

Montréal

Produit par le centre de recherche et données de Savills

Le marché penche de plus en plus du côté des locataires avec trop d'entrepôts grand format

Le marché industriel de Montréal continue de se corriger après le boom de la construction des dernières années. Bien que la cadence des chantiers ait ralenti rapidement en 2024, la grande région de Montréal (GMA) a tout de même enregistré 2,6 millions de pieds carrés (MPC) de nouvelles livraisons au cours des quatre derniers trimestres. Les espaces de distribution plus anciens ne sont plus compétitifs aux loyers historiques, ce qui pousse de nombreux occupants à renouveler leur bail dans des immeubles de construction plus récente. Le taux de vacance continue d'augmenter dans la GMA, avec une hausse de 200 points de base (pb) sur un an. Le secteur de Vaudreuil-Soulanges a connu la plus forte progression annuelle, soit 650 pb. Bien que la surabondance d'offre soit un facteur clé de l'assouplissement du marché, la demande locative demeure également plus timide depuis l'arrivée du nouveau gouvernement américain et le virage marqué de sa politique commerciale envers le Canada. Certains occupants ont toutefois retrouvé un certain confort face à cette incertitude au T2, et les premiers signes d'un retour de la demande, comme la reprise des visites, commencent à réapparaître.

Les loyers poursuivent leur baisse avec l'intensification de la concurrence

Le loyer moyen affiché a chuté de 8,1 % depuis le T2 2024 pour s'établir à 13,90 \$/pi². Les secteurs de la Rive nord et de Laval ont enregistré les baisses annuelles les plus marquées. Comme observé plus tôt cette année, même les nouvelles constructions ont abaissé leurs loyers affichés, les propriétaires devront continuer d'ajuster les taux, surtout pour les actifs non primaires, afin de demeurer compétitifs.

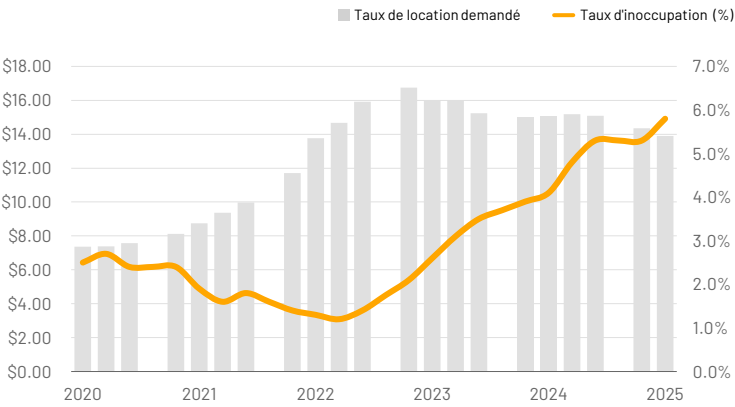
Le pipeline de construction progresse malgré les livraisons

Malgré plus de 1,0 MPC livrés dans la GMA en 2025, le pipeline de construction a légèrement progressé depuis le trimestre précédent. Les projets Écoparc Châteauguay 30 et les condos de Mascouche de Montoni ont été lancés au T2, ajoutant plus de 0,5 MPC d'inventaire spéculatif supplémentaire. Près de la moitié du pipeline actuel provient du projet Rosefellow au 1500, chemin de Service (0,9 MPC) sur la Rive sud, tandis que 0,5 MPC supplémentaire est issu des projets d'agrandissement de Montoni aux 4155, boul. Chomedey (Laval) et 2055, boul. des Entreprises (Rive nord). Le projet de chemin de Service compte déjà plus de 0,1 MPC en sous-location, et celui de Chomedey près de 0,3 MPC à louer.

