

Aperçu du marché industriel à Montréal

T4 2023

Le marché se rééquilibre avec le déclin des
indicateurs favorables aux propriétaires





Montréal

- La hausse continue des taux de disponibilité et d'innocuation, ainsi que la baisse des loyers demandés, ont ramené le marché précédemment favorable aux propriétaires à un état d'équilibre.
- Avec plus de 60 % des *8,2 millions de pieds carrés d'espace industriel créés en 2023, la Rive-Sud est devenue la destination principale pour le développement industriel, consolidant ainsi Valleyfield et Beauharnois en tant que nouveaux pôles industriels de la grande région métropolitaine.
- Malgré une demande de marché en baisse, Rosefellow a acquis un terrain de 56 acres à Terrebonne pour 85 millions de dollars afin de construire 1 million de pieds carrés d'espace industriel spéculatif d'ici la fin de 2024 ou le début de 2025.

Le taux de demande net moyen a continué de baisser pendant un deuxième trimestre consécutif, tombant à 16,00 \$. Cela représente une baisse de 1,2 % en variation trimestrielle et une réduction de 0,2 % par rapport à l'année précédente. La fluctuation perceptible des attentes de prix chez les propriétaires reflète la difficulté croissante de conclure des transactions sur le marché actuel. Pour éviter une nouvelle augmentation des taux de vacance dans leurs portefeuilles, les propriétaires baissent leurs loyers afin de mieux lutter contre d'autres disponibilités sur le marché et de stimuler l'intérêt.

Le taux de disponibilité a de nouveau augmenté, soit de 70 points de base en variation trimestrielle, les locataires mettant de plus en plus leurs espaces en sous-location pour s'adapter aux conditions de marché difficiles. L'espace total de sous-location disponible a atteint un niveau record ce trimestre, approchant 1,5 million de pi², soit plus de 130 % du total observée au quatrième trimestre 2022. De plus, Walmart s'est rétracté vis-à-vis d'un engagement qu'il avait pris il y a un peu plus d'un an de pré-louer un entrepôt de 457 000 pi² à Vaudreuil-Dorion, en raison du ralentissement de l'économie canadienne.

La Rive-Sud est demeurée l'épicentre de l'activité de construction ce trimestre. Le bâtiment A du projet Écoparc St. Bruno de Montoni, axé sur le développement durable, a ajouté un peu plus de 1 million de pieds carrés à la région. La plupart du bâtiment a été pré-louée à Master Group et Colabor, ce dernier occupant déjà 320 000 pieds carrés tandis que le premier déménagera d'ici le troisième trimestre 2024. En réponse aux préférences et aux normes changeantes des locataires, les promoteurs s'efforceront de plus en plus d'intégrer des fonctionnalités écologiques dans leurs projets à venir.

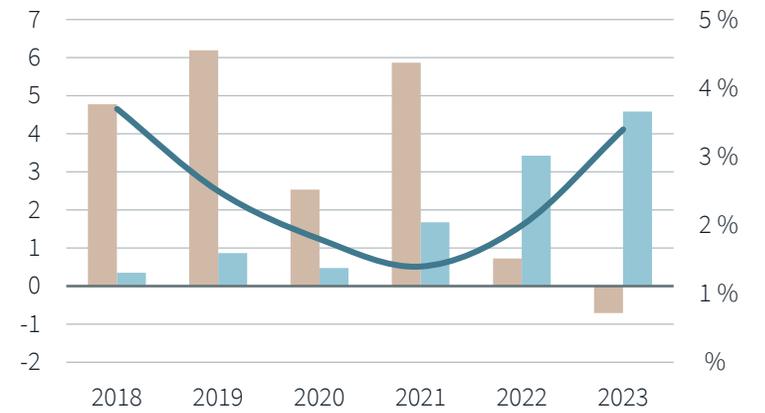
Perspectives

En prévision de 2024, les locataires, les propriétaires et les promoteurs devraient faire preuve de prudence en attendant que les pressions économiques se relâchent. Par conséquent, les nouveaux projets pourraient être retardés jusqu'à ce que les locataires retrouvent progressivement leur appétit pour des espaces supplémentaires. Avec une augmentation de l'offre d'espaces sur le marché, on prévoit une pression à la baisse sur les tarifs demandés qui persistera au cours du premier semestre 2024. L'environnement actuel des taux d'intérêt incitera les propriétaires à se concentrer sur des acquisitions ciblées plutôt que sur des achats de portefeuilles à grande échelle et agressifs.

