



## **INDICATEURS FONDAMENTAUX DU MARCHÉ**

	Variation sur 12 mois	Perspectives
<b>7.6%</b> Taux d'innoccupation	▲	▼
<b>-5.3M</b> Absorption nette à ce jour, PI <sup>2</sup>	▲	▲
<b>\$14.60</b> Loyers nets demandés, PI <sup>2</sup>  (Globalement, toutes les catégories de propriétés)	▼	—

## **ECONOMIC INDICATORS**

	Variation sur 12 mois	Perspectives
<b>2.4M</b> Montréal Emploi	▲	▲
<b>5.9%</b> Montréal Taux de chômage	▼	▲
<b>6.5%</b> Canada Taux de chômage	▼	▲

Source: Statistique Canada

## **POINTS CLÉS**

- Le taux d'innovation global a augmenté tout au long de l'année, pour s'établir à 7,6 % ce trimestre après avoir atteint un sommet au T3 de 2025. Cette fluctuation s'explique en grande partie par l'arrivée sur le marché de nouveaux espaces de grande taille inoccupés, alors que la demande restait plus forte pour les espaces de taille moyenne.
- Malgré des signes persistants de faiblesse du marché industriel montréalais, les taux nets demandés sont restés relativement stables. Les fluctuations trimestrielles ont été faibles et stables, signe d'une volatilité moindre par rapport aux années précédentes.
- L'absorption est restée négative en 2025, soulignant la faiblesse persistante du marché et aboutissant au deuxième total annuel le plus bas des cinq dernières années. Cependant, la tendance s'est progressivement améliorée, devenant moins négative chaque trimestre. Malgré un ralentissement de l'activité, les produits de qualité ont continué à susciter la demande.

## **RISQUES ÉCONOMIQUES**

À l'échelle nationale, la situation du Canada dans le différent commercial en cours est plus tolérable que prévu, alors que les tarifs américains sur les biens canadiens sont en moyenne plus bas que ceux imposés aux autres pays. Cependant, les tarifs se concentrent fortement sur des industries précises, comme celles de l'acier, de l'aluminium et du bois, très importantes pour l'économie du Québec. Compte tenu de l'exposition importante de la région, on peut s'attendre à ce que la croissance économique de Montréal soit plus lente en 2026. Les développements liés au commerce risquent de demeurer un thème central.

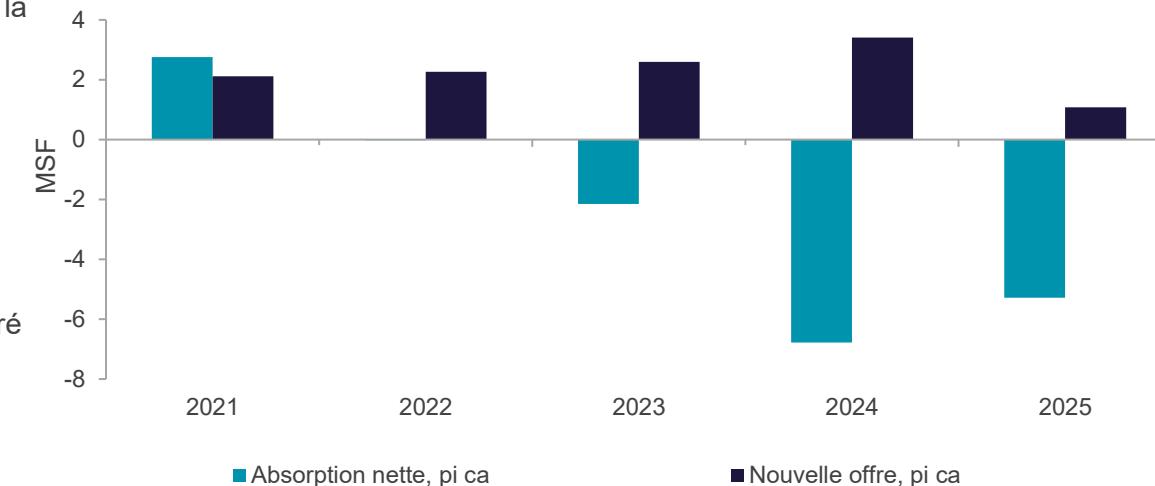
## **FAIBLESSE DE LA DEMANDE ET DES NIVEAUX D'ABSORPTION**

