



Rapport sur le marché industriel du Grand Montréal

2^e trimestre 2024

**AVISON
YOUNG**

Résumé du marché industriel du Grand Montréal

3,9 %

taux d'inoccupation
en hausse de 0,5 % depuis le dernier trimestre

2,7 M

pièds carrés (pi²) disponibles à vendre dans
93 bâtiments du Grand Montréal

15,70 \$

loyer net moyen demandé
loyer additionnel de 4,38 \$/pi²

14,0 M

pi² inoccupés, incluant
1,43 M pi² en sous-location

-5,14 M

pi² d'absorption négative
depuis un an

3,6 M

pi² en construction
11 projets

Tendances du marché industriel du Grand Montréal

01

Échéances, relocalisations et rationalisations post-Covid

Entre 2020 et 2022, d'importantes perturbations de la chaîne d'approvisionnement, combinées à la croissance exceptionnelle du commerce électronique et à la pénurie d'espace disponible, ont poussé les entreprises de logistique et de distribution à sécuriser autant d'espace d'entreposage que possible. Les baux de trois à cinq ans signés à des taux historiquement élevés au cours de cette période arrivent progressivement à échéance, offrant davantage d'options sur le marché de la location. Disposant d'un plus grand pouvoir de négociation, les locataires ayant obtenu de l'espace excédentaire au cours des dernières années réévaluent leurs besoins. Maintenant que les conditions de marché se sont stabilisées, c'est le bon moment pour analyser et mettre en œuvre des stratégies d'occupation.

02

Un contexte de marché plus favorable se profile à l'horizon

L'augmentation substantielle de la vacance industrielle et la baisse des loyers demandés observées depuis 2023 sont les symptômes de l'ajustement positif d'un marché qui s'était emballé. Les autres conditions du marché restent stables et les facteurs économiques alimentant habituellement la demande industrielle semblent favorables pour 2025. Les taux d'intérêt amorcent une tendance à la baisse, le huard s'affaiblit, les prévisions de croissance du PIB sont de 1,8 % (1 % en 2024) et la production industrielle devrait augmenter de 1,7 %, contre 0,2 % en 2024. Parmi les autres facteurs d'influence figurent la progression lente mais régulière du commerce électronique, la croissance de l'industrie des batteries, ainsi que l'essor de l'IA et de l'automatisation dans le domaine de la logistique. Le ralentissement de l'activité de développement observé en 2024 devrait également contribuer à freiner les taux d'inoccupation dans un avenir proche.

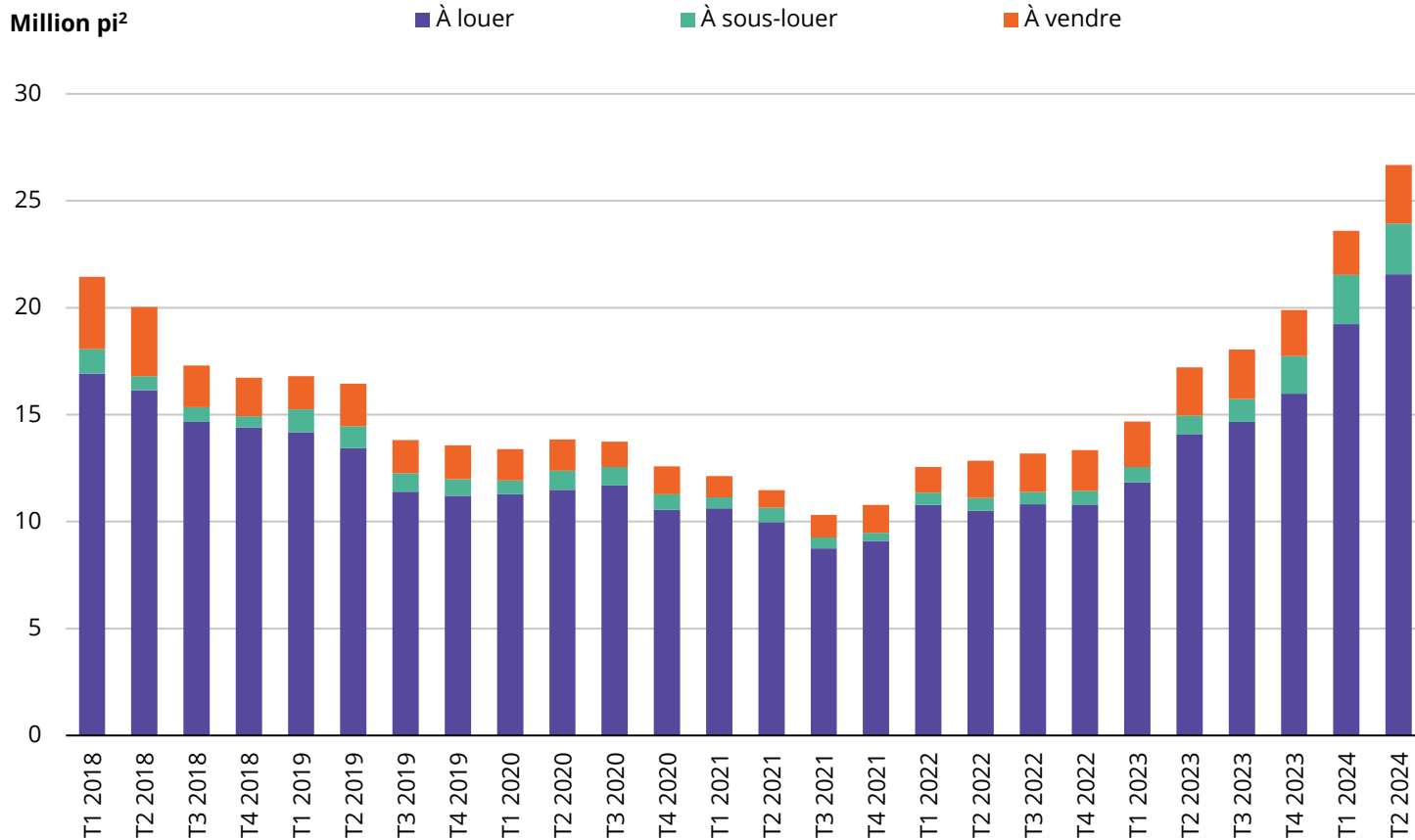
03

Possible retour à une pénurie de locaux dès 2026

L'activité de construction a considérablement ralenti depuis un an. On comptait 6,8 millions de pieds carrés en construction au T2 2023, contre seulement 3,6 millions ce trimestre. Les projets en cours (p.8) devraient être achevés d'ici la fin de 2025. Les projets actuellement dans les cartons (8,5 millions pi²) sont essentiellement en attente d'un locataire majeur avant de démarrer. Considérant que 12 à 18 mois minimum sont requis pour livrer un nouveau bâtiment, et à moins qu'un promoteur ne lance un chantier au cours des prochains mois, le pipeline de nouvelle offre serait à sec dès 2026. Les promoteurs qui se risqueront à lancer un projet sur une base spéculative couperont l'herbe sous le pied de leurs concurrents dès les premiers signes de reprise de la demande. Il faudra toutefois adapter l'offre à la demande pour de plus petites superficies, lesquelles sont plus en demande.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

