

### INDICATEURS FONDAMENTAUX DU MARCHÉ

Variation sur 12 mois Perspectives

**7.4 %** ▲ ▲  
Taux d'inoccupation

Taux d'inoccupation

**-4.6 M** ▼ ▼  
Absorption nette à ce jour, PI<sup>2</sup>

Absorption nette à ce jour, PI<sup>2</sup>

**\$14.56** ▼ —  
Loyers bruts demandés, PI<sup>2</sup>

Loyers bruts demandés, PI<sup>2</sup>

(Globalement, toutes les catégories de propriétés)

### INDICATEURS ÉCONOMIQUES

Variation sur 12 mois Perspectives

**2,4 M** ▲ ▲  
Montréal

Montréal  
Emploi

**6,5 %** ▲ ▲  
Montréal

Montréal  
Taux de chômage

**6,7 %** ▲ ▲  
Canada

Canada  
Taux de chômage

Source : Statistique Canada

### POINTS CLÉS :

- Le taux d'inoccupation global a atteint un sommet depuis 2015, affichant une hausse de 320 points de base sur 12 mois; cette hausse marquée est signe d'une faible demande persistante.
- L'absorption nette négative au premier trimestre de 2025 était principalement attribuable à l'inoccupation des grands espaces et à la faible volonté des propriétaires de faire du lotissement en raison des coûts élevés. Toutefois, l'activité commerciale devrait augmenter dans les petits et moyens espaces.
- La tendance à la baisse du loyer net global annonce un contexte de location concurrentiel. Pour demeurer concurrentiels tout en assurant la valorisation des biens, les propriétaires risquent d'augmenter les incitations à la location afin de maintenir les loyers nominaux stables.

### RISQUES ÉCONOMIQUES

Le départ d'Amazon Canada du Québec pourrait entraîner l'introduction de 2,25 millions de pieds carrés sur le marché. Les tensions commerciales persistantes entre le Canada et les États-Unis ajoutent à l'incertitude. L'incertitude nuit aux transactions et suscite la prudence chez les parties prenantes, qui devront plutôt surveiller la situation et reporter leurs investissements. On s'attend à un effet négatif disproportionné des nouveaux droits de douane sur le marché industriel, car la perturbation des chaînes d'approvisionnement risque de faire diminuer la demande pour la production et la distribution de biens. La nature imprévisible de ces différends commerciaux complique l'évaluation de leur incidence complète en ce moment.

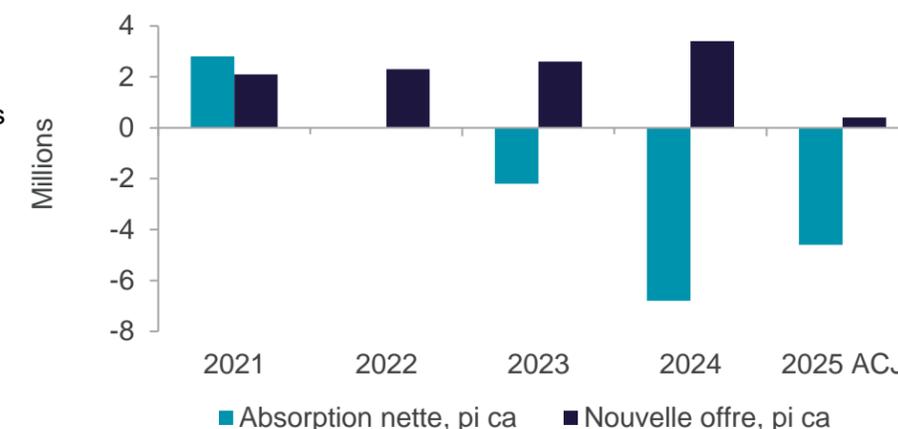
### DEMANDE ET NIVEAUX D'ABSORPTION FAIBLES

L'absorption nette a chuté à 4,6 millions de pieds carrés, en raison des 4,1 millions de pieds carrés de nouveaux espaces inoccupés ce trimestre. Ainsi, le taux d'inoccupation a atteint 7,4 % ce trimestre, soit une augmentation de 110 points de base par rapport au trimestre précédent. Tout au long de l'année 2024 et dans les premiers mois de 2025, le marché de Montréal a vu une augmentation constante de grands espaces (de plus de 100 000 pieds carrés), mais la demande insuffisante. Il faudra du temps pour que ces espaces existants soient absorbés. Le départ d'Amazon Canada aura une autre incidence sur le degré d'absorption, et l'incertitude économique pourrait aussi faire diminuer la demande. Toutefois, on s'attend à une stabilisation à court et à moyen terme, à mesure que les entreprises s'adaptent au nouveau contexte économique.

### LOYERS NETS

Le loyer moyen demandé atteint actuellement son point le plus bas des huit derniers trimestres, affichant une baisse de 1,7 % sur trois mois et de 5,8 % sur douze mois. Cette correction à la baisse, jumelée aux tensions commerciales, affaiblit la confiance des marchés. Dans ce contexte, on s'attend à ce que la baisse des taux se poursuive, car les volumes de transactions devraient diminuer. Pour rester concurrentiels, les propriétaires pourraient devoir proposer des réductions de coûts globales audacieuses. Toutefois, il est possible que la situation se stabilise d'ici fin 2025, pourvu que le marché s'ajuste.

