



**AVISON
YOUNG**

**PRINTEMPS
2018**

**RAPPORT DU
MARCHÉ INDUSTRIEL
GRAND MONTRÉAL**

 **BEST
MANAGED
COMPANIES**

Platinum member

PRINTEMPS 2018

RAPPORT DU MARCHÉ INDUSTRIEL GRAND MONTRÉAL

L'année 2018 a démarré du bon pied dans le Grand Montréal avec la mise en chantier officielle du Réseau express métropolitain (REM). Le REM devrait entrer en service en 2024 et reliera le sud et l'ouest du Grand Montréal au reste du réseau de transport en commun de la ville. Grâce au REM, les secteurs industriels seront plus accessibles, ce qui devrait stimuler l'activité immobilière à proximité des nouvelles stations, notamment la construction de nouvelles propriétés industrielles ainsi que le réaménagement et la conversion de bâtiments plus anciens.

Toujours en baisse, les taux d'occupation n'ont jamais été aussi faibles : à preuve, 2,9 millions de pieds carrés (mpi²) ont été absorbés dans l'année écoulée, ramenant l'occupation à 4,4 % dans le Grand Montréal à la fin du premier trimestre de 2018. Au cours de la même période, le loyer net est passé de 5,88 \$/pied carré (pi²) au début 2017 à 6,08 \$/pi² début 2018. Le loyer additionnel moyen est demeuré stable à 3,36 \$/pi². Le faible taux de disponibilité explique l'essentiel de la hausse des loyers. Cette tendance risque de se poursuivre en raison de l'absence de livraison de nouveaux immeubles à court terme.

À 346 millions de pi², l'inventaire industriel total du Grand Montréal n'a pas bougé au dernier trimestre, aucun nouvel immeuble n'ayant vu le jour. Près de 216 000 pi² s'y ajouteront prochainement grâce au nouveau projet de la **Financière Sun Life** situé au 4305, rue Griffth, dans le parc industriel de Côte-de-Liesse, qui sera prêt au troisième trimestre de 2018. **Broccolini Construction** sera le maître d'œuvre de cet immeuble multilocataire, deuxième projet que lui confie la Financière Sun Life.

Le nouveau centre de distribution **IKEA** à Beauharnois est aussi en chantier. Attendu à la fin de 2019, cet immeuble de 1,2 mpi² comprendra un entrepôt à trois sections dont la hauteur libre variera de 43 à 118 pieds.

Représentée par **Avison Young**, **XTL Transport** a aussi démarré la construction de son nouveau centre de distribution de 335 000 pi² situé à Montréal-Est.

Broccolini Construction agira à titre de développeur pour ces deux projets.



NOUVEAU CENTRE DE DISTRIBUTION IKEA

Le nouveau centre de distribution IKEA de Beauharnois est en chantier.

Attendu à la fin de 2019, l'immeuble de 1,2 mpi² comprendra un entrepôt à trois sections dont la hauteur libre variera de 43 à 118 pieds.

En raison du grand écart entre les loyers et les coûts de construction, les promoteurs hésitent à construire des immeubles industriels sans avoir sécurisé d'ententes de bail. La majorité des immeubles en chantier sont soit entièrement loués à l'avance ou construits sur mesure. Ces dernières années, les promoteurs ont érigé de grands immeubles pour des entreprises industrielles modernes qui exigeaient d'énormes superficies, comme **Sobeys**, **IKEA**, **Structube**, **Jean Coutu** et **Costco**. Pour la plupart, ces corporations ont préféré faire construire leurs locaux, déçues de la qualité des immeubles industriels dans le Grand Montréal, ce qui explique pourquoi la disponibilité n'augmente pas malgré les nouvelles livraisons.

