



# Rapport sur le marché industriel Canadien

3<sup>e</sup> trimestre 2024

**Marie-France Benoit**

Associée, Directrice intelligence  
de marché, Canada

**Warren D'Souza**

Directeur intelligence de marché,  
secteur industriel

**AVISON  
YOUNG**

# Tendances du marché industriel canadien

## 01

### Contraintes liées à la main-d'œuvre et à la productivité

Les données macroéconomiques récentes mettent en évidence les défis auxquels est confronté le secteur industriel au Canada. En effet, des années de baisse de productivité dans l'industrie manufacturière et de la construction ont accentué le déclin du PIB réel en 2024. En outre, l'inflation des salaires dans ces secteurs a fait grimper les coûts unitaires de main-d'œuvre pour les entreprises, les rendant plus sensibles à la contraction de la demande globale dans l'économie, et entraînant des réductions d'emploi et de production. Le PIB réel des transports et de l'entreposage a toutefois réussi à croître de 2 à 4 % à chaque mois de 2024, malgré la stagnation de la productivité et les offres d'emploi dépassant le nombre de chômeurs.

## 02

### Le développement se poursuit en périphérie

Lors de la surchauffe sur le marché industriel en 2022, le taux d'inoccupation dans les secteurs centraux était historiquement bas, l'offre de terrains très limitée et l'appréciation potentielle des loyers en voie de stabilisation. Les promoteurs et investisseurs se sont alors tournés vers les zones périphériques des centres urbains. Bien que depuis les conditions du marché se soient stabilisées dans les secteurs urbains, les marchés périphériques continuent de présenter des opportunités intéressantes pour les développeurs et les investisseurs. En particulier pour ceux à la recherche de terrains plus vastes, d'économies d'impôts fonciers et d'un plus fort potentiel d'appréciation des loyers. Les zones périphériques offrent des emplacements stratégiques à des taux de location relativement abordables par rapport à d'autres secteurs au sein d'un même marché, ou d'un marché voisin.

## 03

### La vigueur du secteur primaire stimule la demande

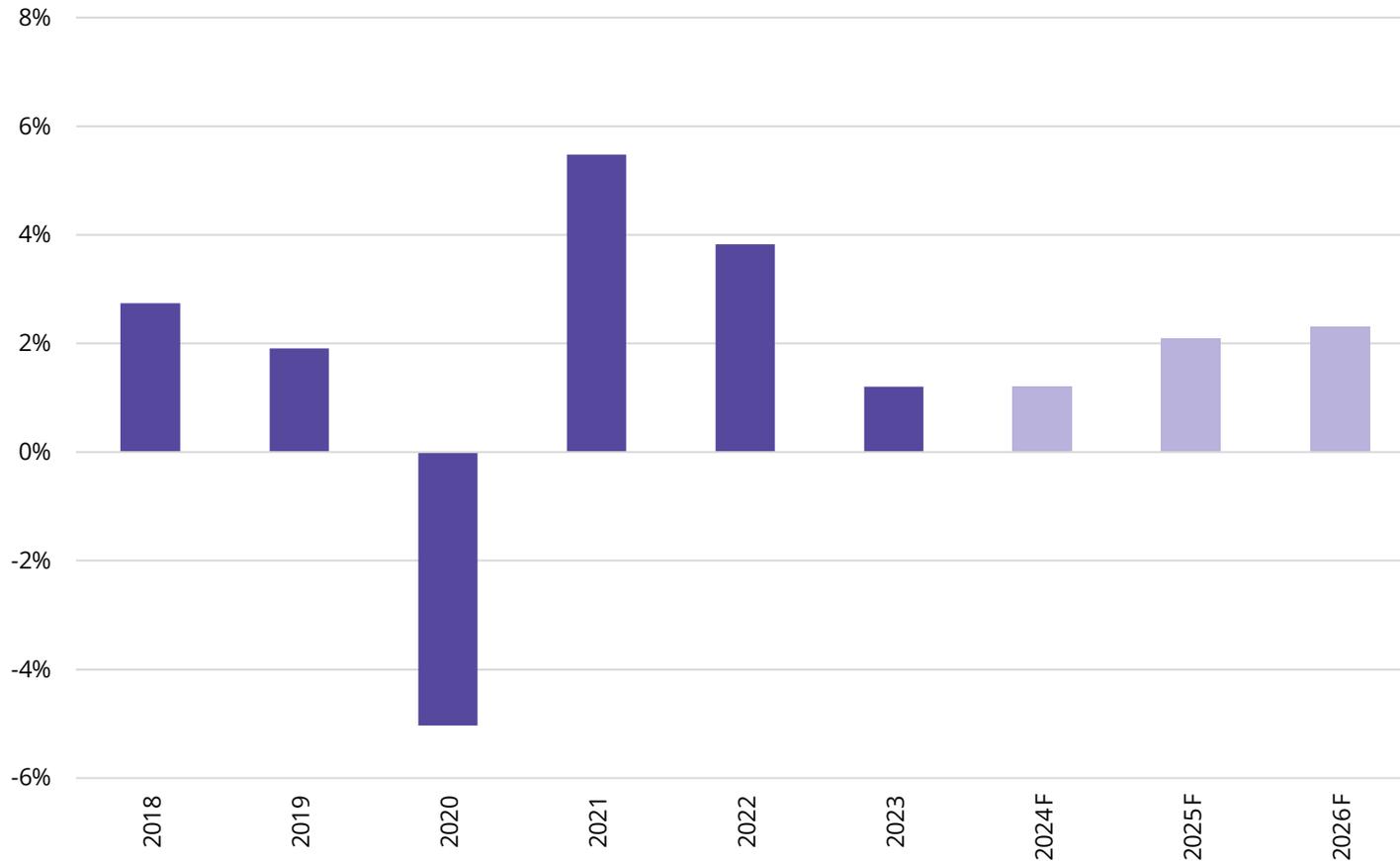
Le secteur primaire du Canada a été des plus dynamiques en 2024, avec une croissance annuelle du PIB réel dépassant l'ensemble de l'économie. Pour le pétrole et le gaz naturel, les facteurs positifs comprennent l'ouverture de l'extension du pipeline Trans Mountain en mai, le redémarrage du champ pétrolier Terra Nova dans les provinces de l'Atlantique, ainsi qu'une vague de projets et d'accords d'approvisionnement en GNL. L'uranium voit sa demande augmenter en raison du sentiment positif à l'égard du nucléaire comme solution énergétique viable et durable. La demande de potasse a bondi pour combler le déficit de l'offre mondiale d'engrais. Le rendement stable des cultures et des métaux du Canada bénéficie de prix élevés en raison des sanctions, des troubles politiques et du climat qui affectent les chaînes d'approvisionnement.

# Moteurs économiques

La croissance modeste du PIB au cours des 12 à 18 prochains mois soutiendra la demande pour le marché industriel



# Prévisions de croissance du PIB réel canadien



La croissance du PIB au 3<sup>e</sup> trimestre 2024 a été bien inférieure aux prévisions de la Banque du Canada. Cette faible croissance devrait persister jusqu'à la fin de 2024 et une bonne partie de 2025. Les défis actuels incluent une baisse de population et une hausse des droits de douane sur les exportations canadiennes vers les États-Unis.

## Moteurs économiques

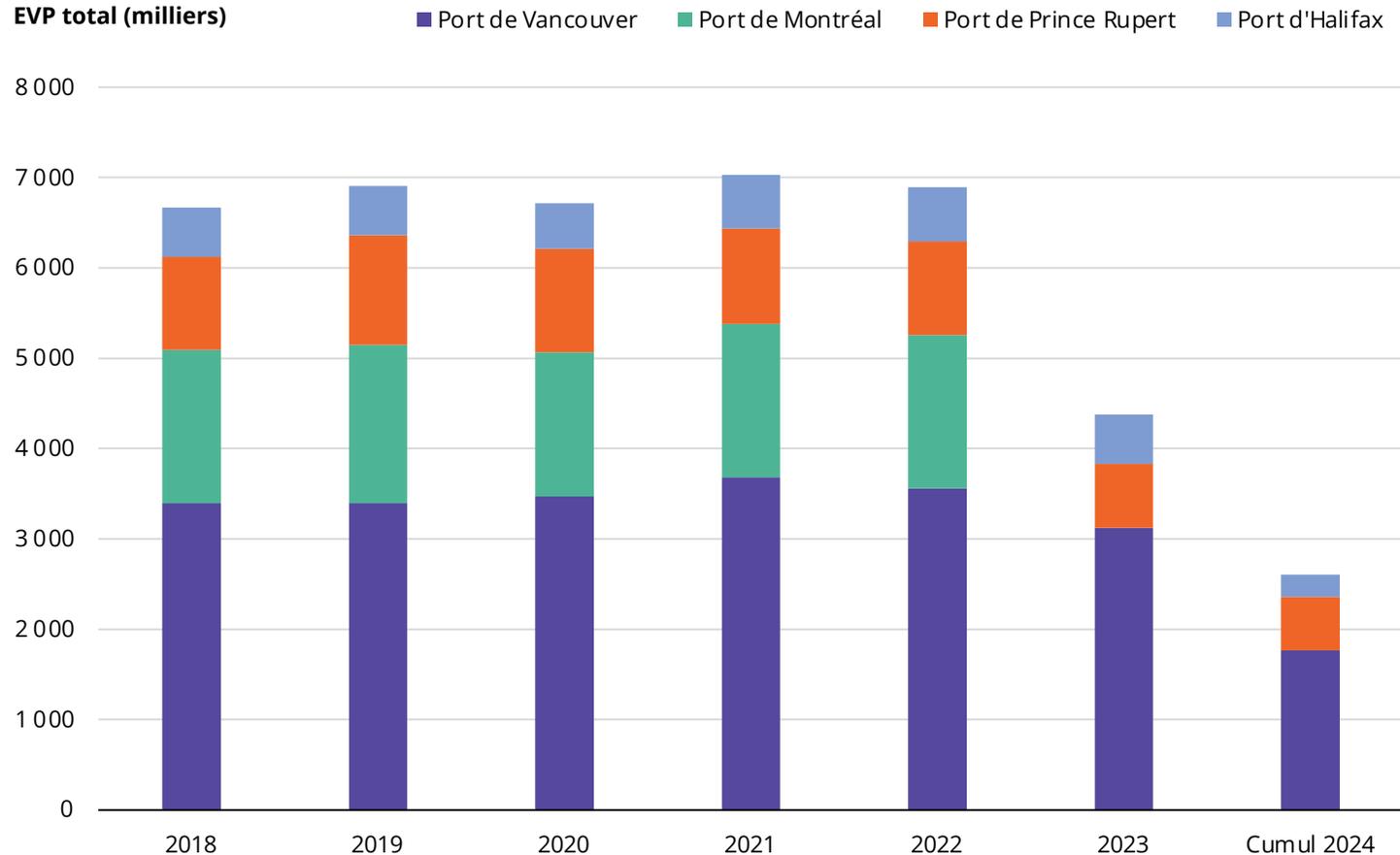
# Indice de production industrielle du PIB canadien (2007=100)



L'indice de production industrielle en 2024 devrait être équivalente à 2023, et augmenter progressivement en 2025 jusqu'à dépasser les niveaux enregistrés en 2022 (110). D'ici 2026, l'indice pourrait progresser à 113.