### DEMANDE D'ESPACE/RÉALISATIONS



### INOCCUPATION GLOBALE ET LOYERS DEMANDÉS



STATISTIQUES DU MARCHÉ

SOUS-MARCHÉ	OFFRE (PI²)	INOCCUPATION GLOBALE (PI2 )	TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL	ABSORPTION GLOBALE NETTE CE TRIMESTRE (PI2 )	ABSORPTION NETTE À CE JOUR CETTE ANNÉE (PI²)	EN CONSTR. (PI²)	CONSTRUCTIONS ACHEVÉES À CE JOUR CE TRIMESTRE (PI²)	CONSTRUCTIONS ACHEVÉES À CE JOUR CETTE ANNÉE (PI²)	LOYER NET MOYEN PONDÉRÉ GLOBAL*	LOYER NET MOYEN PONDÉRÉ SUPPLÉMENTAIRE GLOBAL
Périphérie Nord du centre de Montréal	43,540,063	2,021,835	4.6%	-292,088	-292,088	0	0	0	\$13.74	\$4.58
Périphérie Sud du centre de Montréal	28,098,824	1,646,548	5.9%	6,009	6,009	0	0	0	\$10.90	\$4.20
Montréal-Est	71,781,897	4,828,044	6.7%	-956,619	-956,619	595,680	0	0	\$13.25	\$4.26
Laval	26,360,546	2,595,247	9.8%	-70,095	-70,095	0	408,466	408,466	\$15.56	\$4.74
Rive-Nord – Lanaudière	5,460,895	381,122	7.0%	-135,657	-135,657	0	0	0	\$16.49	\$4.50
Rive-Nord Laurentides	7,428,153	993,551	13.4%	-315,005	-315,005	0	0	0	\$15.65	\$4.08
Rive-Sud	31,785,128	2,912,729	9.2%	-541,164	-541,164	0	0	0	\$14.30	\$4.08
Lachine	19,494,553	1,871,409	9.6%	-66,674	-66,674	0	0	0	\$15.53	\$4.18
Saint-Laurent	66,646,957	4,903,936	7.4%	-1,432,820	-1,432,820	0	0	0	\$14.38	\$4.11
Ouest-de-l'Île de Montréal	46,353,440	3,133,223	6.8%	-848,971	-848,971	0	0	0	\$16.21	\$5.67
Vaudreuil-Dorion	3,838,006	748,506	19.5%	0	0	0	0	0	\$12.43	\$3.16
<b>TOTAUX MONTRÉAL</b>	<b>350,788,462</b>	<b>26,036,150</b>	<b>7.4%</b>	<b>-4,653,084</b>	<b>-4,653,084</b>	<b>595,680</b>	<b>408,466</b>	<b>408,466</b>	<b>\$14.56</b>	<b>\$4.40</b>

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

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BAUX DU T1 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	LOCATEUR	PI²	TYPE*
320 Rue Saulnier RF 17.0	Laval	Intelcom	Rosefellow	408,000	Nouveau bail
1601 Rue René-Descartes Écoparc Saint-Bruno	South Shore	Guibeault Transportation	Montoni	158,136	Nouveau bail
18101 Trans-Canada Highway	Saint Laurent	MEDXL	Pure Industrial	102,038	Nouveau bail
11287 Albert-Hudon Boulevard	Montreal East	Maersk	Fiera	237,173	Sous-Location

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

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE VENTE DU T1 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR/ACHETEUR	PI²	PRIX/\$/PI2
315 Industriel Boulevard	Châteauguay	Centre de Distribution RT S.E.N.C. / 315 Bd. Industriel S.E.C.	147,438	\$22.5M / \$152
450-500 Sauvé Boulevard W.	Midtown North	Mercer Lamour Brands Inc. / Investissements 500 Sauvé S.E.C.	81,891	\$9M / \$110
280 Liberté Avenue	South Shore	MATÉRIAUX NANO ONE CANDIAC INC. / CANDIAC IMMEUBLES INDUSTRIELS S.E.C.	81,579	\$20M / \$245

PRINCIPALES CONSTRUCTIONS ACHEVÉES EN 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE MAJEUR	PI²	PROPRIÉTAIRE/PROMOTEUR
320 Rue Saulnier RF 17.0	Laval	Intelcom	408,000	Rosefellow

**BRENT ROBINSON**

Directeur général exécutif et gestionnaire principal

Tél: +1 514 841 3800

[Brent.robinson@cushwake.com](mailto:Brent.robinson@cushwake.com)

**SINAN BANKACI**

Analyste de Recherche

Tél: +1 514 841 3845

[Sinan.bankaci@cushwake.com](mailto:Sinan.bankaci@cushwake.com)

**UNE PUBLICATION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH**

Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) est une entreprise mondiale de premier plan dans le domaine des services immobiliers commerciaux pour les propriétaires et les occupants, comptant environ 52 000 employés répartis dans près de 400 bureaux et 60 pays. En 2024, l'entreprise a déclaré un chiffre d'affaires de 9,4 milliards de dollars grâce à ses principales lignes de service: Services, Location, Marchés de capitaux et Évaluation, entre autres. Fondée sur la conviction que *Better never settles*, l'entreprise reçoit de nombreuses distinctions dans les secteurs industriel et commercial pour sa culture organisationnelle primée. Pour plus d'informations, visitez [www.cushmanwakefield.com](http://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.