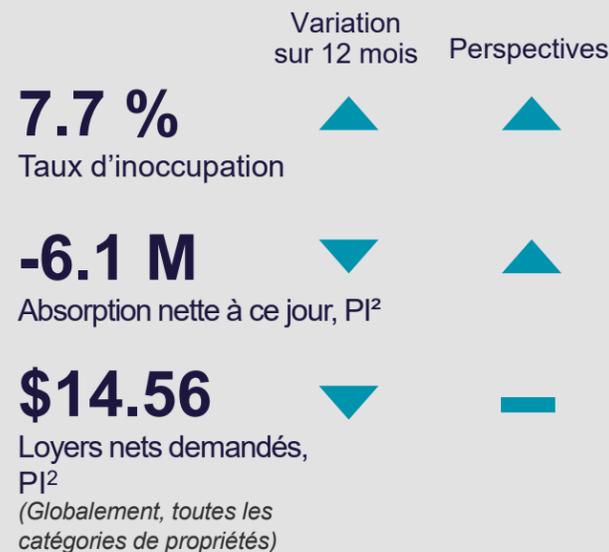
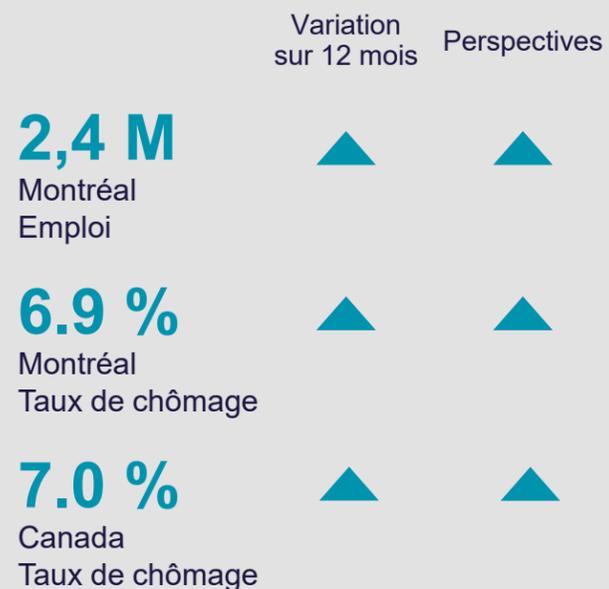


### INDICATEURS FONDAMENTAUX DU MARCHÉ



### INDICATEURS ÉCONOMIQUES



Source : Statistique Canada

### POINTS CLÉS

- Le taux d'inoccupation global a atteint son plus haut niveau depuis 2015, en hausse de 270 points de base (pdb) d'un exercice à l'autre; cette augmentation constante indique une faible demande persistante parce que des locataires déménagent dans des espaces plus petits et reportent des décisions d'investissement en raison du climat d'incertitude.
- L'absorption globale a chuté à 3,1 millions de pieds carrés au total ce trimestre, avec une absorption négative dans tous les sous-marchés. Comme la demande est plus faible, les grands espaces (plus de 100 000 pieds carrés) sont difficilement absorbés parce que d'autres grands espaces continuent d'être offerts sur le marché.
- Les données du T2 2025 affichent une baisse de 4,0 % sur 12 mois de la croissance des loyers nets. Malgré les fluctuations dans chacun des sous-marchés, le taux moyen a peu varié par rapport au dernier trimestre. Il est de plus en plus probable que les taux locatifs atteignent un point de stabilisation dans ce marché d'ici la fin de 2025.

