

Aperçu du marché Montréal - Industriel

DEUXIÈME TRIMESTRE 2010

www.cbre.ca/research

STATISTIQUES

Changement par rapport au dernier

	Actuel	An	Trim.
Inoccupation	10,0 %	↑	↓
Taux de location	5,17 \$	↓	↓
Absorption nette*	-929 257 pi ²	↑	↑
Construction	89 881 pi ²	↓	↓

* Les flèches indiquent la tendance pour des périodes spécifiques, mais ne représentent en aucun cas une valeur positive ou négative (par exemple, le taux d'absorption peut être négatif, et toutefois représenter une tendance positive sur une période déterminée).

FAITS SAILLANTS

- Le taux d'inoccupation demeure dans les doubles chiffres pour le marché industriel de Montréal.
- Les taux de location nets ont diminué de nouveau, atteignant \$5,17/PC lors du deuxième trimestre.
- Les taux de location nets pour des propriétés disposant de plafonds de plus de 26 pieds justifient une prime de 0,24 \$/pi² en moyenne, en comparaison aux espaces de moins de 18 pieds d'hauteur libre.

Comme la reprise économique se poursuit toujours, le marché de l'immobilier commercial au Canada démontre des signes positifs. Les taux de disponibilité industrielle dans la Grande Région de Montréal (GRM) ont baissé dans le deuxième trimestre de 2010, pour atteindre 10,0 %. Ceci représente une baisse de 40 points de base depuis la fin de 2009. Une partie de cette reprise peut être attribuée à une hausse progressive de la demande dans le secteur manufacturier. Le « Conference Board » du Canada estime une hausse anticipée de 2,2 % du PIB en 2010 pour la GRM.

La première partie de 2010 a vu les chiffres d'absorption les plus prometteurs depuis la fin de 2008, comme il y a eu plus de 1,7 million pi² d'absorption positive cette année. Les taux d'inoccupation ont diminué dans tous les sous-marchés à l'exception de l'Ouest de l'Île, où la disponibilité a augmenté de 10,7 % à 11,1 % du premier au deuxième trimestre. D'autre part, le marché de la Couronne Centrale ainsi que celui de la Rive-Sud ont éprouvé l'amélioration la plus considérable, avec 403 000 pi² et 380 000 pi², respectivement. Par ailleurs, le marché de la couronne centrale a éprouvé une baisse de disponibilités atteignant des niveaux inférieurs que ceux perçus avant le début de la récession à 6,8 %. Ceci est quelque peu surprenant, étant donné l'âge et les basses hauteurs de plafond de ces édifices dans ce sous-marché. L'espace disponible se situe principalement dans des édifices à plafond bas et à locataires multiples.

Les ventes d'édifices furent animées dès le début de 2010. Les transactions notables comprennent la vente du portfolio de Sun Life Anjou à Plexon pour 23,3 millions ou 71,00 \$/ pi², qui a été la plus grande transaction. Le 1250, boulevard Dagenais Ouest a aussi été vendu cette année pour 15,8 \$ million ou 35,00 \$/ pi². Cet édifice fut acquis par un partenariat entre Bentall et Kruger, avec Kruger occupant une partie de l'immeuble.

Les taux de location moyens demandés (TLMD) ont baissé de nouveau dans la première moitié de 2010. Ils ont baissé de 5,36 \$/ pi² au quatrième trimestre de 2009 à

5,17 \$/ pi² à la fin du deuxième trimestre. Le marché de la Couronne Centrale a subi le déclin le plus considérable. Par contre, les taux de location moyens demandés ont grimpé au-dessus de la moyenne historique de 0,35 \$/ pi² lors du trimestre précédent, et une correction fut nécessaire. Les marchés de Laval et de la Rive-Nord ont le plus haut taux de location moyens demandés dans la GRM à 5,51 \$/pi² et 5,86 \$/pi².

