



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@dtzbarnicke.com



Survol du marché immobilier industriel actuel

Il appert que l'économie canadienne soit moins sévèrement touchée par la crise du crédit et la baisse économique que subissent présentement les États-Unis. Vu le ralentissement économique continu, la valeur des propriétés stagnera ou déclinera parce que la disponibilité de liquidité se fait plus rare et que la demande pour des propriétés commerciales diminue forçant ainsi plusieurs investisseurs à se tenir à l'écart et à attendre.

En ce qui concerne l'activité immobilière industrielle de Montréal, le taux d'inoccupation continue de grimper pour les vieilles bâtisses existantes. L'annonce de nouveaux projets sur l'île de Montréal est grandissante puisque les utilisateurs demandent de plus en plus d'emplacements efficaces, de grands et hauts espaces cubiques et prennent avantage des crédits de taxe. La rareté des propriétés à vendre se fait toujours ressentir sur l'île, cependant, l'offre pour celles-ci devrait augmenter en 2009.

Sources: DTZ Barnicke Global Views 2008, Conference Board of Canada

Offre - Points saillants

- De bonnes occasions de location sont disponibles de toutes les superficies et dans la plupart des marchés (spécialement pour les immeubles de 100 000 pi² et +) dues à l'augmentation du taux d'inoccupation
- Les bâtisses industrielles à locataires multiples en développement spéculatif sont à la hausse parce que les promoteurs ont du succès à les louer
- Vu le grand succès des propriétés industrielles spéculatives à locataires multiples, plusieurs promoteurs planifient la construction spéculative des propriétés à locataire unique
- La quantité des terrains disponibles hors de l'île de Montréal est encore importante notamment à Vaudreuil-Dorion, Valleyfield et Châteauguay

Demande - Points saillants

- La demande pour de nouveaux développements sur l'île de Montréal est croissante due au dégrèvement de taxe municipale, aux changements de hauteur libre et de l'efficacité énergétique de plusieurs immeubles
- Des propriétés de qualité à vendre continuent d'être grandement en demande, cependant les prix se sont stabilisés
- Vu la baisse du secteur manufacturier, les immeubles avec de faibles hauteurs libres (moins de 16') deviennent désuets car, les compagnies de distribution et d'entreposage sont continuellement à la recherche d'importantes hauteurs libres (24' +)
- L'augmentation des coûts de matériaux de construction a une incidence directe sur les loyers des nouvelles bâtisses

Récentes ventes

1. **Targray Technologie International inc.** a acheté l'immeuble de 81 088 pi² situé au 18105, route Transcanadienne, Kirkland auprès du **Groupe Constructions Reliance**
2. **Services immobiliers Bentall** a acheté l'immeuble de 77 500 pi² situé au 4500, ch. du Bois-Franc, Saint-Laurent auprès de **Manoir inc.**
3. **Mécanica Solutions inc.** a acheté la propriété de 25 360 pi² située au 10000, boul. Henri-Bourassa Ouest, Saint-Laurent auprès de **Via Route**
4. **Samcon inc.** a acheté l'immeuble de 94 710 pi² situé 4800, boul. Henri-Bourassa Ouest, Saint-Laurent auprès de **RFRE Holdings inc.**
5. Location d'autos et de camions **Discount Itée** a acheté la propriété de 6 880 pi², sise sur 127 000 pi² de terrain, située au 2250, ch. Saint-François, Dorval auprès du **Groupe Intrabec inc.**

