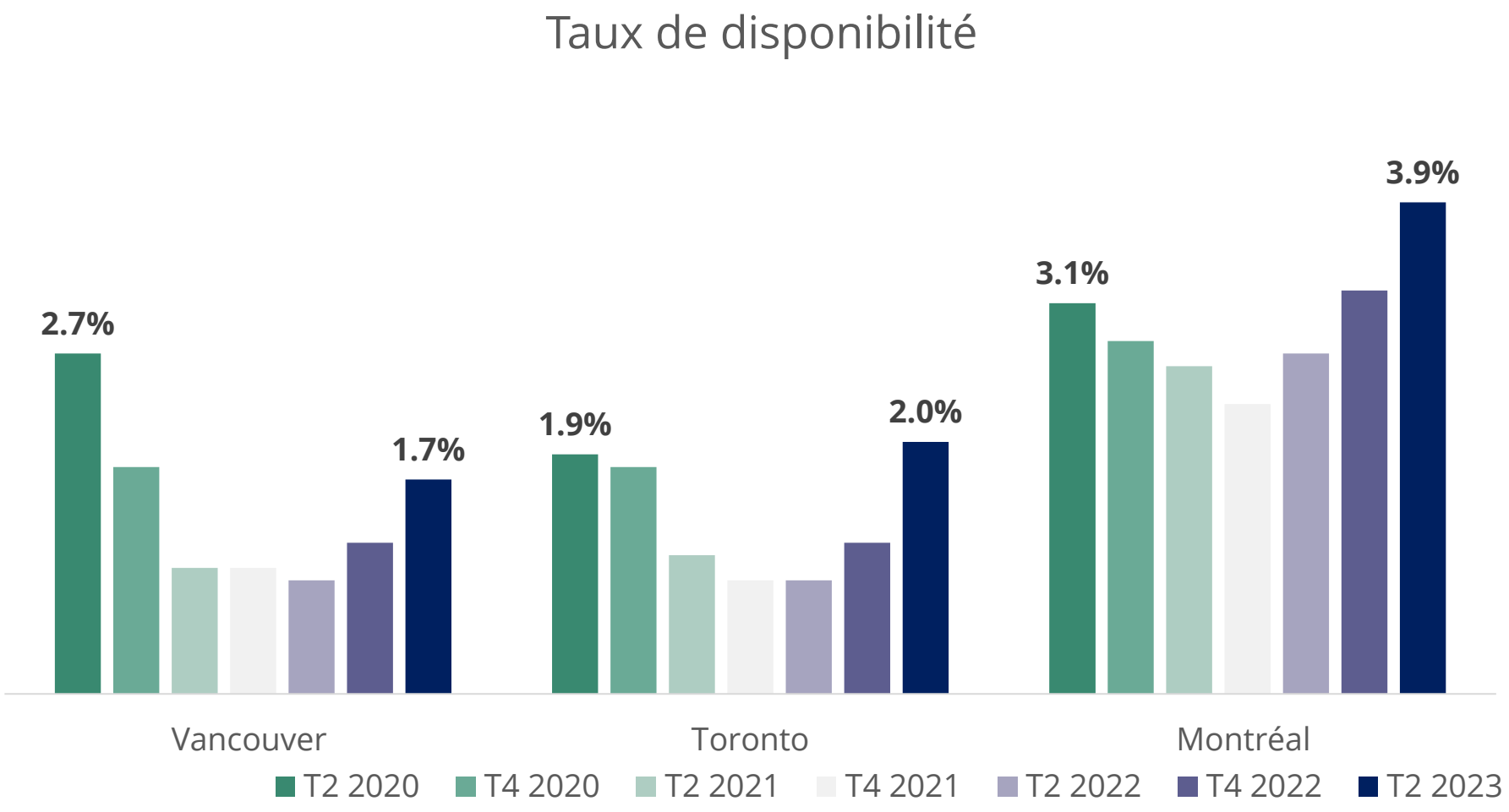
Disponibilité

Industriel

Bureau

Commercial

Industriel : disponibilité serrée partout



Propriété industrielle de référence
Sondage Groupe Altus

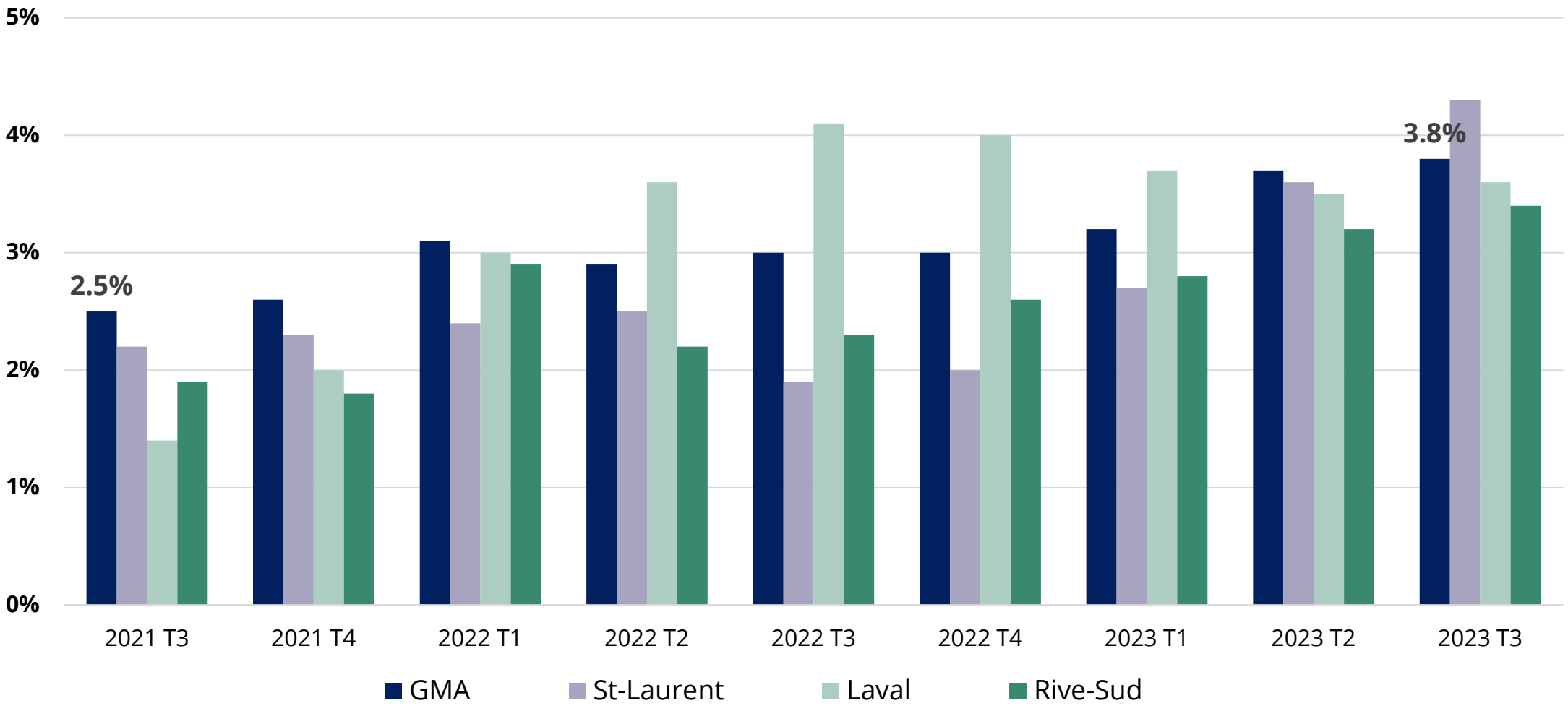
Groupe Altus

Manque d'inventaire

Développement en périphérie

Les géants accentuent la pénurie

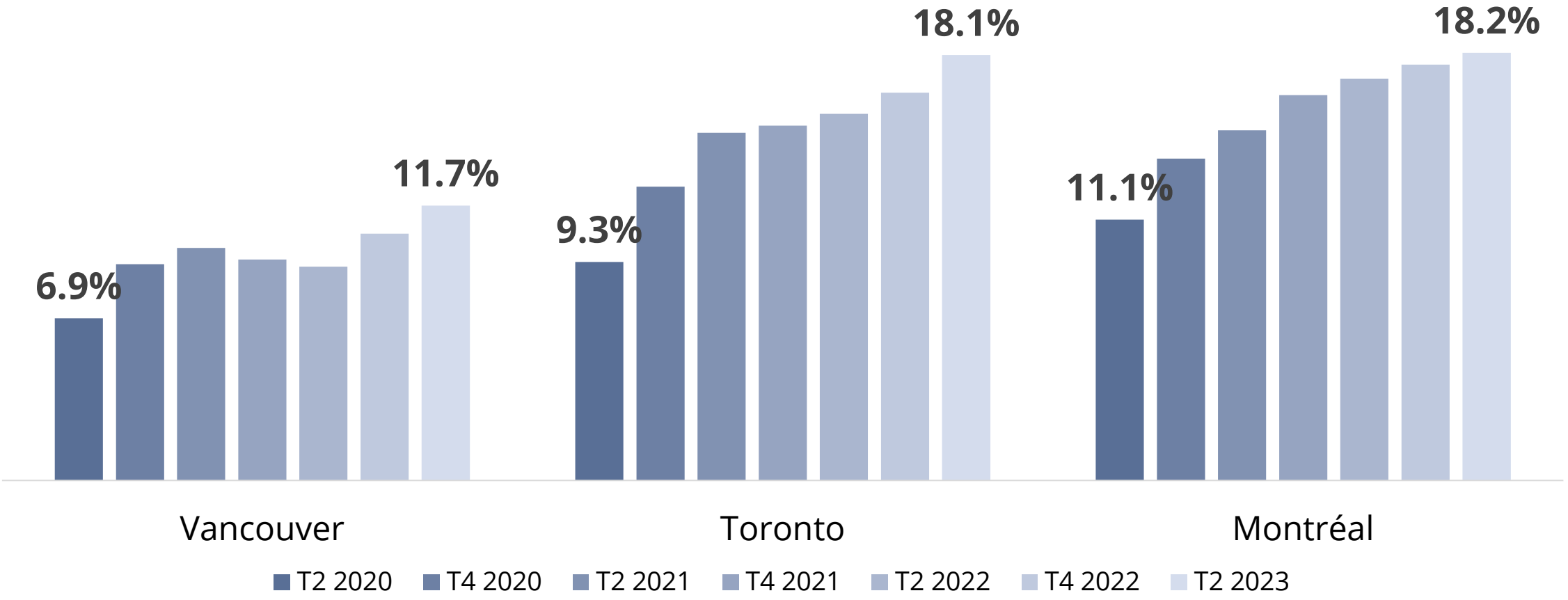
Industriel : disponibilité serrée partout