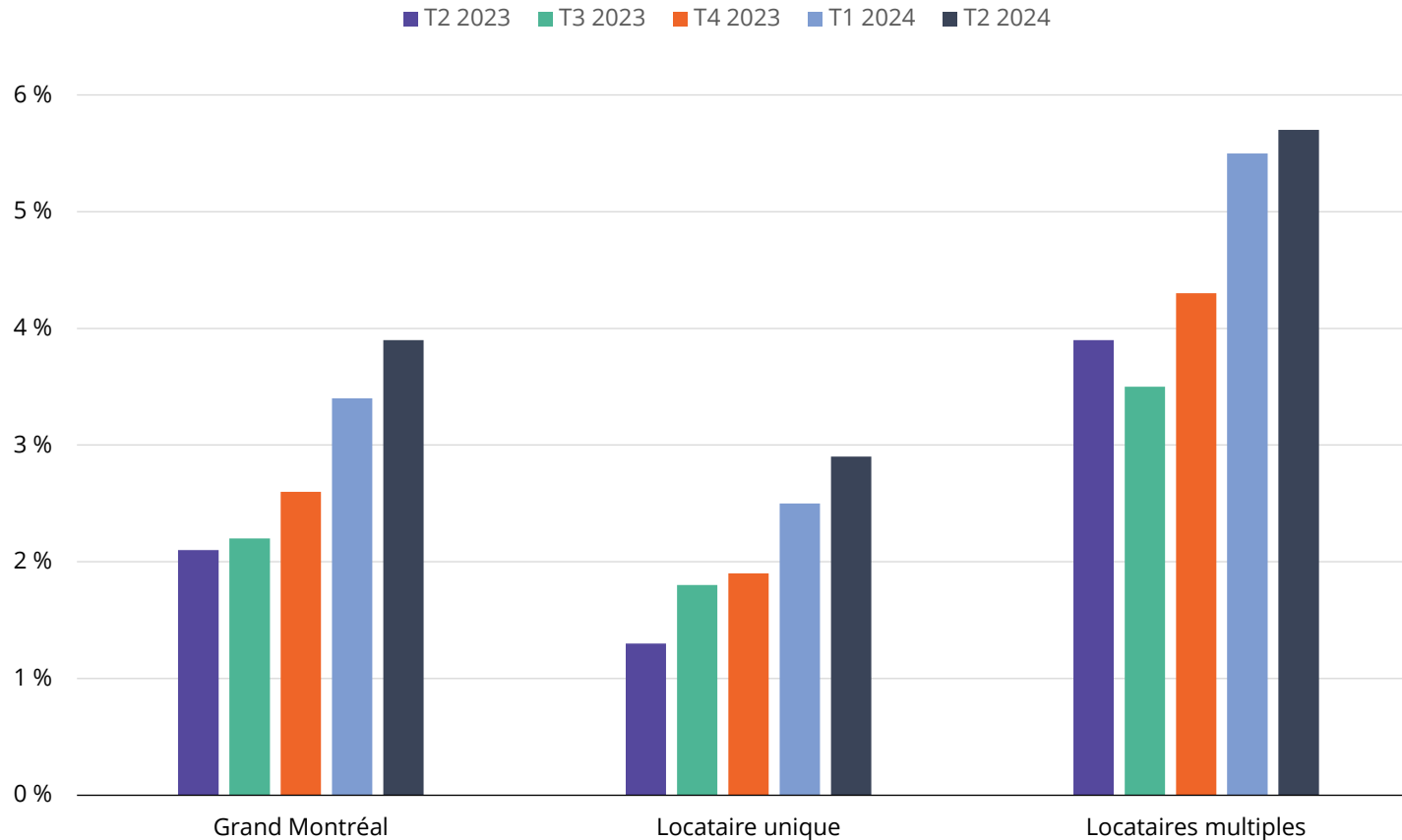
Espaces disponibles à la vente et à la location (pi²)



L'espace total disponible continue d'augmenter, avec 2,4 M pi² supplémentaires sur le marché de la location depuis le dernier trimestre. Il y a toutefois eu une légère stabilisation au niveau des sous-locations.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

