

Bulletin-bureau de Montréal

Survol du marché immobilier

T2 – 2011

Pour plus de renseignements sur le marché, communiquez avec :

DTZ Barnicke (Québec) Ltée, Agence immobilière

1200 - 1100, boul. René-Lévesque Ouest

Montréal (Québec) H3B 4N4

Télec. : 514 868-9855

Table des matières

Survol du marché	2
Carte de la Région du Grand Montréal.....	3
Région du Grand Montréal	4
Région du Centre-ville	5
Région du Cœur du Centre-ville	6
Région du Centre de l'île.....	7
Région de l'Est de l'île	8
Région de Laval.....	9
Région de la Rive-Sud	10
Région de l'Ouest de l'île	11

Survol du marché

Depuis le début de 2011, l'économie canadienne continue de prendre de la vigueur. La reprise des activités économiques et immobilières se fait ressentir au sein de la grande métropole. Le nombre de nouveaux emplois disponibles ne cesse d'augmenter et les activités des entreprises reprennent de la vigueur ce qui se reflète dans les statistiques portant sur les taux global d'inoccupation. Pour la région du Grand Montréal, il se situe maintenant à 7,9 %.

À l'heure actuelle, les tendances immobilières de même que les besoins des propriétaires et des locataires changent. Avec ses nouvelles idées et ses nouvelles tendances, la génération Y prend davantage sa place. Plusieurs d'entre eux dirigent ou possèdent des entreprises ayant un brillant avenir devant eux. Toutefois, certains semblent n'éprouver que peu d'attrait pour les tours de bureaux traditionnelles du centre-ville. Afin de s'adapter à cette nouvelle réalité, d'anciens immeubles industriels sont convertis en lofts faisant en sorte que leur valeur augmente beaucoup.

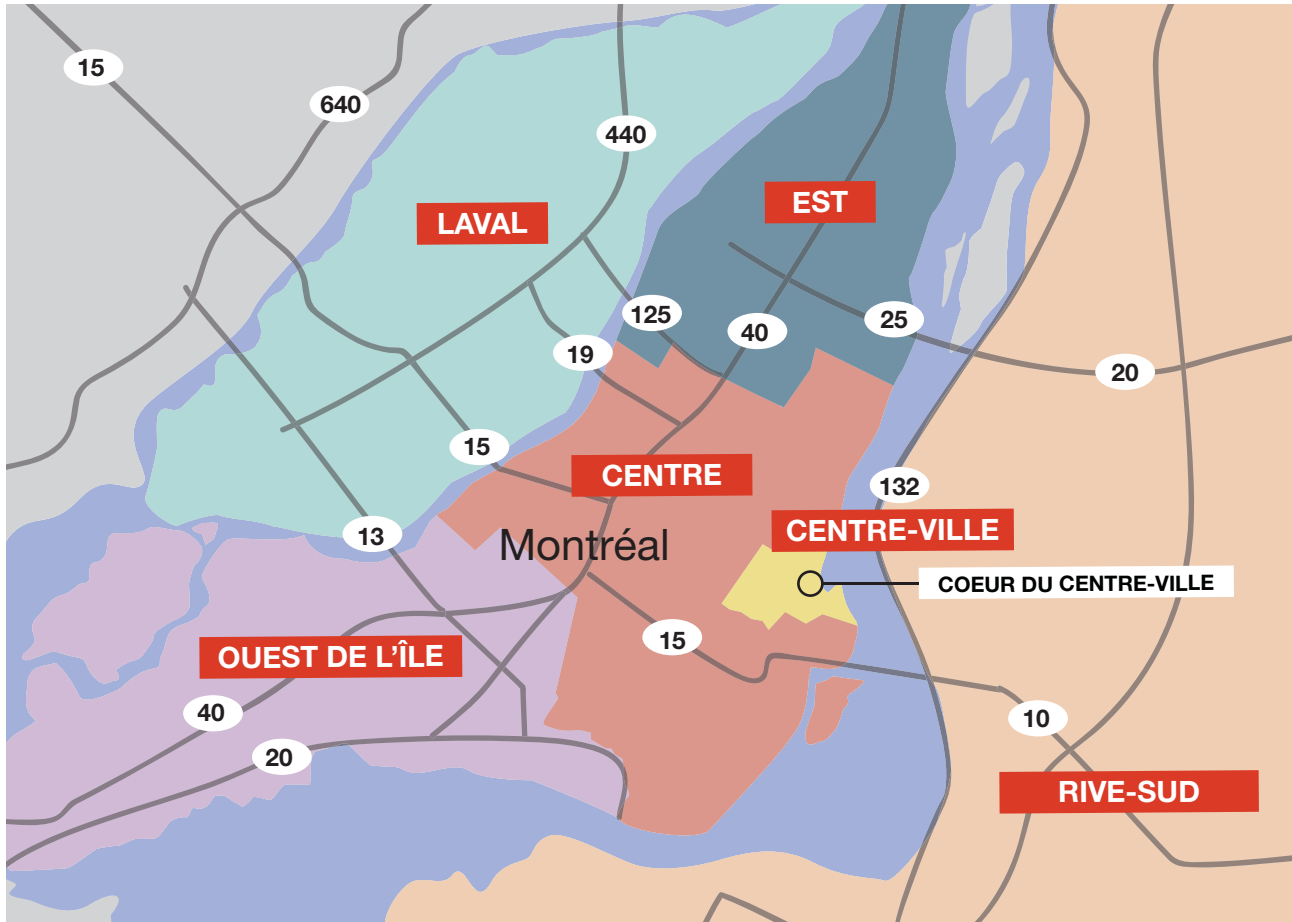
La ville de Montréal avec plus de 8 millions de pieds carrés disponibles présente de nombreux atouts pour les entreprises qui pensent louer ou sous-louer un espace de bureau. Sa diversité culturelle et architecturale en fait un endroit de choix pour y établir ses bureaux. De plus, la ville permet d'avoir accès à une main d'œuvre qualifiée provenant de quatre universités réputées. Le réseau des transports en commun est très développé et les principales autoroutes sont facilement accessibles, ce qui améliore la qualité de vie des employés. Les loyers demandés étant beaucoup plus abordable que ceux de Toronto, Vancouver ou même New-York, cela peut motiver plusieurs chefs d'entreprise à s'installer à Montréal.

