

Montréal

Industriel - T3 2026



Une année de forte activité locative entraîne une absorption nette positive record

La grande région de Montréal (GMA) a enregistré un troisième trimestre consécutif d'absorption nette positive, dont 1,3 million de pieds carrés (M pi²) au T3 2026 seulement. La majeure partie de cette absorption provient de l'occupation de locaux loués au cours des trimestres précédents dans des immeubles existants, tandis que la livraison d'espaces préloués ou construits sur mesure a généré 0,5 M pi² supplémentaires. Bien que le taux d'inoccupation ait augmenté de 40 points de base sur un an, à 7,1 %, il a fluctué dans une fourchette de seulement 20 points de base en 2026. La dynamique locative s'est poursuivie au T3, avec plusieurs transactions de plus de 100 000 pi². Malgré la stabilisation apparente du taux d'inoccupation, la reprise dans la GMA n'en est qu'à ses débuts.

Les loyers demandés restent faibles malgré la location rapide des nouveaux espaces

Le loyer demandé moyen dans la GMA a reculé de 4,1 % sur un an, à 12,91 \$ le pied carré (pi²). Cette moyenne reflète surtout les immeubles anciens de grande superficie affichant des espaces vacants persistants. Les immeubles récents offrant une hauteur libre accrue, de nombreux quais de chargement ou une alimentation électrique facilement accessible affichent généralement des loyers supérieurs à 15,00 \$/pi², tandis que les petits espaces situés dans des secteurs recherchés se louent autour de 14,00 \$/pi².

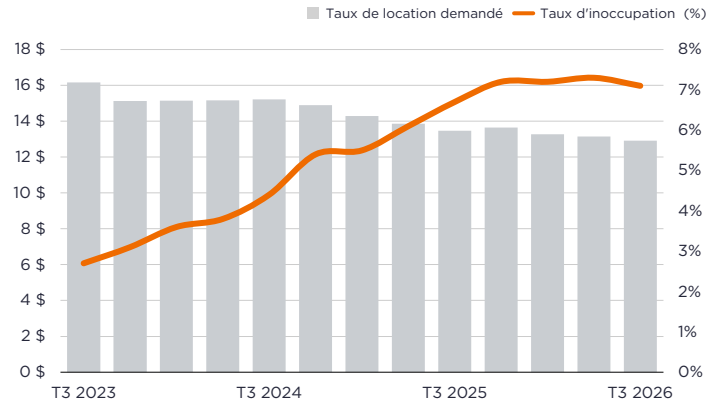
Les projets en construction se multiplient à Laval

L'activité de construction dans le Grand Montréal est demeurée stable sur un an à 2,7 millions de pi² au T3 2026, mais a bondi de 52,6 % par rapport au trimestre précédent. Après un T2 sans chantier actif, Laval comptait 1,2 M pi² en construction au T3, dépassant son sommet de 1,1 M pi² atteint au T4 2024. Cette hausse découle du lancement des travaux du parc RF 21 de Rosefellow et de l'Écoparc Laval 15 de Montoni. Ce dernier a aussi lancé deux projets spéculatifs de copropriétés industrielles : 87 000 pi² à Châteauguay et 96 376 pi² à Boisbriand.

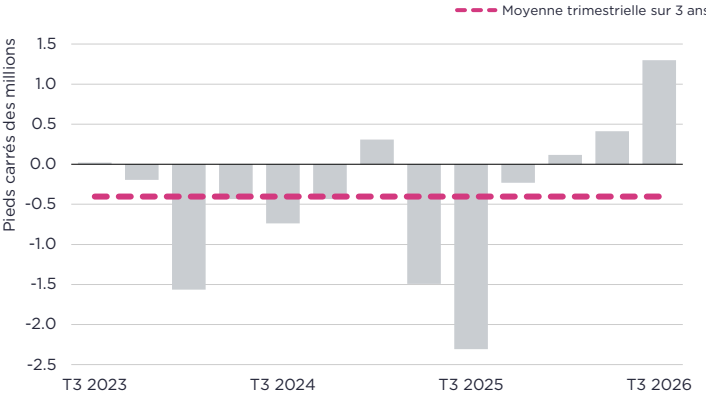
DONNÉES CLÉS

Grande Région de Montréal (GMA)	T3 2025	T3 2026	A / A
Inventaire	337,6 M pi²	340,5 M pi²	+2,9 M pi²
Taux d'inoccupation	6,7 %	7,1 %	+40 pb
Taux de location demandé	13,47 \$	12,91 \$	-4,1 %
Absorption nette (cumul annuel)	-3,0 M pi²	1,8 M pi²	+4,8 M pi²
Livraisons (cumul annuel)	1,6 M pi²	1,8 M pi²	+0,2 M pi²
En construction	2,7 M pi²	2,7 M pi²	0,0 M pi²

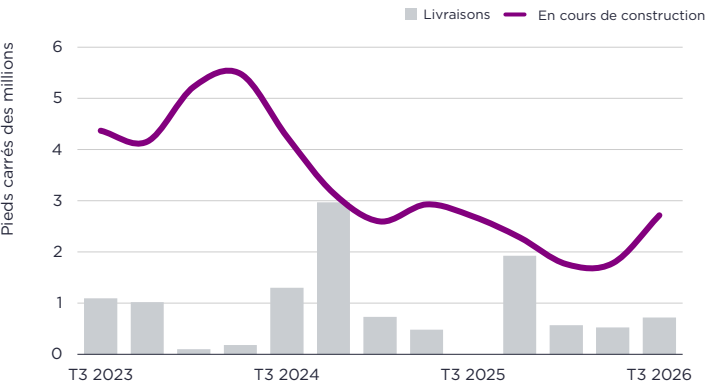
TAUX DE LOCATION ET D'INOCCUPATION



ABSORPTION NETTE



NOUVELLES CONSTRUCTIONS



Aperçu

01 L'activité locative devrait rester soutenue à court terme, les occupants concrétisant des décisions longtemps reportées grâce à des conditions de marché plus favorables.