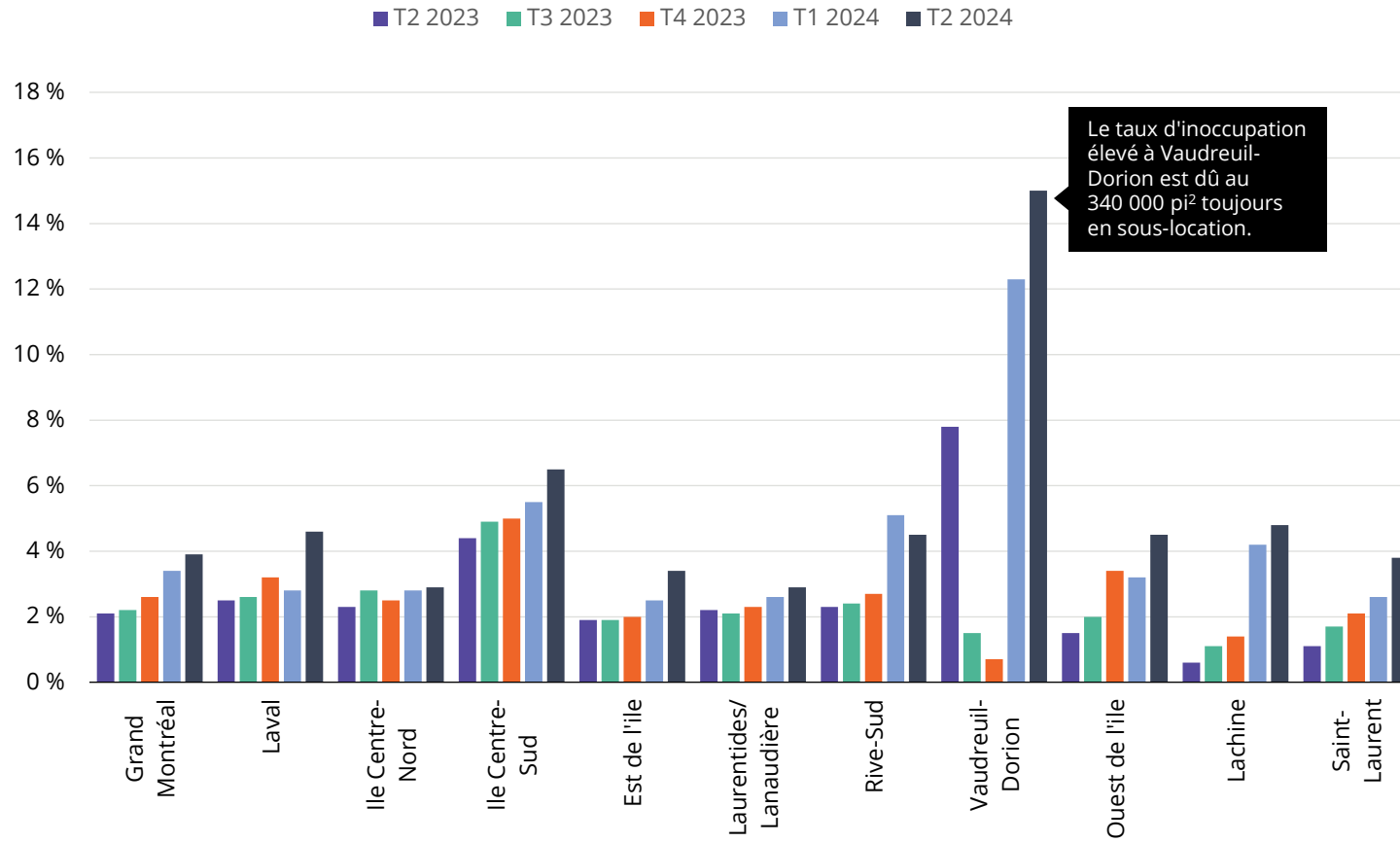
Taux d'inoccupation par type de propriété



L'inoccupation des immeubles à locataires multiples a atteint le seuil des 5,0 %, tandis que les immeubles à locataire unique approchent les 3,0 %. Il y a un an, ces taux étaient respectivement de 3,9 % et de 1,3 %.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

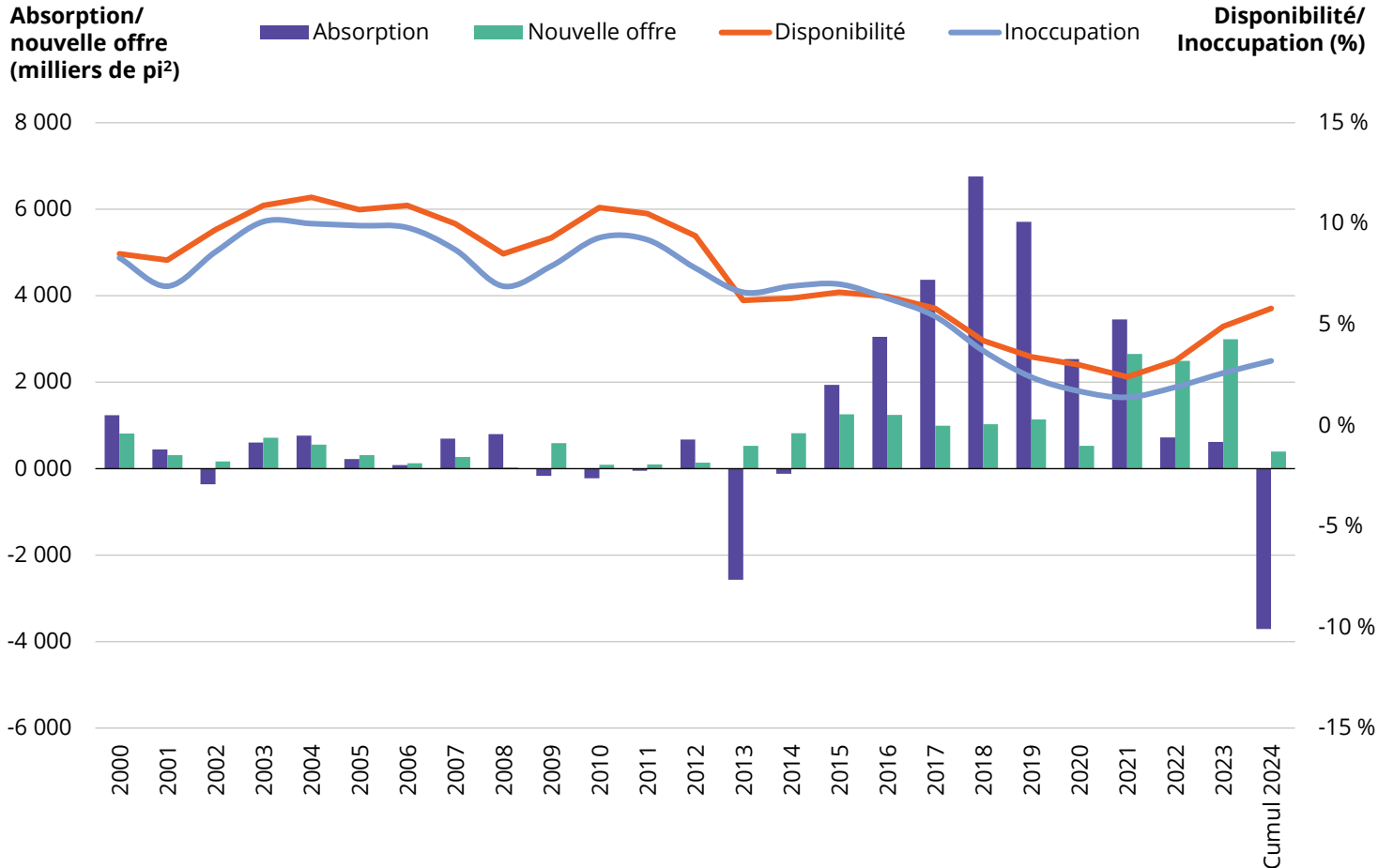
Taux d'inoccupation par secteur



Le taux d'inoccupation global (14,0 M pi²) est dû aux sous-marchés de Saint-Laurent et de l'Est de l'Île qui représentent 38 % de l'inventaire total et un peu plus du tiers de l'ensemble des locaux vacants.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

