

Grand Montréal

La demande s'affaiblit alors que les disponibilités augmentent et les taux d'occupation diminuent

- Le taux de vacance a augmenté de 20 points de base tandis que les taux de demande ont diminué de 2,4 %.
- Keurig a signé le plus grand bail dans le Grand Montréal depuis le T3 2022.
- De nombreux projets spéculatifs ont été soit retardés, soit désignés comme BTS (Built-to-Suit) alors que le marché industriel continue de se stabiliser.

Les loyers demandés moyens ont chuté pour la première fois depuis le T3 2020, mettant fin à une série de 12 trimestres consécutifs de hausse. Cette contraction signale une demande affaiblie pour les espaces industriels, alors que les locataires font preuve de prudence dans leurs décisions fiscales en raison de l'incertitude économique incessante. Néanmoins, les attentes en termes de prix ont diminué de 40 cents d'un trimestre à l'autre. Malgré cette baisse, les taux de location sont toujours 14,6 % plus élevés que ceux observés il y a un an.

Les taux de disponibilité et de vacance ont une fois de plus augmenté, apportant enfin un équilibre attendu sur le marché. Au cours de ce trimestre, près de 550 000 pieds carrés d'espace de sous-location supplémentaire sont devenus disponibles, dont la plupart proviennent des sous-marchés situés sur l'île, tels que l'Ouest-de-l'île, l'Est-de-l'île, Montréal Secteur Nord et Saint-Laurent.

En raison de l'augmentation des coûts de la dette et de la demande en baisse pour les actifs industriels, les ventes d'immeubles industriels et de terrains ont enregistré une baisse de 52 % et 65 % respectivement en glissement annuel. En conséquence, le marché s'est orienté vers de plus petites acquisitions stratégiques plutôt que des achats de portefeuille.

Malgré les incertitudes économiques, Beauharnois a joué un rôle central ce trimestre en tant que point chaud de l'activité de location. Keurig a sécurisé l'ensemble des 422 000 pieds carrés du nouveau bâtiment de 2023 d'OleaDev au 1150 Urgel-Charette à Beauharnois, avec un engagement pour une expansion de 181 000 pieds carrés, représentant le plus grand bail depuis le T3 2022. De plus, Dynamic Logistics Services, une entreprise de logistique 3PL, a sécurisé le bâtiment de 144 000 pieds carrés de Rosefellow situé au 860 Turnbull Street à Beauharnois.

Rosefellow a livré trois développements totalisant environ 918 000 pieds carrés dans le Grand Montréal. Un de leurs projets, un bâtiment de 255 000 pieds carrés situé au 600 TransCanada Highway à Pointe-Claire, a été entièrement pré-loué par Steven Madden et Dormez-Vous. Un bâtiment de 323 000 pieds carrés a également été livré à Mascouche, dont une grande partie de l'espace a été pré-louée par Congebec. Malgré ces succès, le paysage de la pré-location devient de plus en plus difficile en raison du nombre croissant d'espaces disponibles immédiatement à la location.

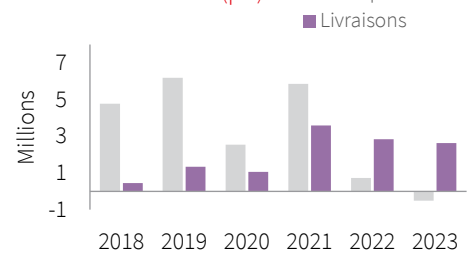
Perspectives

L'augmentation de l'incertitude du marché a créé un marché beaucoup plus équilibré que ce qui a été observé pendant les années de la pandémie. La disponibilité, la vacance et l'absorption négative devraient continuer à augmenter, dissuadant ainsi les propriétaires d'augmenter leurs attentes en termes de taux de demande. On s'attend à ce qu'un nombre croissant de nouveaux développements industriels soient soit retardés, soit conçus sur mesure

