

# Aperçu du marché Montréal - Bureau

www.cbre.ca/research

DEUXIÈME TRIMESTRE 2010

## STATISTIQUES

	Actuel	Changement sur un	
		An	Trim.
Inoccupation	10,8 %	↑	↓
Taux de location	27,45 \$	↑	↑
Absorption nette*	-129 361 pi <sup>2</sup>	↓	↑
Construction	0 pi <sup>2</sup>	↓	↔

\* 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

- Les taux d'inoccupation continuent d'augmenter, mais à un rythme moins élevé qu'en 2009
- Il y a eu une baisse de 17 % des espaces de sous-location depuis la fin de 2009 et 59 % de l'espace de sous-location disponible se situe dans le DCA
- La construction de bureaux en banlieue a augmenté. Il n'y a pas de nouvelles constructions en cours au centre-ville présentement.
- Une transaction récente de location entre Atilific Hotels et THQ Inc. a entraîné une absorption positive de 81 000 pi<sup>2</sup> au centre-ville, dans la première moitié de 2010.

Comme la reprise de la récession de 2009 se poursuit, les marchés de l'immobilier commercial au Canada connaissent encore quelques ajustements mineurs. Alors que le taux d'inoccupation dans le marché de bureau de la Grande Région de Montréal (GRM) a continué d'augmenter dans la première moitié de 2010, il a augmenté à un rythme plus lent que fin 2008 et début 2009. Le taux d'inoccupation a atteint 10,8 % lors du deuxième trimestre, grimpa de 10,6 % au premier trimestre et 10,2 % au quatrième trimestre de 2009.

Le District Central des Affaires (DCA) a connu sa meilleure performance depuis plus de 18 mois avec une absorption positive de 115 491 pi<sup>2</sup> pour le produit de Classe A. C'est principalement attribuable à un nouveau bail de 81 000 pi<sup>2</sup> pour THQ Inc., une entreprise de développement de jeux électroniques de Californie et située au 250 St-Antoine ouest à Montréal. Par contre, cette activité fut contrebalancée par l'absorption négative pour le produit de Classe B. Dans l'ensemble, il y a eu une absorption négative de 577 385 pi<sup>2</sup> pour le marché de la couronne centrale. Ceci est un changement considérable de l'absorption négative de 577 385 pi<sup>2</sup> éprouvée lors du deuxième trimestre de 2009. Les loyers nets sont demeurés relativement stables, avec le taux de location moyen demandé (TLMD) à 16,74 \$/pi<sup>2</sup>. Par ailleurs, le produit de Classe A a éprouvé une augmentation minimale de 0,5 % du TLMD, tandis que celui de Classe B a baissé de 1,7 %. Les taxes et frais d'exploitation moyens ont grimpé de 15,53 \$/pi<sup>2</sup> au deuxième trimestre de 2009, à 16,15 \$/pi<sup>2</sup> pour ce trimestre-ci.

Le marché de bureau de Laval a subi une baisse du taux d'inoccupation de 7,6 % à 7,4 % ce trimestre. Ce marché s'est bien comporté lors de la récession et démontre toujours sa force. Avec 9 511 pi<sup>2</sup> d'absorption en 2010, c'était le seul sous-marché de banlieue à avoir une absorption positive durant deux trimestres consécutifs. À la suite d'une baisse modeste en 2009, les TLMD sont retournés à leurs niveaux de 2008 avec 12,29\$/pi<sup>2</sup>.

Le marché de l'Est de l'Île a été durement touché durant la première moitié de 2010 avec le taux d'inoccupation grimpa de 5,5 % à la fin de 2009, à 9,3 % ce trimestre-ci. Une hausse d'inoccupation de 94 000 pi<sup>2</sup> est considérable, particulièrement dans un sous-marché de 2,2 millions de pi<sup>2</sup>. Approximativement 32 000 pi<sup>2</sup> de ces 94 000 furent de l'espace de sous-location et sont présentement disponibles au 5100 rue Sherbrooke Est et 7171 boulevard Jean-Talon Est.

Le marché de la couronne centrale a commencé à sentir les effets différés de la récession en 2010 avec le taux d'inoccupation grimpa de 12,2 % à la fin de l'année 2009 à 15,6 % à la fin du deuxième trimestre de 2010.

Ceux-ci sont les premiers trimestres consécutifs d'absorption négative pour le marché de la couronne depuis plus de deux ans. Les TLMD sont restés stables pour le marché de la couronne central, toutefois, les taxes et frais d'exploitation moyens ont subi une baisse de 14 % en 2010.

