

A man and a woman are standing in a large industrial warehouse, looking at a tablet together. The man is on the left, wearing a light blue shirt, and the woman is on the right, wearing a white shirt. The tablet shows a view of the warehouse floor. The background is filled with industrial equipment and high ceilings with skylights.

Rapport sur le marché industriel du Grand Montréal

1^{er} trimestre 2024

**AVISON
YOUNG**

Résumé du marché industriel du Grand Montréal

3,4 %

taux d'inoccupation
en hausse de 0,8 % depuis un an

2,1 M

pieds carré (pi²) disponibles à vendre dans
68 bâtiments du Grand Montréal

16,32 \$

loyer net moyen demandé
loyer additionnel de 4,60 \$/pi²

11,1 M

pi² inoccupés, incluant
1,35 M pi² en sous-location

-1,35 M

pi² d'absorption négative
depuis le début de l'année

5,1 M

pi² en construction
10 projets

Tendances du marché industriel du Grand Montréal

01

Rééquilibrage de la relation bailleur-locataire

Nous avons atteint un tournant dans la demande d'espace industriel dans la grande région de Montréal. L'augmentation de l'inoccupation, de 2,6 % à 3,4 %, d'une année à l'autre, la stabilisation de l'inflation et l'incertitude économique subsistant au second semestre 2023, ont amorcé un mouvement de rééquilibrage sur le marché industriel. Cela remet en question les augmentations substantielles des loyers observées au cours des trois dernières années.

Pour rester compétitifs avec les nouveaux immeubles, les propriétaires proposent des améliorations locatives comprises entre 20 \$ et 30 \$ par pi². Les propriétaires gardent le dessus dans les négociations, mais le ralentissement de la demande ne justifie plus le niveau de hausses de loyers observées depuis 2022. Ces nouvelles attentes entraînent des ajustements dans les stratégies de location.

02

Le ralentissement du commerce en ligne se fait sentir

La diminution progressive des ventes dans le commerce électronique et la logistique a un impact sur la demande de grands espaces industriels. Le taux d'inoccupation des locaux de 100 000 pi² ou plus est en moyenne 80 à 100 points de base (pb) plus élevé que celui des espaces plus petits dans la grande région de Montréal.

Par exemple, Dsquare, opérant dans le domaine du transport et de la logistique, avait obtenu ce qui avait été présenté comme le plus grand bail industriel de 2022. Cet espace a été réintroduit à 100 % sur le marché en mars 2024.

Certains propriétaires de grandes surfaces industrielles envisageraient de subdiviser leur espace afin d'éviter de longues périodes d'inoccupation et de préserver leur trésorerie.

03

Vendre ou ne pas vendre

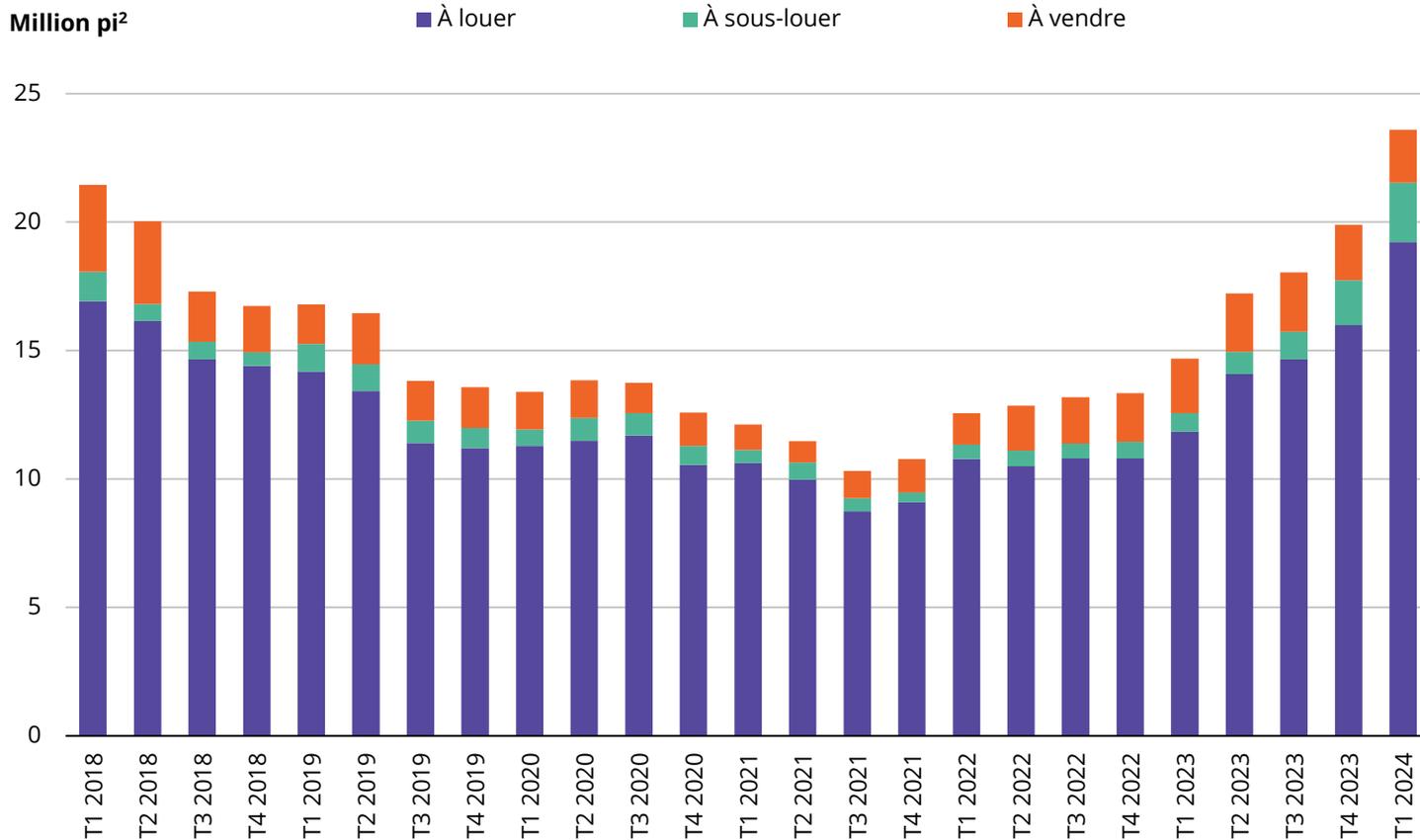
Les opérations de cession-bail restent une stratégie de choix dans un contexte de coûts de financement élevés. Pour les propriétaires occupants, ces opérations sont un moyen de convertir les actifs immobiliers en liquidités immédiates. Les fonds peuvent ainsi être réinvestis dans la réduction de la dette et la croissance de l'entreprise.