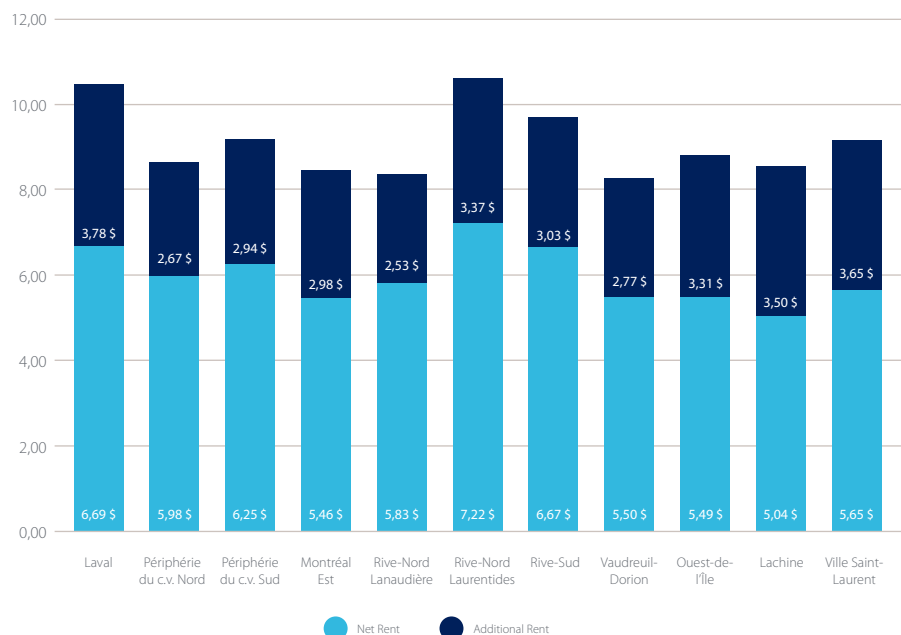
Plusieurs baux d'envergure ont été signés au premier trimestre de 2018. Le concepteur et fabricant de produits

ménagers **Artika** ouvrira une nouvelle division industrielle de 91 500 pi² au 1700, 50^e Avenue à Lachine, près de son siège social à Dorval. Dans le même secteur, **Surplus R.D.** a signé un nouveau bail prévoyant l'occupation de 159 046 pi² au 150, boulevard Montréal-Toronto, où **Idéal Centre Logistique Montréal** a aussi renouvelé son bail pour 229 046 pi². Plus à l'est, l'entreprise spécialisée en *blockchain* **Block Stream** a loué 97 000 pi² au 7101, avenue Notre-Dame Est, à Montréal.

Au cours des derniers mois, le Québec a connu une nouvelle vague de locataires étrangers. En effet, les entreprises de cryptominage cherchent à louer des locaux plus matures du Grand Montréal, leurs principaux critères de sélection portant sur la capacité électrique de l'immeuble et la possibilité d'accroître cette puissance à court terme. Le

Québec est attrayant en raison du faible coût de son électricité et de son climat plus froid. Vu la volatilité du secteur, les propriétaires se montrent plus prudents à l'égard de telles transactions. **Hydro-Québec** entend majorer ses tarifs pour ce secteur d'activité, qui exerce une pression à la hausse sur la demande d'électricité.

Le marché de l'investissement industriel devient plus agressif à la fin du premier trimestre de 2018. Les taux de capitalisation des immeubles occupés par un seul locataire ont reculé de 40 points de base, s'établissant à 6,4 % sur douze mois, pour un prix de vente moyen de 104,06 \$/pi². Les immeubles multilocataires se négocient à un taux de capitalisation de 6,6 %, en baisse de 30 points de base par rapport au premier trimestre de 2017, ce qui correspond à un prix de vente moyen de 95,47 \$/pi².



**COÛTS
D'OCCUPATION**

Taux de location
industriels par secteur
Grand Montréal

La vente de la propriété de **DuPont** au 6000, route Transcanadienne à Pointe-Claire est l'une des principales transactions conclues en début d'année. L'immeuble de 122 168 pi² occupe un terrain de 626 336 pi² et est loué en entier par le groupe **TransPlus**. Évaluée par la municipalité à 8,7 millions \$, la propriété s'est vendue 10,4 millions \$, soit environ 85 \$/pi². Représentée par **Avison Young**, DuPont Canada avait fait l'acquisition de l'immeuble au deuxième trimestre de 2017 pour près de 8,5 millions \$.

À Dorval, **Pure Industrial Real Estate Trust (PIRET)** a acquis de **Broccolini Construction** l'immeuble du 2200, rue de l'Aviation pour 32,5 millions \$. Implanté sur 1,4 million de pi², le centre de distribution de 287 338 pi² offre une hauteur libre de 32 pieds

et est loué en totalité par **Cardinal Health Canada** pour encore 10 ans. Évalué à 30,2 millions \$, l'immeuble était prêt pour occupation en 2015. Le taux de capitalisation stabilisé pour la transaction est estimé à 6,8 %. Cette acquisition est la deuxième de PIRET à Montréal en six mois.

À LaSalle, le **Groupe Shapiro** s'est porté acquéreur de l'immeuble situé au 225, avenue Lafleur pour environ 8 millions \$. L'ancien complexe Seagram réunit plusieurs édifices qui totalisent 815 100 pi² sis sur un terrain de 557 038 pi². Les édifices sont entièrement vacants.