À la suite d'une absorption négative de 15 590 pi<sup>2</sup> dans le premier trimestre, la Rive-Sud a noté de l'activité positive pour le produit de Classe A et B lors du deuxième trimestre. Le taux d'inoccupation est présentement 7,1 %, ce qui représente une baisse considérable du 9,9 % enregistré pour le premier trimestre de 2009. Les TLMD se sont ressaisis de la baisse du début de 2009 et sont présentement à 13,27 \$/pi<sup>2</sup>.

À la suite d'une absorption négative lamentable de 197 969 pi<sup>2</sup> en 2009, le marché de l'Ouest de l'Île démontre des signes de redressement pour la première partie de 2010, avec 14 418 pi<sup>2</sup> d'absorption. Ce marché se redresse des taux d'inoccupation de plus de 20,0 % perçus en 2009. Les TLMD demeurent stables à 13,19\$/pi<sup>2</sup>.

La construction de bureaux est à la hausse ce trimestre, mais seulement dans les marchés de la banlieue. Il y a actuellement 702 187 pi<sup>2</sup> en construction, ce qui représente le niveau le plus élevé depuis le troisième trimestre de 2008. La construction a débuté sur deux projets totalisant 225 000 pi<sup>2</sup> ce trimestre, les deux situés à Laval. De plus, la construction d'un nouvel édifice de 133 000 pi<sup>2</sup> est prévue de débuter dans l'Ouest de l'Île.

Les espaces en sous-location exprimés en pourcentage de l'espace disponible ont baissé considérablement ce trimestre, passant de 11,7 % à 8,9 %. Ceci est dû en partie à la réduction actuelle de l'espace pour la sous-location, principalement dans le DCA, et une augmentation de l'espace direct sur le marché.

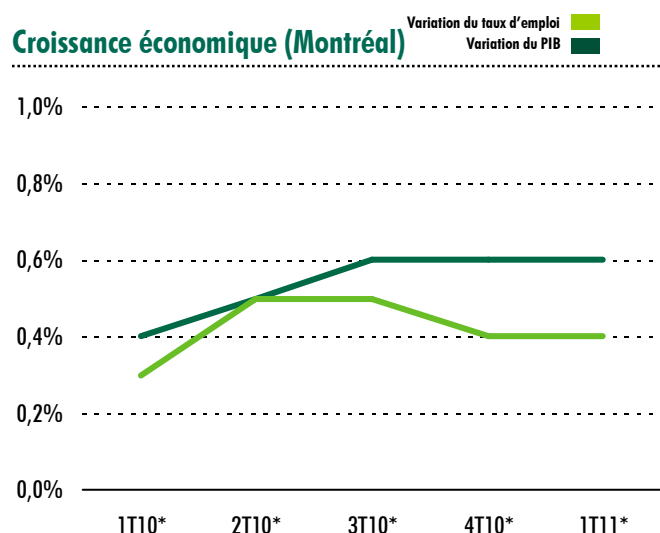
La transaction de plus grande envergure dans la première moitié de 2010 concernait le 1801 avenue McGill College, un édifice de 345 519 pi<sup>2</sup> de Classe A situé au centre-ville de Montréal, qui a été vendu pour 72 millions \$ ou 208,00\$/pi<sup>2</sup>.

Bien que les signes d'une reprise économique sont apparents dans le marché de bureau de Montréal, il reste à voir les chiffres nets d'absorption monter dans les niveaux positifs. La vélocité de l'absorption négative a ralenti considérablement dans la première moitié de 2010. Par contre, il faudra attendre au courant de 2011, début 2012 pour que le marché devienne plus équilibré et la construction pourrait bien débuter par une nouvelle tour dans le DCA.