Compte tenu du manque de produits industriels disponibles à l'achat, il s'agit d'une excellente occasion pour les investisseurs d'acquérir des actifs bien gérés avec un bon taux d'occupation. Les contrats en place pouvant aller de 10 à 20 ans, les transactions de cession-bail offrent des rendements stables.

Ces transactions sont une excellente opportunité pour les propriétaires occupants qui souhaitent réduire leurs obligations financières et pour les investisseurs qui recherchent des acquisitions financièrement stables.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

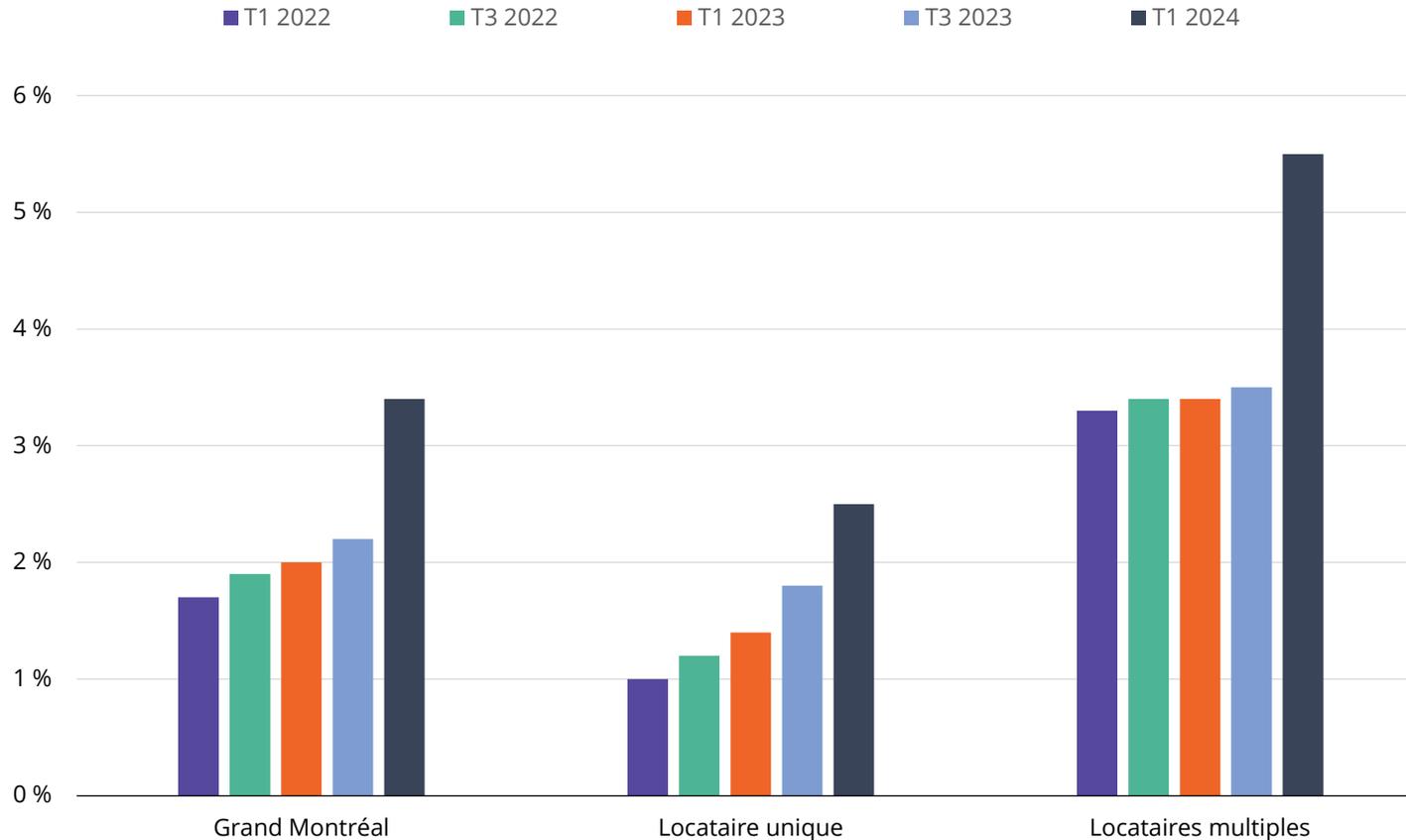
Espaces disponibles à la vente et à la location (pi²)



La superficie à louer a augmenté de 8,9 millions de pi² depuis un an, dont 3,7 millions de pi² au cours du dernier trimestre.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

