

Montréal

Produit par le centre de recherche et données de Savills

Les principes de base restent inchangés, mais l'augmentation des taux de vacance continue de faire baisser les loyers.

Les performances du marché industriel de Montréal sont restées stables au quatrième trimestre, clôturant 2024. Le taux de vacance dans la région métropolitaine de Montréal (RMM) a augmenté de 160 points de base (pb) sur un an, les hausses les plus notables étant observées dans le sous-marché de Vaudreuil-Soulanges. Les sous-marchés centraux, comme la Rive-Sud, l'Ouest de l'île et la Rive-Nord, ont tous affiché des baisses de vacance par rapport au trimestre précédent, respectivement de 70, 60 et 30 pb. Les loyers dans la RMM ont poursuivi leur lente diminution, chutant de 1,4 % par rapport à l'année précédente. Ils atteignent maintenant leur plus bas niveau depuis le T3 2022, deux trimestres avant le sommet historique enregistré au T1 2023. Malgré les augmentations rapides de cette période, la pression à la baisse due à la hausse des taux de vacance fait baisser les loyers plus lentement. Le déclin en 2024 a été bien plus modéré qu'en 2023, laissant entrevoir une stabilisation des loyers.

Les occupants à Montréal continuent de libérer des espaces. Montréal continue d'afficher l'un des taux d'absorption négative les plus élevés parmi les principaux marchés canadiens, marquant son dixième trimestre consécutif de déclin à la fin du quatrième trimestre 2024. Les sous-marchés de Centre-ville Sud, Vaudreuil-Soulanges et Laval ont libéré le plus d'espace au quatrième trimestre, totalisant une absorption négative combinée de 0,5 million de pieds carrés.

Le pipeline de construction devrait se stabiliser en 2025 Bien que le pipeline de construction à Montréal ait atteint des niveaux historiquement bas au T4, il devrait connaître un rebond partiel en 2025. Montoni et Loracon, entre autres, devraient commencer des constructions verticales en 2025 pour des projets comme l'Écoparc à Saint-Bruno et le bâtiment 40NetZero B. Les promoteurs continueront probablement à espacer les débuts de construction pour d'autres bâtiments prévus, sauf s'ils sont pré-loués ou construits sur mesure. Malgré la hausse des taux de vacance, l'absorption négative et la baisse progressive des loyers, les grands promoteurs maintiennent des pipelines solides, répondant sans doute à une demande réelle pour des bâtiments zéro carbone. La nature des espaces industriels de type "big-box" a évolué rapidement, l'impact environnemental et l'automatisation influençant la conception du prochain cycle de développement.

Données clés

grande région de Montréal(GMA)	T4 2023	T4 2024	A / A
Inventaire	323.6 pi²	337.0 pi²	+13.4 pi²
Taux d'inoccupation	3.5%	5.1%	+160 bps
Taux de location demandé	\$15.23	\$15.02	-1.4%
Absorption nette	-0.3 pi²	-0.3 pi²	0.0 pi²
En construction	3.8 pi²	1.7 pi²	-2.5 pi²
Livraisons	0.7 pi²	0.3 pi²	-0.4 pi²

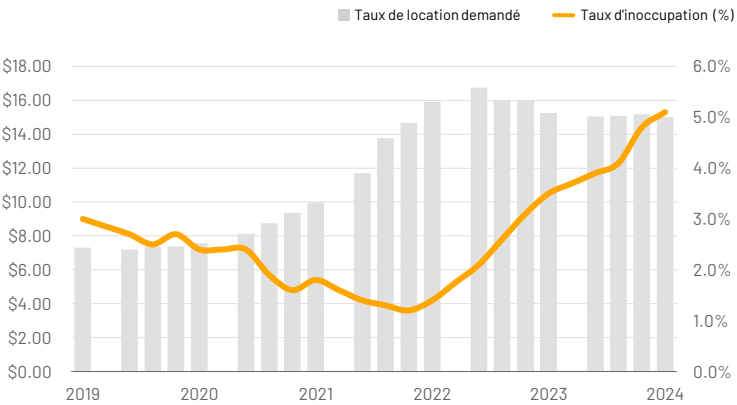
Apperçu

01 Les dépenses des consommateurs devraient se redresser au cours de l'année prochaine à mesure que les taux continuent de baisser, ce qui stimulera une demande accrue pour les produits industriels

