



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



Récentes transactions de location

1. **Thomas Cook Canada**
1257, rue Guy
44 000 pi²
2. **Air Canada Réservations**
333, boulevard Décarie
20 000 pi²
3. **Tandberg Canada inc.**
6505, autoroute Transcanadienne
8 000 pi²
4. **Investissements PSP**
1250, boulevard René-Lévesque Ouest
6 500 pi²
5. **GPF1 inc.**
1250, boulevard René-Lévesque Ouest
4 600 pi²
6. **Dartech Consultants inc.**
1100, rue de la Gauchetière Ouest
3 500 pi²

Quelques grands espaces

Centre-ville

250, rue Saint-Antoine O. :	108 000 pi ²
700, rue de la Gauchetière O. :	82 287 pi ²
1000, rue de la Gauchetière O. :	71 493 pi ²
1253, avenue McGill-Collège :	72 132 pi ²
1981, avenue McGill-Collège :	72 000 pi ²
700, rue de la Gauchetière O. :	69 000 pi ²
1440, rue Sainte-Catherine O. :	39 761 pi ²
1, Place Ville Marie :	35 210 pi ²

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

7101, avenue du Parc :	180 000 pi ²
5650, rue d'Iberville :	131 155 pi ²
2030, boulevard Pie-IX :	74 466 pi ²
110, rue Crémazie O. :	41 147 pi ²
333, rue Chabanel O. :	20 000 pi ²

Ouest de l'île

6505, route Transcanadienne :	20 000 pi ²
-------------------------------	------------------------

Sous-locations

1801, avenue McGill-Collège :	36 000 pi ²
700, rue Wellington :	36 000 pi ²

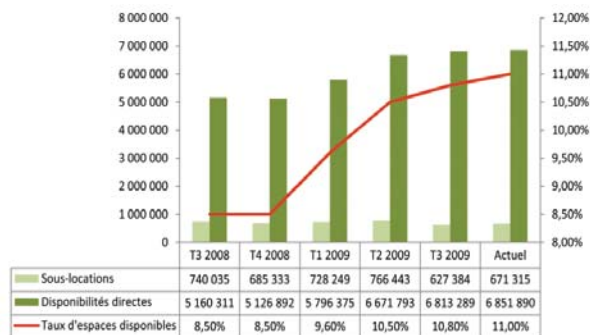
Survol général du marché

Vu que l'économie de la région du Grand Montréal continue à piétiner, la demande pour les espaces de bureaux a diminué de façon significative en 2009 par rapport à 2008. Fondamentalement, à Montréal, nous passons d'un équilibre naturel entre l'offre et la demande vers un marché en faveur des locataires. Cette tendance est déjà enclenchée dans la plupart des secteurs du centre-ville et de l'ouest de l'île.

La hausse du taux des disponibilités crée des pressions sur les propriétaires afin qu'ils proposent plus d'avantages et/ou qu'ils diminuent leurs prix de location. Ceci est une dynamique fondamentale de la loi de l'offre et de la demande. Les propriétaires ont mis du temps à réagir face à l'absence d'activité locative. Par conséquent, depuis le début de l'année, les attentes des propriétaires et celles des locataires sont divergentes en termes de prix d'équilibre. Le marché immobilier commercial montre des signes d'ajustement. De manière générale, les taux d'inoccupation devraient continuer à légèrement augmenter pour le dernier trimestre, étant donné que l'économie ne s'est pas encore tout à fait redressée. Les locataires ne cessent de rendre des espaces, ce qui engendre une croissance dans le nombre d'espace de bureaux disponible à la sous-location. Ces espaces à sous-louer vont prochainement causer une pression à la baisse dans les prix du marché, car les propriétaires seront en concurrence avec un solide marché de sous-locations.

C'est véritablement une excellente période pour les locataires de bureaux pour négocier leur bail ou pour engager un renouvellement anticipé.

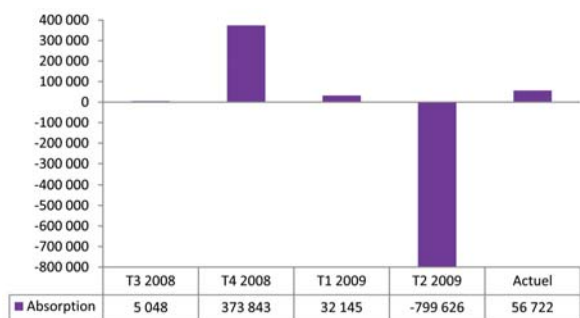
Disponibilité



Source : www.realinsite.com

Actuellement, la région du Grand Montréal compte plus de 6 851 890 pi² d'espace de bureaux disponible à la location, dont 49.3 % pour le secteur du centre-ville. Et le taux de disponibilité ne cesse d'augmenter pour les immeubles de catégorie A et B. Cependant, cette croissance est moins importante que celle des précédents trimestres de 2009. Néanmoins, les sous-locations font exception avec une belle progression, notamment dans le centre-ville. Mais vu que les locataires optent pour des plus petits espaces et que les espaces industriels du centre de l'Île deviennent de plus en plus des espaces de bureaux, le taux de disponibilité aura tendance à croître de façon significative en 2010.