Données de base		Prévisions
Absorption totale nette CDA	-705 471 pi ²	▼
En construction	4 953 733 pi ²	▼
Prélocation	48,1 %	▼
Livraison totale CDA	4 587 475 pi ²	▼
Taux d'innocuation total	3,4 %	▲
Taux de disponibilité total	5,5 %	▲
Demande directe de location	16,00 \$/pi ²	▶
Concessions	En hausse	▲

Offre et demande historiques

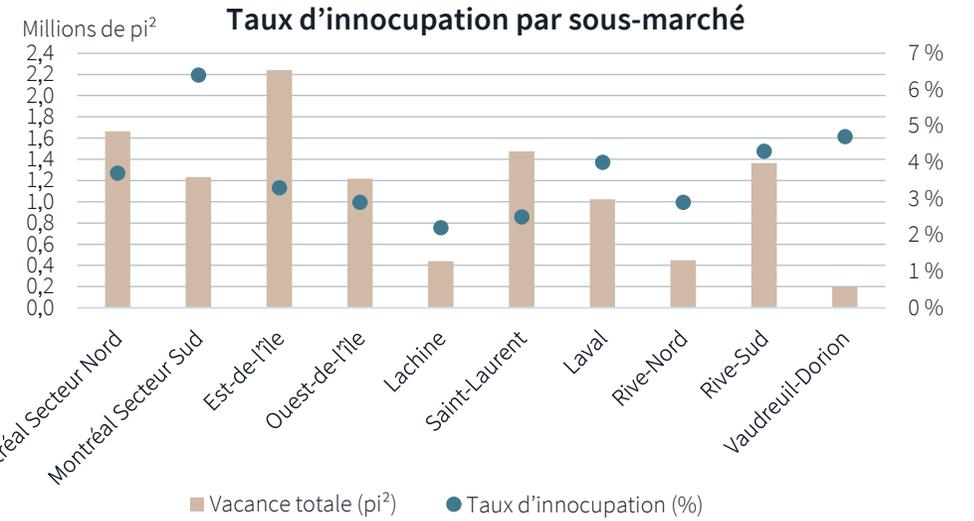
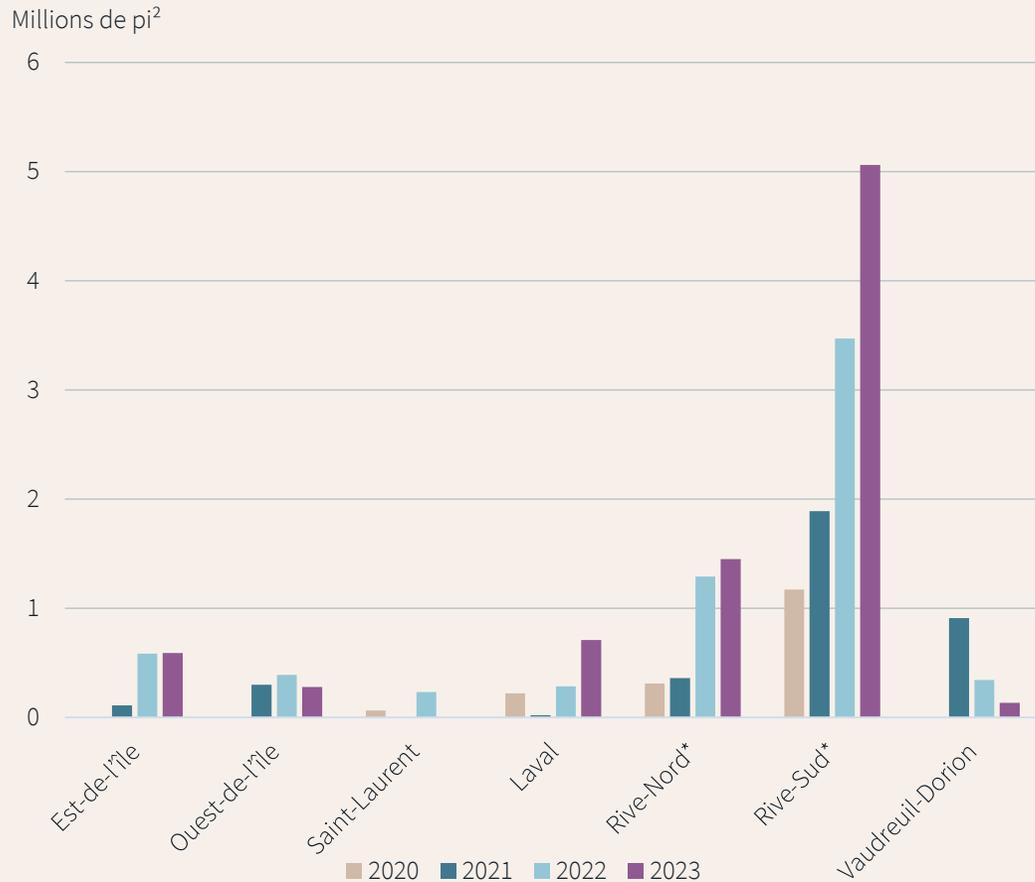
Millions de pi²