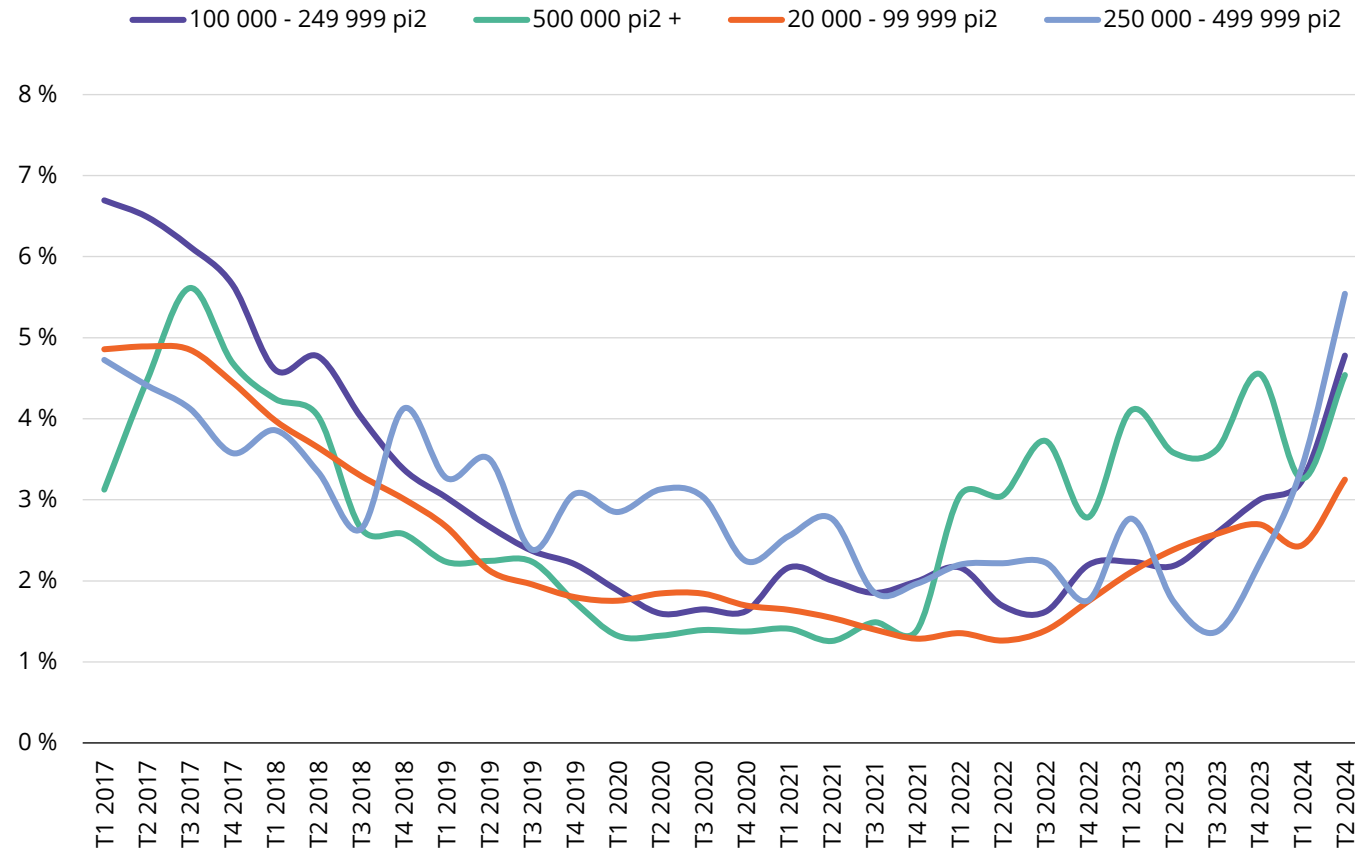
Tendances historiques de marché



L'absorption négative et la nouvelle offre de cette année ont fait augmenter le taux de disponibilité ce trimestre. À ceci, près de 2,7 M pi² supplémentaires devraient être achevées d'ici la fin de l'année.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

