

COMMUNIQUÉ — OCTOBRE 2009

LE MARCHÉ DES BUREAUX DE MONTRÉAL

L'absorption négative se poursuit!

L'inventaire n'affiche pas de changement majeur depuis notre enquête d'avril 2009. Aucune livraison de nouveaux espaces n'a eu lieu parmi le peu de chantiers existants. Un de ces nouveaux immeubles est en attente de conclusion d'une entente de location avant de finir l'étape des travaux de base.

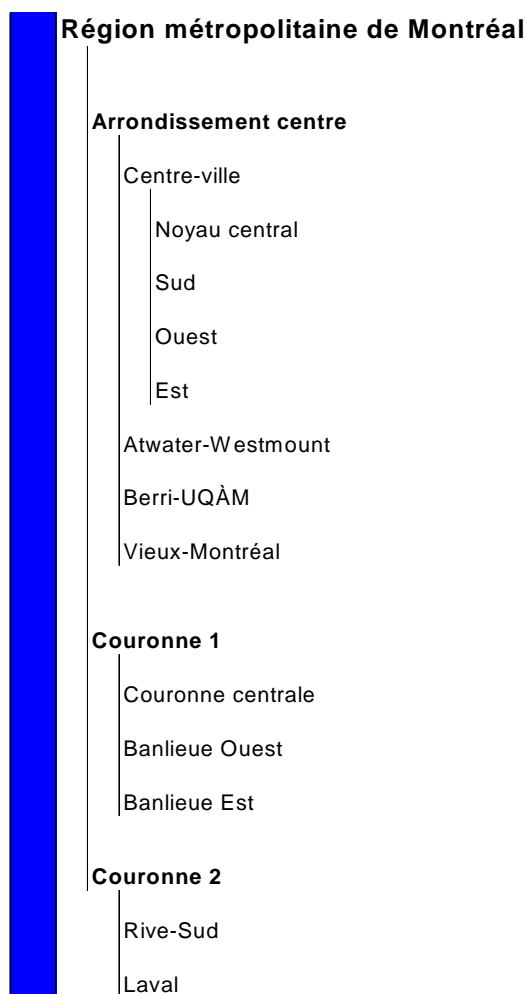
L'absorption négative s'est poursuivie dans l'ensemble du marché de Montréal, signe d'une économie où les restructurations d'entreprises sont monnaie courante. Il s'impose de rappeler que notre méthode d'enquête tient compte de l'occupation physique des lieux, qu'ils soient sous bail ou disponibles. Or, plusieurs espaces sont offerts à la sous-location sans toutefois être physiquement vacants.

Le taux d'inoccupation pour les bâtiments de bureaux a globalement augmenté au cours de la dernière année et cette tendance ne s'est pas atténuée depuis avril 2009. Seules les zones de la Banlieue Est et de Laval ont tirées leur épingle du jeu depuis avril 2009. Depuis la dernière enquête, le taux d'inoccupation est passé à 9,5 %, en hausse de 0,7 % pour l'Arrondissement centre, à 16,0 %, en hausse de 2,0 % pour la Couronne 1 et à 10,2 %, en hausse de 1,6 % pour la Couronne 2.

Toutes les zones, à l'exception de la Banlieue Est, ont vues les loyers, tant demandés que réels demandés (nets effectifs), chuter depuis avril 2009. La baisse du loyer réel demandé est principalement liée au raffermissement des incitations à la location consenties.

Une progression des grands blocs contigus disponibles est constatée alors qu'une multitude de projets sont en attente de pré-locations significatives avant de se matérialiser.

Nous vous présentons l'arborescence des marchés (zones et secteurs) qui structure la présentation de nos résultats d'analyses et de prévisions.



Méthodologie d'enquête

L'enquête est exhaustive : nous contactons plus de 350 gestionnaires et les informations relatives à un peu plus de 650 bâtiments sont compilées. Ce genre d'enquête s'échelonne sur une période d'environ un mois, et ce, deux fois par année.

Nous mesurons l'occupation physique des bureaux à une date précise, peu importe que les bureaux soient loués par bail ou disponibles. Les loyers demandés, les coûts d'occupation et les mesures incitatives à la location offertes sont également analysés et compilés.

Aux fins de cette étude, la région métropolitaine de Montréal a été divisée en trois marchés. Les bâtiments de bureaux sont concentrés dans ces marchés en fonction des grands axes routiers, des transports en commun, du bassin de population et de la proximité des activités commerciales et industrielles. Par contre, les occupants de ces bâtiments de bureaux ont une zone d'influence beaucoup plus étendue, de sorte que les calculs de la demande tiennent compte de l'activité économique et de la croissance démographique d'un plus grand territoire.

Les bâtiments de bureaux sont classés dans les catégories bâtiments de Prestige (noyau central seulement), bâtiments neufs (moins de 18 mois dans l'Arrondissement centre et moins de 12 mois dans les Couronnes 1 et 2), bâtiments de classes A et B. Les bâtiments de classe C, les bâtiments médicaux, de haute technologie, d'enseignement, etc., sont exclus de nos enquêtes et analyses, de même que les bureaux qui ne se trouvent pas dans des bâtiments de bureaux.

Analyses et prévisions concernant le marché des bureaux de Montréal

Le volume *Analyses et prévisions du marché des bureaux de Montréal* est publié annuellement. Nos abonnés ont ainsi accès à des analyses par marché (Arrondissement centre, Couronne 1 et Couronne 2), par zone (banlieue Ouest, banlieue Est, Rive-Sud, etc.), et par secteur (centre-ville, Berri-UQÀM, Vieux-Montréal, Dorval, etc.), ainsi

que par classe de bâtiment (Prestige, classe A et classe B).

Ces analyses font le portrait précis du marché à une date donnée. Mais ce qui fait la renommée de notre étude est le fait que les prévisions sont basées en partie sur le modèle économétrique et en partie sur notre connaissance du marché des bureaux de Montréal. Riche de 48 enquêtes rigoureuses effectuées depuis 1985, la banque de données de Desjarlais Prévost inc. est sans doute la plus importante du genre à Montréal.

Vous désirez connaître nos prévisions de la demande, de l'offre et des loyers, et ce, marché par marché? Pourquoi ne pas munir votre organisation d'un outil qui saura guider vos prises de décision? Nous vous invitons à vous abonner en communiquant avec nous ou en vous rendant à l'adresse suivante :

<http://www.dpi.rcgt.com/index.cfm/2,0,1226,6853,1114,0.html>

Sur demande, nous pouvons également effectuer des analyses de marché, des mandats d'évaluation, des vérifications diligentes et d'autres mandats de consultation qui répondent à vos besoins immobiliers. Nos champs d'expertise couvrent tant les immeubles de bureaux et les bâtiments industriels ou commerciaux que les résidences pour personnes âgées, les terrains en développement et autres.

DESJARLAIS PRÉVOST INC.

Desjarlais Prévost inc. publie chaque année en édition limitée (avec une mise à jour semestrielle) ses volumes *Analyses et prévisions du marché des bureaux de Montréal et de Québec* et, chaque trimestre, une *Analyse des rendements immobiliers* au Québec.

Desjarlais Prévost inc. est une filiale de



Membre du réseau Grant Thornton International

600, rue De La Gauchetière Ouest, bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4L8
Tél. : 514 871-9966
Télécopieur : 514 878-2127
Site Internet : www.desjarlais-prevost.com
Courriel : desjarlais.prevost@rcgt.com

