Rapport sur le marché industriel du Grand Montréal

4e trimestre 2024

AVISON YOUNG

Résumé du marché industriel du Grand Montréal

5,1 %

taux d'inoccupation
en hausse de 2,2 % depuis T4 2023

3,1 M

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

15,17 $

loyer net moyen demandé par pi² (/pi²)
loyer additionnel de 4,60 $/pi²

18,4 M

pi² inoccupés, incluant
1,73 M pi² en sous-location

-4,3 M

pi² d'absorption négative
depuis un an

1,42 M

pi² en construction
5 projets

Tendances du marché industriel du Grand Montréal

01

L'inoccupation en hausse constante depuis deux ans

Après avoir atteint un creux historique de 1,9 % au 3e trimestre de 2022, le taux d'inoccupation sur le marché industriel de Montréal a amorcé une tendance à la hausse en 2023, terminant l'année à 2,6 %. Cette tendance s'est accélérée de façon importante en 2024, alors que le taux d'inoccupation atteignait 5,1 % au 4e trimestre. Cette hausse s'explique en partie par la livraison en 2024 de près de quatre millions pi² d'espace industriel, essentiellement de grands centres de distribution, au moment où la demande pour ce type de produit s'essouffle. L'activité de construction a par ailleurs décéléré, avec seulement 1,4 millions de nouveaux pieds carrés pour 2025, et aucune livraison prévue pour 2026, ce qui aidera à stabiliser le marché. Cela dit, les nouveaux développements n'expliquent pas tout, car la superficie totale vacante a augmenté de 8,1 M pi² depuis un an, soit plus que le volume de livraisons récentes.

02

Les options de sous-locations se multiplient

L'offre de sous-location a doublé entre 2022 et 2023, passant de 455 000 pi² à 930 000 pi², pour ensuite bondir de près de 800 000 pi² de plus en 2024. Totalisant 1,7 M pi² au 4e trimestre 2024, la sous-location représente près de 10 % de l'espace total vacant. Cette hausse de l'offre est très concentrée dans quelques grands bâtiments. L'espace en sous-location inclue le centre de distribution de quelques 400 000 pi² construit pour Walmart à Vaudreuil, où le détaillant américain n'a jamais emménagé. Outre cet espace, la majeure partie de la sous-location se concentre dans une dizaine d'immeubles offrant des locaux de 50 000 à 325 000 pi². En présumant que la totalité des sept entrepôts loués par Amazon, dont les activités au Québec cesseront début 2025, étaient mis sur le marché, la superficie à sous-louer augmenterait de 2,6 M pi².