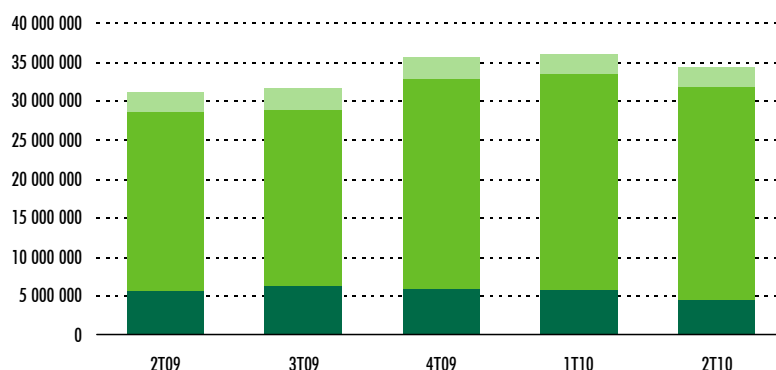
Les édifices ayant une hauteur libre élevée demandent généralement des taux de location plus élevés. Les TLMD pour les édifices de plus de 100 000 pi² ayant une hauteur libre sous 18 pieds moyennent à 3,50 \$/ pi², contrairement à 5,44 \$/ pi² pour les édifices entre 50 000 pi² et 100 000 pi² ayant une hauteur libre de 26 pieds.

La majorité de l'espace disponible est souvent situé dans des édifices plus vieux ayant des hauteurs libres plus basses que la moyenne. Approximativement 83% de tout l'espace disponible a des hauteurs libres sous 26 pieds. Le produit ayant une hauteur libre entre 18 et 26 pieds comprend maintenant environ 70 % des disponibilités, contrairement à 65 % lors du quatrième trimestre de 2009. Le sous-marché de l'Ouest de l'Île contient toujours une masse considérable de disponibilité, 46 % dans l'ensemble, et 54 % de l'espace disponible ayant une hauteur libre de plus de 26 pieds.

Pendant que la proportion des propriétés de sous-location continue à baisser, l'espace de vente disponible total a baissé aussi au cours des quelques trimestres précédents. Il y a présentement plus de propriétés à louer ou à vendre et à louer qui entrent sur le marché. Par contre, le nombre de propriétés strictement à vendre est en déclin. Ceci est dû en partie à une plus grande portion de transactions de vente par un utilisateur-final au cours de cette année, ce qui a diminué le stock disponible. L'augmentation de l'espace à vendre et à louer disponible reflète l'effort des propriétaires qui essaient d'attirer des locataires ou de disposer de leur produit non performant.

Répartition des disponibilités

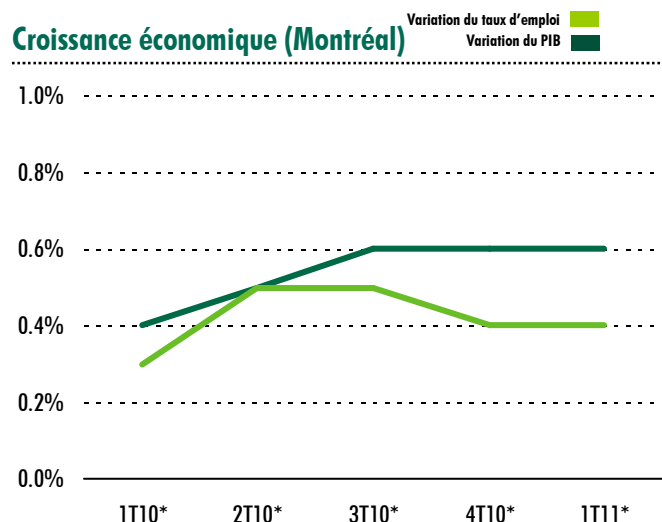
Sous-location 2 762 495 pi²
Location 27 025 345 pi²
Vente 5 862 424



Statistiques du marché

Marché	Inventaire (pi ²)	Inoccupation	Absorption (pi ²)	Espace en sous-location (pi ²)	Taux de location brut moyen (par pi ²)	Prix de vente moyen (pi ²)
Banlieue Ouest	141 472 762	11,1 %	-671 900	1 712 820	8,18 \$	61,64 \$
Couronne centrale	73 376 390	6,8 %	380 198	39 864	8,10 \$	56,83 \$
Laval	28 964 032	9,9 %	126 019	37 710	8,61 \$	62,64 \$
Rive-Nord (nouveau)*	6 227 916	-	358 559	0	8,30 \$	59,09 \$
Banlieue Est	55 694 067	11,6 %	333 367	359 165	7,43 \$	35,49 \$
Rive-Sud	35 682 641	7,5 %	403 014	0	8,20 \$	61,05 \$
Total	341 327 928	10,0 %	929 257	2 149 559	8,08 \$	56,31 \$

