



Pour des renseignements sur le marché, communiquer avec

DTZ Barnicke

1200 - 1100, boul. René-Lévesque Ouest
Montréal (Québec)
H3B 4N4

Tél. : 514 868-1215
Télec. : 514 868-9855
www.dtzbarnicke.com

514 868-1215

DTZ Barnicke (Québec) Ltée, Courtier immobilier agréé

Respecter l'environnement, c'est choisir nos envois courriels - marketing@dtzquebec.com



Récentes transactions de location

1. **Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L.**
1155, boulevard René-Lévesque Ouest
122 636 pi² renouvellement/agrandissement
2. **Reader's Digest**
1100, boulevard René-Lévesque Ouest
73 189 pi² renouvellement
3. **KSH**
1, Place Alexis Nihon
50 000 pi² nouvelle transaction
4. **Corporate minière Osisko**
1100, rue de la Gauchetière Ouest
18 329 pi² nouvelle transaction
5. **Nordic Engineered Wood**
1100, rue de la Gauchetière Ouest
5 000 pi² nouvelle transaction

Survol actuel du marché immobilier des espaces de bureaux

Le marché de location d'espaces de bureaux à Montréal semble avoir été plus au ralenti pour la deuxième moitié de 2008 que pour la première moitié. Le ralentissement de la croissance est peut-être un symptôme de la récente turbulence économique. De plus, la demande est en faible diminution et le marché reste favorable pour les propriétaires du moins, pour le moment : les loyers sont continuellement à la hausse et les propriétaires offrent de plus en plus des mesures incitatives agressives. Il sera intéressant d'observer l'impact du tumulte économique sur la manière de pensées des propriétaires.

Pour les grands utilisateurs d'espace, le marché du centre-ville de Montréal n'a rien d'intéressant à leur offrir à moins que ces derniers soient prêt à considérer les marchés en périphérie ou en banlieue. L'autre possibilité s'offrant à eux est celle d'investir dans un projet de développement au centre-ville, s'ils consentent à mettre les fonds nécessaires.

Quelques nouvelles offres de location sont apparues sur le marché des espaces de bureaux, plus précisément au centre de l'Île de Montréal et en banlieue. Cependant, l'incertitude économique et la crise du crédit peuvent scinder la croissance prévue pour les deux côtés de l'équation (l'offre et la demande); et ainsi peut-être occasionner des offres de sous-location.

Quelques grands espaces

Centre-ville

1981, avenue McGill College :	170 000 pi ²
1253, avenue McGill College :	100 000 pi ²
700, rue de la Gauchetière O. :	138 000 pi ²
1000, rue de la Gauchetière O. :	120 000 pi ²

Vieux Montréal

230, rue Saint-Jacques :	100 000 pi ²
--------------------------	-------------------------

Centre de l'Île (Secteurs nord/sud/est)

7777, boulevard Décarie :	42 000 pi ²
3730, boulevard Crémazie Est :	50,000 pi ²
2030, boulevard Pie IX :	74 500 pi ²

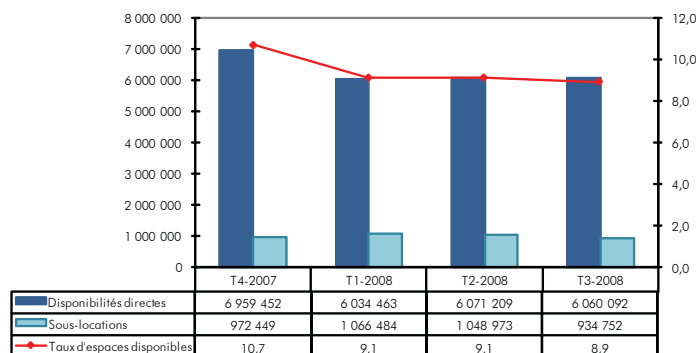
Saint-Laurent / Ouest de l'Île

105, boulevard Marcel-Laurin :	165 000 pi ²
5935, ch. de la Côte-de-Liesse :	140 000 pi ²
498, rue Buchan :	180 000 pi ²

Rive-Sud

4805, boulevard Lapinière :	44 000 pi ²
1001, avenue Pierre-Dupuy :	42 000 pi ²

Disponibilité



Source : www.realinsite.com

En général la disponibilité des espaces de bureaux en 2008 est restée constante en comparaison des dernières années. Au cours du dernier trimestre, le taux de disponibilité a chuté d'un petit 0,2 %, avec principalement de l'activité sur le marché de la sous-location. Le taux de disponibilité globale est relativement bas et la demande devient de plus en plus un problème dans le secteur du centre-ville. Plusieurs propositions de projets dans le centre-ville de Montréal sont une réponse directe à l'offre qui est maigre et qui augmente la confiance du marché montréalais des espaces de bureaux.