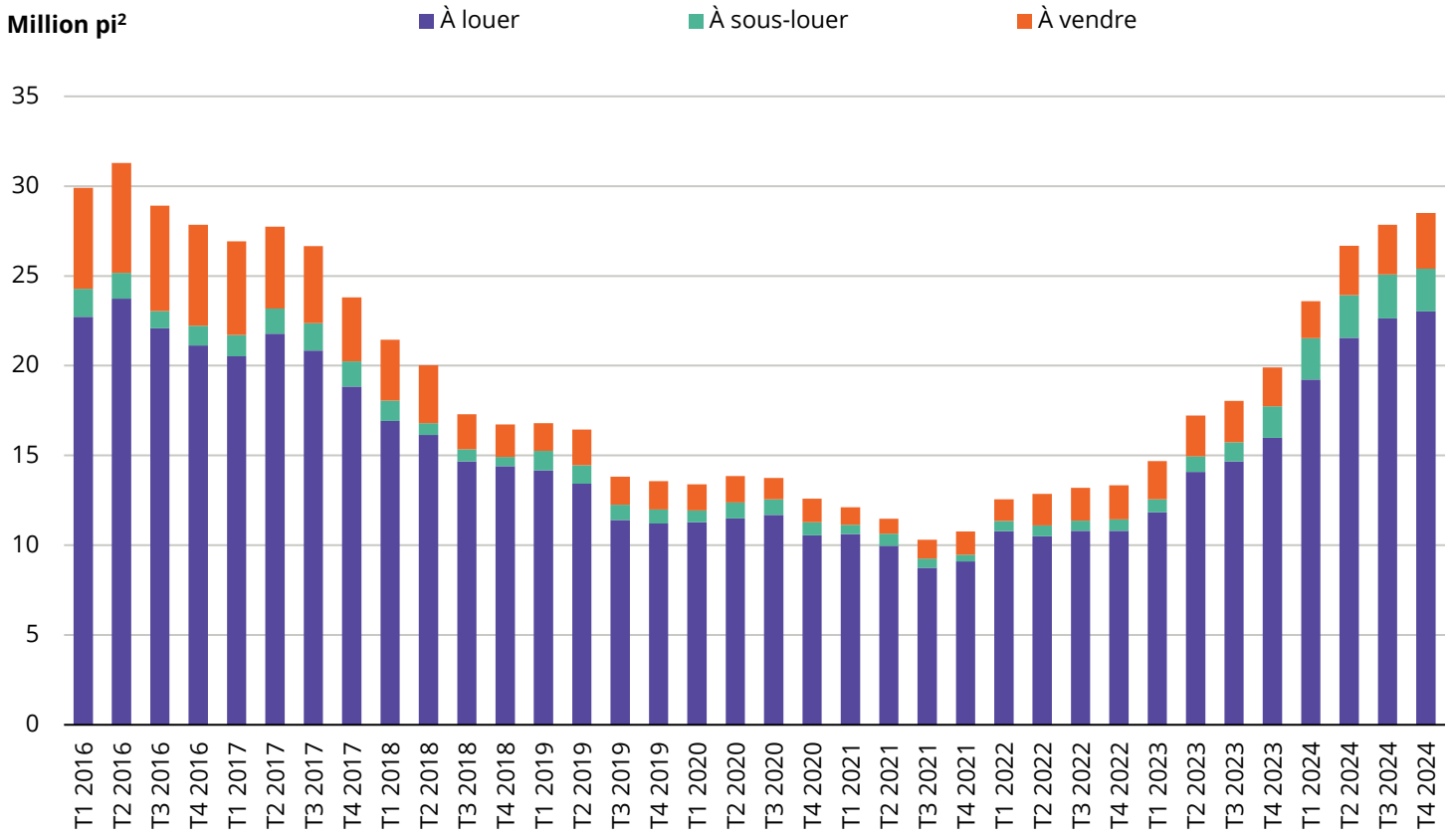
03

La correction des loyers se poursuit

Le ralentissement de la demande et la livraison de nouvelle offre depuis deux ans exercent une pression à la baisse sur les loyers. Le loyer net moyen demandé au pied carré, qui n'était que de 8,10 $ au début de 2020, a progressé rapidement pour culminer à 16,47 $ au dernier trimestre de 2023. Or, depuis un an, ce loyer moyen a reculé de 1,30 $ pour s'établir à 15,17 $/pi² au T4 2024, soit une correction de près de 10 %. La baisse a été plus marquée (- 11 %) pour les bâtisses de catégorie B, tandis que les taux affichés dans la catégorie A sont restés assez stables. Les loyers nets varient de 13,80 $/pi² dans l'est de l'île à 16,35 $/pi² pour l'ouest de l'île. Hors de l'île, les loyers nets moyens au pi² varient entre 14,25 $/pi² sur la deuxième couronne de banlieue et 15,80 $/pi² à Longueuil. Nos transactions récentes indiquent toutefois que les loyers se négocient en deçà des taux affichés. Si cet écart entre loyers demandés et négociés persiste, ce serait un signe avant-coureur d'autres baisses en 2025.

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

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

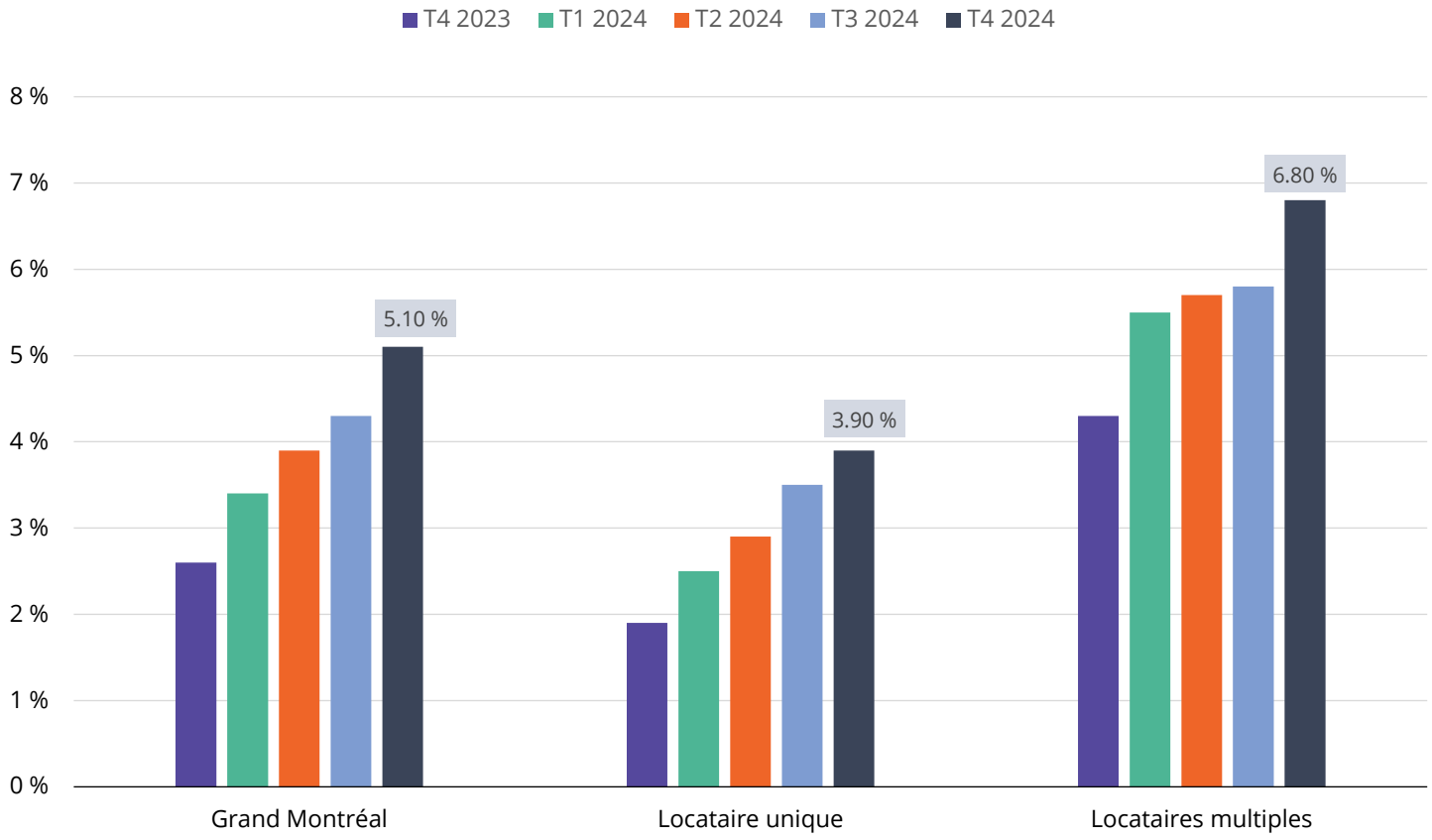


L'espace à louer et à sous-louer a augmenté de 7,6 M pi² depuis un an, frôlant des niveaux observés pour la dernière fois en 2016.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