### DEMANDE ET NIVEAUX D'ABSORPTION FAIBLES

L'absorption nette est demeurée négative à 3,1 millions de pieds carrés au T2 2025, ce qui reflète une combinaison des nouveaux espaces offerts en 2024 et au début de 2025, lesquels sont demeurés en grande partie inoccupés pendant une période où la demande reste insuffisante. Tout au long de 2024 et jusqu'à ce jour en 2025, le marché de Montréal a connu un afflux constant de grands espaces (plus de 100 000 pieds carrés) dont la demande est insuffisante. Il faudra donc longtemps attendre pour que cette offre peu recherchée soit absorbée. En revanche, la demande d'espaces de 20 000 à 100 000 pieds carrés continue d'augmenter. Cette situation est principalement attribuable à deux facteurs : préférence des locataires pour des espaces plus petits et plus faciles à gérer et une quasi-absence de nouvelles offres dans le segment des petits et moyens espaces.

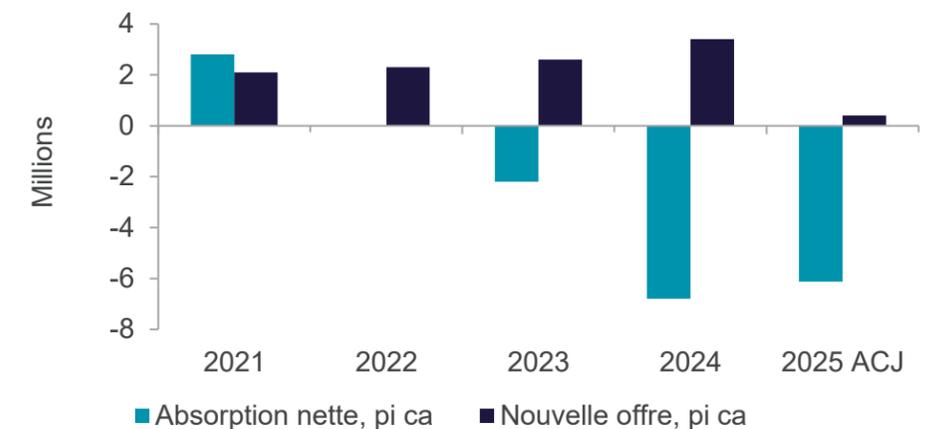
### RISQUES ÉCONOMIQUES

Le marché industriel de Montréal subit la pression de perturbations commerciales combinée à l'incertitude économique. La réintroduction des droits de douane américains sur les produits canadiens a frappé le secteur manufacturier du Québec, qui repose fortement sur l'exportation, ce qui réduit la demande d'espaces industriels liés à la production et à la logistique. Parallèlement à cela, les taux d'intérêt élevés, l'inflation et l'instabilité de la chaîne d'approvisionnement mondiale suscitent la prudence des investisseurs et des locataires.

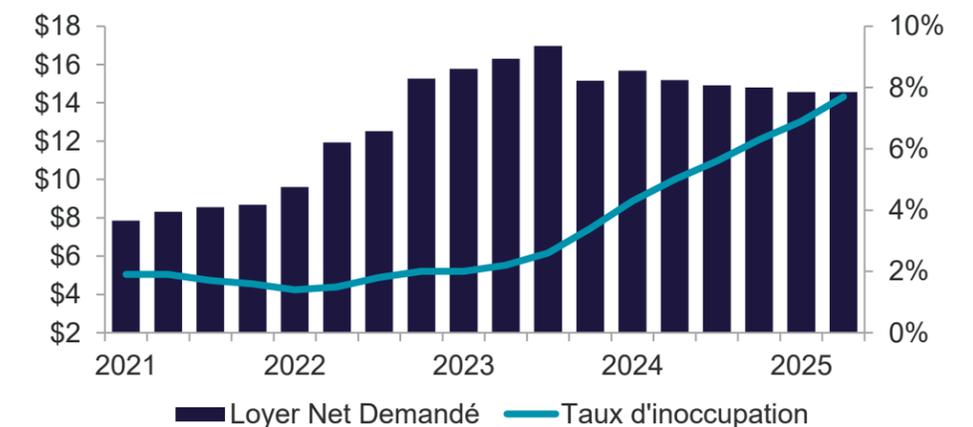
### LOYERS NETS

Le loyer net demandé moyen global à Montréal au deuxième trimestre de 2025 s'est établi à 14,56 \$ le pied carré, un montant identique à celui du dernier trimestre et à son plus bas niveau en près de trois ans. La dernière baisse de loyer de cette ampleur à Montréal a eu lieu en 2008. À la suite d'une correction à la baisse soutenue qui a commencé au début de 2024, on a de plus en plus l'impression que le marché pourrait s'approcher du point de stabilisation d'ici la fin de 2025, en supposant que les conditions économiques générales continuent de s'ajuster au nouveau contexte.

