

CB RICHARD ELLIS

2009

# Market Outlook

Perspectives Du Marché

# MONTREAL



**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

## **OUR MISSION STATEMENT**

- :: Put the client first – always.
- :: Tailor our services to the client's needs.
- :: Think innovatively, but act practically.
- :: Help the client make the most informed business decisions.
- :: Deliver results.



## Aperçu

L'économie du Québec se porte bien malgré l'affaiblissement de la demande d'exportation, principalement à cause de la force du dollar canadien. Le taux de chômage à 7,4 % est le plus bas dans la province en 30 ans et on prévoit qu'il diminuera encore au cours de 2008 pour atteindre un niveau inférieur à 7,0 %. L'économie sera soutenue par des dépenses gouvernementales aux postes des infrastructures et de la production d'électricité qui totaliseront 30 milliards \$ au cours des cinq prochaines années. La croissance économique du Québec sera modérée en 2008, passant de 2,0 % en 2007 à 2,9 % en 2008.

## Bureaux

La construction du campus Bell à l'île-des-Sœurs a débuté en 2007. À mesure que Bell transférera ses opérations dans ce nouvel ensemble au cours des quelques années à venir, la compagnie remettra sur le marché une grande quantité d'espaces de bureaux de classe « A » dans le district des affaires du centre-ville. L'îlot des Voyageurs devait apporter 300 000 pieds carrés additionnels d'espace de bureau de classe « A » dans le marché du district des affaires du centre-ville mais le projet a été temporairement interrompu, laissant le marché du centre-ville à l'étroit pour 2008. Avec un apport réduit de nouvelles surfaces et un taux d'inoccupation au centre-ville à 8,0 %, l'espace rendu par Bell fournira au moins une marge de manœuvre dans un marché qui devrait absorber plus de 300 000 pieds carrés en 2008. En 2007 parmi les transactions importantes, on a retrouvé : la sous-location de 91 921 pieds carrés par Le Château au 8300 boulevard Décarie et la location de 60 042 pieds carrés par Cogeco au 5 Place Ville Marie. L'importance de l'industrie multi-média à Montréal a été confirmée par la location de 40 000 pieds carrés par la firme britannique Eidos Interactive, dans le sous-marché de l'est du centre-ville.

## Industriel

Un nombre important d'entreprises des domaines du transport, de l'entreposage et de la fourniture logistique ont enrichi le marché industriel de Montréal en 2007. L'entreposage à des fins de distribution était le type de propriété industrielle le plus recherché; cependant, les utilisateurs penchent toujours vers de plus petits espaces avec de plus hauts plafonds, dans un effort de maximisation du rendement au pied carré. Le taux d'inoccupation industriel est demeuré plutôt stable au cours de 2007 avec des fluctuations entre 7,6 % et 8,0 %. L'ouest de l'île, grâce à sa grande visibilité, son accès facile aux autoroutes majeures et à sa proximité de l'aéroport, demeure toujours un marché chaud possédant un pouvoir d'absorption significatif.

Sur l'île de Montréal en 2007, les nouvelles constructions ont totalisé plus de 2,0 millions de pieds carrés. Actuellement, le plus grand projet industriel de l'île est un projet de 450 000 pieds carrés, effectué par Reliance à ville Mont-Royal, design et construction pour Dollarama.

## Perspective du marché

	2008*	2009**
<b>Bureaux</b>		
Inventaire (pc en millions)	65,4	66,0
Taux global d'inoccupation	8,2 %	9,7 %
Taux global d'inoccupation - sous-location	13,5 %	16,2 %
Taux d'inoccupation - couronne centrale	6,0 %	7,9 %
Taux d'inoccupation - banlieue	12,2 %	13,0 %
Taux moyen net de location - couronne centrale (ppc)	15,84 \$	15,75 \$
Taux moyen net de location - banlieue (ppc)	10,76 \$	10,86 \$
Taux moyen net de location - total (ppc)	13,24 \$	13,45 \$
Absorption - total (pc en millions)	0,79	-0,79
Nouvelle addition - total (pc en millions)	0,19	0,22
<b>Industriel</b>		
Inventaire (pc en millions)	333,3	335,8
Taux d'inoccupation	9,0 %	9,5 %
Taux moyen net de location (ppc)	5,30 \$	5,40 \$
Prix moyen de vente (ppc)	54,00 \$	56,00 \$
Absorption - total (pc en millions)	-0,19	0,50
Nouvelle addition - total (pc en millions)	2,69	2,50

\*projections  
\*\*prévisions

En 2007, les principales transactions comprenaient : l'achat par Canada Lands Corporation de 429 829 pieds carrés au 1500, rue Ottawa pour un montant de 18 M\$; l'achat par Crest Realities de 245 899 pieds carrés au 9091, boulevard Henri-Bourassa pour un montant de 11 M\$; et un achat par Kanam Grund de 204 243 pieds carrés au 8000, avenue Blaise-Pascal pour un montant de 13,1 M\$.