Taux d'inoccupation par type de propriété

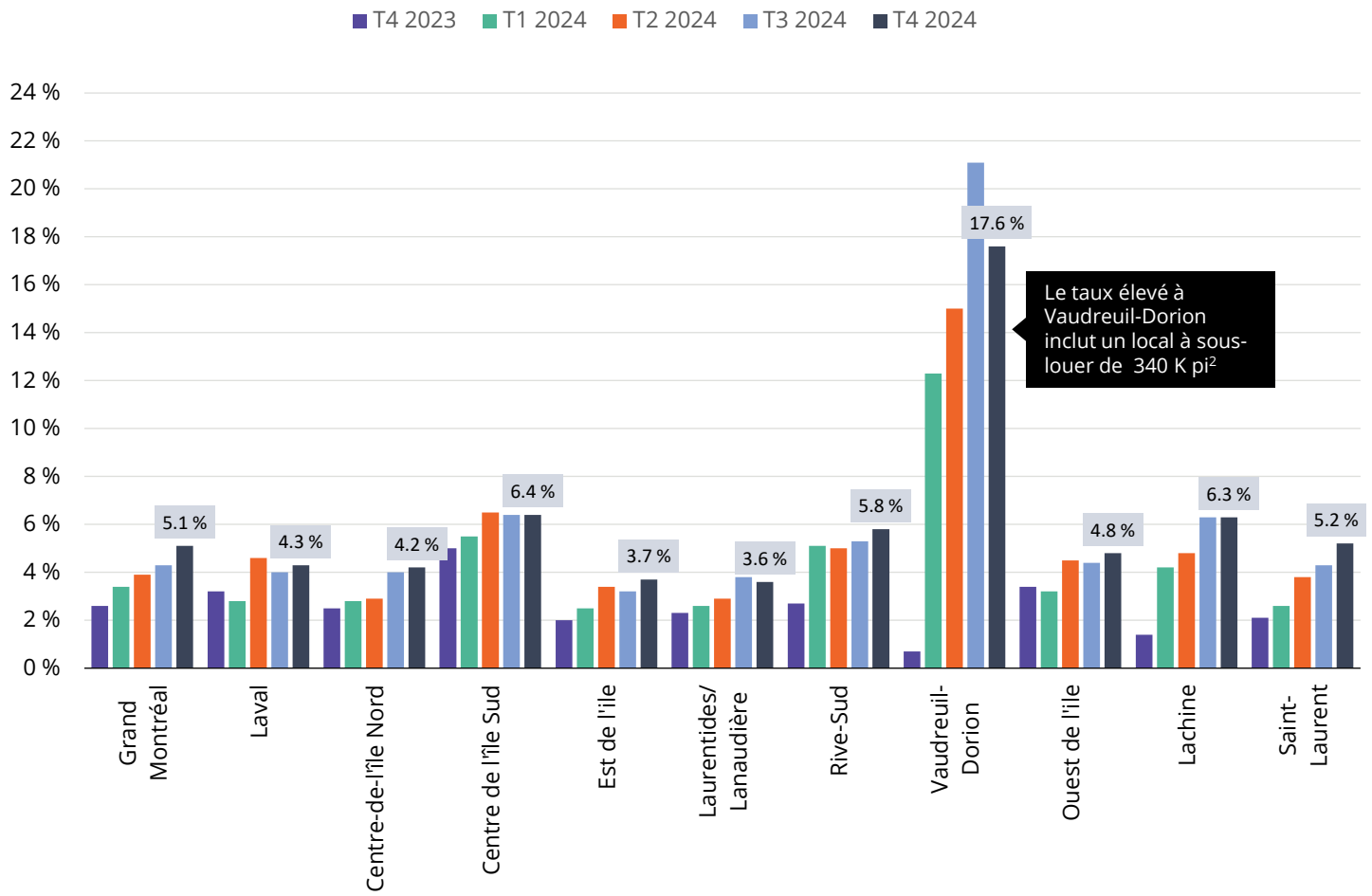


La hausse des taux d'inoccupation par rapport à l'an dernier touche autant les bâtiments multilocataires (+ 2,5 %) que les propriétés à locataire unique (+ 2,0 %).

Source: Avison Young

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

Taux d'inoccupation par secteur

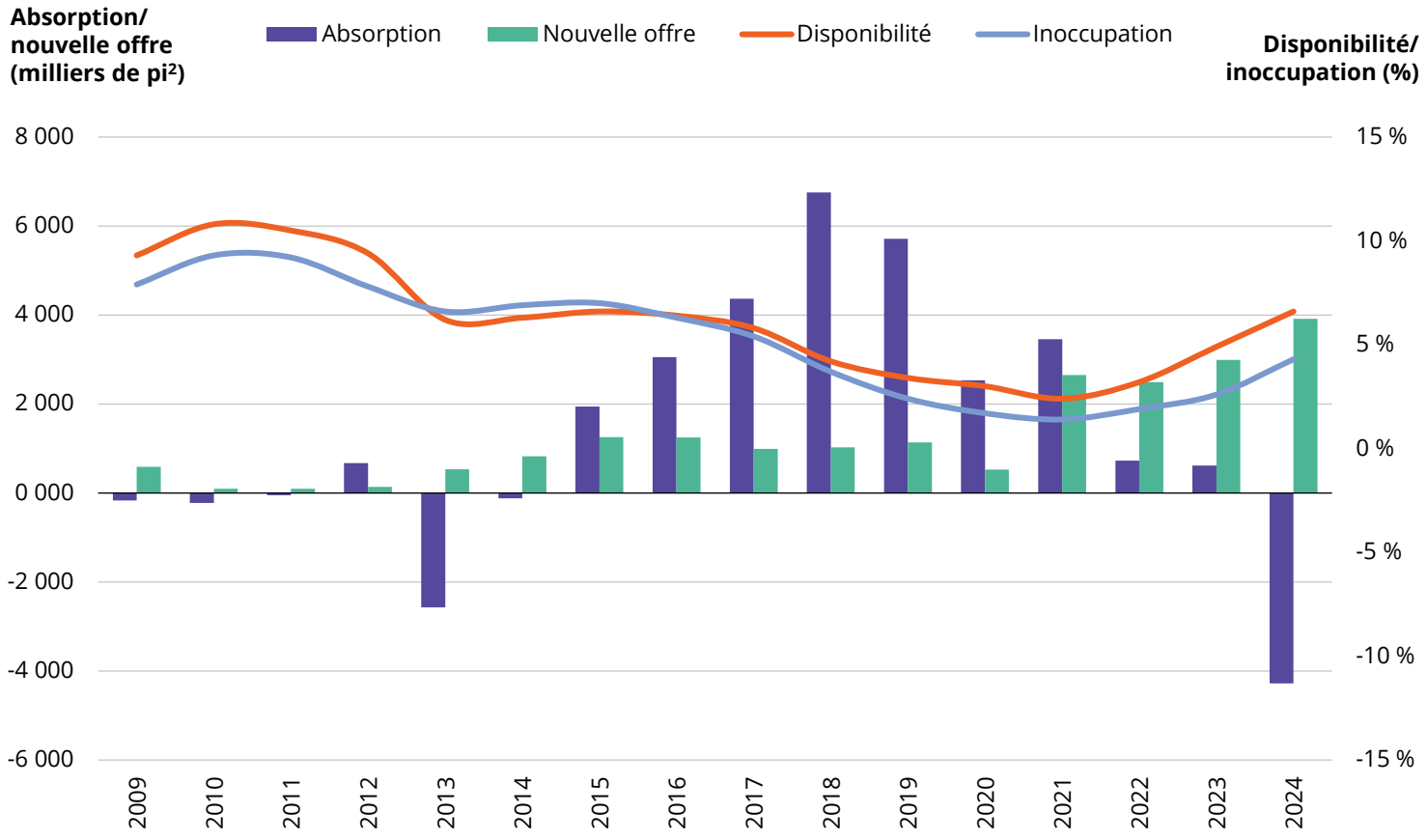


L'inoccupation sur le marché du Grand Montréal a bondi de 2,5 % par rapport au T4 2023. Les hausses ont été plus importantes pour Lachine (+ 4,9 %) et Saint-Laurent (+ 3,1 %), tandis que Laval (+ 1,1 %) et la Rive-Nord (+ 1,3 %) ont été les plus stables.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

