

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
Let's respect the environment, join our e-mailing list - marketing@dtzquebec.com



Récentes transactions de location

- CIBC**
 1155, boulevard René-Lévesque Ouest
 175 669 pi² renouvellement
- PricewaterhouseCoopers inc.**
 1250, boulevard René-Lévesque Ouest
 113 775 pi² renouvellement/agrandissement
- Régime de retraite du secteur public**
 1250, boulevard René-Lévesque Ouest
 90 630 pi² renouvellement/agrandissement
- Morris & Mackenzie inc.**
 3400, boulevard de Maisonneuve Ouest
 49 798 pi² renouvellement
- BDO Dunwoody LLP**
 1000, rue de la Gauchetière Ouest
 44 485 pi² nouvelle transaction

Survol actuel du marché immobilier des espaces de bureaux

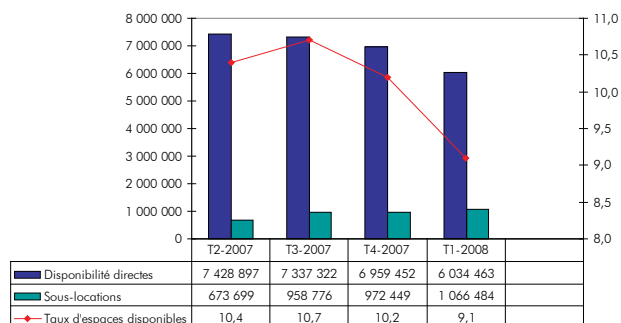
En 2007, le marché de location d'espace de bureaux de Montréal a été très performant et caractérisé par un grand nombre d'activités de location, des loyers fermes affichés et des mesures incitatives réduites. Effectivement, la disponibilité est en décroissance et les options pour les locataires deviennent, à court terme, de plus en plus limitées dans les immeubles de meilleure qualité. Le manque relatif de nouvel inventaire a compressé davantage la disponibilité d'espaces vacants en particulier au centre-ville de Montréal.

Une forte absorption nette au cours des 12 à 18 derniers mois, particulièrement dans le district du centre-ville, a fait basculer l'équilibre créant ainsi un manque d'inventaire. Bien que la demande de location soit forte au centre-ville de Montréal, un cycle de nouvelles constructions dans le secteur privé n'a pas encore été enclenché. Le manque de nouvel inventaire peut s'expliquer par de nombreux facteurs : les loyers encore bas ne justifiant pas de construction, le manque de pré-engagement de la part des locataires de grande envergure et l'incertitude économique menaçant les entreprises. Dans l'éventualité où les demandes des locataires continueraient à croître, malgré l'instabilité économique, nous ferons face à un marché qui sera significativement en manque d'inventaire en 2008 et 2009.

Quelques grands espaces

Centre-ville	
1981, avenue McGill College :	170 000 pi ²
1253, avenue McGill College :	130 000 pi ²
700, rue de la Gauchetière O. :	68 700 pi ²
1000, rue de la Gauchetière O. :	100 000 pi ²
Vieux-Montréal	
230, rue Saint-Jacques :	100 000 pi ²
Saint-Laurent	
105, boulevard Marcel-Laurin :	200 000 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

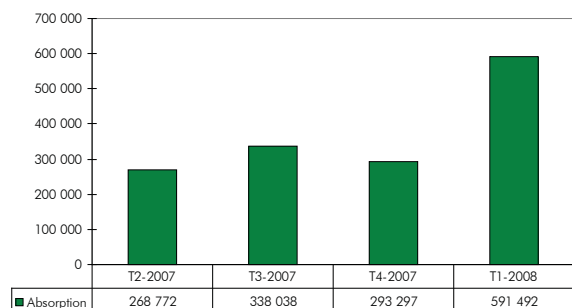
Disponibilité



Source : www.realinsite.com

Le marché des espaces de bureaux de Montréal a connu une reprise de la demande locative au cours des quatre derniers trimestres. Le taux de disponibilité global a décliné de près de 1,5 % au cours de la dernière année. La majorité des demandes proviennent du district Centre-ville où les disponibilités ont chuté de 9,6 % au 1^{er} T-2007 à 7,5 % au 1^{er} T-2008. Le marché de l'Ouest de l'Île a connu une augmentation de ses activités : le taux de disponibilité est passé de 16,4 % à 12,2 % au cours de la même période. La disponibilité du secteur au Centre de l'Île a aussi diminué de 1 % au cours de la même période.

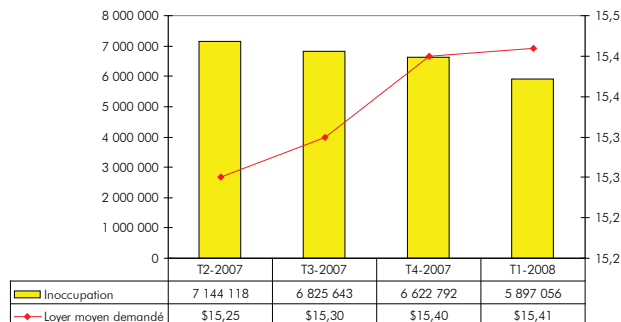
Absorption du marché



Source : www.realinsite.com

Après une moyenne de croissance relative au cours de 3 trimestres, l'absorption au 1^{er} T-2008 a doublé par rapport au trimestre précédent. La majorité de cette absorption est survenue dans le secteur du Centre-ville au cours de la dernière année. En effet, le Centre-ville de Montréal a démontré une absorption positive, principalement pour les immeubles de catégories A et B, de 1 283 283 pieds carrés du 1^{er} T-2007 au 1^{er} T-2008. Le marché des immeubles de catégorie A de l'Ouest de l'Île a représenté une portion d'absorption équitable (175 228 pieds carré absorbés) de même que pour le marché des immeubles de catégorie A situés dans le secteur Centre de l'Île (198 914 pieds carrés absorbés).