## Moteurs économiques

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



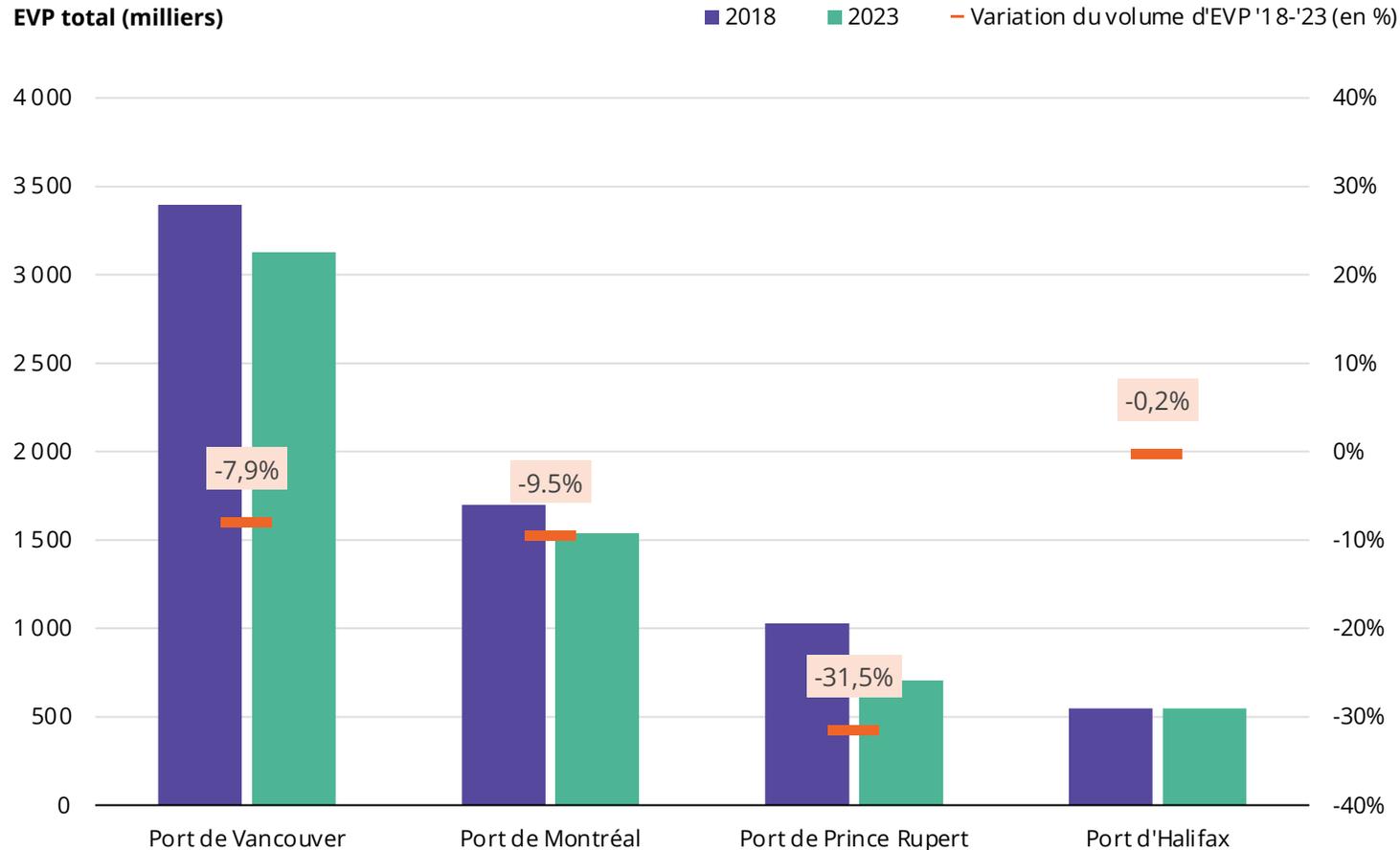
Source: AY Technologies, Autorités portuaires individuelles Les données les plus récentes pour Vancouver et Halifax sont celles du deuxième trimestre 2023.

L'activité portuaire depuis le début de 2024 représente 59% du volume total de 2023. Les multiples grèves au cours du second semestre 2024 ont ralenti l'activité en volume de conteneurs EVP. Le système devra se remettre des retards causés par la grève avant de retrouver une activité normale.

[Lisez notre dernière analyse en cliquant ici](#)

## Moteurs économiques

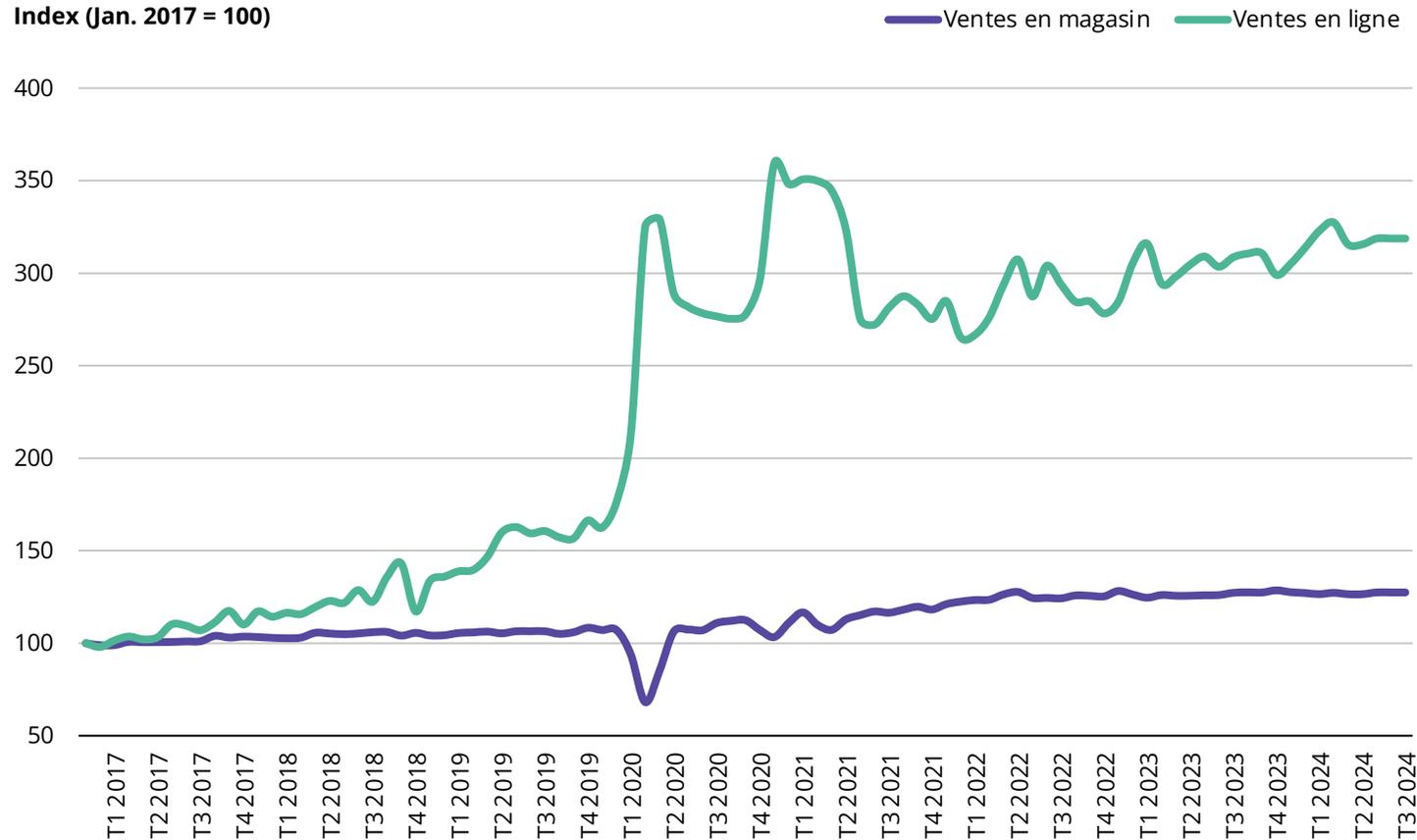
# Total des équivalents vingt pieds (EVP) pour les quatre principaux ports à conteneurs



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 du commerce en ligne dans les ventes au détail a diminué d'un pic de 7,3 % en 2020 à 6,6 % au 3e trimestre 2024. D'un trimestre à l'autre, les ventes en ligne ont progressé de 6,4 %, contre 1,5 % pour les ventes en magasin.

