



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



Survot du marché immobilier industriel actuel

Même si le Canada a pris plus de temps à ressentir le ralentissement économique causé par la crise mondiale, nous en percevons les effets présentement. En dépit du fait que les marchés immobiliers commerciaux canadiens sont beaucoup plus stables que ceux en Europe et aux États-Unis, la majorité des marchés régionaux partout au pays subissent certains troubles économiques. Ceci est d'autant plus évident à Toronto et dans l'Ouest Canadien.

Montréal s'en sort mieux que toutes les autres villes canadiennes. L'activité durant le 4^e trimestre de 2008 et le 1^{er} de 2009 a ralenti, mais, les prix sont restés stables. En arrêt depuis la fin de 2008, les nouveaux développements industriels semblent vouloir rester ainsi pour une bonne partie de l'année 2009. Les taux d'inoccupation sont à la hausse, car beaucoup d'entreprises travaillent maintenant à stabiliser et à améliorer leur efficacité au lieu d'agrandir.

Il est prévu que le nombre de propriétés industrielles à vendre sera en augmentation en 2009 vu que l'accès au financement est difficile dans les institutions financières traditionnelles. Le marché montréalais devrait subir une baisse d'activité dans la première moitié de 2009. Cependant, une stabilité potentielle est prévue prochainement puisque plusieurs experts prévoient un certain retour à la normal pour la fin de l'année.

Sources: DTZ Barnicke's Canadian Perspective 2009, Conference Board of Canada

Offre - Points saillants

- Dans la plupart des marchés, des occasions de location intéressantes sont disponibles et ce, de toutes les superficies (spécialement pour les immeubles de 60 000 pi² et +) dues à l'augmentation continue du taux d'inoccupation
- Il y a eu une faible augmentation d'offre pour les immeubles industriels à vendre, mais l'accès au financement reste difficile
- L'offre concernant les immeubles à locataires multiples est demeurée stable
- Il y a encore plusieurs terrains disponibles hors de l'île notamment à Vaudreuil-Dorion, Laval, Châteauguay et Valleyfield. Les terrains disponibles sur l'île se font rares

Demande - Points saillants

- Le bas taux d'intérêts incite les utilisateurs à acheter des propriétés
- En général, la demande provenant des utilisateurs industriels a diminué à cause de la présente récession
- La demande pour des locations de courtes durées est à la hausse due au fait que le ralentissement économique augmente les inventaires
- L'intérêt des investisseurs envers les propriétés industrielles est virtuellement inexistant en ce moment vu la rareté du financement et l'effondrement des marchés des capitaux

Récents ventes

1. **Les immeubles HOOPP inc.** a acheté l'immeuble de 123 000 pi² situé au 19600, avenue Clark Graham, Baie d'Urfé des **Constructions Reliance inc.**
2. **Mattcam inc.** a acheté l'immeuble de 27 000 pi² situé au 4875 4885, rue Bourg, St-Laurent des **Entreprises Debneda inc.**
3. **Aérospatiale Hemmingford inc.** a acheté l'immeuble de 37 180 pi² situé au 100, rue du Parc-Industriel, Hemmingford des **Compagnies du groupe Data**
4. **Les immeubles HOOPP inc.** a acheté l'immeuble de 91 000 pi² situé au 70, boulevard Hymus, Pointe-Claire des **Constructions Reliance inc.**
5. **Distribution internationale - TR inc.** a acheté l'immeuble de 91 000 pi² situé au 8600, place Upton, Anjou, de **Placements Ansec inc.**

Récents locations

1. **Les équipements de Power Survey Ltée** a loué 26 909 pi² au 7880 7890, route Transcanadienne, Saint-Laurent des **Immeubles Vista limitée**
2. **Acier Aéroport Ltée** a loué 31 000 pi² au 1495, 32^e avenue, Lachine du **Fonds de placement immobilier Cominar**
3. **Paquette White inc.** a loué 62 000 pi² au 2615, boulevard J.-B.-Deschamps, Lachine, du **Groupe Remer inc.**
4. **Coca-Cola Ltée** a loué 95 000 pi² au 4875, rue Fairway, Lachine de **9008-9244 Québec inc.**
5. **Pival International inc.** a loué 117 000 pi² au 2945, avenue André, Dorval des **Immeubles HOOPP inc.**

Prix demandés

(Ces valeurs sont approximatives)

Loyer net	
Nouvelle construction	6,50 \$ à 7,50 \$/pi ²
Catégorie A	4,50 \$ à 5,25 \$/pi ²
Catégorie B	4,00 \$ à 4,50 \$/pi ²
Catégorie C	3,00 \$ à 4,00 \$/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)	
	7,00 \$ à 15,00 \$/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's Canadian Perspective 2009

Le projet de l'échangeur Turcot : bruit et pollution



Le début des travaux pour le redéveloppement de l'échangeur Turcot est prévu pour l'automne 2009 et l'achèvement complet est souhaité pour la fin de 2016. Ce projet de 1,5 milliards de dollars a récemment sonné l'alarme auprès de résidents et de groupes environnementaux lorsqu'une étude sur l'impact environnemental a conclu que le projet provoquerait énormément de bruit et de pollution dans le voisinage. De plus, plusieurs résidents et propriétaires industriels ont été ou seront expropriés afin d'avoir amplement d'espace pour le nouvel échangeur.

