

Montréal, QC

En bref

11,19 \$

loyer brut moyen
au pied carré
Grand Montréal

2,7 %

taux de disponibilité
industriel total
Grand Montréal

1,6 %

taux d'occupation
industriel total
Grand Montréal

2,78

millions de pieds carrés
en construction
Grand Montréal

Le marché industriel du Canada, qui bénéficiait déjà de solides facteurs économiques fondamentaux dans les grandes régions urbaines, s'est révélé très résilient en 2020, tandis que les incidences de la pandémie et la montée soutenue du commerce électronique ont mis en évidence le déséquilibre continu entre l'offre limitée et la demande constante, phénomène particulièrement exacerbé dans le Grand Montréal.

Le taux de disponibilité industriel déjà très serré du Grand Montréal s'est resserré en cours d'année, passant de 3,0 % au quatrième trimestre de 2019 à 2,7 % à la fin de 2020, soit une superficie disponible totale de 9 475 348 pieds carrés (pi²). L'inoccupation totale du Grand Montréal a aussi chuté, atteignant 1,6 % à la fin du quatrième trimestre de 2020 alors qu'elle affichait 2,2 % un an plus tôt.

À la fin de 2020, les marchés au nord de l'île de Montréal affichaient des taux de disponibilités parmi les plus serrés du Grand Montréal, alors que le taux de disponibilité de Lanaudière atteignait 1,2 %, celui des Laurentides était de 0,4 % et celui de Laval était de 2,2 %. Laval a vu son taux de disponibilité industriel diminuer presque de moitié

en cours d'année, celui-ci se situant à 4,2 % 12 mois plus tôt. Sur la Rive-Sud de Montréal, la disponibilité était aussi très faible à la fin de 2020, se fixant à 2,0 %, ce qui représente près de 560 000 pi². À l'ouest, le marché de Vaudreuil-Dorion est toujours aux prises avec une disponibilité industrielle plus élevée que le reste du Grand Montréal, le taux atteignant 5,5 % à la fin du quatrième trimestre. Règle générale, la disponibilité a diminué dans presque tous les marchés secondaires du Grand Montréal, à l'exception de la périphérie sud du centre-ville, de Montréal Est et de Ville Saint-Laurent, bien que les augmentations enregistrées ne soient que minimales.

Comme la demande ne semble pas s'essouffler et que le manque de produits de qualité du Grand Montréal pousse plusieurs occupants à opter pour de nouvelles constructions sur mesure, le taux de disponibilité pourrait se resserrer en cours d'année 2021. Cependant, le lancement de nouveaux projets de construction spéculatifs pourrait contrecarrer ce resserrement, mais comme la demande est soutenue dans le Grand Montréal, il est peu probable que ces nouveaux projets demeurent disponibles très longtemps.



Photo: Norma Mortenson, Pexels

Amazon s'apprête à ouvrir sa sixième installation dans le Grand Montréal.



