



Rapport sur le marché industriel du Grand Montréal

4^e trimestre 2023

**AVISON
YOUNG**

Résumé du marché industriel du Grand Montréal

2,6 %

taux d'inoccupation
en hausse de 0,6 % depuis un an

2,1 M

pieds carrés (pi²) disponibles à vendre dans
72 bâtiments du Grand Montréal

16,45 \$

loyer net moyen demandé
loyer additionnel moyen de 4,50 \$/pi²

9,4 M

pi² inoccupés incluant
1,7 M pi² en sous-location

-640 K

pi² d'absorption négative
au 4^e trimestre

5,3 M

pi² en construction
20 projets

Tendances du marché industriel du Grand Montréal

01

Grandes et petites superficies

Les superficies contiguës de plus de 100 000 pi² à louer représentent 7,5 millions pi², soit une quarantaine d'inscriptions actives. Ce marché des grandes surfaces compte pour 42 % de tout l'espace à louer dans le Grand Montréal et affiche un taux de disponibilité de 1,5% plus élevé que la moyenne pour le reste du marché. La majorité des 3 millions pi² industriels livrés en 2023 était de grande superficie.

Notre point de vue...

Suite à la livraison récente d'immeubles de grande superficie, le taux de disponibilité pour ce segment restera au-dessus de la moyenne, le temps d'absorber la nouvelle offre. À l'inverse, la pénurie de locaux entre 20 000 pi² et 50 000 pi² perdure. La superficie minimale pour rentabiliser un nouveau projet industriel étant de 70 000 pi², la construction ne règlera pas cette pénurie. Les propriétaires, généralement réticents à subdiviser de grands blocs d'espace, pourraient toutefois explorer cette option afin de répondre à ce besoin.

02

De plus en plus de sous-location

Le nombre de sous-locations augmente depuis un an, passant de près de 650 000 pi² au 4^e trimestre 2022 à 1,7 million pi² ce trimestre. Les sous-locations représentent désormais près de 10 % de l'ensemble de l'espace industriel à louer. La disponibilité directe a également connu une augmentation substantielle depuis un an, de 10,8 millions à 15,9 millions de pi², soit un bond de 48 %.

Notre point de vue...

On voit davantage de grands blocs de sous-locations sur le marché industriel aujourd'hui, notamment le centre de distribution de Walmart à Vaudreuil. La nouvelle stratégie du géant américain consisterait à utiliser les magasins pour remplir les commandes plutôt que des entrepôts traditionnels. D'autres grands détaillants révisent leurs stratégies pour s'adapter au plafonnement des ventes en ligne, ce qui pourrait influencer la demande pour de grands centres de distribution. Les propriétaires pourraient envisager subdiviser l'espace pour diversifier leur clientèle.

03

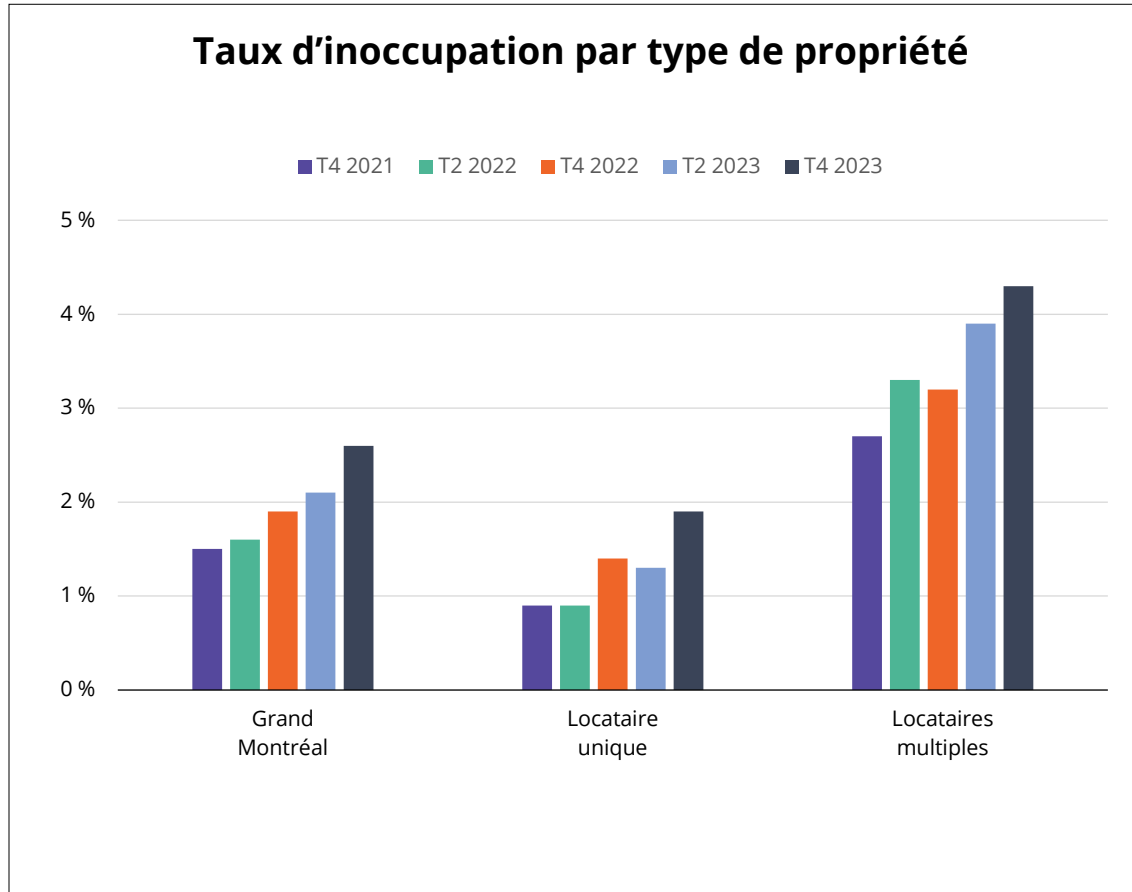
Davantage d'ouverture à la négociation

La moyenne des loyers a baissé pour un deuxième trimestre consécutif, en particulier pour les produits plus anciens. Toutefois, cette baisse sur six mois est assez modeste, soit seulement 35 cents. Les loyers nets demandés, à 16,45 \$/pi² ce trimestre, sont en moyenne 2,00 \$/pi² plus chers qu'au début de 2022. Pour les espaces industriels de catégorie A, le loyer nominal reste élevé, mais les incitatifs à la location sont plus généreux.

