

Bulletin industriel de Montréal

Survol du marché immobilier commercial

Une revue semestrielle du marché immobilier par J.J. Barnicke (Québec) Ltée

Premier semestre 2006

Survol du marché immobilier industriel actuel

En 2006, les aspects positifs continuent de l'emporter sur les aspects négatifs dans le marché immobilier industriel de Montréal, tout comme en 2005. Les propriétés industrielles demeurent une occasion d'investissement intéressante pour les petites et moyennes entreprises ainsi que pour les investisseurs privés. En conséquence, le marché offre une sélection limitée de propriétés industrielles à vendre.

D'autre part, les espaces vacants demeurent abondants pour la location. Les loyers se sont solidifiés durant les derniers trimestres car le peu d'immeubles disponibles pour la vente a poussé les acheteurs à trouver de meilleures options pour louer ou renouveler leurs baux. De plus, l'accès à la propriété dans le Grand Montréal s'est consolidé parmi un nombre restreint de propriétaires de grande envergure; ce qui contribue également à la stabilisation des loyers.

Offre – Points saillants

- Nombre limité d'espaces de qualité pour entreposage à grand volume cubique (24' + de hauteur libre)
- Très peu d'immeubles d'une superficie de moins de 30 000 pieds carrés sont à vendre pour des propriétaires occupants. Ce faible inventaire est dû au grand nombre de locataires louant ces propriétés.
- Des occasions de location sont disponibles dans presque tous les marchés et pour tous les types d'espaces et de superficies.

Demande – Points saillants

- Les usagers qui transportent quotidiennement des marchandises recherchent un emplacement adéquat (100' et plus) pour accueillir leurs remorques de 53'.
- Une hausse de la demande pour des hauteurs libres supérieures rend plusieurs vieux immeubles à plafond bas désuets.
- La hausse du prix et le manque de disponibilité des terrains sur l'Île de Montréal augmentent la demande des terrains « hors de l'Île ».

Prix demandés

(Ces valeurs sont approximatives)

Loyer net

Catégorie A	5,00 – 5,50 \$ / pi ²
Catégorie B	4,50 – 5,00 \$ / pi ²
Catégorie C	3,75 – 4,25 \$ / pi ²

Ventes vacantes 45,00 – 50,00\$ / pi²

Terrains (Sur l'Île) 5,00 – 13,00\$ / pi²

Terrains (Hors de l'Île) 3,00 – 6,00 \$ / pi²

Source : JJB Global Views 2006

Indicateurs de marché

Loyer



Construction



Taux de vacance



Valeur des terrains



Taux de capitalisation



Récentes transactions de location

Ensinger-Plastifab

Location de 73 000 pi² au 7777, route Transcanadienne, Saint-Laurent auprès de Triad Gestco Ltée.

Apple Express Courier Ltée.

Location de 20 734 pi² au 1955, boulevard Hymus, Dorval auprès de FPI Alexis Nihon.

Metal R.G.A. Inc.

Location de 132 000 pi² au 2300, avenue Francis-Hughes, Laval (Chomedey) auprès de Provigo Distribution Inc.

Techno Sport International Ltée.

Location de 66 000 pi² au 7850, rue Bombardier, Anjou auprès des Immeubles HOOPP Inc.

Récentes transactions de vente

Produits de beauté Iris Inc.

Achat de 90 000 pi² au 75, boulevard Hymus, Pointe-Claire de GE Betzdearborn Canada.

Dalfen Ltée

Achat de 108 000 pi² au 8925, boulevard Saint-Laurent, Montréal du Groupe Mondo Inc.

Les Constructions Reliance du Canada Ltée

Achat de 74 500 pi² au 3500, route Transcanadienne, Pointe-Claire d'Electropac Canada Inc.

Les Entreprises Dannycy (Canada) Ltée

Achat de 140 000 pi² de terrain sur la 32^e Avenue à Lachine de Construction Broccolini Inc.

JJBarnicke
(Québec) Ltée
Courtier Immobilier Agréé

Qu'est-ce que nous réserve 2006 et le futur ?

