



Le marché de location de bureaux à Montréal

Le 25 mars 2009

partenariat.
performance.

Bruce A. Cowper
Premier vice-président



Solutions immobilières
intelligentes



Solutions Immobilières
Intelligentes

Sommaire du marché de bureaux Montréal métropolitain

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 %

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

Conférence sur la location immobilière de Montréal

Le 25 mars 2009

Sommaire du marché de bureaux Cœur du centre-ville

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

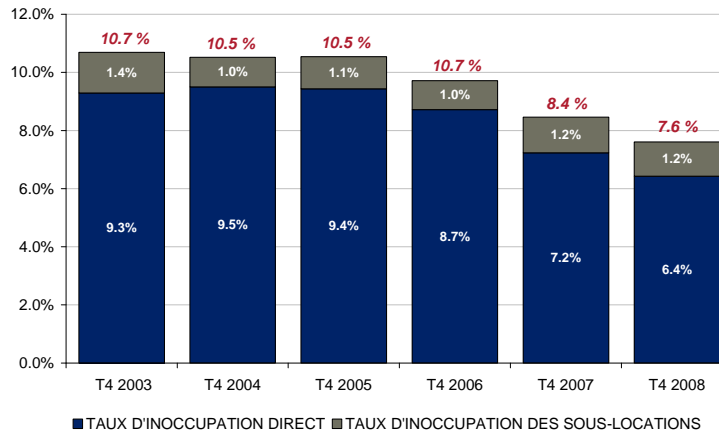
	Au 31 mars 2008	Aujourd'hui
Taux d'inoccupation	7,4 %	7,5 %
Taux d'inoccupation catégorie « AAA »	4,9 %	9,1 %
Taux d'inoccupation catégorie « A »	6,9 %	5,9 %
Taux d'inoccupation catégorie « B »	9,2 %	11,1 %

Conférence sur la location immobilière de Montréal

Le 25 mars 2009

Évolution du taux d'inoccupation Montréal métropolitain

TAUX D'INOCUPATION : 2003 - 2008



Conférence sur la location immobilière de Montréal

Le 25 mars 2009

Changements depuis un an dans l'absorption d'espaces

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

2007: Marché de locataires → Marché de propriétaires

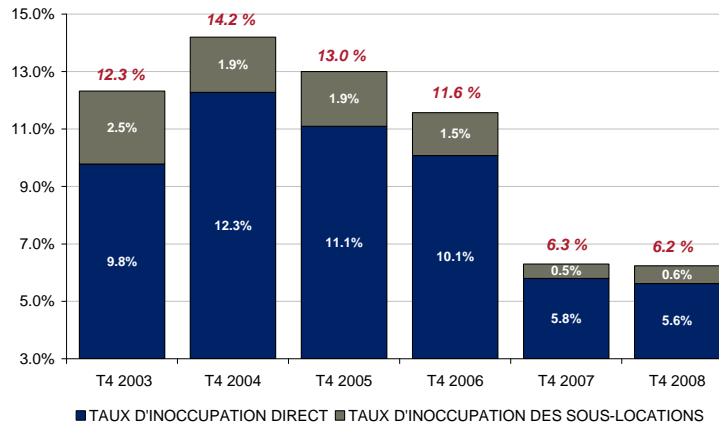
2008: Marché de propriétaires → Retour vers un marché de locataires

Conférence sur la location immobilière de Montréal

Le 25 mars 2009

Évolution du taux d'inoccupation cœur du centre-ville

TAUX D'INOCUPATION : 2003 - 2008

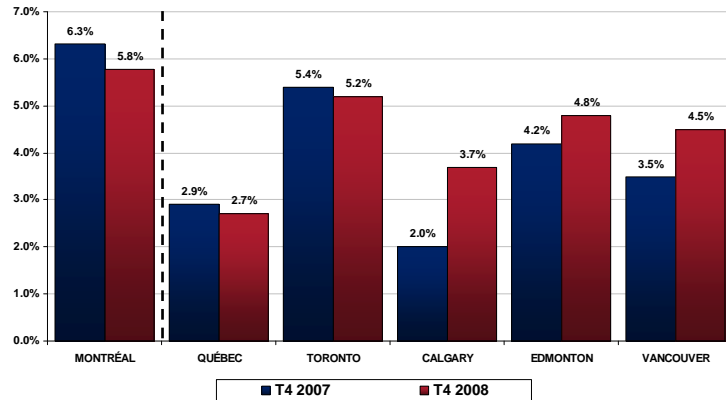


Conférence sur la location immobilière de Montréal

Le 25 mars 2009

Taux d'occupation – 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
Catégorie « A »	14,12 \$ à 23,93 \$	14,04 \$ à 24,47 \$
Catégorie « 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.

Conférence sur la location immobilière de Montréal

Le 25 mars 2009

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.

Conférence sur la location immobilière de Montréal

Le 25 mars 2009

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 »



Solutions Immobilières
Intelligentes

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

Nos prévisions

2008 – Nous prédisions :

- 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.

www.avisonyoung.com



Solutions immobilières
intelligentes

AVISON YOUNG QUÉBEC INC.
2000, avenue McGill College
Bureau 1950
Montréal QC H3A 3H3
514.940.5330

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

États-Unis
Mexique
Royaume -Uni
Europe
Asie-Océanie