

INDICATEURS FONDAMENTAUX DU MARCHÉ

Variation sur 12 mois

Perspectives

7.7 %

Taux d'inoccupation

-6.1 M

Absorption nette à ce jour, PI²

\$14.46

Loyers nets demandés, PI²

(Globalement, toutes les catégories de propriétés)

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

Variation sur 12 mois

Perspectives

2,4 M

Montréal

Emploi

6.8 %

Montréal

Taux de chômage

7.1 %

Canada

Taux de chômage

Source : Statistique Canada

POINTS CLÉS

- Le taux d'inoccupation global a atteint son plus haut niveau depuis 2015. La tendance à la hausse témoigne de la faiblesse continue de la demande, poussée par les efforts déployés afin de réduire et de consolider les espaces physiques.
- Le marché industriel de Montréal a connu un autre trimestre marqué par un plus grand nombre d'espaces libérés que loués. La fermeture d'entrepôts par Amazon a grandement contribué à l'absorption négative.
- À Montréal, les biens industriels font face à un changement fiscal important. Selon les rôles d'évaluation foncière de 2026 à 2028, la valeur des immeubles a bondi de 39 %, soit la plus forte hausse enregistrée parmi toutes les catégories d'actifs.

DEMANDE ET NIVEAUX D'ABSORPTION FAIBLES

Depuis le début de l'année, l'absorption négative continue de rendre compte du ralentissement du marché de l'immobilier industriel de Montréal, particulièrement du segment des grands espaces. L'abandon d'entrepôts par Amazon illustre bien ce ralentissement; il a eu un effet considérable sur les conditions du marché dans son ensemble et sur les sous-marchés dans lesquels se trouvent les anciennes installations du géant commercial. L'arrivée de ces espaces vacants sur le marché ajoute à l'incertitude et contribue activement à l'environnement favorable aux locataires dans la catégorie des grands espaces. En revanche, la demande d'espaces de 20 000 à 100 000 pieds carrés continue d'augmenter. Cette situation est en grande partie attribuable à un changement de préférences des locataires, qui privilégient désormais des espaces plus petits et plus efficaces.

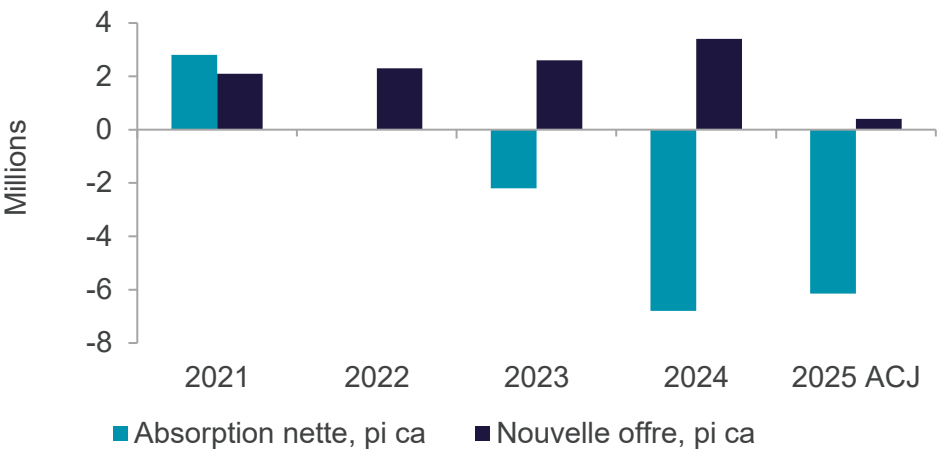
RISQUES ÉCONOMIQUES

L'économie de Montréal montre des signes d'essoufflement; l'emploi y est à la traîne sur le reste de la province en raison des fermetures d'entreprises et d'une contraction de la population active. Les frictions commerciales pèsent sur les secteurs tributaires des exportations, particulièrement ceux de la fabrication et de la technologie, qui ont enregistré des pertes d'emplois et une baisse de production. Si les paramètres fondamentaux, comme la faiblesse des coûts d'entreprise, demeurent solides à Montréal, la croissance à court terme est menacée par les tensions commerciales et l'insuffisance des investissements. Les perspectives demeurent incertaines, les risques l'emportant sur les perspectives de reprise à court terme, ce qui incite les propriétaires, les locataires et les investisseurs à la plus grande prudence.