Amazon toujours active

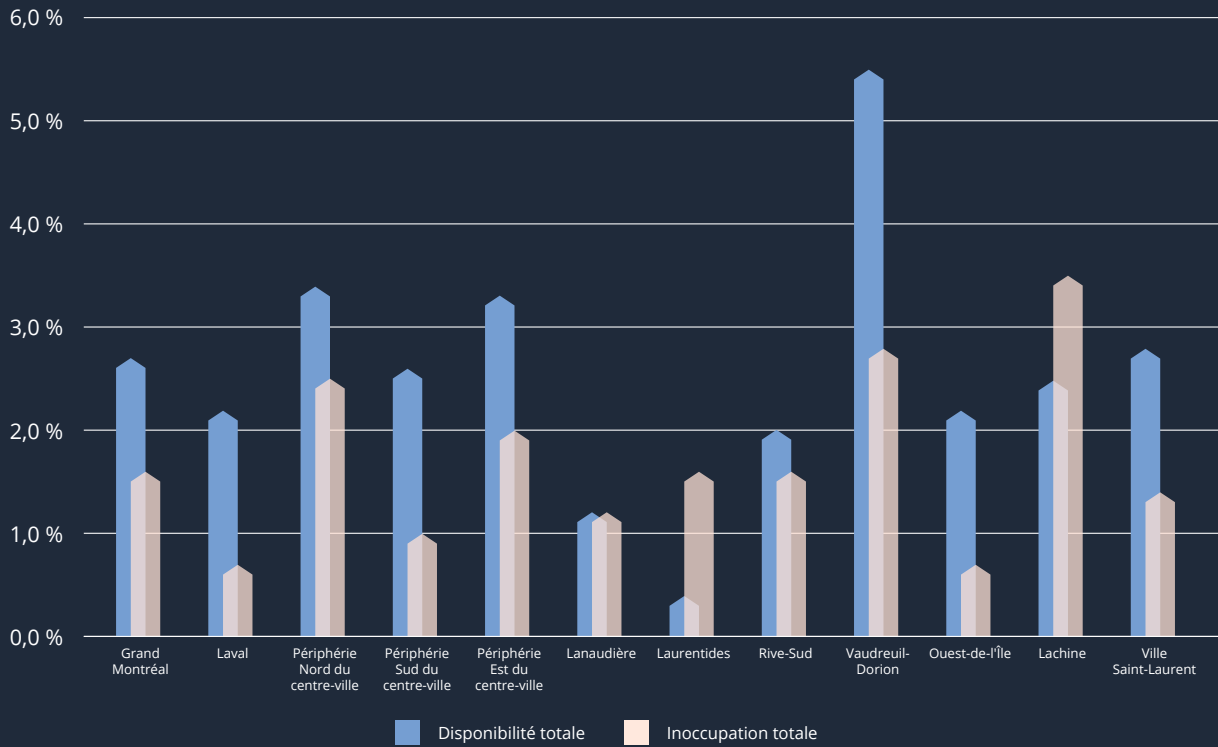
Amazon est demeurée très active dans le Grand Montréal au cours des dernières années, et les derniers trimestres n'ont pas fait exception. En janvier 2021, nous apprenions qu'Amazon s'installerait dans un nouveau centre de tri, son plus grand dans la province, situé dans le parc industriel Alta de Côteau-du-Lac, en Montérégie. Le centre de tri s'étendra sur 520 000 pi² et créera environ 500 emplois dans le secteur.

Ce faisant, Amazon ouvrira sa sixième installation dans le Grand Montréal, après avoir annoncé en novembre 2019 un investissement initial de 38 millions \$ pour la transformation d'une propriété industrielle de 180 000 pi² située au 3000, rue Louis-A.-Amos à Lachine, qui deviendrait son premier centre de distribution au Québec. Ce centre de distribution a ouvert ses portes en juillet 2020, créant ainsi quelques 300 emplois dans le secteur.

Amazon a également ouvert son premier centre de tri au Québec au cours de l'année 2020, situé au 5799, route de l'Aéroport à Saint-Hubert, totalisant un peu plus de 200 000 pi² et générant 500 emplois supplémentaires en Montérégie.

Amazon a aussi annoncé l'ouverture de trois nouveaux postes de livraison en 2021 et en 2022. Les deux premiers postes de livraison seront situés au 5555, rue Ernest-Cormier à Laval, totalisant 240 000 pi², et au 1100-1200, rue Norman à Lachine, totalisant 482 600 pi². Le troisième poste de livraison ouvrira ses portes en 2022, celui-ci étant situé au 2700, avenue Francis-Hughes à Laval. Ce faisant, Amazon continue à investir de façon importante au Québec, en permettant à la société de mieux répondre aux besoins grandissants de sa clientèle, et en stimulant l'emploi et l'économie de la province.

