

SAE, 27 août 2007

Par : Jacques Desjardins

Conseiller principal en développement économique

CARREFOUR-IMMOBILIER.COM/ Sud-Ouest

Points saillants du marché commercial montréalais¹ en 2007²

Bureaux

Le marché demeure globalement favorable aux locataires³ en 2007 malgré l'absorption de plus de 1 million de pi² dont l'essentiel en classe A au centre-ville. Les loyers devraient être stables, les taux d'inoccupation, tant dans les classes A que B, sont plus élevés que la moyenne nationale⁴.

En effet le taux d'inoccupation avait atteint 10% en milieu d'année après avoir successivement été à 12,3% au premier trimestre 2006, à 11,6% en fin d'année 2006 puis à 10,7% dans le premier quart de l'année 2007.

La moyenne des prix bruts pour la classe A⁵ au centre-ville s'établit à 20 \$/pi², où plus de 10 édifices peuvent toujours accommoder des locataires ayant des besoins de 50 000 pi² ou plus. Le taux d'inoccupation y est de 9,1 % alors qu'il est de 11 % au cœur du centre-ville.

Le centre-ville demeurera à court terme un marché de locataires, ce qui est dû principalement à l'addition de 450 000 pi² au 900 de Maisonneuve Ouest ainsi qu'à la libération de 900 000 pi² de classe A par Bell Canada à la suite de sa relocalisation sur l'Île des Sœurs.

Dans l'ensemble de la banlieue, le taux d'inoccupation est passé de 12,5 % à 11,9 % depuis le début de l'année. À Saint-Laurent il est passé de 12,4 % à 12,1 % alors qu'il passait dans la classe B de 13,4 % à 15,8 %. À Laval le taux grimpait de 9,3 % à 10,1 %.

¹ RMR de Montréal soit la grande région de Montréal

² Sources : Colliers International complété par Avison Young et Devencore

³ Un marché favorable au locataire est défini comme ayant un taux d'inoccupation supérieur à 10 %.

⁴ Établi par rapport aux autres grands centres urbains canadiens

⁵ Classe A : immeuble capable de générer le loyer le plus élevé au pied carré dû à sa qualité intrinsèque ou à sa localisation.

Classe B : immeuble intéressant pour une majorité de locataires mais n'ayant pas les attributs permettant de maximiser le taux de loyer

Classe C : immeuble avec peu de facilités présentant un état acceptable, mais offrant un rapport qualité/prix avantageux pour des locataires peu soucieux de leur image.

Source : Institutional Real Estate, Inc.

Cinq édifices sont toujours en mesure d'offrir 50 000 pi² et plus dans la frange du boulevard Décarv, ceci dans la partie ouest du centre-ville, ce qui comprend le Grand Sud-Ouest.

Bâtiments industriels

- Le marché demeure vigoureux grâce à l'absorption d'espaces pour les centres de distribution. Cependant plus de 3 000 000 de pi² étaient en construction en milieu d'année.
- Bien qu'il y ait un surplus d'espaces industriels conventionnels plus anciens, les prix ont tendance à monter en raison de la rareté d'édifices répondant aux spécifications actuelles du marché.
- La moyenne des prix nets est passé de 5 \$ à 5,21 \$ depuis le début de l'année; elle se situe cependant entre 5,75 \$ et 6,50 \$ pour les édifices récents.
- Il y a rareté de bâtiments offrant plus de 24 pi. de hauteur de plafond.
- Les dépenses imputables⁶ se situent entre 2 \$/pi²/an sur la Rive-Sud et 3,16 \$ à Saint-Laurent.
- Dans le West Island, où l'on trouve 32 % des espaces disponibles, la moyenne des prix nets s'établit à 5,13 \$/pi².
- Dans l'est de Montréal, la moyenne des prix nets est de 4,73 \$. À Saint-Laurent où la demande demeure forte, la moyenne est de 5,34 \$, elle est de 5,40 \$ sur la Rive-Sud et se situe à 5,45 \$ à Laval.

Conclusion

Les experts d'Avison Young notent que l'annonce de la revitalisation des terrains attenants à l'autoroute Bonaventure va doter Montréal d'une entrée au centre-ville plus prestigieuse, qui se traduira par de nombreuses opportunités pour les développeurs privés.

⁶ En sus du loyer : taxes, services publics, entretien