## Statistiques du marché

Marché	Inventaire (pi <sup>2</sup> )	Taux d'inoccupation	Espace à louer	Espace à sous-louer	Taux de location brut	En construction
DCA	42 350 516	9,1 %	3 486 151	383 100	32,89 \$	250 000
Couronne centrale	10 037 906	15,6 %	1 526 697	34 149	18,12 \$	0
Banlieue ouest	6 062 890	18,4 %	964 542	153 076	24,45 \$	0
Laval	3 172 865	7,4 %	211 215	23 192	24,47 \$	255 187
Banlieue est	2 337 024	9,3 %	179 984	37 364	24,05 \$	0
Rive-Sud	2 398 495	7,1 %	162 143	9 156	23,85 \$	197 000
<b>Total</b>	<b>66 359 696</b>	<b>10,8 %</b>	<b>6 530 732</b>	<b>640 037</b>	<b>27,45 \$</b>	<b>702 187</b>

## Croissance économique (Montréal)

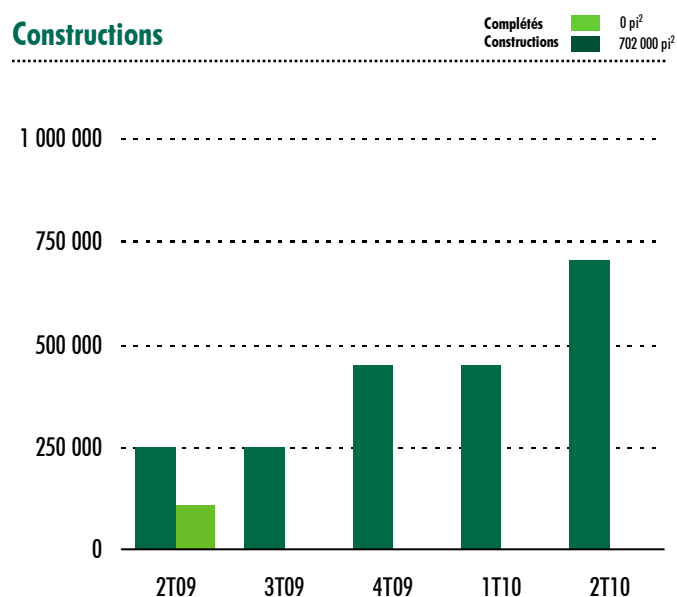


La province continue de se relever de la récession avec une croissance du PIB estimée à 2,4% pour 2010, après une baisse de 1,4% en 2009. Entre 2008 et 2013, le gouvernement provincial a investi près de 42 milliards \$ pour des travaux d'infrastructure et des travaux publics dans le but de stabiliser l'économie. Le taux de 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 Mai 2010. La récession de 2009 a provoqué la baisse la plus importante d'emploi dans la GRM depuis les 17 dernières années. Montréal est en route pour une pleine reprise économique avec une croissance du PIB positive et une estimation de 2,5 % pour 2010.

Le secteur industriel a connu une reprise au milieu de 2009 et la production devrait croître en 2010 pour atteindre 2,4%. Le niveau élevé du dollar canadien décalera quelque peu cette croissance, notamment pour les industries qui dépendent des exportations.

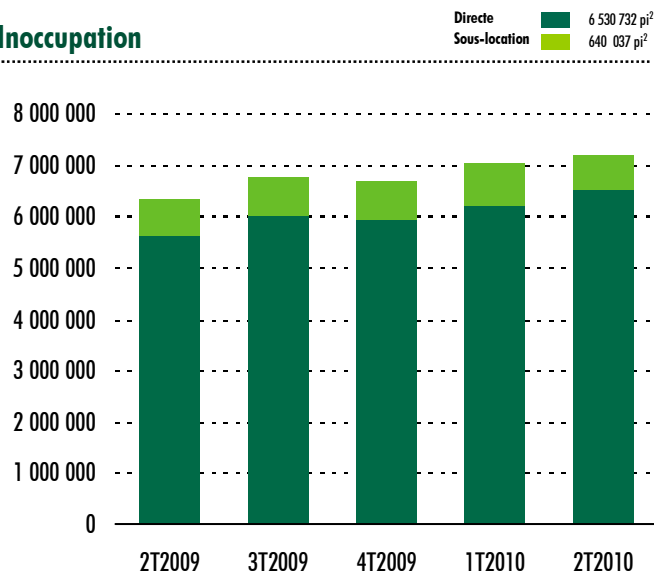
## Constructions



Bien qu'il n'y ait pas eu de projets finalisés au cours du deuxième trimestre de 2010, la construction de banlieue est en hausse. Il y a deux édifices totalisant 197 000 pi<sup>2</sup> présentement en construction sur la Rive Sud à Brossard, sur le boulevard Taschereau ainsi que sur le boulevard Lapinière. De plus, il y a deux projets en cours à Laval; un édifice de 35 187 pi<sup>2</sup> et un de 220 000 pi<sup>2</sup> pour le campus de Laval de l'Université de Montréal.

