

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



Survol du marché immobilier industriel actuel

L'expérience positive des dernières années a eu des retombées jusqu'en 2007, ce qui a permis au marché de l'immobilier industriel d'avoir de solides performances nationales. Même avec moins de propriétés industrielles disponibles à vendre dans la plupart des marchés canadiens, la demande provenant des usagers et des investisseurs demeure importante. Vu la hausse du dollar canadien, l'augmentation du prix des denrées et la prévision du ralentissement de l'économie américaine, il est à prévoir que l'accroissement du marché de l'immobilier industriel demeure conservateur pour 2008.

Concernant l'activité immobilière industrielle de Montréal, le taux d'inoccupation est à la hausse avec beaucoup de grands espaces à louer dans une variété de marchés. La demande dans la région du Grand Montréal est surtout axée sur les marchés de la distribution et de l'entreposage. Les renouvellements sont aussi à la hausse car les usagers prennent connaissance des fluctuations du marché avant de prendre la décision d'agrandir ou de restreindre leurs activités.

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

Offre - Points saillants

- Vu la grande demande pour acheter des immeubles industriels, il y a de très bonnes occasions de location dans tous les marchés et de toutes les superficies (spécialement pour les immeubles de 100 000 pieds carrés et +)
- Le point de référence pour la hauteur libre des plafonds est de 28' et plus pour les nouvelles constructions
- Les promoteurs ont eu des résultats positifs en 2007 en spéculant sur les bâtisses industrielles à locataires multiples. Ce qui aura pour effet, d'augmenter ce genre de construction
- La disponibilité des terrains à Vaudreuil-Dorion est toujours aussi importante et les prix n'ont pas changés

Demande - Points saillants

- La force du dollar canadien et la croissance de l'approvisionnement extérieur ont créées une baisse de la demande pour des manufactures
- Les utilisateurs cherchant des centres de distribution de qualité (hauteur libre de 24' et +) se tournent de plus en plus vers des constructions clés en main ou des propriétés à occupation multiple
- La demande des espaces industriels permettant l'entreposage et la distribution est menée par le transport des marchandises et les sociétés de transport sous-traitantes

Récentes ventes

1. **Jolina Capital inc.** a acheté 39 379 pieds carrés au 2280, 43^e Avenue, Lachine, Montréal auprès du **Groupe Canam inc.**
2. **Fédération des Coopératives du Nouveau-Québec** a acheté 49 189 pieds carrés au 19400, avenue Clark-Graham, Baie-d'Urfé auprès de **Velox Canada Inc.**
3. **Le Groupe Legerlite Inc.** a acquis 94 124 pieds carrés au 5901, route Transcanadienne, Pointe-Claire auprès de **Locatel Ltd.**
4. **Panattoni Development Company inc.** a acheté 52 854 pieds carrés au 2085, boulevard des Entreprises à Terrebonne auprès du **Manoir inc.**
5. **Investors Real Property Fund** a fait l'acquisition de 292 898 pieds carrés au 2345, boulevard des Sources, Pointe-Claire auprès de **Belden CDT (Canada) inc.**

Récentes locations

1. **Vesuvius USA Corp.** a loué 36 260 pieds carrés au 1700, 50^e Avenue, Lachine, Montréal auprès de **ING Real Estate Canada LP**
2. **Portes Patio Standard inc.** a loué 136 531 pieds carrés au 2300, avenue Francis-Hughes, Laval auprès de **Provigo Distribution inc.**
3. **Lafarge Canada inc.** a sous-loué 70 000 pieds carrés auprès **Bayer inc.** au 334, avenue Avro, Pointe-Claire
4. **La Compagnie Consolidated Bottle** a conclu une location de 20 160 pieds carrés au 800, rue Selkirk, Pointe-Claire auprès d'un investisseur privé

Prix demandés

(Ces valeurs sont approximatives)

| Loyer net | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Nouvelle construction | 6,00 à 6,75 \$/pi ² |
| Catégorie A | 4,75 à 5,25 \$/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 65,00 \$/pi ² |
| Terrain (hors l'île) | 0,60 à 6,00 \$/pi ² |
| Terrain (sur l'île) | 6,00 à 15,00 \$/pi ² |

