



# Le marché de location de bureaux à Montréal

Le 25 mars 2009

partenariat.  
performance.

Bruce A. Cowper  
Premier vice-président



Solutions immobilières  
intelligentes

## Sommaire du marché de bureaux Montréal métropolitain



Solutions Immobilières  
Intelligentes

Vancouver  
Edmonton  
Calgary  
Regina  
Winnipeg  
Mississauga  
Toronto  
Ottawa  
Montréal  
Québec  
Halifax  
Chicago

Nombre d'édifices: 665  
Inventaire: 79 908 971 pi.ca

|                                     | Au 31 mars 2008 | Aujourd'hui |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|
| Taux d'inoccupation                 | 7,8 %           | 8,1 %       |
| Taux d'inoccupation catégorie « A » | 5,6 %           | 6,4 %       |
| Taux d'inoccupation catégorie « B » | 9.2 %           | 8.8 %       |

## Sommaire du marché de bureaux Cœur du centre-ville

Nombre d'édifices 73  
Inventaire 20 631 952 pi.ca.

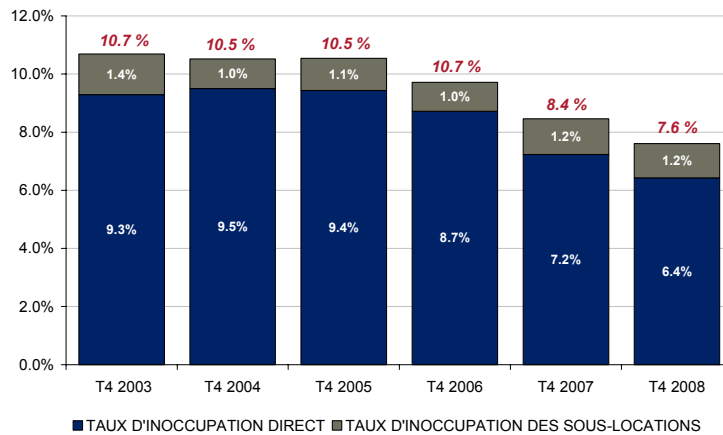
|                                       | Au 31 mars 2008 | Aujourd'hui |
|---------------------------------------|-----------------|-------------|
| Taux d'inoccupation                   | 7,4 %           | 7,5 %       |
| Taux d'inoccupation catégorie « AAA » | 4,9 %           | 9,1 %       |
| Taux d'inoccupation catégorie « A »   | 6,9 %           | 5,9 %       |
| Taux d'inoccupation catégorie « B »   | 9,2 %           | 11,1 %      |

Conférence sur la location immobilière de Montréal

Le 25 mars 2009

## Évolution du taux d'inoccupation Montréal métropolitain

TAUX D'INOCCUPATION : 2003 - 2008



Conférence sur la location immobilière de Montréal

Le 25 mars 2009

## Changements depuis un an dans l'absorption d'espaces

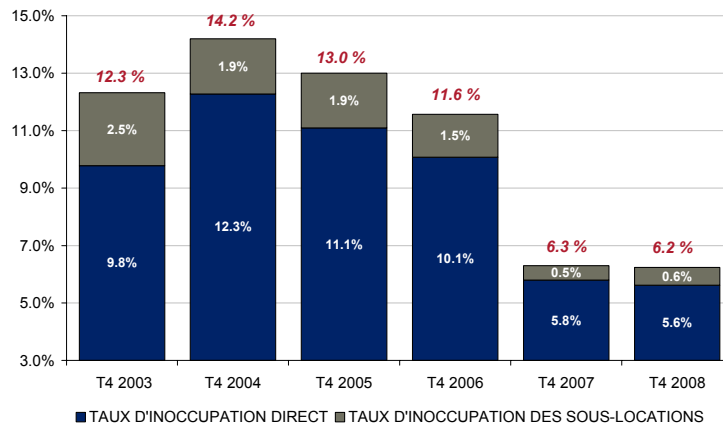
|  | 2007               | 2008               |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Absorption – marché métropolitain</b> | + 1 231 871 pi.ca. | + 1 092 451 pi.ca. |
| <b>Absorption – cœur du centre-ville</b> | + 1 093 472 pi.ca. | - 113 405 pi.ca.   |

**2007:** Marché de locataires → Marché de propriétaires

**2008:** Marché de propriétaires → Retour vers un marché de locataires

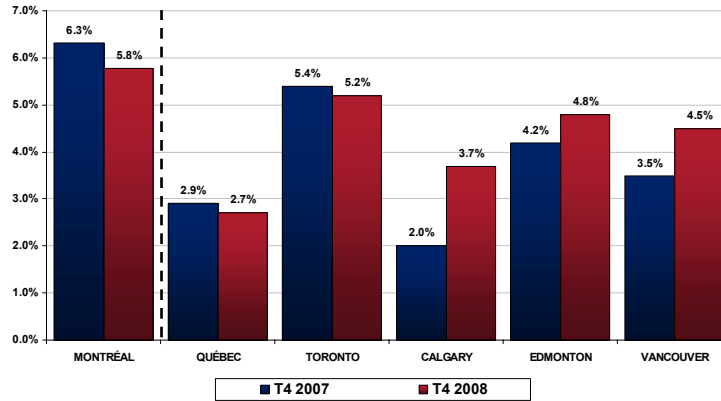
## Évolution du taux d'inoccupation cœur du centre-ville