À Montréal, le taux global d'inoccupation ne cesse de diminuer. De plus, la demande grandissante quant aux espaces de bureau de plus de 50 000 pieds carrés est depuis quelques mois une réalité tangible. Il n'est donc pas surprenant de constater qu'une entreprise d'envergure telle que la Corporation immobilière Kevric décide d'investir plus de 100 millions de dollars dans la construction d'une tour de 35 étages. En effet, Altoria comptera 230 000 pieds carrés d'espace de bureau de catégorie A réparti sur 10 étages. Ce gratte-ciel, visant une certification LEED, sera le premier à être construit au centre-ville de Montréal depuis une décennie. L'occupation de la portion bureau est prévue pour la fin de l'année 2013. Toutefois, les locataires de ce prestigieux immeuble devront s'attendre à payer un loyer brut allant de 55 \$ à 60 \$ le pied carré. Néanmoins, comme il manque d'espace de bureau contigu, il y a fort à parier que le propriétaire ne rencontrera pas trop de problèmes lors de la location de ses espaces situés dans le quartier international. En fait, la construction de la tour est principalement basée sur la rentabilité de la portion résidentielle de l'immeuble; c'est pourquoi le propriétaire peut se permettre d'y inclure une portion bureau. Pour cette dernière, il est estimé qu'une période de douze mois sera nécessaire à la location. La prélocation, quant à elle, ne débutera qu'en 2012.

Bien que le quartier des affaires soit très prisé par les entreprises, on remarque un déplacement important de ces dernières vers le quartier international qui fut autrefois le berceau de la finance au Canada. On peut s'attendre à ce que le peu d'attrait qu'a la génération Y pour les tours de bureau traditionnelles ainsi que le manque d'espace disponible au centre-ville risque de favoriser et d'expliquer ce déplacement.

Bulletin-bureau de Montréal

Carte de la Région du Grand Montréal



Glossaire

Absorption :	L'écart de superficies occupées d'une période à une autre
Taux de disponibilité :	Superficie disponible par rapport à la superficie locative totale, peu importe si l'espace est occupé ou vacant
Inoccupation :	Superficie existante physiquement inoccupée ou étant disponible immédiatement
Loyer moyen demandé :	Loyer moyen déterminé en multipliant les loyers demandés pour chacun des immeubles par sa superficie disponible (immeubles participants seulement)
Sous-location :	Le total des pieds carrés disponibles en location auprès d'un locataire d'un immeuble
Disponibilité directe :	Le total des pieds carrés disponibles en location auprès d'un propriétaire ou d'un gestionnaire d'immeuble

Bulletin-bureau de Montréal

Région du Grand Montréal

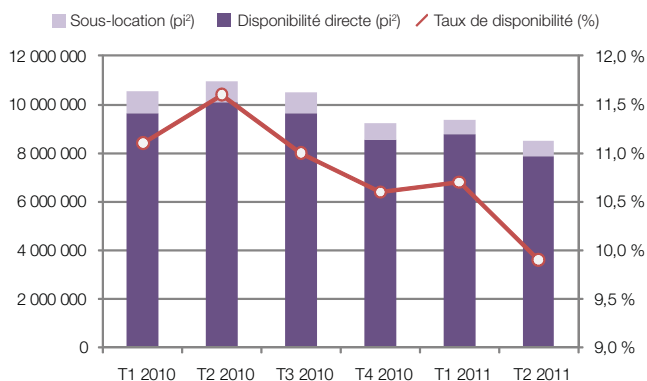
Survol du marché

Marché	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
Centre-ville	50 561 324	3 251 192	6,4 %	728 878	65 000	15,27 \$	14,70 \$	29,96 \$
**Cœur du centre-ville	21 017 299	1 533 724	7,3 %	471 550	0	16,27 \$	16,70 \$	32,97 \$
Centre de l'île	17 813 894	1 805 962	10,1 %	422 605	140 000	12,22 \$	9,83 \$	22,04 \$
Est de l'île	2 328 859	213 170	9,2 %	23 268	0	12,28 \$	12,27 \$	24,55 \$
Laval	3 390 921	373 783	11,0 %	-25 449	0	12,41 \$	12,23 \$	24,64 \$
Rive-Sud	3 557 896	446 982	12,6 %	264 887	0	12,62 \$	9,64 \$	22,26 \$
Ouest de l'île	8 577 881	1 277 633	14,9 %	277 086	0	12,35 \$	12,62 \$	24,97 \$
TOTAL	86 230 775	7 368 722	8,5 %	1 691 275	205 000	13,53 \$	12,49 \$	26,02 \$

**Le Cœur du Centre-ville est un sous-marché du Centre-ville. Les données du Cœur du Centre sont donc incluses dans les données du Centre-ville.