DISPONIBILITÉ ET INOCCUPATION, GRAND MONTRÉAL, FIN 2020



SURVOL DE L'ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION INDUSTRIELLE, GRAND MONTRÉAL, FIN 2020

2,78

millions de pieds carrés
présentement en construction
Grand Montréal

16,2%

taux de disponibilité des
immeubles
présentement en construction
Grand Montréal

7

immeubles industriels
présentement en construction
Grand Montréal

29

projets de construction
industriels
présentement en pré-location
Grand Montréal

TENDANCES GÉNÉRALES, MARCHÉ INDUSTRIEL, GRAND MONTRÉAL, FIN 2020

Disponibilité
Grand Montréal



9 475 348 pi²

Inoccupation
Grand Montréal



5 731 147 pi²

Coûts d'occupation
Grand Montréal



11,19 \$/pi²

Total des ventes
industrielles



1 481 198 615 \$

Source: Altus Group Limited

Construction

À la fin de 2020, l'inventaire industriel en construction du Grand Montréal totalisait 2 782 410 pi². De cette superficie, seulement 450 000 pi² étaient disponibles à la location à la fin du quatrième trimestre, ce qui représente un taux de disponibilité total de 16,2 %. Quatre des sept projets en construction à la fin de l'année étaient situés sur l'Île de Montréal, tandis que les trois autres sont situés en Montérégie, soit à Beauharnois (nouveau centre de distribution IKEA, 1,2 million de pieds carrés (mpi²)), à Saint-Hubert (nouvelle brasserie Molson, 837 531 pi²) et à Vaudreuil-Dorion (3501, rue F.-X. Tessier, 390 000 pi²). Il faut aussi noter que les trois projets en construction en Montérégie sont les plus grands projets présentement en chantier dans le Grand Montréal.

Alors que plus de 29 projets sont présentement en pré-location dans le Grand Montréal, totalisant plus de 4,5 mpi², nous pouvons nous attendre à plusieurs mises en chantier au cours des prochains mois, accélérées par la demande soutenue et le manque de produits de qualité du Grand Montréal.