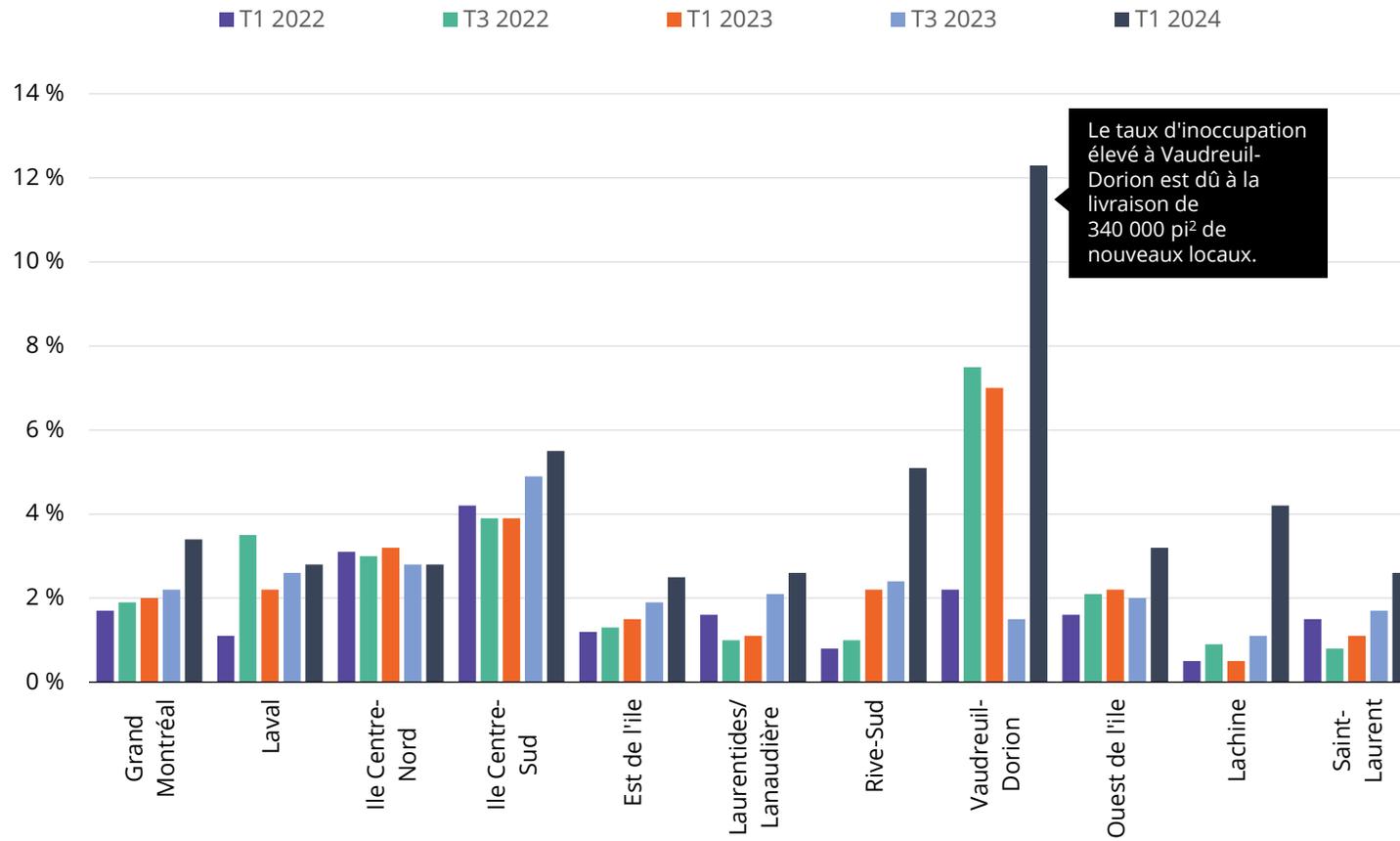
Taux d'inoccupation par type de propriété



L'inoccupation a augmenté de 120 pb au T1 2024 pour les immeubles à locataires multiples. Cette hausse est attribuable au développement de l'Éco-Parc St-Bruno, où 1 M de pi² sont encore à louer.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

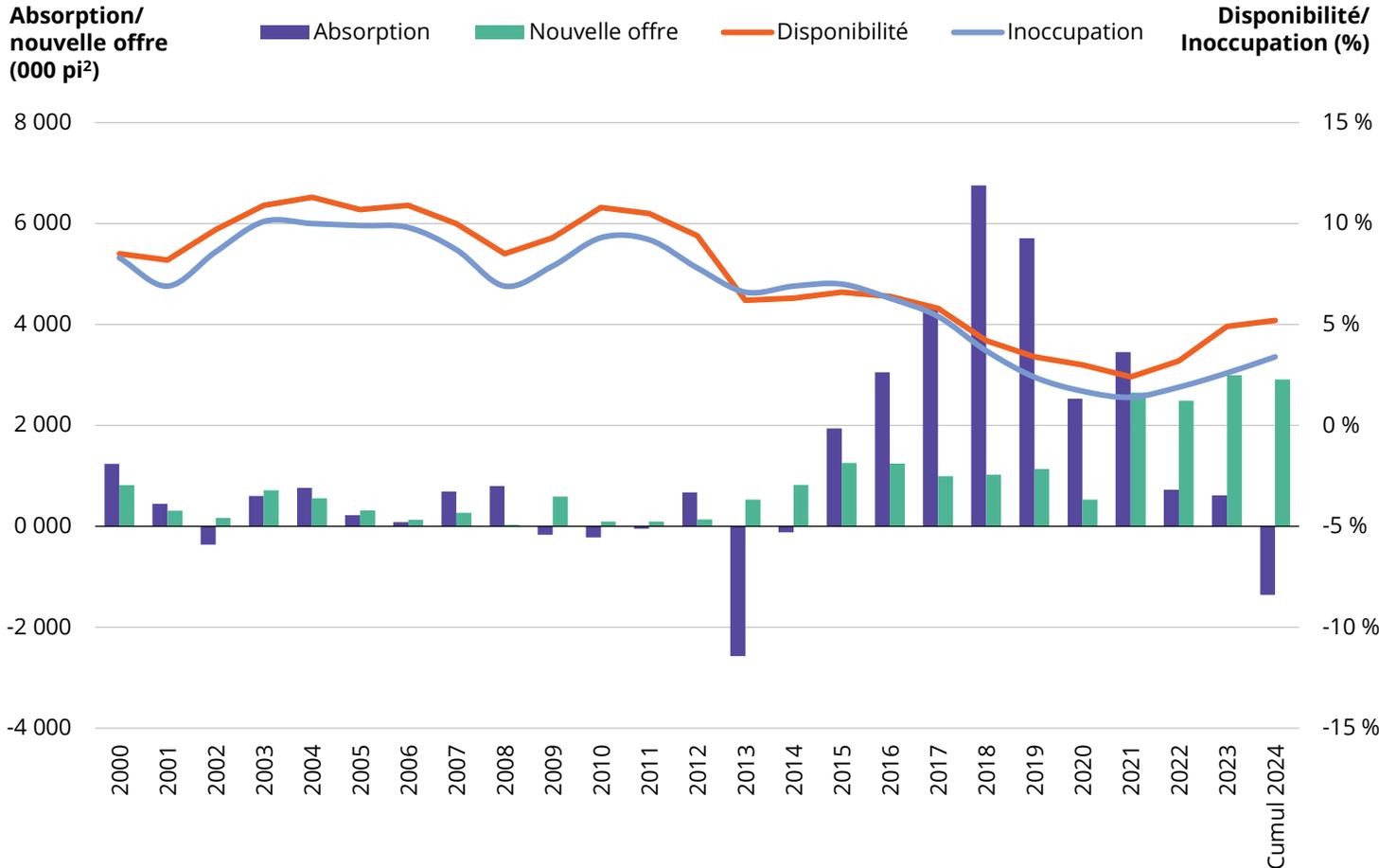
Taux d'inoccupation par secteur



L'ajout de vastes superficies vacantes à Lachine (600 000 pi²) et sur la Rive-Sud (360 000 pi²) ce trimestre a fait grimper l'inoccupation de 1,4 % à 4,2 % et de 2,7 % à 5,1 % respectivement pour ces secteurs.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