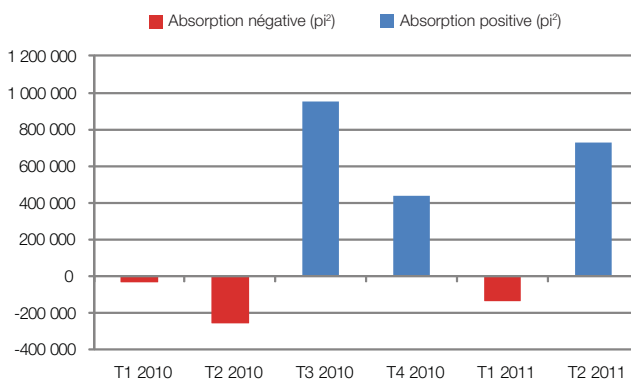
Source : www.realsite.com

Disponibilité



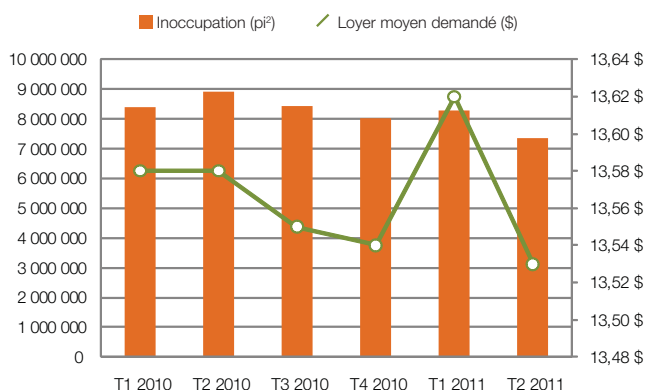
Source : www.realsite.com

Absorption (par trimestre)



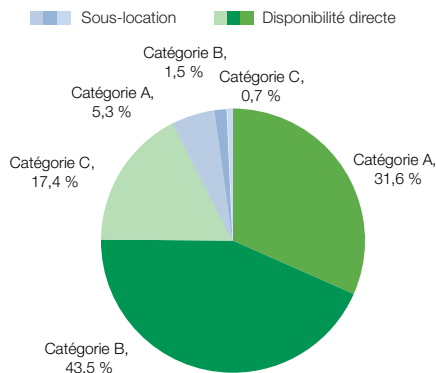
Source : www.realsite.com

Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realsite.com

Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realsite.com

Bulletin-bureau de Montréal

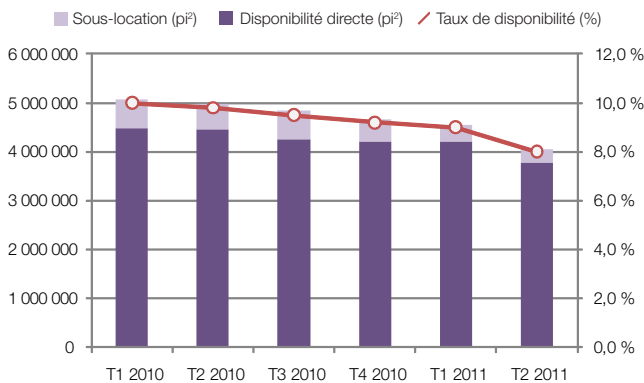
Région du Centre-ville

Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi ²)	Inoccupation totale (pi ²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi ²)	Construction en voie de construction (pi ²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	22 853 504	1 375 008	6,0 %	492 841	65 000	20,33 \$	19,51 \$	39,84 \$
B	23 316 830	1 483 894	6,4 %	392 142	0	13,63 \$	14,32 \$	27,96 \$
C	4 390 990	392 290	8,9 %	-156 105	0	14,01 \$	7,41 \$	21,42 \$
TOTAL	50 561 324	3 251 192	6,0 %	728 878	65 000	15,27 \$	14,70 \$	29,96 \$

