

## **Bulletin de Montréal – Bureau**

Survol du marché immobilier

T4 – 2011

Pour plus de renseignements sur le marché, communiquer avec :

**DTZ Barnicke (Québec) Ltée, Agence immobilière**

1200 - 1100, boul. René-Lévesque Ouest

Montréal (Québec) H3B 4N4

Télec. : 514 868-9855

# Table des matières

Survol du marché .....	2
Carte de la région du Grand Montréal.....	3
Région du Grand Montréal .....	4
Région du Centre-ville .....	5
Région du Cœur du Centre-ville .....	6
Région du Centre de l'île.....	7
Région de l'Est de l'île .....	8
Région de Laval.....	9
Région de la Rive-Sud .....	10
Région de l'Ouest de l'île .....	11

## Survol du marché

Depuis plusieurs mois, la crise de la dette souveraine dans la zone euro de même que les difficultés économiques que connaissent les Américains principalement due à la politique intérieure conflictuelle font les manchettes. Les politiciens et les économistes, bien qu'ils demeurent prudents dans leurs prédictions pour l'année 2012, n'envisagent pas qu'une récession puisse survenir au Canada, et ce, principalement dû au faible taux d'intérêt. La situation économique de la métropole a su résister aux intempéries des 3 dernières années, ce qui nous pousse à rester optimistes.

Les fonds de pension, les compagnies d'assurances et les fiduciaires de placement immobilier sont confiants et devraient l'être encore durant les deux premiers trimestres de 2012. Présentement, ils ne cherchent que de bonnes occasions afin d'investir, car ils ont encore de la liquidité. Étant donné que le marché canadien est plus sécuritaire que le marché américain certains vont le préférer, et ce, malgré le fait qu'il offre un plus faible retour sur leurs investissements. De plus, comme la valeur du dollar canadien est en baisse, les investisseurs étrangers peuvent se montrer plus agressifs lors des transactions. N'oublions pas que les édifices de bureau de catégorie A du centre-ville de Montréal demeurent toujours dans la mire des investisseurs.

Actuellement, on dénombre environ 7 500 000 pieds carrés d'espaces de bureau vacants dans la région du Grand Montréal, et ce, toutes catégories confondues. La région du Grand Montréal a vu au cours des derniers mois son taux d'inoccupation pour les immeubles de bureau demeuré stable. En effet, pour le dernier trimestre de 2011, il vacillait autour de 8,5 %. Il serait conséquent de croire

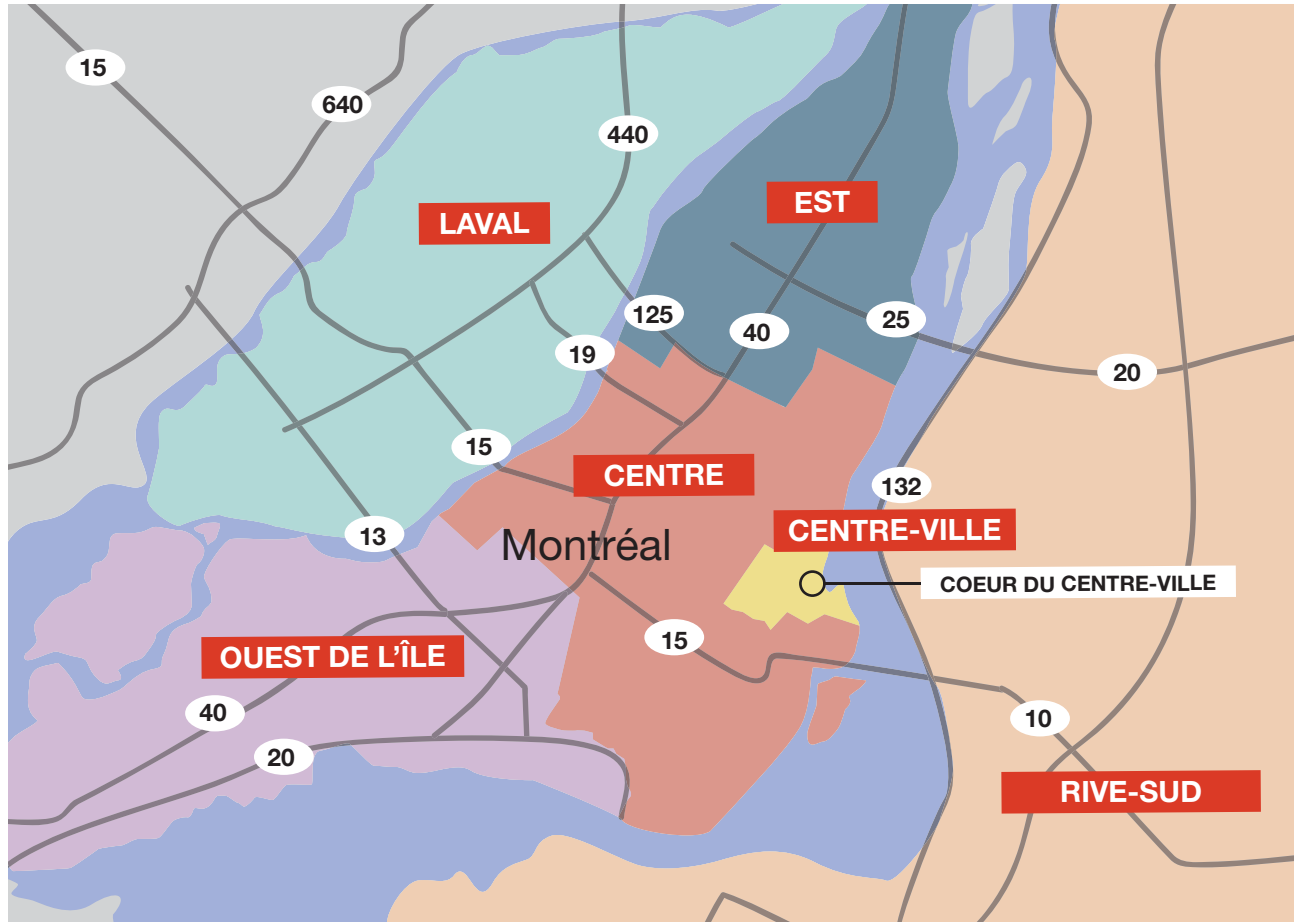
que cela pourrait engendrer une légère hausse des loyers moyens demandés ainsi qu'une diminution des modalités locatives incitatives; toutefois, rien de tel n'est prévu pour le début de l'année 2012. De plus, malgré le faible coût de financement, les programmes municipaux offerts afin de dynamiser la métropole de même que l'inventaire d'espaces ultramodernes qui ne cessent de décroître, la mise en chantier de nouveaux projets de développement semble se faire attendre.