Tendances historiques de marché

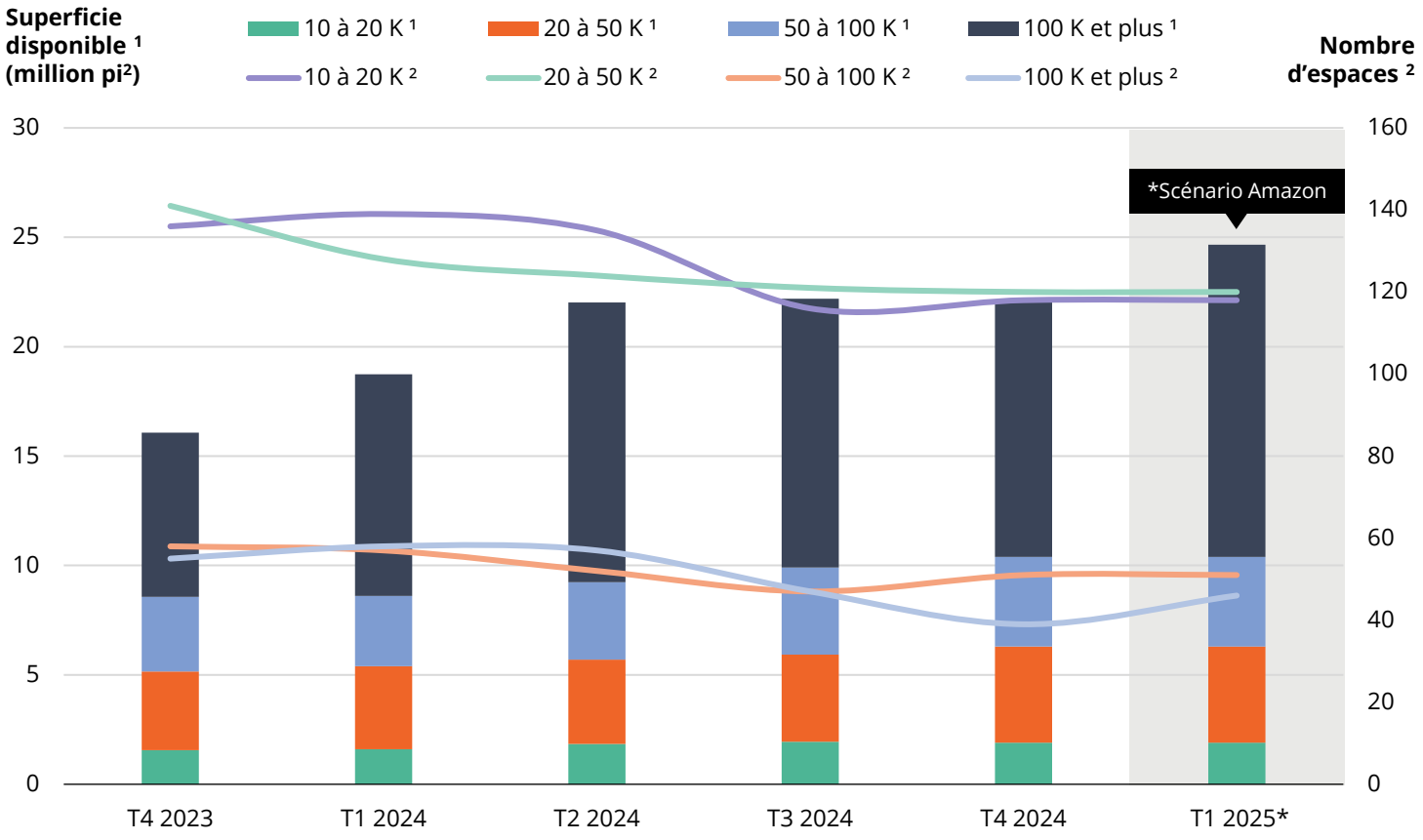


Près de 12 M pi² de projets industriels ont été livrés depuis 2021, alors que l'absorption a décéléré en 2022 et 2023. L'absorption négative en 2024 a entraîné le taux d'inoccupation à la hausse.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

Tendances historiques de marché par tranches d'espaces (pi²)