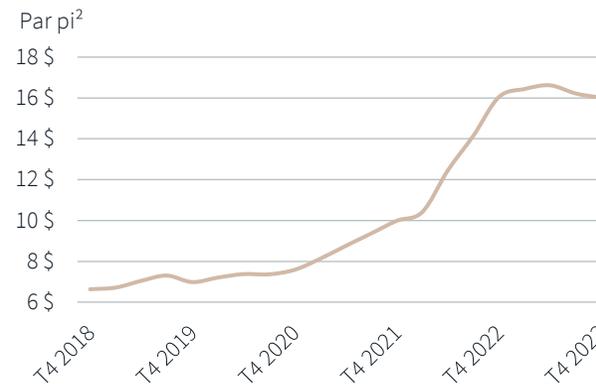
■ Absorption nette ■ Nouvelle offre — Taux d'innocuation



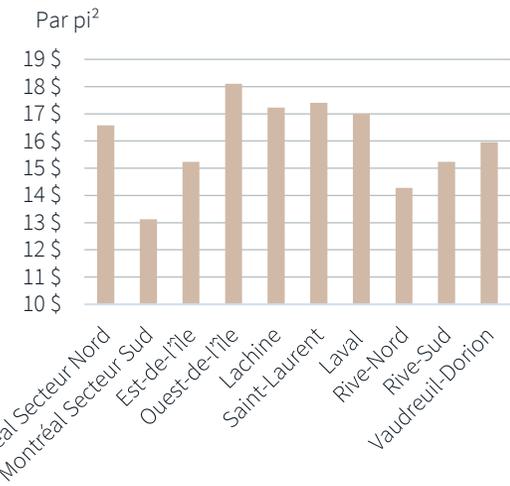
Achèvements dans des sous-marchés sélectionnés



Loyers nets moyens demandés



Loyer net moyen par sous-marché





Transactions de location remarquables

Locataire	Adresse	Sous-marché	Classe	Taille (pi2)	Type
Confidentiel	40NetZero	Est-de-l'île	A	400 000	Nouveau Bail
Polar Pak	RF 14.0 Bâtiment B	Ouest-de-l'île	A	260 000	Nouveau Bail

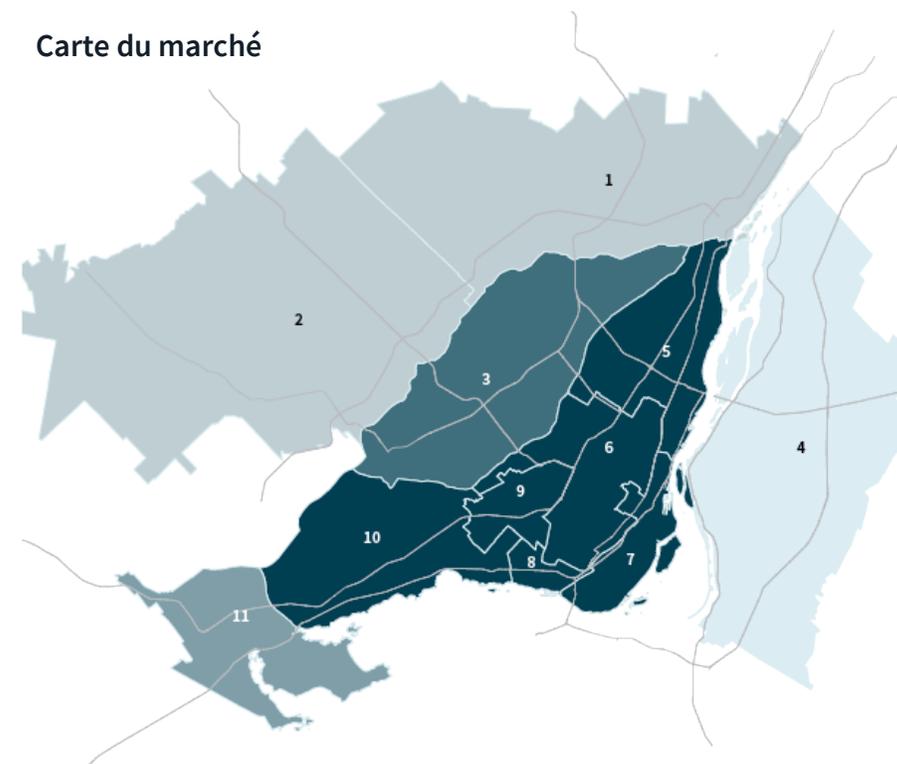
Transactions de vente remarquables

Adresse	Prix (M\$)	Superficie (pi ²)	Prix/pi ²	Acheteur(s)	Vendeur(s)
3550 Montview	53,2 \$	234 093	227 \$	Cosa-Nova Fashions Limited	Brasswater
650 Lee	28,0 \$	177 974	157 \$	Société en Commandite 650 Avenue Lee	Industries Rehau Inc.
555 Locke	23,7 \$	133 934	178 \$	Shelborne Capital	RFRE Holdings Inc.
3720 la Vérendrye	15,8 \$	94 547	167 \$	Kaeser Compressors Canada Inc.	Groupe Shapiro