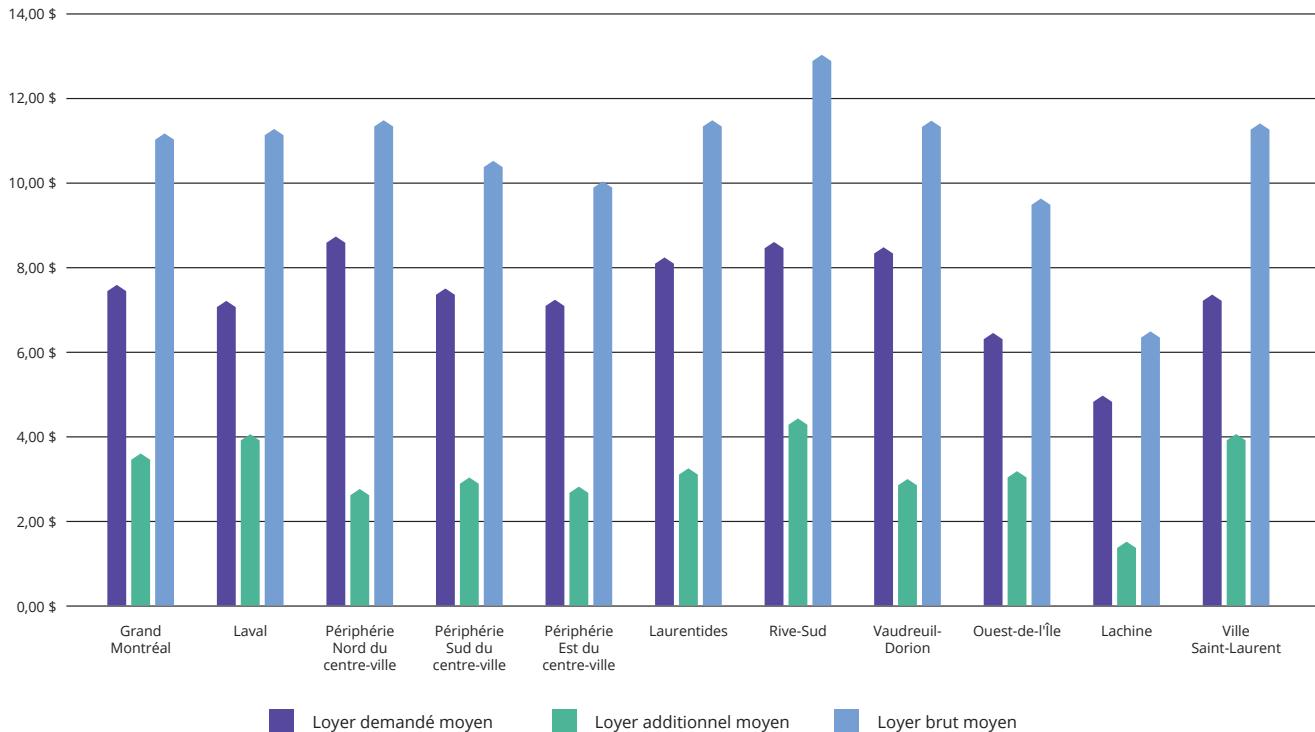
Grands projets pour Rosefellow

Parmi ces édifices se trouvent deux projets de **Rosefellow**, qui présentait en cours d'année 2020 ses projets Rosefellow Industriel 1.0 et 2.0. Situé dans l'est de l'Île de Montréal, le projet Rosefellow Industriel 1.0 comprend deux édifices industriels de 138 077 pi², totalisant 276 154 pi². Bordé par la place et l'avenue Marien ainsi que par le boulevard Métropolitain, le projet Rosefellow Industriel 1.0 profite d'un accès routier incroyable et d'un accès au système ferroviaire intégré connectant la propriété aux chemins de fer du Canada, des États-Unis et du Mexique. La construction du projet Rosefellow Industriel 1.0 doit débuter le 3 mai prochain, et la livraison de l'édifice est attendue pour le mois de septembre 2021.

À l'autre extrémité de l'Île de Montréal, le projet Rosefellow Industriel 2.0 est quant à lui situé au 151, avenue Reverchon à Pointe-Claire. Il s'agit d'un important projet de redéveloppement offrant de 150 000 à 325 000 pi² d'espace industriel dans un complexe tout neuf situé à 20 minutes du centre-ville de Montréal et adjacent à l'aéroport international Montréal-Trudeau. Le projet profite de la proximité de plusieurs infrastructures de transport en commun, incluant bus, train de banlieue et la future station Des Sources du réseau express métropolitain (REM). Rosefellow prévoit lancer la construction du projet plus tôt que prévu, soit en mai 2021 également, le lancement initial étant prévu pour 2022. Vu la demande soutenue, les promoteurs sont confiants de trouver rapidement des locataires pour ce prestigieux projet alors que le marché est marqué par un manque important de produits de qualité comparable.

Au cours du mois de janvier 2021, Rosefellow a également fait l'acquisition d'un immense site et terminal de camionnage de 1,2 mpi² situé au 2800, avenue André à Dorval. Selon **Mike Jager**, cofondateur de Rosefellow, le promoteur compte y ériger un complexe industriel à niveaux multiples dès 2024. Ce faisant, il s'agirait du premier projet du genre au Québec. « Le marché de Montréal nous tient énormément à cœur », explique Mike. « Le marché industriel du Grand Montréal est en meilleure forme qu'il ne l'a jamais été. Par conséquent, il n'y a jamais eu de meilleur moment pour lancer des projets de construction spéculatifs. »

COÛTS D'OCCUPATION, GRAND MONTRÉAL, FIN 2020



Coûts d'occupation

Du côté des coûts d'occupation, les loyers ont été en hausse soutenue au cours des dernières années, atteignant leurs niveaux les plus élevés jamais vus dans le Grand Montréal en 2020. Les loyers demandés moyens sont passés de 6,95 \$ au pied carré (\$/pi²) au quatrième trimestre de 2019 à 7,58 \$/pi² à la fin de 2020. Au cours de la même période, les loyers additionnels ont légèrement fléchi, passant de 3,70 \$/pi² à 3,60 \$/pi², menant ainsi les loyers bruts à une moyenne de 11,19 \$/pi² à la fin de 2020, soit la moyenne la plus élevée jamais enregistrée.

