



Rapport sur le marché industriel Canadien

2^e trimestre 2024

**AVISON
YOUNG**

Tendances du marché industriel canadien

01

Roulement postpandémie

Le boom des achats en ligne et les perturbations dans la chaîne d'approvisionnement causés par la pandémie ont poussé les entreprises de logistique et de distribution à louer le plus d'espace possible pour répondre à la demande, accentuant la pénurie de locaux. Les baux qu'elles ont signés au cours de cette période, à des taux de location historiquement élevés, arrivent graduellement à échéance. Les locataires ayant accumulé trop d'espace réexaminent aujourd'hui leurs besoins dans un contexte où la disponibilité et leur pouvoir de négociation sont plus importants qu'en 2020-2022. À mesure que les conditions de marché se stabilisent, le moment est favorable pour procéder à des ajustements, des relocalisations et à des stratégies de négociation des loyers.

02

En quête de plus petits locaux

Alors que la demande postpandémique pour les grands centres de distribution et d'entrepôt s'essouffle, les options sur le marché de la location et de la sous-location se sont multipliées partout au pays. Les taux d'inoccupation des immeubles industriels à grand gabarit sont désormais plus élevés que ceux des immeubles plus petits. Si la demande est positive pour de moins grandes superficies, la nouvelle offre est limitée en raison des coûts de terrain et de construction élevés. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande a suscité l'intérêt des investisseurs et des promoteurs. Ces derniers tentent d'adapter leur offre pour répondre à cette demande en subdivisant de grands blocs ou en construisant des condos industriels, comme c'est le cas depuis longtemps à Vancouver.

03

Des fondamentaux solides

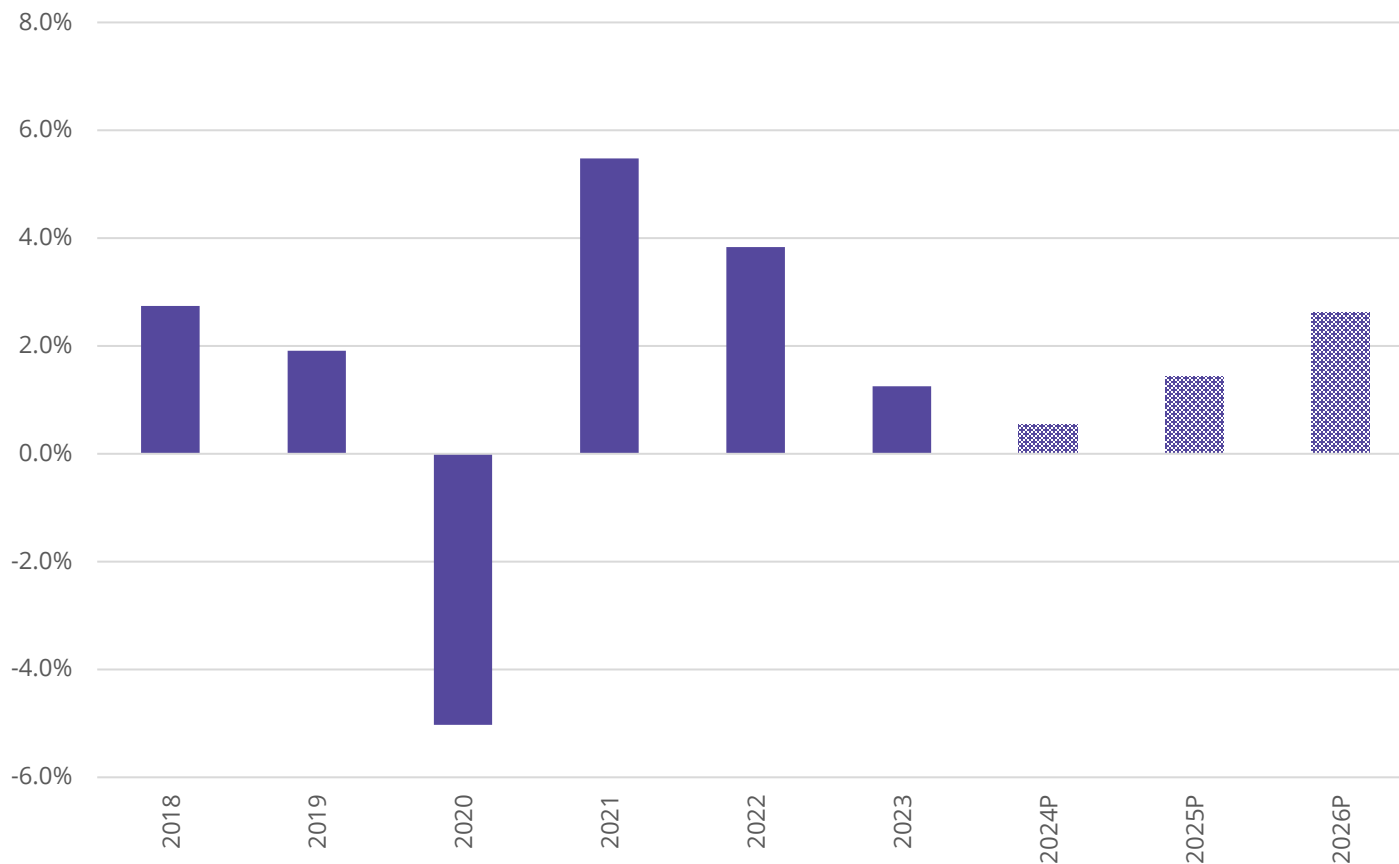
L'augmentation constante des taux d'inoccupation et la baisse des loyers depuis le début de l'année 2023 exposent une correction d'un marché ayant surchauffé. Les moteurs économiques de la demande d'espaces industriels restent solides et pointent dans la bonne direction pour 2025: baisse des taux d'intérêt, affaiblissement du huard, prévision de croissance du PIB à 1,4 % (vs 0,6 % en 2024) et de la production industrielle à 1,7 % (0,2 % en 2024). La progression du commerce en ligne ainsi que le développement d'une industrie nationale des batteries, des sciences de la vie et les perspectives du secteur de l'énergie sont également des facteurs positifs. Compte tenu du ralentissement de l'activité de construction depuis 2023, l'offre pourrait ne pas être suffisante si elle devait répondre à une reprise significative de la demande.

Moteurs économiques

La croissance du PIB d'ici la fin de l'année soutiendra la demande pour le marché industriel

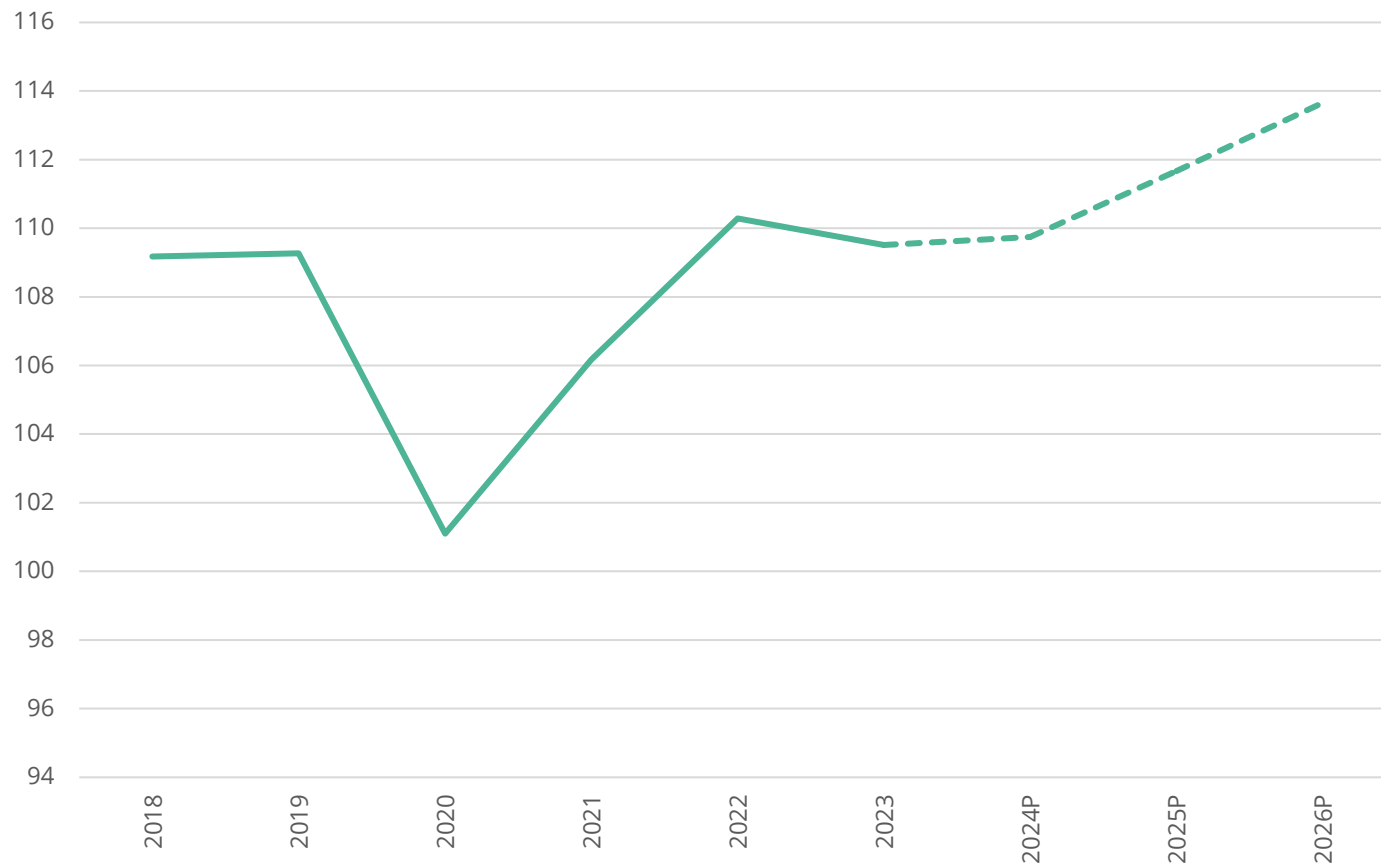


Prévisions de croissance du PIB réel canadien



La croissance annuelle du PIB pour 2024 devrait être inférieure aux niveaux de 2023 (1,3 %). Toutefois, la dynamique devrait s'accélérer, avec une croissance prévue de 1,4 % en 2025 et de 2,6 % en 2026.

