

2705

LE PRÉSIDENT :

Hum, hum. Parfait. Bien merci beaucoup.

2710

M. ARNOLD BEAUDIN :

Merci, plaisir.

2715

LE PRÉSIDENT :

Et on revient dans quelques instants avec Services de courtage immobilier Broccolini.

2720

M. DAVID SALOMON-LIMA

Services de courtage immobilier Broccolini (7.37)

2725

LE PRÉSIDENT :

Alors, rebonjour. Et maintenant, nous accueillons monsieur David Salomon-Lima de Services de courtage immobilier Broccolini. Bonjour.

2730

M. DAVID SALOMON-LIMA :

Bonjour.

LE PRÉSIDENT :

Bienvenue.

M. DAVID SALOMON-LIMA :

2735

Merci.

LE PRÉSIDENT :

2740

Alors, nous vous écoutons.

M. DAVID SALOMON-LIMA :

2745

Bon, je suis ici pour vous parler bien sûr par rapport au marché du bureau dans le cas de Bridge et Wellington. Juste premièrement pour me présenter un petit peu, j'ai travaillé depuis 12 ans comme, en principe j'ai travaillé pour Ivanhoé-Cambridge pendant 10 ans de temps, et maintenant je suis rendu avec Broccolini. Alors j'étais responsable de faire la location de la Place Ville-Marie ainsi que le 1000 de la Gauchetière, la nouvelle construction qui est à côté ici au 900 de Maisonneuve.

2750

Alors, je connais quand même très bien le marché immobilier de bureaux ici à Montréal. Je vais commencer par vous parler un petit peu comment ça a été avant la pandémie, parce que je pense que c'est quand même très important à soulever.

2755

On voyait dans les taux de disponibilité en moyenne 9 % de taux de disponibilité au centre-ville de Montréal. Depuis la pandémie, je peux vous dire que le vent a définitivement changé de l'autre côté, là on parle d'un taux de disponibilité en ce moment d'à peu près 18 % et on voit ça que ça, selon les données qui sont quand même assez constantes, on voit que ça s'en va dans la même direction, c'est-à-dire qu'on va se diriger vers facilement un taux de disponibilité de 25 %, ce qui est quand même incroyable quand on considère que chaque immeuble, en principe, qu'on va regarder au centre-ville, aurait le quart qui est vacant.

2760

2765 Ça c'est une partie de l'équation. L'autre affaire à considérer c'est définitivement l'impact du télétravail. Le télétravail étant – puis d'ailleurs avoir écouté les séances auparavant, je suis entièrement d'accord que le télétravail est ici pour rester au moins pour les, je n'ai pas une boule de cristal malheureusement – mais selon les données, selon ce qu'on voit dans les tendances, on s'entend que ça va rester pendant longtemps.

2770 Ce que ça veut dire c'est, si on regarde les statistiques, non seulement au niveau québécois, montréalais, mais mondial également, on voit qu'à peu près 10 à 15 % des gens veulent toujours être au bureau, 10 à 15 % des gens veulent ne jamais être au bureau, puis le reste du monde veulent être ici à leur bureau à temps hybride.

2775 Alors, ce qu'on voit vraiment aujourd'hui c'est du deux à trois jours semaines, dans certains cas on va voir des cinq jours, dans certains cas on va voir personne au bureau. Mais ce que ça, l'impact ce que ça donne sur le centre-ville c'est que du mardi au jeudi, on voit un taux, on voit que le centre-ville est occupé à peu près de 35 % de sa capacité, versus ce qu'on voyait auparavant avant la pandémie.

2780 En termes de l'impact que ça donne sur le marché en ce moment, bien c'est sûr qu'en conséquence, les locataires qui viennent en renouvellement commencent à réduire une partie de leur superficie, on parle d'un impact – encore une fois c'est du cas par cas – mais je veux dire en moyenne, on est à peu près à 20, 25 % de réduction d'espace.

2785 Alors, ça contribue à plus d'espace de disponible sur le marché en augmentant le taux de disponibilité. Ceci étant dit, on voit un impact différent versus les immeubles de catégorie A et catégorie B et catégorie C, et cetera. On voit définitivement qu'il y a plus de monde qui sont dans les immeubles de catégorie A.

2790 Le taux de disponibilité est moins élevé dans les catégories supérieures qu'on voit dans les catégories B, cependant on parle quand même que le marché est définitivement changé versus où est-ce que c'était avant la pandémie.

2795 Personnellement, je trouve que l'impact est quand même important, les gens, les locateurs d'ailleurs qui, je vais vous expliquer. Dans une transaction de location, on calcule la valeur d'une transaction pour un bailleur en loyer net effectif. Ça veut dire, après que le bailleur a donné les incitatifs de location à un locataire potentiel, puis qu'après ça qu'ils reçoivent leur loyer, la différence entre les deux c'est vraiment l'argent que le bailleur met dans ses poches.