- Globalement, les conditions continueront d'être très similaires à 2005.
- À Montréal, il est prévu que la croissance du PIB en dollars constants rejoigne les 2,6 %, incluant un rebond des manufacturiers locaux (tant et aussi longtemps que ceux-ci s'adaptent à la montée du dollar canadien).
- L'impact de la Chine crée tout un défi environnemental pour les fabricants de Montréal, particulièrement pour ceux dans l'industrie du textile. Il est déjà planifié que plusieurs immeubles des quartiers du vêtement, tel que ceux de la rue Chabanel, soient éventuellement redéveloppés.
- La hausse des taux d'intérêts et l'offre limitée des immeubles en vente continueront d'augmenter l'activité du côté de la location.
- Les prix de vente des immeubles demeureront également stables.
- Les loyers se stabiliseront pour les propriétés de catégories A et B.
- Les frais additionnels des loyers (frais d'exploitation et impôts fonciers) continueront d'augmenter.
- Les prix pour les terrains situés sur l'Île de Montréal demeureront solides et en croissance.
- Le manque de disponibilité de terrains vacants redirige les nouvelles constructions vers les extrémités de l'Île de Montréal ainsi qu'en banlieue.
- Les taux de capitalisation sont sur une pente ascendante grâce à l'affluence des nouveaux investisseurs aux besoins spécifiques et aux d'entreprises non traditionnelles.

Source : Le Conference Board of Canada, Montréal Real Estate Forum et JJB Global Views 2006

Le facteur Asie-Pacifique et son influence sur l'immobilier industriel

Il est maintenant impossible d'ignorer l'incroyable essor du marché asiatique ainsi que son influence sur le marché montréalais en général. Les pays de l'Asie-Pacifique, en particulier la Chine, vivent présentement une croissance manufacturière extraordinaire. Leur énorme capacité à fabriquer des vêtements et autres accessoires de mode, à imprimer et même à produire des matières premières fait en sorte que le secteur manufacturier est en déclin à Montréal. Heureusement, cela n'a pas encore eu d'impact négatif sur le marché de l'immobilier industriel. Les propriétaires d'immeubles ainsi que les promoteurs convertissent plusieurs vieux immeubles servant autrefois de manufactures en centre de distribution et d'entrepôt. Ceci reflète le changement de modèle d'entreprise de plusieurs entrepreneurs pour s'adapter au marché actuel orienté vers l'importation et la distribution de biens.

Équipe industrielle

Robert Mercier, FRI	(514) 868-5300	robert.mercier@jjb.com
Erik C. Charton, SIOR	(514) 868-5301	erik.charton@jjb.com
Jean-Philippe Daunais	(514) 868-5306	jp.daunais@jjb.com
J. Marc Dubé	(514) 868-5307	marc.dube@jjb.com
Michael Matthews	(514) 868-5322	michael.matthews@jjb.com
Jim Minty	(514) 868-5320	jim.minty@jjb.com
Michael D. Owen	(514) 868-5323	michael.owen@jjb.com
Paolo Valente	(514) 868-5324	paolo.valente@jjb.com
Matthew Virgini	(514) 868-5327	matthew.virgini@jjb.com

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. J.J. Barnicke (Québec) Ltée. 2006

Économie de Montréal - Sommaire

Ville de Montréal (2005)

Population	3,6 millions
Accroissement totale du PIB	1,8 %
Ventes au détail (millions \$)	38 503
Total des mises en chantier d'habitations (000)	25,3
Taux de chômage	8,7 %
Revenu total personnel per capita (milliers \$)	31,2

Source : Le Conference Board du Canada

Immobilier de Montréal – Sommaire

Immobilier industriel dans la région du Grand Montréal (2005)

Inventaire industriel	329 millions de pi ²
Taux de vacance	6,6 %
Marché industriel en importance au Canada	2 ^e rang
Nouvelles constructions complétées	1,5 millions de pi ²
Valeur des permis de construction industrielle (milliers \$)	446 223
Valeur des terrains (milliers \$)	348,48

Tous les services par acre / Marché le plus actif pour les terrains
Source : Le Conference Board du Canada et JJB Global Views 2006



800, boul. René-Lévesque Ouest
Bureau 2550
Montréal (Québec) H3B 1X9
(514) 868-1215 Téléphone
(514) 868-9855 Télécopieur
www.jjb.com