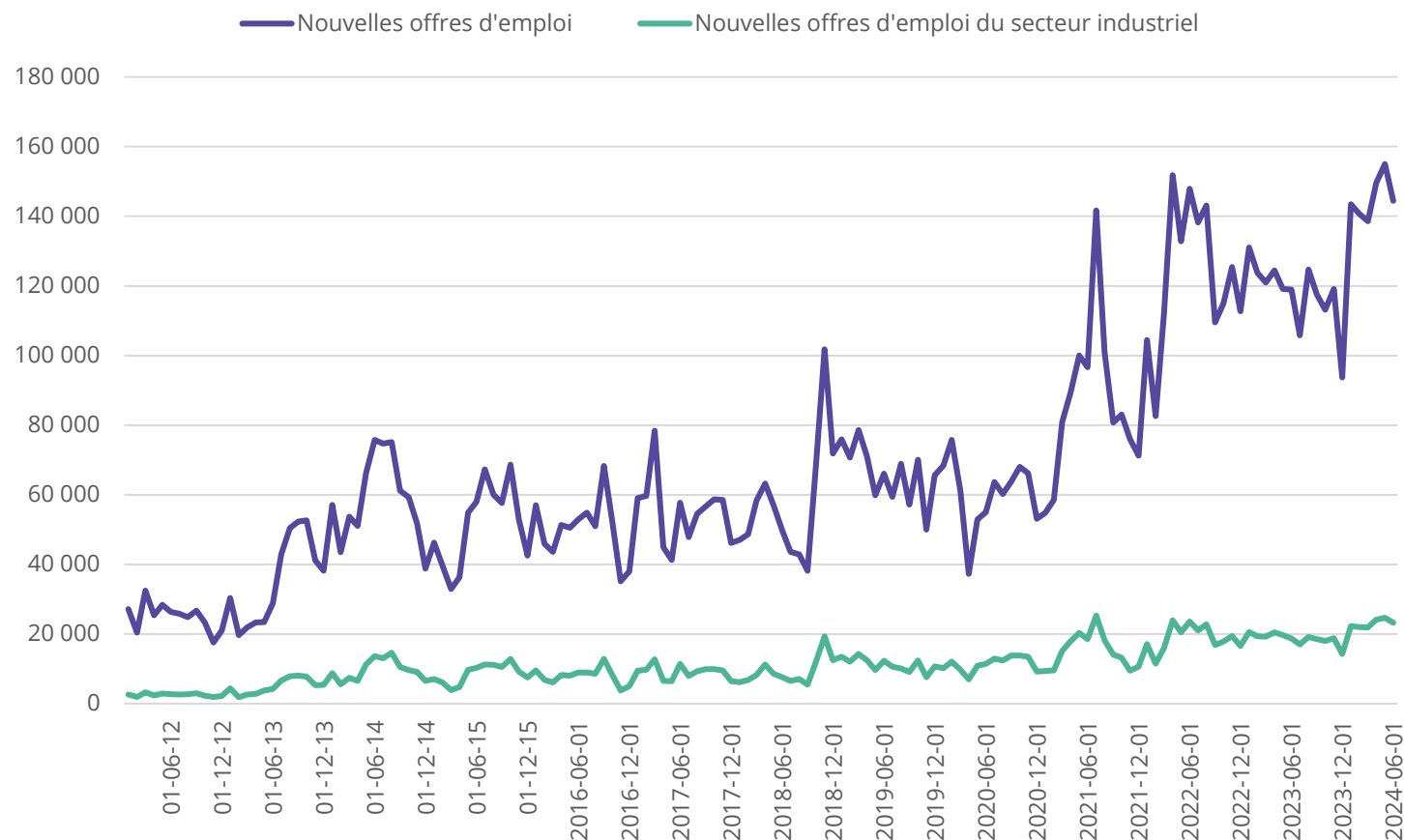
Indice de production industrielle du PIB canadien (2007=100)



La production industrielle annuelle de 2024 devrait être équivalente à celle de 2023. La production industrielle devrait maintenir sa croissance et dépasser les niveaux enregistrés en 2022 d'ici la fin de 2026.

Moteurs économiques

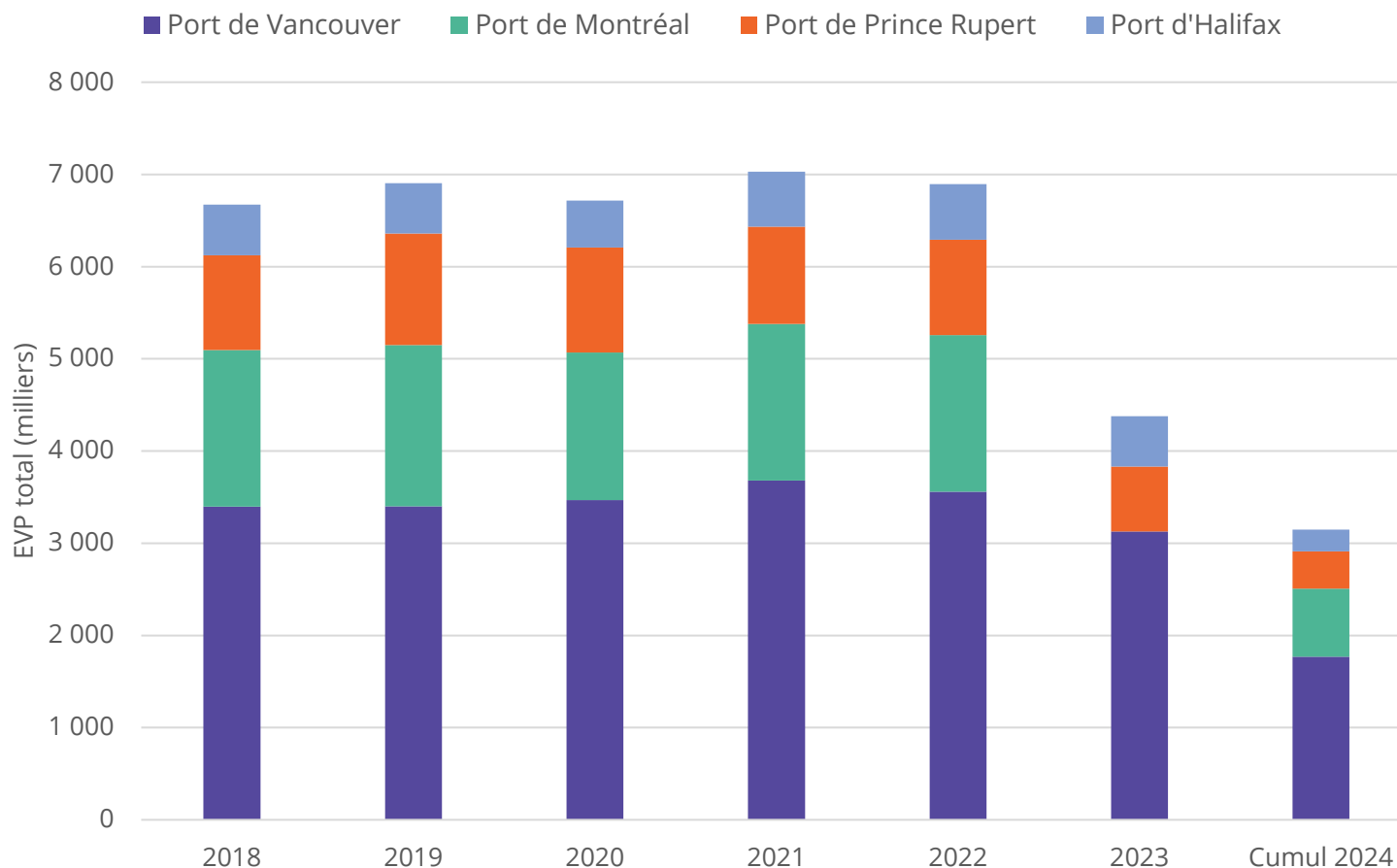
Volume des nouvelles offres d'emploi (sept principaux marchés)



En moyenne, 16 % des nouvelles offres d'emploi depuis le début de l'année 2024 sont spécifiques au secteur industriel. Ce chiffre est en baisse par rapport à la moyenne de 19 % enregistrée lors du pic de demande entre le deuxième trimestre 2020 et le deuxième trimestre 2021.

Moteurs économiques

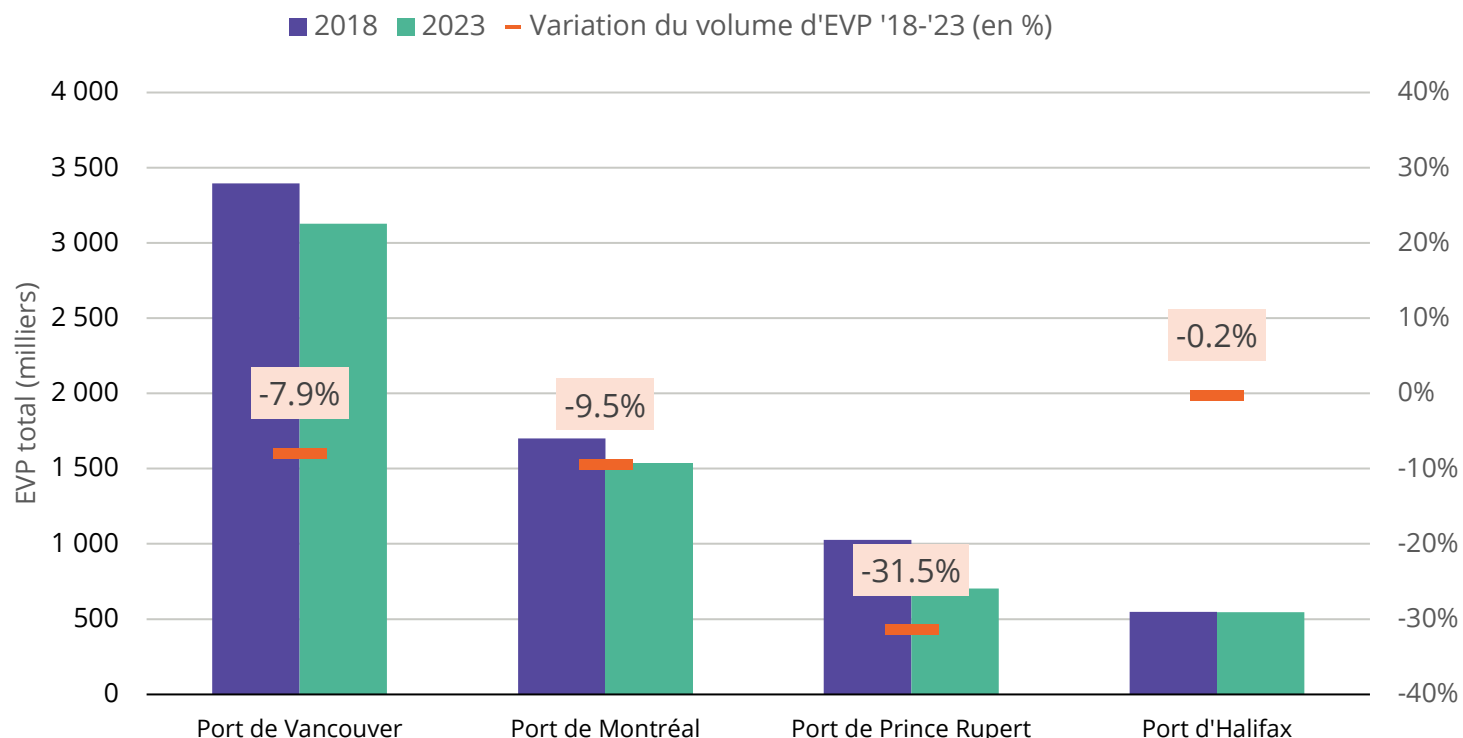
Total des équivalents vingt pieds (EVP) pour les quatre principaux ports à conteneurs



L'activité en volume de conteneurs EVP a été robuste en 2024, représentant 72% du total de 2023 à la fin du 2^e trimestre. Si ce rythme se maintient au second semestre 2024, l'activité pourrait atteindre ou dépasser les volumes de 2023.