Propriété industrielle de référence
Sondage Groupe Altus

Bureaux : autre hausse des taux de disponibilité

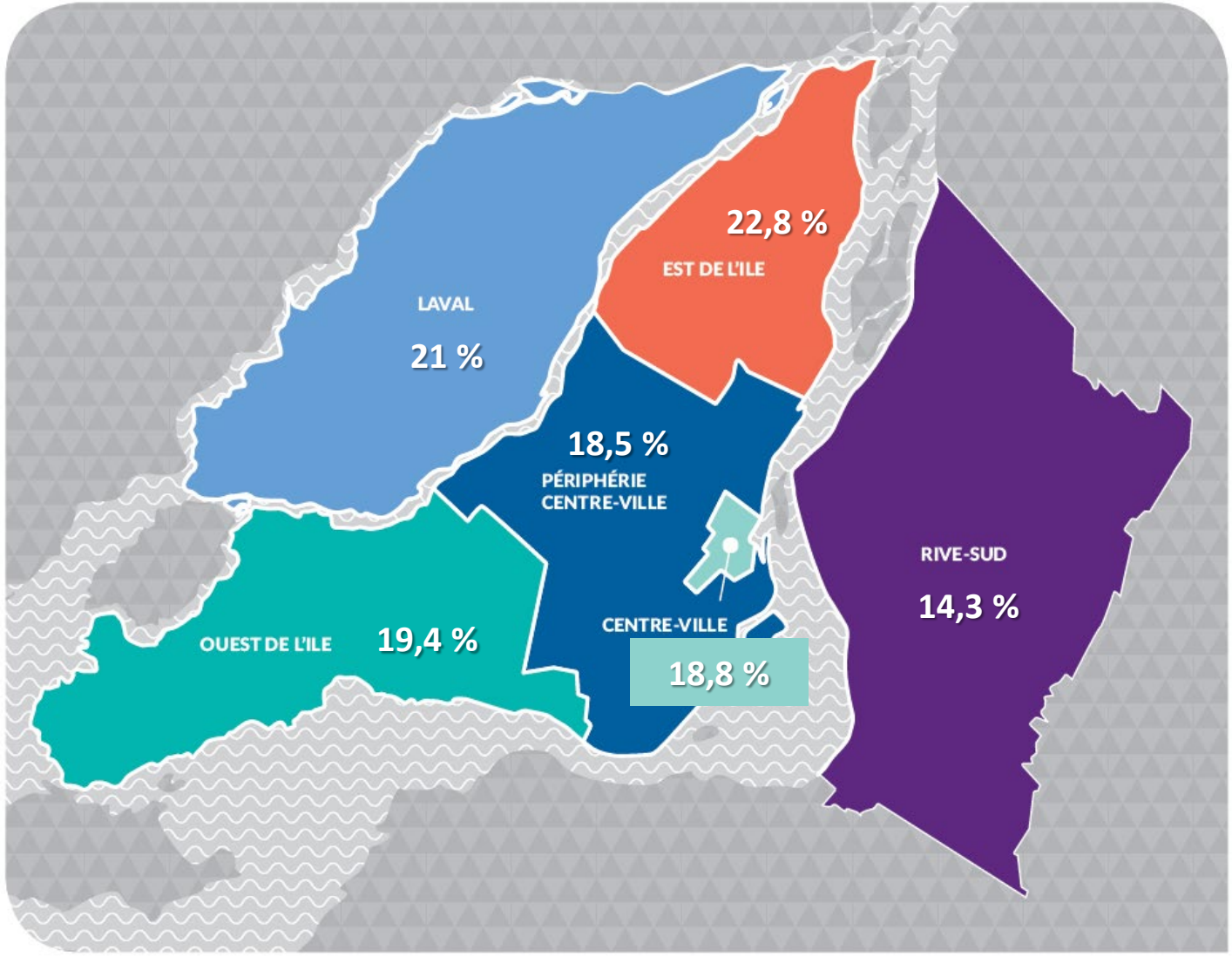
Taux de disponibilité – Principaux marchés – RMR



Source : Altus Data Studio

Disponibilité élevée dans tous les secteurs (classes A et B, T2 2023)

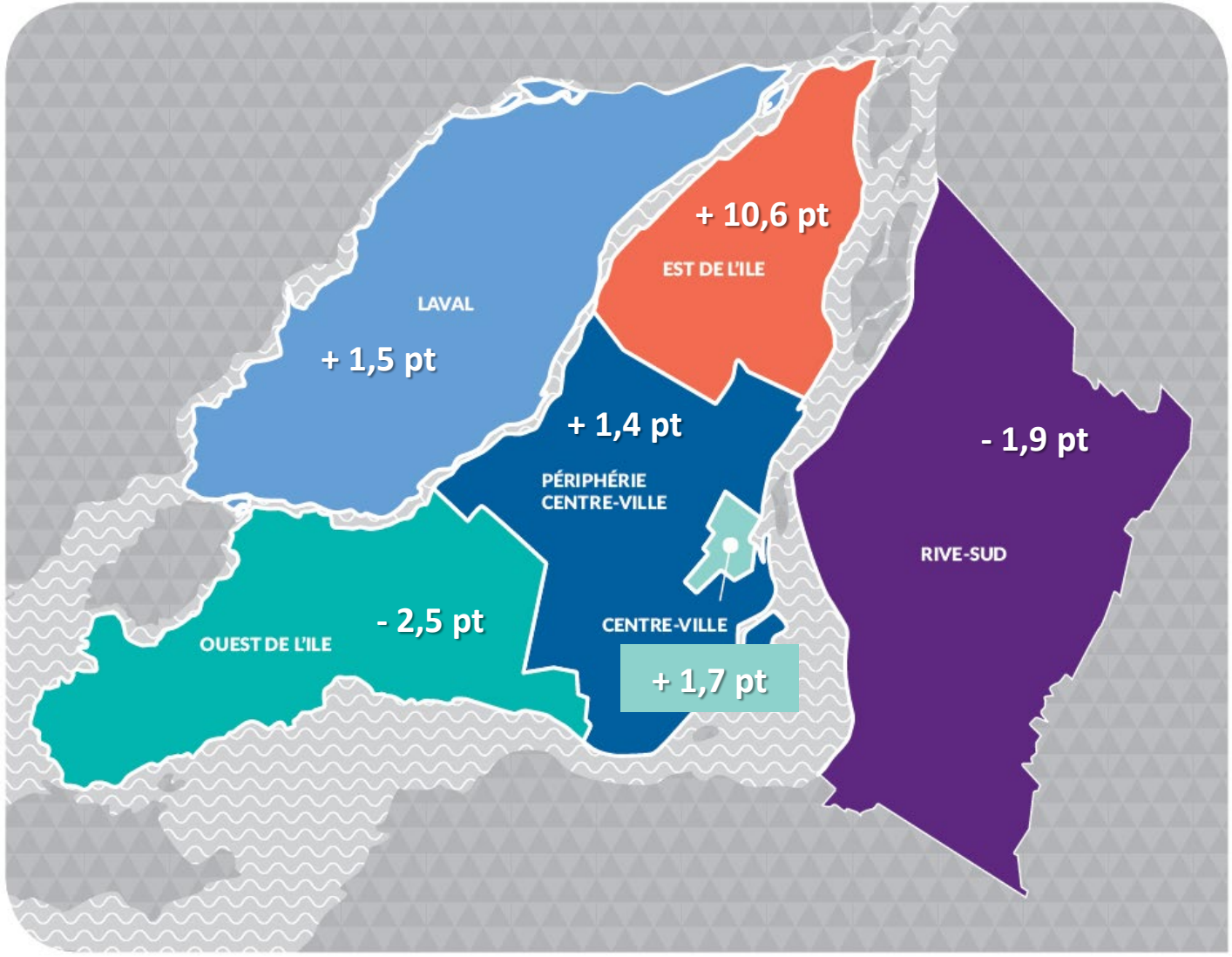
Groupe Altus



Source : Altus Data Studio

Variation annuelle des taux de disponibilité (classes A et B, T2 2023)