Le taux d'inoccupation des immeubles de bureau de catégorie A du centre-ville de Montréal devrait rester similaire jusqu'à l'arrivée du nouvel édifice mixte, Altoria, dont l'achèvement est prévu pour 2013. Cette stabilité s'expliquerait entre autre par l'inquiétude des locataires quant à la situation économique mondiale. Il semblerait, toutefois, que les décideurs basés au Canada sont plus optimistes que ceux basés à l'extérieur du pays. Ceci dit, pour la région de la Rive-Sud le portrait est tout autre. En effet, au cours des prochains trimestres on pourrait observer une baisse des demandes et donc une augmentation du taux d'inoccupation qui se situe actuellement autour de 12 %. Celle-ci serait principalement due aux problèmes des infrastructures reliant la Rive-Sud à l'île de Montréal.

Quoi qu'il en soit, la réaction du marché immobilier montréalais pour l'année 2012 est difficile à prévoir ne sachant pas quels seront les impacts de la crise mondiale sur notre économie. Cependant, la stabilité du marché demeure d'actualité pour la région du Grand Montréal et on peut s'attendre à ce que ce soit le mot d'ordre des deux premiers trimestres de 2012.

# Bulletin de Montréal – Bureau

## Carte de la Région du Grand Montréal



## Glossaire

<b>Absorption :</b>	L'écart entre les superficies occupées d'une période à une autre
<b>Taux de disponibilité :</b>	Superficie disponible par rapport à la superficie locative totale, peu importe si l'espace est occupé ou vacant
<b>Inoccupation :</b>	Superficie existante physiquement inoccupée ou étant disponible immédiatement
<b>Loyer moyen demandé :</b>	Loyer moyen déterminé en multipliant les loyers demandés pour chacun des immeubles par sa superficie disponible (immeubles participants seulement)
<b>Sous-location :</b>	Le total des pieds carrés disponibles en location auprès d'un locataire d'un immeuble
<b>Disponibilité directe :</b>	Le total des pieds carrés disponibles en location auprès d'un propriétaire ou d'un gestionnaire d'immeuble

# Bulletin de Montréal – Bureau

## Région du Grand Montréal

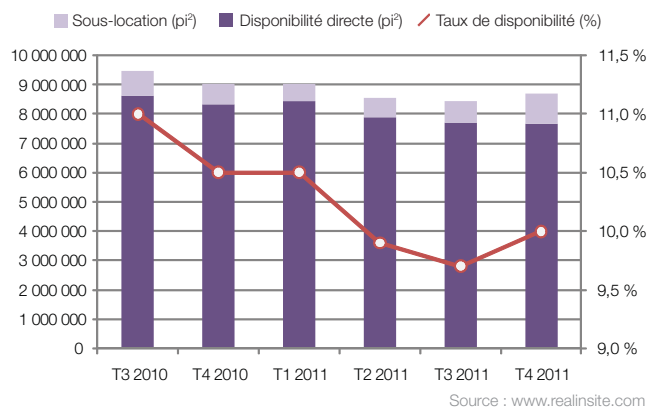
### Survol du marché

Marché	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
Centre-ville	51 071 365	3 187 667	6,2 %	864 949	304 000	15,76 \$	14,81 \$	30,57 \$
**Cœur du centre-ville	21 093 618	1 513 512	7,2 %	371 920	0	17,46 \$	17,07 \$	34,53 \$
Centre de l'île	18 141 840	1 947 552	10,7 %	60 702	198 662	12,23 \$	9,85 \$	22,08 \$
Est de l'île	2 348 514	243 176	10,4 %	16 978	0	12,15 \$	11,31 \$	23,46 \$
Laval	3 345 418	396 350	11,8 %	-107 322	0	12,69 \$	11,13 \$	23,82 \$
Rive-Sud	3 587 466	444 288	12,4 %	257 503	99 642	13,12 \$	9,75 \$	22,87 \$
Ouest de l'île	8 612 562	1 213 495	14,1 %	276 438	0	11,73 \$	11,52 \$	23,24 \$
<b>TOTAL</b>	<b>87 107 165</b>	<b>7 432 528</b>	<b>8,5 %</b>	<b>1 369 248</b>	<b>602 304</b>	<b>14,01 \$</b>	<b>12,58 \$</b>	<b>26,59 \$</b>

\*\*Le Cœur du centre-ville est un sous-marché du Centre-ville. Les données du Cœur du centre-ville sont donc incluses dans les données du Centre-ville.