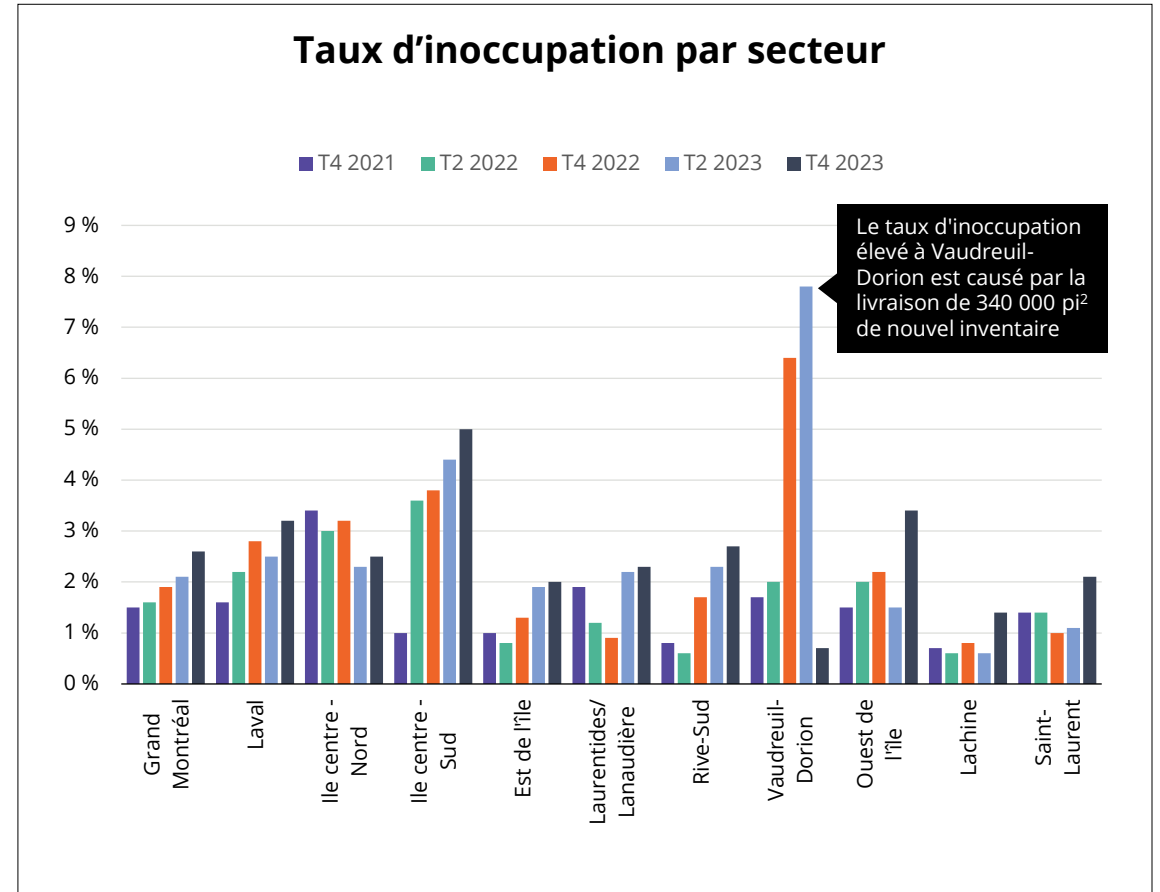
Notre point de vue...

Les baisses de loyers touchent davantage les immeubles plus anciens. Nous avons observé récemment, notamment dans le secteur Est-de-l'île, des baisses allant jusqu'à 30 %, entre le prix demandé et le montant négocié à la signature. À l'inverse, les loyers des bâtiments industriels de catégorie A se maintiennent, mais les propriétaires sont plus ouverts à négocier des loyers gratuits et des améliorations locatives. Si ces incitatifs sont avantageux, il faut garder en tête que le loyer net négocié aujourd'hui sera celui qui s'appliquera au moment du renouvellement, dans trois ou cinq ans.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