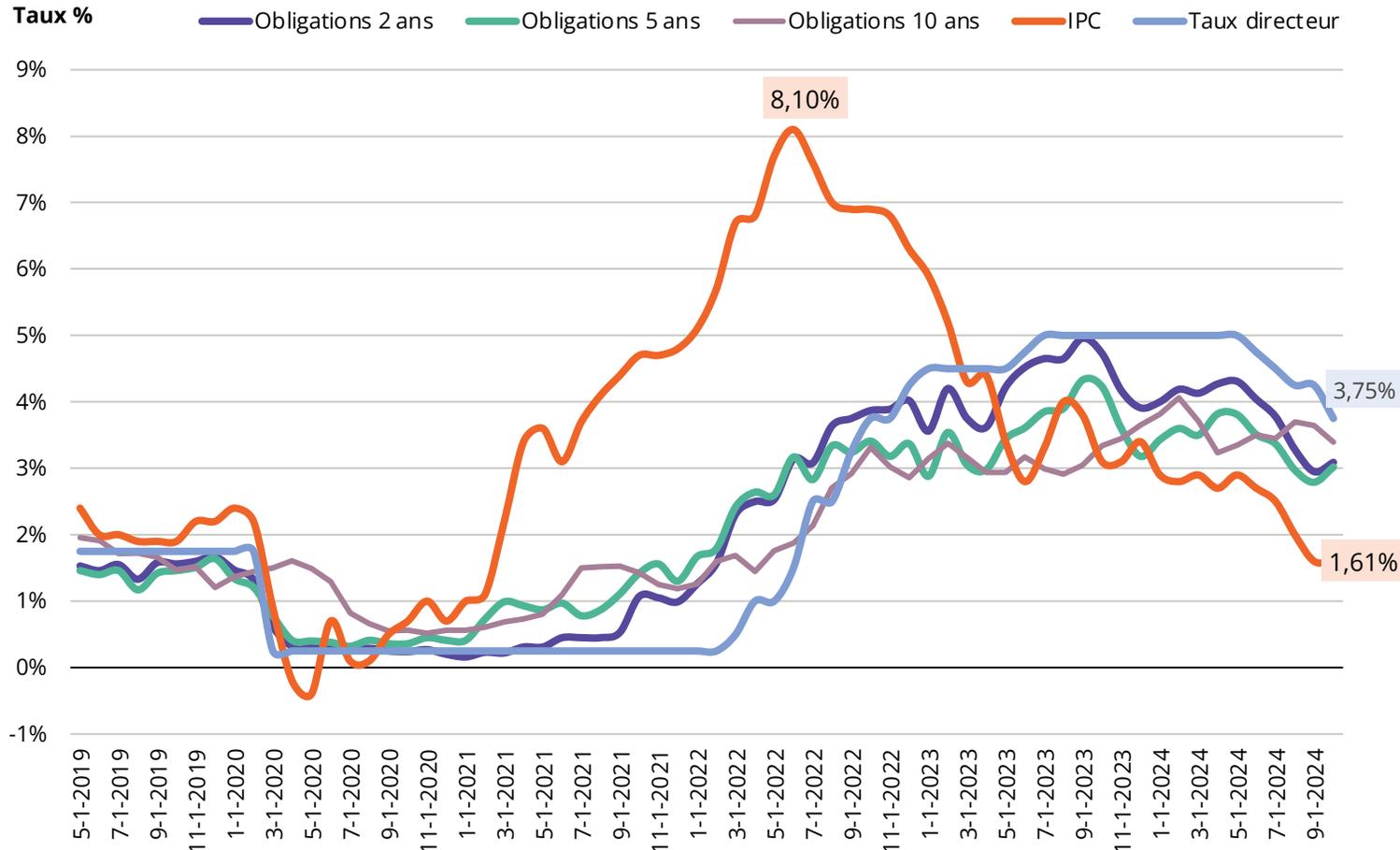
# Tendances des marchés d'investissement, des capitaux et de la dette

La baisse des taux  
d'intérêt devrait renforcer  
l'appétit des investisseurs  
pour les actifs industriels  
en 2025



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

# Inflation, taux d'intérêt et rendements obligataires



La Banque du Canada a réduit son taux directeur de 50 points de base (pb) pour le ramener à 3,75 % le 23 octobre. Tout indique que la Banque du Canada devrait annoncer une autre réduction du taux directeur lors de la prochaine réunion du 11 décembre.

# Tendances de marché du financement

				
<b>Paramètres des conditions de financement de premier et deuxième rang</b>				
Ratio prêt/valeur maximal	<b>Conventionnel:</b> 75% <b>SCHL APH:</b> 95%	<b>70%</b>	60%	70%
Prime sur rendement Oblig. Canada 10-ans	+85 pbs	<b>+175 pbs</b>	+250 pbs	+170 pbs
Taux préférentiel	5 ans	<b>5 ans</b>	5 ans	5 ans
Amortissement le plus long	<b>Conventionnel:</b> 30 ans <b>SCHL APH:</b> 50 ans	<b>30 ans</b>	30 ans	30 ans
Prime/escompte sur taux d'une évaluation	+25 pbs	<b>+25 pbs</b>	+50 pbs	+25 pbs
Cause de l'écart sur opinion de valeur	Taux d'actualisation	<b>Loyers</b>	Inoccupation	Taux d'actualisation
Coût du financement sans recours	+0 pbs	<b>+75 pbs</b>	+100 pbs	+50 pbs
<b>Évolution des conditions de financement depuis le trimestre précédent</b>				
Demandes de prêts	<b>Conventionnel:</b> En hausse <b>SCHL APH:</b> En hausse	<b>En hausse</b>	En hausse	En hausse
Prêts en souffrance	Stable	<b>Stable</b>	Stable	Stable
Prêts en défaut	En hausse	<b>En hausse</b>	En hausse	En hausse
<b>Perspectives des conditions de financement au prochain trimestre</b>				
Coût de la dette	Stable	<b>Stable</b>	Stable	Stable

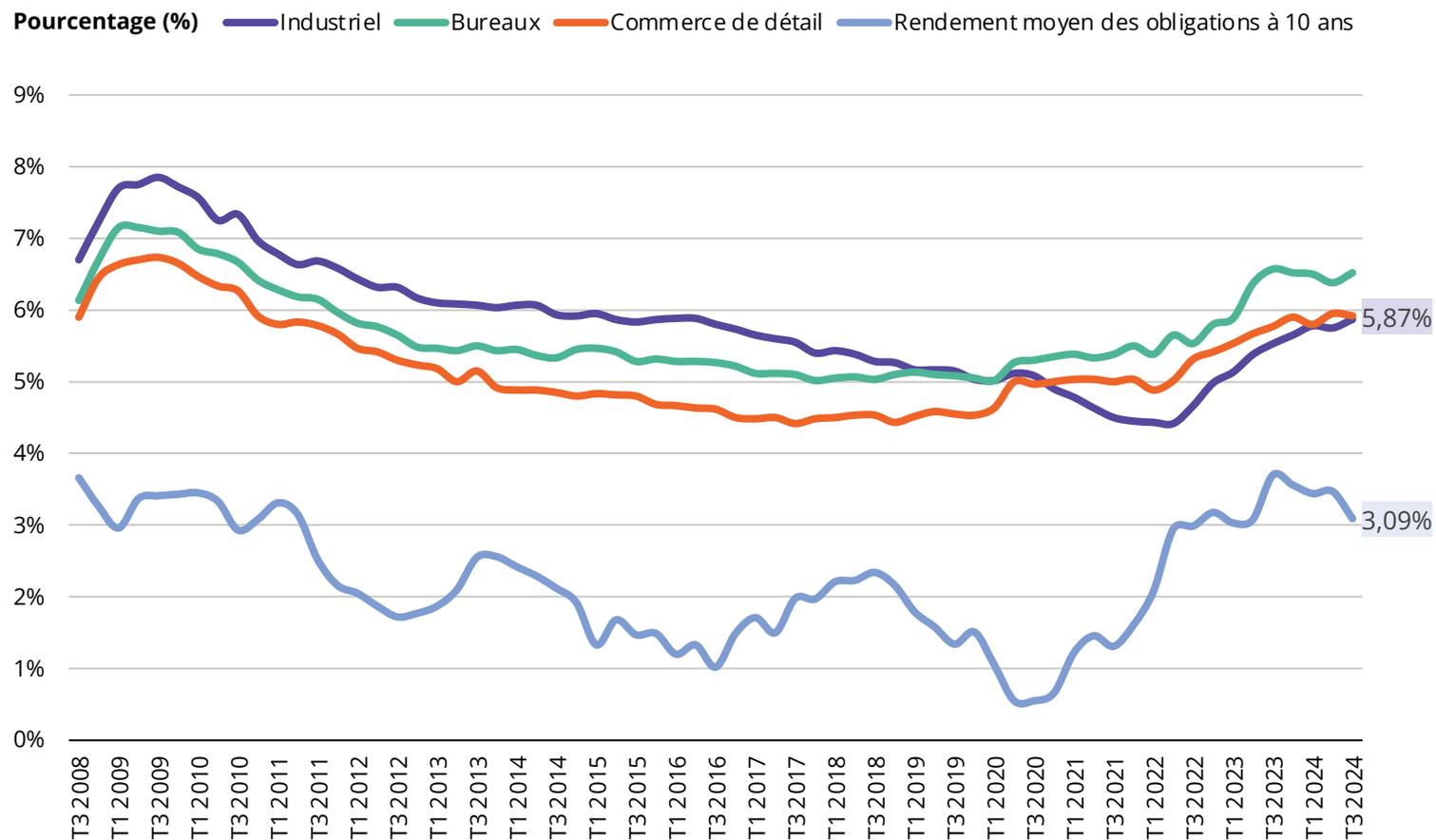
 Multi-résidentiel  Industriel  Bureaux  Commerce de détail

Les paramètres de taux de location des souscripteurs sont plus prudents que les hypothèses d'évaluation actuelles.

\*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, T3 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

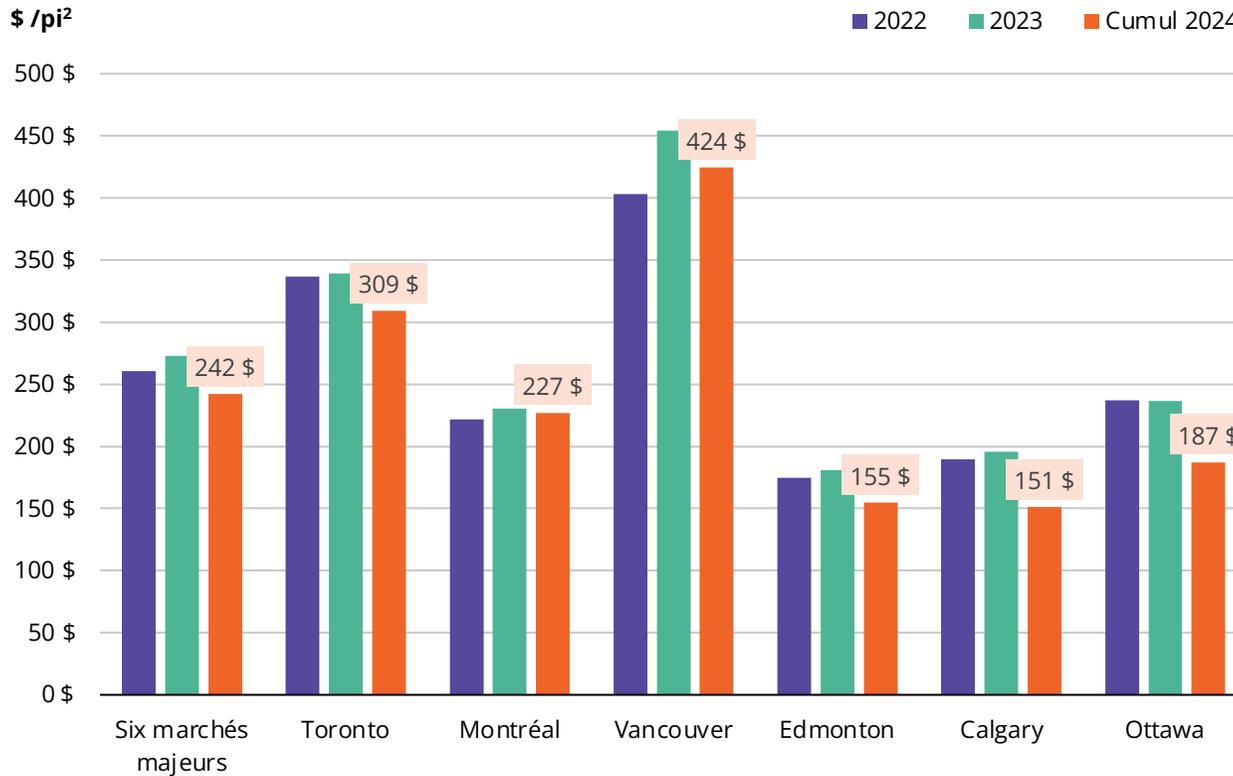
	T2 2024	T3 2024
Locataire unique récent	5,95%	5,95%
Locataire unique mature	6,40%	6,35%
Locataire multiples récent	6,15%	6,05%
Locataire multiples mature	6,55%	6,45%

Le taux des obligations du Canada à 10 ans devrait se stabiliser à 3,1 % d'ici la fin du prochain trimestre et atteindre 2,9 % d'ici la fin de 2025.