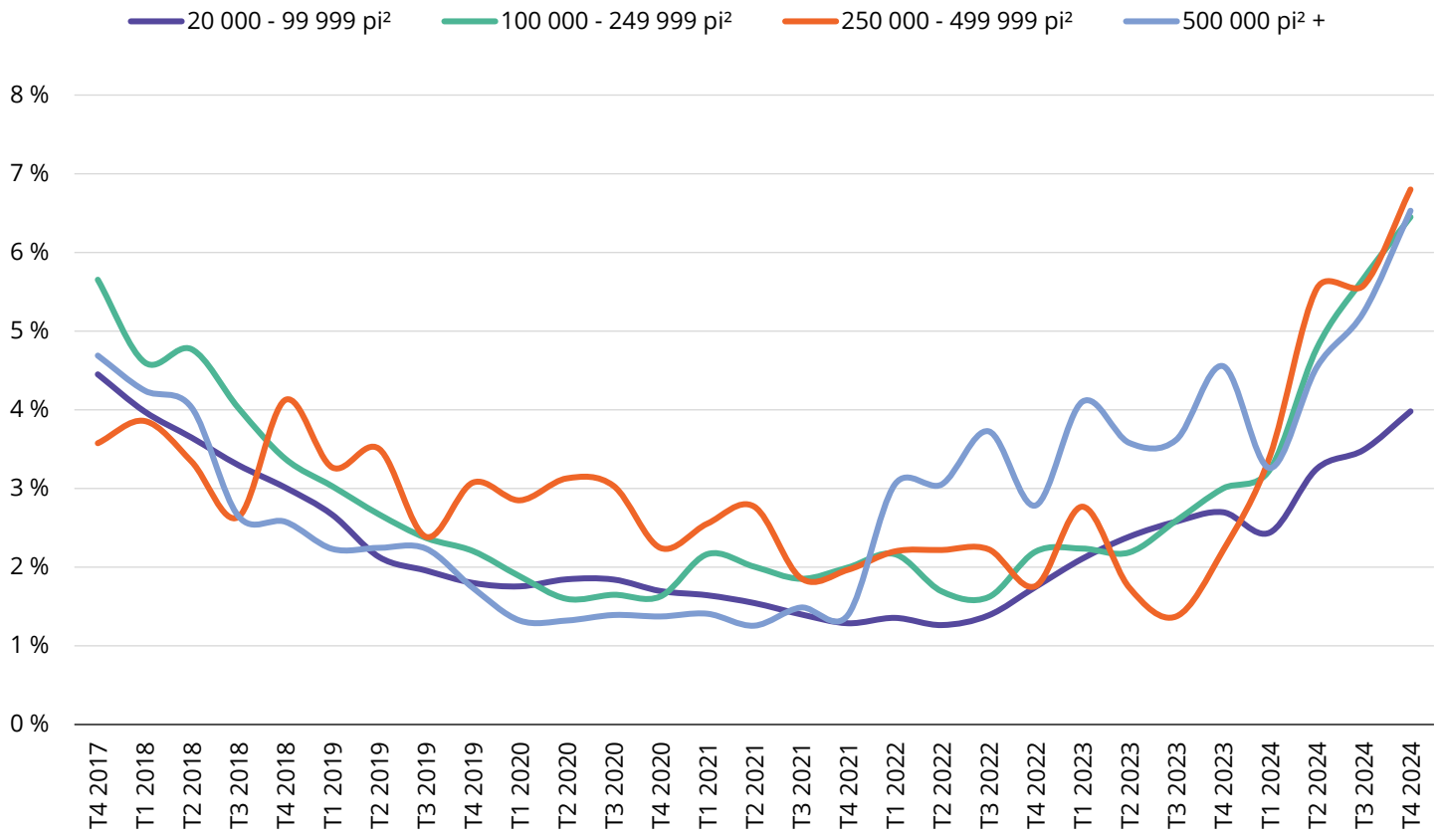


Amazon est locataire de ses sept entrepôts de la Métropole, pour une superficie totale de 2,6 M pi². Si ces centres de distribution sont tous remis sur le marché locatif, ils représenteraient 20 % de la disponibilité totale pour les locaux de 100 000 pi² et plus.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

Inoccupation par grandeur d'immeuble

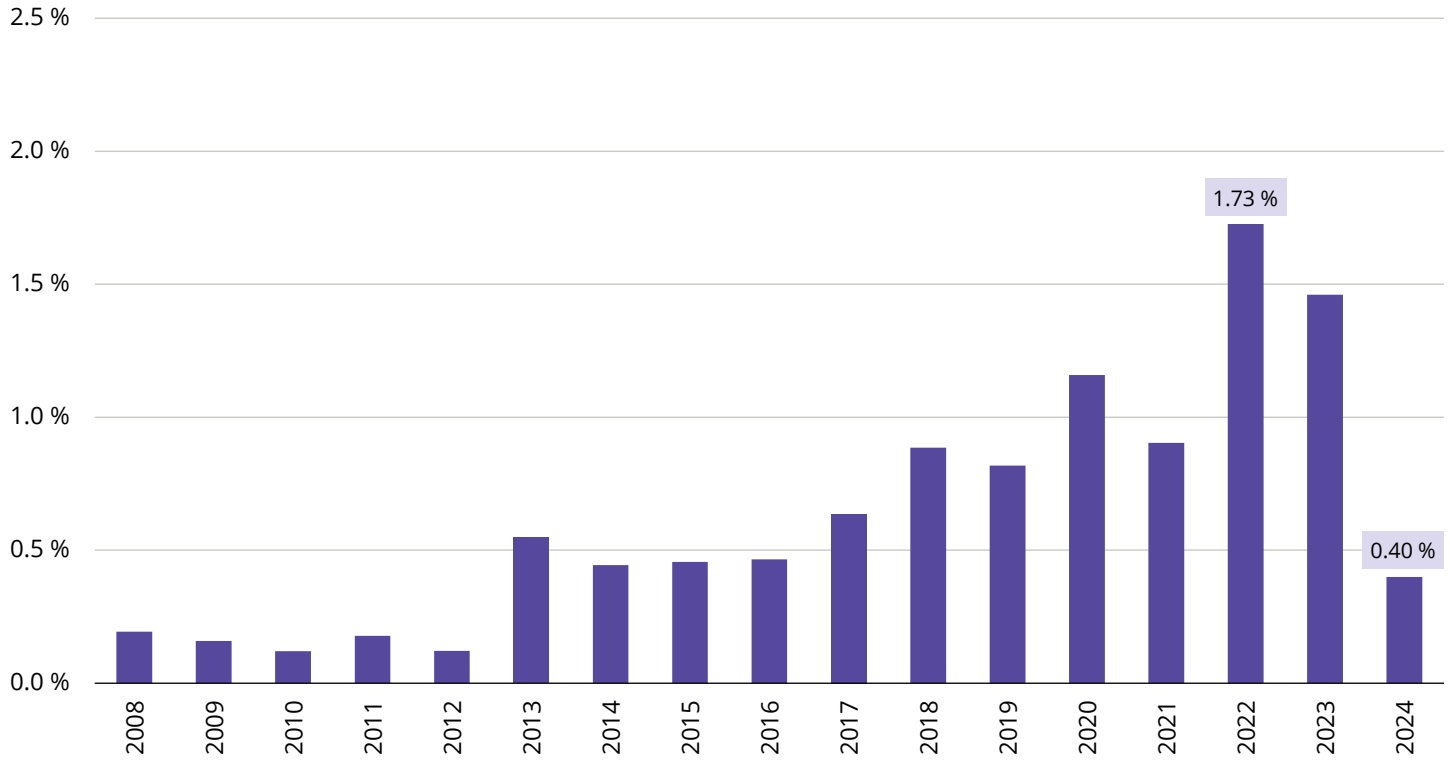


Le faible taux d'inoccupation des bâtiments de moins de 100 000 pi² s'explique par le nombre très limité de nouvelles constructions dans ce segment de marché. La superficie moyenne des nouveaux projets depuis 2022 est de 225 000 pi².