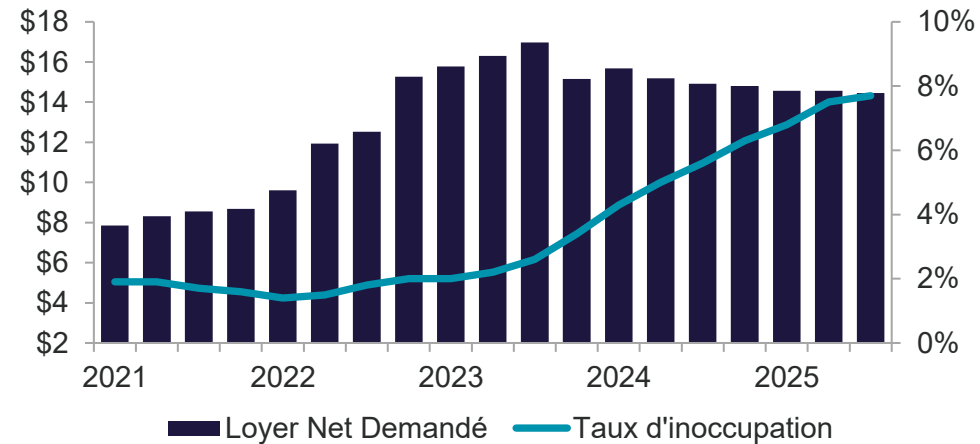
LOYERS NETS

Au T3 2025, les loyers nets demandés ont poursuivi leur tendance à la baisse pour atteindre 14,46 \$ le pied carré, soit une baisse de 0,7 % d'un trimestre à l'autre et de 2,75 % d'une année sur l'autre. Les biens vieillissants, situés loin des corridors logistiques principaux et des pôles de main-d'œuvre, peinent de plus en plus à attirer des locataires. L'afflux d'espaces de sous-location accroît la pression sur les loyers directs demandés, particulièrement dans le segment des grands espaces. En réaction, désireux de conclure des baux à long terme, les propriétaires offrent des prix et des dispositions plus souples, ce qui vient contribuer aux conditions du marché qui sont favorables aux locataires.

DEMANDE D'ESPACE/RÉALISATIONS



INOCCUPATION GLOBALE ET LOYERS DEMANDÉS



STATISTIQUES DU MARCHÉ

SOUS-MARCHÉ	OFFRE (PI²)	INOCCUPATION GLOBALE (PI2)	TAUX D'INOCCUPA T ION GLOBAL	ABSORPTION GLOBALE NETTE CE TRIMESTRE (PI2)	ABSORPTION NETTE À CE JOUR CETTE ANNÉE (PI²)	EN CONSTR. (PI²)	CONSTRUCTIONS ACHÉVÉES À CE JOUR CE TRIMESTRE (PI²)	CONSTRUCTIONS ACHÉVÉES À CE JOUR CETTE ANNÉE (PI²)	LOYER NET MOYEN PONDÉRÉ GLOBAL*	LOYER NET MOYEN PONDÉRÉ SUPPLÉMENTAIRE GLOBAL
Périphérie Nord du centre de Montréal	43,533,323	2,249,290	5.2%	-114,934	-529,585	0	0	0	\$13.73	\$4.57
Périphérie Sud du centre de Montréal	27,980,608	1,681,483	6.0%	-32,970	-231,973	0	0	0	\$10.17	\$4.74
Montréal-Est	71,823,605	5,406,845	7.5%	-232,928	-1,569,295	595,680	0	0	\$13.42	\$4.67
Laval	27,080,959	2,384,730	8.8%	100,659	124,403	403,384	0	408,466	\$16.52	\$5.41
Rive-Nord – Lanaudière	6,072,465	496,824	8.2%	-33,647	-251,359	0	0	0	\$15.77	\$4.74
Rive-Nord Laurentides	7,736,914	1,314,634	17.0%	-345,405	-636,088	12,020	0	0	\$15.34	\$4.00
Rive-Sud	32,250,135	3,244,469	10.1%	-3,587	-685,342	0	0	0	\$14.74	\$4.11
Lachine	19,620,707	1,896,294	9.7%	-5,711	-92,219	0	0	0	\$14.12	\$4.96
Saint-Laurent	66,677,110	4,906,203	7.4%	-166,264	-1,455,708	0	0	0	\$14.22	\$3.95
Ouest-de-l'Île de Montréal	46,384,210	3,446,265	7.4%	-195,626	-1,292,740	0	0	0	\$15.78	\$5.54
Vaudreuil-Dorion	3,879,856	274,307	7.1%	41,000	474,199	0	0	0	\$11.89	\$3.27
TOTAUX MONTRÉAL	353,039,892	27,301,344	7.7%	-989,413	-6,145,707	1,011,084	0	408,466	\$14.46	\$4.57