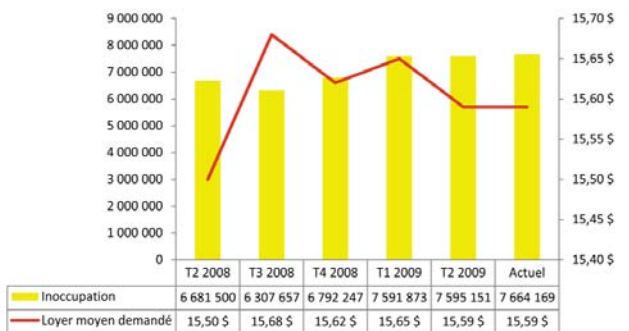
Absorption du marché



Source : www.realinsite.com

Même si l'absorption de la région du Grand Montréal pour le trimestre en cours est positive, celle du centre-ville (-12 226 pi²) et celle des immeubles de catégorie A demeurent négatives (-86 361 pi² pour la région du Grand Montréal et -74 090 pi² pour le centre-ville). Une fois tout additionné, l'absorption totale des espaces de bureau devrait être nettement négative pour 2009, spécifiquement pour le centre-ville, le centre et l'ouest de l'Île. Vu la situation économique incertaine actuelle, la demande pour les espaces de bureaux dans la région du Grand Montréal devrait être modeste ou même négative pour le premier trimestre 2010.

Taux d'inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

Le taux d'inoccupation des espaces de bureaux n'a cessé d'augmenter depuis le troisième trimestre 2008. En effet, les compagnies passent à travers les turbulences économiques actuelles en réduisant la superficie de leurs bureaux et en inondant le marché d'espaces en sous-location. Même si le taux d'inoccupation actuel pour la région du Grand Montréal a légèrement augmenté durant les deux derniers trimestres pour tourner autour de 9.1 %, il est tout de même de 2 % de plus que celui du premier trimestre 2008. Cette faible demande ainsi que cette offre accrue tirent vers le bas le montant des loyers demandés. Toutefois, nous pouvons remarquer un important changement dans les concessions des propriétaires tel les mois de loyer gratuit.

Montréal résumé statistique : toutes les catégories (T3 - 2009)

Marché	Inventaire total (pi ²)	Inoccupation totale (pi ²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi ²)	Construction complétée ou en voie de construction (pi ²)	Frais d'exploit. et taxes	Loyer net estimé	Loyer brut moyen
Cœur du Centre-ville***	20 925 696	1 653 649	7,9%	-437 820	0	17,86 \$	18,78 \$	36,64 \$
Centre-ville	49 996 675	3 787 621	7,6%	-1 048 147	0	16,26 \$	17,27 \$	33,53 \$
Centre de l'Île	16 924 482	1 906 262	11,3%	766 484	103 272	10,34 \$	12,25 \$	22,59 \$
Est de l'Île	2 120 513	146 403	6,9%	-32 215	0	11,70 \$	12,23 \$	23,93 \$
Laval	3 473 246	251 677	7,2%	44 627	137 200	11,31 \$	11,84 \$	23,15 \$
Rive-Sud	3 073 859	198 360	6,5%	16 500	0	9,82 \$	13,11 \$	22,93 \$
Ouest de l'Île	8 205 142	1 379 860	16,8%	-84 265	0	12,25 \$	12,72 \$	24,97 \$
TOTAL	83 793 917	7 670 183	9,2%	-337 016	240 472	14,53 \$	15,70 \$	30,23 \$

*** Les statistiques du Cœur du Centre-ville incluent celles des districts.



Astuce lors d'une location Fixez un échéancier.

Le temps est l'arme secrète des propriétaires et c'est pour cette raison que vous devez bien gérer le vôtre. Toute négociation stratégique comporte un échéancier. Évitez d'exercer de la pression inutile lors de vos négociations afin de sécuriser votre bail. Un échéancier serré donne l'avantage au propriétaire et limite les pouvoirs de négociation du locataire. Contrairement au locataire qui peut se retrouver pris au dépourvu, le propriétaire n'est pas pressé de conclure la transaction. Si vous décidez de déménager votre entreprise, vous devez amorcer vos démarches au moins 9 à 12 mois avant l'échéance de votre bail actuel. Si toutefois, vous désirez inaugurer un nouveau bureau, un échéancier de 6 à 9 mois est adéquat.

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

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.prevast@dtzquebec.com 514 868-5313

DTZ Barnicke

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