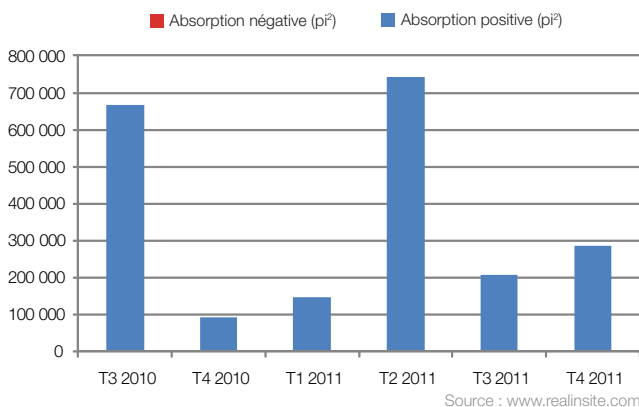
Source : www.realinsite.com

### Disponibilités



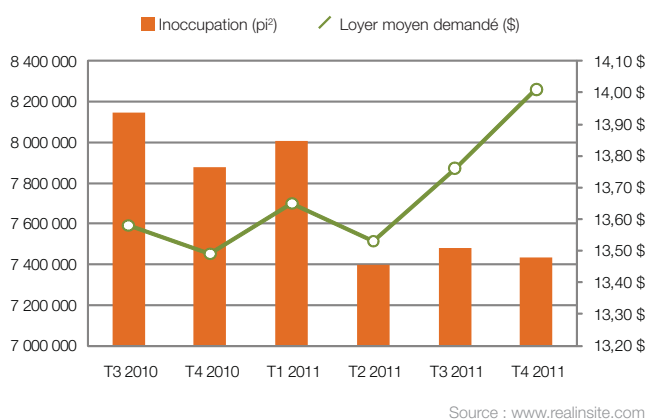
Source : www.realinsite.com

### Absorption (par trimestre)



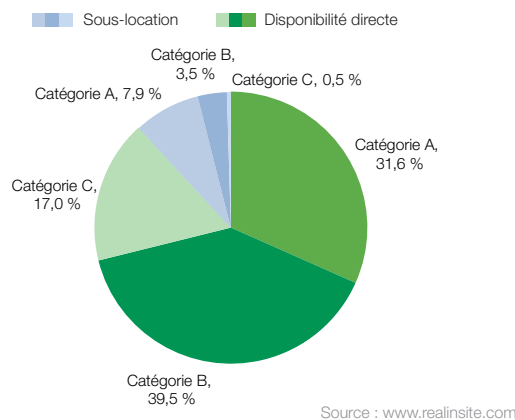
Source : www.realinsite.com

### Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

### Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realinsite.com

# Bulletin de Montréal – Bureau

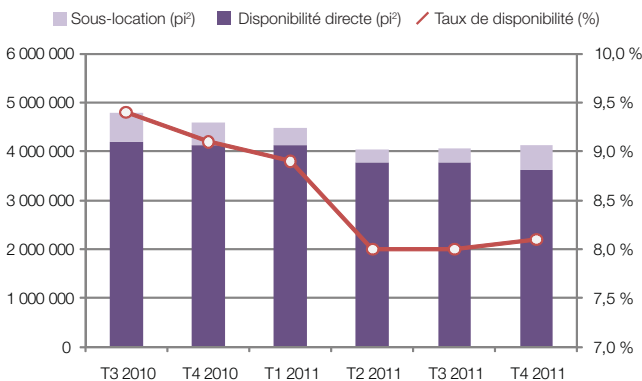
## Région du Centre-ville

### Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	22 994 823	1 429 117	6,2 %	279 464	304 000	21,51 \$	19,72 \$	41,23 \$
B	23 392 023	1 317 988	5,6 %	458 436	0	13,38 \$	14,21 \$	27,60 \$
C	4 684 519	440 562	9,4 %	127 049	0	14,32 \$	7,52 \$	21,83 \$
<b>TOTAL</b>	<b>51 071 365</b>	<b>3 187 667</b>	<b>6,2 %</b>	<b>864 949</b>	<b>304 000</b>	<b>14,01 \$</b>	<b>12,58 \$</b>	<b>26,59 \$</b>