Une nouvelle opportunité d'investissement est attendue prochainement suite à l'annonce de la fermeture de l'usine de **Mondelēz International** dans Montréal-Est. La propriété située au 3055, boulevard Viau à Montréal sert présentement d'usine pour les biscuits Oreo. L'immeuble de 300 000 pi² inauguré en 1956 est actuellement évalué à 10 millions \$.

VENTES IMPORTANTES, INDUSTRIEL GRAND MONTRÉAL



Adresse	2200, rue de l'Aviation, Dorval
Acheteur	Pure Industrial Real Estate Trust
Vendeur	Broccolini Construction
Pric	32 500 000 \$
Superficie	287 338 pieds carrés
Prix au pi ²	113,11 \$



Adresse	2345, boulevard Des Sources, Pointe-Claire
Acheteur	Fiera Immobilier
Vendeur	Groupe Investors
Pric	26 275 000 \$
Superficie	272 017 pieds carrés
Prix au pi ²	96,59 \$



Adresse	4105, boulevard Matte, Brossard
Acheteur	Fiera Immobilier
Vendeur	Groupe Investors
Pric	10 740 000 \$
Superficie	72 127 pieds carrés
Prix au pi ²	148,90 \$



Adresse	6000, route Transcanadienne, Pointe-Claire
Acheteur	6000 Transcan Inc.
Vendeur	DuPont Canada
Pric	10 400 000 \$
Superficie	122 168 pieds carrés
Prix au pi ²	85,13 \$



Adresse	227, avenue Lafleur, LaSalle
Acheteur	Groupe Shapiro
Vendeur	Les Investissements Simsue Inc.
Pric	8 000 000 \$
Superficie	815 100 pieds carrés
Prix au pi ²	9,81 \$

TRANSACTIONS DE LOCATION IMPORTANTES, INDUSTRIEL GRAND MONTRÉAL



Adresse	150, boulevard Montreal-Toronto, Lachine
Locataire	Idéal Centre Logistique Montréal
Superficie	229 046 pieds carrés
Type	Renouvellement et agrandissement



Adresse	15300, rue Sherbrooke Est, Pointe-aux-Trembles
Locataire	Pelican International
Superficie	219 348 pieds carrés
Type	Nouveau bail



Adresse	150, boulevard Montreal-Toronto, Lachine
Locataire	Surplus R.D. Inc.
Superficie	159 046 pieds carrés
Type	Nouveau bail



Adresse	2520, avenue Marie-Curie, Ville Saint-Laurent
Locataire	Elfe Inc.
Superficie	154 800 pieds carrés
Type	Nouveau bail