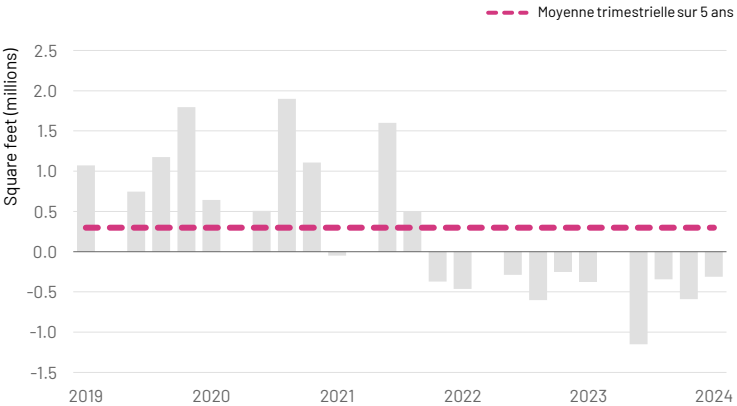
02 Bien que les loyers commencent à se stabiliser, le marché – en particulier dans la tranche des 100 000 pieds carrés – a encore une marge pour des baisses supplémentaires en 2025

03 Montréal fait face à une grande incertitude économique en raison des tarifs douaniers proposés par les États-Unis, qui pourraient gravement affecter l'économie Canadienne

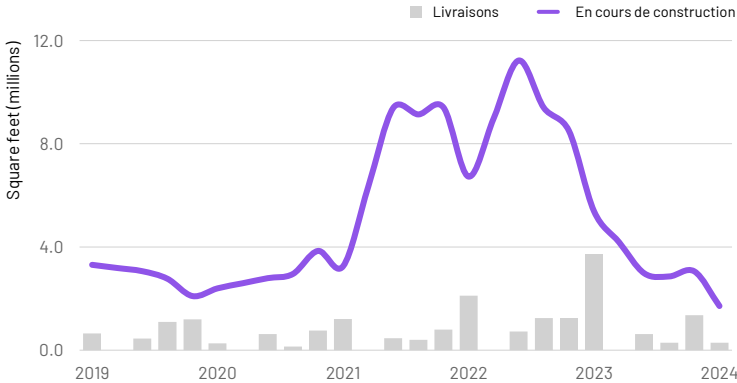
Taux de location et d'inoccupation



Absorption nette



Nouvelles constructions



Locations marquantes

Source: Savills recherche et données

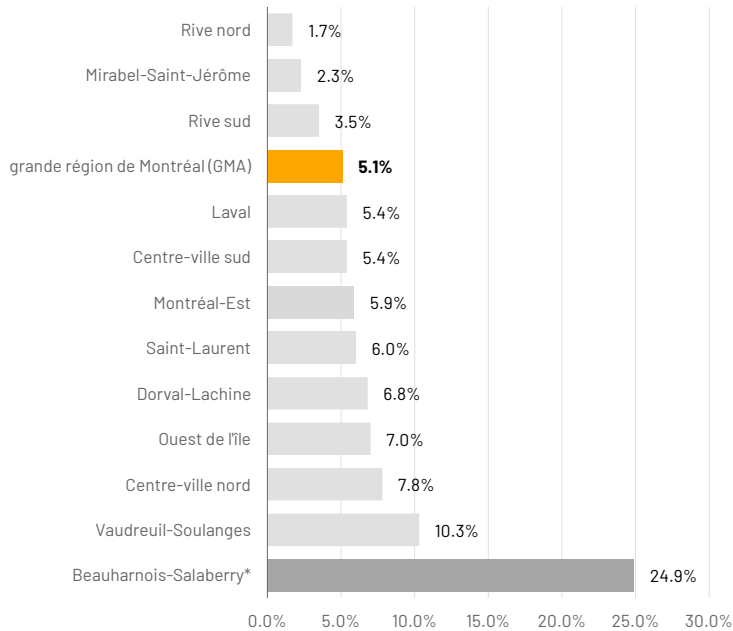
LOCATAIRE	TAILLE (EN PIEDS CARRÉS)	SOUS-MARCHÉ	ADRESSE	TYPE DE TRANSACTION	SECTEUR D'ACTIVITÉ
Intelcom	407,080	Saint-Laurent	3400 Raymond-Lasnier	Nouveau	Logistique & Distribution / 3PL
Polar Pak	257,901	Ouest de l'île	17711 Trans-Canada, Kirkland	Nouveau	Papier et emballage
MAAX Bath	206,778	Rive sud	1601 Rue René-Descartes	Nouveau	Matériaux de Construction et Équipements de Bâtiment
LSU	144,000	Rive sud	1373 Rue Newton	Nouveau	Logistique & Distribution / 3PL
Berthelet	118,000	Laval	137 Boul Bellerose E	Nouveau	Logistique & Distribution / 3PL