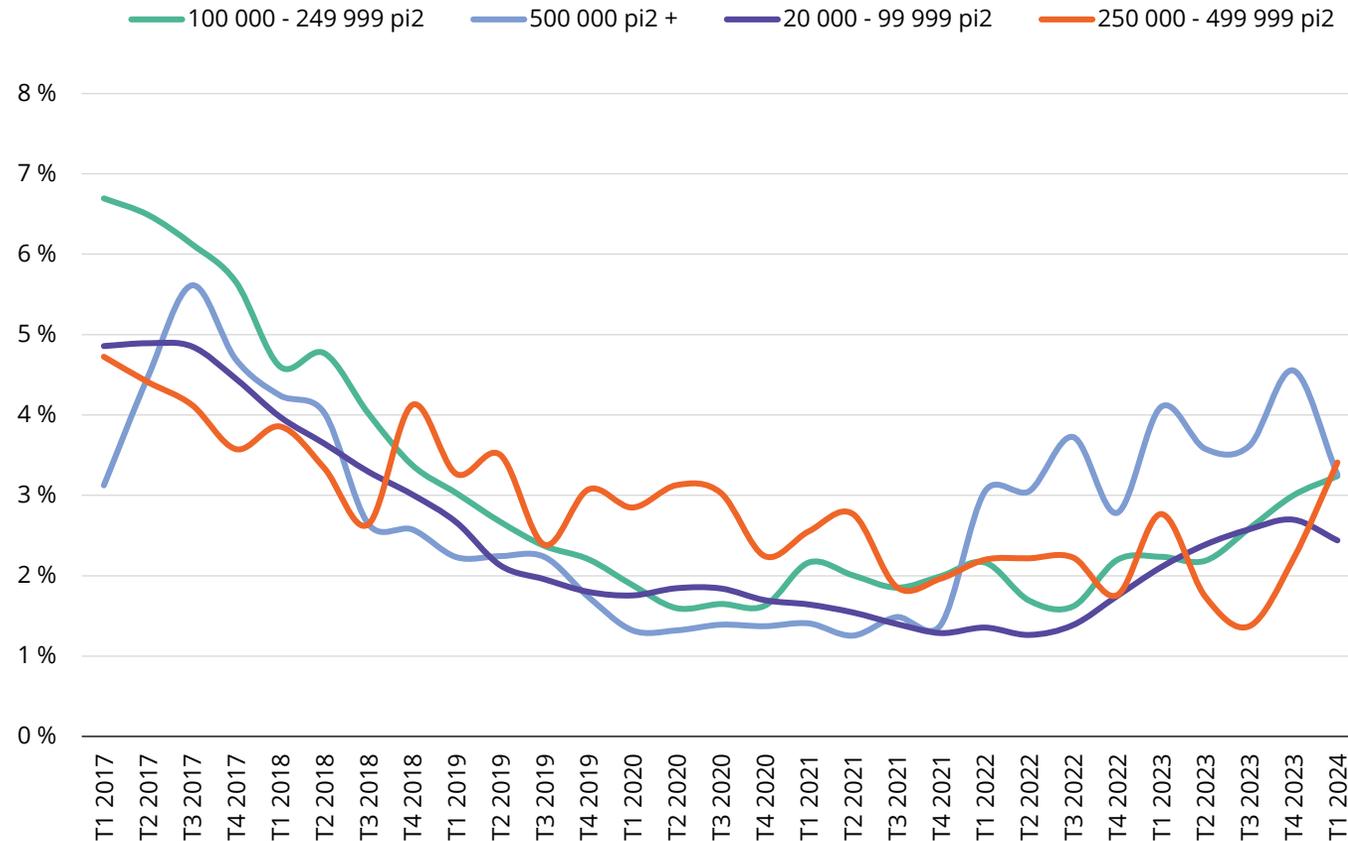
Tendances historiques de marché



Pour la première fois en dix ans, le marché industriel a enregistré une absorption trimestrielle négative (-1,35 M pi²) couplée à une hausse de l'inoccupation suite à une forte augmentation de l'offre.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