## Détail

Le centre-ville de Montréal continue d'attirer les détaillants étrangers tels que Adidas, Oakley et American Apparel, qui s'empressent de saisir les espaces de détail au niveau de la rue sur les principales artères commerciales dès qu'ils deviennent disponibles. Dans les banlieues, les méga centres demeurent un choix populaire, des centres existants étant en expansion et de nouveaux centres étant en construction. Les petits centres commerciaux ou les centres de quartier ont fait face à une vive concurrence et doivent se battre pour empêcher leurs locataires de déménager vers de plus vastes ensembles.

## Investissement

L'année 2007 a été une année record pour les activités d'investissement, puisque plusieurs sociétés d'investissement immobilier possédant d'importants portefeuilles à Montréal, tels Alexis Nihon et Dundee, ont été achetées. De plus, d'importantes transactions ont eu lieu dans le marché des espaces de bureaux, incluant le complexe de la Gare Centrale, le nouveau campus de Bell, le campus Nortel et la Cité Multimédia, tout cela dépassant 900 M\$.

Les taux de capitalisation pour les meilleurs produits ont continué de décliner en 2007, les taux de capitalisation industriels dépassant le seuil des 7,0 % et les taux pour les bureaux glissant sous les 6,0 %. Les prix des terrains industriels ont poursuivi leur ascension et se détaillent maintenant à plus de 300 000 \$ par acre pour les sites de qualité supérieure. Tous s'attendent à ce que les activités d'investissement demeurent importantes en 2008 car les loyers continueront de progresser, vu l'amélioration constante des bases du marché.

### Transactions d'investissement

	2007	2008*
Bureaux	1 421 \$	1 000 \$
Industriel	853 \$	500 \$
Terrain vacant	318 \$	400 \$
Détail	735 \$	375 \$
Multi-résidentiel	846 \$	664 \$
Hôtel	536 \$	67 \$
Total	4 709 \$	3 006 \$

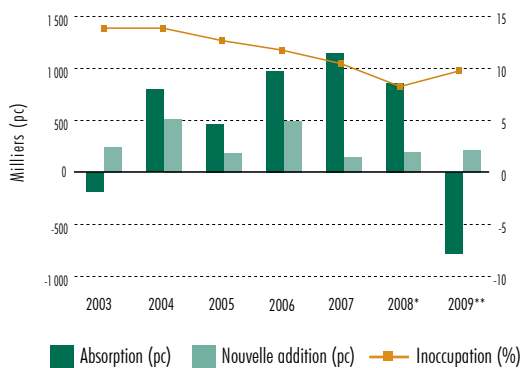
Tous les montants sont exprimés en millions  
\*projections

### Transactions d'investissement significatives pour 2008

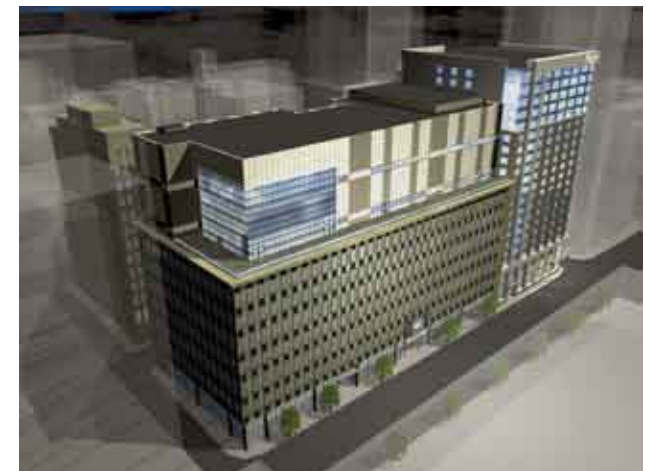
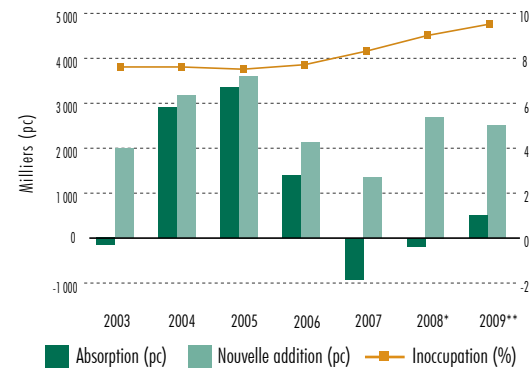
Propriété	Superficie (pi <sup>2</sup> )	Prix	Type
500 Boulevard René Lévesque Ouest	472 443	125,0 \$	Bureaux
1251, 1255, 1275 Papineau	235 suites	24,9 \$	Multi-Residentiel
225 Maguire	181 suites	21,9 \$	Multi-Residentiel