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

# 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)



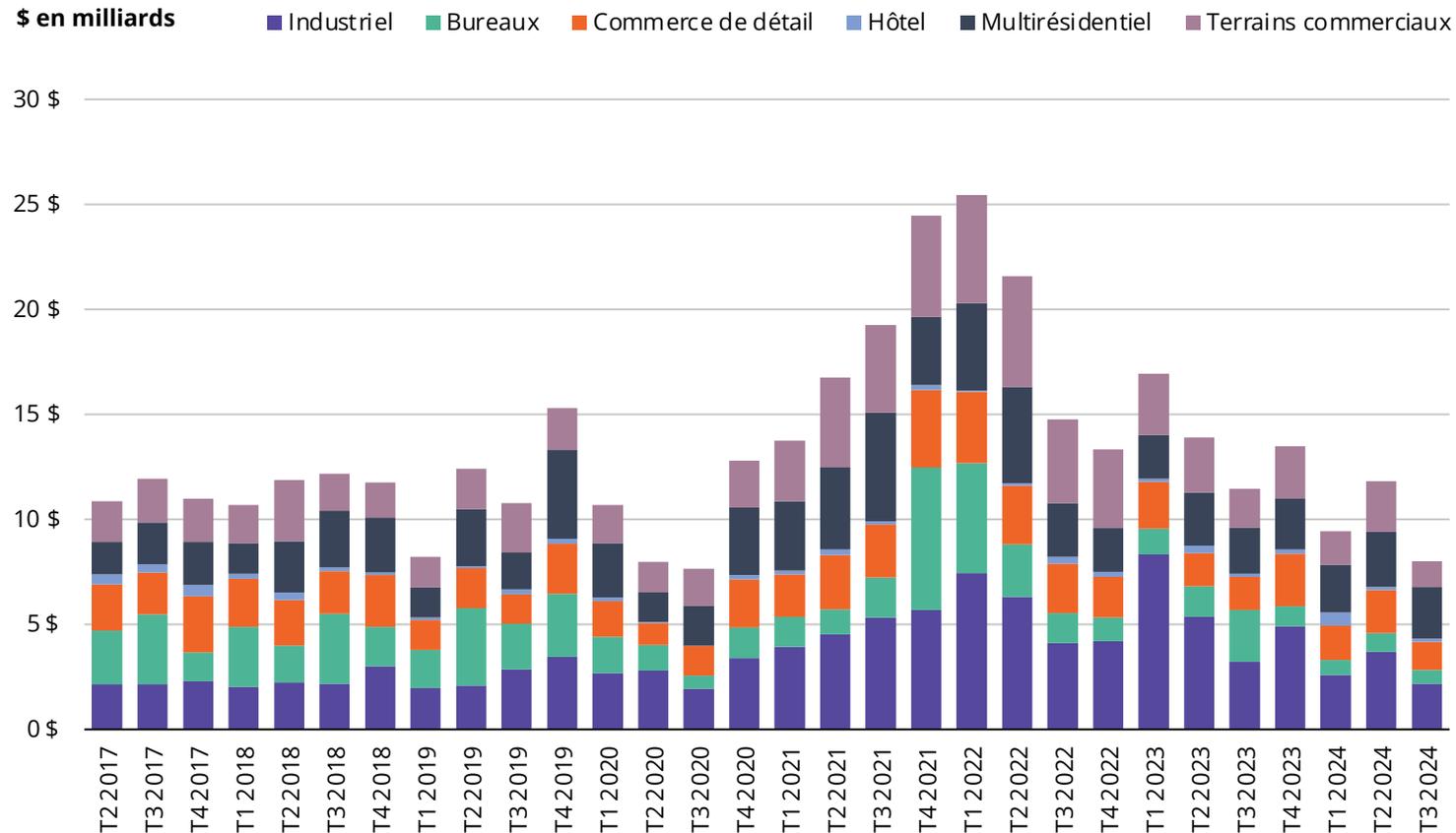
Croissance annuelle en pourcentage des valeurs unitaires en \$/pi² des six principaux marchés de 2022 à 2024.

Croissance en % d'une année à l'autre	Six principaux marchés	Toronto	Montréal	Vancouver
<b>2022</b>	26%	31%	26%	34%
<b>2023</b>	-3%	-1%	-9%	0,2%
<b>2024</b>	-11%	-9%	-1%	-6,6%

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

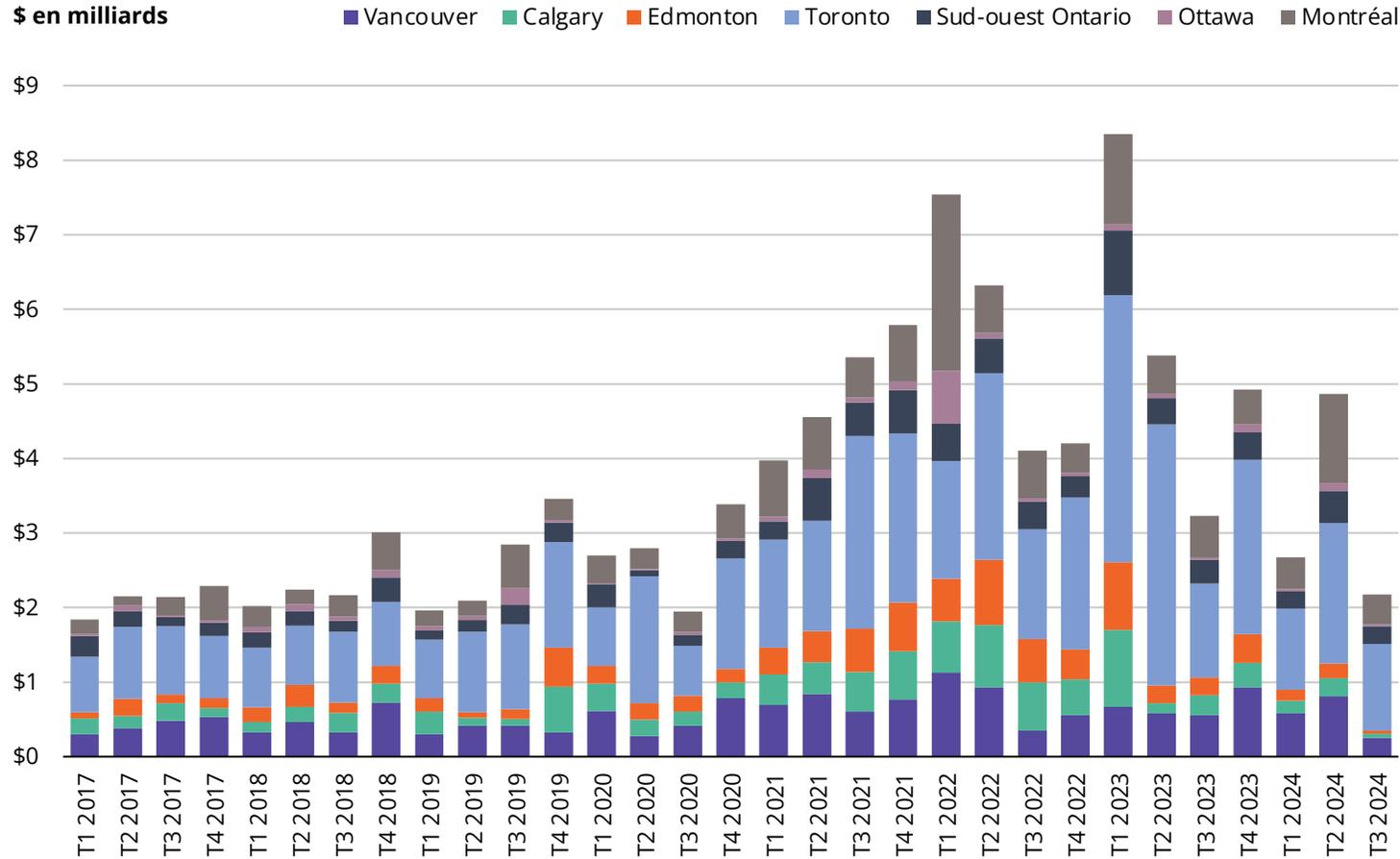
## Volume des ventes trimestrielles

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



Les immeubles multirésidentiels ont représenté 31 % du volume global au 3<sup>e</sup> trimestre 2024, suivis par les bâtiments industriels (27 %), les centres commerciaux (17 %) et les bureaux (8 %).