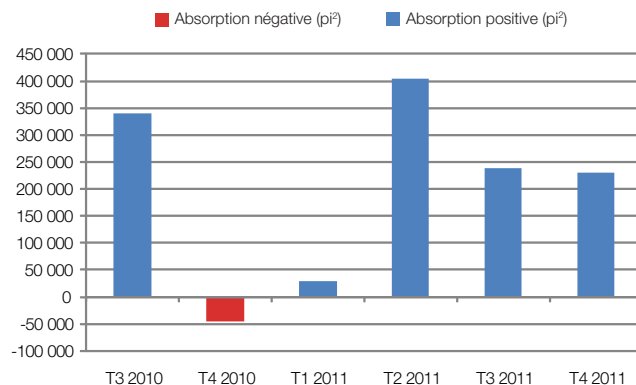
Source : www.realinsite.com

### Disponibilités



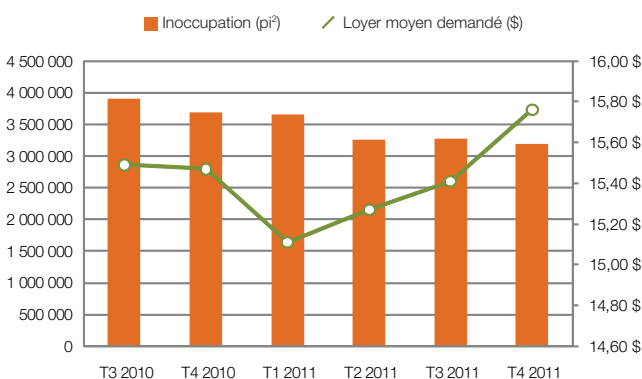
Source : www.realinsite.com

### Absorption (par trimestre)



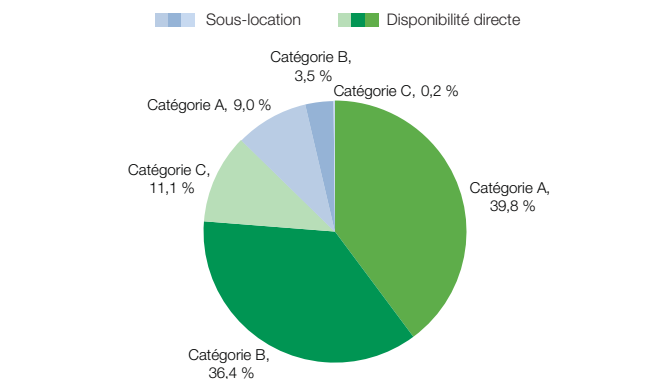
Source : www.realinsite.com

### Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

### Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realinsite.com

# Bulletin de Montréal – Bureau

## Région du Coeur du Centre-ville

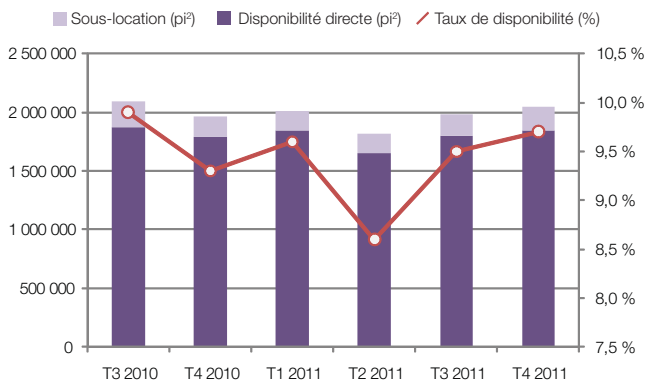
### Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	13 259 802	916 395	6,9 %	151 131	0	21,97 \$	19,99 \$	41,96 \$
B	7 159 399	562 281	7,9 %	232 747	0	13,19 \$	14,81 \$	28,00 \$
C	674 417	34 836	5,2 %	-11 958	0	17,50 \$	12,63 \$	30,13 \$
<b>TOTAL</b>	<b>21 093 618</b>	<b>1 513 512</b>	<b>7,2 %</b>	<b>371 920</b>	<b>0</b>	<b>17,46 \$</b>	<b>17,07 \$</b>	<b>34,53 \$</b>

Le Coeur du centre-ville est un sous-marché du Centre-ville.  
Les données du Coeur du centre-ville sont donc incluses dans les données du Centre-ville.