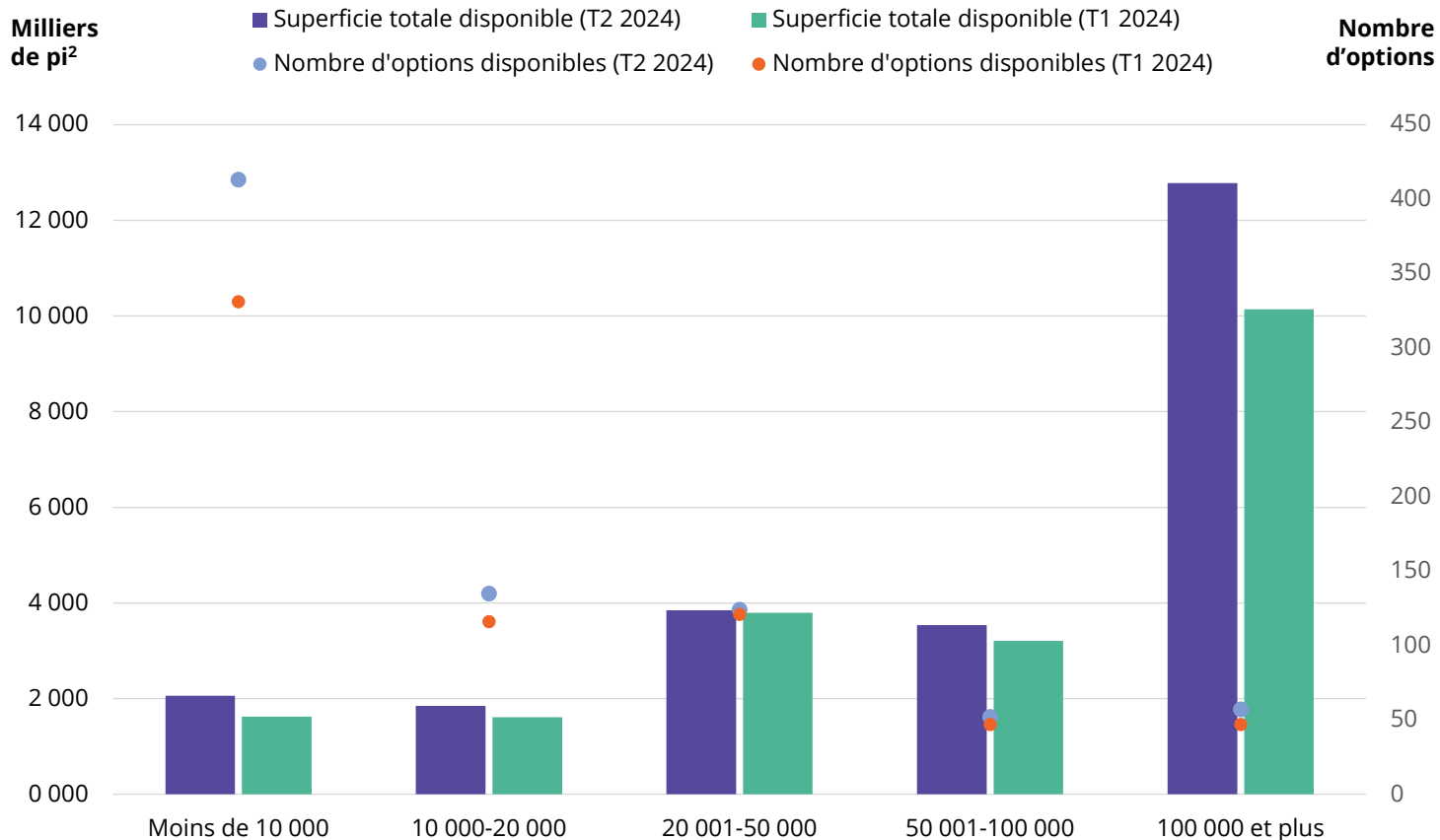
Inoccupation par grandeur d'immeuble



Le taux d'inoccupation approche le seuil de 5,0 % pour tous les immeubles de plus de 100 000 pi². Ceux sous ce seuil, connaissent une rehausse au 2^e trimestre, après une légère baisse au 1^{er} trimestre.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

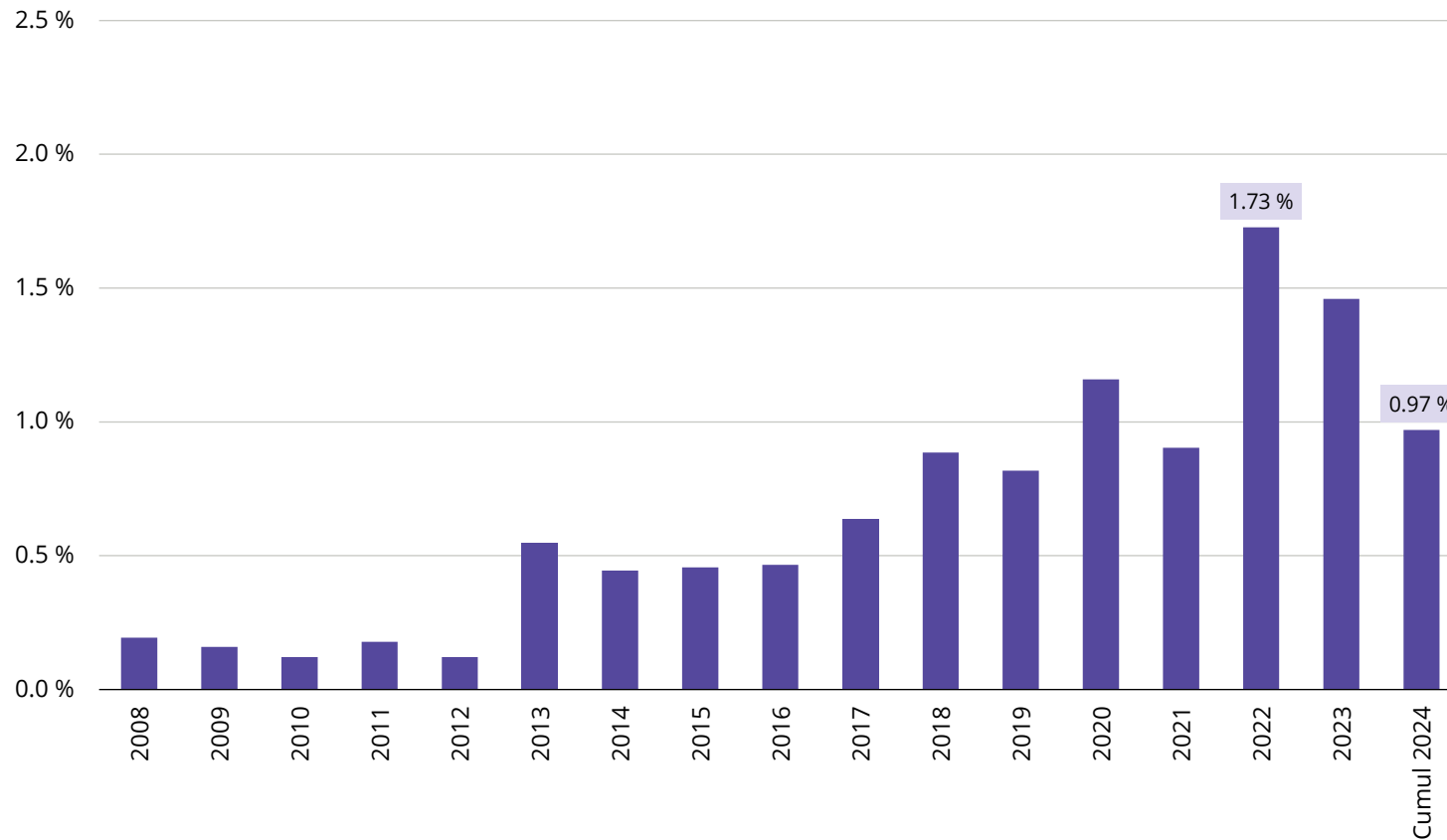
Options disponibles à la location par superficie (pi²)



Le nombre d'espaces disponibles de plus de 100 000 pi² est passé de 47 à 57 au cours du trimestre, ce qui représente une augmentation de 2,6 M pi² de nouvelles disponibilités.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

