

# Montréal, QC



## En bref

# 12,36 \$

loyer brut moyen  
au pied carré  
Grand Montréal

# 2,5 %

taux de disponibilité  
industriel total  
Grand Montréal

# 1,4 %

taux d'occupation  
industriel total  
Grand Montréal

# 2,83

millions de pieds carrés  
en construction  
Grand Montréal

Avant la pandémie, le marché industriel du Grand Montréal a toujours été à la traîne par rapport aux autres marchés principaux du Canada. Toutefois, avec la crise sanitaire, le secteur industriel a connu une accélération sans précédent et le niveau d'activité à Montréal a eu pour effet d'exacerber le déséquilibre entre la demande accrue pour de l'espace industriel et l'offre limitée d'espace de qualité sur le marché.

Le taux de disponibilité du Grand Montréal a ainsi maintenu sa tendance à la baisse au cours des 12 derniers mois, passant de 3,1 % au deuxième trimestre de 2020 à 2,5 % au deuxième trimestre de 2021, soit une superficie disponible totale de 8 872 380 pieds carrés (pi<sup>2</sup>).

L'inoccupation totale du Grand Montréal a aussi chuté, atteignant 1,4 % à la fin du deuxième trimestre de 2021 alors qu'elle affichait 1,8 % un an plus tôt.

Au deuxième trimestre de 2021, les marchés au nord de l'Île de Montréal affichaient les taux de disponibilités les plus bas du Grand Montréal, alors que le taux de disponibilité de Lanaudière atteignait 1,1 %, celui des Laurentides était de 0,6 % et celui de Laval était également

de 0,6 %. Laval a d'ailleurs atteint un taux de disponibilité record depuis les cinq dernières années, pour un total de seulement 151 440 pi<sup>2</sup> en disponibilité.

Sur la Rive-Sud de Montréal, la disponibilité demeure faible avec 1,9 %, ce qui représente près de 552 078 pi<sup>2</sup>. À l'ouest, le marché de Vaudreuil-Dorion a enregistré une chute remarquable de la disponibilité à 3,5 %, alors qu'elle était à 25,2 % un an auparavant.

C'est le secteur de la périphérie nord du centre-ville qui enregistre le plus haut taux de disponibilité par rapport au reste du Grand Montréal, le taux atteignant 4,1 % à la fin du deuxième trimestre de 2021. La grande majorité des sous-marchés du Grand Montréal a enregistré une diminution de la disponibilité tandis que les secteurs de la périphérie nord et sud du centre-ville et la Rive-Nord ont vu des hausses minimales.

Avec la demande accrue et le manque de produits de qualité, les prochains 12 à 18 mois pourraient s'annoncer difficiles pour les occupants d'espace industriel, surtout qu'il n'y a pas beaucoup de livraison d'espace en vue.



**Avec les changements qui s'opèrent dans les habitudes de consommation, les entreprises comme Amazon sont les grands gagnants de la pandémie.**



### **Propulsé par le commerce électronique**

La pandémie a eu pour effet d'accélérer l'industrie du commerce électronique de plusieurs années. Avec les changements qui s'opèrent dans les habitudes de consommation, les entreprises comme Amazon sont les grands gagnants de la pandémie et ceci a fait en sorte que le secteur industriel est un des secteurs immobiliers les plus actifs en ce moment.

Le géant du commerce électronique a d'ailleurs annoncé au début de l'année qu'il allait ouvrir cinq nouveaux emplacements au Québec qui comprendraient deux centres de tri et trois postes de livraison. Un centre de tri de 48 300 mètres carrés devrait ouvrir cette année à Côteau-du-Lac tandis qu'un autre centre devrait voir le jour à Longueuil.

En sus du commerce électronique, les autres secteurs qui ont contribué à la demande industrielle accrue sont les entreprises de logistique,