Source: Avison Young

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

Pourcentage de l’inventaire actuellement en construction

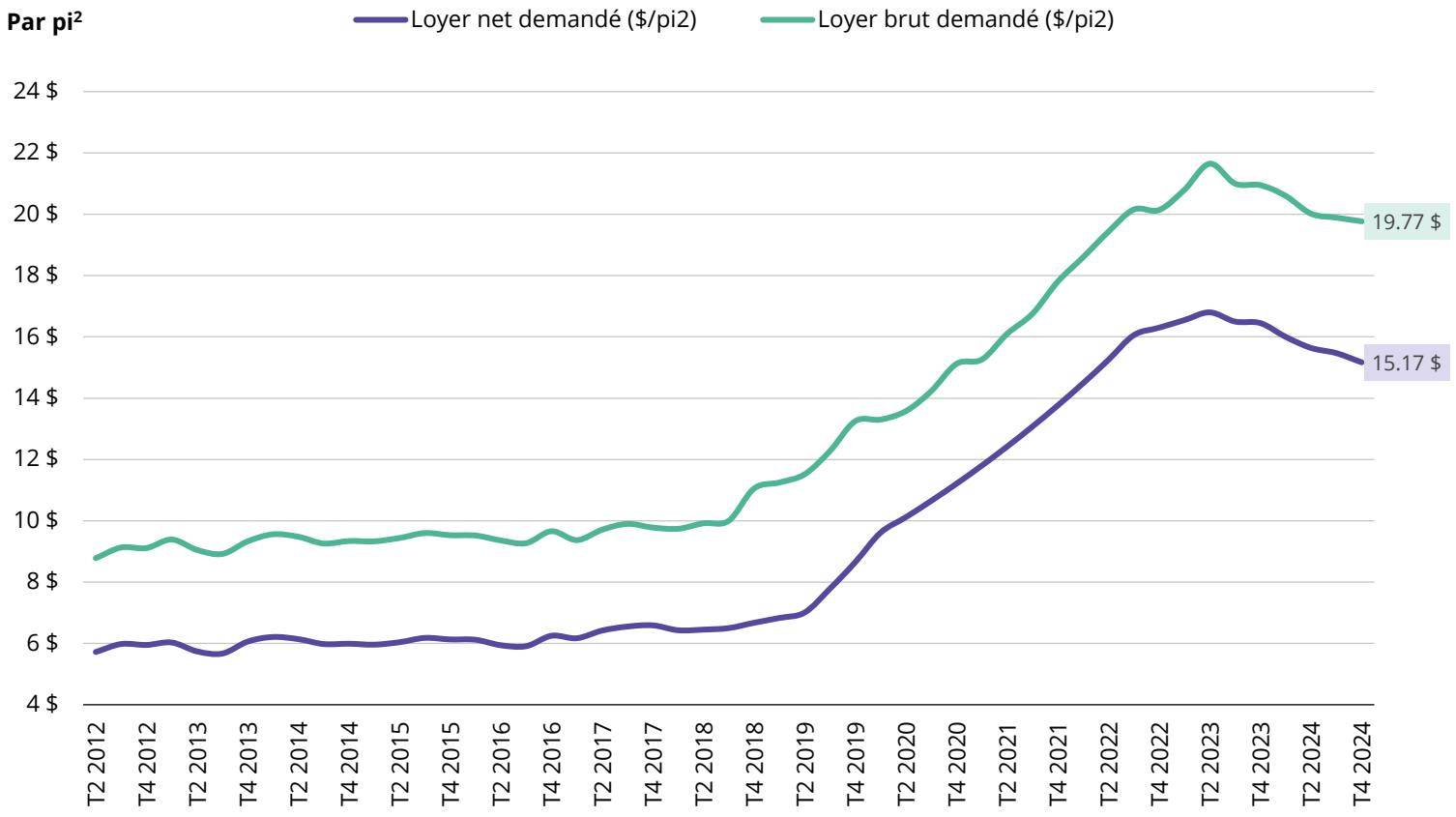


L'activité de construction a nettement ralenti depuis 2022. Les promoteurs ont mis un frein aux projets spéculatifs, tandis que l’activité de constructions sur-mesure a ralenti.

