

Étude prospective sur la demande de l'offre de locaux industriels et bureaux dans l'arrondissement du Sud-Ouest

Juillet 2021

LGP STRATÉGIES
IMMOBILIÈRES

En collaboration avec

E&B DATA
ECONOMIC & BUSINESS



Plan de présentation

- 01 Mise en contexte
- 02 Grandes étapes de réalisation
- 03 Secteurs d'analyse
- 04 Sondage aux entreprises
- 05 L'offre et la demande



01

Mise en
contexte

Objectifs du mandat

- **Avoir une vision claire de l'offre industrielle et de bureaux (OFFRE) et identifier comment doit évoluer cette OFFRE pour répondre aux opportunités de développement (DEMANDE) qui se présenteront dans un horizon approximatif de cinq ans.**
- **L'arrondissement du Sud-Ouest veut être en mesure d'offrir une réponse optimale aux demandes immobilières industrielles et de bureaux, tout en renforçant la structure économique globale du territoire.**

Nous avons osé ajouter certaines pistes de réflexion en matière urbanistique afin que l'Arrondissement puisse concrétiser nos recommandions immobilières.

Enjeux de nature immobilière



Requalification des grands complexes



Intervention limitée de l'arrondissement à l'égard du foncier



Forte pression sur la demande résidentielle / Augmentation du coût locatif au pi2



Disponibilité d'infrastructures permettant aux *startups* de croître

Enjeux de nature économique



Conserver l'attractivité et le dynamisme économique de l'arrondissement / Se positionner et se distinguer à l'échelle métropolitaine comme un pôle de hautes technologies



Favoriser la création d'un bassin d'emploi en soutien aux entreprises (rétention, attraction et diversification de la main-d'œuvre)



Potentiel de mutualisation des espaces



La mutation accélérée de la structure industrielle / économique vers la nouvelle économie



Emplois en concordance avec le profil de la population du Sud-Ouest



02

Grandes étapes de réalisation

Les étapes du mandat

01

État de la situation

- Analyse des études précédentes
- Analyse des données quantitatives
- Intentions d'investissements

02

Évaluation de l'offre

- Entrevues
- Visite terrain
- Études de benchmarking

03

Évaluation de la demande

- Approche des chaînes de valeur
- Créneaux et segments avec potentiel de croissance
- Sondage aux entreprises

