

A photograph of two industrial workers in a large, empty factory hall. The worker on the left is wearing a red hard hat and an orange safety vest, pointing towards the left. The worker on the right is wearing a white hard hat and a white safety vest. The background shows the interior of a large industrial building with high ceilings and concrete floors.

# Rapport sur le marché industriel du Grand Montréal

3<sup>e</sup> trimestre 2024

**AVISON  
YOUNG**

# Résumé du marché industriel du Grand Montréal

**4,3 %**

taux d'inoccupation  
en hausse de 0,4 %  
depuis le dernier trimestre

**2,8 M**

pièds carrés (pi<sup>2</sup>) disponibles à vendre dans  
100 bâtiments du Grand Montréal

**15,47 \$**

loyer net moyen demandé  
loyer additionnel de 4,57 \$/pi<sup>2</sup>

**15,5 M**

pi<sup>2</sup> inoccupés, incluant  
1,43 M pi<sup>2</sup> en sous-location

**-5,4 M**

pi<sup>2</sup> d'absorption négative  
depuis un an

**2,8 M**

pi<sup>2</sup> en construction  
10 projets

# Tendances du marché industriel du Grand Montréal

## 01

### Inadéquation persistante entre l'offre et la demande

Depuis 2021, plus de 8 millions de pieds carrés (pi<sup>2</sup>) de nouvelle offre s'est ajoutée à l'inventaire industriel du Grand Montréal, essentiellement de grandes superficies visant à combler les besoins des entreprises de logistique et de distribution. L'activité de ces entreprises s'étant essoufflée au cours des 12 derniers mois, le nombre de locaux à louer de 100 000 pi<sup>2</sup> et plus a considérablement augmenté, poussant le taux d'inoccupation au-dessus de 4,0 %. Ces grandes superficies représentent d'ailleurs près de la moitié des quelques 15,5 millions de pi<sup>2</sup> à louer. À l'inverse, la pénurie de locaux industriels de 10 000 à 30 000 pi<sup>2</sup> persiste, mais les propriétaires hésitent encore à engager les coûts requis pour subdiviser leurs grandes superficies à louer. Les récentes baisses de taux d'intérêt pourraient toutefois les encourager à investir et ainsi combler les besoins des utilisateurs.

## 02

### Stabilisation des loyers nets et incitations à la location

Le surplus d'espace à louer dans plusieurs segments de marché a entraîné des baisses de loyers demandés d'environ 2,00 \$/pi<sup>2</sup> depuis un an. Les propriétaires se montrent d'ailleurs plus flexibles cette année, même au moment de renouveler. Les incitations à la location sont de plus en plus généreuses et oscillent autour de 4,00 \$ à 5,00 \$/pi<sup>2</sup>. Cet ajustement est une véritable bouffée d'oxygène pour les PME manufacturières dont la capacité d'assumer des coûts d'occupation élevés est limitée. Les plus petites entreprises peuvent négocier à nouveau des loyers nets autour de 12,00 \$ à 13,00 \$/pi<sup>2</sup> pour des bâtiments plus anciens. Si les imposantes hauteurs libres des projets récents permettent aux géants de la logistique d'optimiser l'utilisation de l'espace d'entreposage et de distribution, pour les manufacturiers et fabricants cet avantage se transforme en coût plus élevé de chauffage et de manutention.