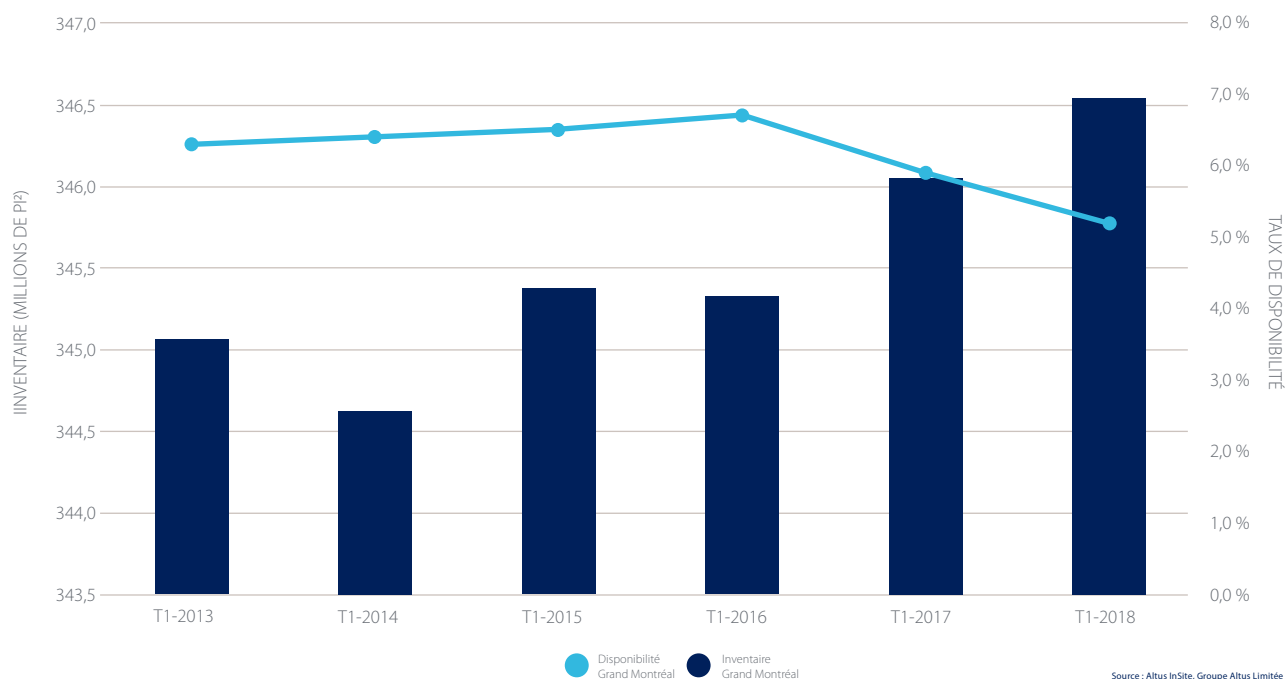


Adresse	11855, boulevard Rodolphe-Forget, Rivière-des-Prairies
Locataire	Les Entreprises Getpaq
Superficie	144 796 pieds carrés
Type	Renouvellement