Il n'y a pas eu de nouvelle construction dans la DCA cette année. Quelques propriétaires ont transféré leurs projets en phase de pré-bail, tels que le 900, de Maisonneuve de SITQ ainsi que le 1015, Beaver Hall de Kevric, mais la construction n'a pas encore commencée.

## Inoccupation

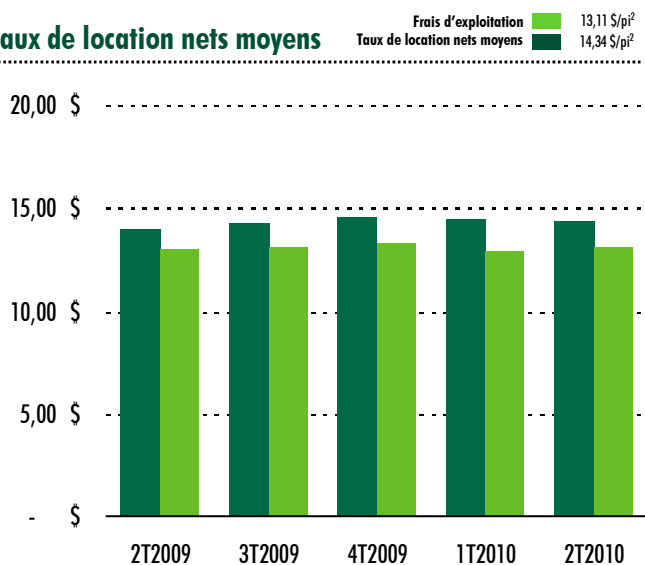


Les taux d'inoccupation dans la GRM sont retournés à des niveaux qui n'ont pas été enregistrés depuis 2007. Avant 2007, les taux d'inoccupation étaient généralement à plus de 12 %. Depuis que la GRM a atteint le bas taux d'inoccupation de 8,2 % il y a deux ans, les taux d'inoccupation ont augmenté de 260 points de base. Avec la reprise en cours, les taux d'inoccupation à Montréal ne devraient pas atteindre ces sommets précédents dans un proche avenir.

Malgré une baisse dans les disponibilités de sous-location dans le DCA, le taux d'inoccupation global a augmenté en raison d'un plus grand volume de l'espace direct sur le marché. Par ailleurs, près de 3,5 millions pi² d'espace est disponible dans le DCA et est réparti également entre le produit de Classe A et celui de Classe B.

Les taux d'inoccupation dans les marchés de banlieue ont baissé graduellement durant les années précédant la récession, et les taux ont augmenté de façon constante depuis. L'espace de sous-location en banlieue revient à des niveaux plus normaux depuis les sommets atteints au milieu de 2008.

## Taux de location nets moyens

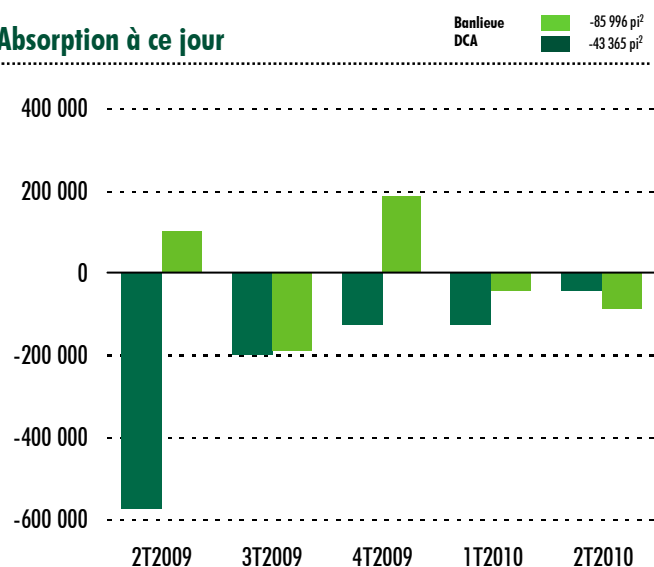


Les taux de location bruts ont augmenté d'environ 0,57 \$/pi² au cours des douze derniers mois et se situent présentement à 27,45 \$/pi² pour la GRM. Le DCA a connu une légère baisse des taux nets et une augmentation des frais additionnels.