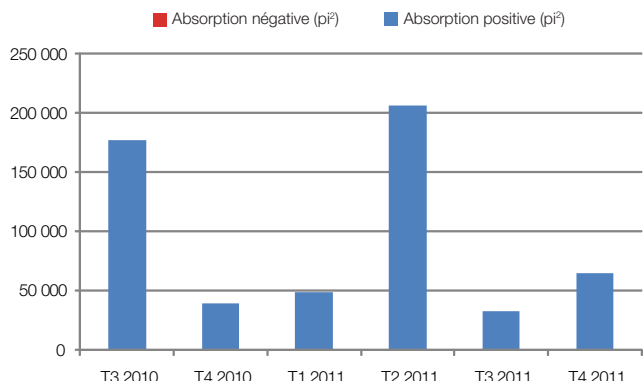
Source : www.realsite.com

### Disponibilités



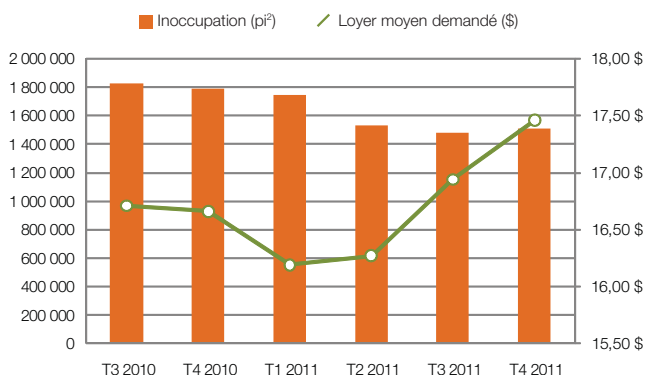
Source : www.realsite.com

### Absorption (par trimestre)



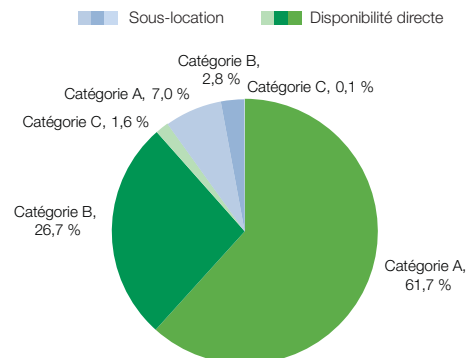
Source : www.realsite.com

### Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realsite.com

### Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realsite.com

# Bulletin de Montréal – Bureau

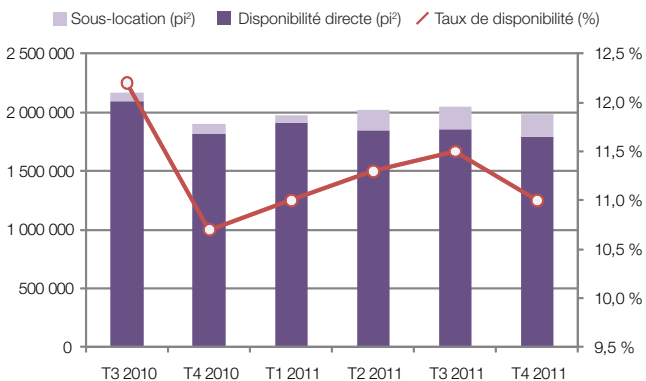
## Région du Centre de l'île

### Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	4 112 952	230 524	5,6 %	-29 229	198 662	14,30 \$	15,50 \$	29,80 \$
B	9 073 347	929 019	10,2 %	-84 947	0	11,91 \$	10,47 \$	22,38 \$
C	4 955 541	788 009	15,9 %	174 878	0	11,88 \$	6,78 \$	18,66 \$
<b>TOTAL</b>	<b>18 141 840</b>	<b>1 947 552</b>	<b>10,7 %</b>	<b>60 702</b>	<b>198 662</b>	<b>12,23 \$</b>	<b>9,85 \$</b>	<b>22,08 \$</b>

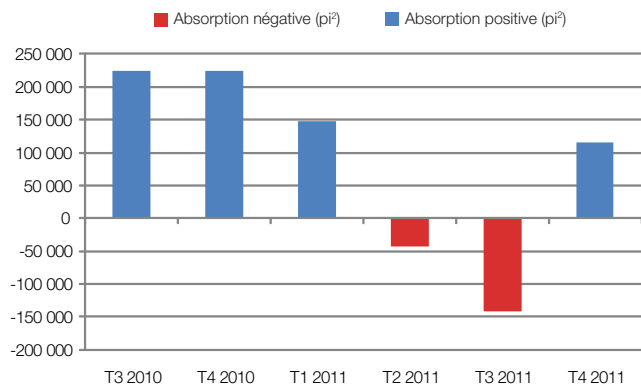
Source : www.realinsite.com

### Disponibilités



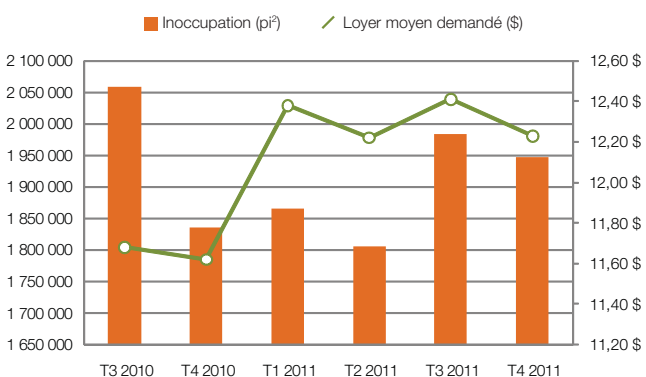
Source : www.realinsite.com

### Absorption (par trimestre)



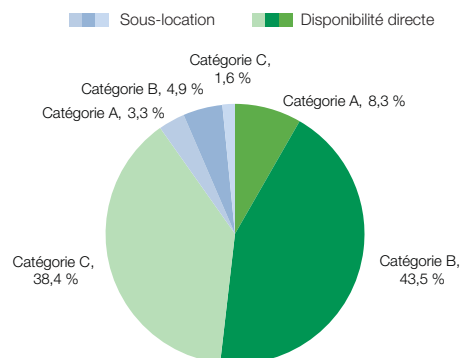
Source : www.realinsite.com

### Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

### Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realinsite.com

# Bulletin de Montréal – Bureau

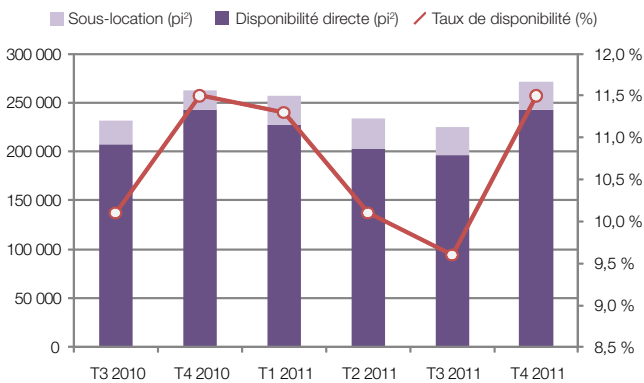
## Région de l'Est de l'île

### Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	1 187 265	200 316	16,9 %	37 391	0	13,25 \$	13,35 \$	26,60 \$
B	1 113 249	42 860	3,8 %	-23 413	0	10,50 \$	8,24 \$	18,75 \$
C	48 000	0	0,0 %	3 000	0	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
<b>TOTAL</b>	<b>2 348 514</b>	<b>243 176</b>	<b>10,4 %</b>	<b>16 978</b>	<b>0</b>	<b>12,15 \$</b>	<b>11,31 \$</b>	<b>23,46 \$</b>