GRAND MONTRÉAL INVENTAIRE ET DISPONIBILITÉ

PRINTEMPS
2018

RAPPORT DU
MARCHÉ INDUSTRIEL
GRAND MONTRÉAL



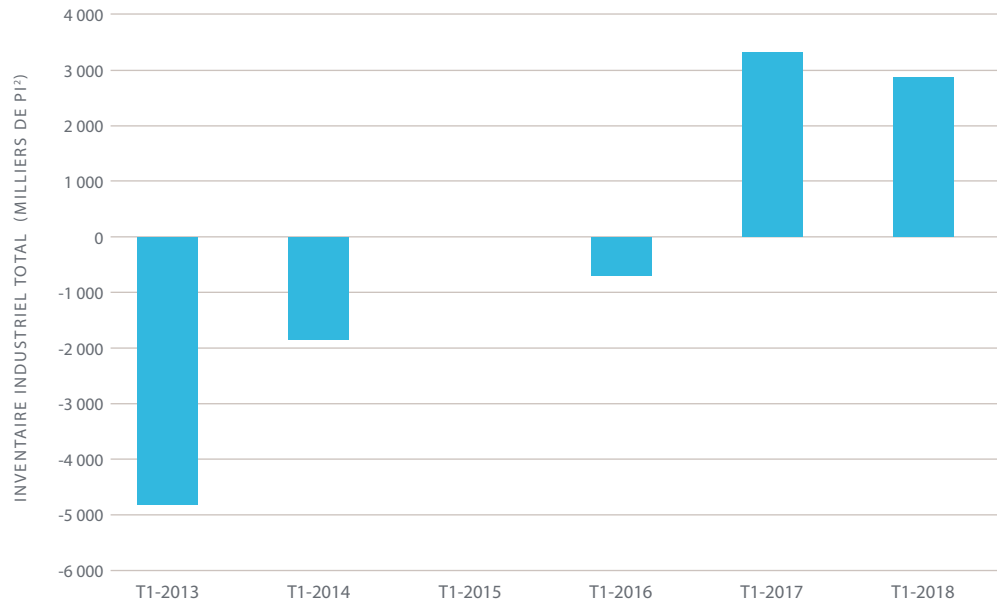
GRAND MONTRÉAL TENDANCES PAR SECTEUR

Marché	Inventaire	Dispo. (T1-2017)	Dispo. (T1-2018)	Tendance	Loyer Net (T1-2017)	Loyer Additionnel (T1-2017)	Loyer Brut (T1-2017)	Loyer Net (T1-2018)	Loyer Additionnel (T1-2018)	Loyer Brut (T1-2018)	Tendance
Laval	19 610 555	7,6 %	6,2 %	▼	6,22 \$	3,67 \$	9,89 \$	6,69 \$	3,78 \$	10,47 \$	▲
Périphérie c.v. Nord	52 233 417	4,8 %	4,3 %	▼	7,28 \$	2,94 \$	10,22 \$	5,98 \$	2,67 \$	8,65 \$	▼
Périphérie c.v. Sud	31 883 836	2,5 %	4,2 %	▲	5,71 \$	2,96 \$	8,67 \$	6,25 \$	2,94 \$	9,19 \$	▲
Montréal-Est	75 282 048	4,7 %	4,1 %	▼	5,27 \$	2,68 \$	7,95 \$	5,46 \$	2,98 \$	8,44 \$	▲
R.N. Lanaudière	3 812 493	14,9 %	7,3 %	▼	6,30 \$	2,55 \$	8,85 \$	5,83 \$	2,53 \$	8,36 \$	▼
R.N. Laurentides	6 354 437	7,3 %	7,5 %	▲	6,58 \$	2,88 \$	9,46 \$	7,22 \$	3,37 \$	10,59 \$	▲
Rive-Sud	19 308 317	8,3 %	7,7 %	▼	6,38 \$	3,00 \$	9,38 \$	6,67 \$	3,03 \$	9,70 \$	▲
Vaudreuil-Dorion	1 350 348	28,9 %	38,3 %	▲	10,38 \$	2,53 \$	12,91 \$	5,50 \$	2,77 \$	8,27 \$	▼
Ouest-de-l'Île	45 415 053	7,3 %	4,9 %	▼	5,09 \$	3,18 \$	8,27 \$	5,49 \$	3,31 \$	8,80 \$	▲
Lachine	23 890 176	8,3 %	5,5 %	▼	5,44 \$	3,65 \$	9,09 \$	5,04 \$	3,50 \$	8,54 \$	▼
Ville Saint-Laurent	67 421 836	5,7 %	5,8 %	▲	5,45 \$	3,29 \$	8,74 \$	5,65 \$	3,65 \$	9,30 \$	▲

Source : Altus InSite, Groupe Altus Limitée

**ABSORPTION
GÉNÉRALE**

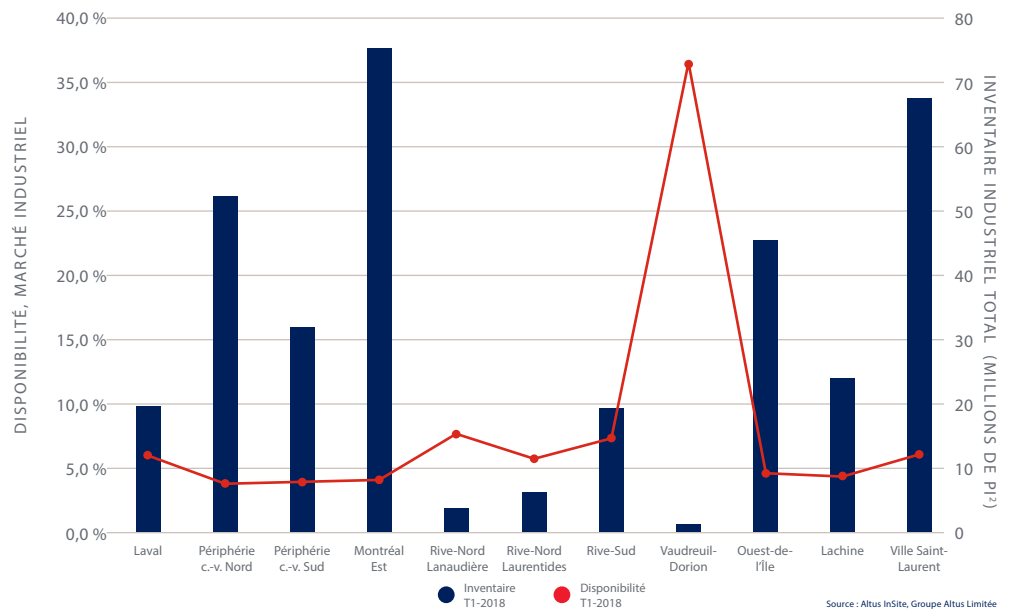
PROPRIÉTÉS INDUSTRIELLES
GRAND MONTRÉAL



Source : Altus InSite, Groupe Altus Limitée

**INVENTAIRE ET
DISPONIBILITÉ**

PROPRIÉTÉS INDUSTRIELLES
PAR SECTEUR
GRAND MONTRÉAL



Source : Altus InSite, Groupe Altus Limitée



Solutions
immobilières
intelligentes

avisonyoung.com

VOUS AVEZ DES QUESTIONS OU COMMENTAIRES?
CONTACTEZ-NOUS AUJOURD'HUI :

Avison Young Québec Inc.
Agence immobilière commerciale
1200, avenue McGill College
Bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4G7

Denis Perreault, MBA
Associé, Directeur général
Courtier immobilier agréé
514.905.0604
denis.perreault@avisonyoung.com