Montréal

Le taux d'inoccupation des propriétés industrielles de la Grande région de Montréal a augmenté légèrement, mais les loyers continuent de croître.

- La vente du portefeuille de Construction Interétat à KingSett démontre que le secteur industriel continue d'être la classe d'actifs préférée des investisseurs dans la GRM
- Pour la première fois en deux ans, le taux d'inoccupation a augmenté légèrement depuis son niveau du trimestre précédent
- Les projets de construction réalisés sur une base spéculative sont de plus en plus fréquents

Les investisseurs institutionnels continuent d'affluer vers le vigoureux marché industriel de la GRM. Un partenariat établi entre KingSett et un groupe d'investisseurs locaux a permis à ces derniers d'acquérir le portefeuille de Construction Interétat de Saint-Laurent pour la somme de 45 millions $. Ce portefeuille comprend de plusieurs immeubles à faible hauteur totalisant de 309 247 pieds carrés. Même les FPI se mettent de la partie, tel qu'en témoignent l'achat, par FPI BTB, du 2005, rue Le Chatelier, à Laval, pour plus de 236 $ le pied carré, et l'achat, par le FPI Propriétés de Choix, du terminal de transbordement de Canada Cartage, à Laval.

Sur le plan de la location, le quatrième trimestre a été marqué par le renouvellement des baux de grands utilisateurs d'espace, en raison du manque de produit, et surtout du manque de produit de qualité sur le marché actuellement. Notamment, le Groupe Marcelle a renouvelé son bail pour ses installations de 129 084 pieds carrés au 9200, chemin de la Côte-de-Liesse, dans l'arrondissement de Saint-Laurent. Toujours à Saint-Laurent, Daher Aerospace, dont le siège social est situé en France, fera son entrée sur le marché montréalais suite à la signature d'un bail, avec l'entreprise Mondev, pour des locaux de 56 000 pieds carrés au 550, rue McArthur.

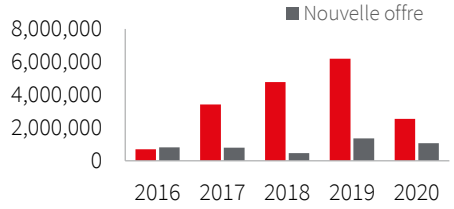
Alors que le taux d'inoccupation demeure inférieur à 2 % et que les loyers nets continuent d'augmenter, de plus en plus de projets de construction ont lieu sur une base spéculative. Rosefellow a annoncé le lancement de deux projets de construction qui débuteront le 1er mai, soit le 151, avenue Reverchon, à Pointe-Claire et leur projet situé sur la rue Marien, à Montréal-Est. La superficie de ces projets sera d'environ 300 000 pieds carrés et 125 000 pieds carrés, respectivement. De plus, le projet de Broccolini de 390 000 pieds carrés, à Vaudreuil-Dorion, devrait être terminé d'ici l'automne.

Perspectives

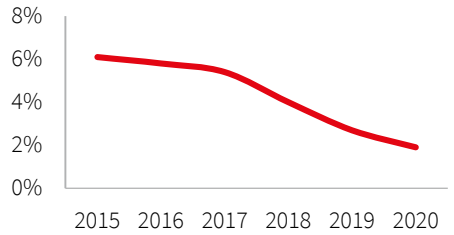
À mesure que les projets de construction réalisés sur une base spéculative seront complétés au cours de l'année 2021, nous nous attendons à ce que le taux d'inoccupation augmente légèrement, ce qui donnera aux locataires plus de choix pour les produits de catégorie A. Toutefois, l'ampleur de la demande qui prévaut actuellement sur le marché devrait être en mesure d'absorber rapidement le nouveau produit offert en 2021, ce qui maintiendra la tendance à la hausse des loyers nets.

Indicators	Prévisions
Absorption nette CDA	2 539 070 pi.ca. ▲
En construction	5 235 091 pi.ca. ▲
Innocupation	1,9 % ▶
Taux d'inoccupation pour sous-locations	266 586 pi.ca. ▲
Loyer affiché moyen	7,58 $ / pi.ca. ▲
Allocation	Stable ▶

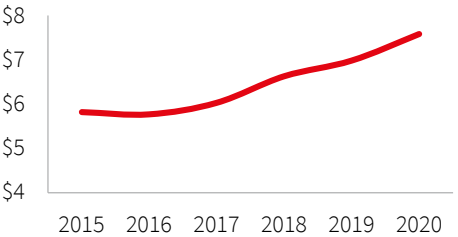
Offre et demande (pi.ca.)



Innocupation



Loyer affiché ($ pi.ca.)



Pour obtenir plus d'informations, veuillez communiquer avec: Dimitri (Jimmy) Mouhteros Dimitri.Mouhteros@am.jll.com

Statistiques Industrielles

	Inventaire total (pi2)	Absorption nette TRI (pi2)	Absorption nette totale CDA (pi2)	Absorption nette totale CDA (% de l'inventaire)	Taux d'inoccupation (%)	Disponibilité totale (%)	Loyer net moyen affiché ($/pi2)	Nouvelle constructions TRI (pi2)	Nouvelles constructions CDA (pi2)	En construction (pi2)
Montréal Secteur Nord	45 003 755	- 33 208	456 093	1.0 %	2.7 %	3.6%	8.74 $	0	0	0
Montréal Secteur Sud	19 815 770	- 13 534	427 460	2.2 %	1.1 %	2.4%	7.50 $	0	0	0
Est de l'île	67 218 862	- 60 418	- 632 991	-0.9 %	2.2 %	3.6%	7.24 $	0	0	300 000
Ouest de l'île	43 033 381	26 963	706 961	1.6 %	0.7 %	2.4%	6.45 $	0	0	618 000
Lachine	19 564 954	- 57 871	160 293	0.8 %	3.8 %	2.7%	5.00 $	0	0	500 000
Saint-Laurent	60 965 468	- 248 910	- 20 815	0.0 %	1.5 %	3.0%	7.36 $	0	65 000	0
Laval	22 474 579	217 103	1 216 410	5.4 %	0.8 %	2.4%	7.22 $	0	221 325	20 560
Rive-Nord	10 367 485	8 365	688 853	6.6 %	1.4 %	0.8%	8.25 $	0	312 375	214 000
Rive-Sud	26 202 560	- 80 511	- 761 960	-2.9 %	1.6 %	2.1%	8.61 $	0	467 730	3 192 531
Vaudreuil-Dorion	2 550 204	5 810	298 766	11.7 %	2.8 %	5.5%	8.48 $	0	0	390 000
Grand région de Montréal	**317 197 018**	**- 236 211**	**2 539 070**	**0.8 %**	**1.9 %**	**3.3%**	**7.58 $**	**0**	**1 066 430**	**5 235 091**