Source: Avison Young

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

Moyenne des loyers demandés

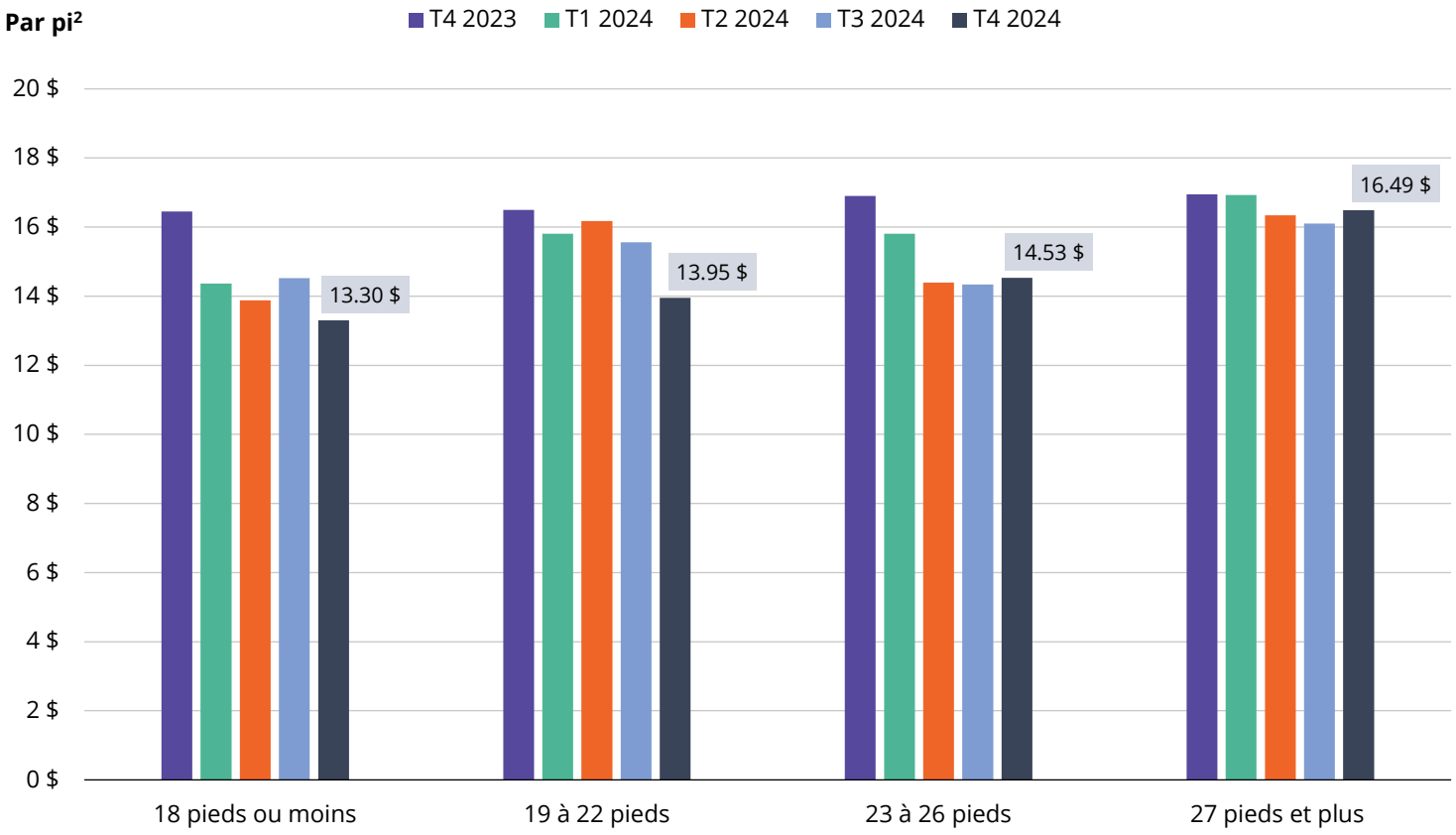


La baisse du loyer brut demandé depuis le début de 2024 s'explique par un recul du loyer net de 1,30 $/pi², alors que le loyer additionnel a légèrement augmenté de 0,10 $/pi².

Source: Avison Young

Indicateurs du marché industriel du Grand Montréal

Loyers nets demandés par hauteur libre



Au cours de la dernière année, les loyers nets ont diminué pour l'ensemble des catégories selon la hauteur libre. La baisse est plus marquée (- 3,15 $/pi^2) pour les immeubles d'une hauteur libre de 18 pieds ou moins.

Source: Avison Young

Activité de développement du marché industriel du Grand Montréal

Projets en cours de réalisation selon la superficie

Adresse	Projet	Superficie (pi²)	Ville	Promoteur	Livraison
Écoparc Châteauguay 30	Écoparc Châteauguay 30	438 640	Châteauguay	Montoni	2025
550, rue Louis-Blériot	Centre de distribution Mondou	400 000	Mascouche	Montoni	2025
137, boulevard Bellerose Ouest	Rosefellow Industriel 8.0	293 360	Laval	Rosefellow	2025
9200, boulevard Henri-Bourassa Est	40NetZERO - Building B	200 000	Montréal	Loracon	2025
550, rue Louis-Blériot	Centroparc	83 440	Mascouche	Montoni	2025
Total		**1 415 440**			

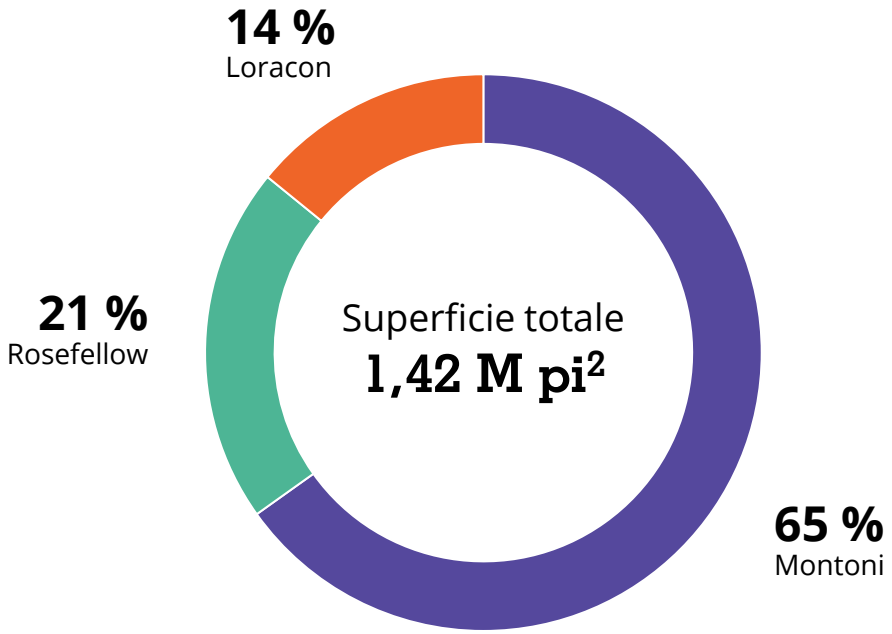
Projets en cours de réalisation et planifiés

Secteurs	En construction (pi²)	Planifiés à court-terme (pi²)
Île de Montréal	200 000	635 000
Laval	293 360	1 144 670
Longueuil	0	1 593 640
Montérégie	0	5 263 000
Laurentides-Lanaudière	922 090	880 000