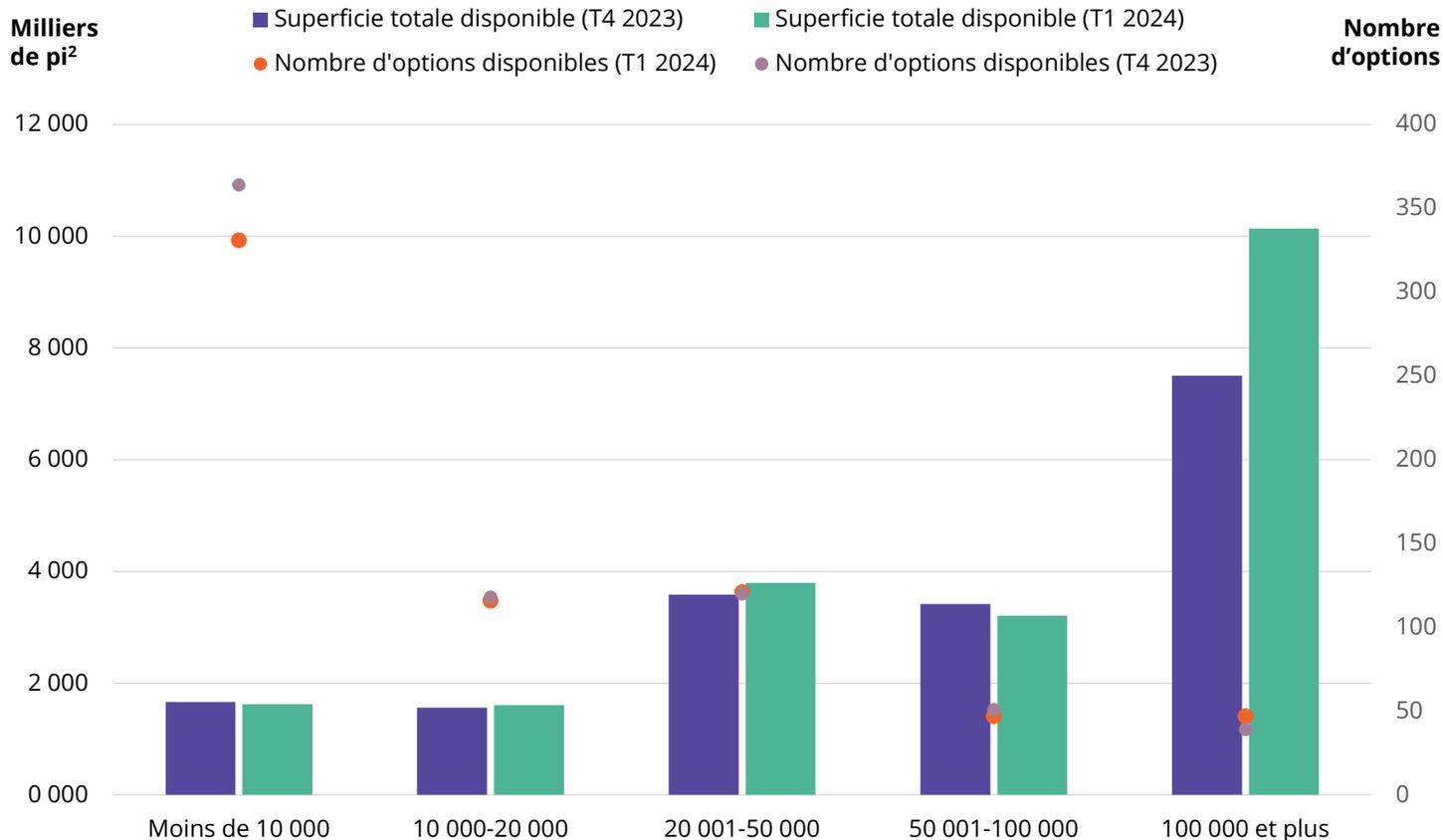
Inoccupation par grandeur d'immeuble



Représentant 66 % des 5,1 millions de pi² en construction, les édifices de 100 000 pi² et plus voient leur inoccupation en hausse. Les immeubles sous ce seuil amorcent une baisse due au manque d'offre.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

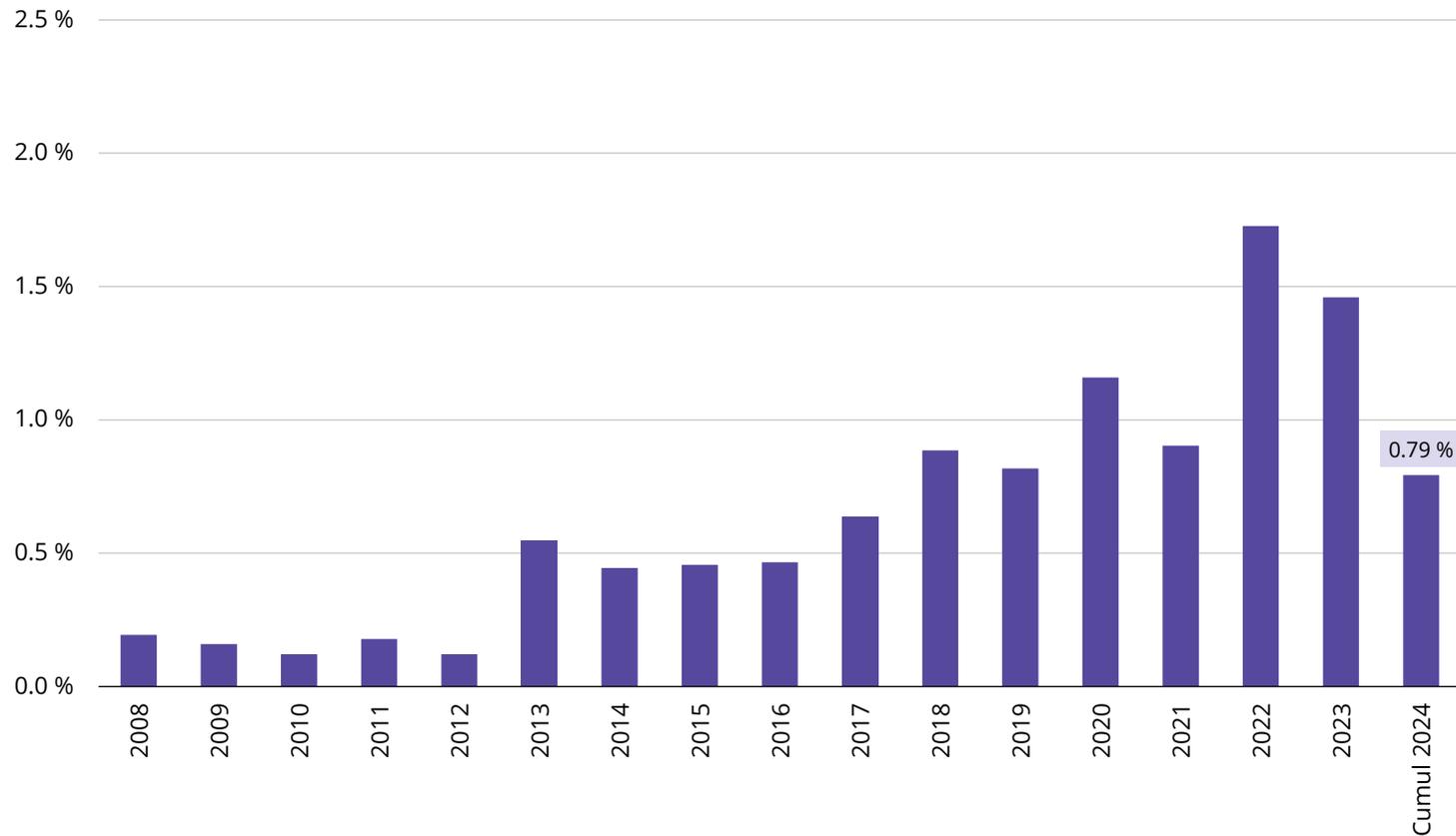
Options disponibles à la location par superficie (pi²)



Le nombre de locaux de plus de 100 000 pi² disponibles a grimpé de 39 à 47 sur un trimestre, ce qui représente une augmentation de 3 M pi² d'offre.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