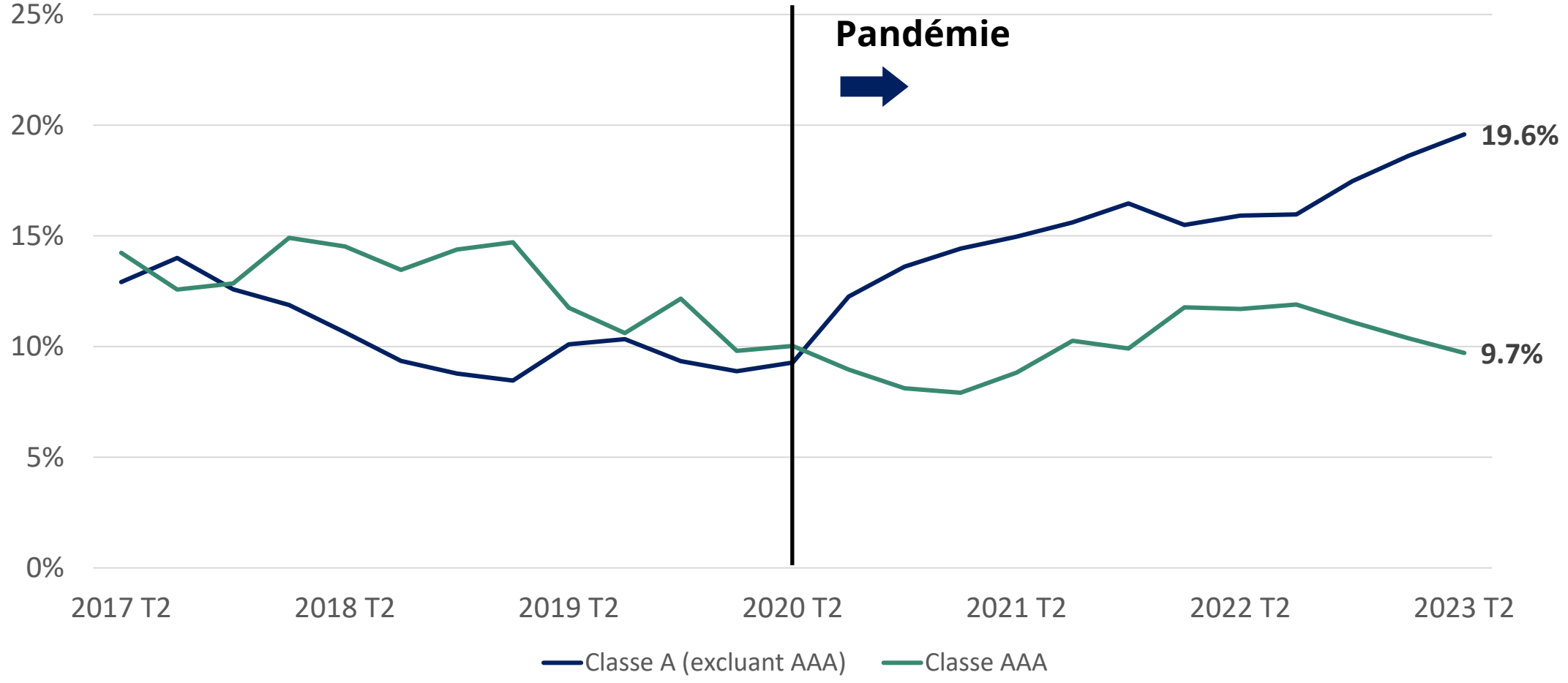
Groupe Altus



Source : Altus Data Studio

Immeubles de prestige par rapport aux autres immeubles A

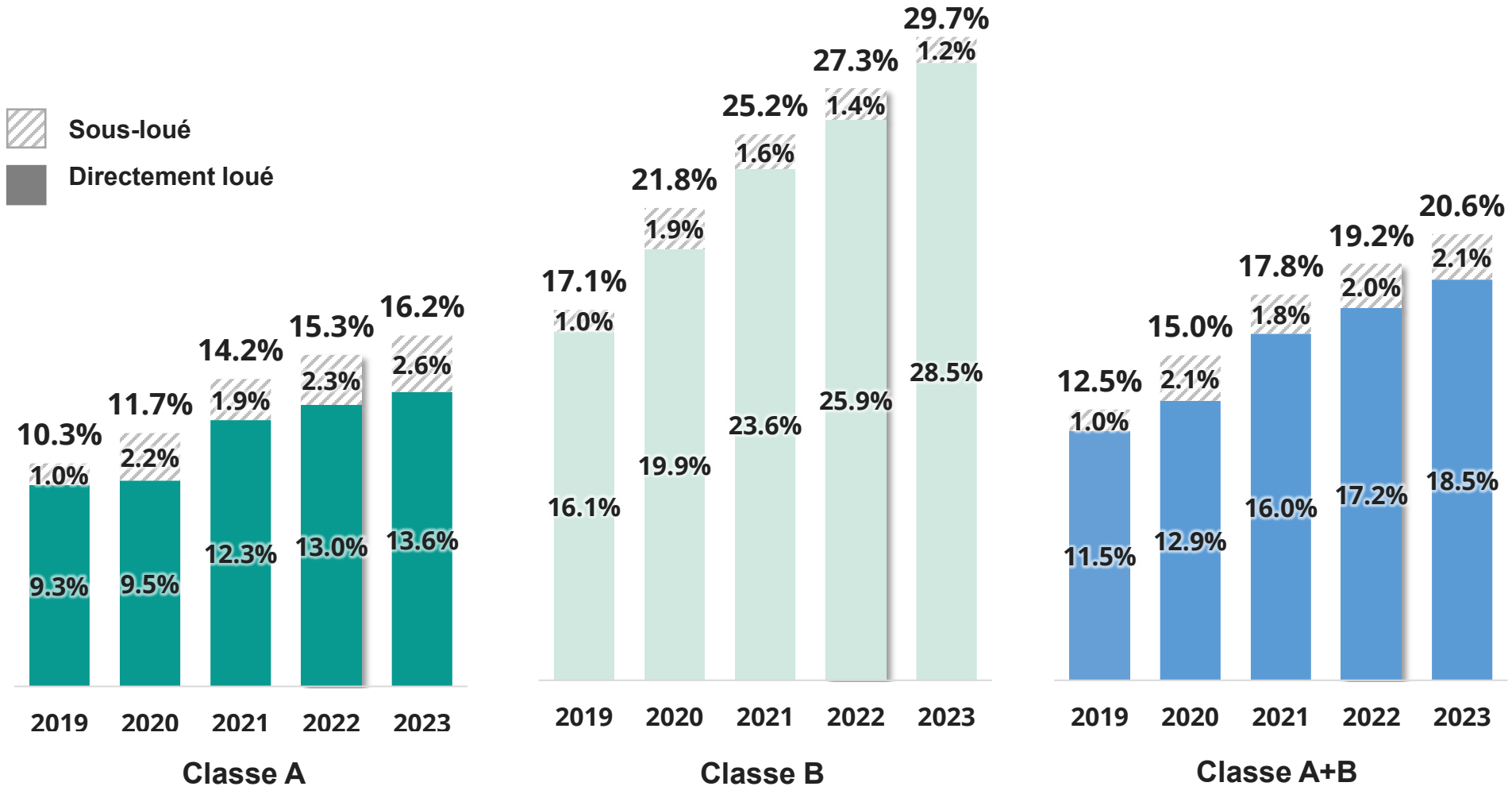
Évolution du taux de disponibilité globale des immeubles de classe A du centre-ville de Montréal



Source : Altus Data Studio

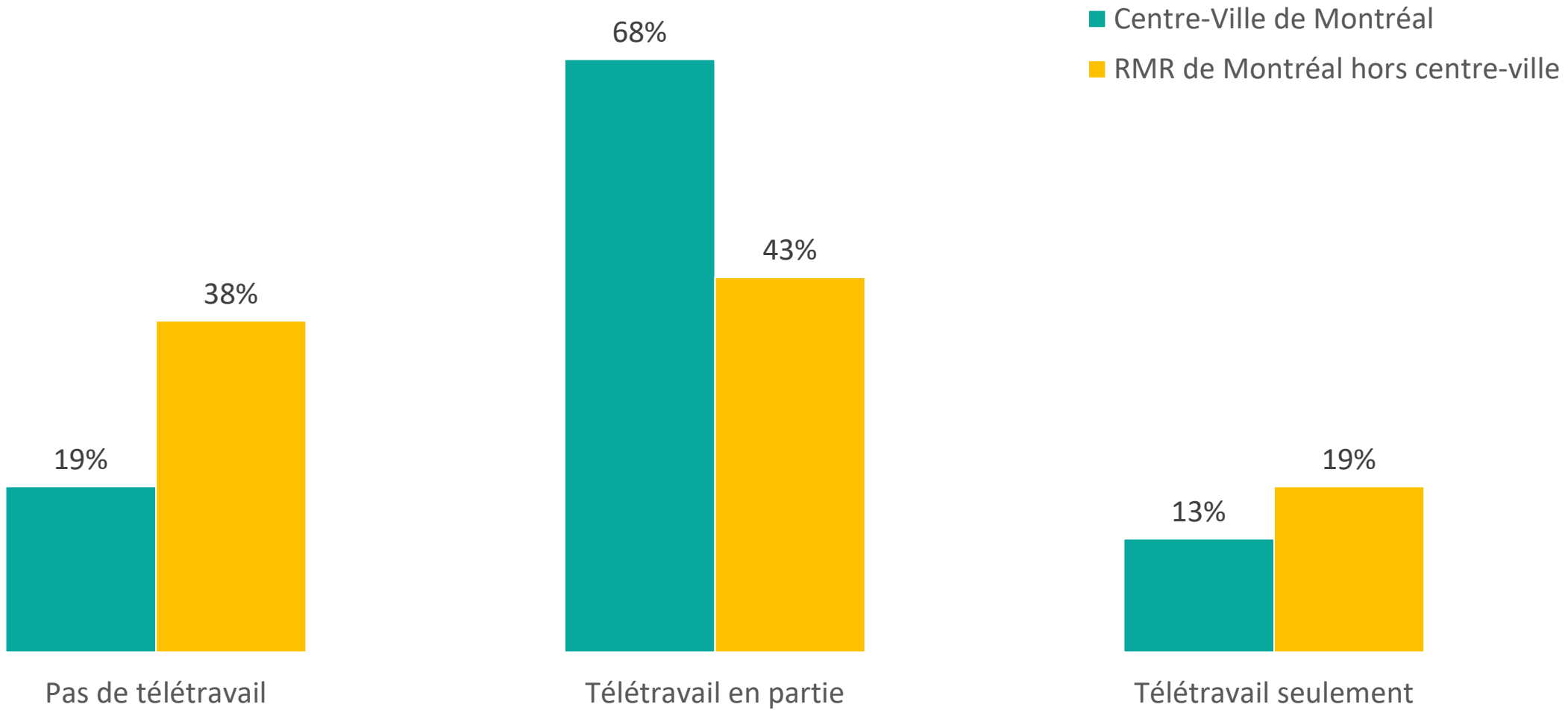
Disponibilité et sous-location au centre-ville de Montréal