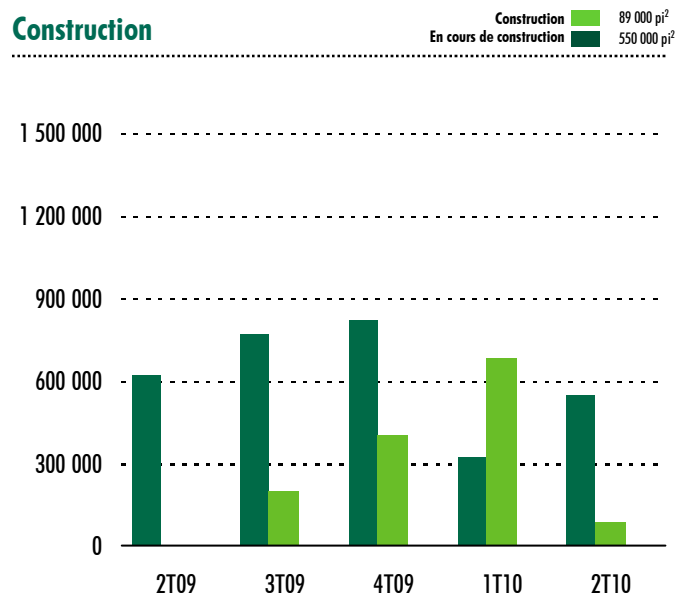
* Inventaire estimé, donc taux d'inoccupation non disponible



La reprise économique dans la province de Québec est en pleine force. La croissance du PIB est estimée à 2,4 % pour 2010, suite à un déclin de 1,4 % en 2009. Entre 2008 et 2013, le gouvernement provincial a investi près de 42 milliards \$ sur des travaux d'infrastructure et des travaux publics en but de stabiliser l'économie. Le chômage dans la province a culminé à 9,1% en août 2009 et, est actuellement à 8,0 %.

Le taux de chômage dans la GRM est passé de 10,0 % il y a un an, à 8,6 % en May 2010. La récession de 2009 a provoqué la baisse la plus importante d'emploi dans la GRM durant les 17 dernières années. Montréal est en route pour une pleine reprise économique avec une croissance de PIB positive et une estimation de 2,4 % pour 2010.

Le secteur industriel a éprouvé une reprise au milieu de 2009 et la production compte s'accroître en 2010 pour atteindre 2,4 %. Le niveau élevé du dollar canadien décalera ou compensera quelque peu cette croissance, notamment dans les industries dépendantes sur l'exportation.

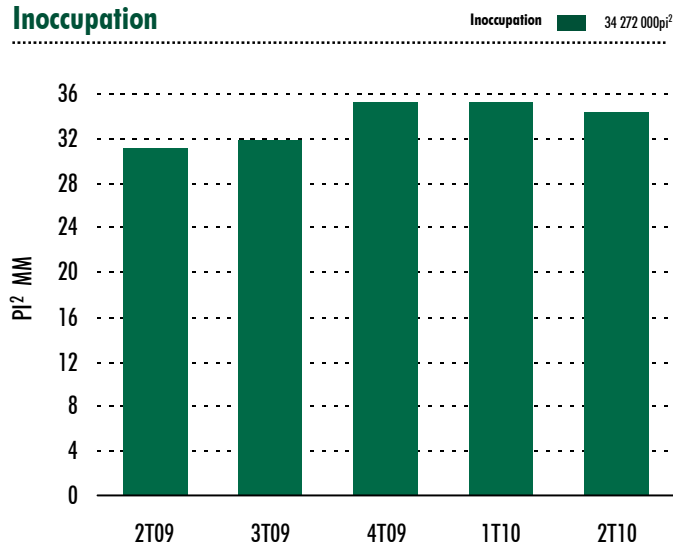


La construction fut réduite au cours de la récession et par conséquent, la masse de nouvelles constructions complétés au cours du deuxième trimestre fut très basse. Un seul édifice fut livré ce trimestre: un complexe de 67 900 pi² à Brossard pour Schneider Electric.