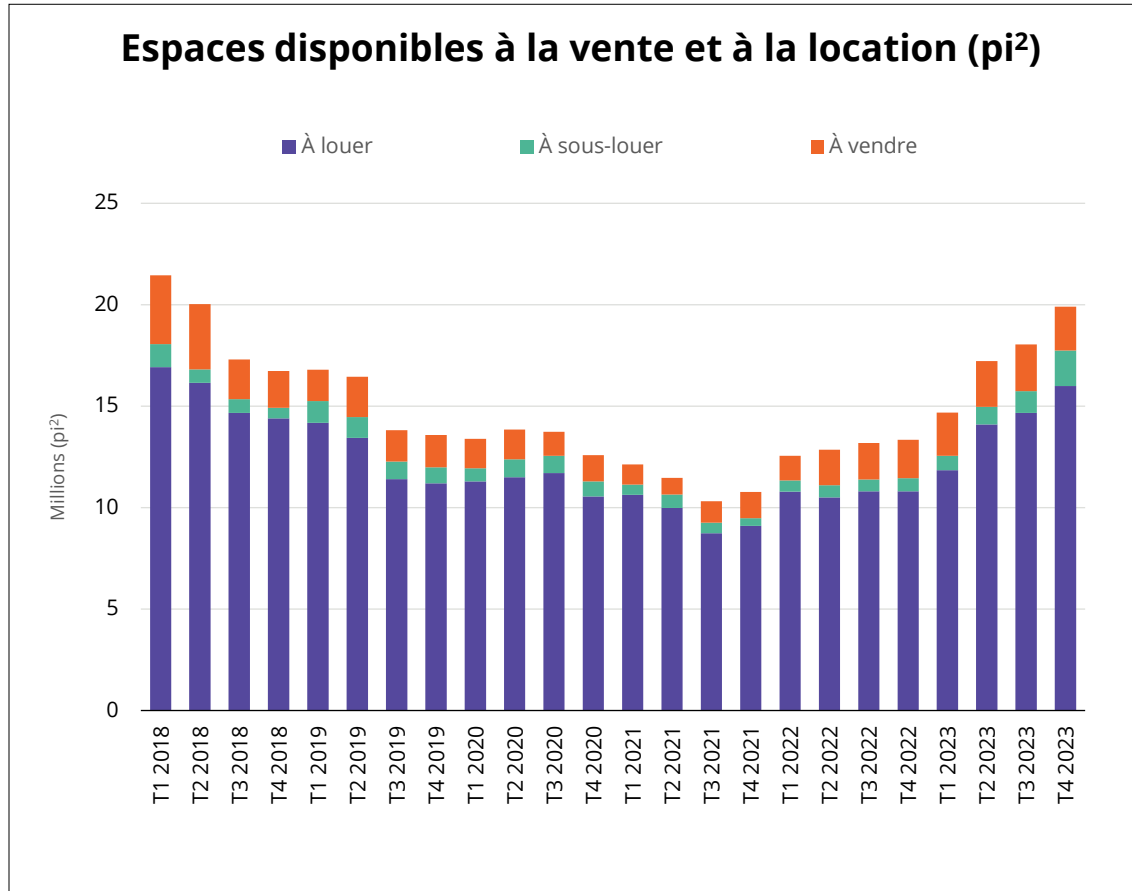


Source: Altus Data Studio

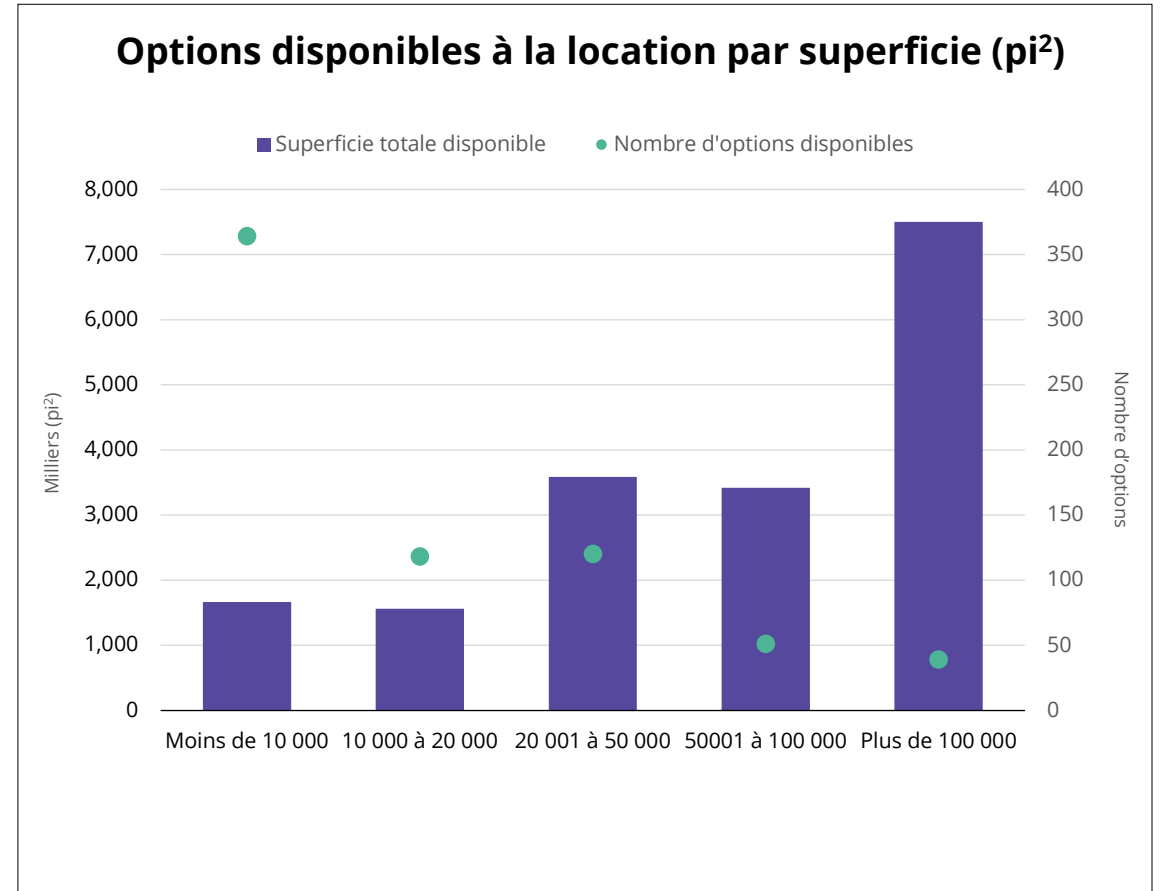


Source: Altus Data Studio

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

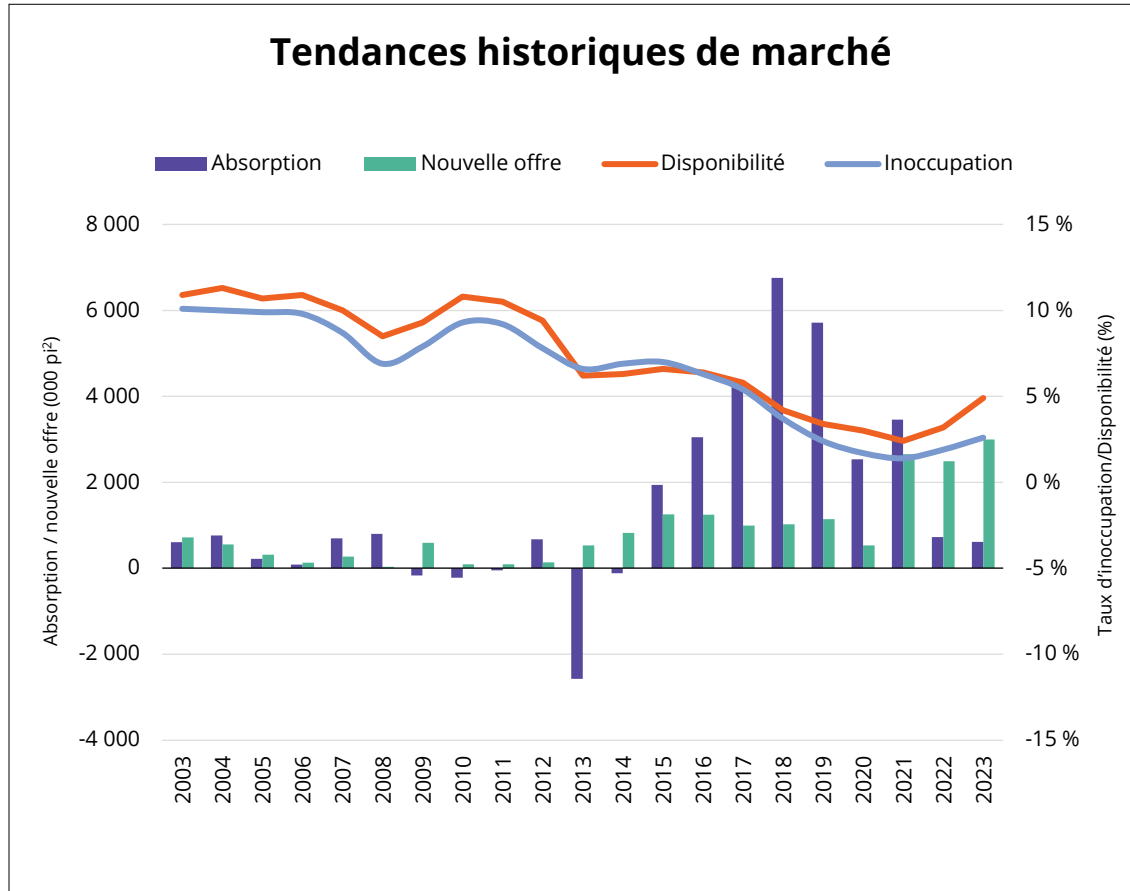


Source: Altus Data Studio

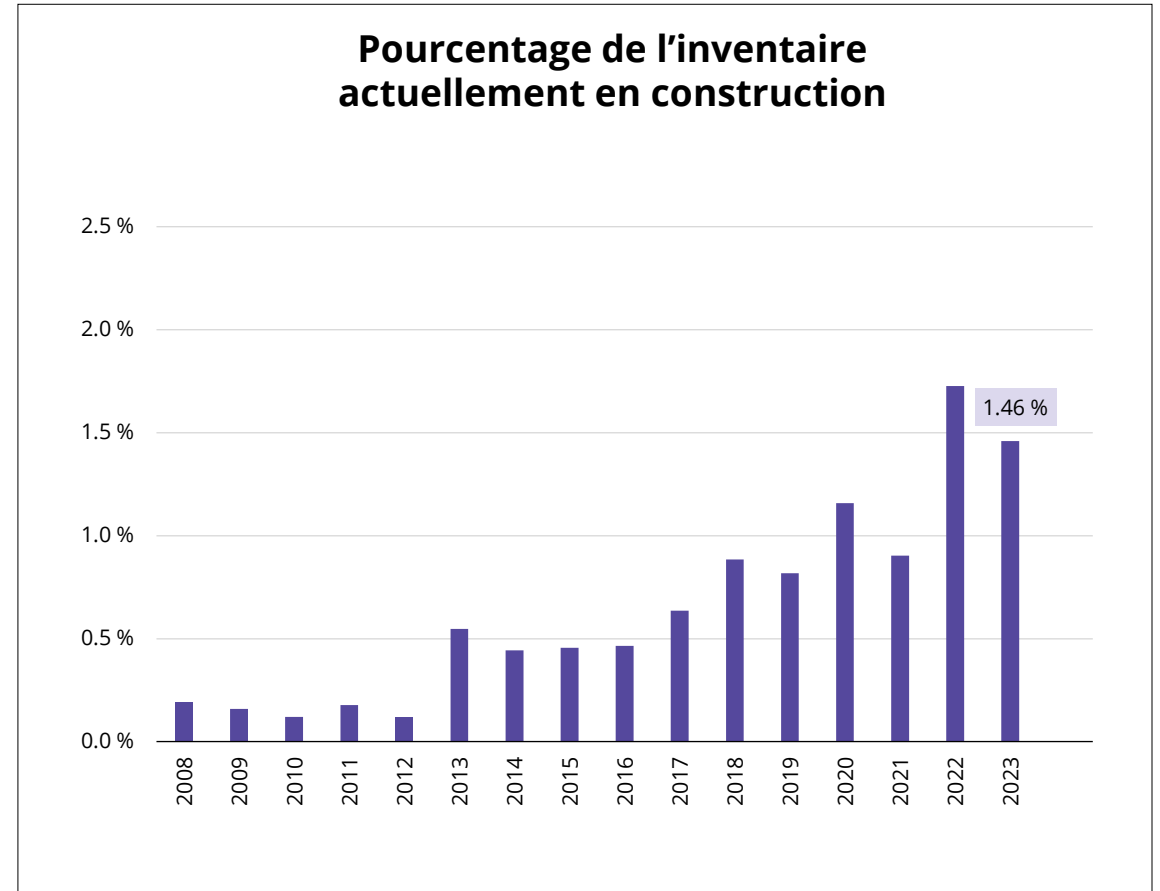


Source: Altus Data Studio

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

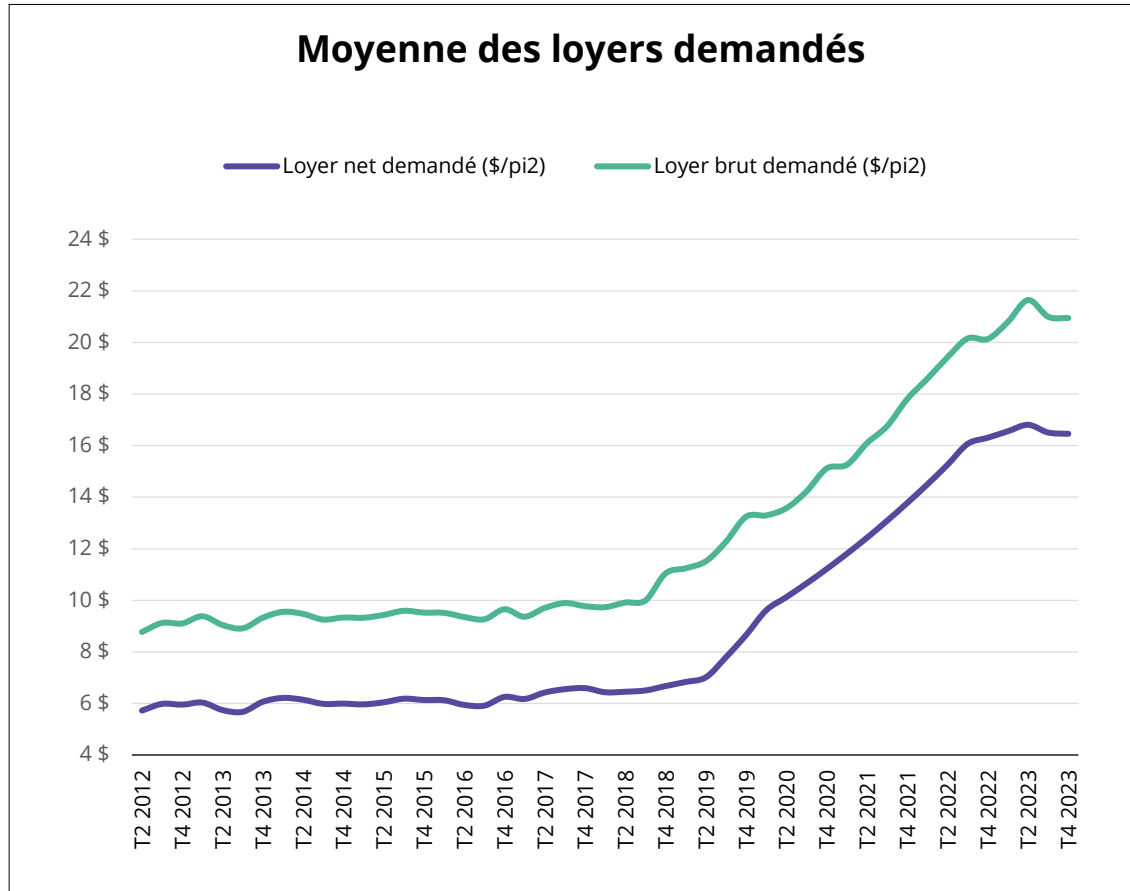


Source: Altus Data Studio

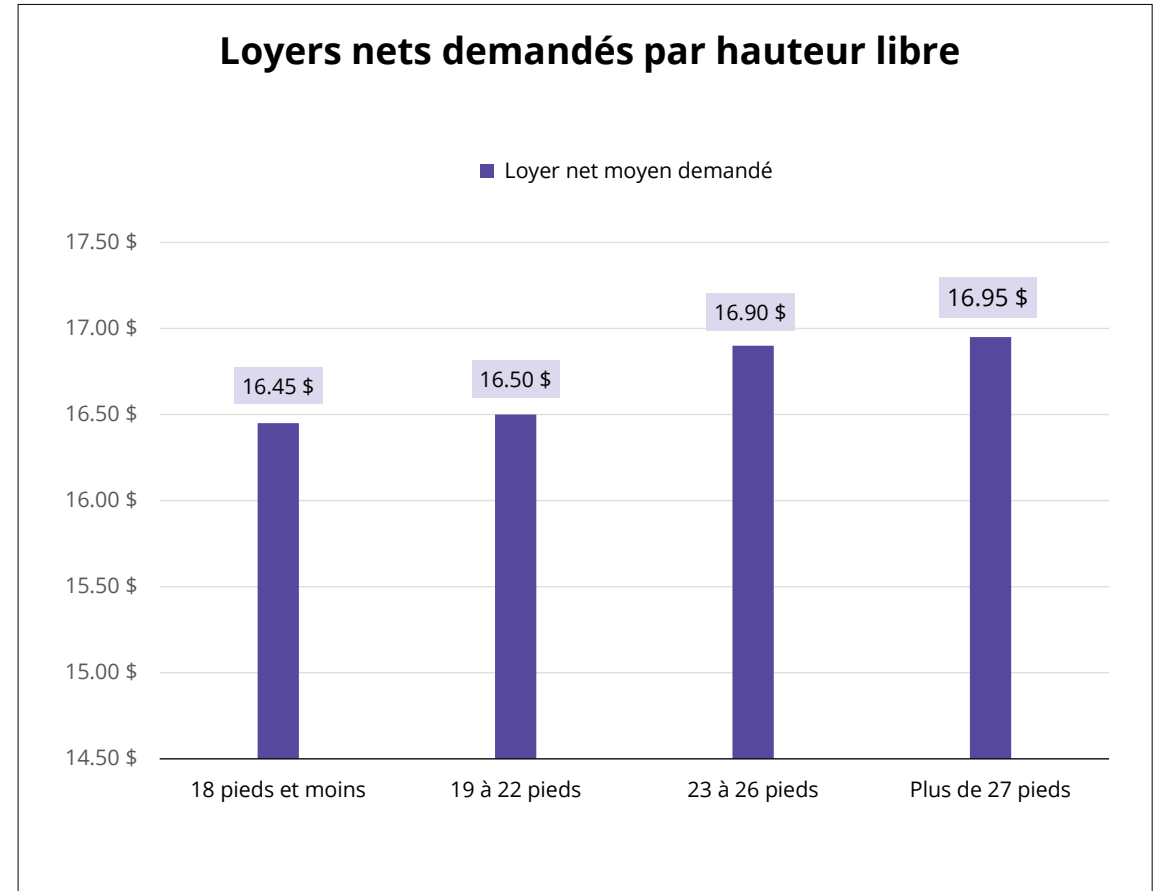


Source: Altus Data Studio

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

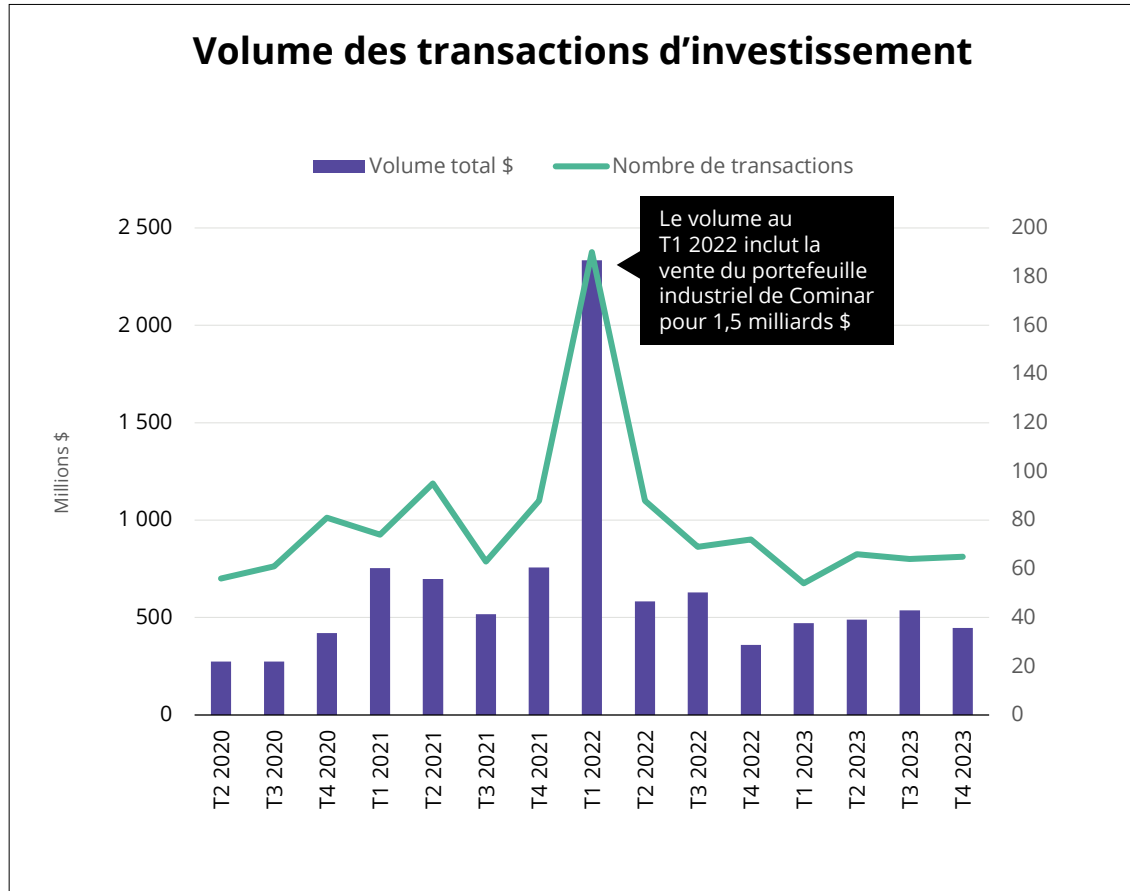