Noyau central du centre-ville



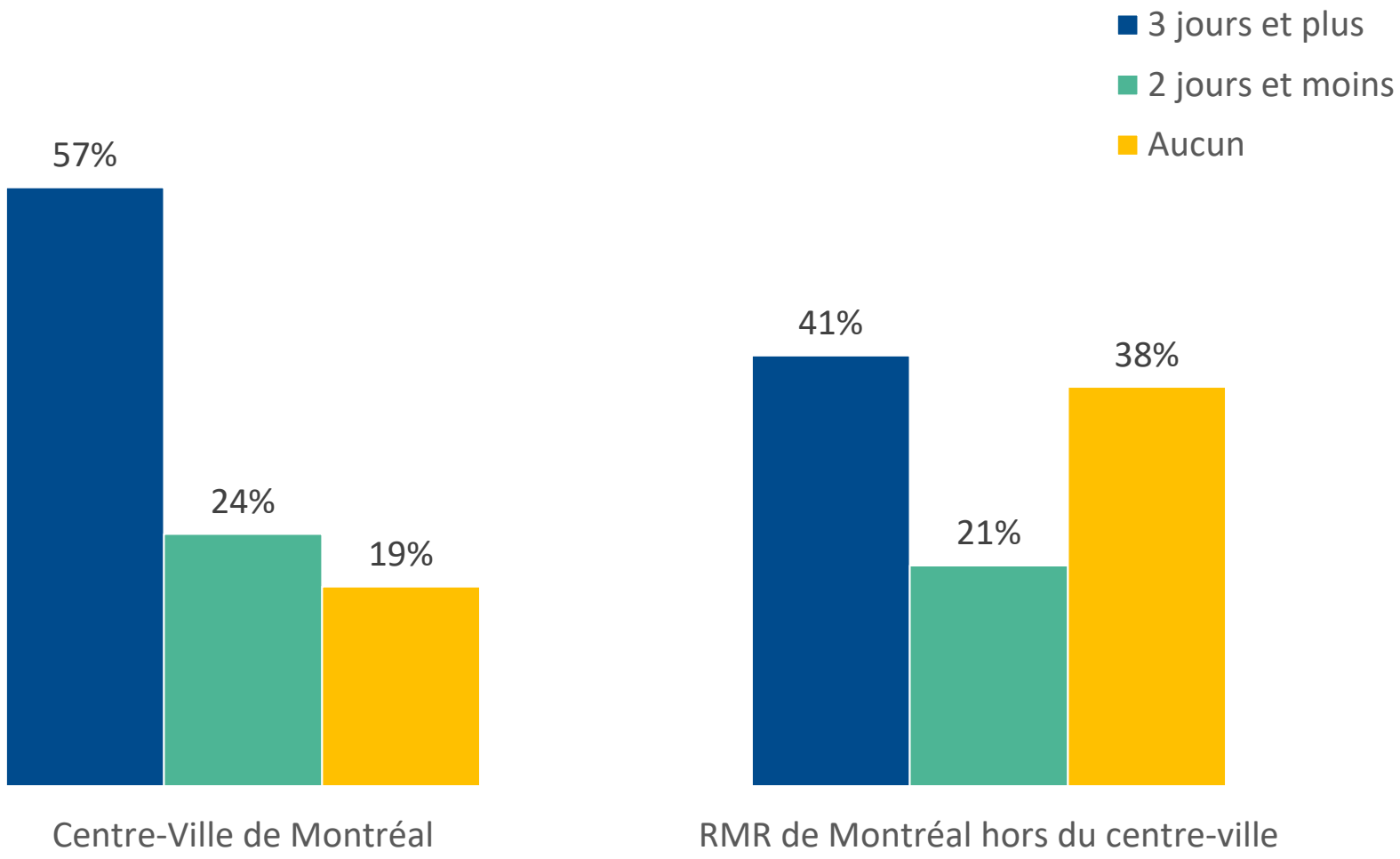
Source : Altus Data Studio

Retour des travailleurs en présentiel



Source : Groupe Altus – Sondage web auprès de 1000 répondants, mars 2023

Nombre de jours en télétravail

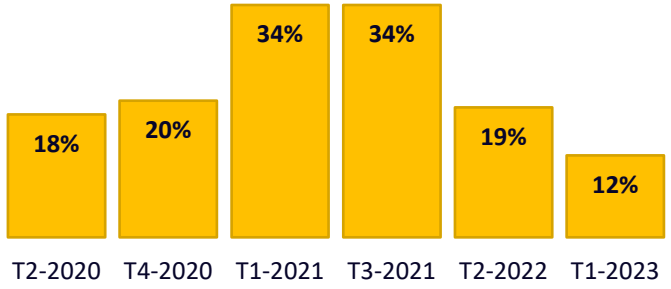


Source : Groupe Altus – Sondage web auprès de 1000 répondants, mars 2023

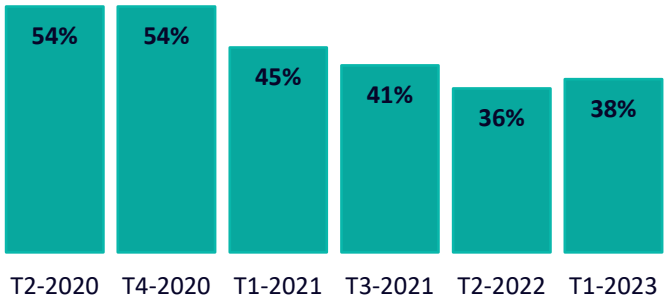
Taux d'inactivité des commerces au centre-ville

% des commerces fermés définitivement ou temporairement (nb de locaux)

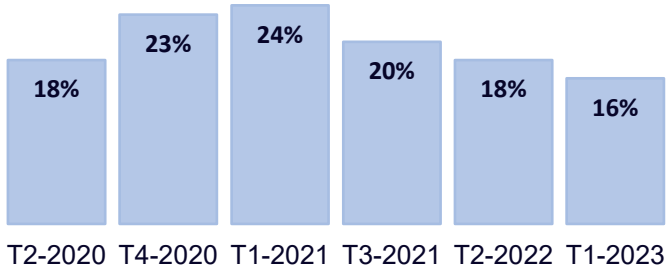
Galeries marchandes



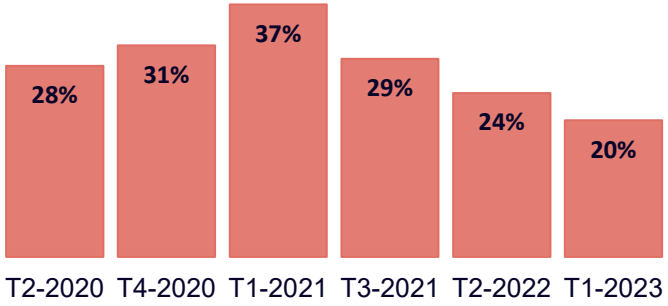
RDC immeuble à bureaux / Gare



Rue Sainte-Catherine[1]



Ailleurs dans le centre-ville



1) Excluant les commerces des galeries marchandes ayant pignon sur rue

Source : Groupe Altus, Enquête terrain en mars 2023

Loyer

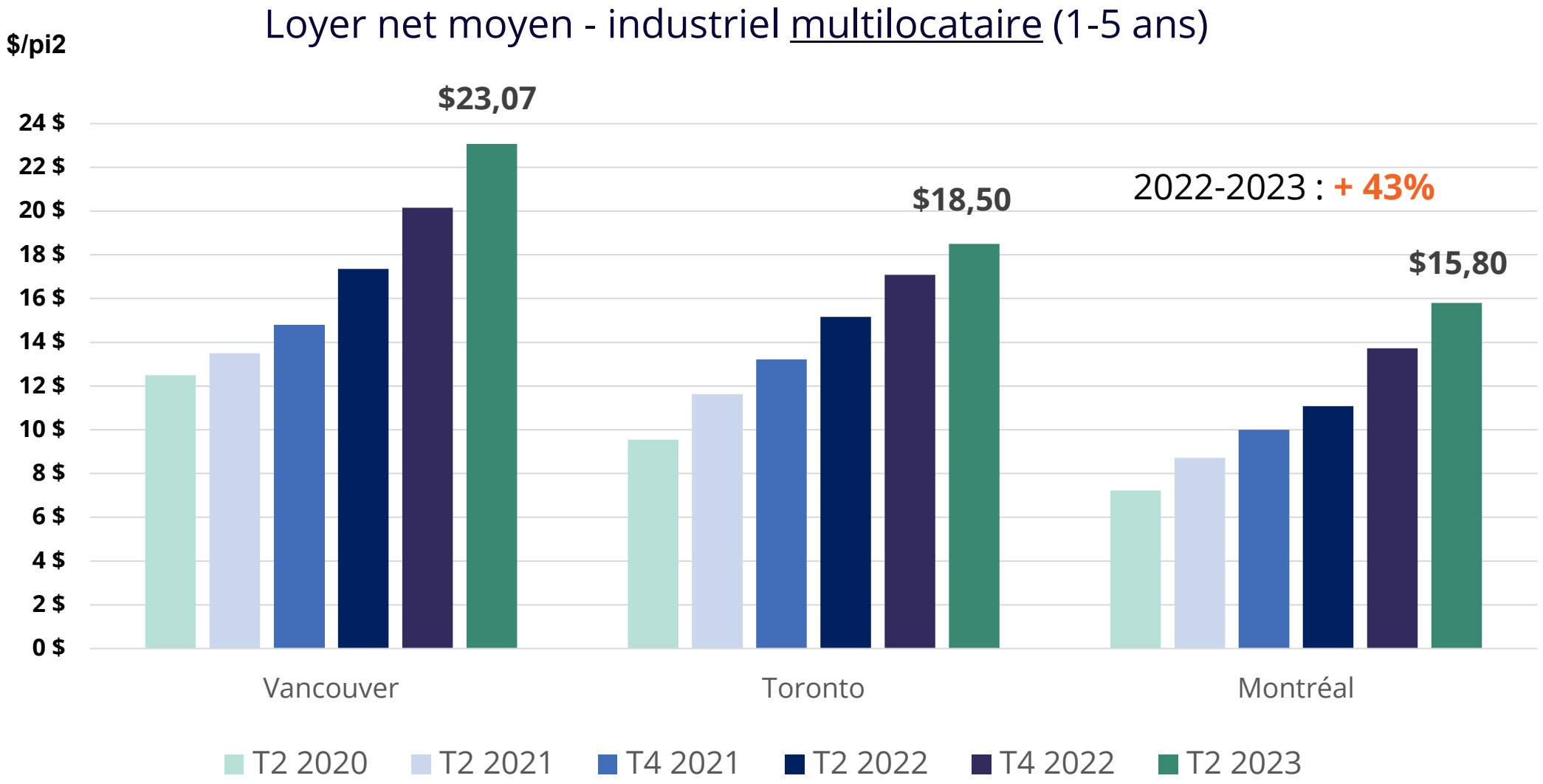
Industriel

Bureau

Commercial

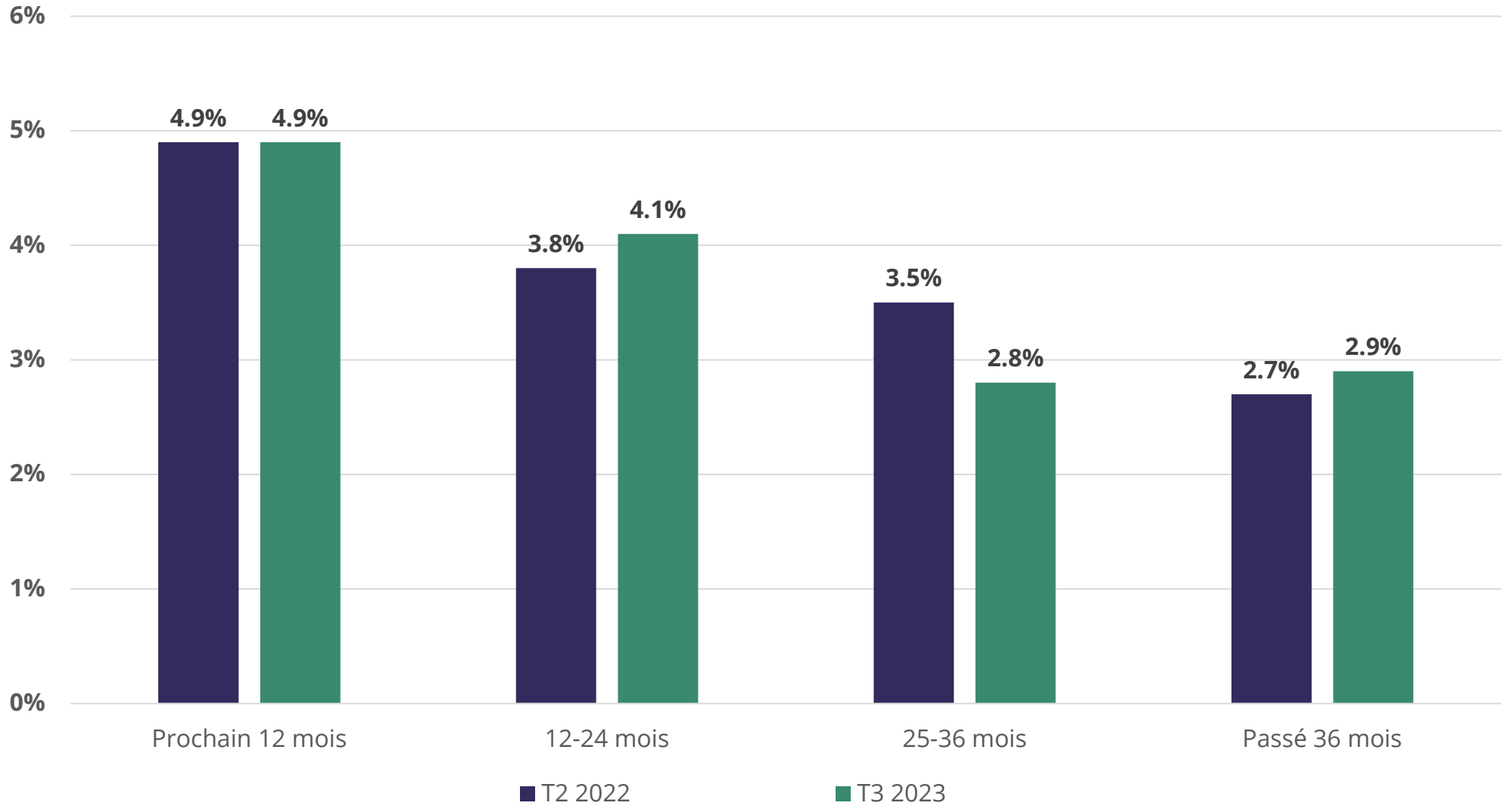
La forte demande pousse les loyers à la hausse