02 Les résultats des élections provinciales pourraient influencer le sentiment général du marché et engendrer de la volatilité, comme lors des cycles précédents.

03 L'excédent de locaux industriels de grande superficie ne durera pas indéfiniment si l'activité locative se maintient aux niveaux actuels.

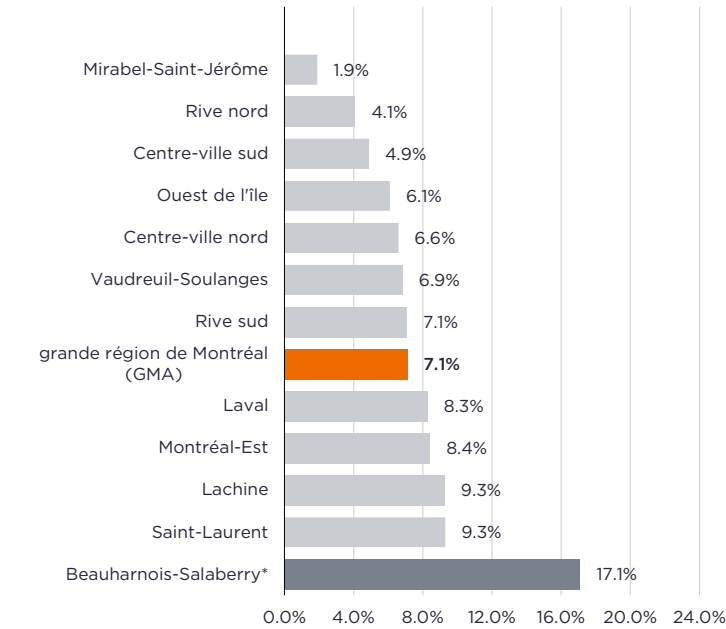
LOCATIONS MARQUANTES

Locataire	Taille (EN Pieds Carrés)	Sous-marché	Adresse	Type De Transaction	Secteur D'activité
Solio Agriculture	1,200,000	Rive-Sud	7975 Rue John-Molson	Nouveau	Matériaux de construction et équipements du bâtiment
Confidentiel	287,000	Ouest de l'île	2200 Rue de l'Aviation	Nouveau	Services professionnels et aux entreprises
Wiptec Inc.	205,162	Rive-Sud	5799 Rue de l'Aéroport	Nouveau	Logistique & Distribution / 3PL
Fiberlinks Group	200,000	Rive-Sud	777-820 Rue Turnbull	Nouveau	Biens de consommation
Les Entreprises Getpaq Inc.	184,310	Montréal-Est	12225 Boulevard Industriel	Renouvellement	Logistique & Distribution / 3PL

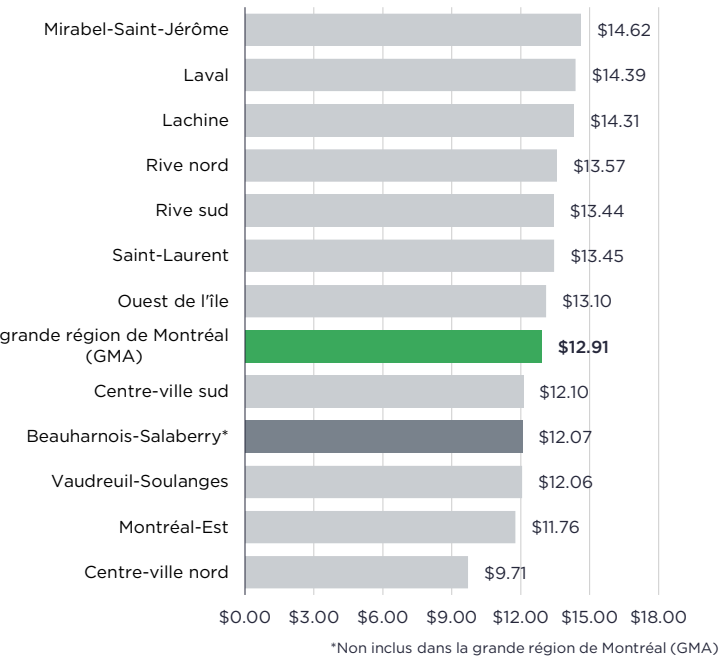
NOUVEAUX PROJETS

Propriétaire/Promoteur	Taille (EN Pieds Carrés)	Sous-marché	Adresse	Type De Promotion	Statut
Rosefellow	412,200	Laval	2200-2300 Autoroute Chomedey	Spéculatif (disponible)	En Construction
Montoni	300,305	Laval	Rue Jules-Brillant	Spéculatif (disponible)	En Construction
Montoni	269,552	Laval	Rue Jules-Brillant	Spéculatif (disponible)	En Construction
Rosefellow	265,870	Rive-Nord	502 Rue Hector-Lanthier	Construction sur mesure	En Construction
Rosefellow	241,000	Rive-Nord	504 Rue Hector-Lanthier	Construction sur mesure	En Construction

TAUX D'INOCCUPATION (%)
SOUS-MARCHÉS



TAUX DE LOCATION (\$/PI²)
SOUS-MARCHÉS



Savills Recherche

Pour plus d'information veuillez nous contacter:

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

Thom Slater
Gestionnaire de recherche
tslater@savills.ca

