

Où suis-je? > [Archives](#) > [Générale](#) > Vers un blitz de renégociation des baux
[S'IDENTIFIER](#) | [S'INSCRIRE](#) | [NOTRE BOUTIQUE](#)

RECHERCHE

Articles

ARTICLE

COMMENTAIRE (0)

[Commenter](#) | [Sauvegarder](#) | [Envoyer](#) | [Partager](#) | [Imprimer](#)

Vers un blitz de renégociation des baux

STÉPHANE ROLL . Les Affaires . 22-05-2010

Maintenant que la récession est terminée, de nombreux locataires commerciaux voudront renégocier leur bail avant que les taux d'inoccupation ne commencent à baisser, et par conséquent, que les loyers n'augmentent, pensent les experts.

Au centre-ville de Montréal, le taux d'inoccupation des immeubles de bureaux a atteint 9 % au premier trimestre de 2010, selon l'agence de courtage CB Richard Ellis. C'est plus du double ce qu'il était avant la crise financière, en 2008 (4 %). Toutefois, le taux d'inoccupation est appelé à baisser au cours des prochaines années, ce qui réduira le pouvoir de négociation des locataires.

« Les entreprises dont le bail échoit d'ici deux ou trois ans pourraient devancer leur renouvellement pour obtenir des loyers moins élevés, explique Jean Laurin, président de Newmark Knight Frank Devencore. Le rapport de force variera d'un immeuble à l'autre, puisque le taux d'inoccupation est concentré dans certains bâtiments », ajoute-t-il.

Par exemple, les tours de bureaux de l'avenue McGill College, au sud de la rue Sherbrooke, souffrent davantage de la crise. Le taux d'inoccupation y atteint 22 %, selon les données d'Altus Insite.

Marché presque équilibré

La situation est toutefois loin d'être alarmante pour les propriétaires qui, pour la plupart, n'ont pas baissé leurs loyers. À un taux d'inoccupation de 9 %, le marché est presque équilibré, mais reste favorable aux propriétaires, dit Brett Miller, vice-président principal et directeur régional de l'Est pour CB Richard Ellis.

Les experts s'entendent sur le fait que le marché reprendra de la vigueur d'ici la fin de l'année.

Seule ombre au tableau, les difficultés de l'immobilier industriel pourraient nuire au secteur des immeubles de bureaux. « Les usines de textile laissées vacantes pourraient être transformées en bureaux. Certaines entreprises pourraient y déménager une partie de leurs installations afin de profiter d'un loyer plus bas », explique Christian Guay, évaluateur agréé et associé à l'Immobilière nationale.

Pas de grands chantiers

Les grands chantiers, quant à eux, sont en suspens. Peu d'immeubles importants ont été construits à Montréal depuis une dizaine d'années, ce qui a contribué à atténuer l'effet de la crise.

Une demi-douzaine de projets d'immeubles de bureaux sont envisagés, mais aucun ne se concrétisera

[+ lus](#) | [+ commentés](#) | [+ envoyés](#)

1. Les temps d'attente à la douane sur Twitter
2. Un Canadien gagne le concours du plus joli gazouillis sur Twitter
3. Le problème avec Google
4. Les marchés : les bourses passent au vert
5. Plus d'un milliard en revenus pour les entreprises en multimédia au Québec

les affaires
Gérez votre
abonnement en ligne
[CLIQUEZ ICI](#)

les affaires.com TECHNOLOGIES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Une présentation de

Plus de 1 milliard en revenus pour les entreprises en multimédia au Québec

Un Canadien gagne le concours du plus joli gazouillis sur Twitter

Telus donne le nom Optik à ses activités de TV et d'Internet haute vitesse

Clement fait la promotion de l'investissement étranger en télécommunications

Steve Jobs présente le iPhone 4

avant au moins un an, selon M. Miller. « Le taux de loyer moyen ne justifie pas la construction d'autres installations, soutient-il. Il faudrait qu'un important locataire montre son intérêt à déménager ou à s'installer à Montréal. »

Peu de transactions à prévoir

En mars, le régime de retraite de Postes Canada et le fonds Redbourne Realty ont acquis le 1801, McGill College, une tour de bureaux de 345 000 pi². Cette transaction montre bien l'attrait que la métropole exerce sur les investisseurs, selon M. Miller. « Montréal est considéré comme un marché sûr qui a peu souffert de la crise », souligne-t-il.

Il prévoit cependant peu de transactions au cours des prochains mois. « Les immeubles sont détenus par des caisses de retraite, explique Thomas Godber, premier vice-président responsable de l'investissement chez Avison Young. S'ils vendent, ils devront investir ces liquidités ailleurs, et il n'y a pas vraiment d'autres endroits où le faire.

« Dans le cas de plusieurs fonds de pension, la part de leur actif investie dans l'immobilier est moindre que celle qu'ils prévoient. Ils ne souhaitent donc pas vendre leurs immeubles. »

dossiers@transcontinental.ca



[Commenter](#) [Sauvegarder](#) [Envoyer](#) [Partager](#) [Imprimer](#)

Aucun commentaire sur cet article

Abonnez-vous



Votre meilleur allié pour faire grandir votre entreprise, votre carrière et votre portefeuille !

Économisez 75 % sur le prix en kiosque !

Abonnez-vous

Liens d'affaires

[Économisez 75% - Abonnement Les Affaires](#)



Les Affaires

Votre meilleur allié pour faire grandir votre entreprise, votre carrière et votre portefeuille !

Économisez 75 % sur le prix en kiosque !

Abonnez-vous



Affaires PLUS

Mon argent, ma carrière, ma vie.

Près de 60 % d'économie en vous abonnant !

Abonnez-vous



Premium

Le meilleur de la presse business internationale en français.

Économisez 50% sur le prix en kiosque !

Abonnez-vous