Tous les montants sont exprimés en millions

### Bureaux-offre et demande globale d'espace



### Industriel-offre et demande globale d'espace



250 Rue Saint-Antoine Ouest, Montréal, Québec

# OFFICE LOCATIONS

## Vancouver

1111 West Georgia Street  
Terasen Centre, 6<sup>th</sup> Floor  
Vancouver, BC V6E 4M3  
T 604 662 3000  
F 604 684 9368

## Calgary

530 - 8<sup>th</sup> Avenue S.W.  
Watermark Tower, Suite 500  
Calgary, AB T2P 3S8  
T 403 263 4444  
F 403 269 4202

## Edmonton

1220 Manulife Place  
10180 - 101<sup>st</sup> Street  
Edmonton, AB T5J 3S4  
T 780 424 5475  
F 780 426 1995

## Winnipeg

570 Portage Avenue  
2<sup>nd</sup> Floor  
Winnipeg, MB R3C 0G4  
T 204 943 5700  
F 204 956 2783

## Windsor

3200 Deziel Drive  
Suite 110  
Windsor, ON N8W 5K8  
T 519 252 4095  
F 519 252 7554

## London

150 Dufferin Avenue  
Unit 602  
London, ON N6A 5N6  
T 519 673 6444  
F 519 673 6948

## Waterloo Region

101 Frederick Street  
Suite 810  
Kitchener, ON N2H 6R2  
T 519 744 4900  
F 519 571 9315

## Toronto West

87 Skyway Avenue  
Suite 100  
Toronto, ON M9W 6R3  
T 416 674 7900  
F 416 674 6575

## Toronto Downtown

Brokerage and  
Corporate Head Office  
145 King Street West  
Suite 600  
Toronto, ON M5H 1J8  
T 416 362 2244  
F 416 362 8085

## Toronto North

2001 Sheppard Avenue East  
Suite 300  
Toronto, ON M2J 4Z8  
T 416 494 0600  
F 416 494 6435

## Ottawa

Constitution Square Tower 1  
360 Albert Street, Suite 830  
Ottawa, ON K1R 7X7  
T 613 782 2266  
F 613 782 2296

## Montréal

2001 avenue McGill College  
Bureau 2000  
Montréal, QC H3A 1G1  
T 514 849 6000  
F 514 849 7095

## Saint John

44 Chipman Hill  
Suite 310  
Saint John, NB E3L 2A9  
T 506 648 3422  
F 506 648 3433

## Halifax

5855 Spring Garden Road  
Suite A200  
Halifax, NS B3H 4S2  
T 902 492 2090  
F 902 492 2091

## GLOSSARY OF TERMS:

### net absorption:

the change in occupied square feet from one period to the next.

### net effective rent:

net rent minus the value of applicable tenant inducements.

### net rent:

the quoted rental rate, not including taxes and operating costs.

### net rentable area (nra):

the gross building square footage minus the elevator core, flues, pipe shafts, vertical ducts, balconies and stairwell areas.

### occupied square feet:

net rentable area not considered vacant.

### under construction:

buildings that have begun construction as evidenced by site excavation or foundation work.

### vacancy rate:

vacant square feet divided by the net rentable area.

### vacant square feet:

available net rentable area that is either physically vacant or immediately available.

**Market Outlook is an annual publication of CB Richard Ellis, produced by the National Research Team in conjunction with Corporate Communications. For more information contact your local CB Richard Ellis office or visit our website at [www.cbre.ca](http://www.cbre.ca).**

This disclaimer shall apply to CB Richard Ellis Limited, a real estate brokerage, and its Canadian affiliates, CB Richard Ellis Alberta Limited, CB Richard Ellis Manitoba Limited, CB Richard Ellis Québec Limitée and CB Richard Ellis Advisory Services Inc. (collectively "CBRE").

© 2009 CB Richard Ellis Limited. The information set out herein (the "Information") is intended for informational purposes only. CBRE has not verified the Information and does not represent, warrant or guarantee the accuracy, correctness and completeness of the Information. CBRE does not accept or assume any responsibility or liability of any kind in connection with the Information and the recipient's reliance upon the Information. The recipient of the Information should take such steps as the recipient may deem necessary to verify the Information prior to placing any reliance upon the Information. The Information may change and any property described in the Information may be withdrawn from the market at any time without notice or obligation to the recipient from CBRE.

**2009 MARKET OUTLOOK  
MONTRÉAL**

514.849.6000  
[www.cbre.ca](http://www.cbre.ca)