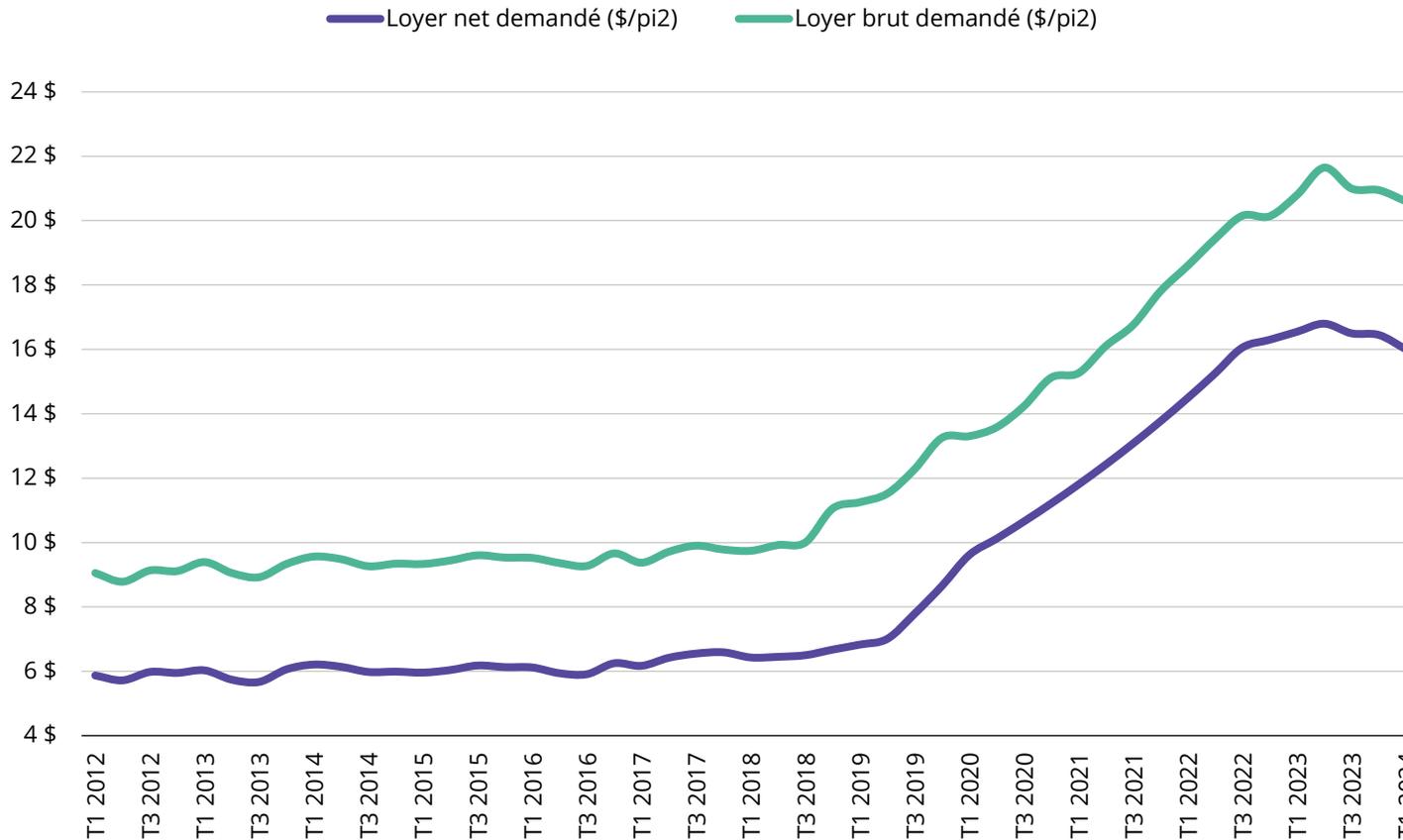
Pourcentage de l'inventaire actuellement en construction



Avec le pipeline de 2024 atteignant déjà les moyennes pré-2020 dès le premier trimestre, le rythme de construction des années à venir pourrait égaler ou surpasser le pic de 2022.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

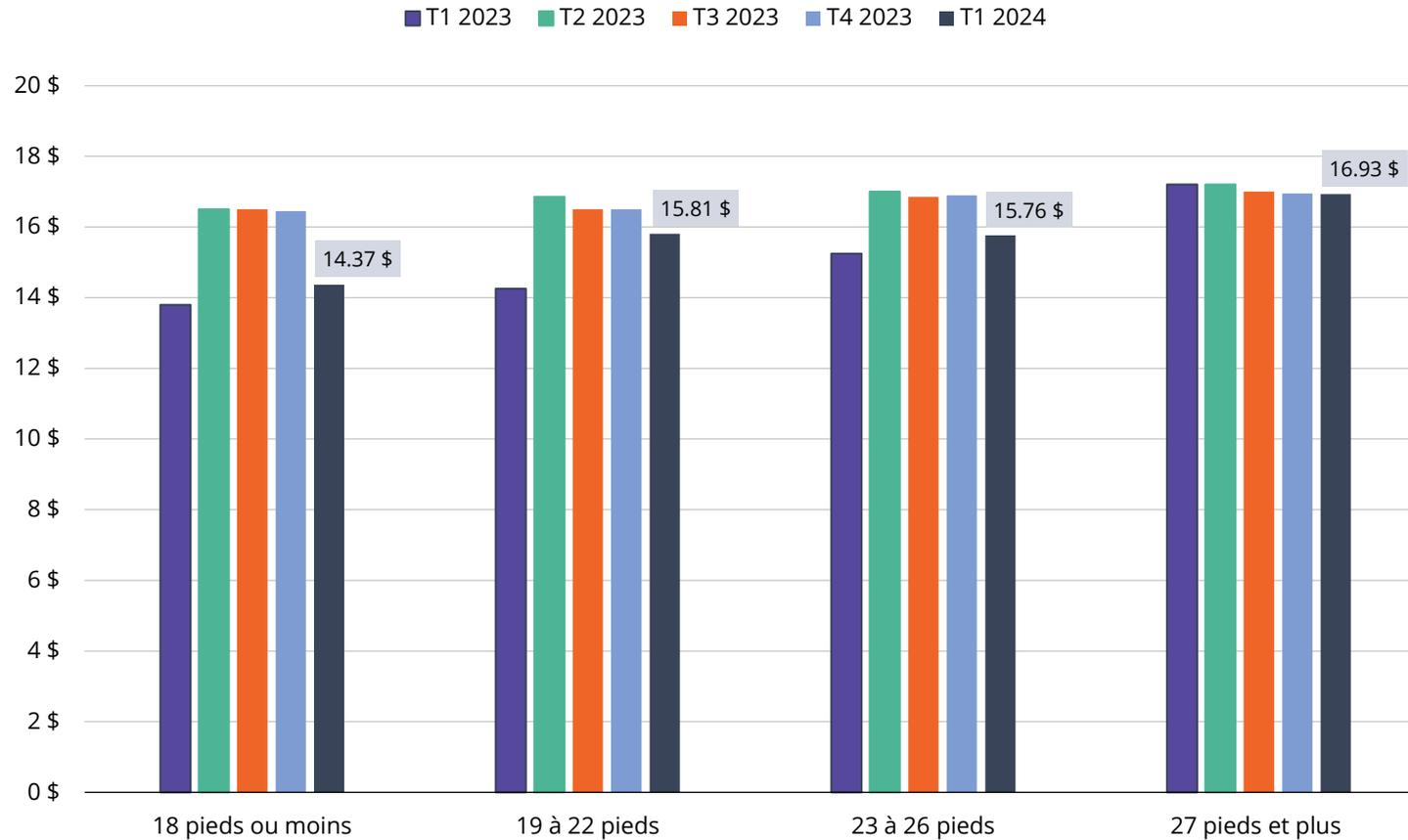
Moyenne des loyers demandés



Après un sommet à 21,65 \$/pi² au 2^e trimestre 2023, les loyers bruts moyens demandés pointent vers une stabilisation aux alentours de 20,60 \$/pi².