Moteurs économiques

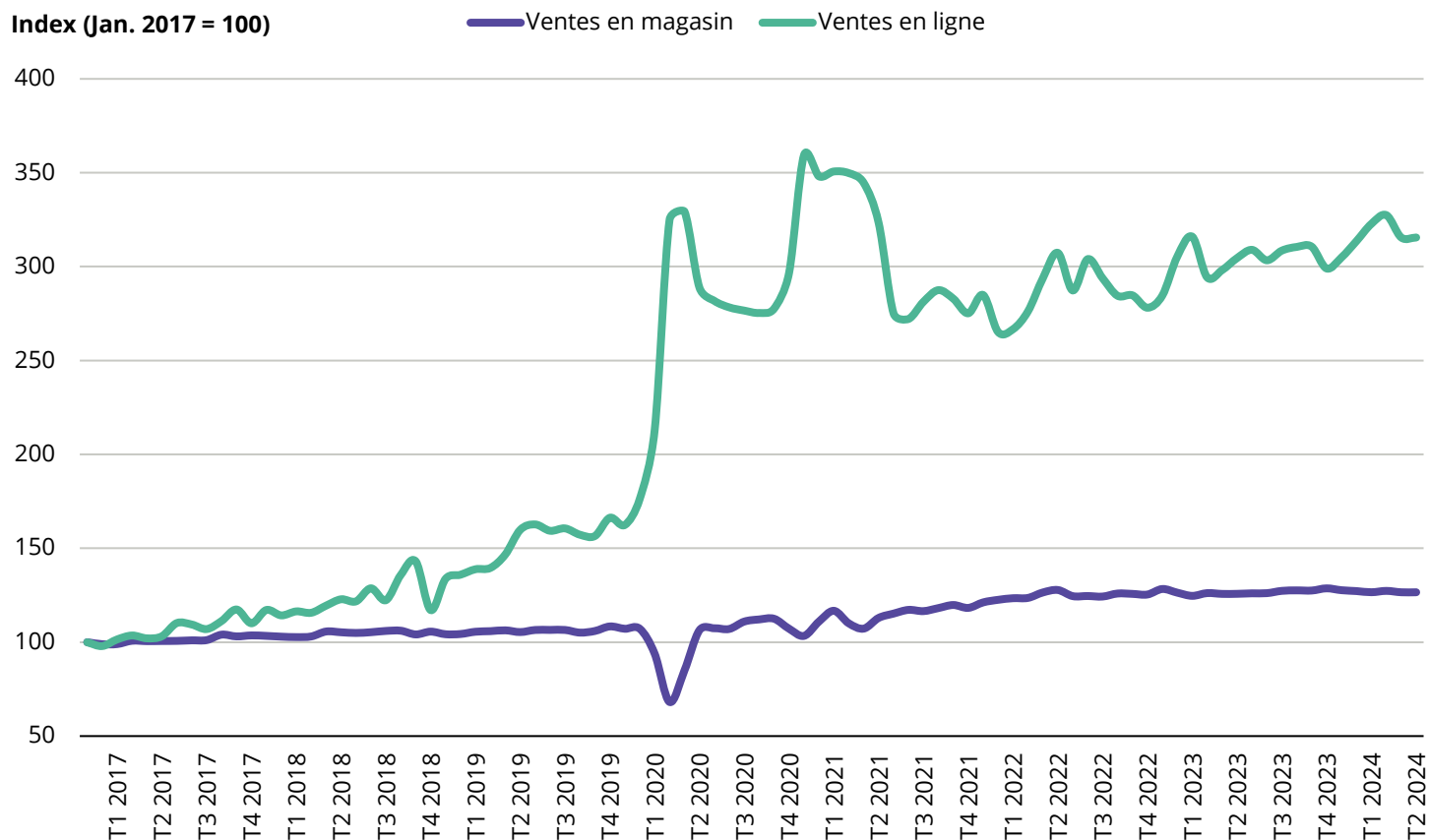
Total des équivalents vingt pieds (EVP) pour les quatre principaux ports à conteneurs



Le volume global d'EVP a diminué de 11,3 % entre 2018 et 2024 dans les quatre principaux ports canadiens (Halifax, Montréal, Prince Rupert et Vancouver).

Tendances du commerce en ligne au Canada

Ventes mensuelles indexées du commerce en ligne par rapport aux ventes en magasin



La part des achats en ligne, en proportion du total des ventes au détail, a varié de 5,8% au T4 2023 à 6,3% ce trimestre.

En 2020 et 2021, les ventes en ligne représentaient en moyenne 7,3 % et 6,9 % du total des ventes au détail, respectivement.

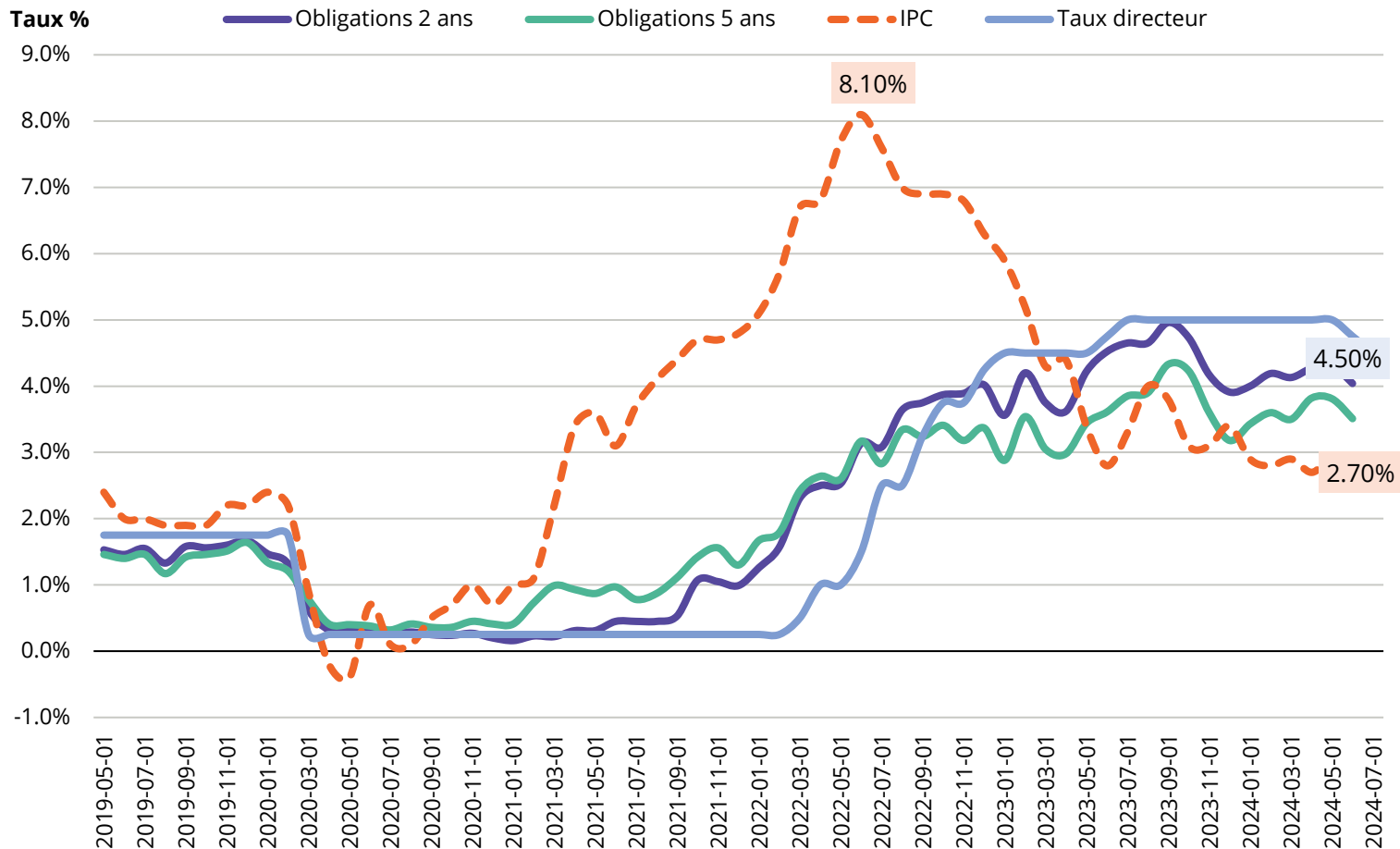
Tendances des marchés d'investissement, des capitaux et de la dette

La baisse des taux
d'intérêt devrait favoriser
une hausse du volume
d'investissement sur le
marché industriel



Tendances des marchés d'investissement, des capitaux et de la dette

Inflation, taux d'intérêt et rendements obligataires



La Banque du Canada a réduit le taux directeur de 25 points de base pour le ramener à 4,5 % en juillet, conformément aux attentes du marché.

La Banque semble convaincue que l'inflation est sur une trajectoire durable vers 2 %. Les réductions de taux pourraient être plus rapides que prévu durant l'année 2024 et 2025.

Tendances de marché du financement



Paramètres des conditions de financement de premier et deuxième rang				
Ratio prêt/valeur maximal	Conventionnel: 75% SCHL APH: 95%	70%	60%	70%
Prime sur rendement Oblig. Canada 10-ans	+85 pbs	+175 pbs	+250 pbs	+200 pbs
Taux préférentiel	5 ans	5 ans	5 ans	5 ans
Amortissement le plus long	50 ans	30 ans	30 ans	30 ans
Prime/escompte sur taux d'une évaluation	+25 pbs	+25 pbs	+50 pbs	+25 pbs
Cause de l'écart sur opinion de valeur	Taux d'actualisation	Loyers	Inoccupation	Taux d'actualisation
Coût du financement sans recours	+0 pbs	+75 pbs	+100 pbs	+50 pbs
Évolution des conditions de financement depuis le trimestre précédent				
Demandes de prêts	=	▼	▼	▼
Prêts en souffrance	=	=	▲	=
Prêts en défaut	=	=	▲	=
Perspectives des conditions de financement au prochain trimestre				
Coût de la dette	▼	=	▲	=

Multi-résidentiel
 Industriel
 Bureaux
 Commerce de détail

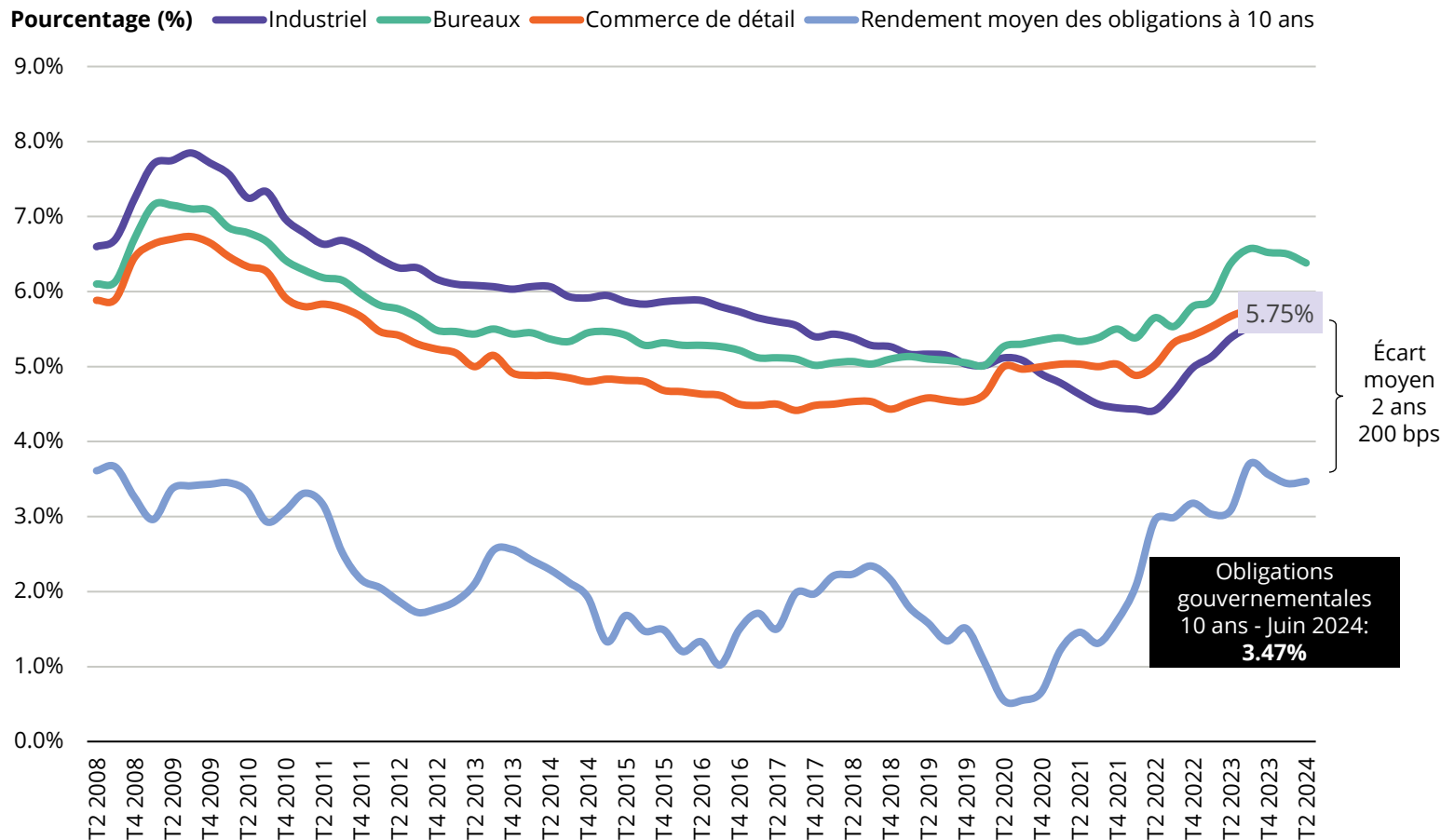
Les prêteurs continuent de privilégier les actifs industriels, les immeubles multi-résidentiels et les centres commerciaux avec épiceries générant des revenus.