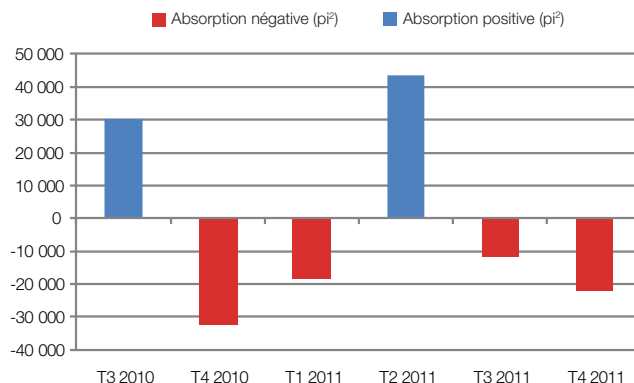
Source : www.realsite.com

### Disponibilités



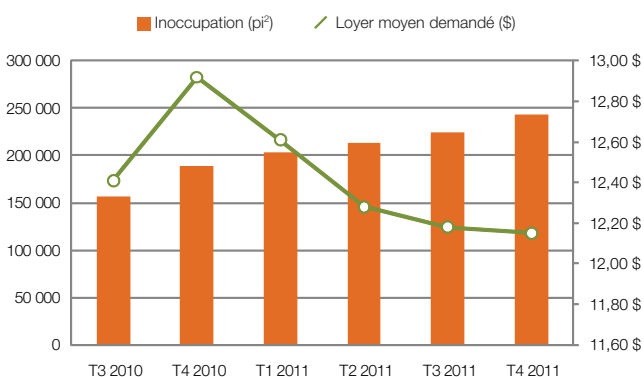
Source : www.realsite.com

### Absorption (par trimestre)



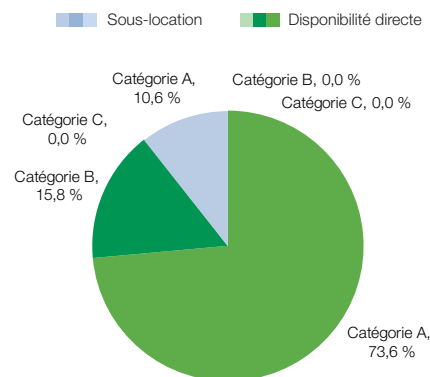
Source : www.realsite.com

### Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realsite.com

### Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realsite.com

# Bulletin de Montréal – Bureau

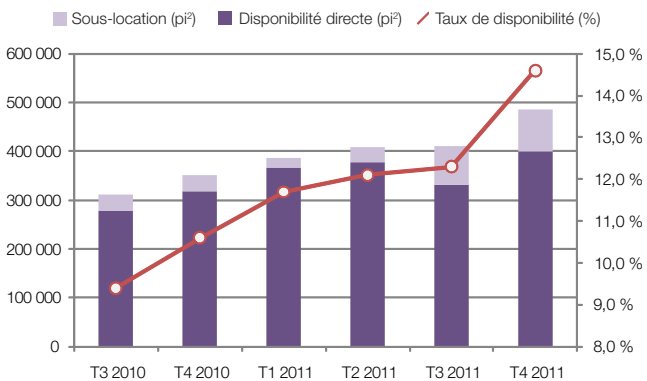
## Région de Laval

### Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	1 626 577	161 242	9,9 %	-52 151	0	12,83 \$	13,00 \$	25,84 \$
B	1 616 841	214 108	13,2 %	-49 834	0	12,57 \$	9,53 \$	22,10 \$
C	102 000	21 000	20,6 %	-5 337	0	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
<b>TOTAL</b>	<b>3 345 418</b>	<b>396 350</b>	<b>11,8 %</b>	<b>-107 322</b>	<b>0</b>	<b>12,69 \$</b>	<b>11,13 \$</b>	<b>23,82 \$</b>