Les rénovations et expansions aux espaces existants continuent toujours, tout comme celle récemment complétée pour l'édifice Walter Co. sur l'autoroute Transcanada à Pointe-Claire, ainsi que la rénovation de l'édifice d'Appolo Microwave qui se situe sur l'autoroute Transcanada à Dorval.

L'espace pour le Centre Aérospatial de Pratt & Whitney à Mirabel est toujours en construction et, est dû pour être complété cette année. Le centre est de 318 000 pi² divisé en six édifices, incluant deux hangars et une usine avec chaîne de montage.

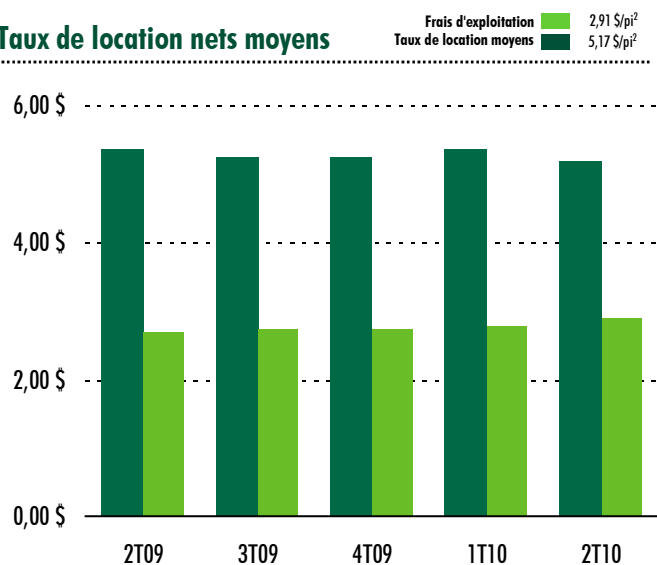
Inoccupation



La GRM a maintenant éprouvé deux trimestres subséquents de taux de disponibilité à la baisse, suite à une augmentation considérable en 2009. Les disponibilités ont culminé au cours du quatrième trimestre de 2009 avec 35,2 millions de pi² d'espace disponible, étant le taux le plus élevé perçu dans plus de une décennie. Malgré le fait que la reprise est prévue d'être lente, les deux premiers trimestres de 2010 ont démontré des changements positifs pour le marché industriel local.

Les taux de disponibilité à travers les sous-marchés varient largement, avec Laval et le marché de la Couronne Centrale, démontrant des taux de disponibilité plus bas ce trimestre, que durant les 12 mois précédents. Par contre, pour ce qui en est des sous-marchés de l'Est de l'Île et de l'Ouest de l'Île, les taux de disponibilité ont grimpé de 136 pdb et 206 pdb, respectivement.

Taux de location nets moyens

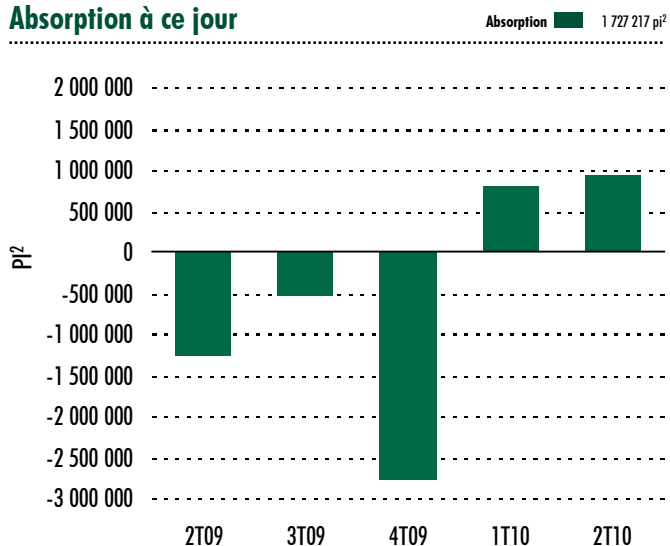


Les taux locatifs moyens de la GRM fluctuent modestement de trimestre en trimestre. Ils ont baissé de 3,5 % au cours du deuxième trimestre de 2010. Tous les sous-marchés ont éprouvé une baisse des taux locatifs moyens, excluant Laval, où les taux ont grimpé de 1,1 %.