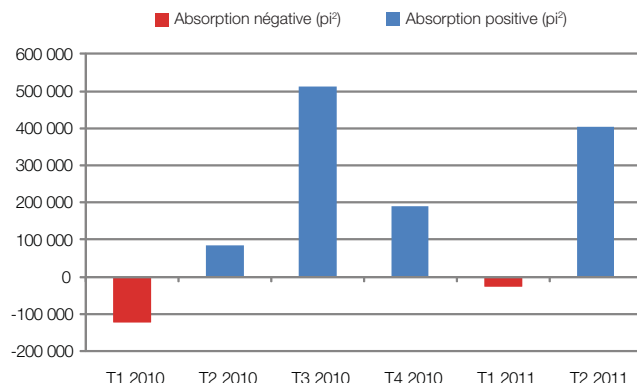
Source : www.realinsite.com

Disponibilité



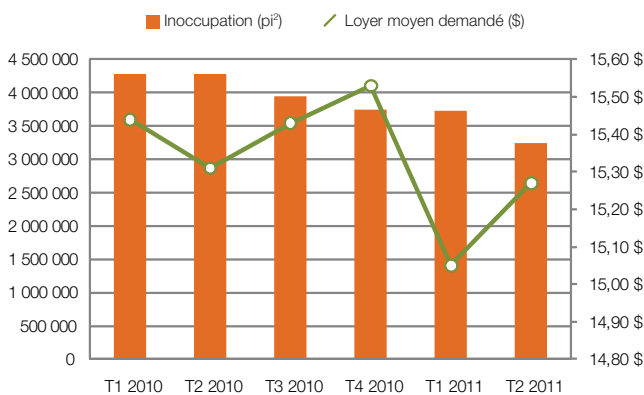
Source : www.realinsite.com

Absorption (par trimestre)



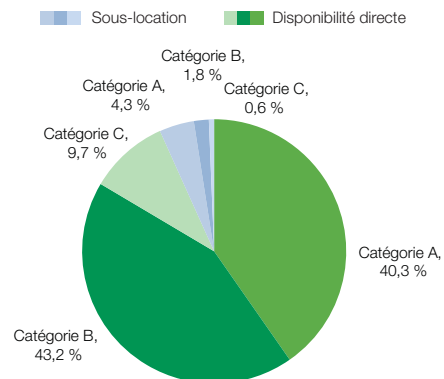
Source : www.realinsite.com

Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realinsite.com

Bulletin-bureau de Montréal

Région du Coeur du Centre-ville

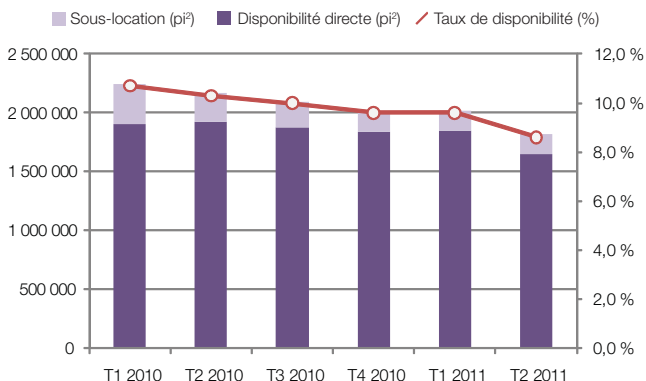
Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	13 183 483	925 641	7,0 %	313 518	0	20,93 \$	20,12 \$	41,05 \$
B	7 159 399	586 564	8,2 %	168 834	0	13,41 \$	15,00 \$	28,41 \$
C	674 417	21 519	3,2 %	-10 802	0	16,50 \$	12,33 \$	28,83 \$
TOTAL	21 017 299	1 533 724	7,0 %	471 550	0	16,27 \$	16,70 \$	32,97 \$

Le Coeur du Centre-ville est un sous-marché du Centre-ville.
Les données du Coeur du Centre sont donc incluses dans les données du Centre-ville.

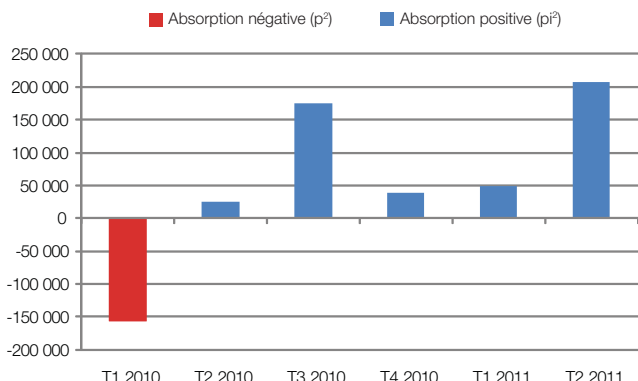
Source : www.realinsite.com

Disponibilité



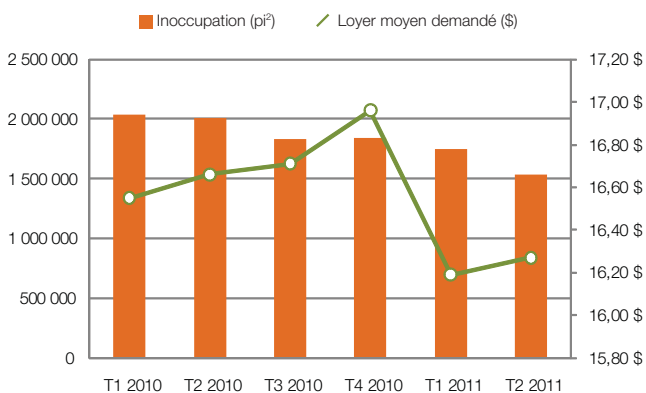
Source : www.realinsite.com

Absorption (par trimestre)