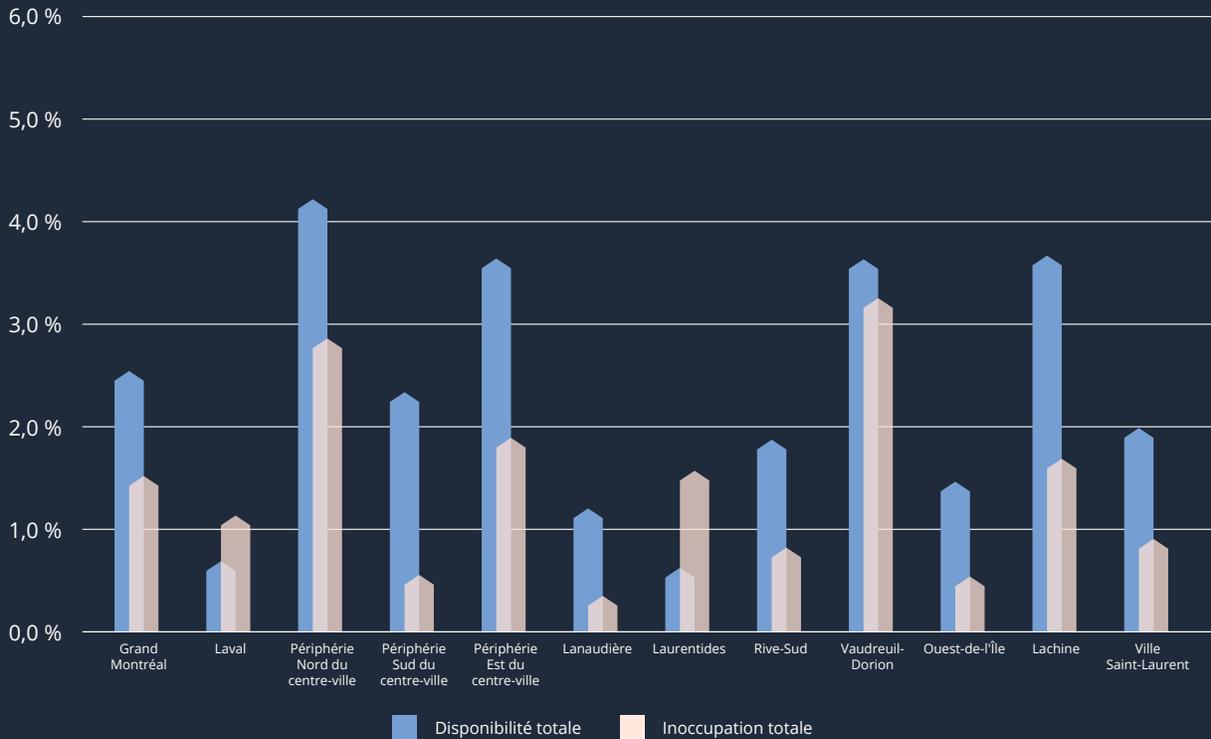
d'alimentation, de rénovation et de réfrigération. Ces industries risquent de mettre énormément de pression sur le marché industriel alors que les entreprises s'arrachent le peu d'espaces et de terrains disponibles pour accueillir leurs opérations.

### **Construction**

Au deuxième trimestre, l'inventaire industriel en construction du Grand Montréal totalisait 2 833 154 pi<sup>2</sup>. De cette superficie, 1 395 269 pi<sup>2</sup> étaient disponibles à la location à la fin du deuxième trimestre, ce qui représente un taux de disponibilité total de 49,2 %.

Cinq des neuf projets en cours au deuxième trimestre sont situés sur l'île de Montréal, un l'est à Laval, tandis que les trois autres sont situés en Montérégie, soit à Beauharnois (nouveau centre de distribution IKEA de 1,2 million de pi<sup>2</sup>) et à Vaudreuil-Dorion (3501, rue F.-X. Tessier pour 390 000 pi<sup>2</sup> et 401, rue Marie-Curie pour 132 000 pi<sup>2</sup>).

DISPONIBILITÉ ET INOCCUPATION, GRAND MONTRÉAL, DEUXIÈME TRIMESTRE 2021



SURVOL DE L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION INDUSTRIELLE, GRAND MONTRÉAL, DEUXIÈME TRIMESTRE 2021

2,83

millions de pieds carrés  
présentement en construction  
Grand Montréal

49,2 %

taux de disponibilité des  
immeubles  
présentement en construction  
Grand Montréal

9

immeubles industriels  
présentement en construction  
Grand Montréal

28

projets de construction  
industriels  
présentement en pré-location  
Grand Montréal