### 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 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	43,519,961	2,101,460	4.8%	-225,219	-373,888	0	0	0	\$13.53	\$4.68
Périphérie Sud du centre de Montréal	27,971,408	1,651,923	5.9%	-262,643	-202,413	0	0	0	\$10.37	\$4.28
Montréal-Est	71,798,142	5,320,112	7.8%	-837,373	-1,727,584	595,680	0	0	\$12.79	\$4.03
Laval	26,699,369	2,516,022	9.6%	-87,664	-24,944	0	0	408,466	\$15.44	\$4.68
Rive-Nord – Lanaudière	5,944,385	570,413	9.8%	-201,921	-334,564	0	0	0	\$16.24	\$4.46
Rive-Nord Laurentides	7,426,690	931,038	14.0%	-77,601	-363,729	0	0	0	\$15.53	\$4.16
Rive-Sud	31,963,163	3,071,959	10.1%	-367,466	-856,752	0	0	0	\$14.39	\$3.95
Lachine	19,550,394	1,849,807	9.8%	-267,978	-105,819	0	0	0	\$16.15	\$4.45
Saint-Laurent	66,667,159	4,846,959	7.4%	-322,891	-1,443,552	0	0	0	\$14.33	\$4.00
Ouest-de-l'Île de Montréal	46,141,680	3,285,754	7.3%	-444,268	-1,128,334	0	0	0	\$16.61	\$5.91
Vaudreuil-Dorion	3,879,856	315,307	8.1%	-25,043	433,199	0	0	0	\$12.18	\$3.21
<b>TOTAUX MONTRÉAL</b>	<b>351,562,207</b>	<b>26,460,754</b>	<b>7.7%</b>	<b>-3,120,067</b>	<b>-6,128,380</b>	<b>595,680</b>	<b>0</b>	<b>408,466</b>	<b>\$14.56</b>	<b>\$4.38</b>

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

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BAUX DU T2 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	LOCATEUR	PI²	TYPE*
900 Place Paul Kane	Laval	Westlake Pipe & Fittings	Pure Industrial	174,490	Nouveau bail
4915 Rue Louis B. Mayer	Laval	Wolseley Group	Triovest	87,769	Nouveau bail
1900 Rue Dickson	Montréal East	Dorel Industries	Dream Industrial	78,000	Nouveau bail
2555 Blvd. Pitfield	Saint-Laurent	Westrock	Dervco Inc.	75,000	Sous-Location

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

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE VENTE DU T2 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR/ACHETEUR	PI²	PRIX/\$/PI2
500 Boul. Monseigneur-Dubois	Saint-Jérôme	Rayonese Textile Inc. / Lande Holdings Inc.	202,000	\$8.6M / \$42.57
5775 & 5815-5825 Rue Ferrier	Midtown North	Firm Capital / Salomon Sabbah Investments Inc.	160,000	\$27.9M / \$174*
1900 52e Avenue	Lachine	Groupe Trans-West / Bayview Partners	51,000	\$15M / \$294
Méga Centre Notre-Dame (Terrain)	Laval	RioCan & Harden / Rosefellow	1.2M	\$75M / \$62
Rue Sartelon (Terrain)	Saint-Laurent	Sun Life Insurance / Rosefellow	318,000	\$16.4M / \$51.45

\*Vente de 50% de propriété

**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 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](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.