# Volume des ventes industrielles (sept principaux marchés)

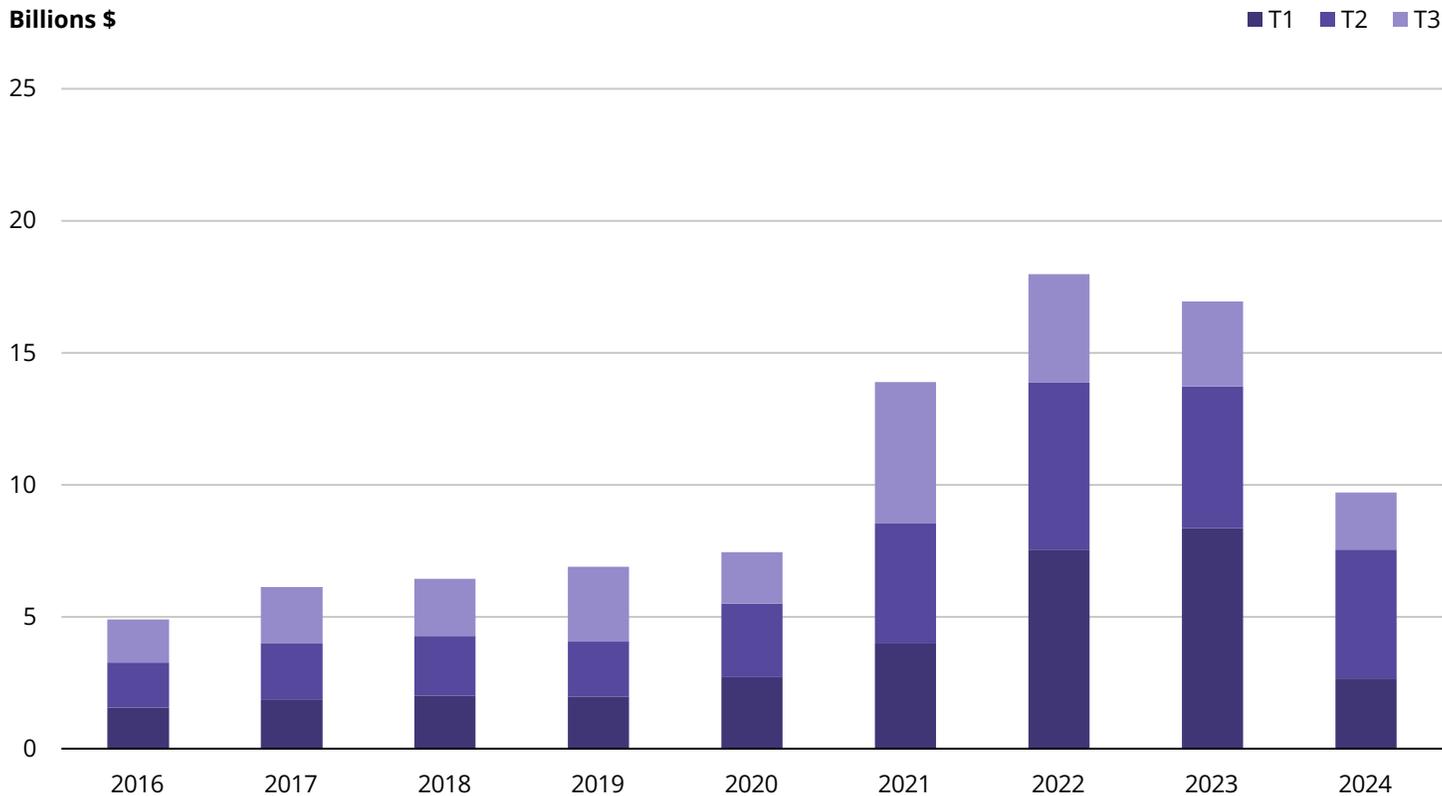


Il n'y a eu aucune vente de portefeuille au 3<sup>e</sup> trimestre 2024. Les ventes de portefeuille depuis le début de l'année représentent 3 % (276M \$) du volume global de 2024 (9,7 G \$).

Au cours des cinq derniers trimestres, les ventes de portefeuille ont cumulé 9 % du volume (1,7 G\$).

## Volume des ventes industrielles (sept principaux marchés)

Les volumes de ventes d'une année l'autre sont en baisse de 33 %  
(3,2 G\$ au T3 2023 contre 2,2 G\$ au T3 2024).



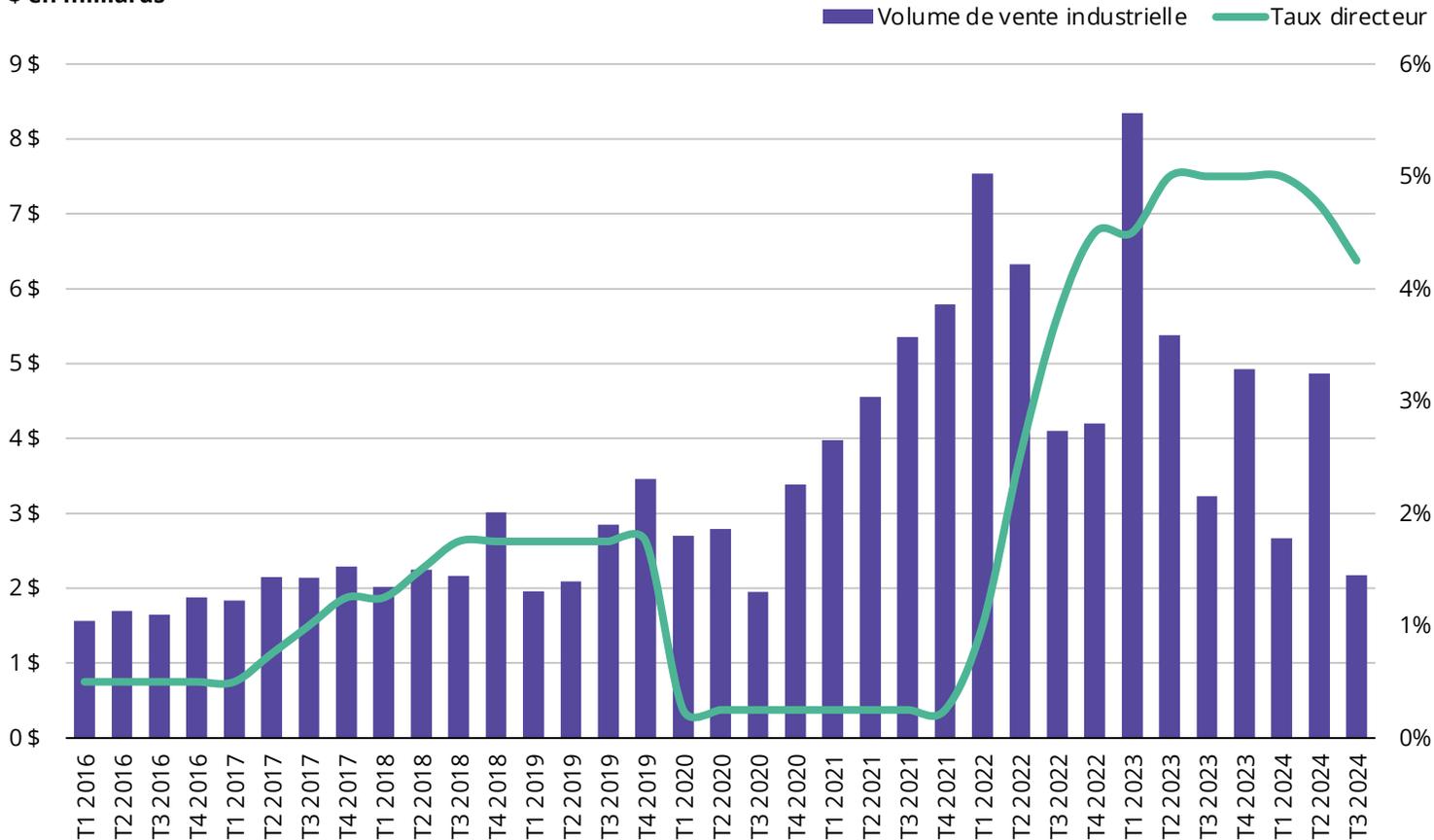
L'activité de vente du 3<sup>e</sup> trimestre 2024 indique une diminution des volumes de transaction vers une normalisation qui se rapproche des niveaux précédant les sommets de 2021-2023.

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

# Volume des ventes trimestrielles

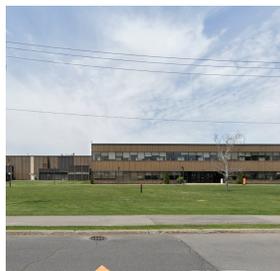
Volume des ventes trimestrielles par catégorie d'actifs (sept principaux marchés)

\$ en milliards



La baisse du taux directeur le 5 juin et la modification du taux d'inclusion de la taxe sur le gain en capital le 25 juin ont contribué à l'augmentation de 42 % du volume des ventes enregistrées au 2<sup>e</sup> trimestre 2024.

# Sélection de grandes transactions industrielles T3 2024



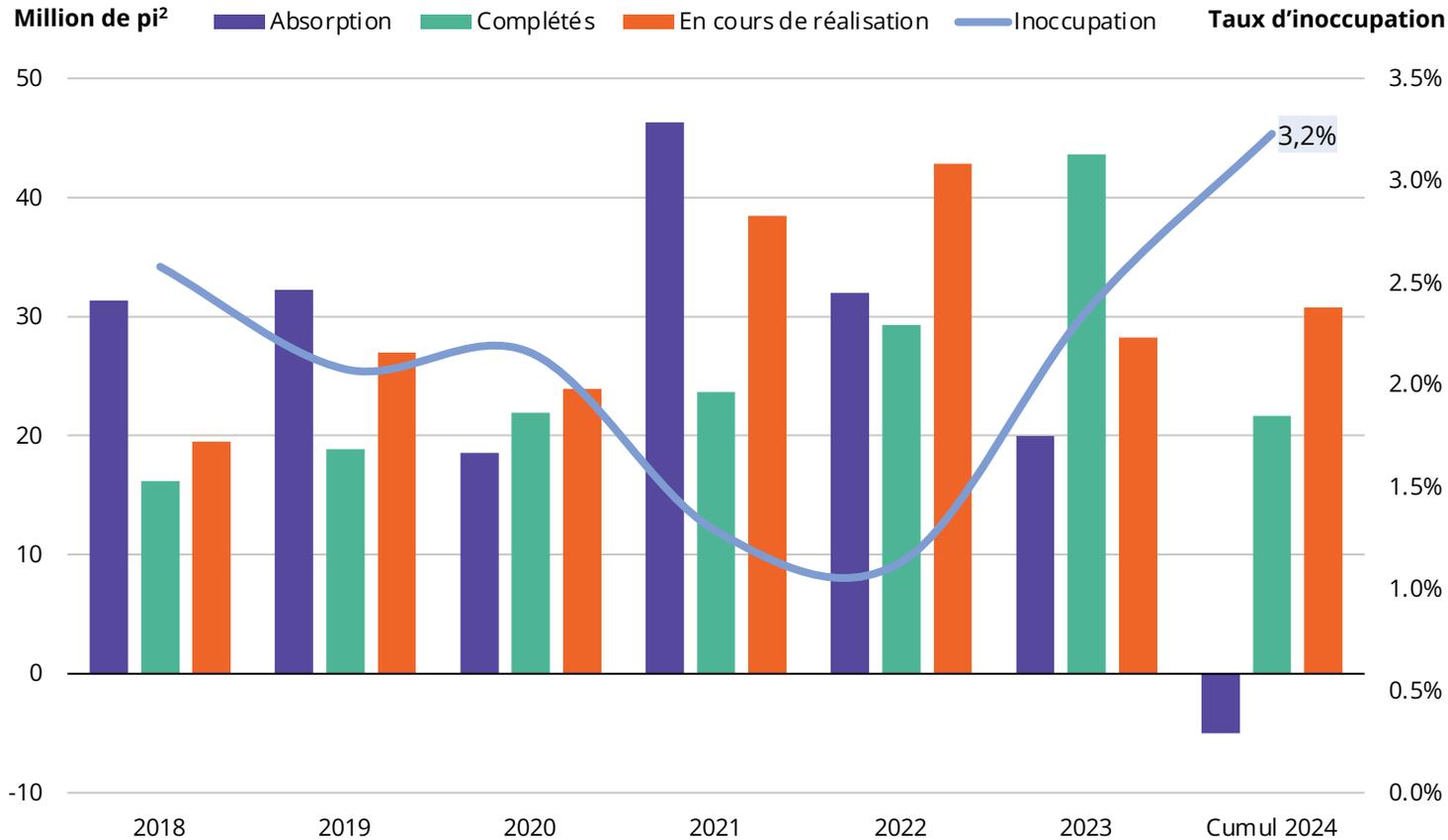
Adresse	8450 route Boston Church	6941 route Kennedy	7171 boulevard de la Côte-Vertu	1575 route South Gateway	261 chemin Abbotside	1625 32e Avenue
Marché/Sous-marché	Milton, ON	Mississauga, ON	Montréal, QC	Mississauga, ON	Caledon, ON	Montréal (Lachine), QC
Date de vente	Août 2024	Septembre 2024	Septembre 2024	Septembre 2024	Septembre 2024	Août 2024
Prix de vente	361 000 000 \$	89 600 000 \$	53 300 000 \$	53 530 000 \$	48 585 000 \$	43 900 000 \$
Année de construction	2012	1995	1972	1999	2023	1986
Type de propriété	Locataire unique	Locataire unique	Locataire unique	Locataire unique	Multi locataires	Multi locataires
Superficie locative brute	1 335 000	711 000	265 000	161 100	139 000	192 300
Prix de vente (par pi <sup>2</sup> )	<b>270 \$</b>	<b>252 \$</b>	<b>201 \$</b>	<b>326 \$</b>	<b>350 \$</b>	<b>228 \$</b>
Acheteur	Prologis	Crestpoint	FTAIC Aviation Inc.	Enticor Properties	D.H. Management	Lachine Investissement
Vendeur	Sycamore Partners	Shoppers Realty	Lockheed Martin	KingSett Capital	GWL Realty	Immeubles Cansett