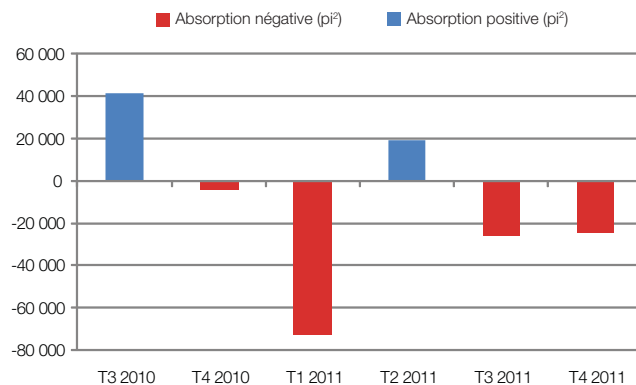
Source : www.realinsite.com

### Disponibilités



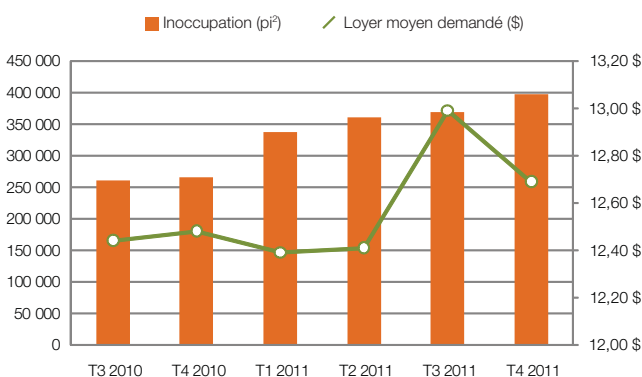
Source : www.realinsite.com

### Absorption (par trimestre)



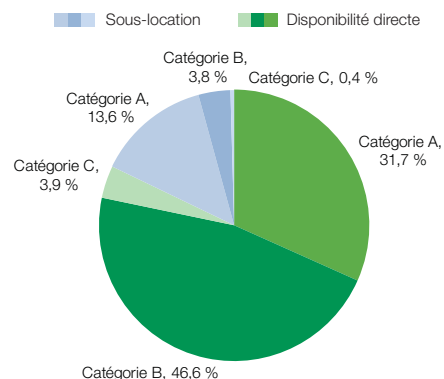
Source : www.realinsite.com

### Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

### Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realinsite.com

# Bulletin de Montréal – Bureau

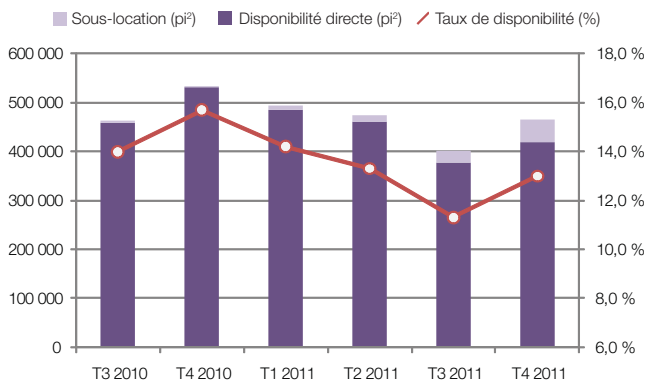
## Région de la Rive-Sud

### Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	1 460 927	178 806	12,2 %	242 200	99 642	15,86 \$	10,55 \$	26,41 \$
B	1 792 681	218 729	12,2 %	27 445	0	10,80 \$	9,27 \$	20,07 \$
C	333 858	46 753	14,0 %	-12 142	0	14,00 \$	7,69 \$	21,69 \$
<b>TOTAL</b>	<b>3 587 466</b>	<b>444 288</b>	<b>12,4 %</b>	<b>257 503</b>	<b>99 642</b>	<b>13,12 \$</b>	<b>9,75 \$</b>	<b>22,87 \$</b>