Les capitaux disponibles pour les terrains et les bureaux restent rares et réservés à des acquéreurs solides à des ratios prêt/valeur plus bas.

*Moyenne de prime (+) ou escompte (-) sur souscription sur le TGA établi par un évaluateur agréé dans le cadre d'une opinion de valeur
Source: Sondage Avison Young, T2 2024

Tendances des marchés d'investissement, des capitaux et de la dette

Tendances des taux d'actualisation – Classes d'actifs de référence d'Altus



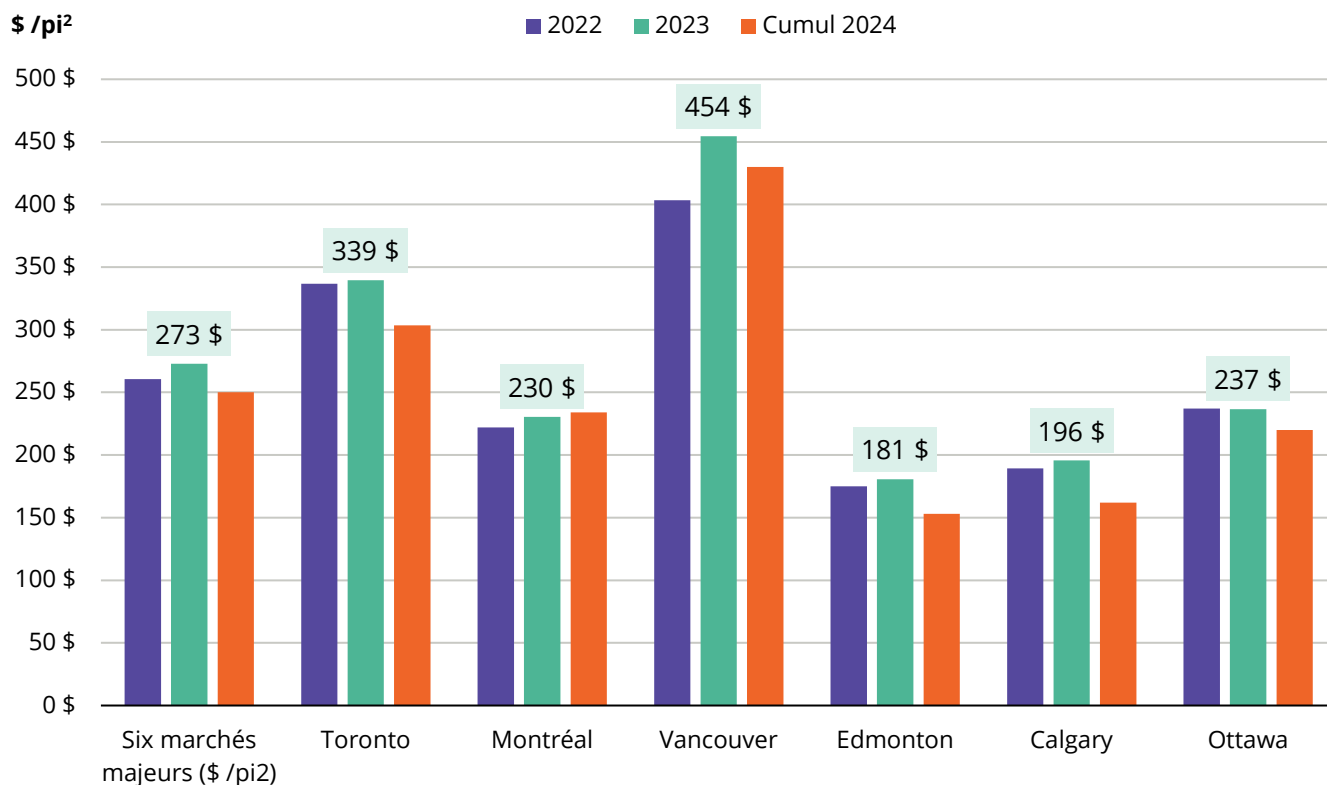
Enquête sur les taux d'actualisation Avison Young

	T2 2024	T1 2024
Locataire unique récent	5.95%	5.90%
Locataire unique mature	6.40%	6.35%
Locataire multiples récent	6.15%	6.05%
Locataire multiples mature	6.55%	6.50%

Le taux des obligations du Canada à 10 ans devrait baisser à **3,3 %** en octobre 2024 et à **2,7 %** en juillet 2025.

Les taux d'intérêt élevés ont exercé une pression à la baisse sur les prix records de 2023

Valeurs unitaires moyennes (actif industriel de référence à locataire unique)



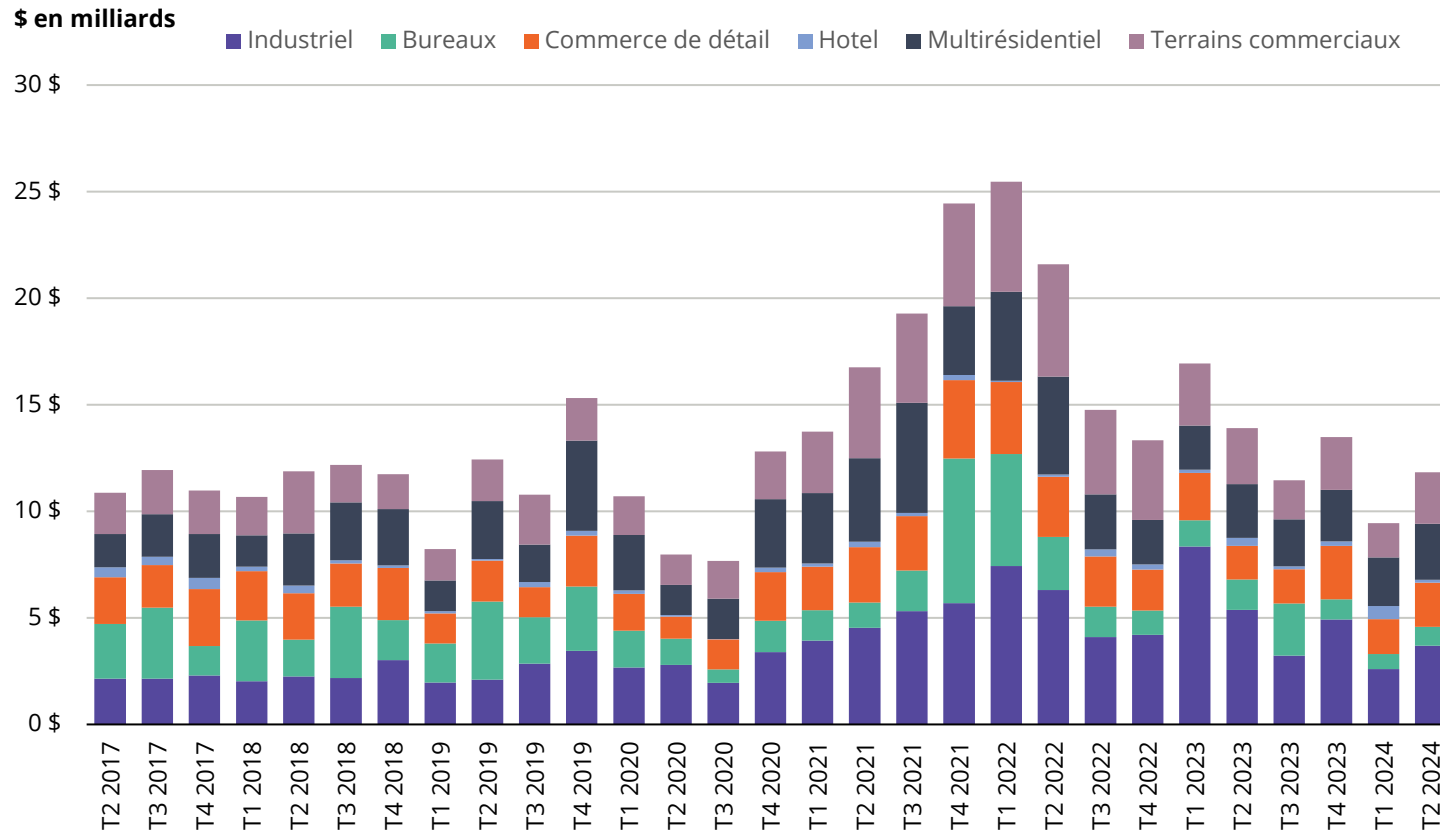
Croissance d'une année à l'autre en pourcentage des valeurs unitaires en \$/pi² des six principaux marchés de 2022 à 2024.