Ventes marquantes

PROPRIÉTAIRE/ACHETEUR	TAILLE (EN PIEDS CARRÉS)	SOUS-MARCHÉ	ADRESSE	PRIX / \$/PI²	VENDEUR
Brookfield	234,697	Saint-Laurent	1585-1785 Rue Beaulac	\$56.7 M / \$242	VSL Logistics Hub Limited Partnership
Broccolini	120,000	Montréal Centre-Sud	8301 Elmslie Rue	\$32.0 M / \$266	Manulife
Mondev	118,662	Rive sud	5000 J.-A.-Bombardier Rue	\$17.8 M / \$157	Chenail
IKEA Properties Limited	89,322	Saint-Laurent	9070-9300 Cavendish Boul	\$20.3 M / \$227	Dream Unlimited Corporation
Technoform Industries Ltd	82,898	Montréal	10 Roger-Dorais Rue	\$16.5 M / \$199	Luxo Marbre

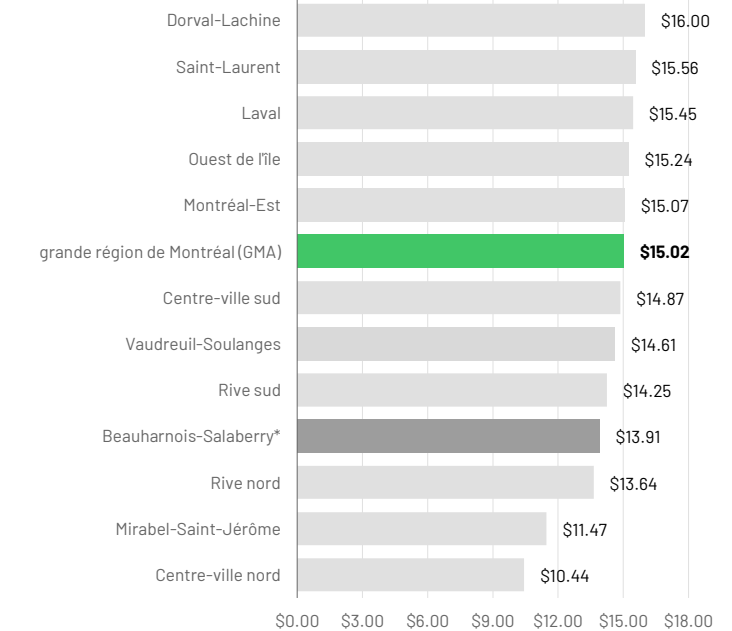
Taux d'inoccupation (%)

Sous-marchés



Taux de location (\$/pi²)*

Sous-marchés



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

Marché Industriel – T4 2024

Pour plus d'information
veuillez nous contacter:

savills.ca

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

Thom Slater
Associé de recherche
tslater@savills.ca

Gregg Healy
Vice-Président Exécutif
Chef des Services
Industriels
ghealy@savills.us

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 ©