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

Loyers nets demandés par hauteur libre



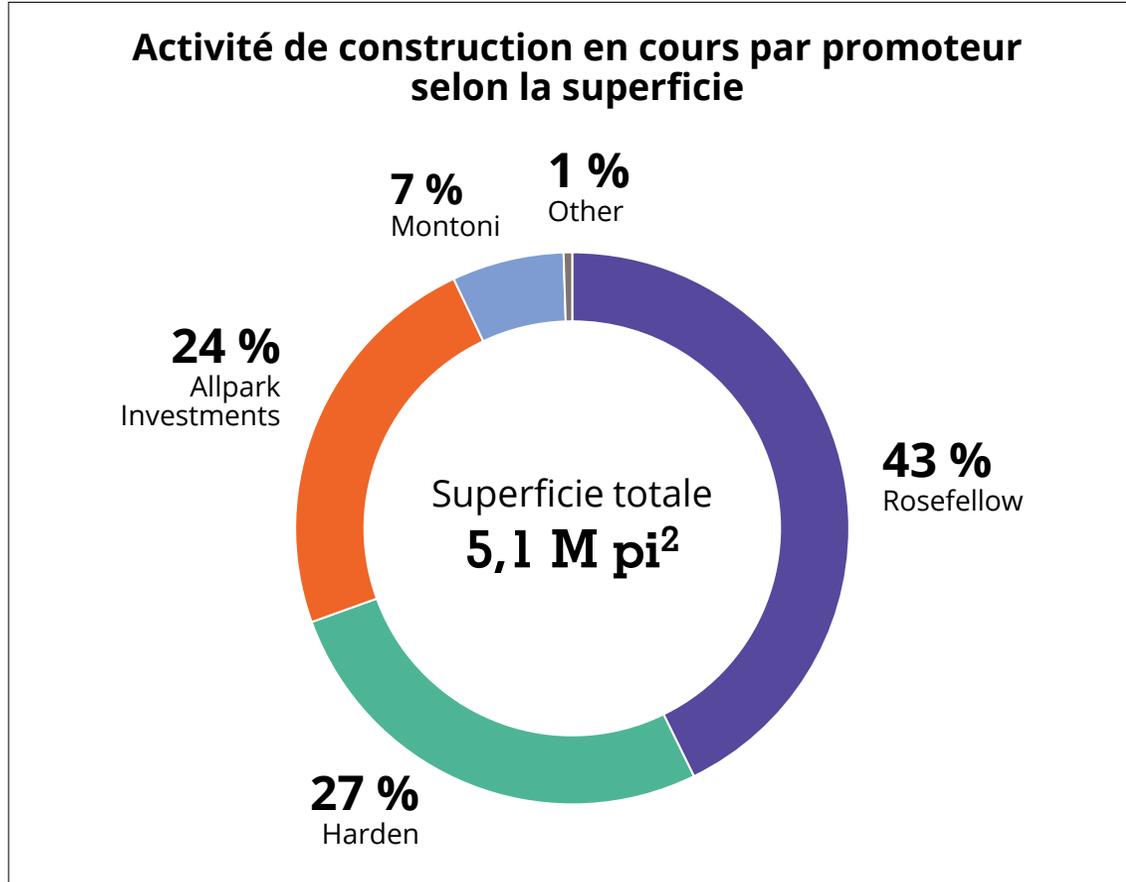
Les loyers pour les locaux de 18 pieds ou moins d'hauteur libre sont plus affectés par la correction des loyers observée ce trimestre.

Activité de développement du marché industriel du Grand Montréal

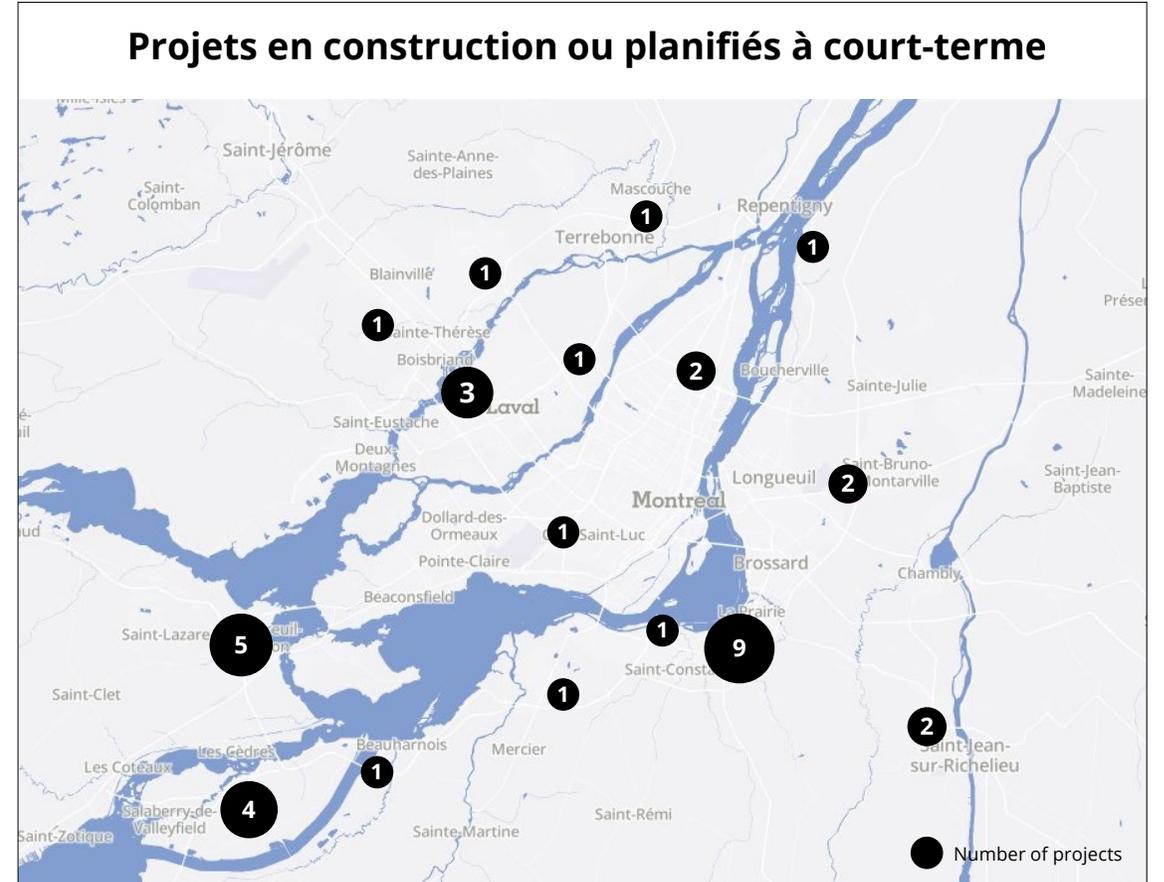
Projets en cours de réalisation selon la superficie