Les taux locatifs moyens, les plus élevés par ville, continuent à être à St-Hubert avec 6,30 \$/ pi² suivi de Brossard avec 6,00 \$/ pi². Par contre, ceci n'affecte pas considérablement les taux locatifs dans l'ensemble, puisque ces deux marchés comprennent que 8.6 millions pi². Par ailleurs, l'Est de l'Île continue à avoir les taux les plus bas et est le seul sous-marché avec des taux locatifs moyens sous 5,00 \$/ pi².

Les taux d'exploitation moyens ont augmenté de 0,12 \$/ pi² atteignant ainsi 2,91 \$/ pi² ce trimestre, étant le niveau le plus haut reporté. La Rive-Nord a les taux locatifs les plus bas, à 2,44 \$/ pi² suivi de l'Est de l'Île, avec 2.62 \$/ pi². Les taux pour les marchés de l'Ouest de l'Île et de Laval sont tous deux au-dessus de 3,00 \$/ pi².

Absorption à ce jour



L'absorption positive des deux premiers trimestres est un signe du rétablissement économique du marché industriel de la GRM. Tandis que 1,7 millions de pi² d'absorption pour cette année est encourageant, ce n'est qu'une petite étape vers le rebond qui est exigé pour contrebalancer les 4,8 millions de pi² qui sont revenus au marché en 2009.

L'Ouest de l'Île, ayant une absorption de - 671 000 pi², fut le seul sous-marché à enregistrer une absorption négative ce trimestre. Tous les autres sous-marchés ont enregistré une absorption positive.

Aperçu du marché Montréal - Industriel

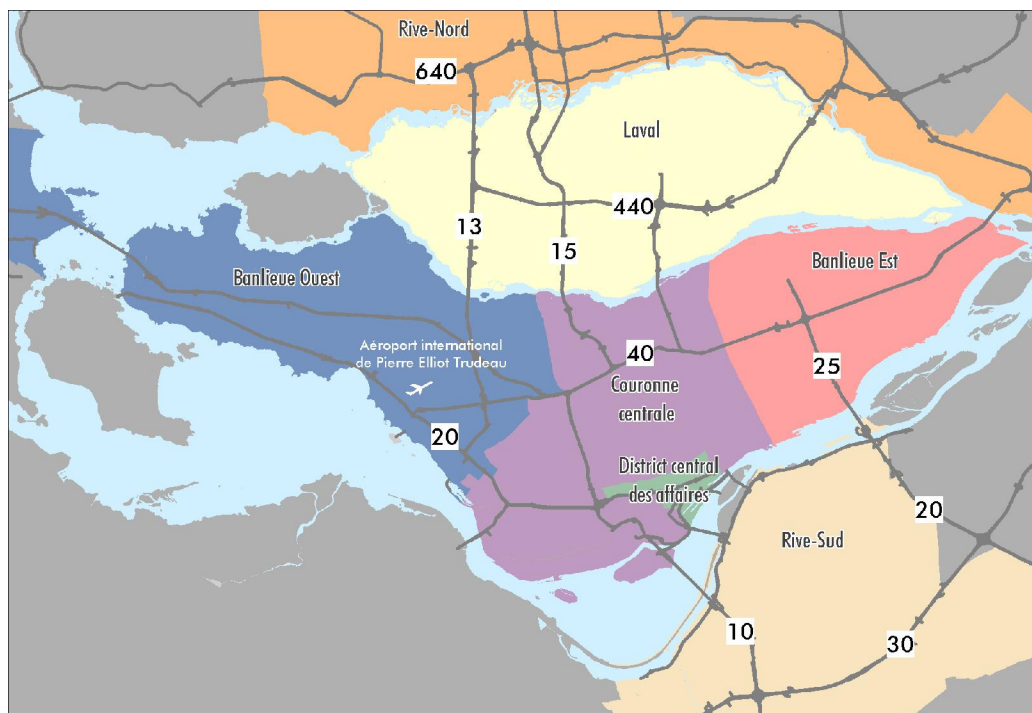
Transactions de vente d'envergure

Superficie (pi ²)	Acheteur	Adresse
330 249	Plexon Group Inc.	Sun Life Industrial Portfolio, Anjou
458 423	Bentall/Kruger	1250, boul. Dagenais Ouest, Laval
145 078	Standard Life	1085, rue des Cheminots, Lachenaie