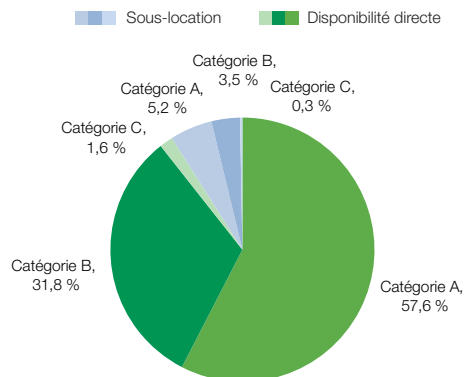
Source : www.realinsite.com

Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realinsite.com

Bulletin-bureau de Montréal

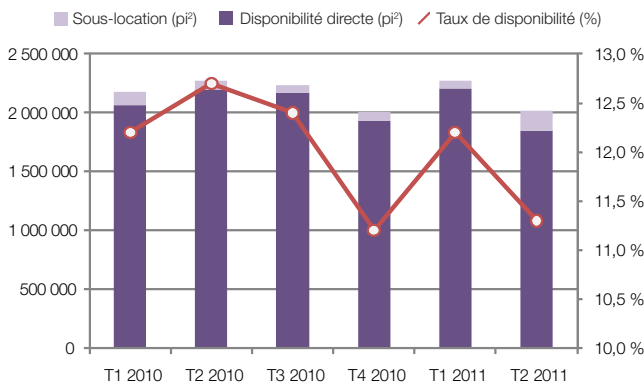
Région du Centre de l'île

Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	4 119 952	199 157	4,8 %	42 524	140 000	13,74 \$	13,72 \$	27,46 \$
B	9 097 986	899 555	9,9 %	38 324	0	12,05 \$	10,28 \$	22,33 \$
C	4 595 956	707 250	15,4 %	341 757	0	11,57 \$	6,44 \$	18,01 \$
TOTAL	17 813 894	1 805 962	10,0 %	422 605	140 000	12,22 \$	9,83 \$	22,04 \$

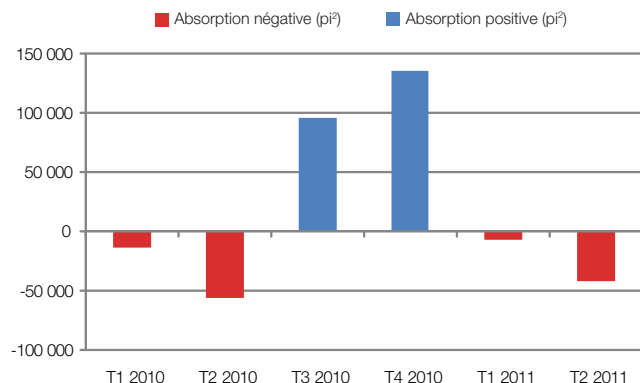
Source : www.realinsite.com

Disponibilité



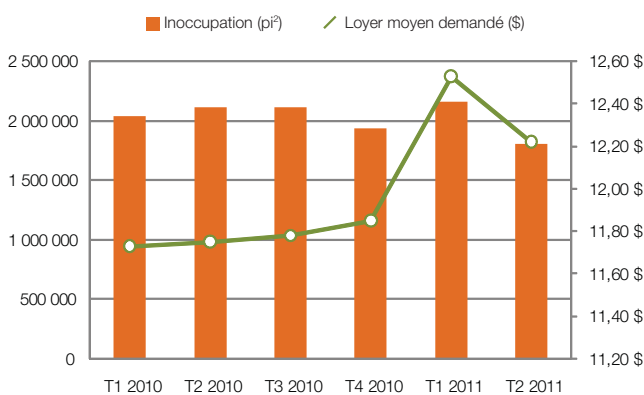
Source : www.realinsite.com

Absorption (par trimestre)



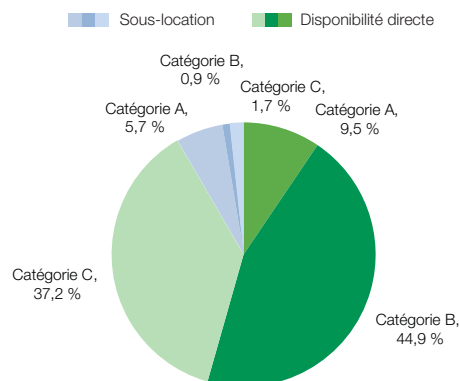
Source : www.realinsite.com

Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realinsite.com

Bulletin-bureau de Montréal

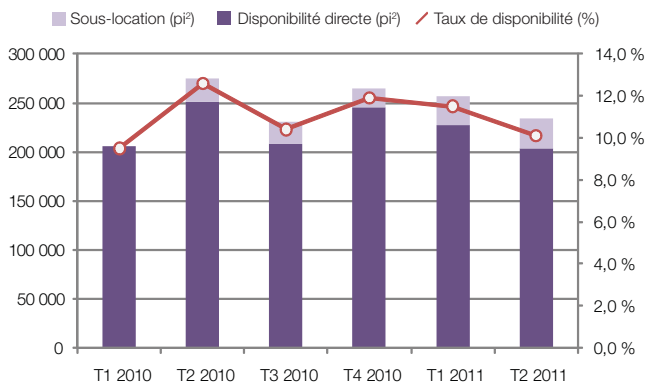
Région de l'Est de l'île

Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	1 160 010	169 254	14,6 %	21 877	0	12,88 \$	13,61 \$	26,49 \$
B	1 120 849	42 096	3,8 %	3 211	0	10,50 \$	8,24 \$	18,75 \$
C	48 000	1 820	3,8 %	-1 820	0	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
TOTAL	2 328 859	213 170	9,0 %	23 268	0	12,28 \$	12,27 \$	24,55 \$