*Les tarifs de location comprennent les coûts des loyers nets pondérés au \$/pi2 /année

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BAUX DU T3 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	LOCATEUR	PI²	TYPE*
1616 Desserte Ouest (A-440)	Laval	Maison Corbeil	Camco Realties	209,000	Nouveau bail
789-799 Jean-Paul-Vincent	Rive Sud	Dexter Group	Pure Industrial	114,515	Nouveau bail
425 Av. Fouquet	Rive Sud	Purolator	Rosefellow	66,169	Nouveau bail

* Renouvellements non inclus dans les statistiques sur la mise en location

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE VENTE DU T3 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR/ACHETEUR	PI²	PRIX/\$/PI2
20600 Av. Clark-Graham	Ouest-de-l'Île	Derekco Holdings Inc./ Pure Industrial	140,000	\$25.7M / \$183.93
7213 Rue Cordner	Sud du centre de Montréal	SupremeX / Brasswater	138,826	\$30.6M / \$220.85
3800 Boul. Tricentenaire	Montréal-Est	Immeubles Jean Cournoyer Inc. / AYK International Inc.	91,431	\$16.2M / \$178
3600 Boul. Pitfield	Ouest-de-l'Île	Pride Group / ANDY Corp.	63,931	\$23M / \$359.76

BRENT ROBINSON

Directeur général exécutif et gestionnaire principal

Tél: +1 514 841 3800

Brent.robinson@cushwake.com

SINAN BANKACI

Analyste de Recherche

Tél: +1 514 841 3845

Sinan.bankaci@cushwake.com

UNE PUBLICATION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) est une société de services immobiliers commerciaux de premier plan à l'échelle mondiale, qui compte environ 52 000 employés répartis dans près de 400 bureaux et 60 pays. En 2023, la société a déclaré un revenu de 9,5 milliards de dollars pour ses services principaux de gestion de propriétés, de gestion des installations et de projets, de location, de marchés de capitaux, et d'évaluation et d'autres services. L'entreprise reçoit également de nombreuses distinctions sectorielles et commerciales pour sa culture primée et son engagement à l'égard de la diversité, de l'équité et de l'inclusion (DEI), du développement durable et bien plus encore. Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com.

© Cushman & Wakefield, 2025. Tous droits réservés. L'information contenue dans ce rapport est tirée de plusieurs sources jugées fiables, y compris des rapports commandés par Cushman & Wakefield (« CWK »). Le présent rapport a été produit à des fins d'information seulement et peut contenir des erreurs ou des omissions; il est présenté sans aucune garantie ni aucune déclaration quant à leur exactitude.

Rien dans le présent rapport ne devrait être interprété comme un indicateur du rendement futur des titres de CWK. Vous ne devriez pas acheter ni vendre des titres de CWK ou de toute autre société en vous fondant sur les avis exprimés dans les présentes. CWK n'assume aucune responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base de l'information contenue dans le présent rapport. En consultant ce rapport, vous renoncez à toute réclamation contre CWK, ainsi qu'à l'égard de ses sociétés affiliées, dirigeants, administrateurs, employés, mandataires, conseillers et représentants concernant l'exactitude, l'exhaustivité, la pertinence ou l'utilisation de l'information contenue aux présentes.