TENDANCES GÉNÉRALES, MARCHÉ INDUSTRIEL, GRAND MONTRÉAL, DEUXIÈME TRIMESTRE 2021

Disponibilité  
Grand Montréal



8 872 380 pi<sup>2</sup>

Inoccupation  
Grand Montréal



4 784 510 pi<sup>2</sup>

Coûts d'occupation  
Grand Montréal



12,36 \$/pi<sup>2</sup>

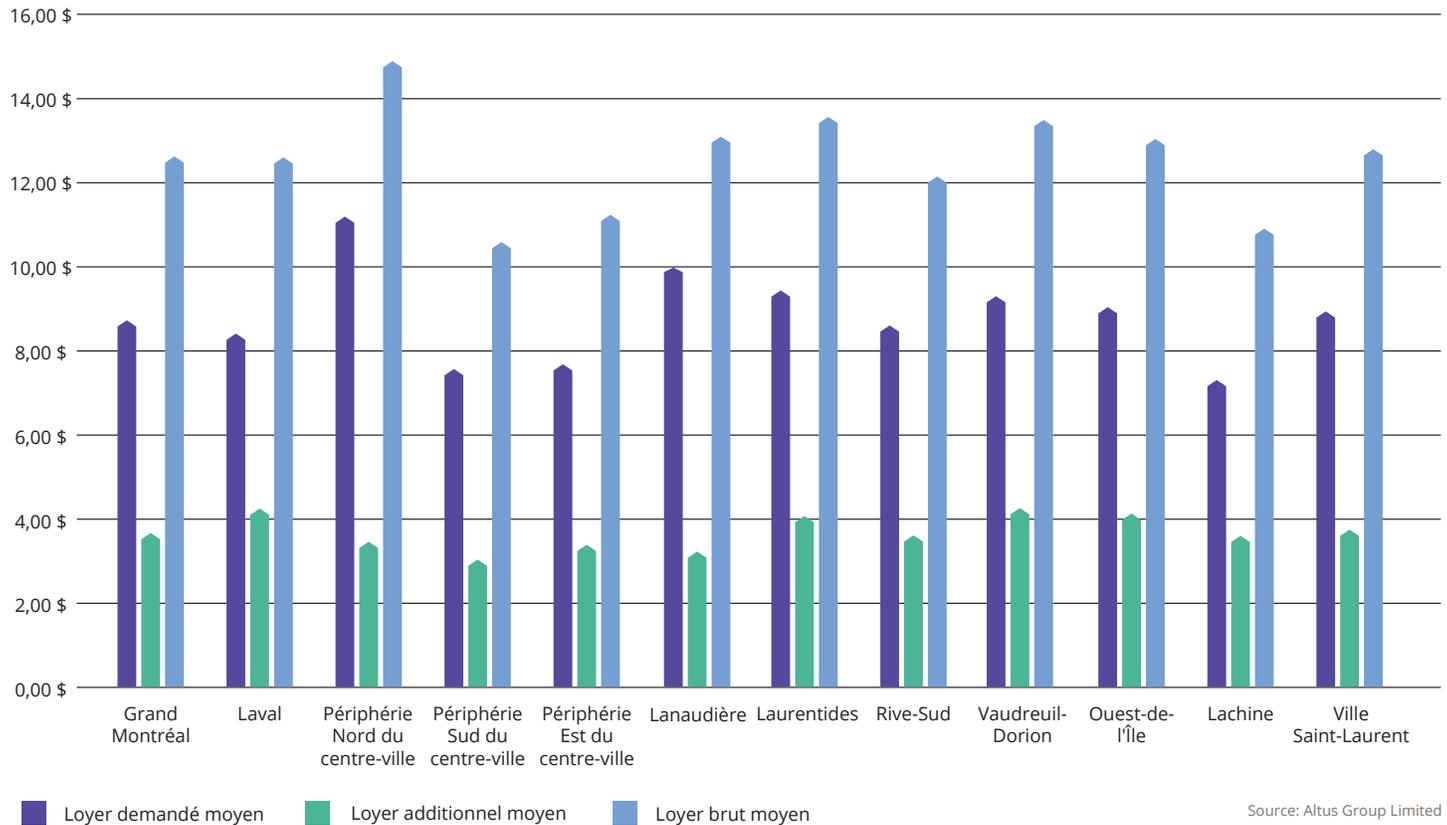
Total des ventes  
industrielles



1 429 122 393 \$

Source: Altus Group Limited

## COÛTS D'OCCUPATION, GRAND MONTRÉAL, DEUXIÈME TRIMESTRE 2021



Avec le manque de produit industriel actuel, tout pointerait vers une ruée de la construction pour répondre au besoin grandissant, mais plusieurs facteurs semblent ralentir le lancement de nouveaux projets. Le manque de terrains, les zonages restrictifs et les préoccupations environnementales sont toujours d'actualité, mais, cette année en particulier, ce sont les coûts de construction beaucoup plus élevés qui constituent le plus grand défi pour les développeurs. Les constructeurs font aussi face à une certaine réticence du côté de certaines municipalités pour accueillir les entreprises de distribution.

### Coûts d'occupation

Les loyers nets demandés moyens sont passés de 7,37 \$ au pied carré (\$/pi²) au deuxième trimestre de 2020 à 8,72 \$/pi² au deuxième trimestre de 2021, soit pour une augmentation annuelle de plus de 18 % pour les loyers de base. Au cours de la même période, les loyers additionnels ont légèrement fléchi, passant de

3,70 \$/pi² à 3,63 \$/pi², menant ainsi les loyers bruts à une moyenne de 12,36 \$/pi² à la fin de juin 2021, soit la moyenne la plus élevée jamais enregistrée.