Source: Altus Data Studio and Avison Young

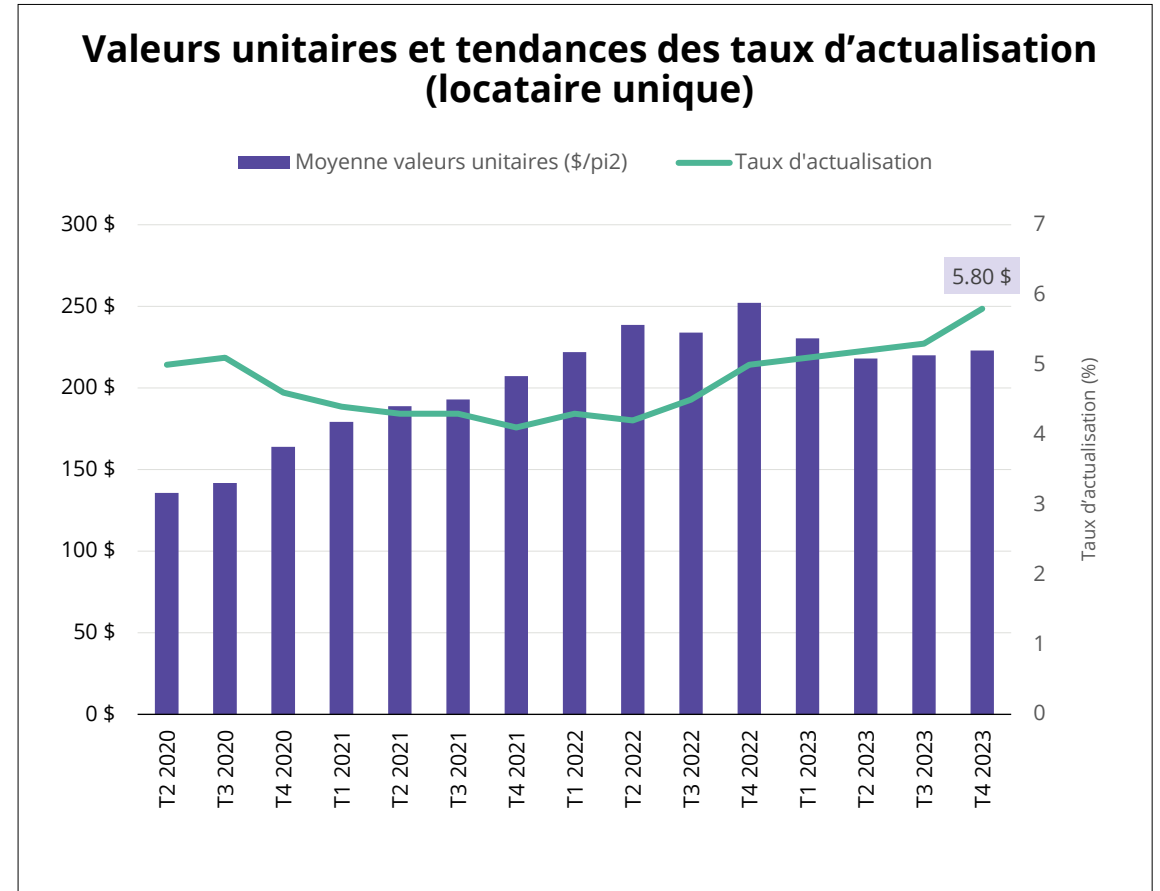


Source: Altus Data Studio and Avison Young

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

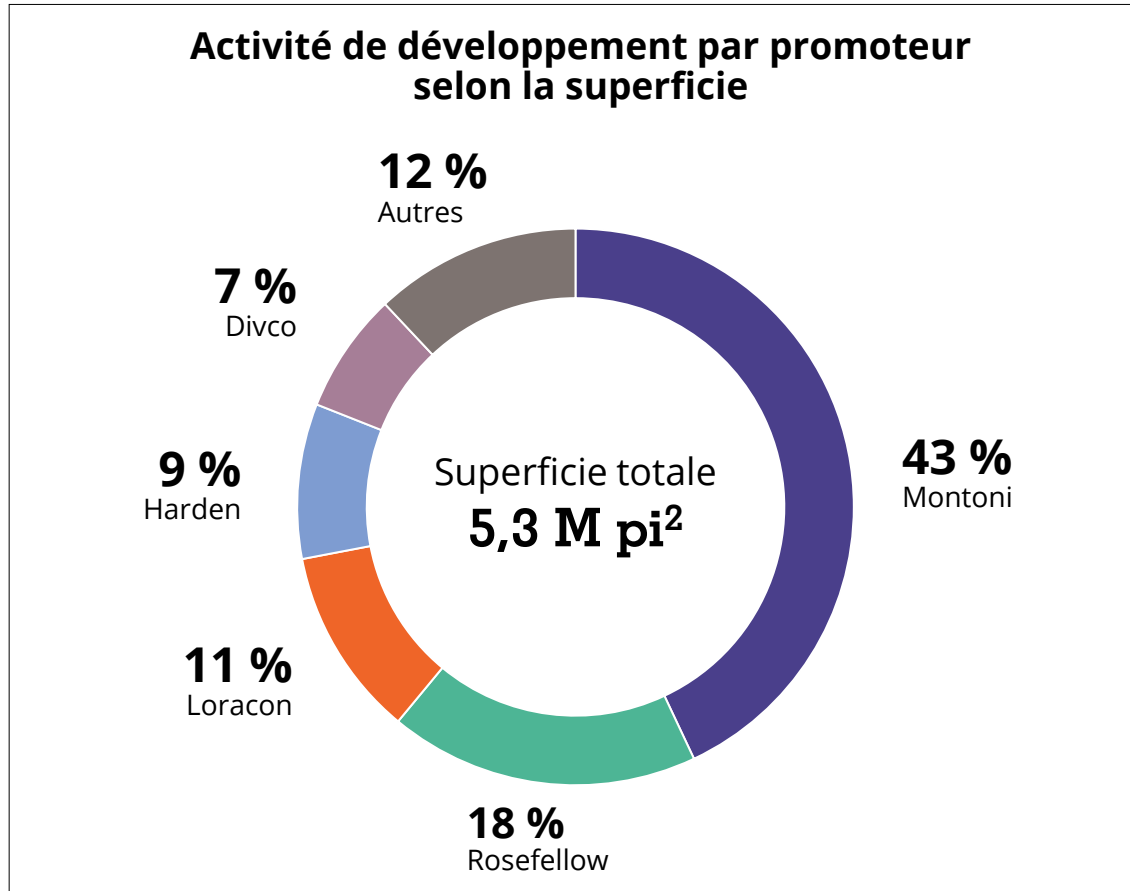


Source: Altus Data Studio

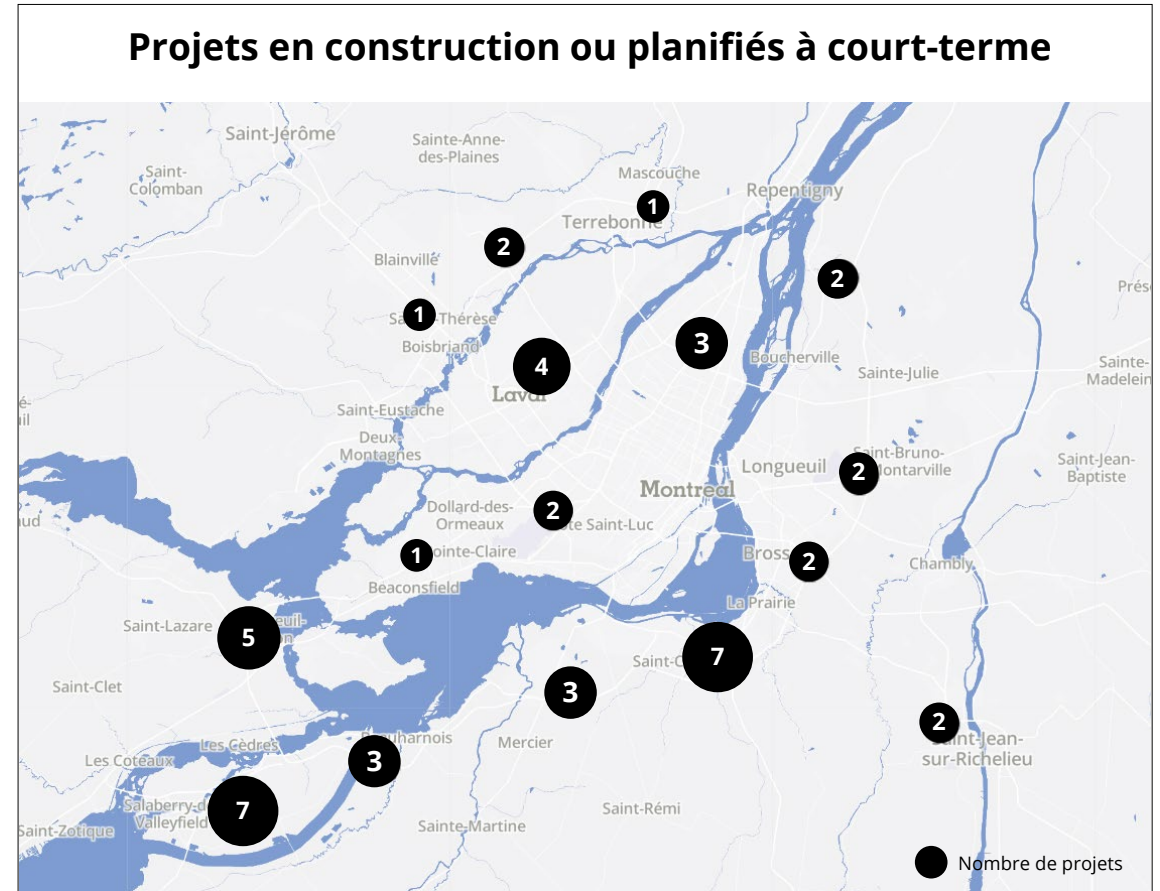


Source: Altus Investment Trends Survey

Activité de développement du marché industriel du Grand Montréal



Source: Altus Data Studio



Source: AVANT by Avison Young

Activité de développement du marché industriel du Grand Montréal

Projets en cours de réalisation selon la superficie