# Survol du marché locatif industriel

Le marché locatif industriel connaît une hausse de la disponibilité en sous-location dans tout le Canada



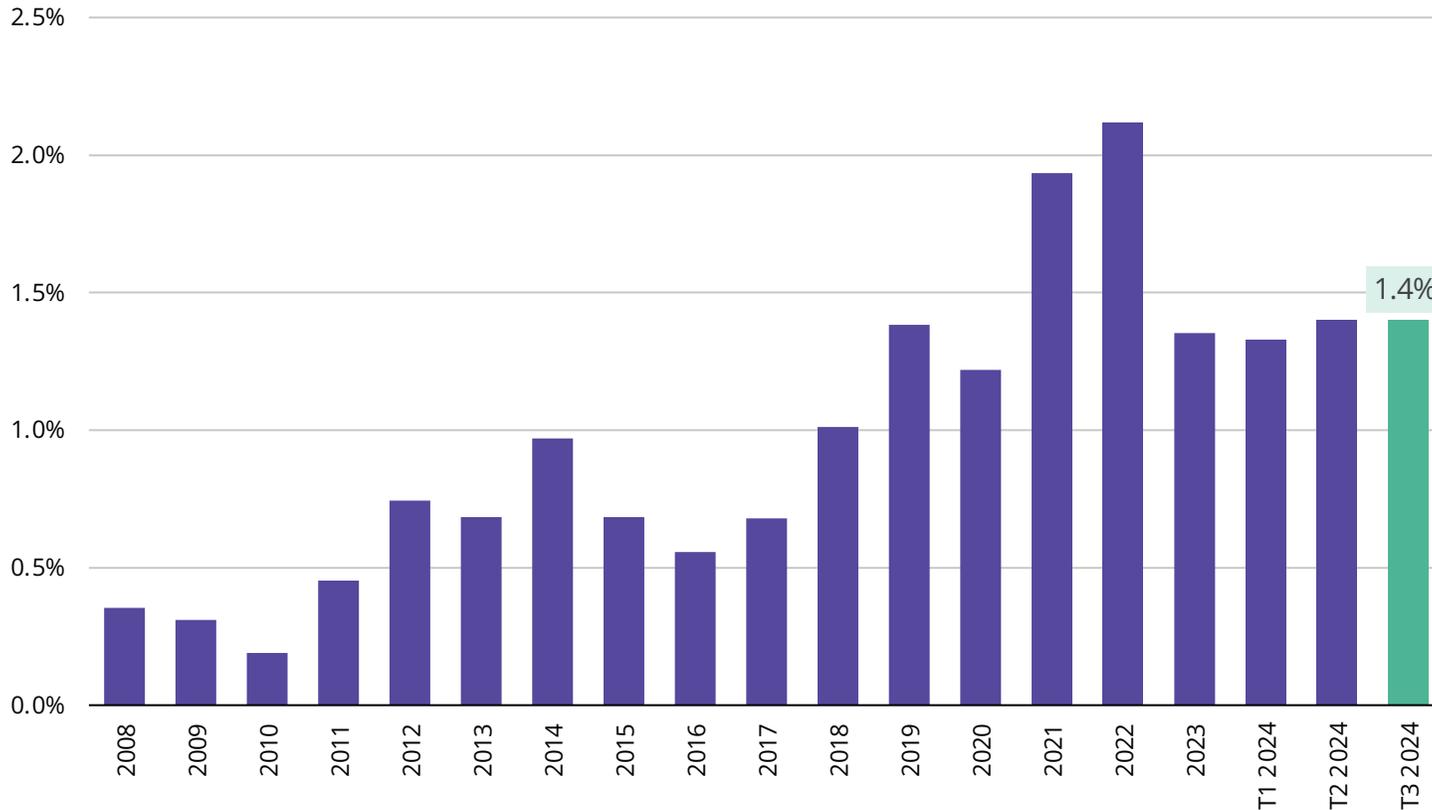
# La vélocité de location diminue tandis que la nouvelle offre revient à la normale



L'absorption négative de 5,0 M de pi<sup>2</sup> depuis le début de 2024 a contribué à la hausse de 90 points de base (pbs), qui a grimpé à 3,2% depuis la fin de 2023.

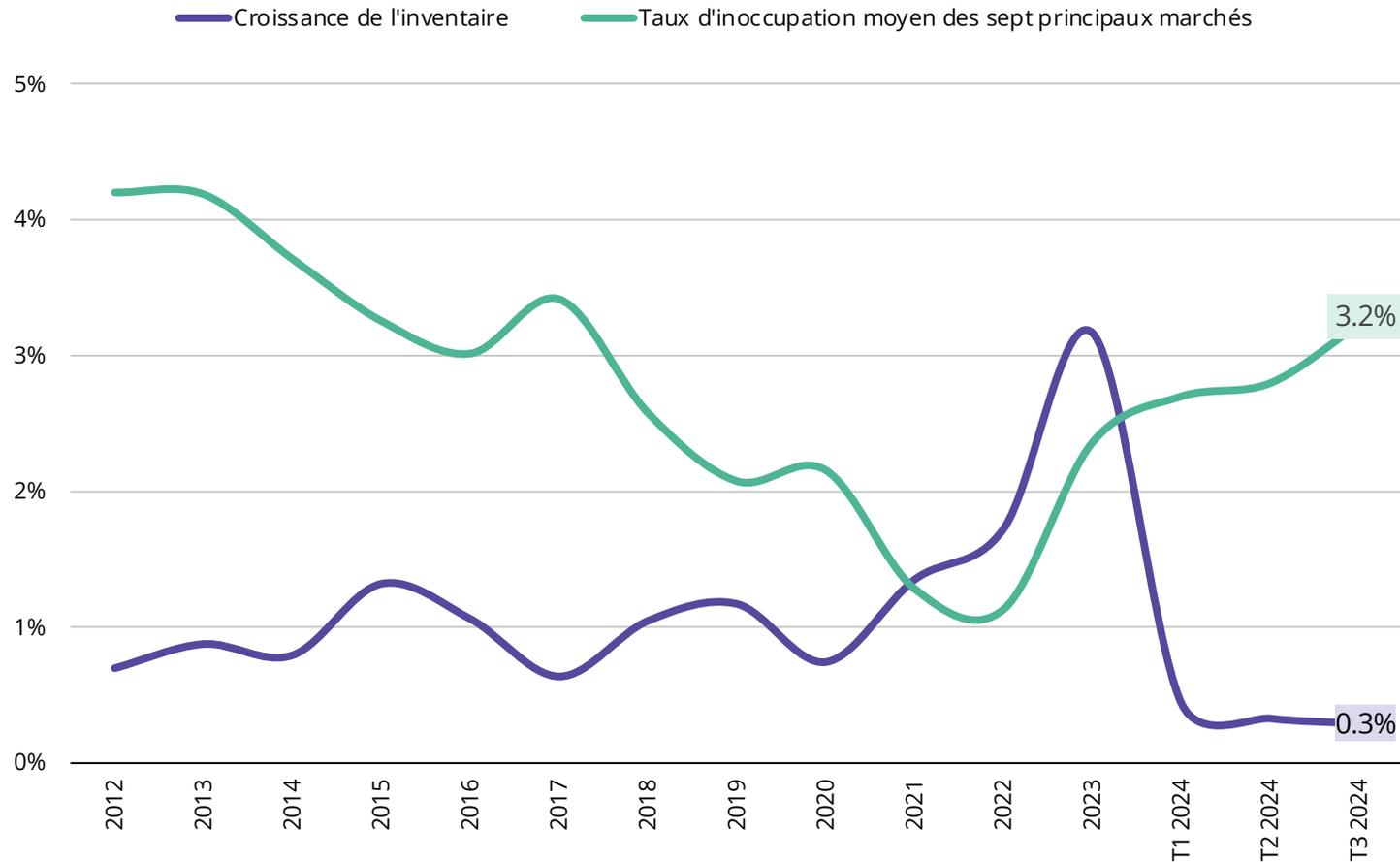
# En cours de construction : volumes historiques

Espace en construction en pourcentage de l'inventaire existant



Le ratio d'espace en construction par rapport à l'inventaire total a chuté de 50 pbs depuis le quatrième trimestre 2022 en raison des hausses de taux d'intérêt de 2022-2023.