Croissance en % d'une année à l'autre	Six principaux marchés	Toronto	Montréal	Vancouver
2022	26%	31%	26%	34%
2023	-3%	-1%	-9%	0.2%
2024	-4%	-10%	7%	-0.4%

Tendances des marchés d'investissement, des capitaux et de la dette

Volumes de ventes trimestriels

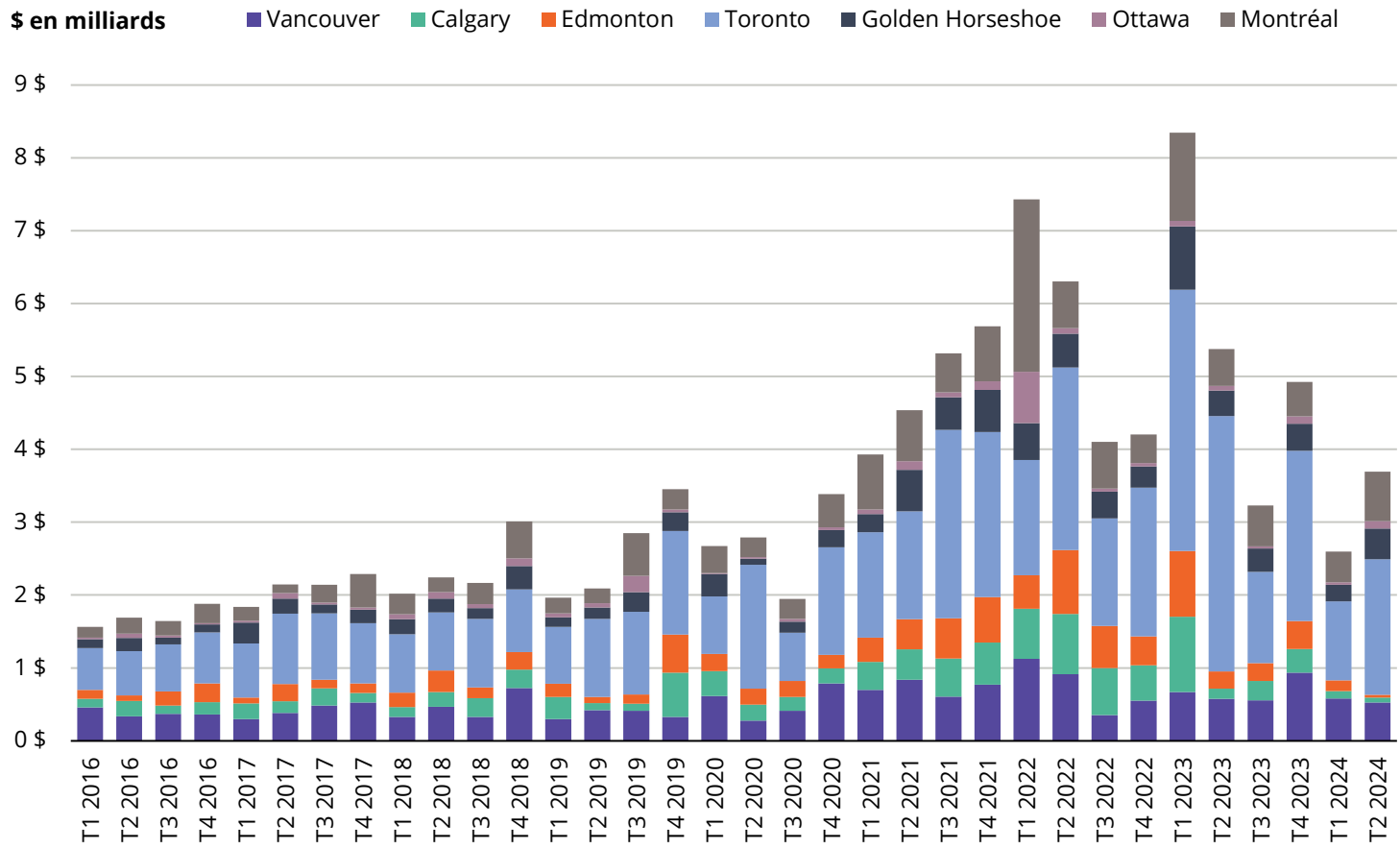
Volume des ventes trimestrielles par catégorie d'actifs (sept principaux marchés)



Le secteur industriel a représenté 31 % du volume transactionnel total au deuxième trimestre 2024, suivi par les immeubles multi-résidentiels (22 %), les terrains commerciaux (20 %) et le commerce de détail (18 %).

Tendances des marchés d'investissement, capitaux et de la dette

Volume des ventes industrielles (sept principaux marchés)



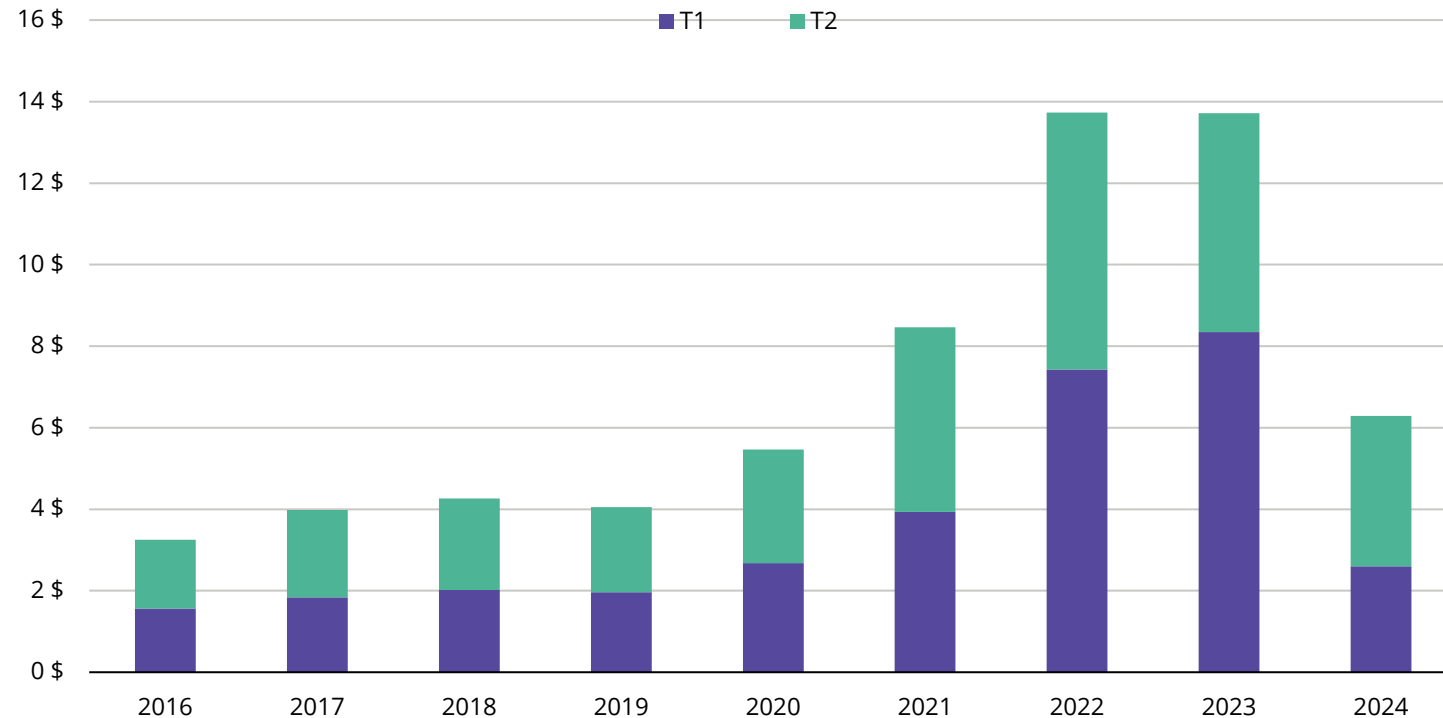
Les ventes de portefeuille ont représenté 4% (149 M\$) du volume total au deuxième trimestre 2024 (3,7 G\$). Au cours des cinq derniers trimestres, les ventes de portefeuille ont représenté 14 % (2,8 G\$).

Tendances des marchés d'investissement, capitaux et de la dette

Volume des ventes industrielles (sept principaux marchés)

Les volumes de ventes d'une année l'autre sont en baisse de 31 %
(5,4 G\$ au T2 2023 contre 3,7 G\$ au T2 2024).

\$ en milliards



Source: Altus Data Studio, exclut les ventes hors-marchés
et entre parties liées

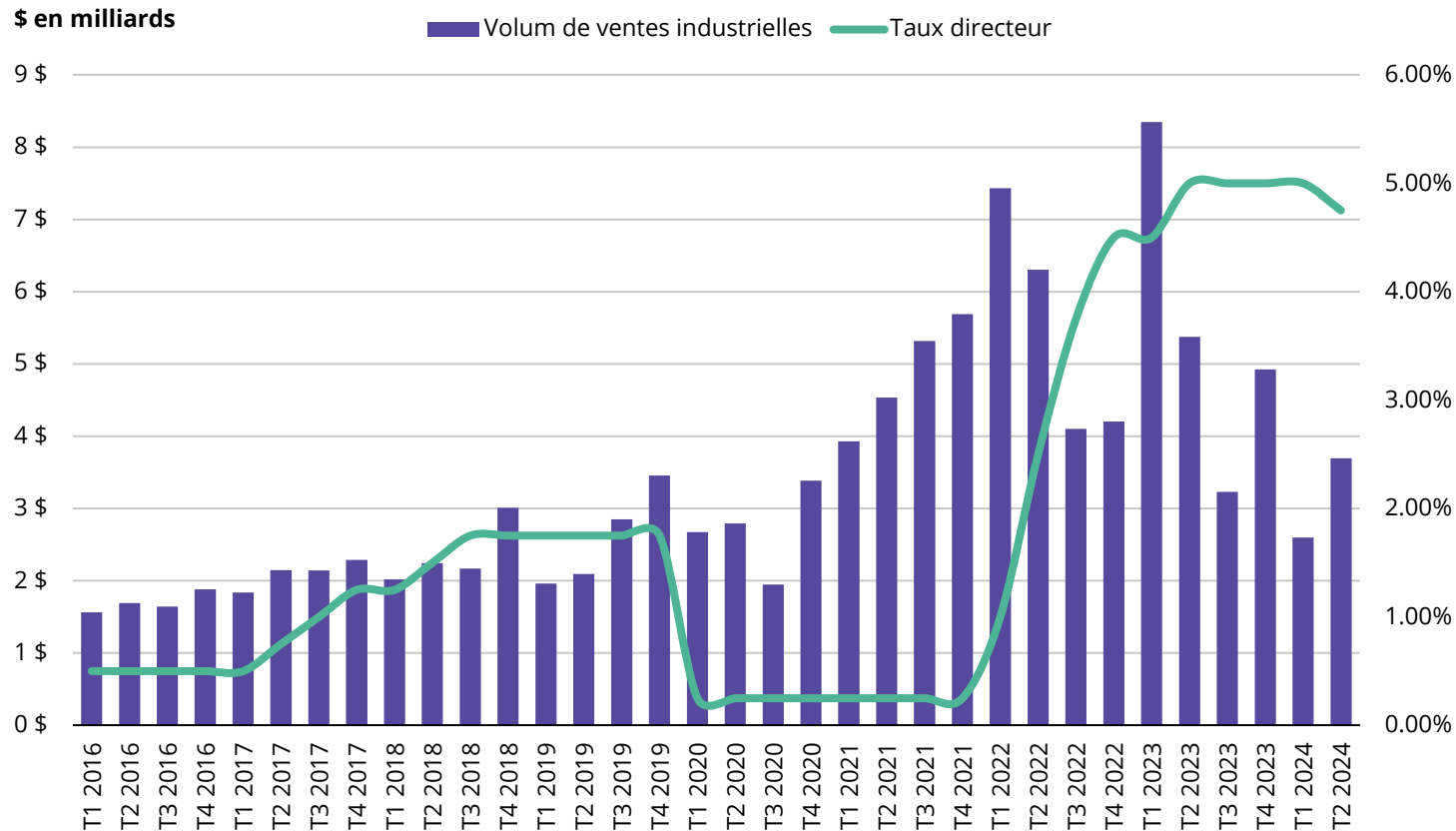
L'activité du deuxième trimestre 2024 laisse présager des niveaux de transactions normalisés rappelant ceux précédant les sommets de 2021-2023.

Néanmoins, les investisseurs privés et institutionnels restent activement intéressés par les fondamentaux relativement sains des actifs industriels.

Tendances des marchés d'investissement, des capitaux et de la dette

Volumes de vente trimestriels

Volume des ventes trimestrielles par catégorie d'actifs (sept principaux marchés)



La baisse du taux directeur du 5 juin et la modification de la taxe sur le gain en capital du 25 juin ont contribué à l'augmentation de 42 % du volume des ventes enregistrées au deuxième trimestre 2024.