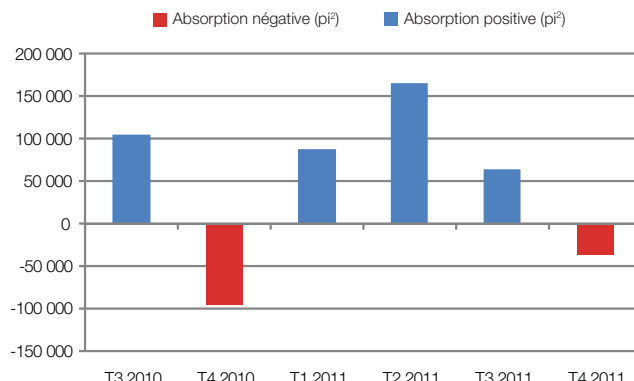
Source : www.realsite.com

### Disponibilités



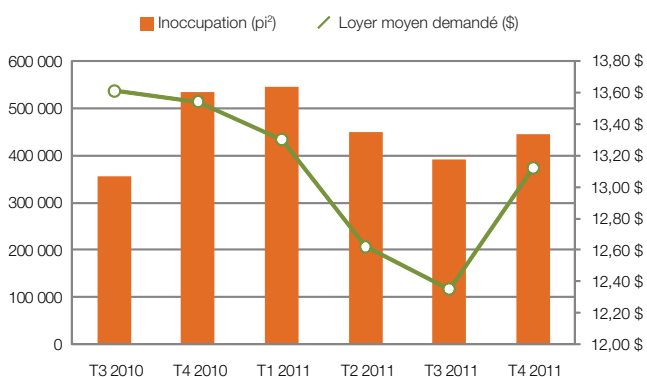
Source : www.realsite.com

### Absorption (par trimestre)



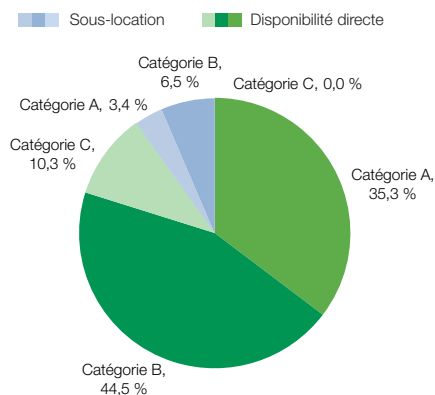
Source : www.realsite.com

### Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realsite.com

### Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realsite.com

# Bulletin de Montréal – Bureau

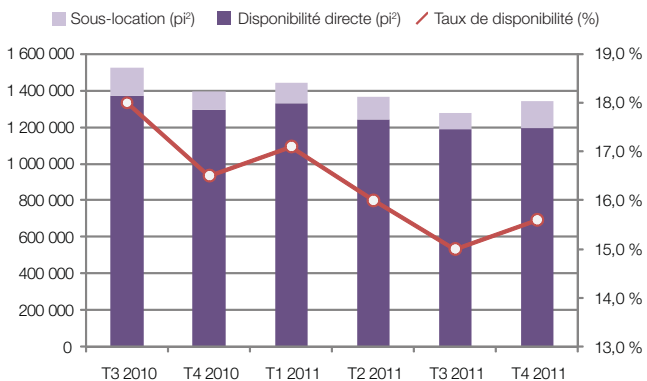
## Région de l'Ouest de l'île

### Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	868 745	87 598	10,1 %	177 730	0	12,00 \$	14,19 \$	26,19 \$
B	1 234 475	128 173	10,4 %	92 862	0	11,92 \$	11,62 \$	23,55 \$
C	262 447	73 484	28,0 %	5 846	0	9,50 \$	5,28 \$	14,78 \$
<b>TOTAL</b>	<b>8 612 562</b>	<b>1 213 495</b>	<b>14,1 %</b>	<b>276 438</b>	<b>0</b>	<b>11,73 \$</b>	<b>11,52 \$</b>	<b>23,24 \$</b>

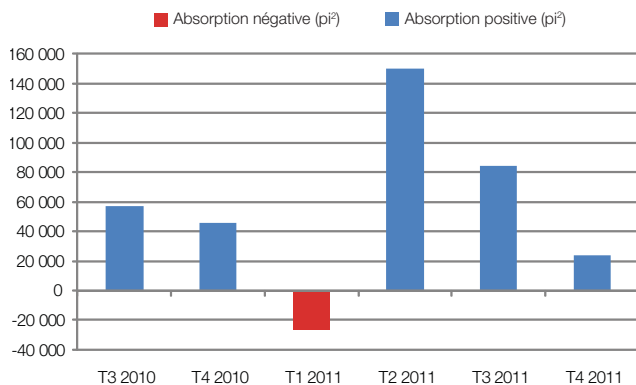
Source : www.realinsite.com

### Disponibilités



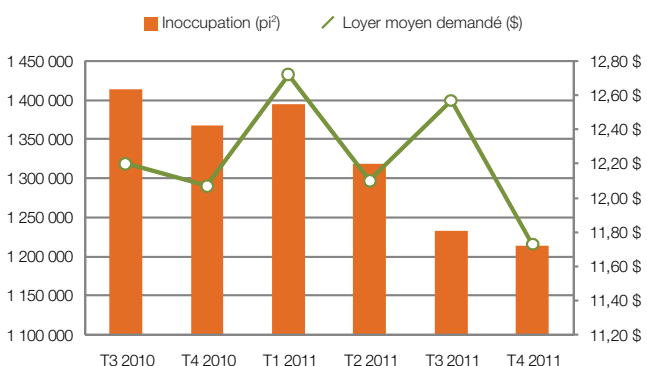
Source : www.realinsite.com

### Absorption (par trimestre)



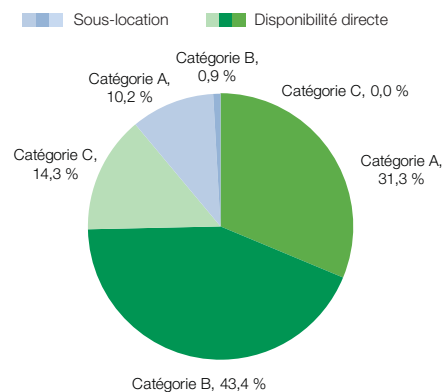
Source : www.realinsite.com

### Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

### Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realinsite.com

# Bulletin de Montréal – Bureau

T4 – 2011

**Erik Charton, SIOR**

Premier vice-président  
Courtier immobilier  
514 868-5301  
erik.charton@dtzquebec.com

**Michael David Owen, SIOR**

Premier vice-président  
Courtier immobilier agréé  
514 868-5323  
michael.owen@dtzquebec.com

**Vincenzo Di Venosa**

Vice-président  
Courtier immobilier agréé  
514 868-5308  
vince.divenosa@dtzquebec.com

**Jean-Marc Dubé, SIOR**

Vice-président  
Courtier immobilier agréé  
514 868-5307  
marc.dube@dtzquebec.com

**Paul Fischlin**

Vice-président  
Courtier immobilier  
514 868-5303  
paul.fischlin@dtzquebec.com

**Marc Gervais, B. Comm.**

Vice-président, Services corporatifs  
Courtier immobilier agréé  
514 868-5310  
marc.gervais@dtzquebec.com

**Brandon Allen**

Courtier immobilier agréé  
514 868-5315  
brandon.allen@dtzquebec.com

**Jean-Philippe Daunais**

Courtier immobilier agréé  
514 868-5306  
jp.daunais@dtzquebec.com

**Vincent Iadeluca**

Courtier immobilier  
514 868-5317  
vincent.iadeluca@dtzquebec.com

## Exclusion de garantie

Ce rapport ne doit pas servir de base de référence pour effectuer une transaction sans solliciter l'avis d'un professionnel qualifié. Bien que les renseignements aient fait l'objet d'une vérification rigoureuse, DTZ Barnicke ne peut assumer aucune responsabilité pour toute perte ou tout préjudice subi suite à une inexactitude involontaire qui pourrait être présente dans ce rapport. Les renseignements contenus dans ce rapport ne doivent pas, en tout ou en partie, être publiés, reproduits ou mentionnés sans approbation préalable. Le crédit d'une telle reproduction doit être attribué à DTZ Barnicke.