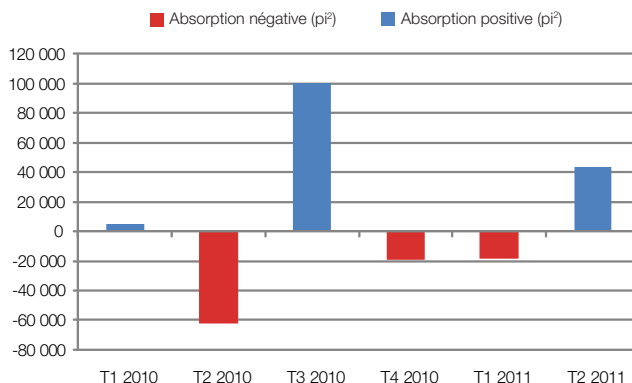
Source : www.realinsite.com

Disponibilité



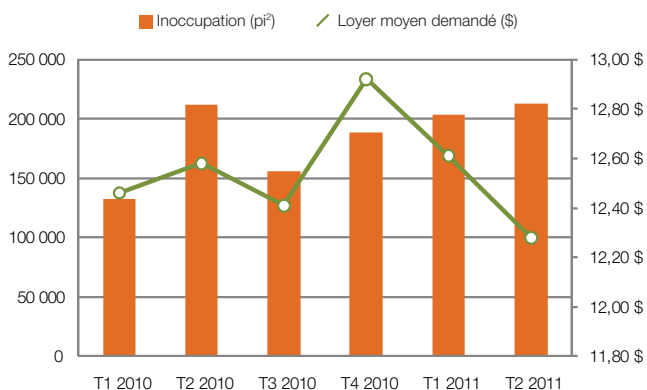
Source : www.realinsite.com

Absorption (par trimestre)



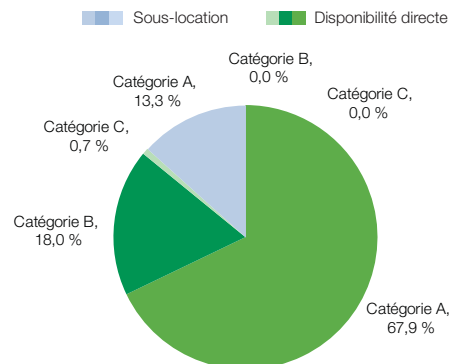
Source : www.realinsite.com

Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realinsite.com

Bulletin-bureau de Montréal

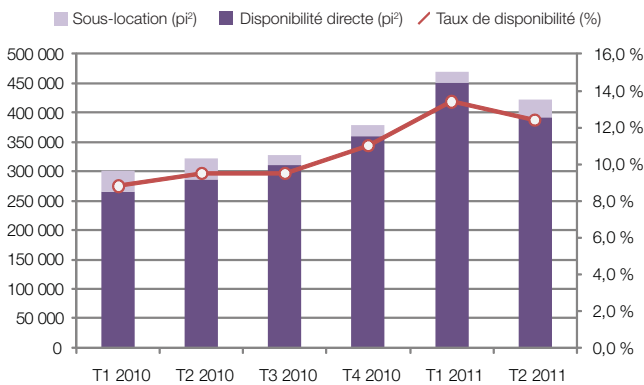
Région de Laval

Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	1 625 735	123 281	7,6 %	25 438	0	13,10 \$	13,35 \$	26,45 \$
B	1 632 686	171 602	10,5 %	5 450	0	11,73 \$	11,12 \$	22,84 \$
C	132 500	78 900	59,5 %	-56 337	0	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
TOTAL	3 390 921	373 783	11,0 %	-25 449	0	12,41 \$	12,23 \$	24,64 \$

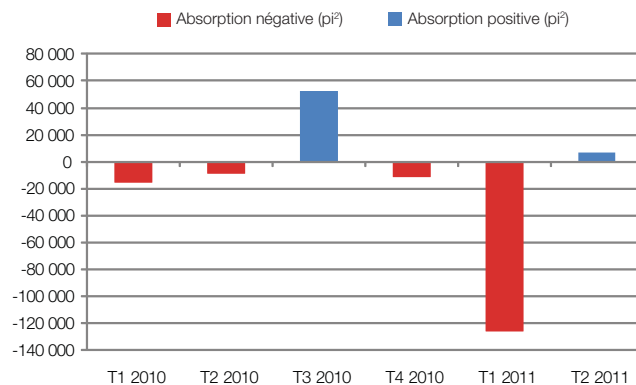
Source : www.realinsite.com

Disponibilité



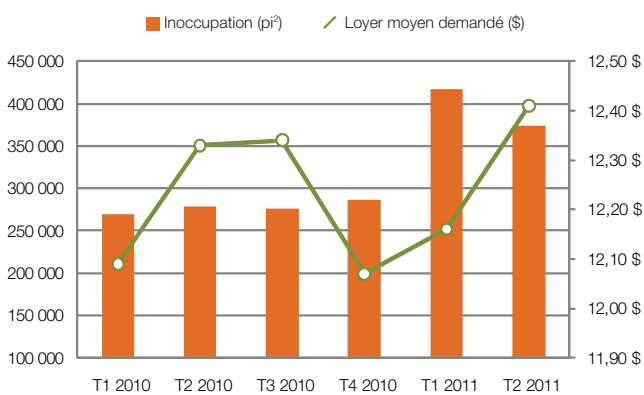
Source : www.realinsite.com

Absorption (par trimestre)