Adresse	Projet	Superficie (pi²)	Ville	Promoteur	Livraison
960, Rang du Canal	Ecoparc St-Bruno A & B	1 704 630	St-Bruno-de-Montarville	Montoni	2024
Rue Bélanger	Centre Corporatif Châteauguay	652 998	Châteauguay	Montoni	2024
9200, boulevard Henri-Bourassa Est.	40NetZERO	600 000	Montreal-east	Loracon Construction	2024
16987, autoroute Trans-Canadienne	Rosefellow Industrial 14.0	579 722	Kirkland	Rosefellow	2024
131, boulevard Montcalm Nord	Rosefellow Industrial 11.0	491 000	Candiac	Rosefellow	2024
811, rue Turnbull	Rosefellow Industrial 6.0	417 000	Beauharnois	Rosefellow	2024
137, boulevard Bellerose Ouest	Rosefellow Industrial 8.0	290 350	Laval	Rosefellow	2024
16987, autoroute Transcanadienne	N/A	161 331	Kirkland	Rosefellow	2024
7300, chemin Côte-de-Liesse	N/A	141 581	Saint-Laurent	Samcon	2024
Boulevard Pie-XII & Avenue Pierre-Dansereau	Ali Excavation	30 500	Candiac	Rosefellow	2024
Total		5 100 000			

Activité de développement du marché industriel du Grand Montréal



Source: AVANT by Avison Young



Source: AVANT by Avison Young

Activité transactionnelle du marché industriel du Grand Montréal

Transactions de location notables

Adresse	Locataire	Superficie (pi ²)	Type de bail	Type d'entente	Courtier
730, rue Delage, Longueuil	CISSS Montérégie Centre	67 160	Direct	Renouvellement	Avison Young
1390, rue Newton, Boucherville	Metalico	18 550	Direct	Renouvellement	Avison Young
4405, avenue Thibault, Longueuil	JAS Filtration	16 500	Direct	Renouvellement	Avison Young
3225 – 3285, avenue Jean-Béraud, Laval	Instruments médicaux A.B.C	13 830	Direct	Nouveau bail	Avison Young

Plus importantes ventes d'immeubles industriels

Adresse	Acquéreur	Date de vente	Prix de vente	Prix de vente/pi ²	Vendeur
Portfolio industriel (40 propriétés)	Propriétés Vista	Mars 2024	74,71 M\$	200 \$	Gestion Jacad Inc.
4005-4105, boulevard Matte, Brossard	9505-0480 Québec inc.	Février 2024	28,0 M\$	197 \$	Fiera Immobilier
9275, boulevard Henri-Bourassa Est, Montréal	Privé	Février 2024	23,25 M\$	127 \$	Privé
4840, boulevard des Grandes-Prairies, St-Léonard	Société OAP International	Janvier 2024	22,0 M\$	222 \$	Immeubles Uno inc
195, boulevard Bellerose Ouest, Laval	Sunbelt Rentals	Février 2024	15,0 M\$	240 \$	Privé

Plus importantes ventes de terrains industriels

Emplacement	Acquéreur	Date de vente	Prix de vente	Prix de vente/pi ²	Vendeur
Autoroute de l'Acier (A-30), Saint-Philippe	Rosefellow	Mars 2024	75,6 M \$	18 \$	Le Groupe Maison Candiac
Avenue Avro, Pointe-Claire	Manitoulin Transport Inc	Janvier 2024	22,4 M \$	85 \$	Olymbec
50 ^e Avenue, Lachine	9412-4344 Québec Inc.	Janvier 2024	9,0 M \$	49 \$	Level 3 Communications Canada Co.
Rue Louis-Bleriot, Mascouche	Groupe Montoni	Janvier 2024	6,6 M \$	6 \$	Ville de Mascouche
Rue Jean-Baptiste-Many, Chambly	9501-3736 Québec Inc.	Janvier 2024	4,3 M \$	25 \$	Ville de Chambly

Statistiques du marché industriel du Grand Montréal

	Inventaire (pi ²)	Inoccupation totale (%)	Inoccupation (pi ²)	Disponible à vendre (pi ²)	Absorption nette T1 2024 (pi ²)	Absorption nette depuis le début de l'année (pi ²)
Ile de Montréal secteur Nord	45 778 183	2,8 %	1 127 320	545 970	-133 530	210 900
Ile de Montréal secteur Sud	25 123 230	5,5 %	1 386 500	15 640	-141 420	-366 700
Est de l'île	74 155 610	2,5 %	1 764 500	298 280	-423 380	-216 740
Laval	27 492 660	2,8 %	768 600	399 030	119 900	308 470
Rive Nord de Montréal	16 845 110	2,6 %	429 220	396 870	15 280	671 840
Saint-Laurent	66 196 710	2,6 %	1 589 935	165 720	-315 570	-953 190
Lachine	21 951 165	4,2 %	850 340	11 320	-612 440	-816 620
Ouest-de-l'île	46 272 940	3,2 %	1 125 170	90 010	80 600	171 850
Vaudreuil-Dorion	4 392 400	12,3 %	523 780	0	-52 750	193 520
Rive Sud de Montréal	38 801 740	5,1 %	1 972 280	142 650	107 410	125 940
Grand Montréal	367 333 710	3,4 %	10 943 230	2 154 2340	-1 229 380	-674 710

Pour plus d'information sur les conditions du marché, consultez **avisonyoung.com**

Marie-France Benoit

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

Erik Lovicsek

Analyste de données
+1 514 392 9396
erik.lovicsek@avisonyoung.com

Frederic Mackay

Analyste principal, intelligence de marché
+1 514 360 3641
frederic.mackay@avisonyoung.com

Maximilien Rahuba-Pigeon

Coordonnateur à la recherche
+1 514 392 9704
Maximilien.rahuba-pigeon@avisonyoung.com

