



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



Le marché de la location d'espaces du Grand Montréal deviendra plus favorable aux locataires en 2009.

Depuis les dernières années, le marché montréalais des espaces de bureaux avait posé de nombreux défis aux locataires : le niveau peu élevé des taux d'inoccupation faisait pencher la balance en faveur des propriétaires.

L'incertitude économique qui a balayé les marchés financiers mondiaux a commencé à se faire sentir sur le marché immobilier corporatif de Montréal.

Après plusieurs années de diminution du taux d'inoccupation et d'augmentation des taux de location, le marché de Montréal a amorcé une phase de repli et les taux d'inoccupation réels y sont en hausse. De plus, les projets en cours de construction sont sur le point d'être achevés.

Depuis le début de l'année 2009, les tarifs de location n'augmentent plus et devraient même diminuer de 10 à 15% d'ici la fin de l'année. Il faut dire que la majorité des entreprises de service ne cherchent plus à s'agrandir et que plusieurs procéderont à des mises à pied; ce qui occasionnera une augmentation importante du marché de la sous-location. Ensemble, ces facteurs contribuent à la hausse de la superficie disponible que l'on constate actuellement.

Les tendances actuelles auront pour effet de rééquilibrer le marché. Il ne fait pas de doute que les locataires auront beaucoup plus d'options tant pour la location que pour la sous-location.

Récentes transactions de location

1. **Oracle**
600, boul. de Maisonneuve Ouest
45 000 pi²
2. **Groupe d'analyse inc.**
1000, rue de la Gauchetière Ouest
20 000 pi²
3. **Dassault Systèmes inc.**
393, rue Saint-Jacques
15 500 pi²
4. **Coradiant (Canada) inc.**
1100, boul. René-Lévesque Ouest
14 000 pi²
5. **Chubb du Canada compagnies d'assurance**
1250, boul. René-Lévesque Ouest
14 000 pi²
6. **SOCAN**
600, boul. de Maisonneuve Ouest
12 000 pi²

Quelques grands espaces

Centre-ville

1981, avenue McGill College :	130 000 pi ²
700, rue de La Gauchetière O. :	100 000 pi ²
1253, avenue McGill College :	82 000 pi ²
1000, rue de La Gauchetière O. :	67 000 pi ²
1 Place Ville-Marie :	35 000 pi ²

Vieux-Montréal

230, rue Saint-Jacques :	110 000 pi ²
--------------------------	-------------------------

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

2030, boulevard Pie IX :	85 000 pi ²
7777, boulevard Décarie :	42 000 pi ²

Saint-Laurent / Ouest de l'île

4980, rue Buchan :	180 000 pi ²
5935, ch. de la Côte-de-Liesse :	140 000 pi ²
105, boulevard Marcel-Laurin :	33 000 pi ²

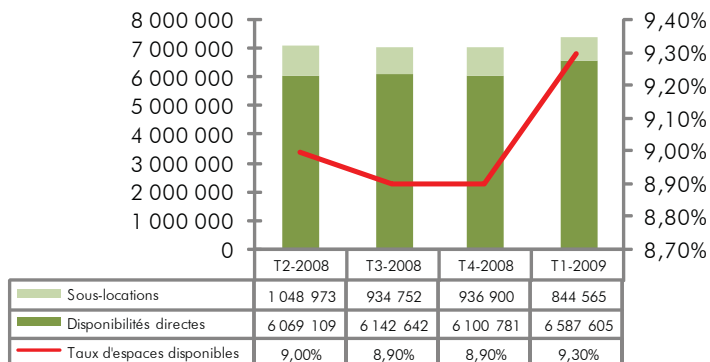
Rive-Sud

1001, avenue Pierre-Dupuy :	42 000 pi ²
4805, boulevard Lapinière :	21 000 pi ²

Sous-locations

1555, rue Carrie-Derick :	40 000 pi ²
1801, avenue McGill College :	36 000 pi ²
700, rue Wellington :	36 000 pi ²

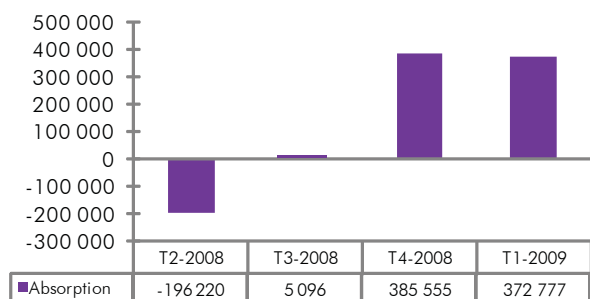
Disponibilité



Source : www.realinsite.com

Globalement, le taux d'espaces disponibles a augmenté pour les immeubles de catégorie A et B. Lors du T1, la région du Grand Montréal a connu un taux de disponibilité plus élevé qu'au cours de l'année 2008 au complet. Vu la disponibilité sur le marché de quelques nouveaux petits espaces; vu le renouvellement de baux avec de plus petites superficies à la demande des locataires, vu la conversion de plusieurs immeubles industriels en espace de bureaux, le nombre d'espaces disponibles aura tendance à croître davantage, et ce, dans tous les secteurs. Cependant, il est possible que l'offre devienne engorgée par la prolifération du nombre de sous-locations disponibles qui apparaissent sur le marché.