Groupe Altus



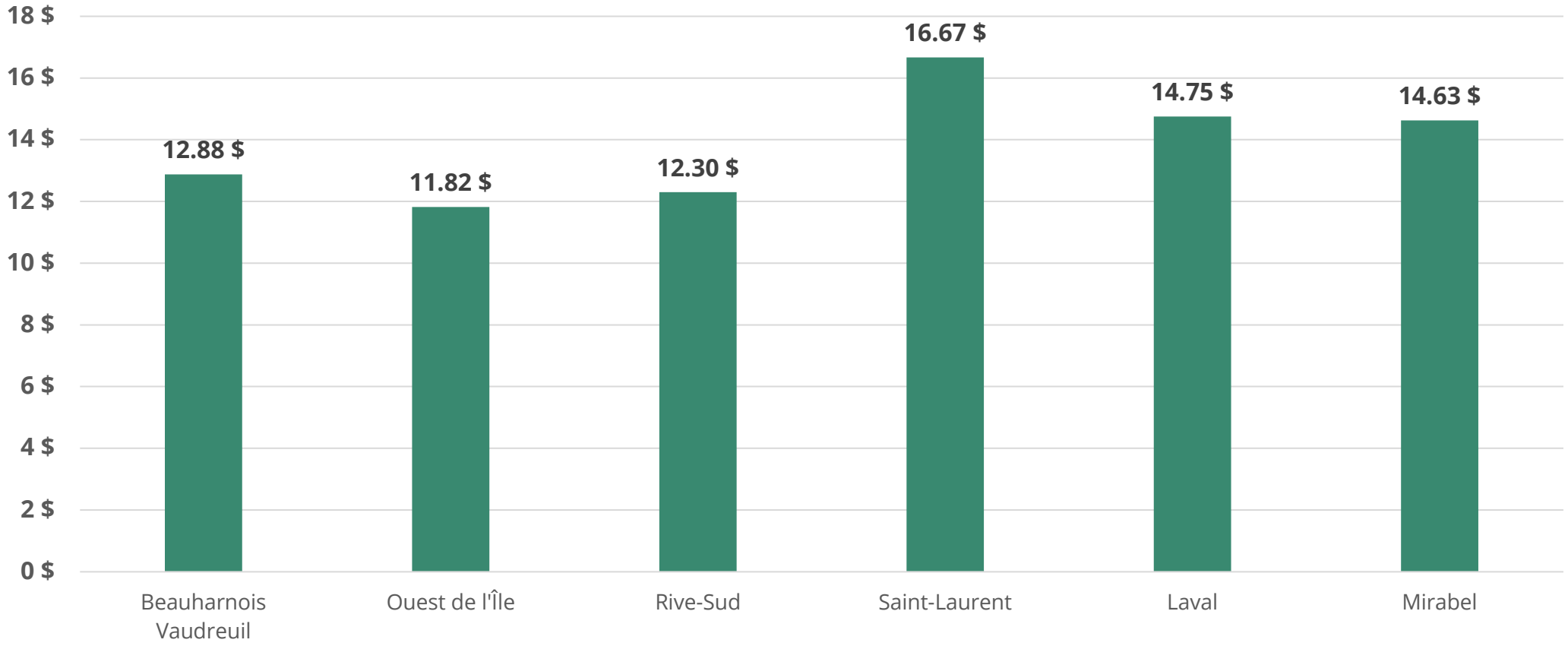
Propriété industrielle de référence
Sondage Groupe Altus