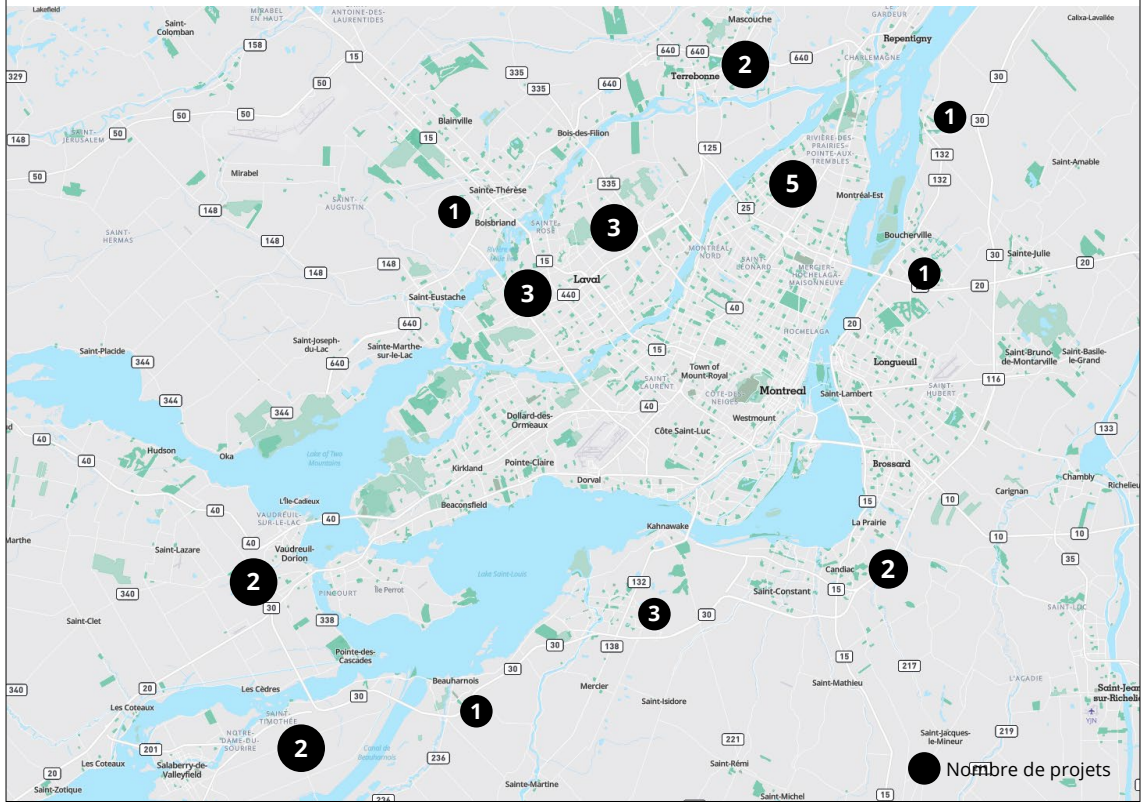
Source: Avison Young

Activité de développement du marché industriel du Grand Montréal

Activité de construction en cours par promoteur



Projets en construction ou planifiés à court-terme



Source: Avison Young

Activité transactionnelle du marché industriel du Grand Montréal

Transactions de location notables

Adresse	Locataire	Superficie (pi²)	Type de bail	Type de transaction	Date d'emménagement
3400, rue Raymond-Lasnier, Montréal	Intelcom	350 230	Direct	Nouveau Bail	Janvier 2025
2275–2279, autoroute des Laurentides Est, Laval	Alimentation Sunbec	99 110	Direct	Nouveau Bail	Janvier 2025
1700–1764, 50e Avenue, Montréal	Artika	94 570	Direct	Renouvellement	Novembre 2024
900, rue Reverchon, Montréal	Toyo Tire Canada	91 490	Direct	Renouvellement	Janvier 2025
95, rue Gince, Montréal	N.d.	84 000	Direct	Nouveau Bail	Novembre 2024

Plus importantes ventes d'immeubles industriels

Adresse	Acquéreur	Date de vente	Prix de vente	Prix de vente/pi²	Vendeur
Portfolio boul. Grandes-Prairies / Langelier, Montréal	Kingsett Capital	Décembre 2024	59,0 M $	199 $	Petra
1585, rue Beaulac, Montréal	Brookfield	Octobre 2024	56,7 M $	236 $	Montoni
8301, rue Elmslie, Montréal	Broccolini	Octobre 2024	32 M $	267 $	Manuvie
9090-9300, boulevard Cavendish, Saint-Laurent	IKEA	Octobre 2024	20,3 M $	227 $	Dream
5000, rue J.-A.-Bombardier, Longueuil	Mondev	Novembre 2024	17,8 M $	150 $	Chenail

Plus importantes ventes de terrains industriels

Emplacement	Acquéreur	Date de vente	Prix de vente	Prix de vente/pi²	Vendeur
Rue Léopold-Hamelin, Laval	Impact Auto Auctions	Novembre 2024	15,3 M $	34 $	Immobilier Nexxum
Route Marie-Victorin, Varennes	Rainbow Capital Limitée	Décembre 2024	6,27 M $	3 $	Ville de Varennes
Rue Eiffel, Boucherville	Gestion Immobilière Nobel	Décembre 2024	6,19 M $	27 $	Ville de Boucherville
Rue Samuel-Hatt, Chambly	9454-3923 Québec inc	Octobre 2024	4,47 M $	25 $	Ville de Chambly
7100, rue Jean-Baptiste-Many, Chambly	15976952 Canada inc	Novembre 2024	2,89 M $	25 $	Ville de Chambly

Source: Altus Data Studio, CoStar et Avison Young

Statistiques du marché industriel du Grand Montréal

	Inventaire (pi²)	Inoccupation totale (%)	Inoccupation (pi²)	Disponible à vendre (pi²)	Absorption nette T4 2024 (pi²)	Absorption nette depuis le début de l'année (pi²)
Ile de Montréal secteur Nord	45 539 570	4,3 %	1 952 760	593 130	- 31 050	- 681 630
Ile de Montréal secteur Sud	25 266 520	6,4 %	1 613 160	63 520	10 560	- 360 590
Est de l'île	72 521 030	3,7 %	2 689 140	636 080	149 330	- 881 470
Laval	26 739 840	4,3 %	1 162 520	424 850	- 51 880	- 290 200
Rive Nord de Montréal	16 601 460	3,7 %	607 520	306 160	- 85 320	- 79 890
Saint-Laurent	65 469 810	5,3 %	3 444 110	423 960	- 495 970	- 1 170 350
Lachine	21 702 140	6,3 %	1 369 170	0	3 930	- 1 019 120
Ouest-de-l'île	43 744 620	4,8 %	2 104 040	125 530	- 10 710	- 406 960
Vaudreuil-Dorion	4 373 760	17,6 %	768 810	0	155 890	- 284 180
Rive Sud de Montréal	39 377 460	6,9 %	2 712 310	513 720	1 133 000	897 280
Grand Montréal	**361 336 200**	**5,1 %**	**18 423 550**	**3 100 000**	**777 780**	**- 4 277 120**

Tous les nombres de pieds carrés sont arrondis à 10 pieds carrés.
Source: Altus Data Studio et Avison Young

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

Patrick Laurin
Associé, Directeur général, Québec
Courtier immobilier agréé DA
+1 514 392 9489
patrick.laurin@avisonyoung,com

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

Marie-France Benoit
Associée, Directrice nationale, intelligence de marché
+1 541 392 5772
mf.benoit@avisonyoung.com

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

2025 Avison Young. Tous droits réservés. E. & O.E. : Les informations contenues dans le présent document ont été obtenues à partir de sources que nous jugeons fiables et, bien que considérées comme correctes, ne sont pas garanties par Avison Young.

AVISON YOUNG