Les loyers bruts moyens les plus élevés du Grand Montréal sont ceux de la Rive-Sud de Montréal, ceux-ci totalisant 13,04 \$/pi², soit un loyer demandé moyen de 8,61 \$/pi² couplé d'un loyer additionnel moyen de 4,43 \$/pi². Les loyers industriels les plus abordables du Grand Montréal sont ceux de Lachine, moyennant 6,50 \$/pi², ces niveaux plus bas étant attribuables à l'inventaire plus ancien du secteur.

Il faut s'attendre à ce que les loyers demandés poursuivent leur hausse, pouvant augmenter de façon importante dans le Grand Montréal au cours des prochains trimestres, tandis que le marché penche de plus en plus en faveur des propriétaires et que la demande continue d'augmenter. Ce fut le cas dans les grandes villes canadiennes de Toronto et Vancouver, où les loyers ont augmenté drastiquement au cours des dernières années à mesure que la disponibilité a diminué.

Les loyers ont été en hausse soutenue au cours des dernières années, atteignant leurs niveaux les plus élevés jamais vus dans le Grand Montréal en 2020.

Source: Altus Group Limited
Données manquantes pour la région de Lanaudière

Investissements

En matière d'investissements, le secteur industriel a fait preuve d'une très grande résistance à la pandémie, propulsé par les besoins grandissants en matière d'entreposage, de distribution et de logistique, ainsi que par la demande soutenue, la rareté des produits de qualité et par l'augmentation soutenue des loyers.

Au total, 309 transactions industrielles de plus de 1 million \$ ont été conclues en 2020, ce qui représente un volume d'investissement industriel total de 1 481 198 615 \$. Ce faisant, le total des ventes industrielles de 2020 représente 20,22 % des ventes commerciales de l'année, plaçant les propriétés industrielles en troisième position derrière les immeubles multi-résidentiels et les propriétés commerciales. L'activité d'investissement industrielle de 2020 a tout de même surpassé celle de 2019, les volumes de l'année précédente ayant totalisé 1 427 082 636 \$, tandis que 250 transactions de plus de 1 million \$ ont été conclues.

La pandémie aura exacerbé les tendances que nous observons normalement sur le marché, alors que la demande industrielle croissante des investisseurs est en partie alimentée par l'augmentation continue des taux de location moyens dans la plupart des marchés au Canada, qui est propulsée par la disponibilité historiquement rare d'espace industriel et à la demande soutenue. Cela aura appliqué indirectement une pression à la baisse sur les taux d'actualisation, alors que les investisseurs prévoient que le taux de croissance des loyers moyens sera plus élevé que celui de l'inflation dans les mois et les années à venir.

Ainsi, les taux globaux d'actualisation (TGA) des immeubles industriels multi-locataires ont atteint 4,8 % à la fin de 2020, représentant une baisse significative comparativement au taux de 5,3 % enregistré un an auparavant, tandis que les taux unitaires moyens sont passés de 126,45 \$/pi² à 152,33 \$/pi² en cours d'année. Les TGA des propriétés industrielles à locataire unique sont passés de 4,1 % à 4,0 % d'une année à l'autre, tandis que le prix moyen au pied carré a augmenté de façon importante, passant de 261,11 \$ à 293,53 \$ à la fin du quatrième trimestre de 2020.

Malgré une offre limitée et les conditions pandémiques, le secteur industriel du Grand Montréal a prospéré en 2020. Cela devrait se maintenir en 2021, alors que les mesures d'intervention liées à la pandémie et la réforme en cours du commerce de détail renforcent davantage les solides facteurs fondamentaux du secteur industriel partout au pays. Les niveaux d'occupation élevés et l'augmentation soutenue des taux de location continueront certainement d'attirer l'attention des investisseurs industriels en 2021 et au-delà.

1,48 G \$

volume d'investissement industriel total
Grand Montréal, 2020

20,22 %

pourcentage de ventes industrielles
du total des ventes commerciales
Grand Montréal, 2020

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

David Major-Lapierre
Directeur principal,
Marketing et recherche
Avison Young
+1 514 905 5443
david.major@avisonyoung.com

Contactez l'un de nos bureaux locaux :

Centre-ville de Montréal
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.