Récentes locations

1. **Soutien & Services Techniques ACTS Aero inc.** a loué 306 911 pi² au 2311, boul. Alfred-Nobel et au 7055, rue Alexander-Fleming à Saint-Laurent auprès de **Belmont Equity Partners**
2. **Les produits Fleurco inc.** a loué 58 479 pi² au 4575, rue Poirier, Saint-Laurent auprès des Immeubles **Vista limitée**
3. **Ventes Créative Graham (USA) inc.** a loué 24 805 pi² auprès de **Broccolini Construction inc.** dans un nouveau développement sur la rue Daoust, Sainte-Anne-de-Bellevue
4. **Les Services Airbase inc.** a loué 42 289 pi² au 6035A, ch. de la Côte-de-Liesse, Saint-Laurent auprès de **Nordic Development**
5. **Draxis Pharma** a loué 77 000 pi² auprès de **Broccolini Construction inc.** dans une nouvelle construction clés en main située sur la rue Daoust, Ste-Anne-de-Bellevue

Prix demandés

(Ces valeurs sont approximatives)

Loyer net	
Nouvelle construction	6,50 \$ à 7,50 \$/pi ²
Catégorie A	4,75 \$ à 5,50 \$/pi ²
Catégorie B	4,25 \$ à 4,75 \$/pi ²
Catégorie C	3,50 \$ à 4,25 \$/pi ²
Ventes vacantes	45,00 \$ à 70,00 \$/pi ²
Terrain (hors l'île)	0,60 \$ à 6,00 \$/pi ²
Terrain (sur l'île)	7,00 \$ à 18,00 \$/pi ²

Indicateurs de marché

Loyer :

- Immeuble existant
- Nouvelle construction

Frais d'exploitation

Nouvelle construction

Taux d'inoccupation

Valeur des terrains

Taux de capitalisation

Source : DTZ Barnicke Global Views 2008

LEED et « Visez vert » de BOMA



Les certifications LEED et « Visez vert » deviennent de plus en plus populaires en ce qui attrait aux immeubles commerciaux. Présentement au Canada, il y a approximativement 107 projets complétés et certifiés LEED de même que 500 certifiés « Visez vert » ainsi que 800 projets en processus d'obtention de la certification LEED.

La certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)

LEED est un programme qui reconnaît, à différents niveaux, les projets de bâtiments qui ont démontré un engagement environnemental. Il s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'aux propriétés déjà existantes. Il y a quatre niveaux de certification (certifié, argent, or, platine) et chacun d'eux requiert un minimum de crédits pour se qualifier. Les crédits sont classés en six principales catégories : Aménagement écologique des sites, Gestion efficace de l'eau, Énergie et atmosphère, Matériaux et ressources, Qualité des environnements intérieurs et Innovations et méthode de conception. Peu importe la catégorie, tous les crédits ont un poids équivalent, ce qui amène certains promoteurs à vouloir obtenir principalement des certifications à un coût minimum à l'opposé du meilleur intérêt à long terme pour le locataire, le propriétaire et l'environnement.

BOMA (Association des propriétaires et des administrateurs d'immeubles) « Visez vert »

«Visez vert» est un programme de certification à base de points qui permet de reconnaître les bâtiments commerciaux mettant en œuvre des pratiques de gestion et d'opération écologiques. Il évalue les immeubles existants et sert de point de repère dans plusieurs domaines clés, tels que la consommation d'énergie et de ressources, les mesures de conservation, la réduction et le recyclage des déchets, l'environnement intérieur et la gestion environnementale. Le programme «Visez vert» de BOMA est considéré comme étant plus facile et moins dispendieux que la certification LEED, et par conséquent, est devenu le choix de prédilection de la plupart des propriétaires dans leur volonté d'avoir des immeubles plus « vert ».

Source : DTZ Barnicke: Right Now: Hot Topics in Commercial Real Estate (Vol. 1-Sept 2008)

PR@M >INDUSTRIE

La ville de Montréal a récemment lancé son programme de subvention et de crédit de taxe, connu sous le nom de PR@M >INDUSTRIE, visant la revitalisation des secteurs industriels de l'Île de Montréal. Il offre aux propriétaires d'immeubles non résidentiels la possibilité d'obtenir, pendant cinq ans, un remboursement de la taxe foncière générale reliée à l'augmentation de la valeur foncière découlant de la construction, de la reconversion ou de l'agrandissement d'un bâtiment industriel. La principale subvention sera versée comme suit : 100 % de l'augmentation de la taxe foncière générale pour les 3 premières années, 80 % pour la 4^e année et 60 % pour la 5^e année. Les activités industrielles couvertes par le programme sont très variées.