Ralentissement de la hausse des loyers multilocataires



Propriété industrielle de référence
Sondage Groupe Altus

Loyers enregistrés selon le secteur

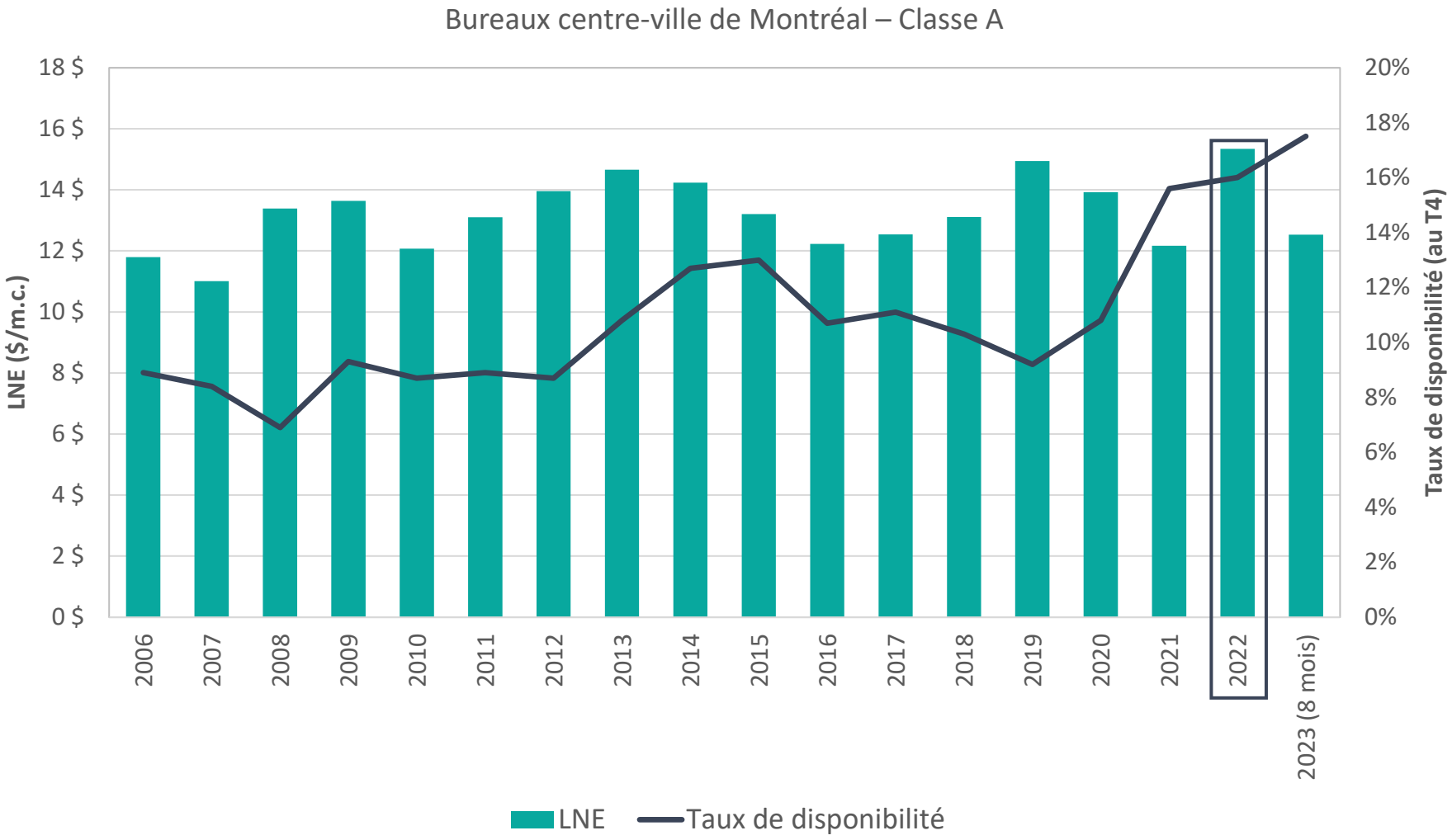


Moins de 24 pieds de hauteur
Moyenne entre 10,60$ et 14,00$ le pi²

24 pieds et plus de hauteur
Moyenne entre 12,00$ et 16,15$ le pi²

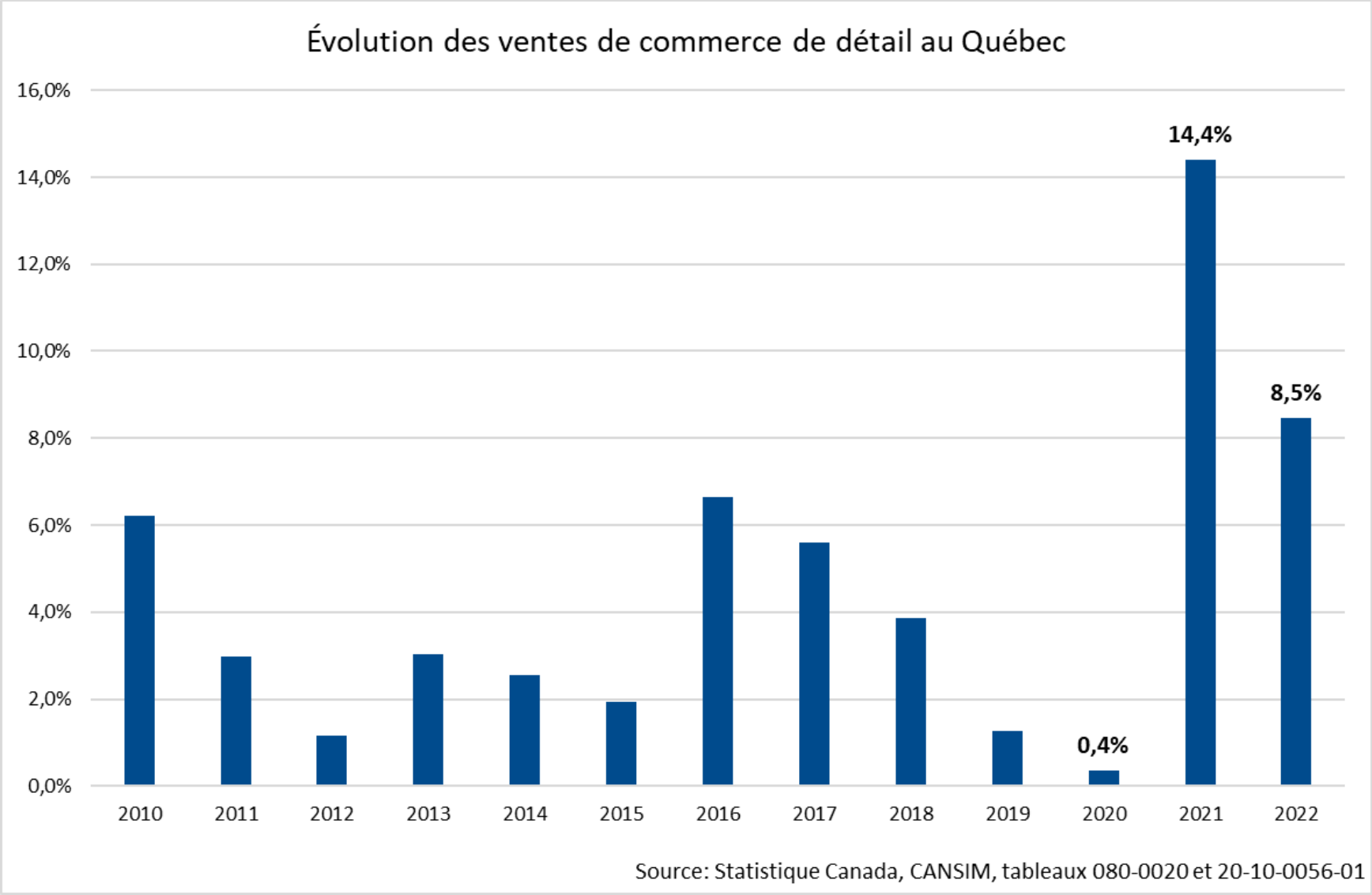
Propriété industrielle de référence
Base de données Groupe Altus

Pression à la baisse sur les loyers nets effectifs

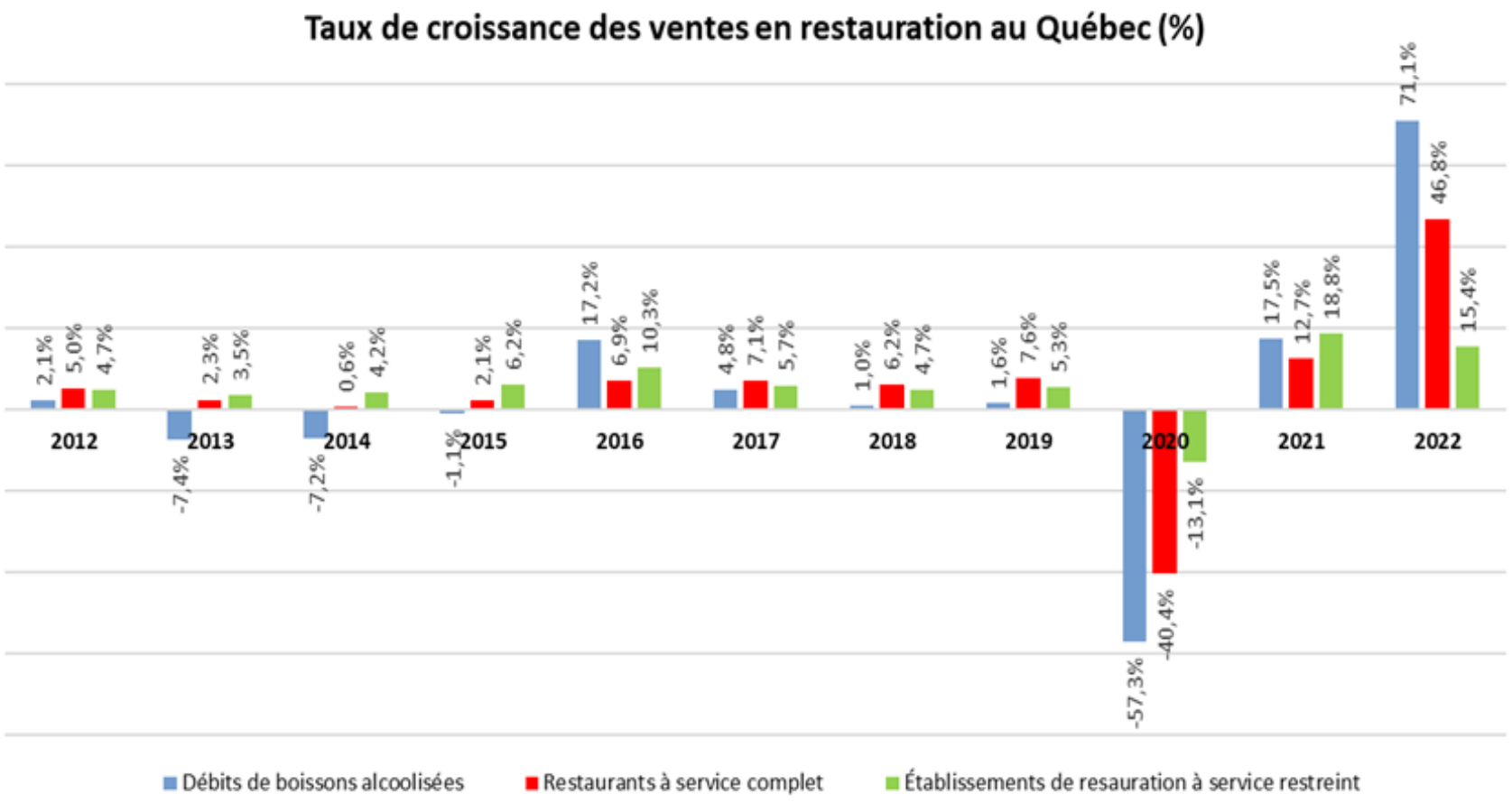


Ententes de location : Banque de données Groupe Altus
Disponibilité : Altus Data Studio

Les ventes en 2022 toujours en croissance



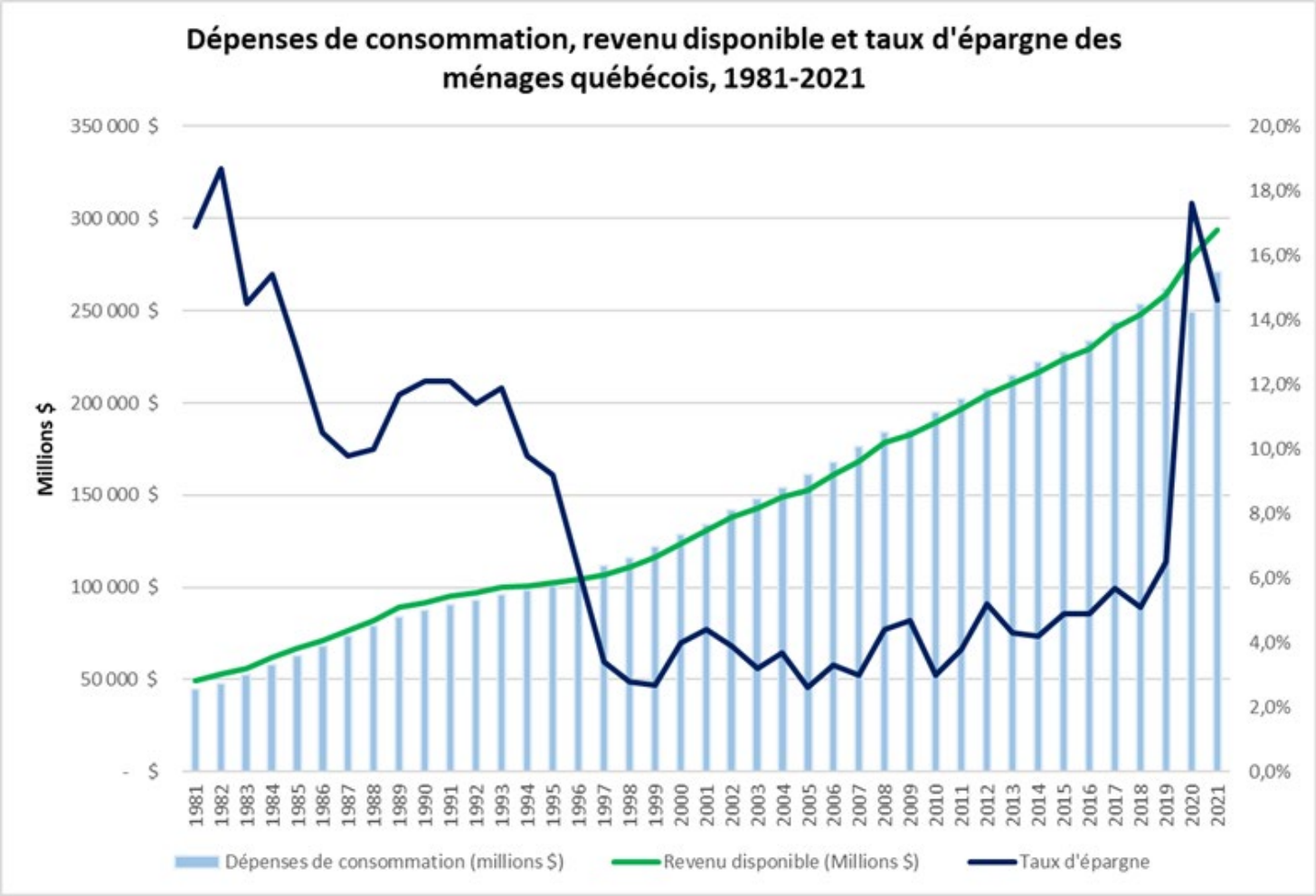
Évolution des ventes en restauration au Québec



Source: Statistique Canada, Tableau 21-10-0019-01 Enquête mensuelle sur les services de restauration et débits de boissons (x 1 000)