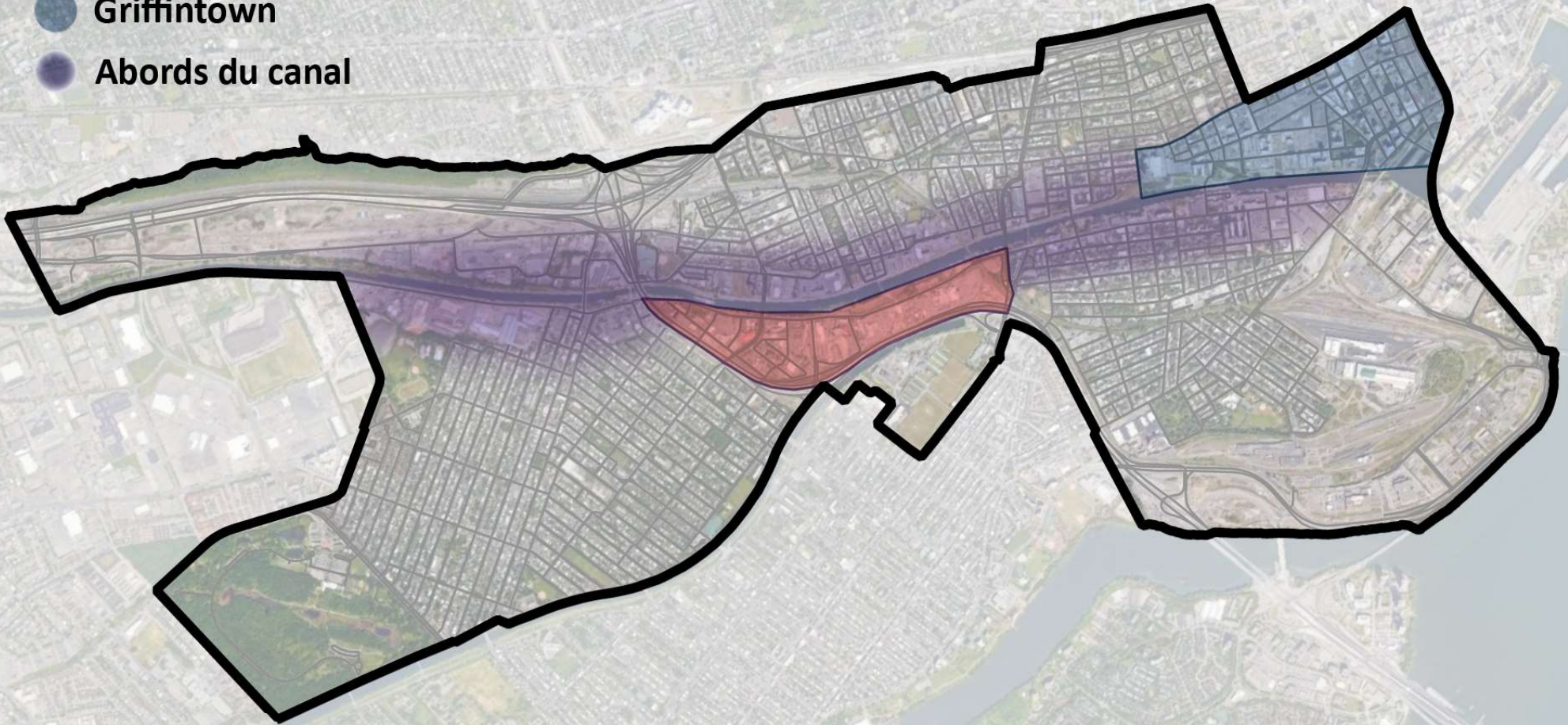


03

Secteurs d'analyse

Des réalités différentes selon les secteurs

- Cabot
- Griffintown
- Abords du canal



Constats et vision des secteurs du Sud-Ouest

	Griffintown	Cabot	Abords du Canal
CONSTATS	La forte demande et le foisonnement des projets dans ce secteur en plein développement demandent à être disciplinés et encadrés par des outils réglementaires mieux adaptés aux besoins prospectifs du marché.	Cet espace à potentiel de redéveloppement, composé essentiellement de bâtiments à usage industriel , requiert une mise à niveau pour en faire une zone d'emploi moderne et attractive qui mettra en valeur le patrimoine bâti du secteur. Considéré comme un noyau industriel, il est un lieu de prédilection pour le développement d'activités de fabrication sans nuisance, d'innovation et de projet de mutualisation de services aux entreprises.	Considéré comme le cœur de l'arrondissement et illustrant parfaitement l'ADN de celui-ci, il est impératif de maintenir le fragile équilibre de cette mixité , qui fait de l'arrondissement du Sud-Ouest une destination distinctive et hautement attractive.
VISION	Vie urbaine moderne	Cœur industriel de l'arrondissement	Vie urbaine dans un cadre de mixité où l'héritage industriel s'harmonise naturellement avec l'innovation et les technologies.



04

Sondage aux entreprises

E&B Data

Faits saillants - Projets immobiliers et sites envisagés

Projets immobiliers

- **Bureau:** 50% des répondants envisagent un changement dans leur situation immobilière d'ici 2022
- **Industriel:** 50% des répondants envisagent un changement dans leur situation immobilière d'ici 2022

Nature du projet

- **Bureau:** 29% des projets de type bureau concernent une expansion
- **Industriel:** 75% des projets de type bureau concernent une expansion

Sites envisagés

- **Bureau:** Selon le sondage, 57 % des petites entreprises de type bureaux envisagent demeurer dans l'arrondissement du Sud Ouest et ce taux bondit à 71 % pour les moyennes et grandes entreprises.
- **Industriel:** 40 % des petites entreprises de type industriel envisagent demeurer dans l'arrondissement du Sud Ouest et ce taux bondit à 47 % pour les moyennes et grandes entreprises.