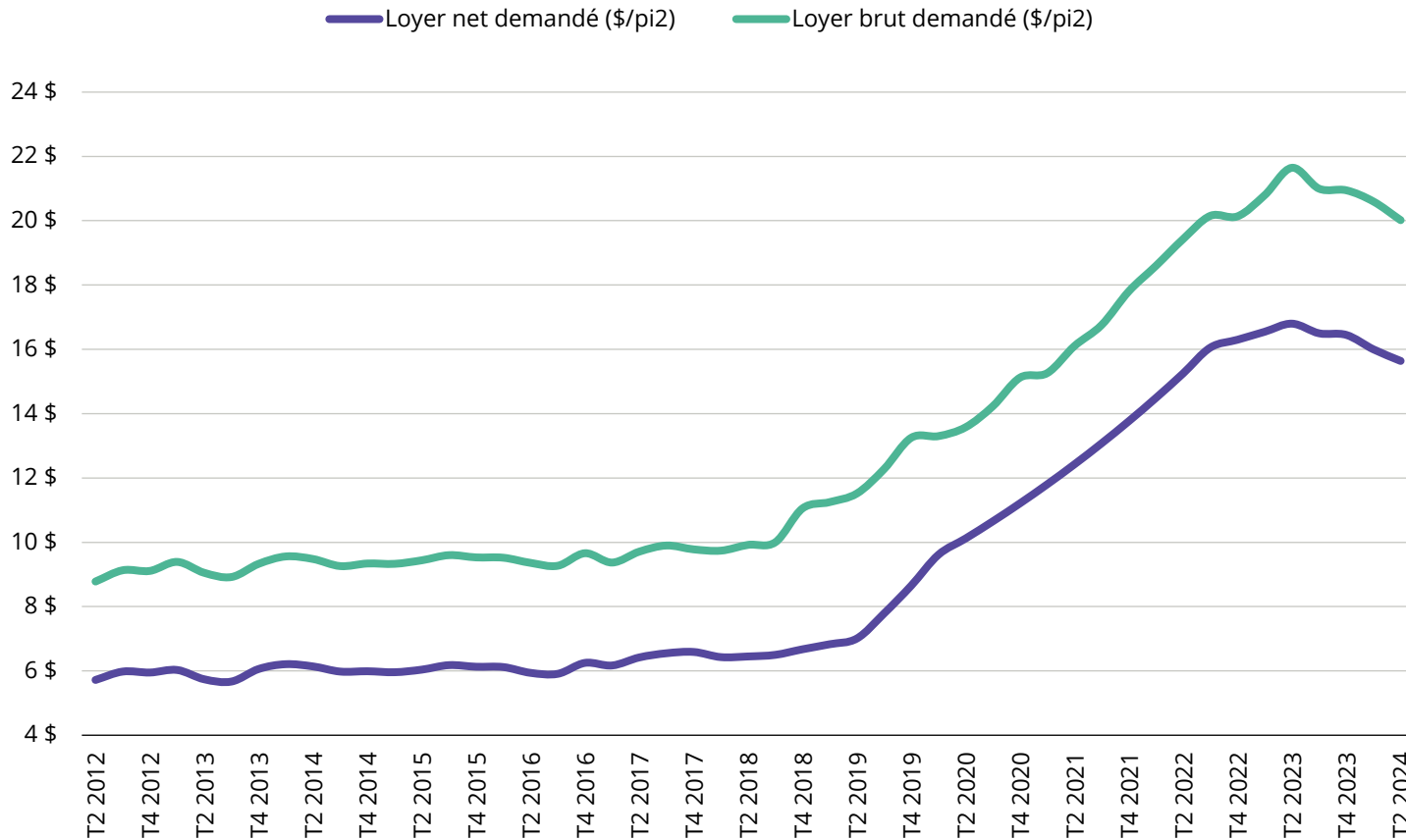
Pourcentage de l'inventaire actuellement en construction



L'activité de construction a ralenti de façon notable, passant de 6,8 M pi² au T2 2023 à 3,6 pi² ce trimestre.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

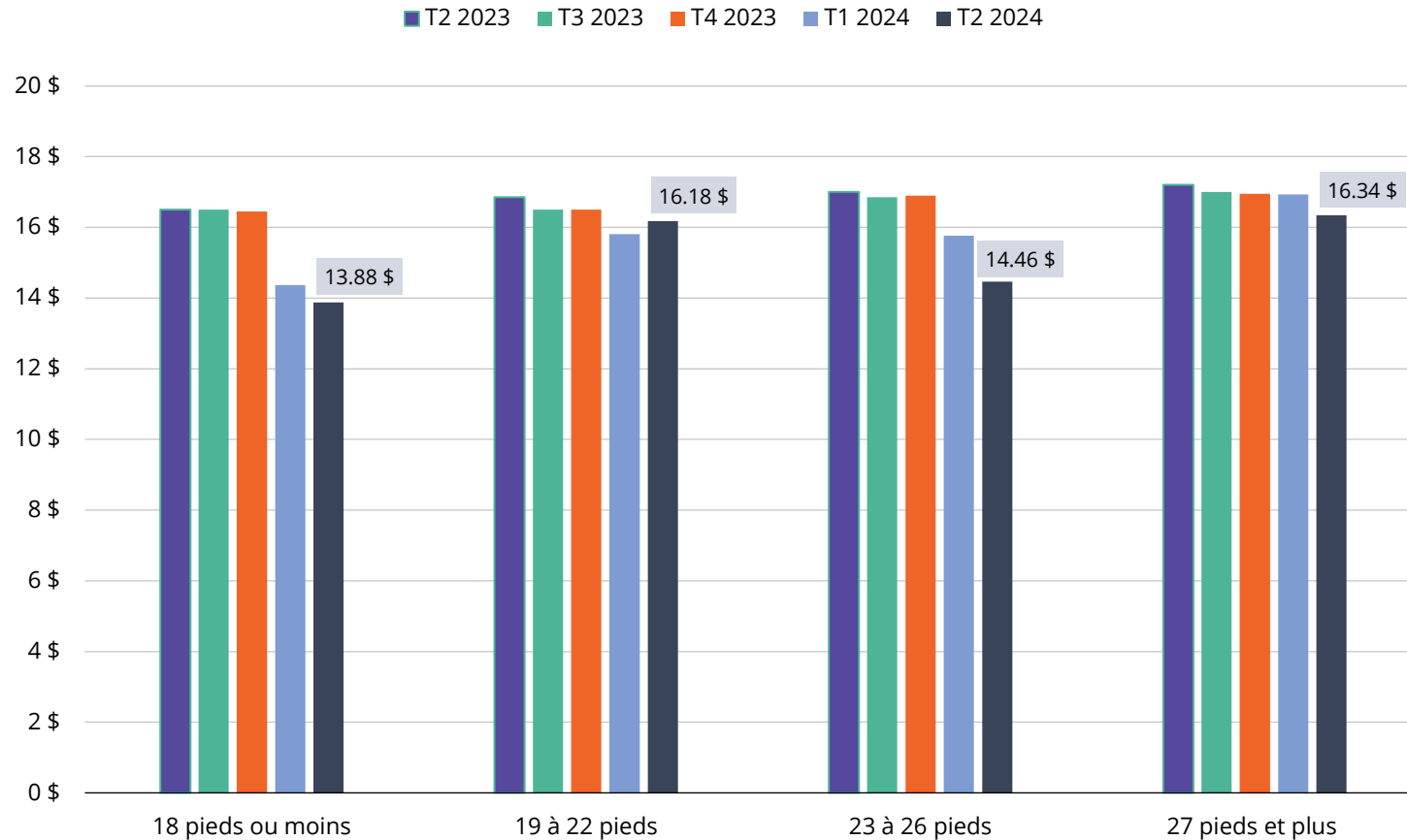
Moyenne des loyers demandés



L'augmentation de l'inoccupation contribue à la baisse des loyers nets demandés, à 15,70 \$, en baisse depuis le pic de 16,80 \$ du même trimestre l'année dernière. Les loyers demandés sont revenus aux niveaux du milieu de l'année 2022.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

Loyers nets demandés par hauteur libre



Les espaces avec hauteur libre de 23 à 26 pieds ont subi la plus forte fluctuation depuis le dernier trimestre. Passant de 15,76 \$ à 14,46 \$, c'est un reflet des défis auxquels font face les propriétaires de grands immeubles.