Transactions de location d'envergure

Superficie (pi ²)	Locataire	Adresse
154 000	Robert Transport	1950, av. 46e, Lachine
69 673	Pneu Mondial Canada	9800, aut. TransCanadienne, St-Laurent
64 000	Sears Canada Inc.	2400, aut. TransCanadienne, Pointe-Claire

Carte de Montréal



ABSORPTION NETTE

L'écart dans les superficies occupées, d'une période à une autre.

COUVERTURE DU MARCHÉ

Tous les immeubles industriels de qualité ayant une superficie de plus de 10 000 pieds carrés.

EN CONSTRUCTION

Immeuble dont la construction est entamée, tel que démontré par l'excavation de l'emplacement ou les travaux de fondation.

SUPERFICIE DISPONIBLE

Superficie considérée disponible pour la location, sous-location et la vente, étant physiquement inoccupée ou non.

SUPERFICIE INOCCUPÉE

Superficie existante physiquement inoccupée ou étant disponible sur-le-champ.

SUPERFICIE LOCATIVE NETTE

La superficie brute de l'édifice moins l'espace occupé par le noyau d'ascenseur, l'espace libre, la tuyauterie, les conduits de cheminées, les balcons et les cages d'escaliers.

SUPERFICIE OCCUPÉE

Superficie de l'immeuble n'étant pas considérée comme étant inoccupée.

TAUX DE DISPONIBILITÉ

Superficie disponible par rapport à la superficie locative nette.

TAUX DE LOCATION MOYEN

Taux déterminé par la multiplication du taux de location net demandé pour chacun des immeubles par sa superficie disponible.

TAUX D'INOCUPATION

Superficie de l'immeuble considérée comme étant inoccupée par rapport à la superficie locative nette.

Pour plus de renseignements sur "l'Aperçu du marché",

veuillez communiquer avec :

Lynn Johannesson, Analyste principale à la recherche

CB Richard Ellis Québec Limitée

2001, avenue McGill College, bureau 2000

Montréal QC H3A 1G1

Tél. 514 849 6000 Téléc. 514 849 7095

lynn.johannesson@cbre.com

Cet avis de non-responsabilité s'applique à CB Richard Ellis Limited, courtier immobilier, ainsi qu'à ses sociétés affiliées, CB Richard Ellis Alberta Limited, CB Richard Ellis Manitoba Limited, CB Richard Ellis Advisory Services Inc. et CB Richard Ellis Québec Limitée (collectivement "CBRE").

©2010 CB Richard Ellis Québec Limitée. Les renseignements contenus dans le présent document sont destinés à des fins informatives seulement et ne doivent pas être considérés comme étant officiels par les destinataires. Les renseignements ci-inclus proviennent de sources que nous considérons fiables, mais pour lesquels nous ne pouvons garantir l'exactitude puisque ceux-ci n'ont pas été vérifiés par CB Richard Ellis Québec Limitée ou ses filiales (CB Richard Ellis Québec Limitée et ses filiales sont connues collectivement sous l'appellation "CB Richard Ellis"). CB Richard Ellis ne garantit l'exactitude ou n'assume aucune responsabilité quant aux données ou à toutes décisions pouvant en résulter. Le destinataire de ces renseignements devrait entreprendre les démarches de vérification nécessaires, selon ce qu'il considère approprié, quant à l'utilisation des données ci-incluses. L'information contenue est sujette à changement et toute propriété mentionnée pourrait être retirée du marché à tout moment, sans aucun avis ou obligation de la part de CB Richard Ellis. Le présent document est protégé par des droits d'auteur qui doivent être respectés sous peine de procédure juridique.