2800 Alors, ça c'est l'impact dans les loyers nets effectifs est définitivement important puis la raison pourquoi ceci est quand même à considérer c'est parce que la valeur d'un immeuble est définitivement basée sur les loyers qui sont en place.

2805 Alors, disons par exemple, si un bailleur avait un loyer net moyen – puis j'utilise un chiffre rond juste pour à titre d'exemple – de 25 dollars le pied carré, bien le bailleur va définitivement essayer de garder ce loyer et essayer de le monter parce que l'impact sur la valeur si c'est un loyer qui est décroissant, est important.

2810 Alors, ce que le bailleur va faire aujourd'hui, ils vont donner plus d'incitatifs à un locataire potentiel pour essayer de maintenir leur taux de location à la hausse.

2815 Alors, en principe, on est dans la troisième année d'absorption négative, alors c'est-à-dire que le marché est en train de redonner de l'espace, même avec les transactions qui se font, il y a des pieds carrés supplémentaires qui viennent sur le marché de là qu'on voit que l'impact sur la disponibilité est en augmentant vers le 25 % d'ici quelques années.

2820 Alors, avec ceci en tête, ma recommandation serait, dans le cas de Bridge-Wellington, de ne pas construire des nouvelles tours à bureaux pour la simple et unique raison que l'impact serait important, on n'a pas besoin de plus d'inventaire en ce moment à Montréal pour le bureau.

2825 Et l'autre chose qui est à considérer, c'est étant donné que les valeurs, les coûts de construction sont à la hausse depuis les dernières années, bien ça veut dire qu'il faut qu'un bailleur aille chercher son retour sur son investissement.

2830 Ça va nécessiter des loyers qui sont plus élevés pour compenser. Alors, étant donné que le marché est définitivement en faveur du locataire, je ne vois pas comment avoir un nouvel inventaire de bureaux serait réaliste.

Et quand on considère que le niveau d'absorption est encore dans le négatif, ça prendrait énormément de temps avant que ça soit absorbé. Ma recommandation c'est : pas de bureaux.

2835 **LE PRÉSIDENT :**

O.K., parfait, c'est clair. Merci beaucoup. Donc, pas de bureaux, des logements. Bon, il y a – tout le monde parle de la crise du logement – donc, c'est clair quand on lit votre mémoire qu'il y a une opportunité avec Bridge-Bonaventure...

2840 **M. DAVID SALOMON-LIMA :**

... définitivement...

LE PRÉSIDENT :

2850 ... de répondre à la crise du logement. Puis, et vous soulignez, bon vous parlez de la pénurie de logements qui affecte particulièrement les personnes à faible revenu, les étudiants, les immigrants ?

M. DAVID SALOMON-LIMA :

2855 Oui, oui.

LE PRÉSIDENT :

2860 Donc, là est-ce que, comment voyez-vous la possibilité d'assurer le développement de logements abordables pour les personnes à faible revenu avec le potentiel de développement là dans Bridge-Bonaventure ? Donc, est-ce qu'il est possible de faire ça avec... ou, est-ce que vous avez des exemples, en fait, d'habitations ou de constructions récentes qui permettraient d'avoir plusieurs ou une densité, parce qu'on recherche la densité, en intégrant du logement abordable pour personnes à faible revenu ?

2865

M. DAVID SALOMON-LIMA :

2870 Bien je pense que c'est difficile de le faire, dans le sens que – puis je pense que la personne qui était avant moi en a parlé un petit peu – d'avoir une nouvelle construction avec des logements abordables, d'avoir les deux ensemble, c'est difficile. On ne se le cachera pas. Je pense que ce n'est quand même pas évident.

Je n'ai pas d'exemples où ça fonctionne. Je comprends, c'est important de l'avoir, c'est définitivement quelque chose qu'on a besoin de plus en plus, dont la crise qu'on vous

2875 parle en ce moment. Mais de voir un mix entre les deux, je trouve ça difficile, je trouve ça difficile.

LE PRÉSIDENT :

2880 O.K. Parfait. Moi ça va, est-ce qu'il y a d'autres questions ?

LA COMMISSAIRE SERGE :

Ça va, merci.

2885

LA COMMISSAIRE NGOM :

Non.

2890 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, il ne me reste plus qu'à vous remercier.

M. DAVID SALOMON-LIMA :

2895

Merci.

LE PRÉSIDENT :

2900 Alors, nous passons maintenant au prochain intervenant de oui monsieur Poddubiuk, architecte, excusez-moi, Mark Poddubiuk. Donc, dans quelques instants.