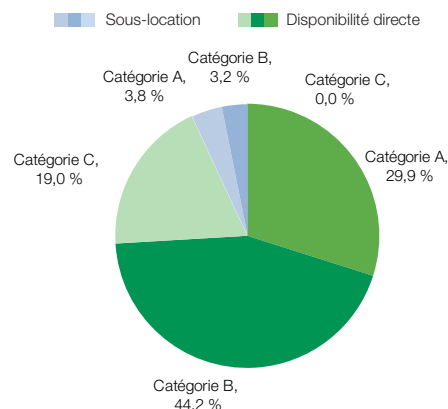
Source : www.realinsite.com

Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realinsite.com

Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realinsite.com

Bulletin-bureau de Montréal

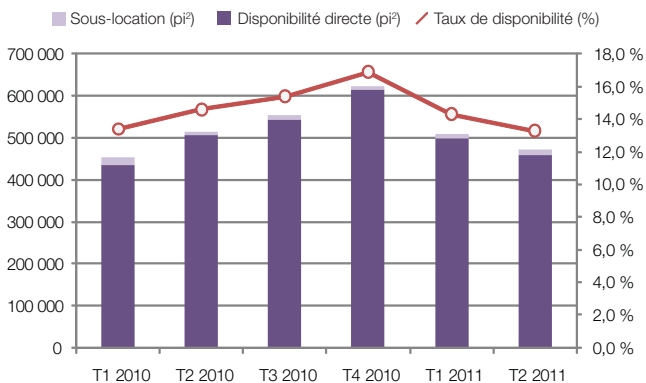
Région de la Rive-Sud

Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi²)	Inoccupation totale (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi²)	Construction en voie de construction (pi²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	1 460 927	181 397	12,4 %	317 211	0	15,64 \$	10,20 \$	25,84 \$
B	1 723 111	226 721	13,2 %	-26 996	0	11,03 \$	9,47 \$	20,49 \$
C	373 858	38 864	10,4 %	-25 328	0	14,00 \$	7,69 \$	21,69 \$
TOTAL	3 557 896	446 982	13,0 %	264 887	0	12,62 \$	9,64 \$	22,26 \$

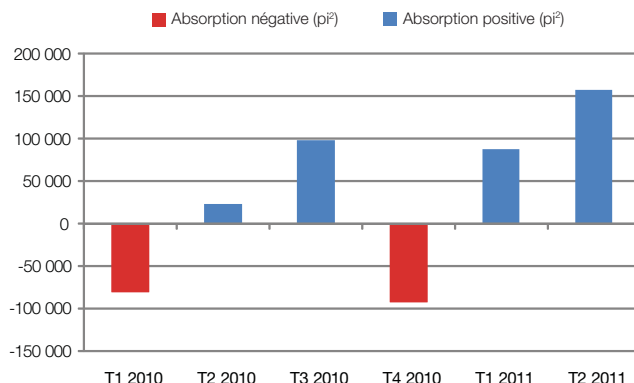
Source : www.realsite.com

Disponibilité



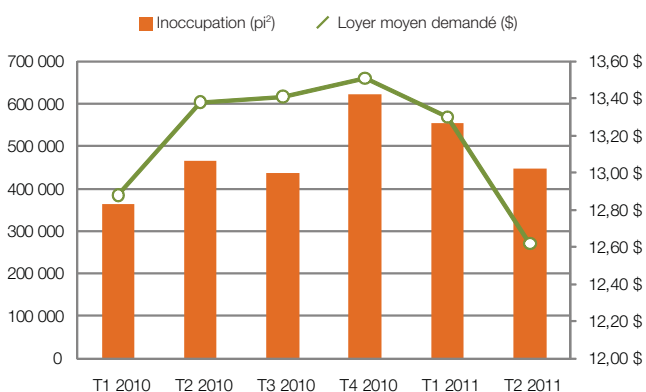
Source : www.realsite.com

Absorption (par trimestre)