Tendances des marchés d'investissement, capitaux et de la dette

Grandes transactions industrielles de 2024



Adresse	2600 North Park Drive	Fama Business Park/ 15050 54A Avenue	Gestion Jacad/Vista PF	15 Precidio Court	1302 Derwent	1000 Paul Kane Place
Marché / sous-marché	Brampton, ON	Surrey, BC	Montréal (Anjou), QC	Brampton, ON	Vancouver (Delta), BC	Laval, QC
Date de vente	Mai 2024	Mai 2024	Mars 2024	Juin 2024	Mars 2024	Juin 2024
Prix de vente	110 000 000 \$	93 000 000 \$	87 000 000 \$	75 600 000 \$	73 000 000 \$	67 500 000 \$
Année de construction	1998	1977	1971	2005	1986	2001
Type de propriété	Locataire unique	Locataire multiple flex	Locataire multiple	Locataire multiple	Locataire multiple	Locataire unique
Superficie locative	331 027	315 128	437 214	293 628	224 000	281 165
Prix vendu (pi ²)	332 \$	295* \$	200* \$	257 \$	326* \$	240 \$
Vendeur	Oxford Properties	CanFirst Capital	Gestion Jacad	AIMCo	Grosvenor Group	Zorg inc.
Acheteur	1000144109 Ontario Inc.	Bosa Properties	Vista Properties	Pure Industrial	Dayhu Investments	Groupe Mach

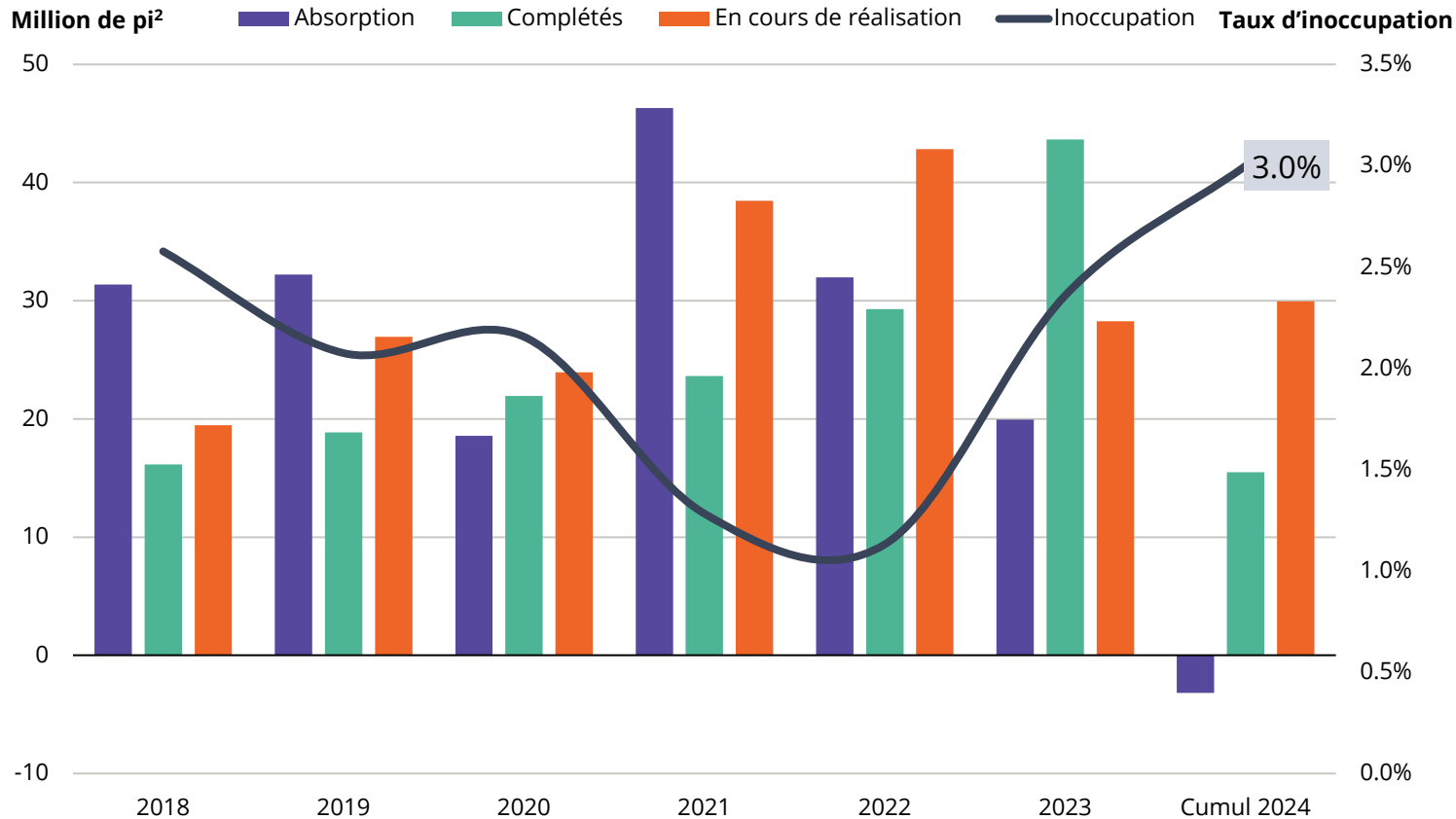
Survol du marché locatif industriel

Une relance plus lente et plus longue; le marché toujours en attente d'une reprise de la demande



Survol du marché locatif industriel

La vélocité de location diminue tandis que la nouvelle offre revient à la normale



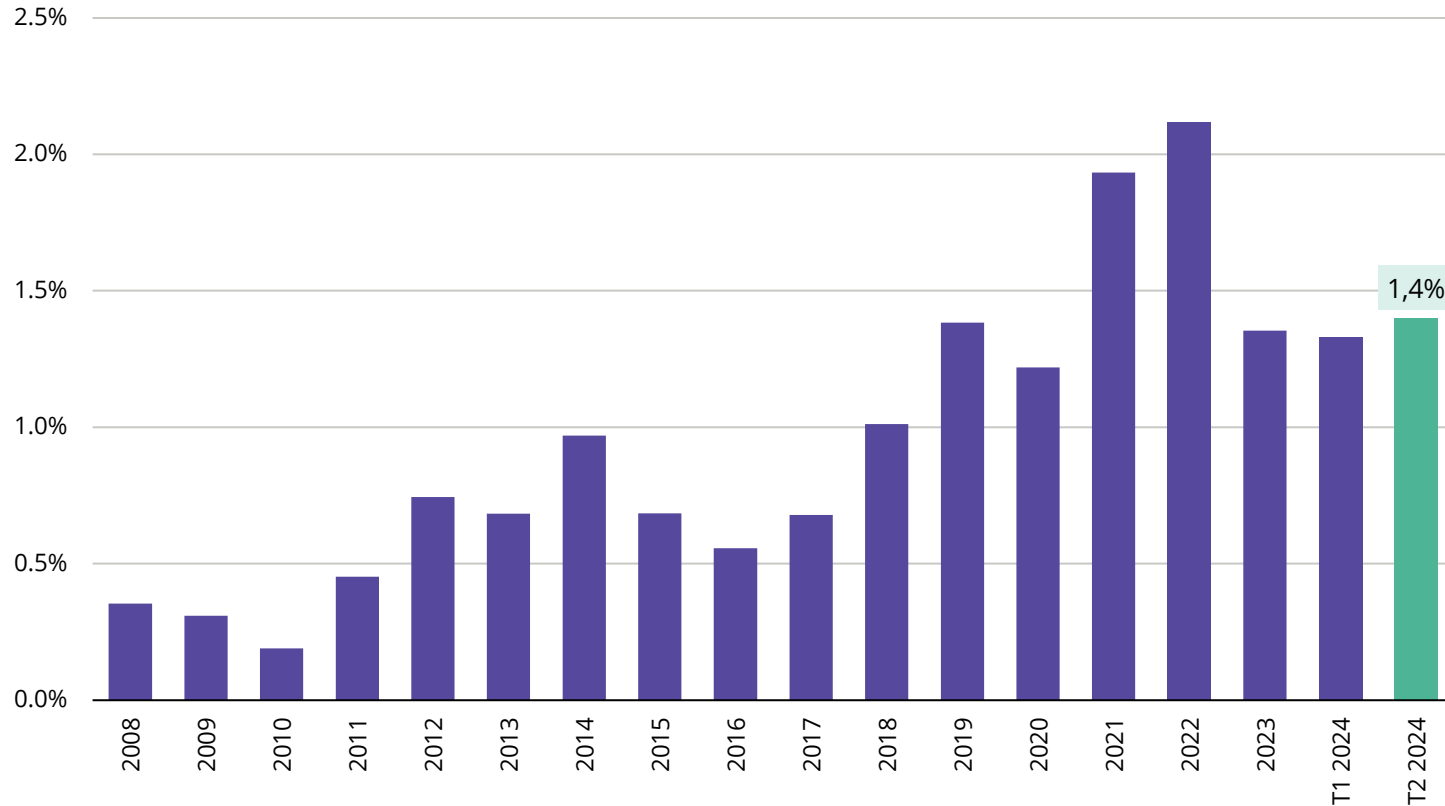
Avec une absorption négative de -3,2 M pi² depuis le début de l'année, l'inoccupation a augmenté de 60 pbs pour atteindre 3,0 % depuis la fin de 2023.

Survol du marché locatif industriel

En cours de construction : volumes historiques

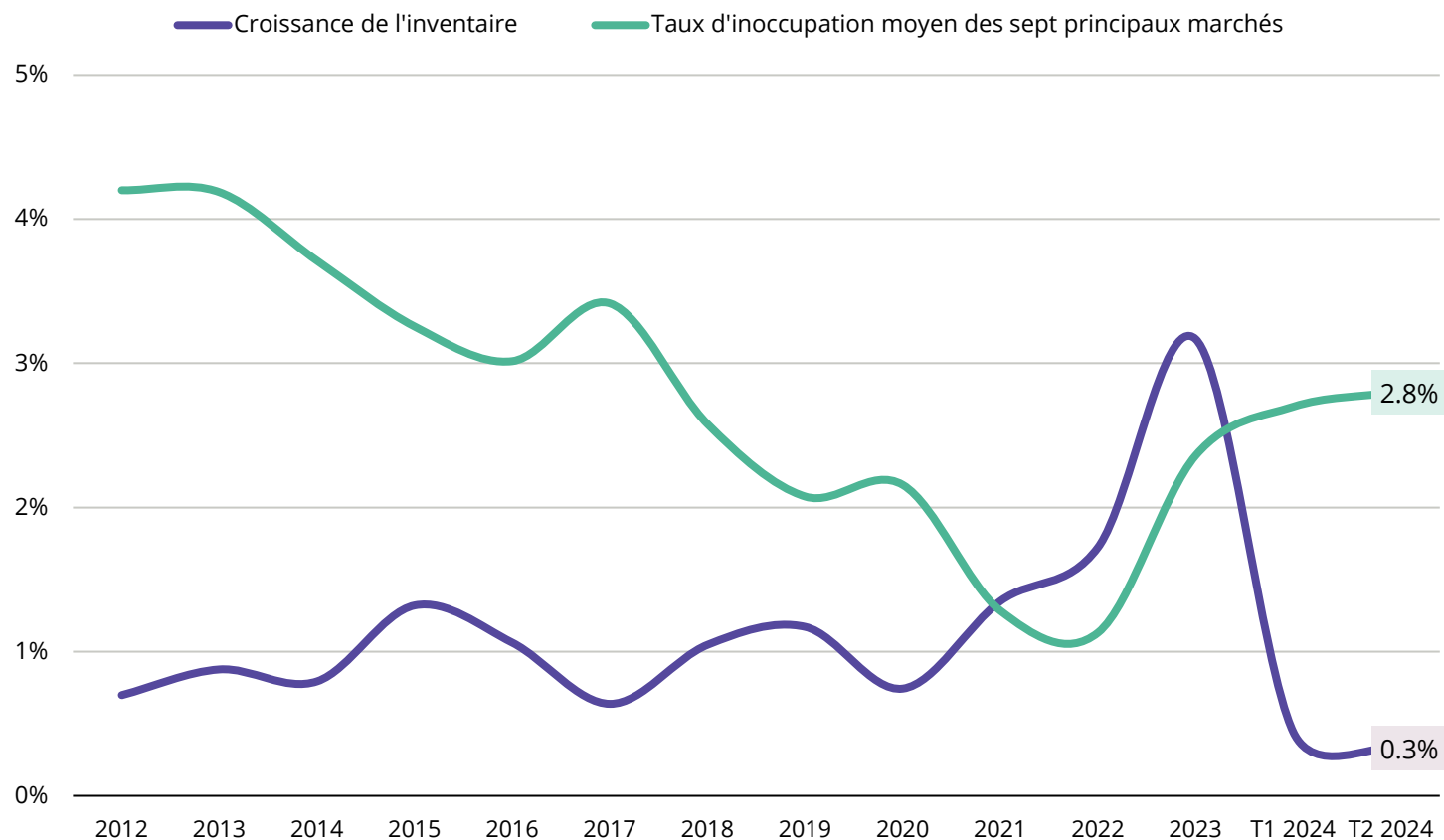
Espace en construction en pourcentage de l'inventaire existant

Pourcentage (%)



Le ratio d'espace en construction par rapport à l'inventaire total a chuté de 70 pbs depuis le quatrième trimestre 2022.