**TAUX D'INOCUPATION : 2003 - 2008**



## Taux d'inoccupation – centre-ville

### MONTREAL PAR RAPPORT À D'AUTRES VILLES CANADIENNES



Conférence sur la location immobilière de Montréal

Le 25 mars 2009

## Loyer additionnel 2008

- Frais d'exploitation
- Taxes foncières incluant taxes d'eau et taxes d'affaires
- Électricité

|                        | 2008                | 2009                |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Catégorie « A »</b> | 14,12 \$ à 23,93 \$ | 14,04 \$ à 24,47 \$ |
| <b>Catégorie « B »</b> | 10,46 \$ à 18,18 \$ | 11,31 \$ à 19,65 \$ |

Conférence sur la location immobilière de Montréal

Le 25 mars 2009

## Réalité actuelle du marché montréalais Centre-ville

**2008:**

- Moins d'options
  - Augmentation du loyer net effectif
  - Nouvelles constructions imminentes?
- 

**2009:**

- Moins de transactions
- Diminution du loyer net effectif
- Absorption négative

## Réalité actuelle du marché montréalais Centre-ville

**2008:**

- Incertitude
    - Secteur bancaire
    - Faiblesse du \$ américain
    - Récession
    - Rationalisation
    - Coût de nouvelles constructions / LNE
- 

**2009:**

- Certitude
  - Récession
  - Moins de transactions
  - Baisse du \$ canadien
- Augmentation des espaces de sous-location
- Difficulté à envisager l'avenir

## Transactions d'envergure

- Fido Solutions Inc. 300 000 pi.ca
- CIBC 176 636 pi.ca.
- Société immobilière du Québec 173 698 pi.ca.
- S&E Services Limited Partnership 118 919 pi.ca.
- Morneau Sobeco 57 484 pi.ca.
- KSH Solutions Inc. 51 131 pi.ca.

## Projets de construction en discussion

- Magil Laurentienne - 701, rue University
- SITQ & Hines - 900, boul. de Maisonneuve O.
- Westcliff – Place de la Cité Internationale
- Canderel – 1215, Carré Phillips
- Busac – 555, boul. de Maisonneuve E.
- Spectrum – Bleury / Ste-Catherine O.
- Industrielle Alliance – 1601 - 1605, boul. Crémazie E.

## Tendances du marché montréalais

### Centre-ville - 2008

|                     |   |                     |
|---------------------|---|---------------------|
| Taux d'inoccupation | ↓ | en baisse           |
| Taux de location    | ↑ | à la hausse         |
| Construction        | ↑ | beaucoup d'activité |

### Centre-ville - 2009

|                     |   |                |
|---------------------|---|----------------|
| Taux d'inoccupation | ↔ | stable         |
| Taux de location    | ↔ | stable         |
| Construction        | ↓ | peu d'activité |

## Principales tendances actuelles

### Centre-ville - 2009

- ↑ Sous-locations
- ↑ Baux à plus court terme
- ↔ Décisions retardées
- ↑ Loyer gratuit ou occupation pré-bail
- ↑ Le tournant « vert »

**AVISON  
YOUNG**

Solutions Immobilières  
Intelligentes

Vancouver  
Edmonton  
Calgary  
Regina  
Winnipeg  
Mississauga  
Toronto  
Ottawa  
Montréal  
Québec  
Halifax  
Chicago

## Nos prévisions

### 2008 – Nos prévisions :

- Resserrement à court terme
- L'impact du mouvement des locataires majeurs
- Construction - 1 à 2 tours à bureaux
- L'absorption sera positive en 2008

### 2009 – Nous prévoyons :

- Taux de location stable
- Augmentation des incitatifs à la location
- Pas de construction de nouvelles tours
- Absorption négative

Conférence sur la location immobilière de Montréal

Le 25 mars 2009



À travers le pays,  
À travers le monde.

Vancouver  
Edmonton  
Calgary  
Regina  
Winnipeg  
Mississauga  
Toronto  
Ottawa  
Montréal  
Québec  
Halifax  
Chicago

États-Unis  
Mexique  
Royaume-Uni  
Europe  
Asie-Océanie

[www.avisonyoung.com](http://www.avisonyoung.com)

**AVISON  
YOUNG**

Solutions immobilières  
intelligentes

**AVISON YOUNG QUÉBEC INC.**

2000, avenue McGill College  
Bureau 1950  
Montréal QC H3A 3H3  
514.940.5330