Taux d'inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

La forte économie est la clé-maîtresse derrière la croissance du solide secteur privé de location dans la région du Grand Montréal métropolitain. Avec très peu de nouvelles constructions, les taux d'inoccupation continuent de chuter particulièrement pour les immeubles de catégorie A. Ce déséquilibre entre la demande et l'offre produit une nette pression à la hausse sur les loyers. Tant que les loyers nets seront en bas du seuil de rentabilité, la construction spéculative ne pourra être initiée; toutefois de nouvelles constructions devraient faire surface si les tendances actuelles pour les demandes d'espaces de bureaux se maintiennent particulièrement pour les immeubles de catégorie A où le taux d'inoccupation approche un niveau historiquement bas (4,4 % au centre-ville). Cependant, il sera intéressant de voir comment la menace de la récession aux États-Unis, la force du dollar canadien et l'érosion du secteur manufacturier influencera les locataires à l'approche de 2009.

Montréal résumé statistique : toutes les catégories d'immeuble (T2-2008)

Marché	Inventaire total (pi ²)	Inoccupation		Absorption depuis l'année précédente (pi ²)	Construction complétée ou en voie de construction (pi ²)	Loyer net moyen	Frais d'explo.
		totale (pi ²)	taux (%)				
Centre-ville	48 513 815	2 782 184	5,7	1 283 283	255 000	32,91 \$	15,94 \$
Centre de l'Île	13 211 367	1 499 158	11,3	-24 061	838 000	22,30 \$	10,02 \$
Est de l'Île	2 033 013	100 972	5,0	92 394	0	23,58 \$	11,26 \$
Laval	3 422 523	326 460	9,5	55 130	0	23,09 \$	11,26 \$
Rive-Sud	2 789 677	165 067	5,9	86 835	71 500	21,91 \$	9,43 \$
Ouest de l'Île	7 726 732	1 209 510	15,7	-1 982	0	24,48 \$	12,37 \$
Total	77 697 127	6 083 351	7,8	1 491 599	1 164 500	29,63 \$	14,22 \$

Source : www.realinsite.com

Astuce lors d'une location

Enregistrer votre bail (Avis de bail commercial)

Qu'arrivera-t-il si votre propriétaire vend l'immeuble où vos bureaux sont localisés peu de temps après avoir conclu de longues négociations pour votre bail de bureaux et avez depuis dépensé de grosses sommes d'argent pour vos améliorations locatives ? Qu'arrivera-t-il si le nouveau propriétaire, le nouveau locataire, décide de transformer l'immeuble en projet de condominiums et vous donne un avis de 6 mois pour vous relocaliser à l'extérieur de son immeuble ? Peut-il faire cela ?

Si vous n'avez pas enregistré votre bail, la réponse est oui ! La procédure facile et abordable de l'enregistrement du bail est souvent négligée par les nouveaux locataires. Ne pas le faire pourrait créer des dépenses inopportunes et perturber vos opérations. En enregistrant votre bail et les modifications subséquentes, vous protégez vos droits régis par le bail.

J.J. Barnicke devient DTZ Barnicke

J.J. Barnicke Limitée est maintenant devenu les opérations canadiennes de DTZ, une des quatre plus grandes compagnies œuvrant en immobilier commercial au monde. Ceci représente un grand pas, un pas très stimulant, pour notre avenir et celui de nos clients. DTZ est une conseillère internationale en immobilier corporatif avec plus de 11 000 employés dans 46 pays répartis dans 157 villes proposant des solutions pour ses clients partout dans le monde.

Notre équipe de location d'espace de bureaux

Robert Mercier

Président robert.mercier@dtzquebec.com 514 868-5300

Richard Cesta, É.A., AAEI

Agent immobilier affilié richard.cesta@dtzquebec.com 514 868-5326

Robert Deckelbaum

Agent immobilier affilié robert.deckelbaum@dtzquebec.com 514 868-5323

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

Sylvie Lukowenko

Agent immobilier affilié sylvie.lukowenko@dtzquebec.com 514 868-5327

Ricardo Moretti, MBA

Agent immobilier affilié ricardo.moretti@dtzquebec.com 514 868-5318

Sabrina Varano

Agent immobilier affilié sabrina.varano@dtzquebec.com 514 868-5325

DTZ Barnicke

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

www.dtzbarnicke.com

DTZ Barnicke (Québec) Ltée, Courtier immobilier agréé

Les informations mentionnées ci-dessus ont été obtenues de sources que nous jugeons fiables, mais pour lesquelles nous ne pouvons assumer aucune responsabilité ou garantie quant aux erreurs ou omissions, vente ou location préalable (le cas échéant) ou retrait. Ces informations devraient être vérifiées par une partie indépendante.

Although the information contained in this brochure has been obtained from sources believed to be reliable, no warranty or representation is made as to its accuracy being subject to errors, omissions, prior sale, prior lease (whichever the case may be) withdrawal or other changes without notice and same should not be relied upon without independent verification.