Les livraisons de nouveaux immeubles diminuent après un record en 2023



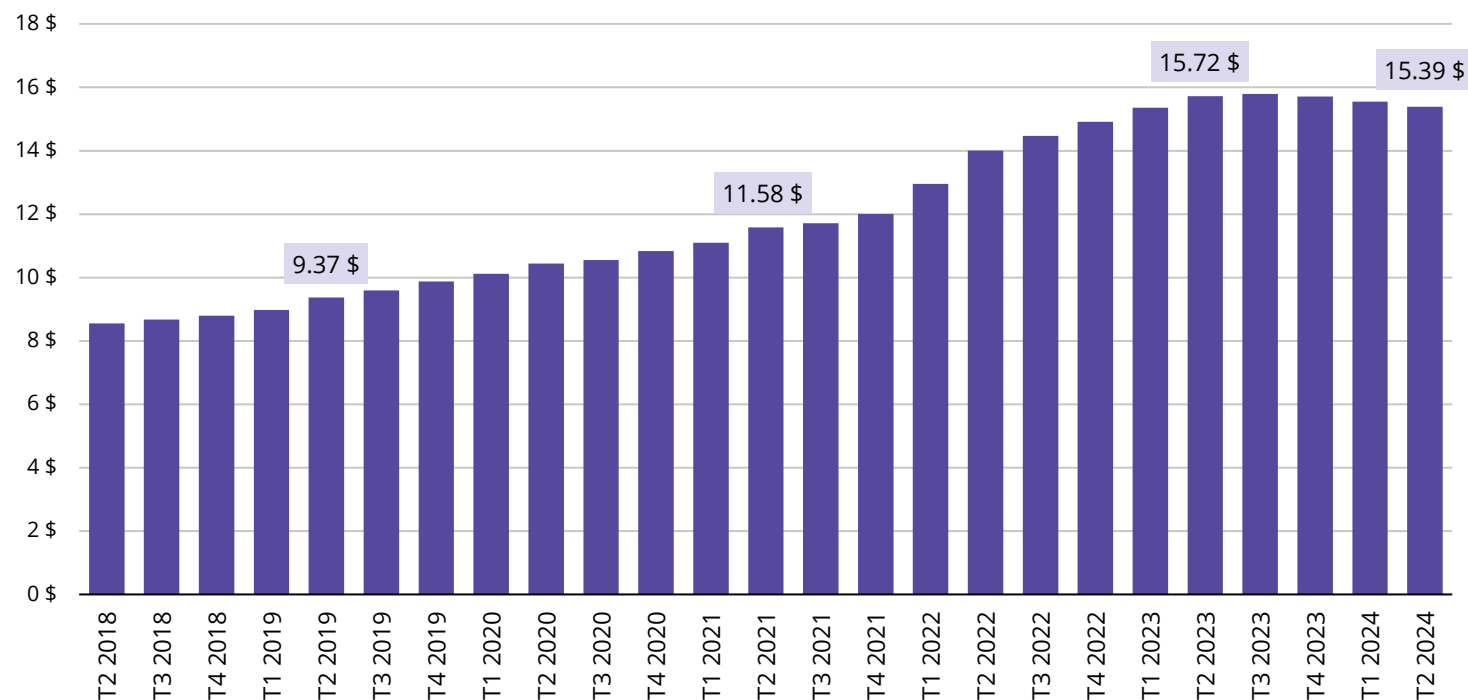
L'inventaire sur les sept principaux marchés a augmenté de 61 M pi² (3,0%) au cours des cinq trimestres précédents, et de 6,9 M pi² au deuxième trimestre 2024.

Survol du marché locatif industriel

Loyer net moyen demandé (Sept principaux marchés)

Baisse de 2 % du loyer net moyen demandé depuis le deuxième trimestre 2023, croissance de 33 % au cours des trois dernières années et de 64 % au cours des cinq dernières années.

Loyer net moyen demandé (\$ / pi²)



Les loyers demandés ont reculé depuis le pic atteint au troisième trimestre 2023 et se sont depuis comprimés pendant trois trimestres consécutifs, enregistrant une moyenne de 15,39 \$ à la fin du deuxième trimestre 2024.

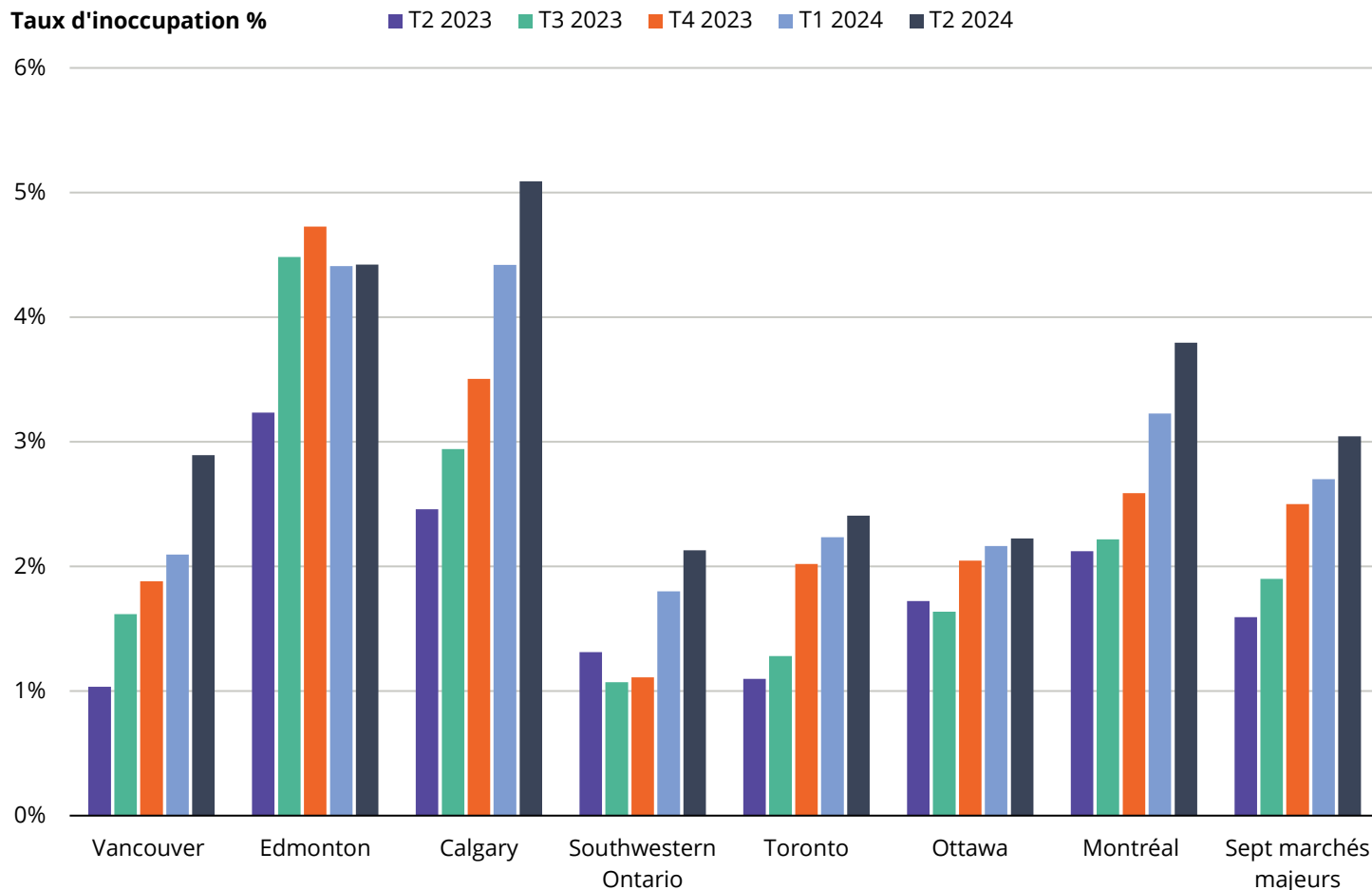
Comparaisons des principaux marchés

L'inoccupation et l'absorption continuent d'augmenter, tandis que les loyers reculent, le marché restant prudent.



Comparaisons des principaux marchés

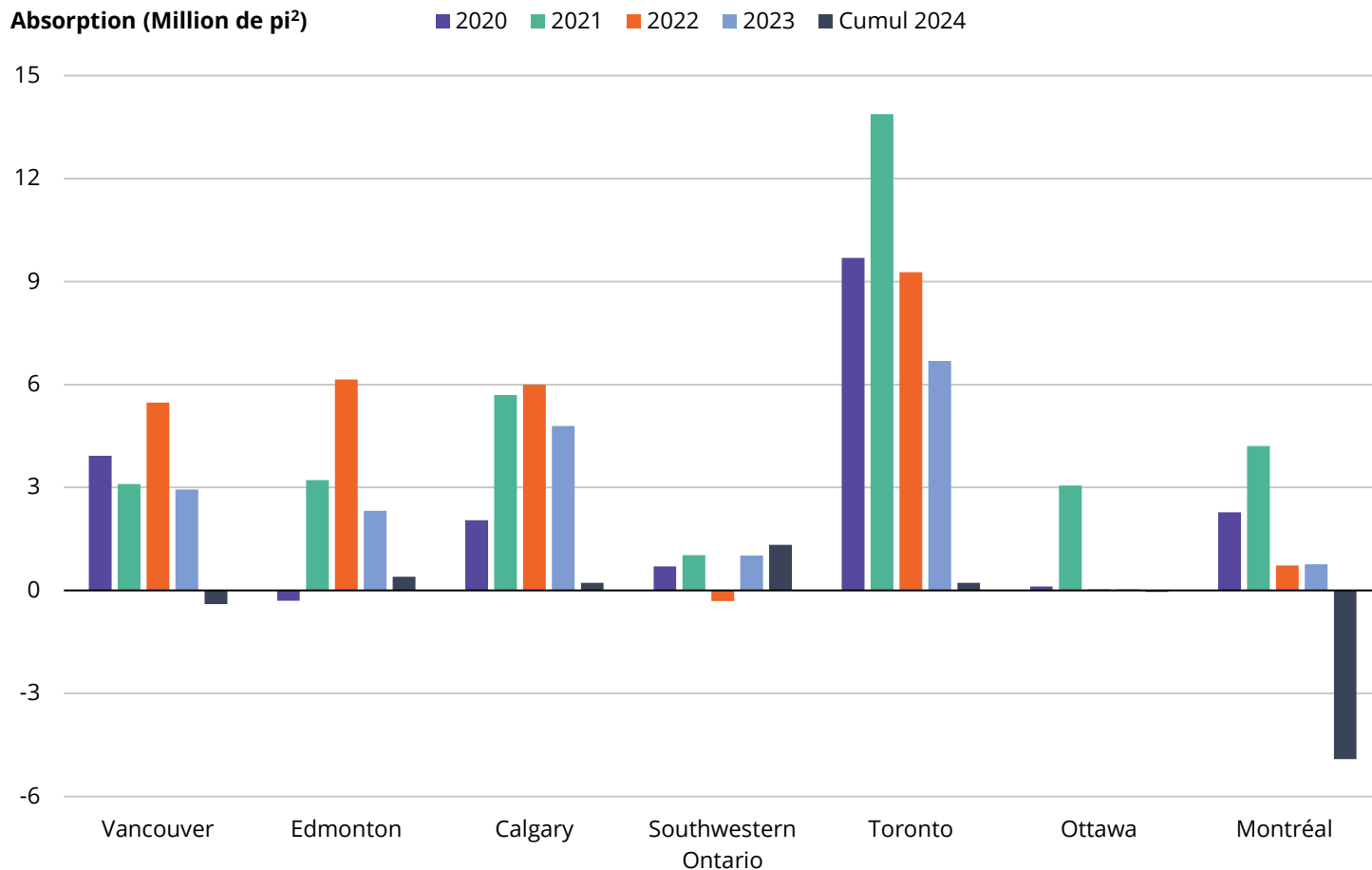
Les taux d'inoccupation continuent d'augmenter