Les taux de location bruts demandés pour les espaces de Classe « A » dans le DCA sont passés à 40,00 \$/pi² en 2010, ce qui représente un retour aux niveaux de 2008. Les édifices de Classe « B » ont connu une légère hausse des taux de location bruts demandés, et ont augmenté à 25,42 \$/pi².

Les taux de location nets moyens du marché de bureau de banlieue ont passé la marque de 26,00 \$/pi² pour les espaces de Classe A durant la première moitié de 2010, tandis que ceux pour le produit de Classe B sont restés stables à 26,06 \$/pi².

## Absorption à ce jour



Bien qu'une absorption négative fut enregistrée pour le DCA les valeurs étaient moins sévères que pour les cinq trimestres précédents. Le produit de Classe B fut affecté par 155 000 pi² d'espace qui est récemment devenu vacant dans le sous-marché de Berri-UQAM. Ceci a eu un impact sur l'ensemble des niveaux d'absorption.

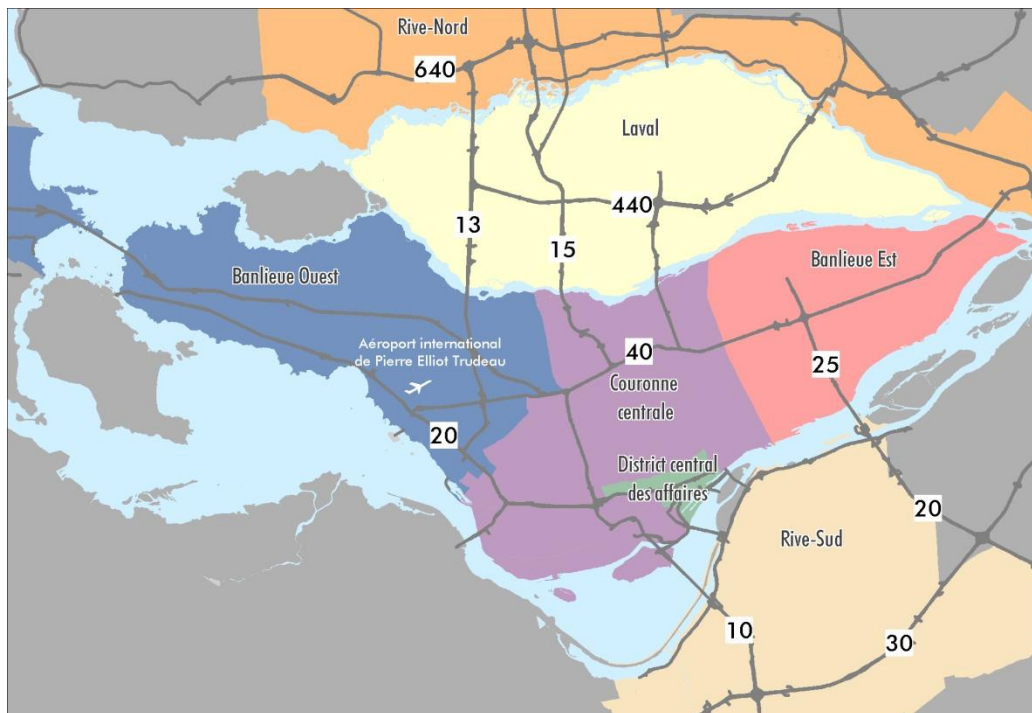
Les niveaux d'absorption pour les marchés de banlieue ont varié considérablement au cours de la dernière année, mais n'ont jamais atteint les niveaux négatifs enregistrés dans le DCA. Dans les marchés de banlieue, c'est le produit de Classe A qui est mis au défi plus que celui de Classe B. Les changements concernant le produit de Classe B dans le marché de l'Est de l'Île ont eu un impact sur l'ensemble du marché de banlieue, représentant 61 % de l'activité négative de ce trimestre. Les sous-marchés de Laval et de la Rive Sud ont enregistré une absorption positive mais marginale ce trimestre.

## Aperçu du marché Montréal - Bureau

### Transactions de location d'envergure

Superficie (pi <sup>2</sup> )	Locataire	Adresse
179 000	Fido Solutions Inc.	800, rue de la Gauchetière O., Montréal
91 000	Lavery	1, Place Ville-Marie, Montréal
81 000	THQ Inc.	250, rue St-Antoine O., Montréal
73 532	Morgan Stanley	700, rue Wellington, Montréal
65 420	Hydro-Québec	700, rue de la Gauchetière O., Montréal

### 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'INOCCUPATION

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

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.