Variation du taux d’épargne et de la consommation

Groupe Altus



Source : Statistique Canada

Une évolution inégale des ventes

GroupeAltus

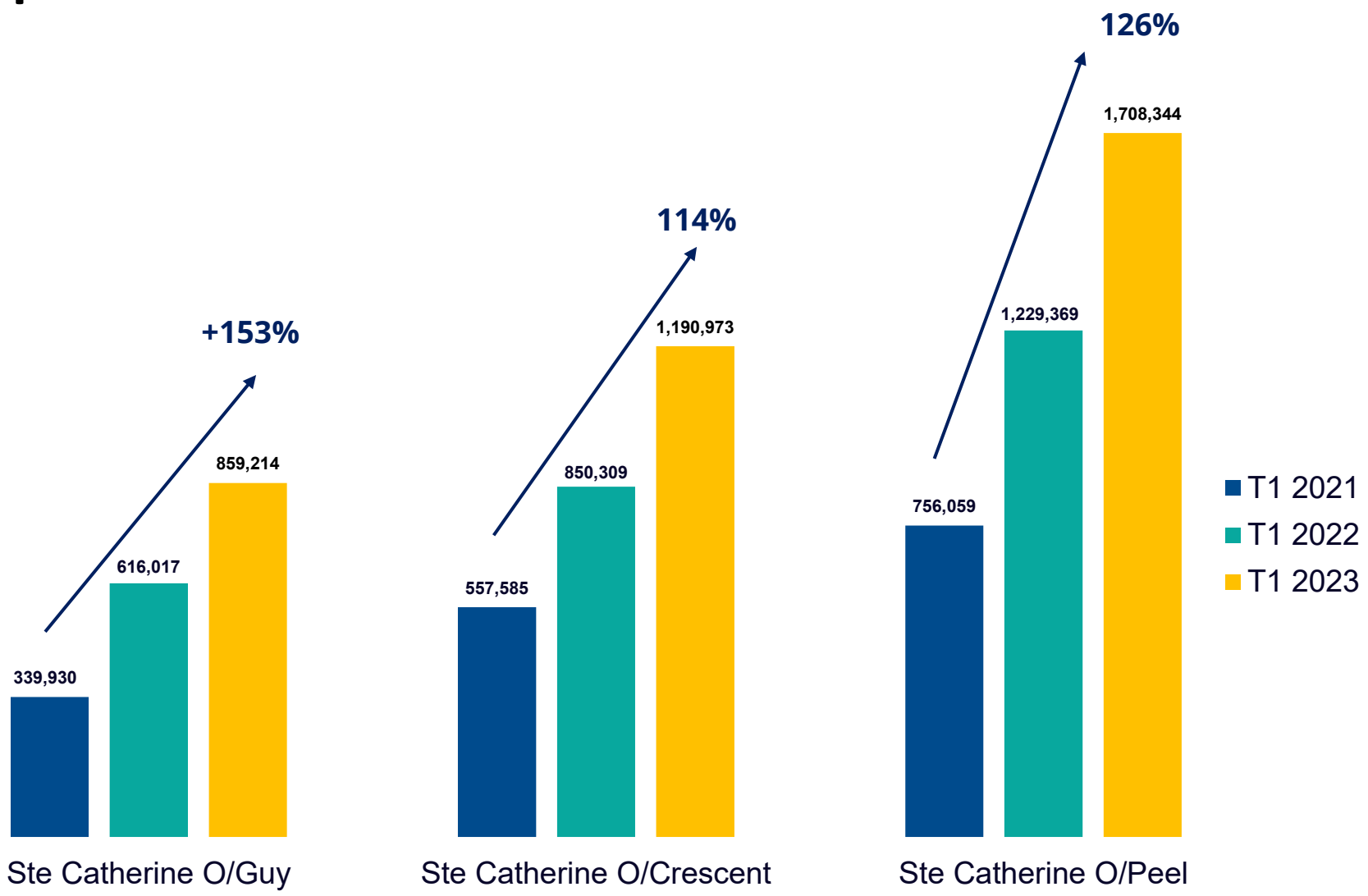
Évolution des ventes totales par secteur (2022-2023) en milliers de dollars de janvier à juin

Typologie de commerce de détail	Ventes totales 2022*	Ventes totales 2023*	Évolution 2022*-2023*
Concessionnaires de véhicules et de pièces automobiles	23 183 069	25 446 108	9,8%
Marchands de matériaux de construction et de matériel et fournitures de jardinage	5 701 221	5 086 391	-10,8%
Magasins d'alimentation	16 652 223	17 345 698	4,2%
Magasins de meubles et accessoires de maison	2 769 576	2 652 605	-4,2%
Magasins d'appareils électroniques et ménagers	1 239 393	1 209 340	-2,4%
Magasins de marchandises diverses	8 222 358	8 829 229	7,4%
Magasins de produits de santé et de soins personnels	8 432 521	9 279 676	10,0%
Stations-service et marchands de combustibles	7 966 532	7 431 724	-6,7%
Magasin de vêtements et d'accessoires vestimentaires	2 924 749	3 209 676	9,7%
Magasins de chaussures, bijouteries et maroquineries	698 123	758 839	8,7%
Magasins d'articles de sport et de passe-temps et d'instruments de musique et de détails divers	4 304 779	4 545 222	5,6%
Total - Commerce de détail	82 094 544	85 794 508	4,5%

*: Les ventes totales sont uniquement pour les mois de janvier à juin

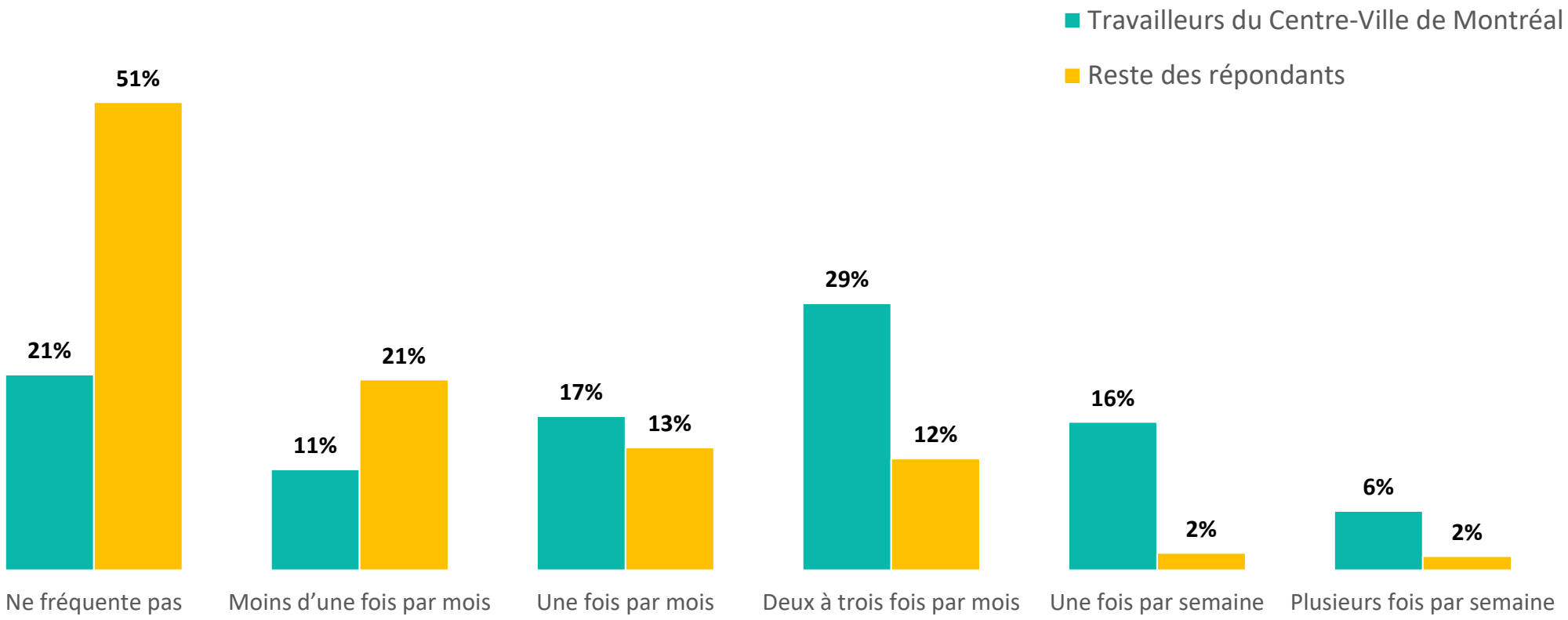
Source: Statistique Canada, 2023

Achalandage piétonnier en croissance au centre-ville



Source : Sondage Altus / Montréal Centre-Ville

Présence de la clientèle au centre-ville



Source : Sondage Altus / Montréal Centre-Ville

Groupe Altus

Transactions

Industriel

Bureau

Commercial

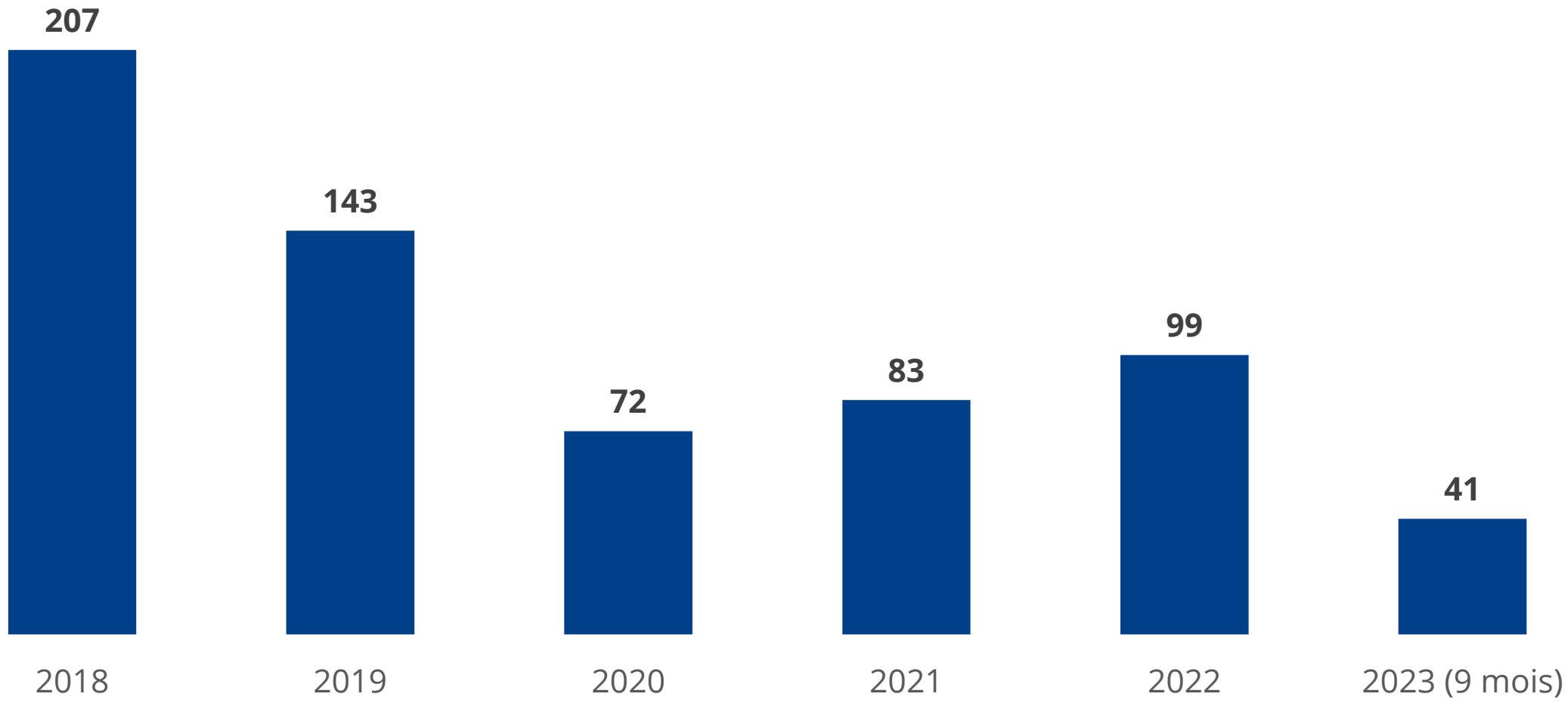
Transactions de location des 4 derniers trimestres