Indicateurs de marché

| | |
|------------------------|---|
| Loyer | ↓ |
| Frais d'exploitation | ↑ |
| Construction | ↑ |
| Taux d'innoculation | ↑ |
| Valeur des terrains | ↑ |
| Taux de capitalisation | ↑ |

Source : DTZ Barnicke Global Views 2008



Zonage admissible dans le Technoparc

La Ville de Montréal a rectifié son plan d'urbanisme afin de permettre à une plus grande variété d'industries d'opérer dans le Technoparc. Ce changement permettra l'ajout d'entreprises de haute technologie, œuvrant dans les domaines de l'agrosience, l'environnement, le transport, l'énergie, le textile et les ressources naturelles, à la liste des industries admissibles. Les autres types d'industries seront évalués au cas par cas. Le minimum pour la recherche et le développement a été réduit, passant de 30 %-100 % des opérations à 15 %-85 %. Les changements ont été faits afin de favoriser de nouveaux développements dans le parc, plus particulièrement sur les terrains localisés dans le périmètre du Technoparc.

Selon George Geracimo, Vice-président, Services Immobiliers du Technoparc, nous pouvons compter sur un minimum de deux nouveaux développements en 2008. Des plans sont en cours pour la construction d'un nouvel immeuble à locataires multiples avec des commerces au rez-de-chaussée. Cette nouvelle propriété va permettre aux plus petits utilisateurs d'espaces « flex » de s'installer dans le Technoparc, ce qui leur était impossible dans le passé à cause de leur superficie réduite.

Sources : Montreal Gazette; George Geracimo, VP Real Estate, Technoparc Saint-Laurent

Des disponibilités d'envergures se multiplient à Laval

Plusieurs occasions immobilières industrielles de grande superficie sont disponibles à Laval. On dénombre, dans cette région, plus de deux millions de pieds carrés vacants, en voici quelques exemples :



2750, ave. Francis-Hughes



1250, boul. Dagenais



5555, rue des Rossignol

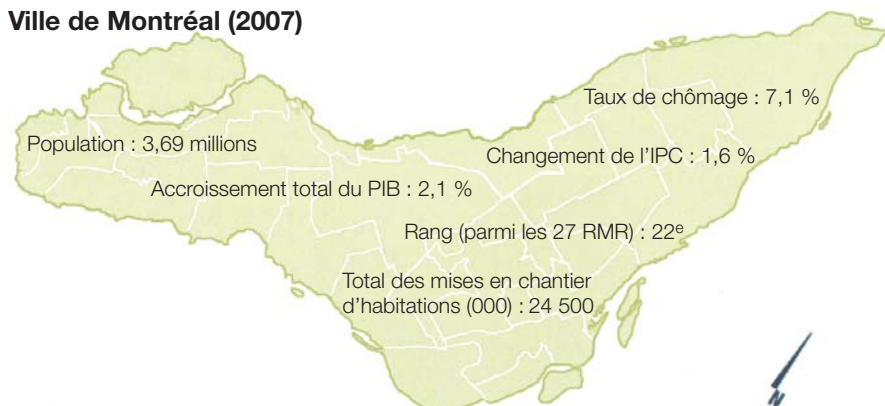


2025, rue Cunard

De plus, il existe plusieurs terrains avec un zonage industriel et/ou commercial, ce qui permettra de nouvelles constructions. Le terrain du Groupe Montoni sur l'autoroute 13 en est un bel exemple (± 2 400 000 pieds carrés). Aussi, Loracon et ING ont en partenariat plus de 2,5 millions pieds carrés de disponible pour des projets futurs sur l'autoroute 13.

Économie - Sommaire

Ville de Montréal (2007)



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) (2006)
- Taux d'inoccupation : 6,5% (2006)
- Marché industriel en importance au Canada : 2^e rang
- Permis de construction industrielle (milliers \$) : 606 690 (de jan. 2007 – nov. 2007)

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

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 industrielle

| | | |
|--|------------------------------|--------------|
| Robert Mercier Président | robert.mercier@dtzquebec.com | 514 868-5300 |
| Erik Charton Premier Vice-président | 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 Agent immobilier affilié | michael.owen@dtzquebec.com | 514 868-5323 |

DTZ Barnicke

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