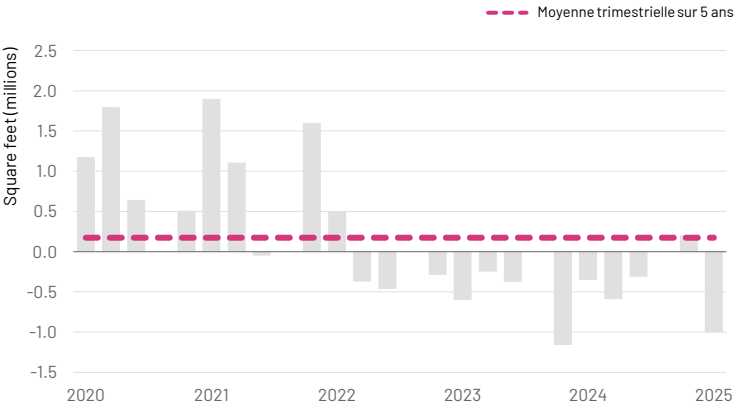
Données clés

grande région de Montréal (GMA)	T1 2024	T1 2025	A / A
Inventaire	329.1 pi²	340.0 pi²	+11.9 pi²
Taux d'inoccupation	3.8%	5.8%	+200 bps
Taux de location demandé	\$15.13	\$13.90	-8.1%
Absorption nette (cumul annuel)	-1.4 pi²	-0.7 pi²	+0.7 pi²
Livraisons (cumul annuel)	0.7 pi²	1.1 pi²	+0.4 pi²
En construction	2.6 pi²	1.9 pi²	-0.7 pi²

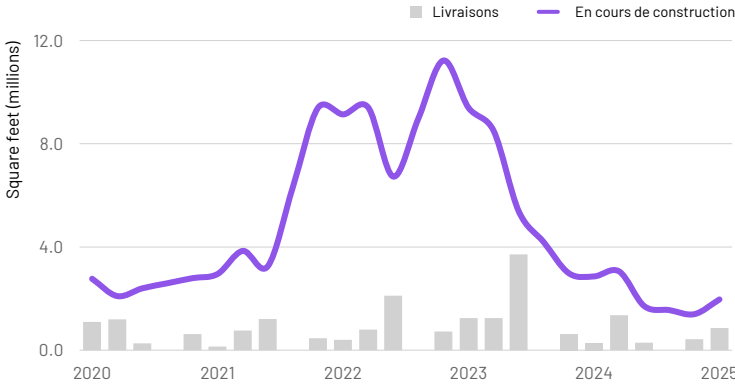
Taux de location et d'inoccupation



Absorption nette



Nouvelles constructions



Apperçu

- 01** La demande pourrait se redresser dans la deuxième partie de l'année 2025 grâce au projet de loi C-5 et à une meilleure tolérance envers l'incertitude commerciale des États-Unis
- 02** Une forte activité de construction à Laval, combinée au départ d'Amazon, pourrait injecter rapidement un important volume d'inventaire sur le marché
- 03** L'écart de loyer entre les nouveaux actifs de classe A et les immeubles plus anciens de classe B et C continuera de croître à mesure que d'autres actifs primaires seront livrés

Locations marquantes

Source: Savills recherche et données

LOCATAIRE	TAILLE (EN PIEDS CARRÉS)	SOUS-MARCHÉ	ADRESSE	TYPE DE TRANSACTION	SECTEUR D'ACTIVITÉ
West Lake Supplies	174,490	Laval	900 Paul Kane	Nouveau	Machinerie et fournitures industrielles
Camionnage C.P. Inc.	137,396	Ouest-de-l'Île	555 Lee Avenue	Renouvellement	Logistique & Distribution / 3PL
Immeubles RB Ltee	99,714	Rive Sud	1201 Rue Marie-Victorin	Renouvellement	Services professionnels et commerciaux
Wolseley	87,650	Laval	4915 Louis B. Mayer	Nouveau	Alimentation et boissons
Purolator	66,169	Rive Sud	425 Fouquet Avenue	Nouveau	Logistique & Distribution / 3PL