# Les livraisons de nouveaux immeubles diminuent après un record en 2023



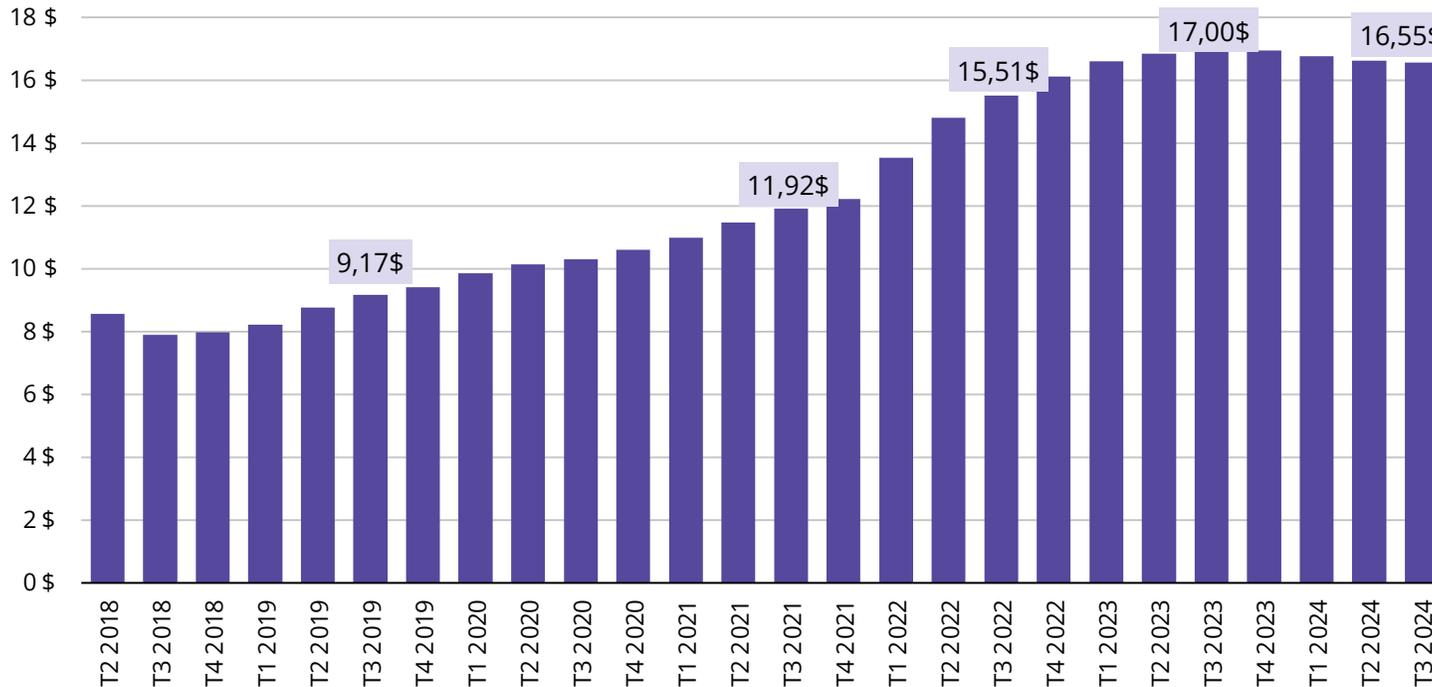
L'inventaire sur les sept principaux marchés a augmenté de 58 M pi<sup>2</sup> (2,8%) au cours des cinq derniers trimestres, et de 6,1 M pi<sup>2</sup> au troisième trimestre 2024.

## Survol du marché locatif industriel

# Loyer net moyen demandé (Sept principaux marchés)

Baisse de 2,6 % du loyer net moyen demandé depuis le troisième trimestre 2023, croissance de 39 % au cours des trois dernières années et de 181 % au cours des cinq dernières années.

Loyer net moyen demandé (\$ / pi<sup>2</sup>)



Les loyers demandés ont reculé depuis le pic atteint au troisième trimestre 2023 et se sont depuis comprimés pendant quatre trimestres consécutifs, pour atteindre une moyenne de 16,55 \$ le pi<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2024.

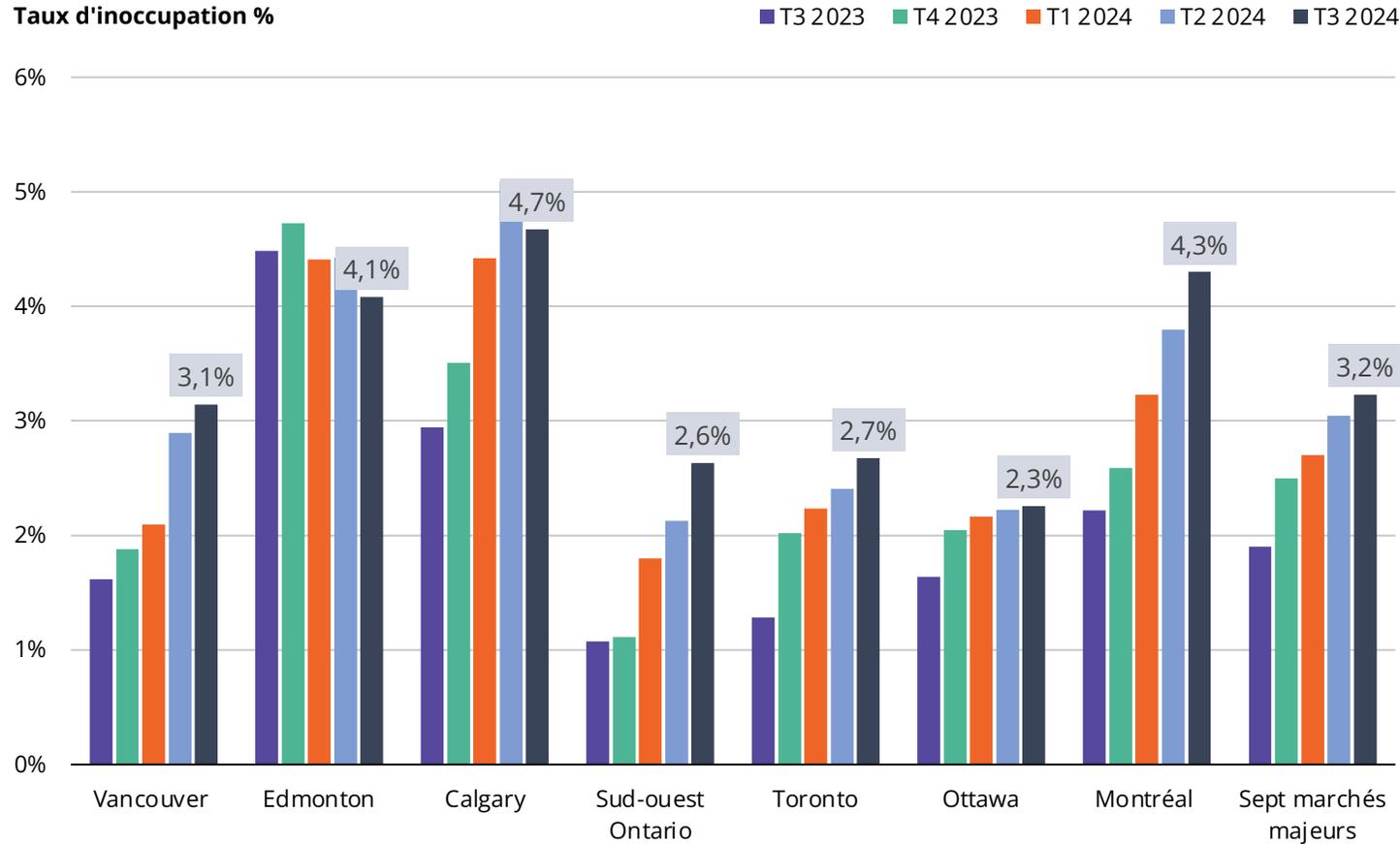
# Comparaisons des principaux marchés

L'absorption nette négative continue de contribuer à la croissance de l'inoccupation, tandis que les loyers reculent, suscitant la prudence des investisseurs.



## Comparaisons des principaux marchés

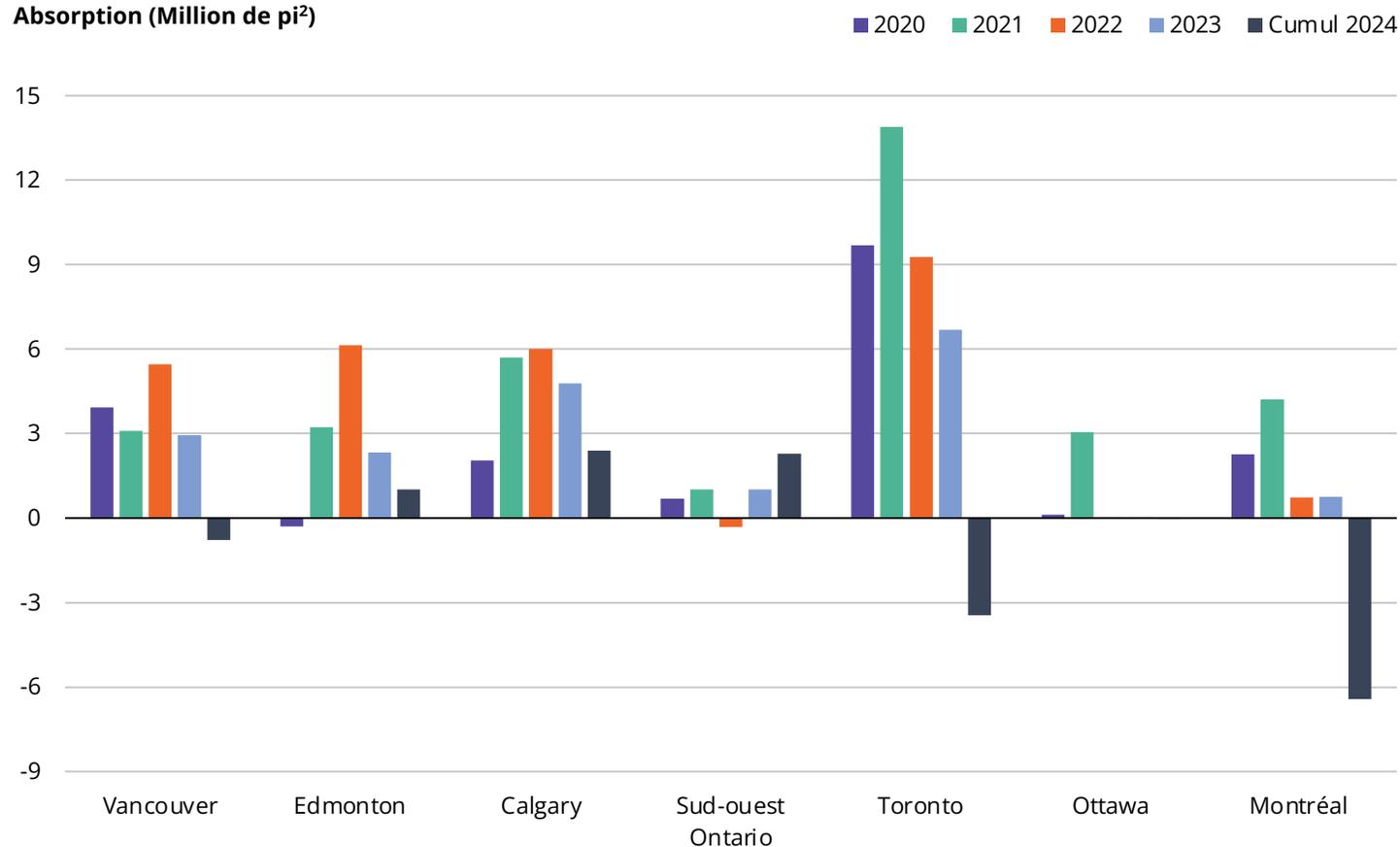
# Les taux d'inoccupation continuent d'augmenter



Le taux d'inoccupation moyen s'élève à 3,2 % pour les sept principaux marchés. Les taux ont augmenté de 130 pbs au cours des cinq derniers trimestres.