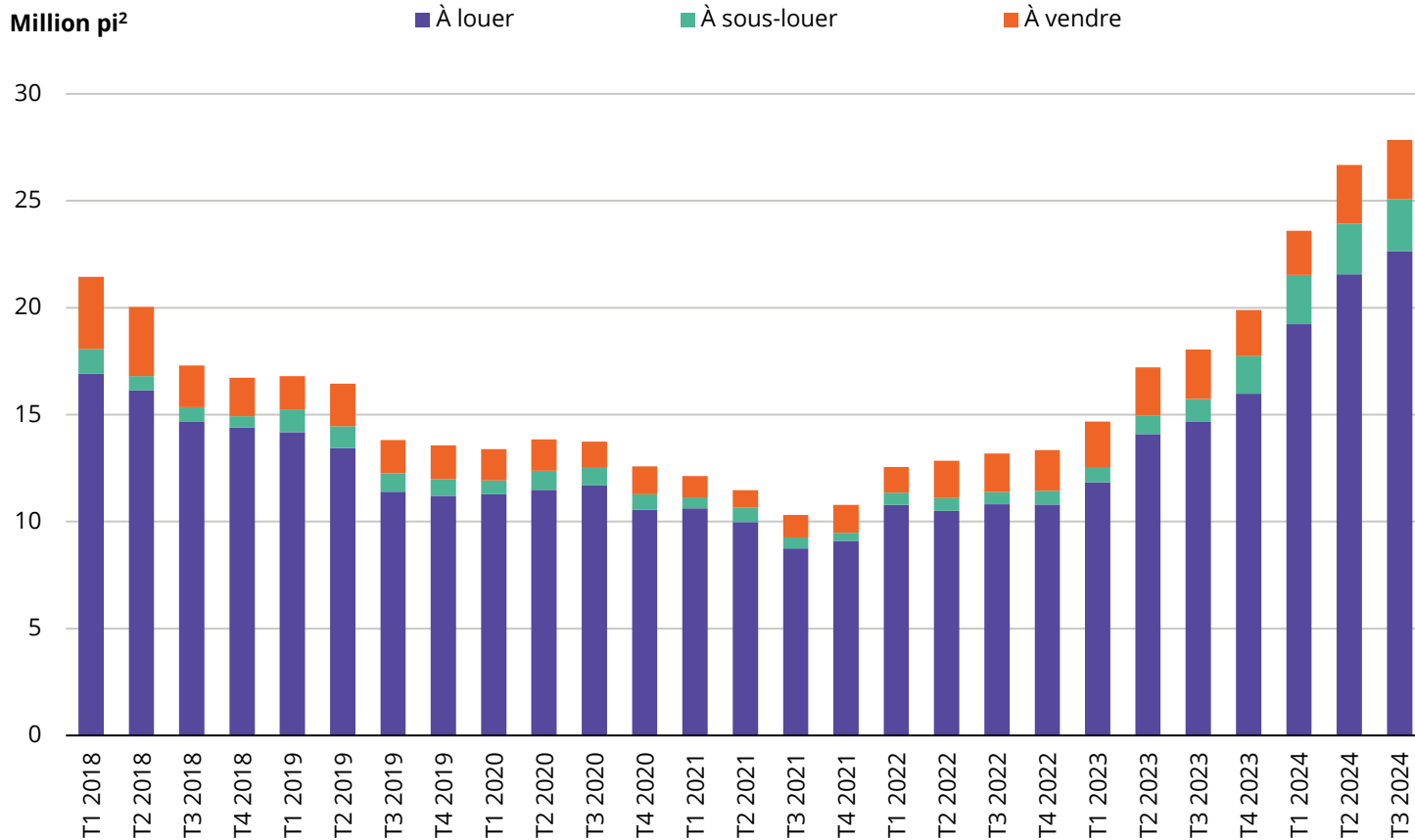
## 03

### La nouvelle offre continue de déborder en périphérie

Due à la rareté et au coût élevé des terrains sur l'île de Montréal, le développement industriel se déplace hors de l'île et ce, depuis plusieurs années déjà. Lors de la vague de construction industrielle qui a suivi la signature de l'ALÉNA, au milieu des années 90, l'île de Montréal accaparait approximativement 65 % de tous les nouveaux développements. La plus récente vague de projets, soit de 2019 à maintenant, affiche une tendance inverse, avec seulement 35 % des nouveaux projets sur l'île, en termes de superficie, contre 65 % hors de l'île. Les nouveaux projets se sont multipliés depuis cinq ans dans les banlieues de la troisième couronne (Mirabel, Beauharnois, Chateauguay, Vaudreuil, Valleyfield, notamment) et débordent de la Montérégie jusque dans les Cantons-de-l'Est, où des parcs industriels de nouvelle génération de plusieurs millions de pi<sup>2</sup> sont en voie de développement ou en prélocation, notamment à Bromont et à Sherbrooke.

# Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

Espaces disponibles à la vente et à la location (pi<sup>2</sup>)

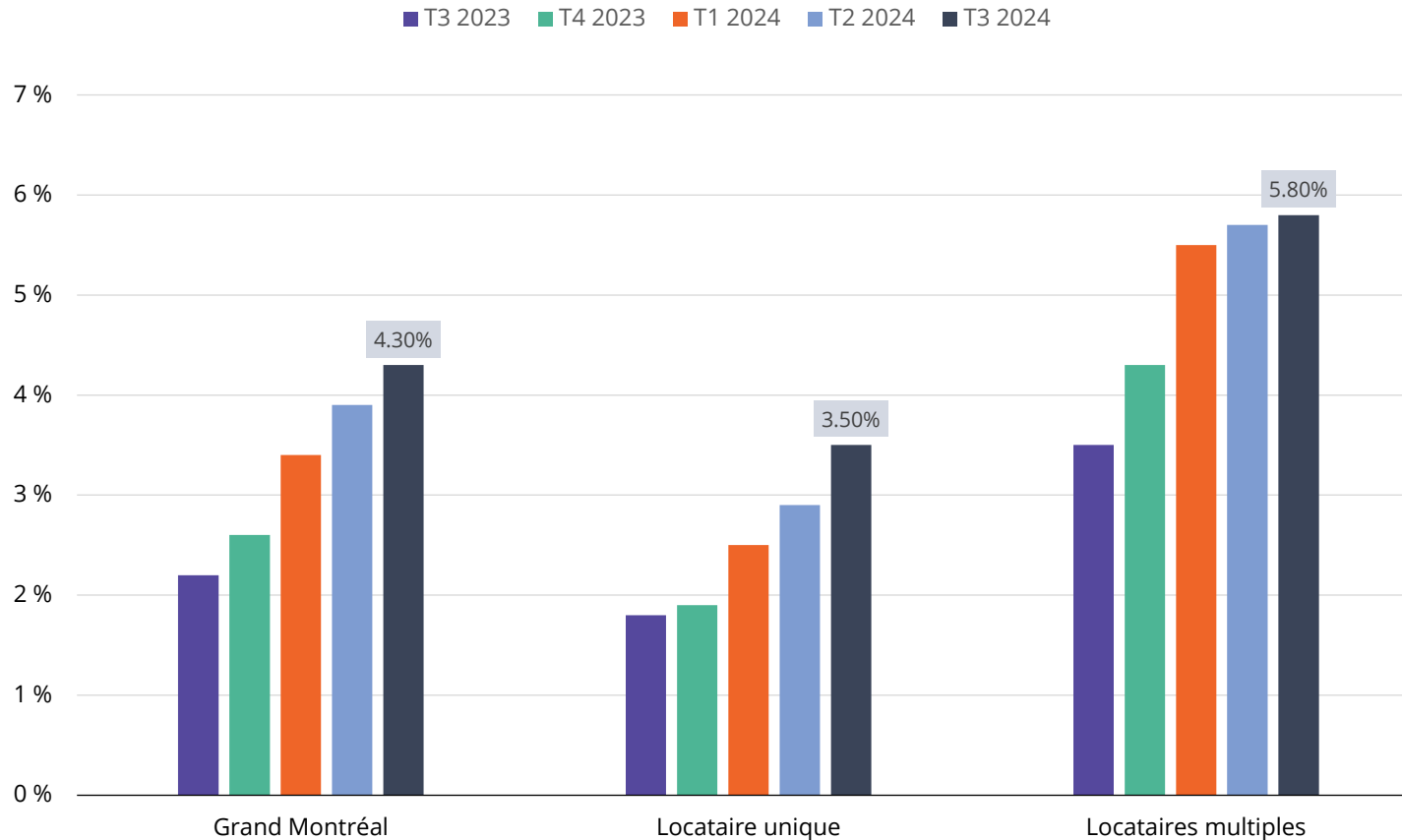


L'espace disponible a encore augmenté de 1,1 million de pi<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre.

La sous-location reste stable avec un modeste ajout de 80 000 pi<sup>2</sup>.

# Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

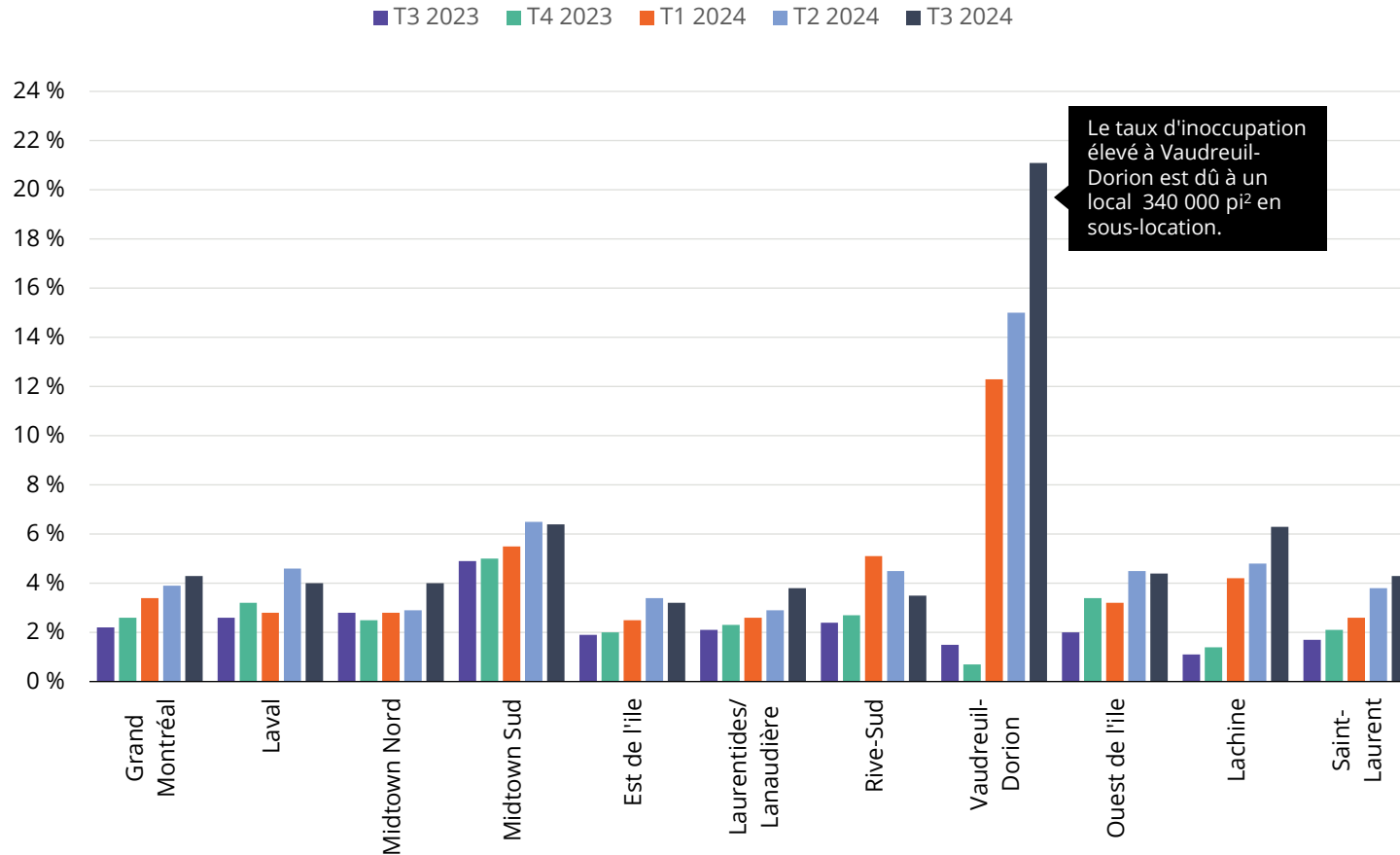
## Taux d'inoccupation par type de propriété



Le taux de disponibilité des immeubles à locataire unique a atteint 3,5 % au 3e trimestre, tandis que celui des bâtiments à locataires multiples est resté stable. Ceci pourrait toutefois changer car la moitié des projets en construction sont multi-locatifs.

# Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

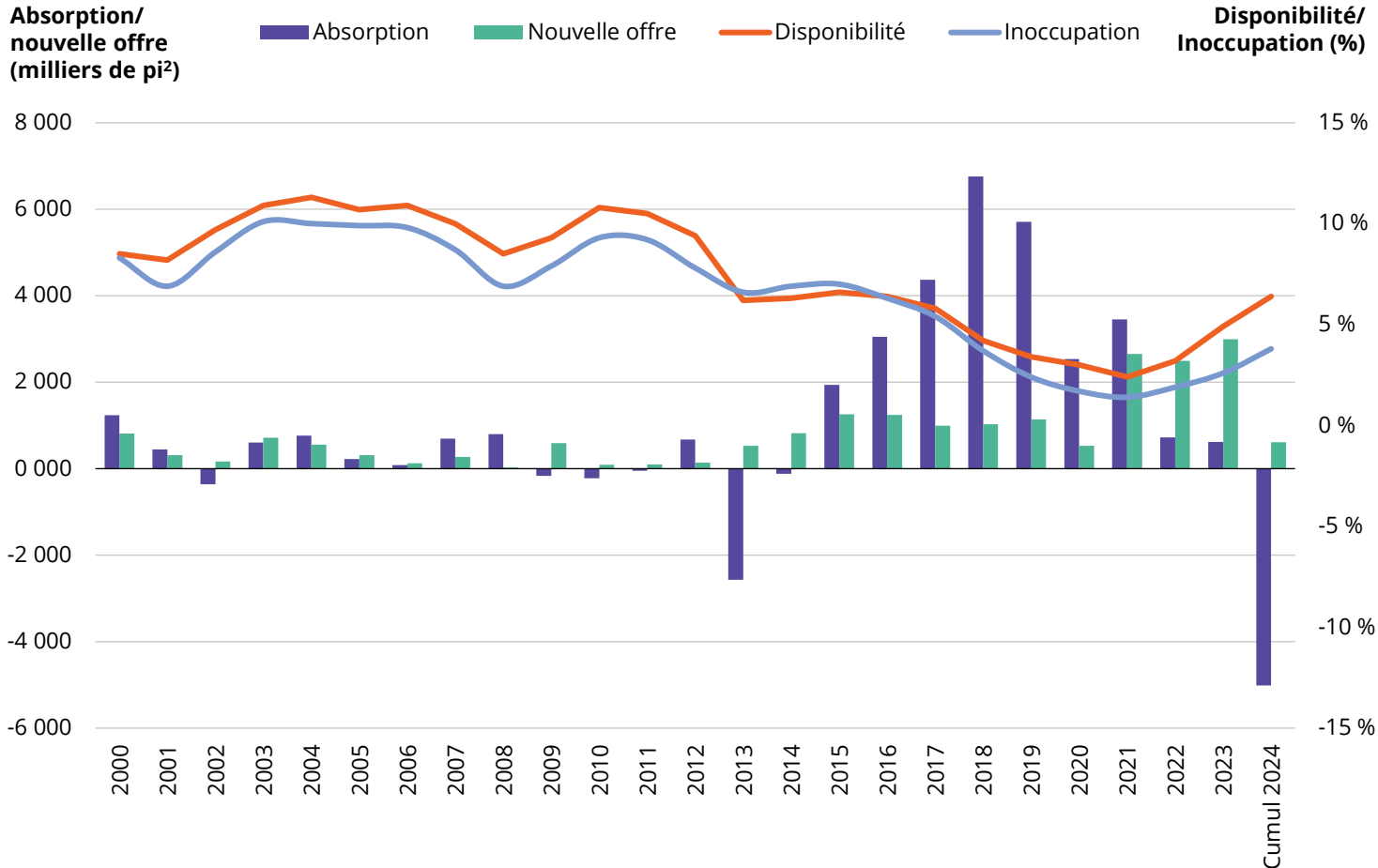
## Taux d'inoccupation par secteur



La hausse de l'inoccupation des sous-marchés de Lachine et du Midtown Nord s'explique par l'ajout de disponibilité, puisqu'aucun nouveau projet n'a été livré dans ces deux secteurs.

# Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

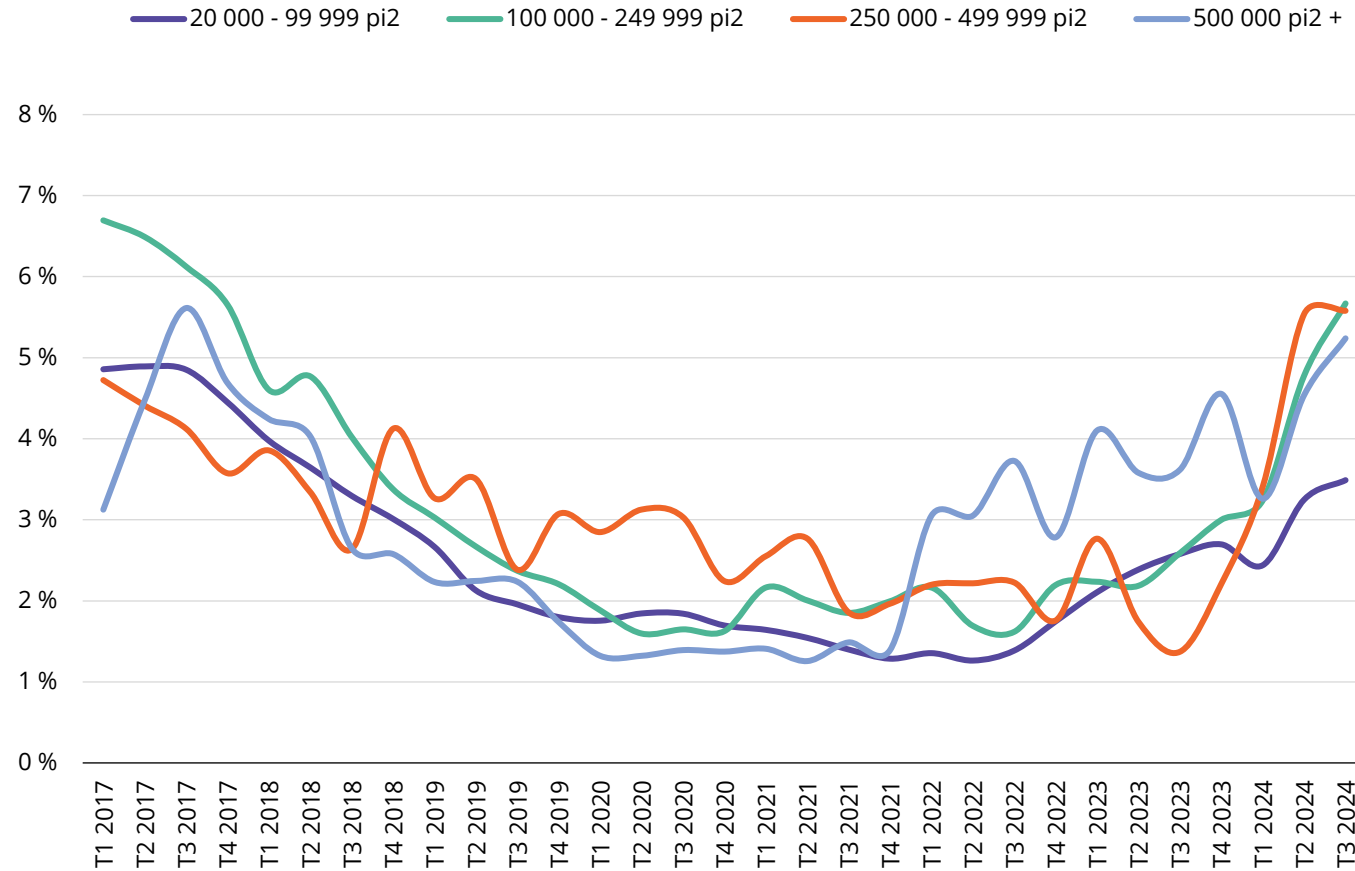
## Tendances historiques de marché



L'absorption s'enfonce dans le négatif, avec -1,5 M pi<sup>2</sup> au cours du dernier trimestre seulement, et plus de 5 M pi<sup>2</sup> depuis le début de l'année.

# Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

## Inoccupation par grandeur d'immeuble

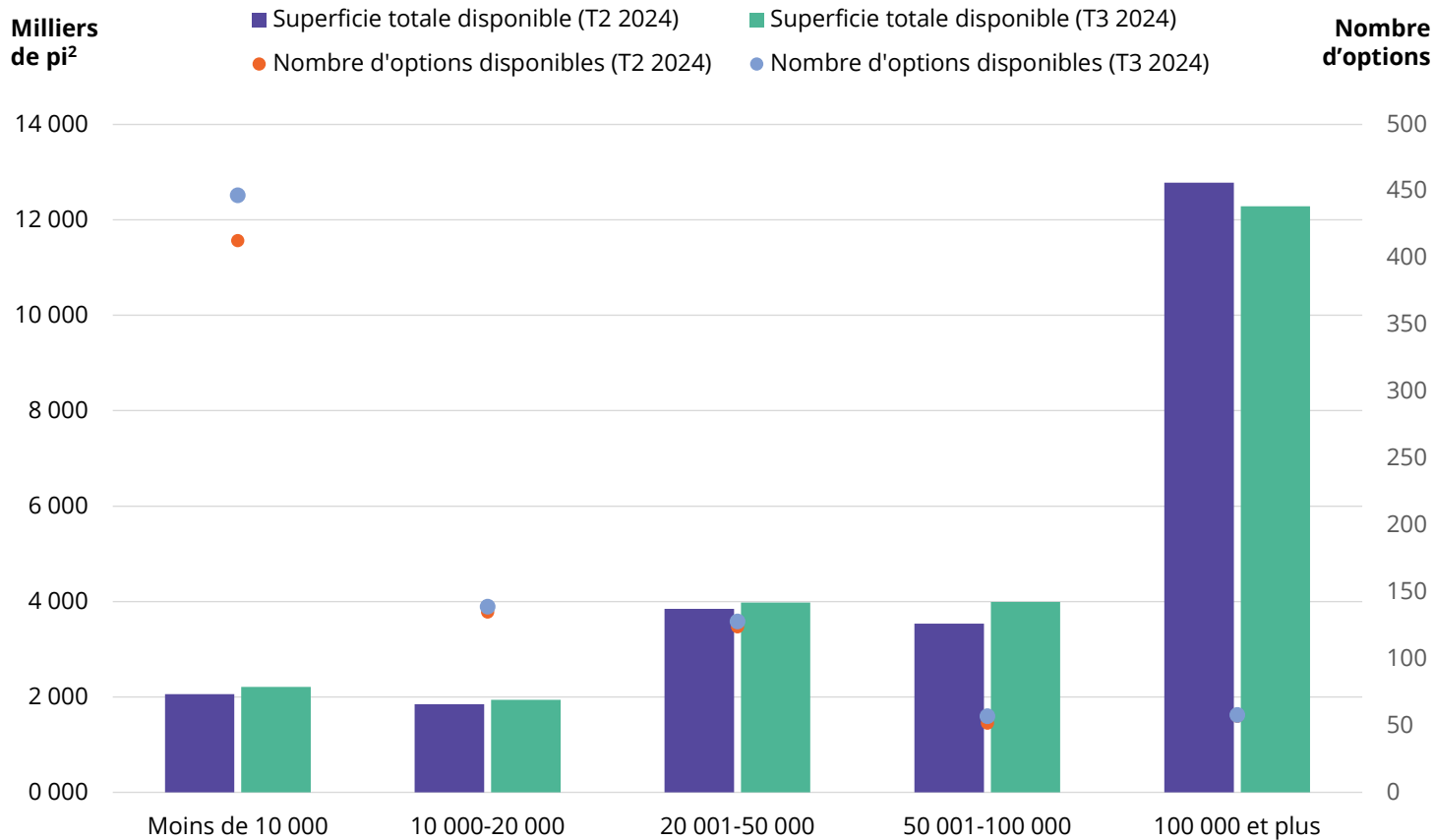


L'inoccupation des immeubles de plus de 100 000 pi<sup>2</sup> s'approche du seuil de 6,0 %, tandis que celle des bâtisses de moins de 100 000 pi<sup>2</sup> se stabilise et pourrait se résorber car il y a peu de nouvelle offre.



# Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

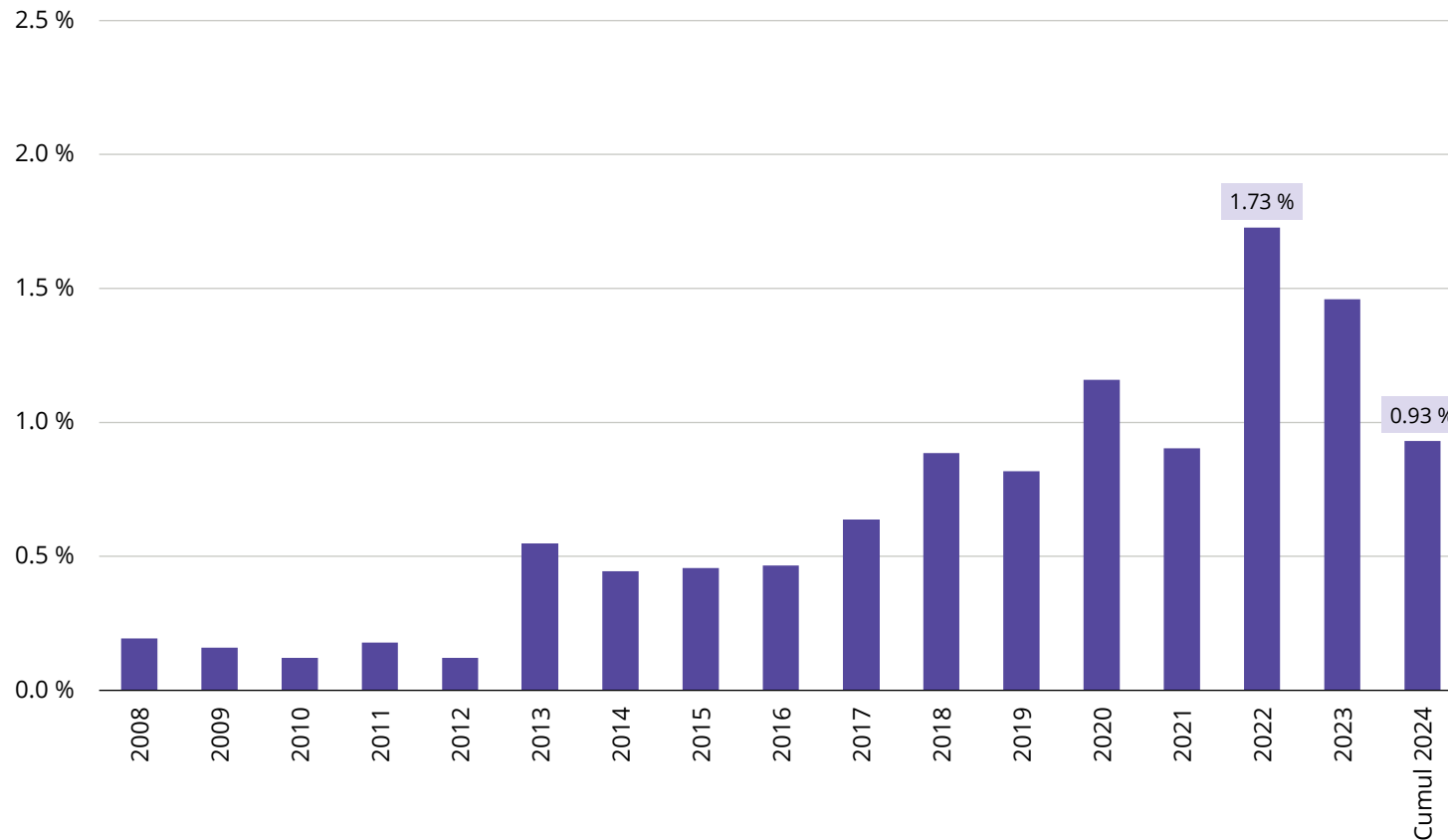
## Options disponibles à la location par superficie (pi²) - incluant projets en construction



Sur plus de 820 locaux à louer dans le Grand Montréal au 3<sup>e</sup> trimestre, les 58 options de 100 000 pi² et plus comptent pour la moitié de l'espace total disponible.

# Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

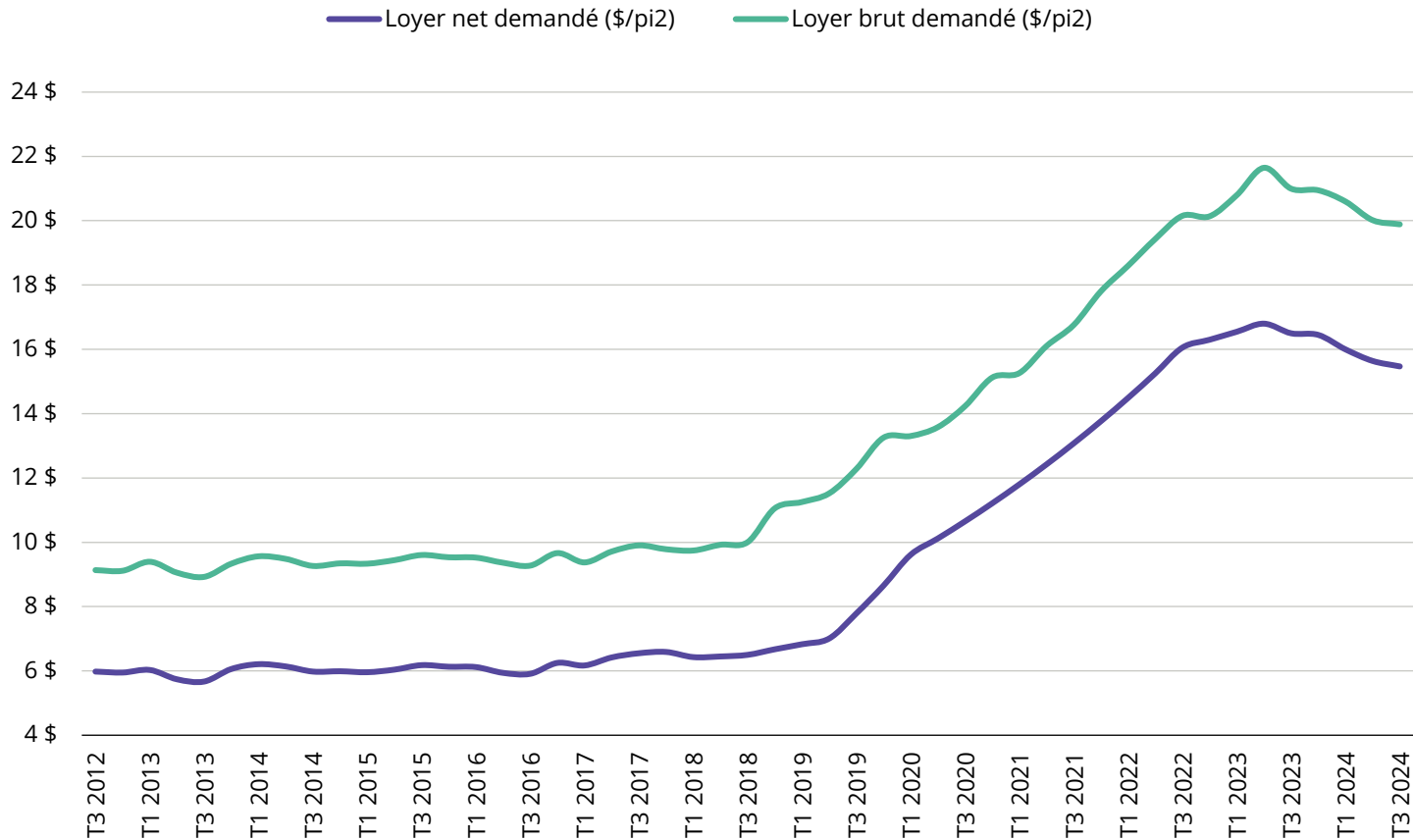
Pourcentage de l'inventaire actuellement en construction



Le niveau d'activité de construction se stabilise depuis un an. Des projets planifiés totalisant plus de 8 M de pi<sup>2</sup> sont toutefois prêts à démarrer, dès que la demande sera de nouveau au rendez-vous.

# Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

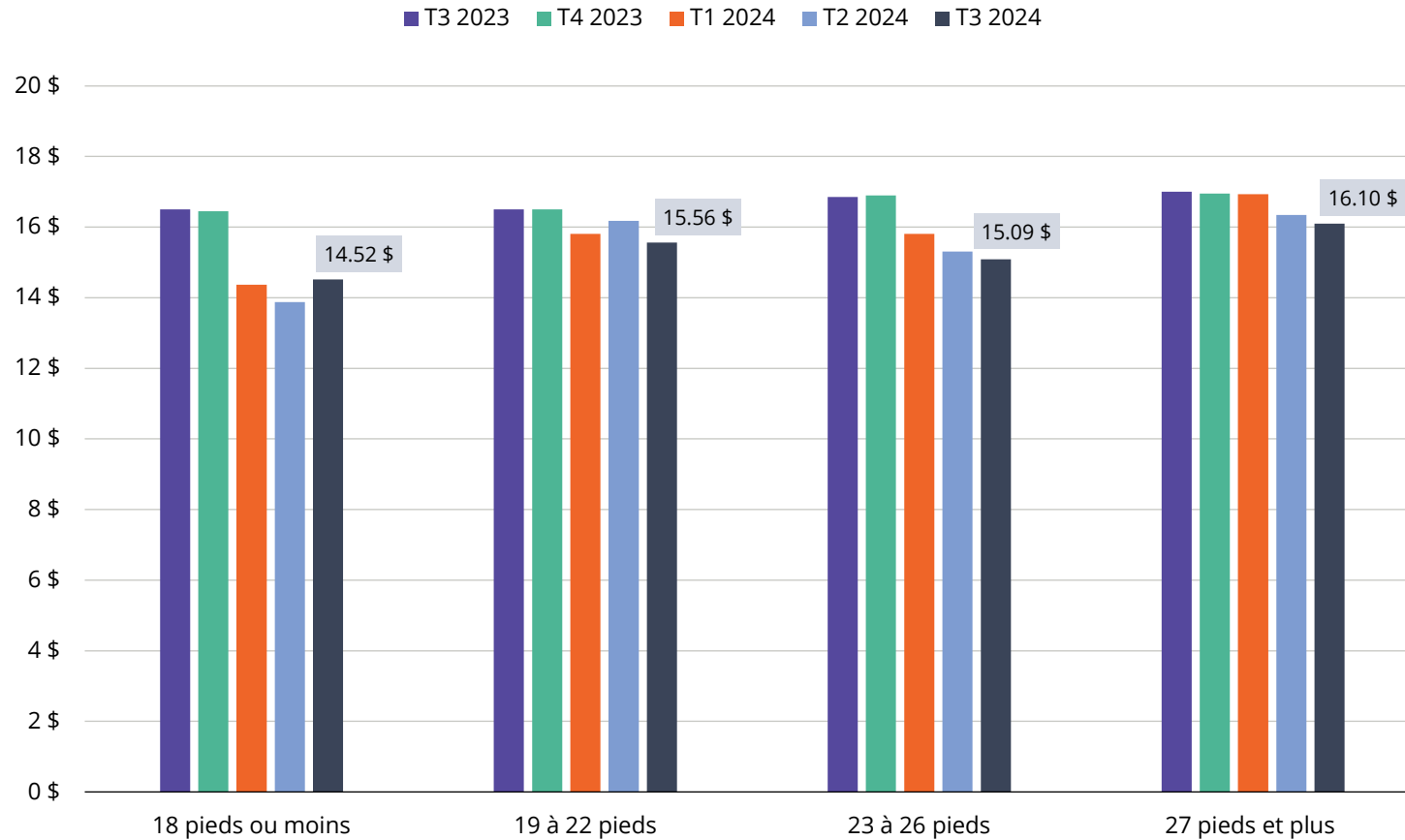
## Moyenne des loyers demandés



La hausse récente de l'inoccupation continue d'exercer une pression à la baisse sur les loyers demandés. On anticipe toutefois une stabilisation des loyers dans un contexte de reprise et de ralentissement de la cadence de livraison de projets.

# Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

## Loyers nets demandés par hauteur libre



Seuls les immeubles dont la hauteur libre est inférieure à 18 pieds ont enregistré une hausse de loyer par rapport au dernier trimestre, ce qui reflète la rareté des petits espaces industriels disponibles.

# Activité de développement du marché industriel du Grand Montréal

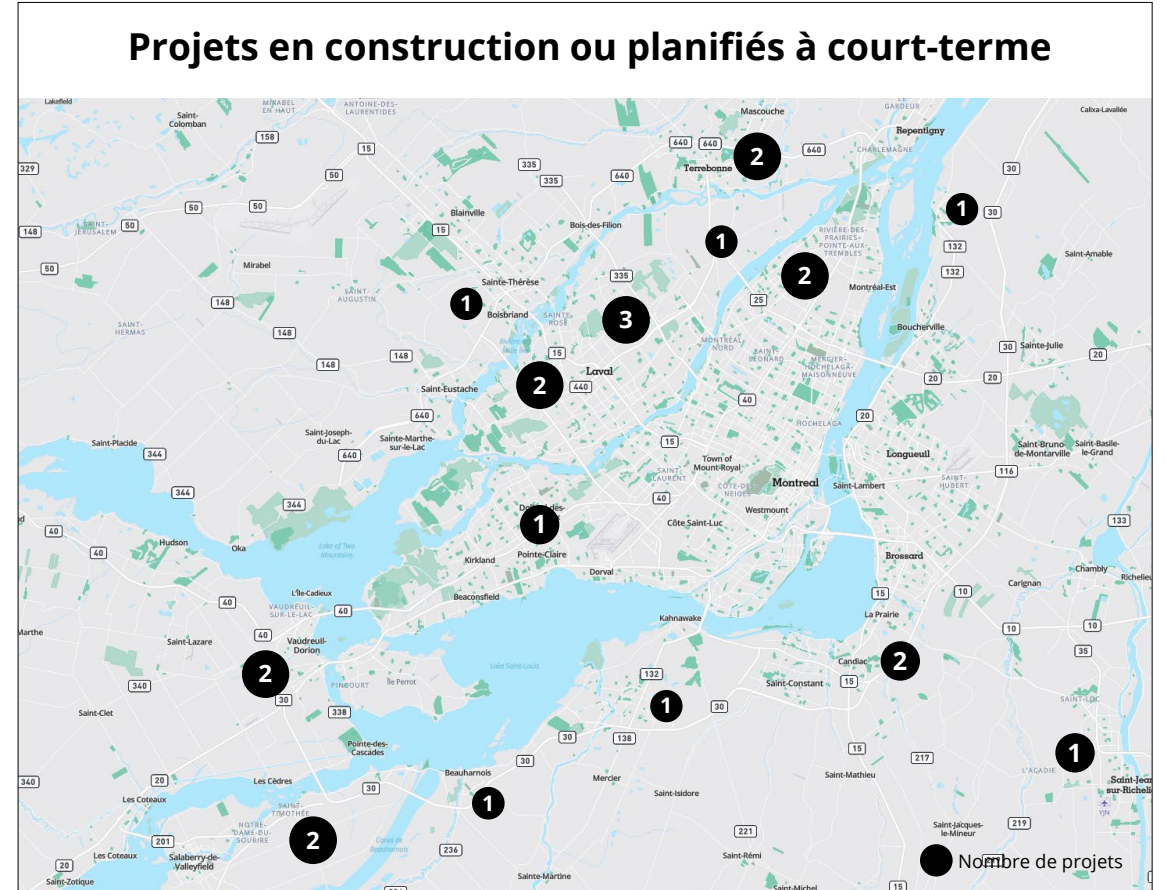
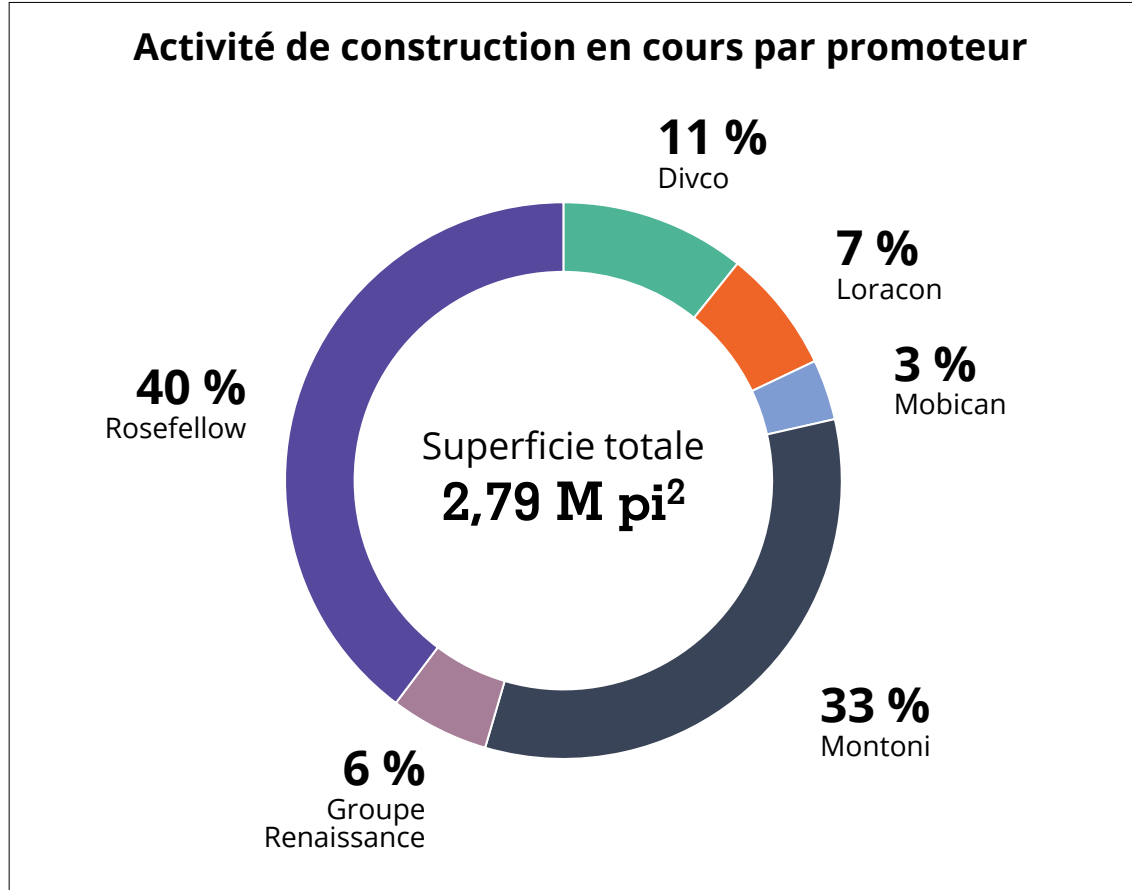
## Projets en cours de réalisation selon la superficie