Bureau - Localisation de projet immobilier d'ici 2022? (n répondants = 14)

- Dans le SOM
 - Édifice actuel 31% des réponses
 - Ailleurs au SOM 31% des réponses
- Hors SOM
 - Ailleurs à Mtl 27%
 - Laval et Rive-Nord de Mtl 8%
 - Ailleurs au Québec 4%

Industriel-Localisation de projet immobilier d'ici 2022? (n répondants = 20)

- Dans le SOM
 - Édifice actuel 27% des réponses
 - Ailleurs au SOM 30% des réponses
- Hors SOM
 - Ailleurs à Mtl 22% des réponses
 - Laval et Rive-Nord de Mtl 12% des réponses
 - Ailleurs au Québec 7% des réponses

Note: Les pourcentages représentent la fréquence à laquelle le choix de réponse a été mentionné par les répondants

Faits saillants - Projets immobiliers et sites envisagés

Superficie recherchée

- **Bureau:** 4 000 pi.ca. en moyenne
- **Industriel:** 18 000 pi.ca. en moyenne

Gamme de prix recherché

- **Bureau:** 50% des entreprises de type bureau recherchent un prix compris entre 10 et 20\$/pi.ca
- **Industriel:** 68% des entreprises industrielles recherchent un prix inférieur à 15\$/pi.ca.

Superficie moyenne recherchée (pi.ca.) – Répartition par type d'établissement et par choix de délocalisation du SOM

Superficie recherchée	Population qui se maintient	Population qui se délocalise	Total
Bureau	4 375	3 400	3 950
Industriel	15 167	18 958	17 694

Source : E&B DATA à partir des données du sondage aux entreprises - Sud-Ouest de Montréal, 2020
n = 10 ; Bureaux ; n = 18 pour Industriel

Gammes de prix recherchés – Répartition par type d'établissement et par choix de délocalisation du SOM

Gammes de prix recherchés	Population qui se maintient au SOM		Population qui se délocalise du SOM		Total	
	Bureau	Industriel	Bureau	Industriel	Bureaux	Industriel
Inférieure à 10\$/pi.ca.	0%	13%	20%	36%	10%	26%
10 à 15\$/pi.ca.	50%	63%	20%	27%	30%	42%
15 à 20\$/pi.ca.	25%	0%	20%	9%	20%	5%
20 à 25\$/pi.ca.	0%	0%	20%	0%	20%	0%
Supérieure à 30\$/pi.ca.	25%	0%	0%	0%	10%	0%
Ne sait pas	0%	25%	20%	27%	10%	26%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : E&B DATA à partir des données du sondage aux entreprises - Sud-Ouest de Montréal, 2020
n = 10 ; Bureaux ; n = 19 pour Industriel

Facteurs de localisation futurs des industries et des bureaux selon les secteurs

	Griffintown	Cabot	Abords du Canal
Industries	<ul style="list-style-type: none"> × Facilité d'accès pour les travailleurs 	<ul style="list-style-type: none"> × Disponibilité de bâtiments/terrains de gabarit adéquat × Accessibilité à l'énergie × Disponibilité d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> × Disponibilité de bâtiments/terrains de gabarit adéquat × Facilité d'accès aux clients × Facilité d'accès pour les travailleurs × Disponibilité de main-d'œuvre qualifiée <p><i>En comparaison, les facteurs de localisation initiaux sont les mêmes sauf que nous y retrouvons le coût de l'immobilier</i></p>
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> × Facilité d'accès pour les travailleurs × Synergie avec d'autres entreprises × Facilité d'accès aux clients <p><i>En comparaison, les facteurs de localisation initiaux sont les mêmes sauf que nous y retrouvons le coût de l'immobilier pour le multilocatif</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> × Facilité d'accès pour les travailleurs × Facilité d'accès aux clients × Accessibilité au réseau de communication adéquat × Disponibilité de bâtiments/terrains de gabarit adéquat 	<ul style="list-style-type: none"> × Facilité d'accès pour les travailleurs × Attrait du quartier pour les travailleurs × Localisation prestigieuse