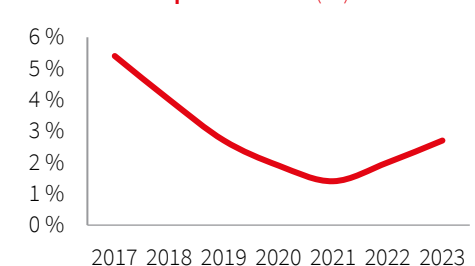
Données de base

	Prévisions
Absorption nette depuis le début de l'année	-503 209pi ² ▼
En construction	5 648 700 ▼
Taux d'inoccupation total	2,7 % ▲
Taux d'inoccupation en sous-location	834 534 pi ² ▲
Demande directe de location	16,21 \$/pi ² ▼
Concessions	En hausse ▲

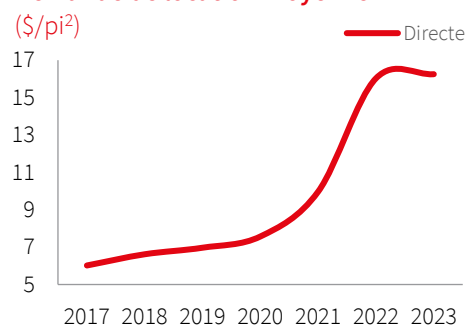
Offre et demande (pi²)



Taux d'inoccupation total (%)



Demande de location moyenne



*Représente la construction totale dans le Grand Montréal hors des limites historiquement observées.



Grand Montréal | T3 2023

Statistiques industrielles

	Inventaire total (pi2)	Absorption nette TRI (pi2)	Absorption nette totale CDA (pi2)	Absorption nette totale CDA (% de l'inventaire)	Taux d'occupation (%)	Disponibilité totale (%)	Loyer net moyen affiché (\$/pi2)	Nouvelles constructions TRI (pi2)	Nouvelles constructions CDA (pi2)	En construction (pi2)
Montréal Secteur Nord	43 681 201	- 284 374	- 137 804	-0,3 %	3,4 %	4,3 %	15.45 \$	0	0	0
Montréal Secteur Sud	19 256 911	55 039	- 182 021	-0,9 %	5,9 %	7,2 %	14.63 \$	0	0	0
Est-de-l'île	66 790 535	59 110	- 130 109	-0,2 %	2,2 %	3,7 %	15.53 \$	240 394	498 843	204 021
Ouest-de-l'île	43 786 029	- 80 585	217 811	0,5 %	2,6 %	3,9 %	18.56 \$	280 443	280 443	704 980
Lachine	20 339 291	- 119 295	- 90 652	-0,4 %	1,3 %	8,2 %	17.63 \$	0	0	0
Saint-Laurent	61 056 320	- 167 394	- 409 912	-0,7 %	1,8 %	5,9 %	17.75 \$	0	0	190 000
Laval	25 854 351	- 225 552	299 706	1,2 %	3,9 %	4,5 %	1,698.00 \$	50 750	709 285	840 909
Rive-Nord	15 423 437	451 607	229 488	1,5 %	1,2 %	3,7 %	14.29 \$	0	746 595	878 468
Rive-Sud	31 286 753	190 399	- 243 906	-0,8 %	2,6 %	3,6 %	16.02 \$	24 000	262 000	2 525 822
Vaudreuil-Dorion	3 934 155	- 132 563	- 55 809	1,4 %	10,8 %	5,6 %	16.15 \$	0	132 000	304 500
Grand Montréal	331 408 983	- 253 609	- 503 209	-0,2 %	2,7 %	4,8 %	16.21 \$	595 587	2 629 166	5 648 700

	Nouvelles constructions TRI (pi2)	Nouvelles constructions CDA (pi2)	En construction (pi2)
Rive-Nord Agrandi*	322 547	1 069 142	1 389 183
Rive-Sud Agrandi*	464 178	1 829 428	6 604 867
Restant du Grand Montréal	571 587	1 620 571	2 244 410
Grand Total*	1 358 312	4 519 141	10 238 460