Source : <http://ville.montreal.qc.ca>

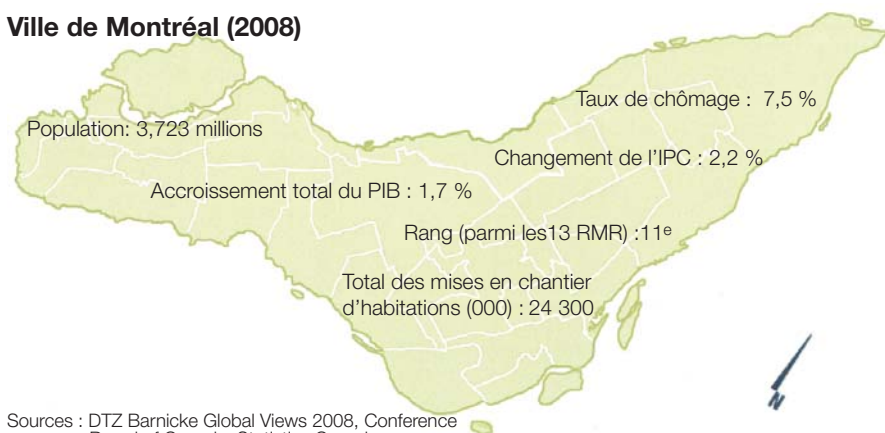
LE PROLONGEMENT DE L'AUTOROUTE 30



L'achèvement de l'autoroute 30 devrait être complété pour 2012. Le prolongement de cette autoroute devrait faciliter l'importation et l'exportation vers les États-Unis et l'Ontario. Cette nouvelle infrastructure devrait permettre aux conducteurs de contourner l'Île de Montréal avec un accès direct de Vaudreuil-Dorion à Châteauguay et aussi une sortie à Salaberry-de-Valleyfield. Ceci devrait réduire énormément le trafic sur les voies rapides de Montréal et par le fait même grandement améliorer l'efficacité de l'industrie du transport. Avec ses 35 millions de pieds carrés de terrains industriels, les utilisateurs et les propriétaires de terrain de la région de Vaudreuil-Soulanges devraient bénéficier du prolongement de l'autoroute 30.

Économie - Sommaire

Ville de Montréal (2008)



Sources : DTZ Barnicke Global Views 2008, Conference Board of Canada, Statistics Canada

Immobilier - Sommaire

Immobilier industriel dans la région du Grand Montréal

- Inventaire industriel : 329 millions (pi²)
- Taux d'inoccupation : 8,5% (T2,2008)
- Marché industriel en importance au Canada : 2^e rang
- Permis de construction industrielle (milliers \$) : 445 679 (2007)

Sources : DTZ Barnicke Global Views 2008, Conference Board of Canada, Statistics Canada

Notre équipe industrielle

Robert Mercier

Président
 Agent immobilier agréé

robert.mercier@dtzquebec.com 514 868-5300

Erik Charton, SIOR

Premier Vice-président
 Agent immobilier affilié

erik.charton@dtzquebec.com 514 868-5301

Brandon Allen

Agent immobilier affilié

brandon.allen@dtzquebec.com 514 868-5315

Jean-Philippe Daunais

Agent immobilier affilié

jp.daunais@dtzquebec.com 514 868-5306

Jean-Marc Dubé

Agent immobilier affilié

marc.dube@dtzquebec.com 514 868-5307

Michael David Owen, SIOR

Agent immobilier affilié

michael.owen@dtzquebec.com 514 868-5323

Jeffrey Soliman

Coordonateur de la base de données industrielle jeffrey.soliman@dtzquebec.com 514 868-5321

DTZ Barnicke

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