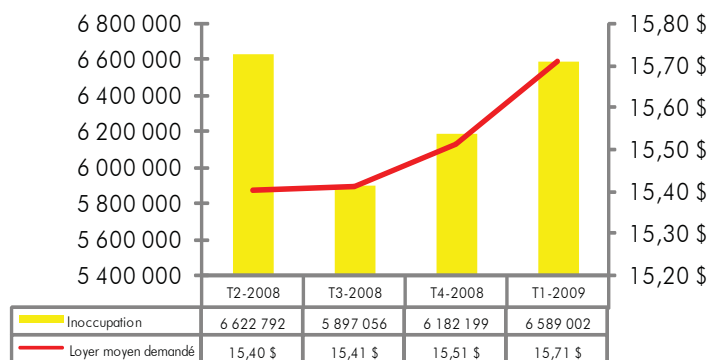
Absorption du marché



Source : www.realinsite.com

L'absorption des espaces de bureaux au centre-ville de Montréal continue d'être négative en ce qui concerne les édifices de catégorie A (-96 178 pieds carrés) et ceux de catégorie B (-170 205 pieds carrés). Même si la demande pour les espaces de bureaux a ralenti au T2 et T3 de 2008, l'absorption pour la région du Grand Montréal a rebondi au T4 de 2008 et T1 de 2009. La majeure partie de cette soudaine absorption provient de l'Ouest de l'Île. Pour les prochains trimestres, l'absorption des espaces de bureaux devrait être plus modeste pour ce qui est de la région du Grand Montréal et négative pour le secteur des affaires du centre-ville.

Taux d'inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

Dernièrement, les édifices de catégories A et B du centre-ville ont vu leur taux d'inoccupation bondir considérablement, soit de 4,6 % à 5,5 % et de 6,0 % à 6,8 % respectivement. Les déplorables conditions économiques actuelles ainsi que l'augmentation du nombre d'espaces vacants ont eu comme conséquence de faire pression à la baisse sur les loyers. La tendance devrait se poursuivre tant et aussi longtemps que la situation économique sera instable. En d'autres mots, l'augmentation du taux de chômage a une grande corrélation avec le taux d'inoccupation des espaces de bureaux. Selon plusieurs économistes, les fondements de l'économie devraient continuer à se détériorer jusqu'en 2010. Conséquemment, le taux d'inoccupation devrait encore s'accroître ce qui provoquera une importante pression sur les loyers à la baisse et augmentera les incitations à la location.

Montréal résumé statistique : toutes les catégories (T1-2009)

Marché	Inventaire total (pi²)	Inoccupation		Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction complétée ou en voie de construction (pi²)	Frais d'exploit. et taxes	Loyer net estimé	Loyer brut moyen
		totale (pi²)	taux (%)					
Centre-ville	48 745 210	3 074 120	6,3	215 891	516 735	14,53 \$	15,65 \$	30,18 \$
Centre de l'Île	14 149 389	1 520 570	10,7	431 607	230 000	10,43 \$	12,01 \$	22,44 \$
Est de l'Île	2 445 513	241 758	9,9	-125 628	0	11,30 \$	12,11 \$	23,41 \$
Laval	3 425 531	261 810	7,6	63 071	0	11,14 \$	11,64 \$	22,78 \$
Rive-Sud	2 800 938	178 004	6,4	-10 495	0	9,80 \$	13,28 \$	23,08 \$
Ouest de l'Île	8 342 390	1 153 693	13,8	211 477	178 735	12,70 \$	12,20 \$	24,90 \$
Total	79 908 971	6 429 955	8,0	785 923	925 470	11,65 \$	12,82 \$	24,47 \$

Source : www.realinsite.com



Astuce lors d'une location

Renouvelez votre bail avant terme :

La crise économique que nous vivons présentement a forcé plusieurs entreprises à réduire ses effectifs voire même à fermer ses bureaux à Montréal. Cela a eu comme conséquence d'augmenter drastiquement le nombre de sous-location sur le marché ainsi que le taux global d'espaces disponibles.

Avec de telles circonstances, le marché des espaces de bureaux est devenu un marché favorable pour les locataires. Les propriétaires ont peur de perdre plusieurs locataires et, par conséquent, ils deviennent plus agressifs afin de retenir de bons locataires de marques dans leurs immeubles. Donc, il est d'autant plus important, si votre bail vient à échéance au cours des prochains 12 à 24 mois, de commencer la négociation de votre renouvellement de bail afin de profiter des conditions actuelles du marché.

En conclusion, il y a une possibilité de négocier une réduction des coûts de loyers pour la période restante du bail, mais tout dépend de la réputation du locataire, de la superficie occupée par celui-ci et du terme de la période de renouvellement.

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 Prévost

Agent immobilier affilié

mh.prevost@dtzquebec.com 514 868-5313

DTZ Barnicke

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