Activité de développement du marché industriel du Grand Montréal

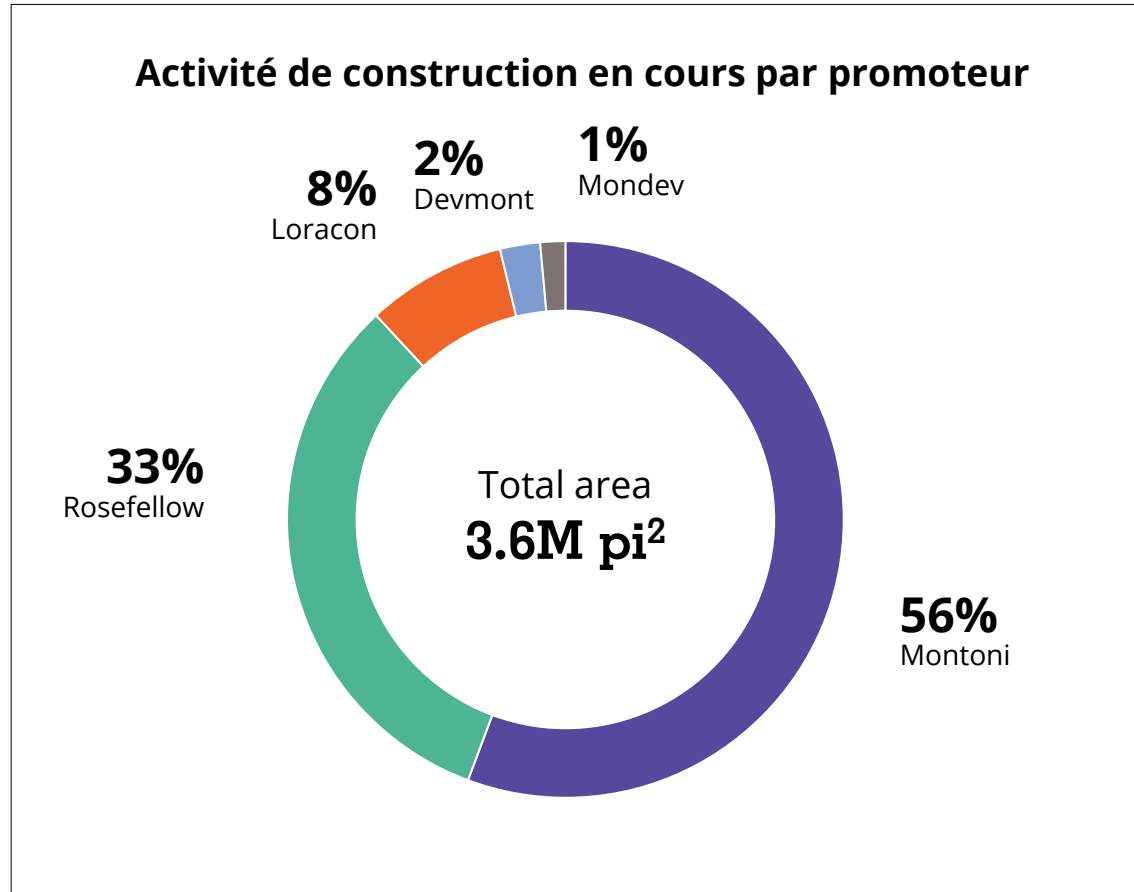
Projets en cours de réalisation selon la superficie

Adresse	Projet	Superficie (pi ²)	Ville	Promoteur	Livraison
960 Rang du Canal	Écoparc Saint-Bruno - Building B	539 510	Saint-Bruno-de-Montarville	Montoni	2024
131 rue Montcalm Nord	Rosefellow Industrial 11.0	491 000	Candiac	Rosefellow	2024
168 chemin de Service	Écoparc Châteauguay 30	438 640	Mercier	Montoni	2025
811 rue Turnbull (Phase 2)	Rosefellow Industrial 6.0	417 000	Beauharnois	Rosefellow	2024
Rue Saulnier	Rosefellow Industrial 17.0	401 300	Laval	Rosefellow	2024
Rue Louis-Blériot	Mondou Retail Distribution Centre	400 000	Mascouche	Groupe Montoni, Groupe Legault	2024
137 boulevard Bellerose O.	Rosefellow Industrial 8.0	284 820	Laval	Rosefellow	2024
Rue Bélanger	Centre Corporatif Châteauguay	200 300	Châteauguay	Montoni	2025
9200 boulevard Henri-Bourassa Est- Immeuble B	40NetZERO	195 000	Montreal-est	Loracon Construction	2025
7300 chemin de la Côte-de-Liesse	Le SE7T300	141 580	Saint-Laurent	Devmont	2024
5800 rue Ontario E	5800 Ontario St E	71 400	Montréal	Mondev	2024
Total		3 580 550			