Emplacement	Projet	Superficie (pi ²)	Ville	Promoteur	Livraison
960, Rang du Canal	Ecoparc St-Bruno A & B	1 704 630	St-Bruno-de-Montarville	Montoni	2024
2800, rue Henry-Ford	Centre de distribution Walmart Québec	457 000	Vaudreuil-Dorion	Harden	2024
131, boulevard Montcalm Nord	Rosefellow Industrial 11.0	450 000	Candiac	Rosefellow	2024
Boulevard Henri-Bourassa Est	40NetZero Bâtiment A	400 000	Montréal-Est	Loracon	2024
Rue Louis-Blériot	Centre de distribution au détail de Mondou	400 000	Mascouche	Montoni	2025
55, rue Marie-Curie	Centre de distribution XTL	375 000	Salaberry-de-Valleyfield	Divco	2024
900, rue Turnbull	Rosefellow Industrial 6.0 Bâtiment A	357 210	Beauharnois	Rosefellow	2024
Rue Bélanger	Centre Corporatif Châteauguay	200 302	Châteauguay	Montoni	2024
Rue Urgel-Charette	Parc 30 Ouest Phase 2	181 000	Beauharnois	OleaDev	2024
16987, autoroute Transcanadienne	Rosefellow Industrial 14.0 Bâtiment C	161 331	Kirkland	Rosefellow	2024
4855, rue Marc-Blain	4855 Marc-Blain (Expansion industrielle)	136 000	Montréal	Brasswater	2024
213, boulevard Industriel	213, boulevard Industriel	105 000	Châteauguay	Loracon	2024
1050, rue des Forges	1050, rue des Forges	104 685	Terrebonne	Immodev	2024
1800, rue Thomas-Edison	1800, rue Thomas-Edison	79 000	Terrebonne	Private	2024
Avenue Pierre-Dansereau et boulevard Pie-IX	Avenue Pierre-Dansereau et boulevard Pie-IX	77 000	Salaberry-de-Valleyfield	Loracon	2024
Avenue Pierre-Dansereau et boulevard Pie-IX	Ali Excavation	30 500	Salaberry-de-Valleyfield	Privé	2024
10900, boulevard du Golf	10900, boulevard du Golf	29 616	Montréal (Anjou)	Privé	2024
725, rue Trotter	DIC Chimitroniques	26 000	Saint-Jean-sur-Richelieu	Privé	2024
3400, rue Gaumont	3400, rue Gaumont	21 395	Laval	Privé	2024
1, chemin de la Côte-Sud	1, chemin de la Côte-Sud	18 500	Boisbriand	Privé	2024