Le nouvel échangeur sera construit au niveau du sol adjacent à celui construit en 1967. La démolition de l'ancien échangeur est prévu 4 ans après le début du projet, soit après que la nouvelle route ait été complété.

Avec 280 000 véhicules circulant quotidiennement sur l'échangeur Turcot et avec sa structure qui s'effrite, l'échangeur le plus utilisé du Québec, tel que nommé par plusieurs, est depuis longtemps désuet.

Source : La Gazette de Montréal, 24 mars 2009

Les entrepreneurs sont encouragés par la BDC

La Gazette de Montréal a récemment écrit que la Banque de développement du Canada (BDC) a été mandatée pour stimuler la croissance économique en accordant du financement aux entrepreneurs. Le chef de la direction de la BDC, Jean-René Halde, a communiqué un message aux propriétaires d'entreprises : « Venez nous voir, nous pouvons vous aider ».

Vu que les banques traditionnelles ont resserré leurs critères de financement, et ce, même pour les compagnies bénéficiant d'une bonne réputation, la BDC se doit d'être agressive dans sa recherche de nouveaux projets à financer afin de stimuler l'activité économique. Ce que Monsieur Halde veut dire aux entrepreneurs est : « Vous pouvez construire quelque chose de solide durant un temps mort ». Il soutient ce que quelqu'un au États-Unis a dit : « pourquoi perdre une bonne crise ».

Source : La Gazette de Montréal, 19 mars 2009





Renouvellement de bail anticipé

La crise économique que nous vivons présentement a forcé plusieurs entreprises à réduire ses effectifs, voire même à fermer ses opérations montréalaises. Conséquemment, le nombre de propriétés industrielles vacantes ainsi que le nombre total de disponibilités est en plein essor.

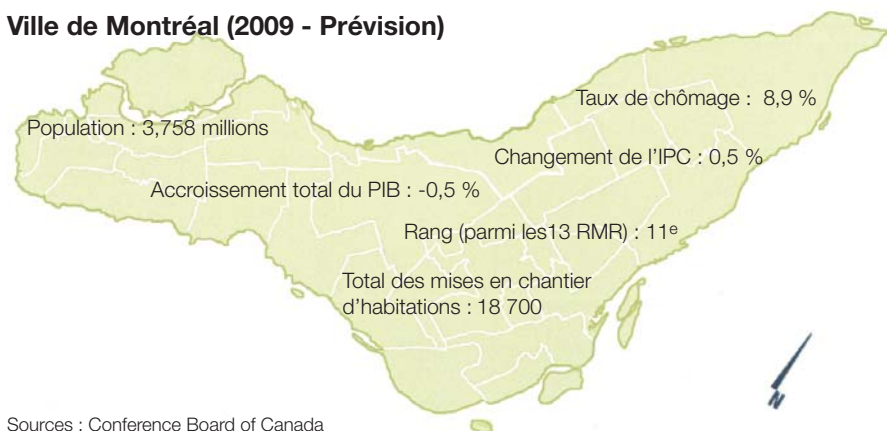
Avec de telles circonstances, le marché est devenu favorable pour les locataires. La peur des propriétaires de perdre beaucoup de locataires et, par conséquent, ils deviennent plus agressifs afin de retenir de bons locataires de marques dans leurs immeubles. Les négociations pour les renouvellements de baux devraient commencer, au plus tard, 12 mois avant la date d'échéance afin de profiter des conditions actuelles du marché.

Il y a une possibilité de négocier une réduction des coûts de loyers pour la période restante au bail en échange d'un bail plus long (connu sous le nom de « taux mixte et prolongation »), mais tout dépend de la réputation du locataire, de la superficie occupée par celui-ci et du terme de la période de renouvellement.

Pour une analyse gratuite de votre bail et pour des conseils sur ce dernier, communiquez avec un des conseillers de DTZ Barnicke ci-dessous.

Économie - Sommaire

Ville de Montréal (2009 - Prévission)



Sources : Conference Board of Canada

Immobilier - Sommaire

Immobilier industriel dans la région du Grand Montréal

- Inventaire industriel : 329 millions (pi²)
- Taux d'inoccupation : 8,5% (T1, 2009)
- Marché industriel en importance au Canada : 2^e rang
- Permis de construction industrielle (milliers \$) : 332,810 (2008)

Sources : DTZ Barnicke's Canadian Perspectives 2009, 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

DTZ Barnicke

1200 - 1100, boul. René-Lévesque Ouest

Montréal (Québec)

H3B 4N4