Les taux d'inoccupation s'élèvent en moyenne à 3,0 % sur les sept principaux marchés. Les taux ont augmenté de 140 pbs au cours des cinq derniers trimestres.

Comparaisons des principaux marchés

Absorption nette par marché



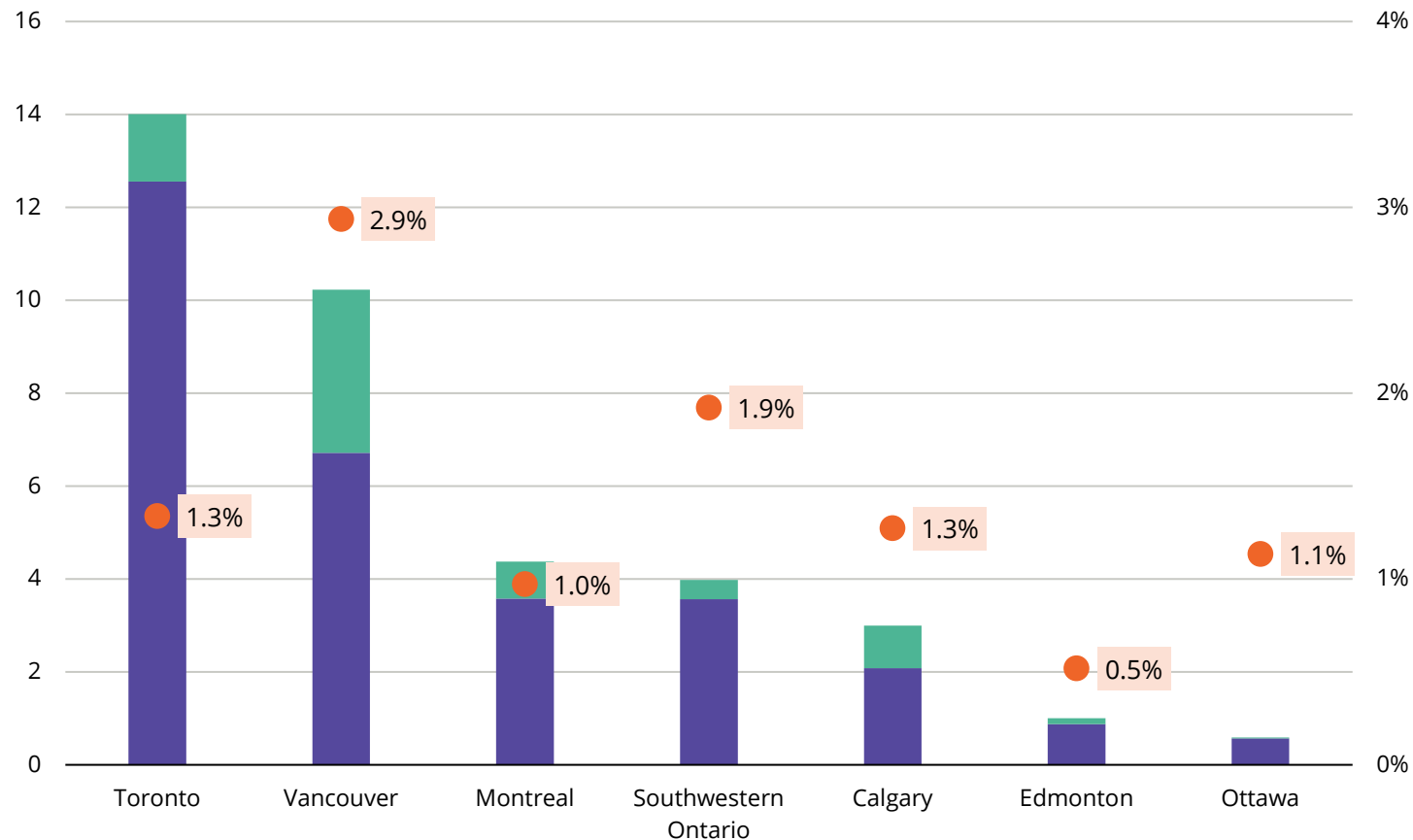
L'absorption nette a totalisé 3,2 M pi² pour 2024. Seuls les marchés du sud-ouest de l'Ontario, Calgary et Ottawa ont enregistré une absorption positive au deuxième trimestre 2024.

Comparaisons des principaux marchés

En cours de construction par marché

En construction
(Million de pi²)

■ Superficie disponible ■ Superficie louée ● Espace en construction sur l'inventaire total

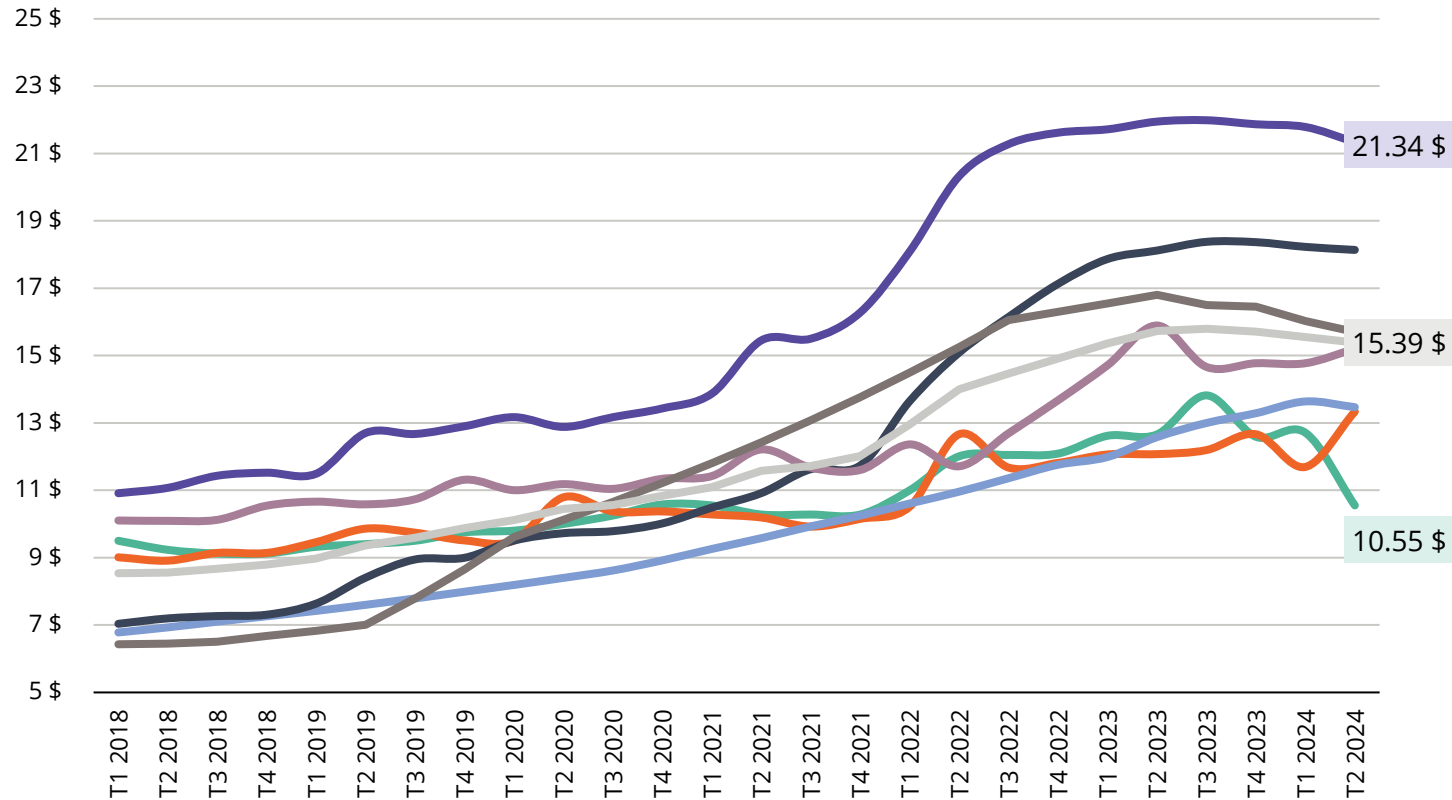


Les taux de prélocation dans les bâtiments en construction est en baisse de 19% au cours des cinq derniers trimestres, passant de 43% au T2 2023, à 24% au T2 2024.

Comparaisons des principaux marchés

Stabilisation de la croissance des loyers nets demandés

Loyer net moyen demandé (\$ / pi²)



Les taux de location net au pied carré étaient en moyenne de 15,39 \$ à la fin du deuxième trimestre 2024. Les loyers nets varient d'un minimum de 10,55 \$ à Edmonton à un maximum de 21,34 \$ à Vancouver.

Comparaisons des principaux marchés

Croissance des loyers demandés – cinq dernières années

Marché	D'un trimestre à l'autre	12 derniers mois	Trois dernières années	Cinq dernières années
Vancouver	-2,1%	-2,8%	38%	68%
Edmonton	-17%	-17%	3%	12%
Calgary	14%	10%	31%	35%
Southwestern Ontario	-1,2%	7,1%	41%	77%
Toronto	-0,5%	0,1%	66%	116%
Ottawa	2,9%	-4,3%	24%	44%
Montréal	-2,0%	-6,5%	26%	124%
Sept principaux marchés	-1,0%	-2,1%	33%	64%

La croissance des loyers a reculé au cours des trois derniers trimestres, de 0,9 % en moyenne. Au rythme actuel, les loyers demandés pourraient passer sous la barre des 15,00 \$ d'ici la fin de l'année.

Pour plus d'informations de
marché, visitez **avisonyoung.ca**.

Marie-France Benoit

Associée, Directrice intelligence de marché,
Canada
+1 541 392 5772
mf.benoit@avisonyoung.com

Warren D'Souza

Directeur intelligence de marché, secteur industriel
+1 905 283 2331
warren.dsouza@avisonyoung.com