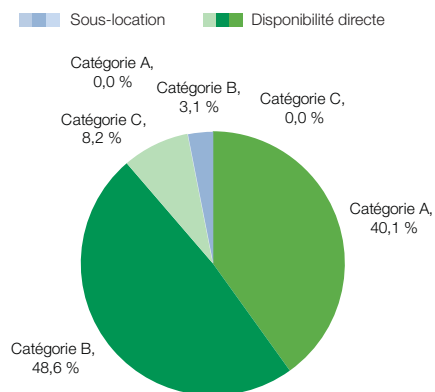
Source : www.realsite.com

Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realsite.com

Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realsite.com

Bulletin-bureau de Montréal

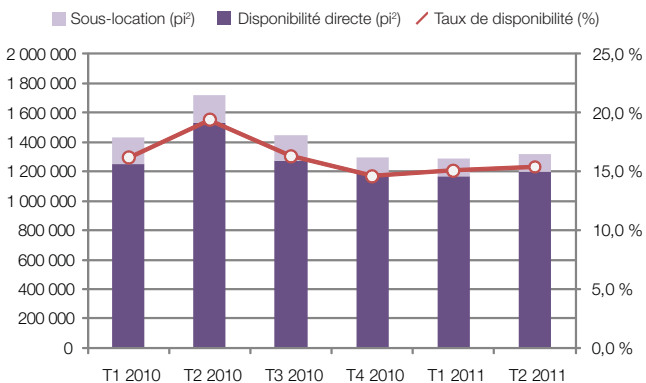
Région de l'Ouest de l'île

Survol du marché

Catégorie	Inventaire total (pi ²)	Inoccupation totale (pi ²)	Taux d'inoccupation (%)	Absorption depuis l'année précédente (pi ²)	Construction en voie de construction (pi ²)	Loyer net estimé	Opex + taxes	Loyer brut moyen
A	4 536 826	486 098	10,7 %	219 540	0	14,12 \$	14,98 \$	29,10 \$
B	3 589 781	580 309	16,2 %	66 742	0	11,76 \$	11,98 \$	23,74 \$
C	451 274	211 226	46,8 %	-9 196	0	10,10 \$	9,06 \$	19,16 \$
TOTAL	8 577 881	1 277 633	15,0 %	277 086	0	12,35 \$	12,62 \$	24,97 \$

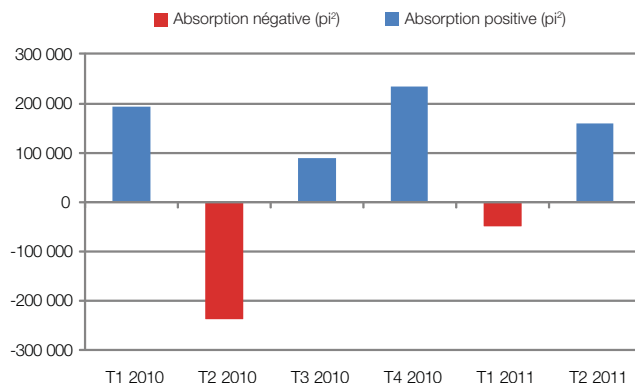
Source : www.realsite.com

Disponibilité



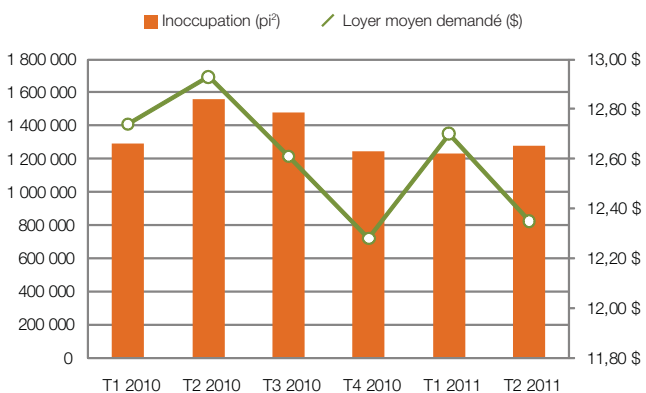
Source : www.realsite.com

Absorption (par trimestre)



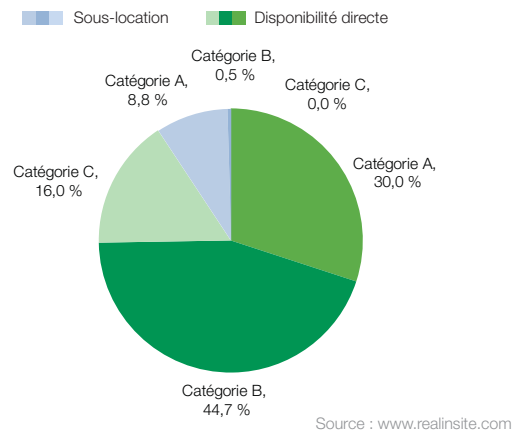
Source : www.realsite.com

Inoccupation et loyer demandé



Source : www.realsite.com

Disponibilités par type et catégorie



Source : www.realsite.com

Bulletin-bureau de Montréal

T2 – 2011

Exclusion de garantie

Ce rapport ne doit pas servir de base de référence pour effectuer une transaction sans solliciter l'avis d'un professionnel qualifié. Bien que les renseignements aient fait l'objet d'une vérification rigoureuse, DTZ Barnicke ne peut assumer aucune responsabilité pour toute perte ou tout préjudice subi suite à une inexactitude involontaire qui pourrait être présente dans ce rapport. Les renseignements contenus dans ce rapport ne doivent pas, en tout ou en partie, être publiés, reproduits ou mentionnés sans approbation préalable. Le crédit d'une telle reproduction doit être attribué à DTZ Barnicke.

DTZ Barnicke (Québec) Ltée, Agence immobilière

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

514 868-1215