05

L'offre et la demande

Prospective de localisation des projets industriels

SECTEURS	%
Abords du Canal	35 %
Griffintown	5 %
Cabot	60 %
Total	100 %

Offre - Industriel

Secteur géographique	Inventaire Pi ²	Disponibilité (%)	Absorption nette (pi ²)
Couronne centrale totale (2017)	56 400 168	4,1%	226 326
Couronne centrale totale (2020)	54 595 614	2,6%	398 518
Δ	-3,20%	-36,59%	76,08%

Source: CBRE Rapports T4 2017 et 2020

La couronne centrale comprend Lasalle, Montréal (central), Mont-Royal et Verdun/Île-des-Sœurs

Le territoire du sud-ouest est à cheval sur Lasalle et le sud-ouest de la couronne centrale

Prospective de la demande des projets industriels

INDUSTRIEL	Multilocatifs (pi ²)	Moyennes superficies (pi ²)	Grandes superficies (pi ²)	Bureaux-entreprises (pi ²)	TOTAL
Abords du Canal	7 686	6 149	-	1 366	15 201
Griffintown	-	-	-	976	976
Cabot	8 784	21 082	43 920	-	73 786
Absorption nette	16 470	27 230	43 920	2 342	89 963

Comparativement aux résultats de 2020, ceci représente 23% de l'absorption total de la couronne centrale qui comprend Lasalle, Montréal (central), Mont-Royal et Verdun/Île-des-Sœurs.

La crise sanitaire n'a pas fait fléchir la croissance de la demande industrielle observée au cours des deux dernières années

Prospective de localisation des projets de bureaux

SECTEURS	%
Abords du Canal	50 %
Griffintown	40 %
Cabot	10 %
Total	100 %

Offre - Bureaux

Secteur géographique	Inventaire (pi ²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption nette (pi ²)	En chantier (pi ²)
Quartier central des affaires (2018)	44 512 685	9,4%	150 093	956 311
Quartier central des affaires (2020)	45 356 814	8,7%	(613 962)	531 500
Δ	1,90%	-7,45%	-509,05%	-44,42%

Source: CBRE Rapports T4 2018 et 2020

Le quartier central des affaires comprend le centre-ville, le centre-ville sud, le centre-ville ouest, le centre-ville est, le Vieux-Montréal et Atwater/Westmount

Prospective de la demande des projets de bureaux

BUREAUX	Multilocatifs (pi ²)	Petites superficies (pi ²)	Grands bureaux professionnels (pi ²)	TOTAL
Abords du Canal	103 800	-	-	103 800
Griffintown	-	18 684	31 140	49 824
Cabot	20 760	-	-	20 760
Absorption nette	124 560	18 684	31 140	174 384

- Mises en chantier importantes en 2018 affecte le taux d'absorption dans le Grand Montréal
- Pour le sud-ouest, à la lumière du sondage et des entrevues réalisées, nous évaluons qu'il y a un potentiel d'explosion pour les produits AAA
- Les entreprises recherchent un esthétisme de bâtiments non conventionnel (industriel) de qualité supérieure que le centre-ville n'offre pas
- Donc, malgré l'augmentation de l'inventaire et les effets de la COVID sur le marché des bureaux, nous estimons une croissance positive de 5%
- La prudence demeure de mise dans le contexte actuel!!!!

Prospective de la demande des projets de bureaux (Griffintown)

BUREAUX	Multilocatifs (pi ²)	Petites superficies (pi ²)	Grands bureaux professionnels (pi ²)	TOTAL
Griffintown	-	18 684	31 140	49 824
Absorption nette sur 5 ans		93 420	155 740	249 128

- La perspective de demande de bureaux dans Griffintown est très intéressante
- Nécessité de la diversification de l'offre produits AAA vs Bureau abordable pour startups
- Arbitrage nécessaire entre l'offre (rentabilité des projets) et la demande (abordabilité des locaux)
- La prudence demeure de mise dans le contexte actuel!!!