## Comparaisons des principaux marchés

# Absorption nette par marché

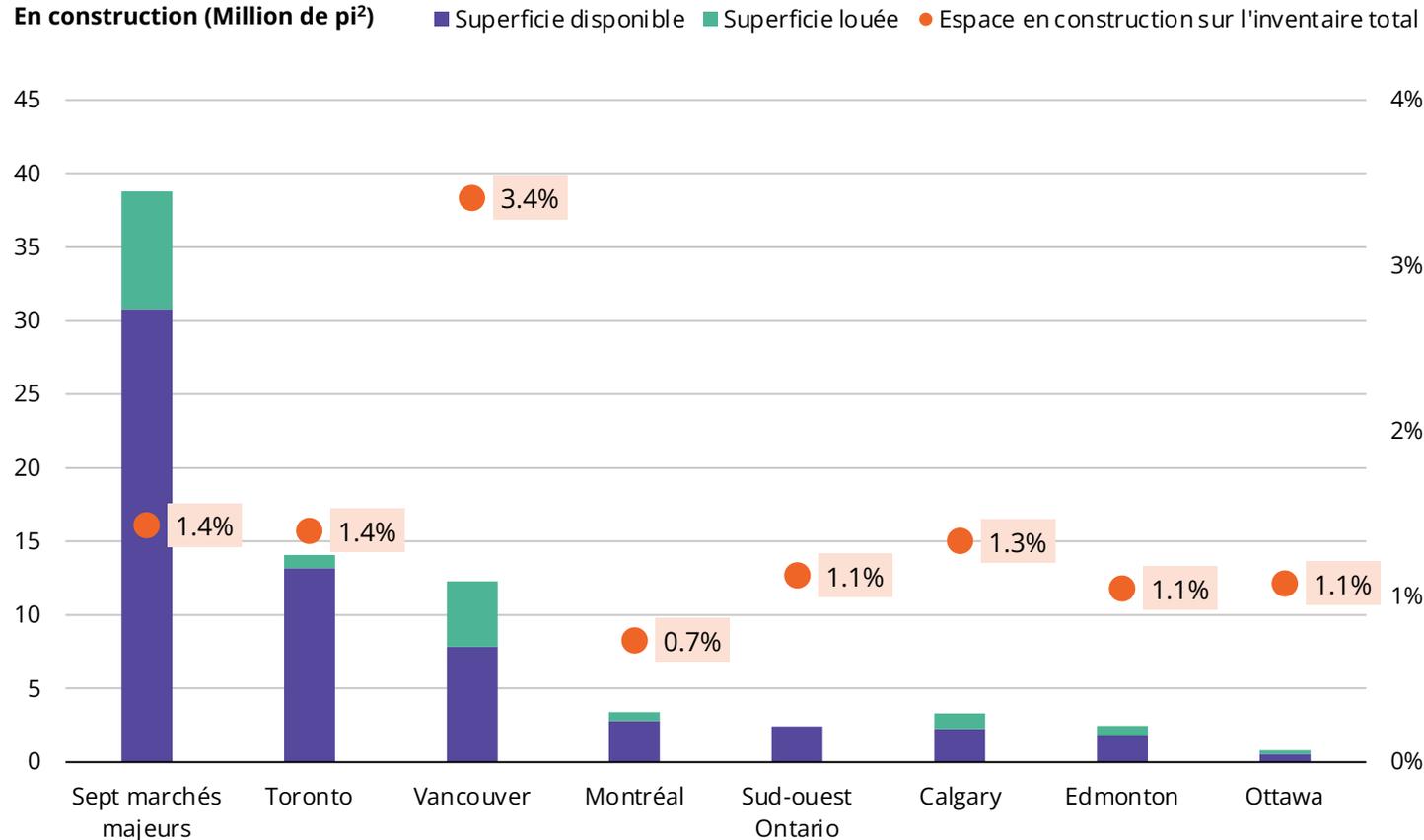


L'absorption a reculé de - 5,0 M pi<sup>2</sup> en 2024, en raison des marchés de Montréal et Toronto.

Les marchés du sud-ouest de l'Ontario, de Calgary et d'Edmonton ont jusqu'à maintenant enregistré une absorption positive depuis le début de l'année 2024.

## Comparaisons des principaux marchés

# En cours de construction par marché

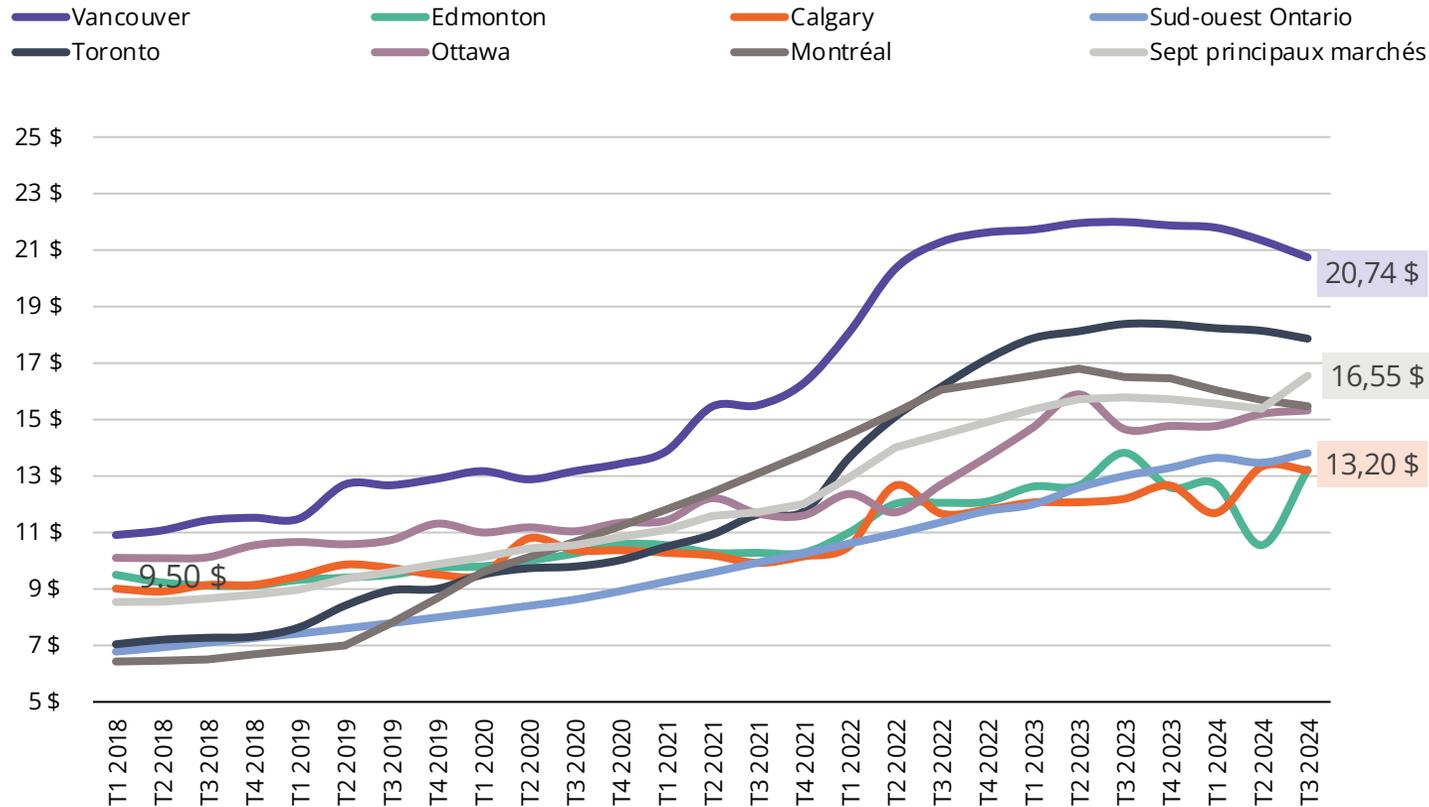


Les taux de prélocation dans les bâtiments en construction sont en baisse de 18% au cours des cinq derniers trimestres, passant de 44% au T3 2023, à 26% au T3 2024.

## Comparaisons des principaux marchés

# Stabilisation de la croissance des loyers nets demandés

Loyer net moyen demandé (\$ / pi<sup>2</sup>)



La moyenne des loyers nets demandés était à 16,55 \$ le pi<sup>2</sup> à la fin du T3 2024. Les loyers nets moyens au pi<sup>2</sup> varient d'un minimum de 13,20 \$ à Calgary à un maximum de 20,74 \$ à Vancouver.

## Croissance des loyers demandés cinq dernières années

Marché	Variation trimestrielle	12 derniers mois	Trois dernières années	Cinq dernières années
Vancouver	-2,8%	-5,7%	34%	64%
Edmonton	15,9%	-4,3%	29%	39%
Calgary	-1,0%	8,3%	33%	36%
Sud-ouest Ontario	2,5%	4,9%	37%	76%
Toronto	-1,5%	-2,8%	54%	100%
Ottawa	0,8%	4,5%	31%	43%
Montréal	-1,5%	-6,2%	18%	99%
<b>Sept principaux marchés</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>39%</b>	<b>81%</b>

Les taux de loyers ont régressé de 2,6% en moyenne au cours des quatre derniers trimestres. Au rythme actuel, les loyers demandés pourraient baisser à près de 16,00 \$ d'ici deux trimestres.

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