Adresse	Projet	Superficie (pi <sup>2</sup> )	Ville	Promoteur	Livraison
Autoroute 30	Écoparc Châteauguay 30	438 640	Mercier	Montoni	2025
811, rue Turnbull	RF 6.0 - Rosefellow Industriel 6.0 (Phase 2 / Bâtiment B)	412 570	Beauharnois	Rosefellow	2024
Autoroute 440	RF 17.0 - Rosefellow Industriel 17.0	401 300	Laval	Rosefellow	2024
Rue Louis-Blériot	Centre de distribution Mondou / Lot 6 499 708	400 000	Mascouche	Montoni	2024
1600A, montée Masson	Centre de distribution Metro Terrebonne / Expansion	300 000	Laval	Divco	2024
137, boulevard. Bellerose O.	RF 8.0 - Rosefellow Industriel 8.0	293 360	Laval	Rosefellow	2024
9200, boulevard Henri-Bourassa E	40NetZERO - Bâtiment B	200 000	Montréal	Loracon Construction	2025
10600, boulevard. Maurice-Duplessis	Centre de distribution Renaissance	160 000	Montréal	Renaissance	2025
1106, rue Gaudette	Mobican / Lot 6 533 489	98 000	Saint-Jean-sur-Richelieu	Mobican	2025
550, rue Louis-Blériot	Centroparc - Immeuble Multi 1	83 440	Mascouche	Montoni	2025
<b>Total</b>		<b>2 787 320</b>			

## Projets en cours de réalisation et planifiés

Secteurs	En construction (pi <sup>2</sup> )	Planifiés à court-terme (pi <sup>2</sup> )
Île de Montréal	360 000	475 000
Laval	994 660	343 370
Longueuil	0	3 313 000
Montérégie	949 220	3 094 320
Laurentides-Lanaudière	483 440	880 000

# Activité de développement du marché industriel du Grand Montréal



Source: Avison Young

# Activité transactionnelle du marché industriel du Grand Montréal

## Nouvelles sous-locations sur le marché

Adresse	Sous-locateur	Date d'inscription	Superficie du bloc (pi²)
11625, 55 <sup>e</sup> Avenue, Montréal	Sysco Food Service	Septembre 2024	84 860
2555, boulevard de l'Assomption, Montréal	Expertech	Août 2024	44 520
601-623, rue Le Breton, Longueuil	Image Folie	Septembre 2024	33 360
7875, autoroute Transcanadienne, Saint-Laurent	TMC Inc	Juillet 2024	27 000
5896-5932, boulevard Henri-Bourassa O., Montréal	Johnson Controls	Septembre 2024	25 510

## Plus importantes ventes d'immeubles industriels

Adresse	Acquéreur	Date de vente	Prix de vente	Prix de vente/pi²	Vendeur
7171, boulevard de la Côte-Vertu, Saint-Laurent	FTAIC Aviation	Septembre 2024	53,3 M \$	201 \$	Lockheed Martin Canada
1625, 32 <sup>e</sup> Avenue, Lachine	Goldeneye Properties	Août 2024	43,9 M \$	228 \$	Kingsett Real Estate
201, route de l'Énergie, Varennes	Amazon	Juillet 2024	41,3 M \$	103 \$	Broccolini
165-167, boulevard Hymus, Pointe-Claire	KingSett Real Estate	Juillet 2024	34,6 M \$	157 \$	Redbourne
2945-2965, avenue André, Dorval	Pro REIT	Septembre 2024	32,7 M \$	243 \$	Kingsett Real Estate

## Plus importantes ventes de terrains industriels

Emplacement	Acquéreur	Date de vente	Prix de vente	Prix de vente/pi²	Vendeur
10447-10449, boulevard Métropolitain E., Montréal	Allpark Investments	Juillet 2024	9,0 M \$	13 \$	Praxair Canada
Boulevard Matte, Brossard	Broccolini Self-Storage Fund	Juillet 2024	5,6 M \$	57 \$	Azancot & associates
Avenue Liberté, Candiac	Immeubles Bourdeau	Septembre 2024	5,0 M \$	32 \$	Nano one materials
Rue Pasteur/Laurier, Sainte-Catherine	Construction Parox	Août 2024	4,1 M \$	19 \$	Entrepot Union
Rue Marie-Victorin, Saint-Bruno-de-Montarville	SMS Construction and mining systems	Juillet 2024	3,9 M \$	21 \$	9478-1903 Quebec Inc

# Statistiques du marché industriel du Grand Montréal

	Inventaire (pi <sup>2</sup> )	Inoccupation totale (%)	Inoccupation (pi <sup>2</sup> )	Disponible à vendre (pi <sup>2</sup> )	Absorption nette T3 2024 (pi <sup>2</sup> )	Absorption nette depuis le début de l'année (pi <sup>2</sup> )
Ile de Montréal secteur Nord	45 664 610	4,0 %	1 845 640	666 478	-451 690	-546 250
Ile de Montréal secteur Sud	25 141 240	6,4 %	1 623 720	34 970	35 670	-422 120
Est de l'île	74 344 668	3,2 %	2 310 860	468 670	-510	-639 050
Laval	27 807 530	4,0 %	1 070 180	301 960	79 750	-328 120
Rive Nord de Montréal	23 460 820	2,3 %	372 200	356 840	10 250	-57 130
Saint-Laurent	66 202 120	4,3 %	2 801 920	396 620	-320 370	-848 720
Lachine	21 837 780	6,5 %	1 373 100	0	-296 040	-1 086 240
Ouest-de-l'île	46 522 280	4,4 %	1 910 120	208 990	-218 290	-627 110
Vaudreuil-Dorion	4 546 680	21,1 %	924 700	0	-271 510	-406 860
Rive Sud de Montréal	42 246 150	3,5 %	1 265 920	403 840	-86 940	-479 590
<b>Grand Montréal</b>	<b>377 919 900</b>	<b>4,3 %</b>	<b>15 498 350</b>	<b>2 838 370</b>	<b>-1 522 000</b>	<b>-5 440 000</b>



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

**Frédéric Mackay**

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

**Maximilien Rahuba-Pigeon**

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

**Antoine Benarrous**

Analyste junior à la recherche  
+1 514 360 9977  
antoine.benarrous@avisonyoung.com