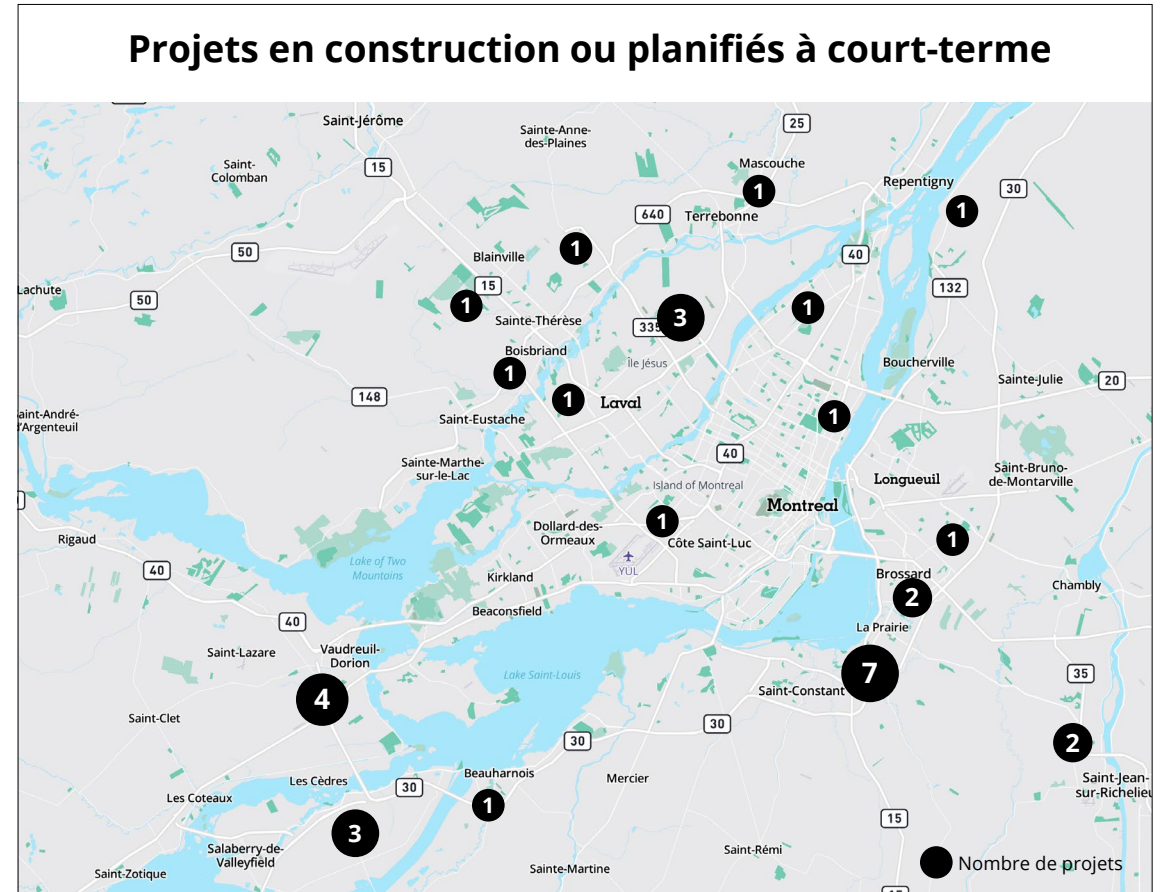
Projets en cours de réalisation et planifiés

Secteurs	En construction (pi ²)	Planifiés à court-terme (pi ²)
Île de Montréal	407 980	475 000
Laval	686 120	219 110
Rive-Sud	539 510	1 743 070
Montérégie Ouest	1 546 940	5 455 900
Laurentides-Lanaudière	400 000	880 000

Greater Montréal area industrial developments



Source: AVANT by Avison Young



Source: AVANT by 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)
8000 avenue Blaise-Pascal, Montréal	Drakkar Logistic	Avril 2024	328 000
11281-11287 boulevard Albert-Hudon, Montréal	Sobeys	Avril 2024	237 170
17400 autoroute Transcanadienne, Kirkland	Simmons Canada	Mai 2024	158 100
6767 boulevard Léger, Montréal	GETPAQ Inc.	Avril 2024	144 660
20 rue Sicard, Sainte-Thérèse	Whyte's	Mai 2024	113 230

Plus importantes ventes d'immeubles industriels

Adresse	Acquéreur	Date de vente	Prix de vente	Prix de vente/pi²	Vendeur
1000 Place Paul-Kane, Laval	Groupe Mach	Juin 2024	67,5 M\$	240 \$	Zorg Inc.
1050 - 1490 rue Beaulac, Montréal	KingSett Real Estate	Avril 2024	66,5 M\$	212 \$	WCP V GP Corp.
2900 chemin de la Baronnie, Varennes	Groupe Mach	Juin 2024	40,0 M\$	162 \$	Zorg Inc.
5850 rue Maurice-Cullen, Laval	Groupe Mach	Juin 2024	29,2 M\$	212 \$	Zorg Inc.
55 rue Sicard, Sainte-Thérèse	Paccar of Canada Ltd.	Mai 2024	26,4 M\$	355 \$	9111-5675 Quebec inc.

Plus importantes ventes de terrains industriels

Emplacement	Acquéreur	Date de vente	Prix de vente	Prix de vente/pi²	Vendeur
2521 rue Augustin-Cantin, Montréal	Ville de Montréal	Juin 2024	7,5 M\$	292 \$	Mondev
Chemin de l'Industrie, Saint-Mathieu-de-Beloeil	Placements Serge Beauchamp inc.	Mai 2024	6,62 M\$	25 \$	Gestion FLGB Inc.
Rue Serge-Pepin, Beloeil	Ville de Beloeil	Juin 2024	6,24 M\$	40 \$	Les Bourgs de la Capitale
1041 rue Marie-Victorin, Saint-Bruno-de-Montarville	Pierre Laporte Investment Inc.	Avril 2024	5,0 M\$	78 \$	11375245 Canada Inc.
Rue Fleetwood, Laval	Société en commandite Fleetwood Development	Avril 2024	3,83 M\$	23 \$	Les Immeubles Bedstar Inc.

Statistiques du marché industriel du Grand Montréal

	Inventaire (pi²)	Inoccupation totale (%)	Inoccupation (pi²)	Disponible à vendre (pi²)	Absorption nette T2 2024 (pi²)	Absorption nette depuis le début de l'année (pi²)
Ile de Montréal secteur Nord	45 664 610	2,9%	1 393 950	545 180	-57 820	-289 230
Ile de Montréal secteur Sud	25 124 390	6,5%	1 659 390	115 000	-264 870	-533 110
Est de l'île	74 280 270	3,4%	2 310 350	430 610	-681 620	-800 200
Laval	27 442 310	4,6%	1 149 920	359 030	-489 190	-572 190
Rive Nord de Montréal	17 097 780	2,9%	379 680	408 090	-63 660	-101 970
Saint-Laurent	66 155 140	3,8%	2 481 550	236 750	-312 980	-1 763 220
Lachine	21 837 680	4,8%	1 077 080	11 320	-159 560	-940 360
Ouest-de-l'île	46 472 560	4,5%	1 691 820	248 550	-314 960	-532 580
Vaudreuil-Dorion	4 392 400	14,9%	653 200	0	-128 940	-33 790
Rive Sud de Montréal	39 800 970	4,5%	1 178 980	385 750	234 780	438 300
Grand Montréal	368 268 110	3,9%	13 975 910	2 740 280	-2 805 520	-5 142 220

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