Les loyers bruts moyens les plus élevés du Grand Montréal sont ceux de la périphérie nord du centre-ville, ceux-ci totalisant 14,38 \$/pi², soit un loyer demandé moyen de 11,03 \$/pi² couplé d'un loyer additionnel moyen de 3,35 \$/pi².

Le sous-marché de Lachine enregistre les loyers les plus abordables du Grand Montréal avec une moyenne de 7,13 \$/pi², bien que ce soit en grande partie attribuable à un inventaire obsolète.

À en juger par l'activité et la demande accrue dans le secteur industriel à Montréal, il y a de fortes chances que la tendance à la hausse des loyers se poursuive au cours des prochains mois. Les coûts de construction élevés et la rareté de terrains risquent aussi d'impacter les loyers.





## Investissements

Au total, 196 transactions industrielles de plus de 1 million \$ ont été conclues entre janvier et juin 2021, ce qui représente un volume d'investissement industriel total de 1 429 122 393 \$.

Ce résultat est supérieur au volume de transactions enregistré un an auparavant, au premier semestre de 2020, où le volume de transactions avait totalisé 678 890 423 \$ pour un total de 133 transactions de plus de 1 millions \$. De plus, le volume des ventes industrielles dans la première moitié de 2021 est pratiquement équivalent au volume enregistré sur les quatre trimestres de 2020, ce qui illustre le niveau d'activité élevé dans le secteur.

Ainsi, le total des ventes industrielles pour le premier semestre de 2021, représente 24,8 % des ventes commerciales jusqu'à date, plaçant les propriétés industrielles en deuxième position, derrière les immeubles multi-résidentiels.

Le taux global d'actualisation (TGA) des immeubles industriels multilocataires est passé à 4,6 % à la fin du deuxième trimestre de 2021. C'est une baisse significative comparativement au taux de 5,2 % enregistré un an auparavant, tandis que les prix unitaires moyens sont passés de 123,38 \$/pi<sup>2</sup> à 174,69 \$/pi<sup>2</sup> en cours d'année, soit pour une hausse de 41,6 %.

Le TGA des propriétés industrielles à locataire unique est passé de 5,0 % à 4,3 % entre le deuxième trimestre de 2020 et le deuxième trimestre de 2021, tandis que le prix moyen au pied carré a augmenté de façon importante, passant de 135,62 \$ à 188,88 \$ à la fin de juin 2021, soit pour une hausse de 39,3 %.

**Le volume des ventes industrielles dans la première moitié de 2021 est pratiquement équivalent au volume enregistré sur les quatre trimestres de 2020.**

## À l'horizon

L'avenir du secteur industriel s'annonce prometteur pour le Grand Montréal malgré quelques défis de taille. Le manque de produit de qualité est un gros problème actuellement, mais il devrait y avoir des livraisons en 2022. La région est aussi bien positionnée sur le marché canadien alors que les investisseurs entrevoient que le secteur est appelé à grandir dans les prochaines années.

Tandis que les prix des terrains continuent à augmenter, il y a une opportunité pour le secteur industriel de se lancer dans le développement de bâtiments à niveaux multiples afin de maximiser les superficies. Ceci pourrait aussi être une solution au manque de terrains disponibles sur le marché.

Le boom du commerce électronique durant la pandémie a été un déclic pour le marché industriel de Montréal et l'intérêt de gros joueurs tels qu'Amazon est un indicateur de l'attractivité de la région. Alors que Montréal a toujours traîné de l'arrière par rapport aux marchés principaux du Canada, il semble que la région est en ébullition et les prochaines années pourraient permettre à Montréal de finalement prendre sa place aux premiers rangs des marchés industriels au pays.

## Pour obtenir plus d'informations sur les conditions du marché :

Richard Breton  
Associé  
Vice-président, services de courtage  
Avison Young  
+1 514 392 9702  
richard.breton@avisonyoung.com

## Contactez l'un de nos bureaux locaux :

### Centre-ville de Montréal

Avison Young  
800, boulevard René-Lévesque Ouest  
Bureau 900  
Montréal (Québec)  
H3B 1X9  
+1 514 392 1330

Avison Young  
1200, avenue McGill College  
Bureau 2000  
Montréal (Québec)  
H3B 4G7  
+1 514 940 5330

### Pointe-Claire

Avison Young  
1, avenue Holiday  
Bureau 520, Tour Ouest  
Pointe-Claire (Québec)  
H9R 5N3  
+1 514 940 5330

Services immobiliers commerciaux  
Avison Young  
Agence immobilière commerciale

# AVISON YOUNG

avisonyoung.com



© 2021 Services immobiliers commerciaux  
Avison Young, Agence immobilière commerciale  
Tous droits réservés.

Avis : Les informations contenues dans le présent rapport ont été obtenues auprès de sources que nous jugeons fiables et, bien que considérées comme correctes, ne sont pas garanties par Avison Young.