200 000 pieds carrés et plus

Trimestre	Locataire	Superficie louée (pi. ca)	Type d'entente	Propriété
2023 T2	Sheertex	298 323	Nouveau locataire	5501 Autoroute Transcanadienne
2023 T2	SureTrack	246 270	Nouveau locataire	400 Montée Cadieux
2023 T1	O-I Glass	742 000	Renouvellement	2300-2400 rue Senkus
2023 T1	Master	329 454	Nouveau locataire	Éco-Parc Saint-Bruno A
2023 T1	Groupe Robert	309 593	Nouveau locataire	Centre Corporatif Laval X - Édifice J / G. Robert
2022 T4	General Motors	408 969	Renouvellement	5000 Autoroute Transcanadienne
2022 T4	Pantos Logistics Canada	223 637	Nouveau locataire	22000 - 22200 Autoroute Transcanadienne

Nombre de transactions de location en baisse pour le bureau

Grand Montréal



Source: Altus Data Studio (transactions de 10 000 pi^2 et plus)

Des fermetures et des ouvertures

Fermetures

bizou

CRABTREE & EVELYN

clairdelune

le château

Centre du Rasoir

Lozeau

SPORTIUM

Ouvertures

UNIQLO

ange Boulangerie

L.L.Bean

T&T Supermarket

DECATHLON

LIVOM

LIVE SLOW | VIVRE LE MOMENT

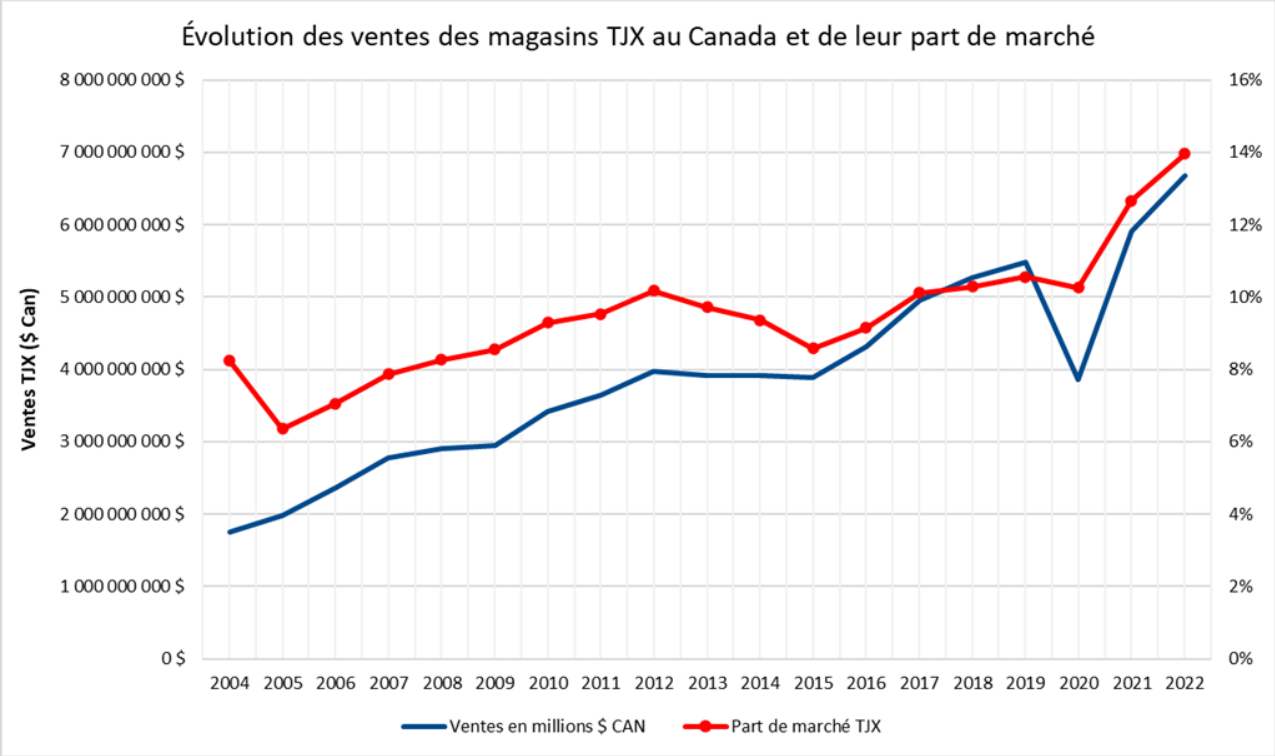
Parts de marché grandissantes pour des joueurs internationaux

GroupeAltus

Évolution du nombre de magasins et des ventes au pied carré des enseignes de TJX Canada

Marshalls — Nombre de magasins — HOMESENSE — Ventes $ CAD / pied carré — WINNERS

	2003	2019	2022
Nombre de magasins	161	454	554
Ventes $ CAD / pied carré	351	494	607



Source : Rapports annuels TJX

Enjeux du marché industriel

Rôle d’évaluation foncière 2023-2025 et l’impact sur les taxes

Ville de Montréal

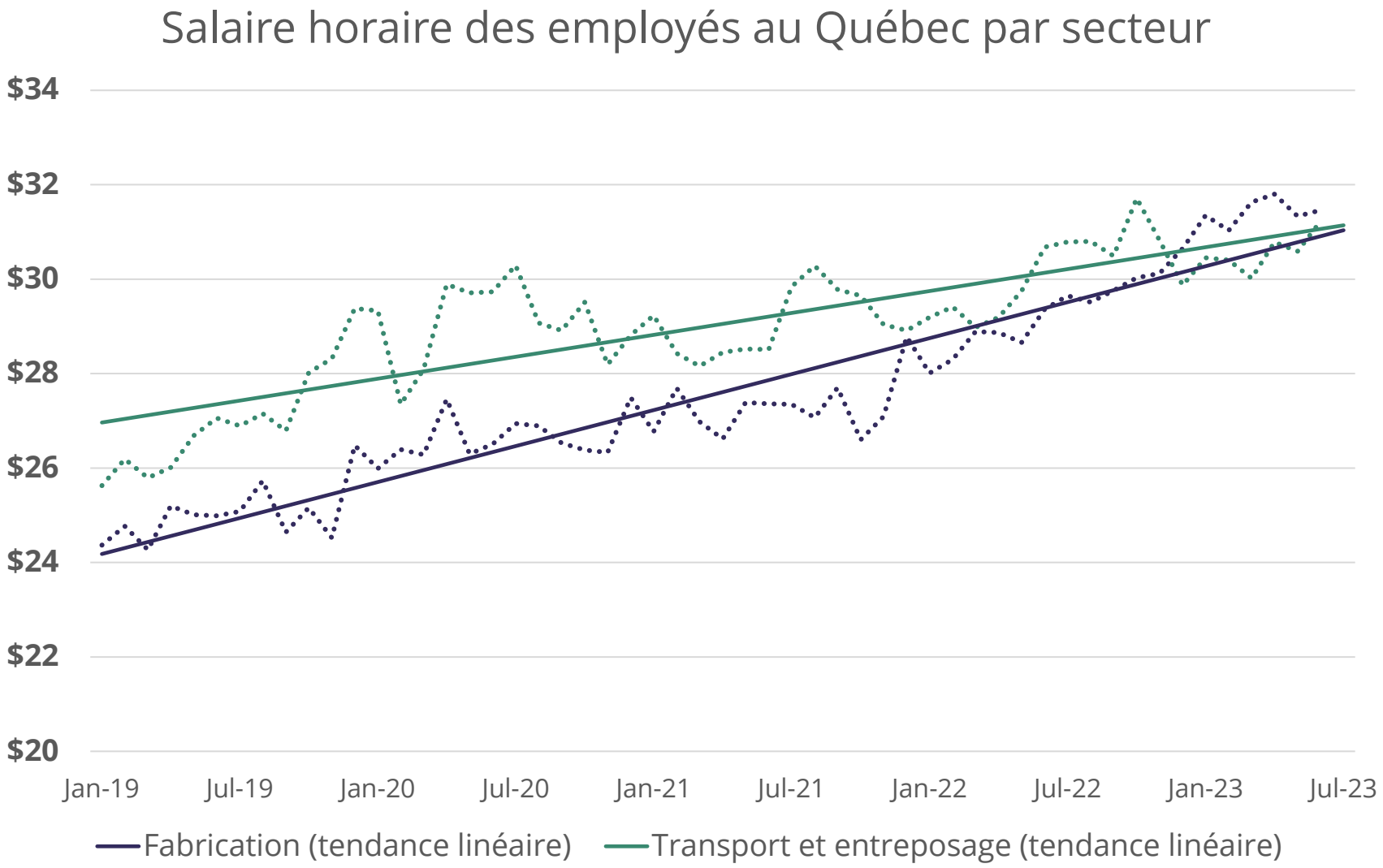
Type d'usage	Augmentation des taxes sur 3 ans (en %)
Bureaux	6,5 %
Centres commerciaux	-1,0 %
Industriel	61,3 %

Enjeux industriels

Marché du terrain

- Attentes des vendeurs VS acheteurs
- Distribution et hauteurs libre = prime
- Besoin d’entreprises = prime
- Just in time VS just in case
- Demandes multiples des villes

Hausse des coûts de main d'œuvre dans le secteur industriel



Source : Statistique Canada (Enquête sur l'emploi, la rémunération et les heures de travail)

Merci!

GroupeAltus