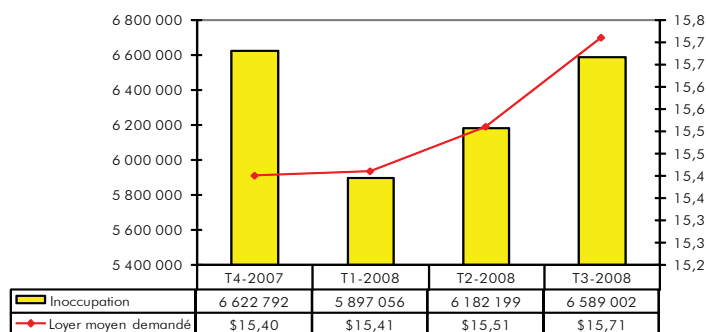
Absorption du marché



Source : www.realinsite.com

Au cours du deuxième trimestre de 2008, il y a eu une absorption négative, le marché des espaces de bureaux à Montréal n'avait pas connu cela depuis plus d'un an. Cette absorption négative est en grande partie causée par le 5650, rue d'Iberville, un immeuble de catégorie B situé dans l'est de la ville. Cette propriété a 162 000 pieds carrés de plus de disponibles qu'au premier trimestre de 2008. Au cours du dernier trimestre, il y a eu une faible absorption; toutes les catégories d'immeubles semblent avoir contribué à cette dernière. Prochainement, l'absorption devrait être très modérée, car les locataires sont sur un pied d'alerte et s'abstiennent de prendre des décisions majeures tant que l'incertitude économique demeurera présente.

Taux d'inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

Globalement, la dynamique de l'offre des espaces de bureaux a très peu changé ces derniers temps et la demande, quant à elle, continue d'augmenter, quoique très lentement et semble même vouloir plafonner. Avec très peu de nouvelles constructions et un marché relativement serré, les locataires voient les loyers augmenter constamment. Malgré tout, l'incertitude économique et la crise mondiale du crédit ne devrait pas trop affecter la demande, car le marché montréalais des espaces de bureaux n'a pas un gros surplus d'inventaire comme celui qui a heurté le marché dans le passé. Toutefois, il sera intéressant de surveiller l'impact qu'aura le tumulte, qui secoue présentement les marchés financiers mondiaux, sur la dynamique de l'offre et de la demande dans la région du Grand Montréal.

Montréal résumé statistique : toutes les catégories (T3-2008)

Marché	Inventaire total (pi ²)	Inoccupation		Absorption depuis l'année précédente (pi ²)	Construction complétée ou en voie de construction (pi ²)	Frais d'exploit. et taxes	Loyer brut moyen
		totale (pi ²)	taux (%)				
Centre-ville	48 591 539	3 022 738	6,2	643 415	235 000	16,08 \$	30,14 \$
Centre de l'Île	13 868 945	1 351 017	9,7	153 427	0	10,32 \$	22,31 \$
Est de l'Île	2 395 013	338 873	14,1	-112 783	0	11,33 \$	23,80 \$
Laval	3 425 531	271 850	7,9	67 659	0	11,26 \$	22,99 \$
Rive-Sud	2 800 938	221 499	7,9	7 997	0	9,78 \$	22,83 \$
Ouest de l'Île	7 622 942	825 583	10,8	18 600	107 000	12,46 \$	24,66 \$
Total	78 704 908	6 031 560	7,7	778 315	342 000	14,43 \$	30,14 \$

Source : www.realinsite.com



Astuce lors d'une location

RENOUVELER VOTRE BAIL – LOYER MARCHAND ÉQUITABLE

Lors du renouvellement d'un bail, si un loyer n'a pas été prénégocié, il est conseillé d'inscrire une clause d'arbitrage incluant les procédures que devront suivre le locataire et locateur pour négocier un loyer marchand juste, et ce au moment du renouvellement ou de l'agrandissement. Cette précaution devrait contenir un délai de notification et la marche à suivre indiquant aux deux parties comment ils devraient régler leur différent s'ils ne s'entendent pas sur le prix d'un loyer équitable.

Une clause détaillée d'arbitrage devrait être négociée avec le propriétaire. Cette clause devrait faire appel à deux ou trois professionnels de l'immobilier, en tant que médiateurs de loyers, pour déterminer quel serait le juste loyer marchand pour l'espace en question au moment donné. Les deux parties doivent s'entendre au préalable qu'aucun d'eux ne peut se soustraire au loyer déterminé par les médiateurs; ceci doit être clairement écrit dans la clause pour être effectif.

Notre équipe de location d'espace de bureaux

Robert Mercier

Président

Agent immobilier agréé

robert.mercier@dtzquebec.com

514 868-5300

Jean Beaulieu

Vice-président

Agent immobilier agréé

jean.beaulieu@dtzquebec.com

514 868-5303

Richard D. Cesta, É.A., AACI

Agent immobilier affilié

richard.cesta@dtzquebec.com

514 868-5326

Vince Di Venosa

Agent immobilier agréé

vince.divenosa@dtzquebec.com

514 868-5308

Marc Gervais

Agent immobilier agréé

marc.gervais@dtzquebec.com

514 868-5310

Ricardo Moretti, MBA

Agent immobilier affilié

ricardo.moretti@dtzquebec.com

514 868-5318

Marie-Hélène Prevost

Agent immobilier affilié

mh.prevost@dtzquebec.com

514 868-5313

Sabrina Varano

Agent immobilier affilié

sabrina.varano@dtzquebec.com

514 868-5325

DTZ Barnicke

 1200 - 1100, boul. René-Lévesque Ouest
 Montréal (Québec) H3B 4N4