Source: Avison Young

Projets en cours de réalisation et planifiés

Secteurs	En construction (pi ²)	Planifiés à court-terme (pi ²)	Planifiés à long-terme (pi ²)
Île de Montréal	726 947	186 400	2 648 164
Laval	21 395	512 469	3 258 320
Rive-Sud	2 180 632	3 070 185	9 781 444
Montérégie Ouest	1 783 012	4 796 433	1 227 370
Laurentides-Lanaudière	602 185	0	788 046

Source: 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
1660, rue Eiffel, Longueuil	Groupe BMR	380 415	Direct	Renouvellement	Avison Young
40, chemin du Tremblay, Longueuil	Groupe BMR	142 805	Direct	Renouvellement	Avison Young
2750, rue Alphonse-Gariépy, Montréal	BASQ International	44 846	Direct	Nouveau bail	Avison Young
3600, rue F.-X.-Tessier, Vaudreuil	Eutectic Canada	33 122	Direct	Nouveau bail	Avison Young
705, rue Hodge, Saint-Laurent	Heinemann Electrique	15 583	Sous-location	Nouveau bail	Avison Young

Plus importantes ventes d'immeubles industriels

Adresse	Acquéreur	Date de vente	Prix de vente	Prix/pi ²	Vendeur
8550, chemin Montview, Mont-Royal	Cosa-Nova Fashions Limited	Décembre 2023	53,2 M\$	227 \$	Brasswater
650, avenue Lee, Baie-d'Urfé	Société en Commandite 650 Avenue Lee	Octobre 2023	28 M\$	157 \$	Industries Rehau Inc.
555, rue Locke, Saint-Laurent	Shelborne Capital	Novembre 2023	23,7 M\$	159 \$	RFRE Holdings Inc.
1650, rue Montgolfier, Laval	Triovest	Novembre 2023	23,5 M\$	313 \$	Groupe Montoni
3720, rue la Vérendrye, Boisbriand	Kaesar Compressors Canada Inc.	Octobre 2023	\$15.8M	167 \$	Groupe Shapiro

Plus importantes ventes de terrains industriels

Emplacement	Acquéreur	Date de vente	Prix de vente	Prix/pi ²	Vendeur
Chemin de Richelieu, Saint-Basile-le-Grand	Northvolt AB	Octobre 2023	240 M\$	12,97 \$	Quartier MC2 Inc.
Boulevard de la Pinière Ouest, Terrebonne	Rosefellow	Décembre 2023	84,9 M\$	35,00 \$	Centre De Golf, Le Versant Inc.
Rue Hochelaga, Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	Ville de Montréal	Novembre 2023	26 M\$	26,27 \$	Hydro-Québec
10800, rue Notre-Dame Est, Montréal-Est	Ville de Montréal-Est	Décembre 2023	19 M\$	17,11 \$	Exxon Mobil Corporation
Montée Prud'Homme, Châteauguay	A30 Châteauguay S.E.C.	Octobre 2023	17 M\$	18,00 \$	Ville de Châteauguay

Source: Altus Data Studio

Statistiques du marché industriel du Grand Montréal

Marché	Inventaire (pi²)	Taux d'inoccupation (%)	Inoccupation (pi²)	Disponible à vendre (pi²)	Absorption nette T4 2023 (pi²)	Absorption nette depuis T4 2022 (pi²)
Ile de Montréal secteur Nord	45 593 390	2,5 %	1 125 000	529 480	127 500	317 105
Ile de Montreal secteur Sud	25 124 900	5,0 %	1 246 580	15 640	-22 890	-216,670
Est de l'île	74 084 120	2,0 %	1 460 100	342 080	267 910	89 900
Laval	27 477 800	3,2 %	866 920	398 410	-174 360	375 130
Rive Nord de Montréal	16 312 710	2,3 %	379 610	372 970	-60 320	633 320
Saint-Laurent	66 236 120	2,1 %	1 422 210	168 220	-269 270	-739 690
Lachine	21 884 730	1,4 %	309 430	63 730	-61 880	-128 890
Ouest de l'île	46 379 960	3,4 %	1 577 470	121 250	-246 830	116 160
Vaudreuil-Dorion	3 934 160	0,7 %	27 630	14 020	33 210	223 430
Rive Sud de Montréal	37 362 180	2,7 %	1 005 680	137 830	-220 690	-52 560
Grand Montréal	364 390 070	2,6 %	9 420 630	2 163 630	-627 620	617 240

Source: Altus Data Studio

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

Marie-France Benoit

Associée, Directrice nationale, intelligence de marché
+ 1 514 392 5772
mf.benoit@avisonyoung.com

Richard Breton

Associé, Vice-président
+ 1 514 392 9702
richard.breton@avisonyoung.com

Erik Lovicsek

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

Maximilien Rahuba-Pigeon

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

© 2024. Services immobiliers commerciaux Avison Young, Agence immobilière commerciale. Les informations contenues dans ce rapport proviennent de sources jugées fiables et, bien qu'elles soient considérées justes, n'ont pas été vérifiées. Avison Young ne garantit pas l'exactitude ou l'intégralité des informations présentées et n'assume aucune responsabilité pour toute erreur ou omission vis-à-vis celles-ci. Toute opinion exprimée et donnée fournie aux présentes sont sujettes à changement sans préavis. Ce rapport ne peut être reproduit, partiellement ou intégralement, dans un quelconque format sans le consentement écrit préalable d'Avison Young.

**AVISON
YOUNG**