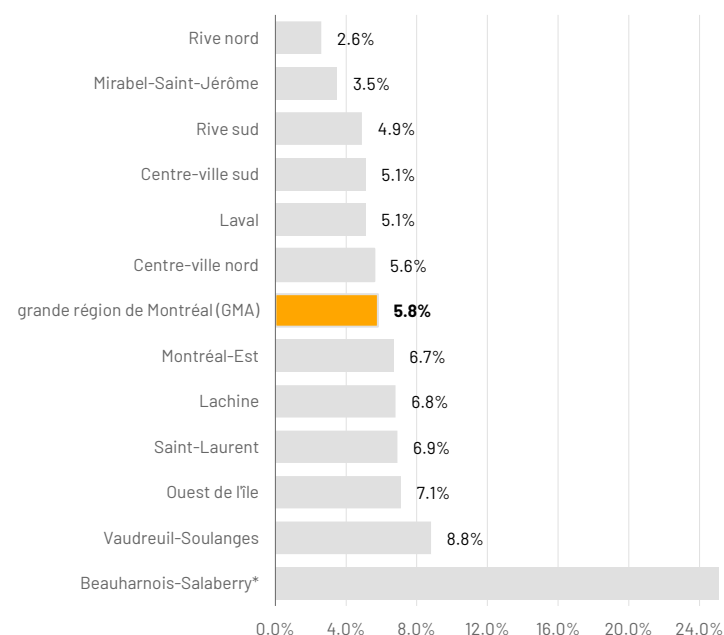
Nouveaux Projets

* Agrandissement

PROPRIÉTAIRE/PROMOTEUR	TAILLE (EN PIEDS CARRÉS)	SOUS-MARCHÉ	ADRESSE	TYPE DE PROMOTION	STATUT
Rosefellow	951,231	Rive Sud	1500 Chemin De Service	Construction sur mesure	En Construction
Montoni	405,000	Laval	4155 Highway Chomedey (A-13)	Construction sur mesure*	En Construction
Loracon	195,000	Montréal-Est	9200 Henri-Bourassa East Boulevard	Spéculatif (disponible)	En Construction
Montoni	109,372	Rive Nord	2055 Boulevard Des Entreprises	Construction sur mesure*	En construction
Quintcap	50,000	Rive Sud	1101 Rue Jean Talon	Spéculatif (disponible)	En construction

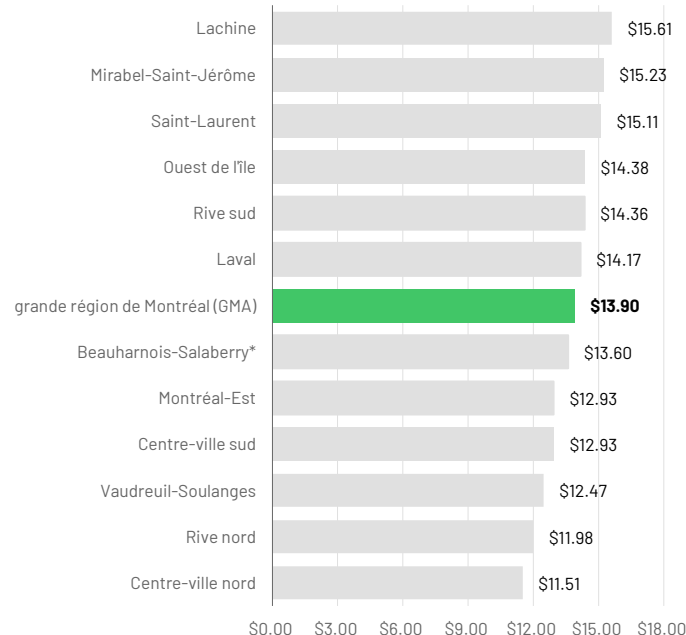
Taux d'inoccupation (%)

Sous-marchés



Taux de location (\$/pi²)*

Sous-marchés



*Non inclus dans la grande région de Montréal (GMA)

Marché Industriel – T2 2025

Pour plus d'information
veuillez nous contacter:

[savills.ca](https://www.savills.ca)

Savills Montréal
Agence Immobilière
3773, boulevard de la
Côte-Vertu
Suite 160
Montreal H4R 2M3
+1 514 416 1270

Thom Slater
Associé de recherche
tslater@savills.ca

Mark Russo
Vice-président,
Recherche Industrielle
mrusso@savills.us

Sauf indication contraire, tous les loyers mentionnés dans le présent rapport sont des loyers bruts moyens demandés (service complet) par pied carré. Les statistiques sont calculées à partir d'informations sur les locations directes et les sous-locations. Les données actuelles et historiques sur la disponibilité et les loyers sont susceptibles d'être modifiées en raison de l'évolution de l'inventaire.

Les informations contenues dans ce rapport proviennent de sources jugées fiables, mais aucune garantie n'est donnée quant à leur exactitude. Sauf indication contraire, la source des données est Savills Research.

Savills 2025 ©