Transactions de terrains remarquables

Adresse	Prix (M\$)	Superficie (pi ²)	Prix/pi ²	Acheteur(s)	Vendeur(s)
De Richelieu	240,0 \$	15 170 453	15,8 \$	Northvolt	Quartier MC2 Inc.
640 de Terrebonne	84,9 \$	2 430 000	34,9 \$	Rosefellow	Centre de Golf Le Versant
Montée Prud'Homme	17,1 \$	947 232	18,0 \$	A30 Chateauguy S.E.C.	Ville de Chateauguy

Carte du marché



Rive-Nord	
1	Lanaudière
2	Laurentides
3	Laval
4	Rive-Sud
Montréal	
5	Est de l'île
6	Montréal Secteur Nord
7	Montréal Secteur Sud
8	Lachine
9	Saint-Laurent
10	Ouest-de-l'île
11	Vaudreuil-Dorion

Indicateurs clés

Grand Montréal

▲ 3,4%	▼ -202 262	▼ 4,9M	▼ 16,00 \$
Taux d'innoculation	Absorption nette TRI (pi ²)	En construction (pi ²)	Loyer net moyen affiché (\$/pi ²)



Statistiques Industrielles

	Inventaire (pi ²)	Absorption nette TRI (pi ²)	Absorption nette totale CDA (pi ²)	Absorption nette totale CDA (% de l'inventaire)	Taux d'innoculation (%)	Disponibilité totale (%)	Loyer net moyen affiché (\$/pi ²)	Nouvelles constructions TRI (pi ²)	Nouvelles constructions CDA (pi ²)	En construction (pi ²)
Montréal Secteur Nord	45 529 363	-102 194	-239 998	-0,5 %	3,7 %	4,9 %	16,58 \$	-	-	-
Montréal Secteur Sud	19 364 099	-50 432	-232 453	-1,2 %	6,4 %	7,7 %	13,12 \$	-	-	-
Est-de-l'île	67 986 365	-406 114	-536 223	-0,8 %	3,3 %	4,9 %	15,23 \$	92 621	591 464	511 400
Ouest-de-l'île	41 450 170	-157 491	60 320	0,1 %	2,9 %	4,9 %	18,11 \$	-	280 443	704 980
Lachine	20 115 675	-180 200	-270 852	-1,3 %	2,2 %	9,6 %	17,23 \$	-	-	-
Saint-Laurent	60 016 743	-426 443	-836 355	-1,4 %	2,5 %	5,6 %	17,40 \$	-	-	467 581
Sur l'île	254 462 415	-1 322 874	-2 055 561	-0,8 %	3,2 %	5,7 %	16,28 \$	92 621	871 907	1 683 961
Laval	25 367 124	-87 029	212 677	0,8 %	4,0 %	4,8 %	17,01 \$	-	709 285	698 409
Rive-Nord	15 326 022	-37 345	192 143	1,3 %	2,9 %	5,1 %	14,28 \$	236 685	1 033 280	462 285
Rive-Sud	31 985 022	998 716	754 810	2,3 %	4,3 %	5,0 %	15,23 \$	1 558 313	1 841 003	1 106 078
Vaudreuil-Dorion	4 089 802	246 270	190 461	4,7 %	4,7 %	7,5 %	15,96 \$	-	132 000	1 003 000
Hors de l'île	76 767 970	1 120 612	1 350 091	1,7 %	3,9 %	5,2 %	15,62 \$	1 794 998	3 715 568	3 269 772
Grand Montréal	331 230 385	-202 262	-705 471	-0,2 %	3,4 %	5,5 %	16,00 \$	1 887 619	4 587 475	4 953 733

	Nouvelles constructions TRI (pi ²)	Nouvelles constructions CDA (pi ²)	En Construction (pi ²)
Rive-Nord Agrandi*	236 685	1 449 361	1 289 466
Rive-Sud Agrandi*	3 186 476	5 060 173	4 435 351
Restant du Grand Montréal*	92 621	1 713 192	3 385 370
Grand Total*	3 515 782	8 222 726	9 110 187

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