L'absorption est restée négative tout au long de l'année, affichant le deuxième total annuel le plus bas des cinq dernières années, ce qui souligne la faiblesse persistante du marché. Néanmoins, la tendance a montré des signes d'amélioration, le T4 de 2025 étant moins négatif que les trimestres précédents. Alors que la plupart des sous-marchés ont affiché une absorption négative au T4 de 2025, certaines régions telles que la Rive-Sud et l'Ouest-de-l'Île ont affiché une absorption positive, démontrant la résilience de corridors industriels bien reliés et fortement urbains. Parmi les baux les plus importants enregistrés ce trimestre (plus de 50 000 pieds carrés), 60 % concernaient des immeubles construits après 2000, ce qui souligne la demande soutenue pour des installations modernes situées dans des emplacements de premier choix.

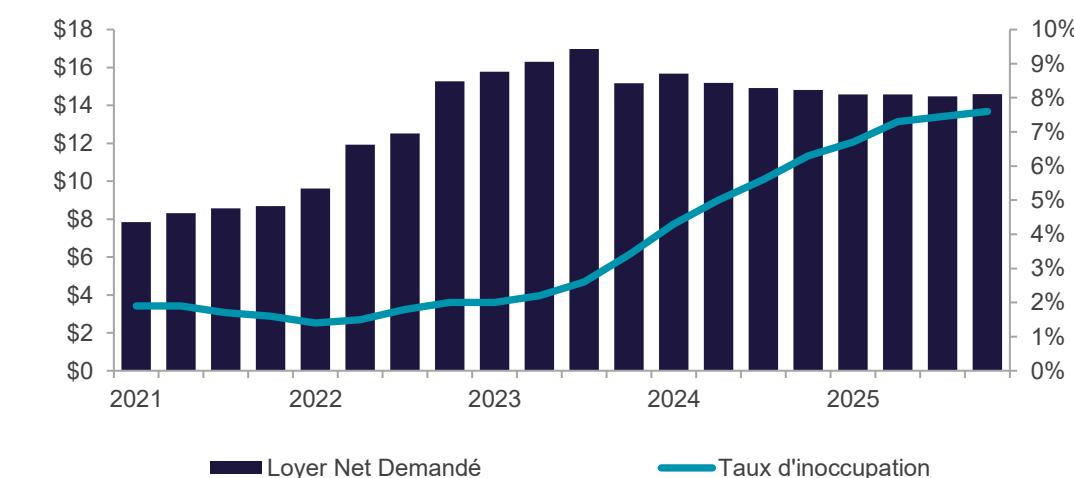
## **LOYERS NETS**

Les loyers nets ont suivi une trajectoire relativement stable en 2025, augmentant de 97 points de base d'un trimestre à l'autre, mais diminuant de 142 points de base d'une année à l'autre pour s'établir à 14,60 \$ le pied carré. Le loyer supplémentaire moyen s'élevait à 4,51 \$ le pied carré. Les espaces de taille moyenne ont continué à bénéficier d'une forte demande, tandis que les grands espaces, en particulier ceux des immeubles plus anciens, ont connu une baisse. Les propriétés situées loin des principaux corridors logistiques et bassins de main-d'œuvre ont du mal à attirer des locataires. Les loyers nets devraient rester relativement stables en 2026, compte tenu de la stabilité générale de la conjoncture.

## **DEMANDE D'ESPACE/RÉALISATIONS**



## **INNOCUPATION GLOBALE ET LOYERS DEMANDÉS**



## STATISTIQUES DU MARCHÉ

SOUS-MARCHÉ	OFFRE (PI <sup>2</sup> )	INOCCUPATION GLOBALE (PI <sup>2</sup> )	TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL	ABSORPTION GLOBALE NETTE CE TRIMESTRE (PI <sup>2</sup> )	ABSORPTION NETTE À CE JOUR CETTE ANNÉE (PI <sup>2</sup> )	EN CONSTR. (PI <sup>2</sup> )	CONSTRUCTIONS ACHEVÉES À CE JOUR CE TRIMESTRE (PI <sup>2</sup> )	CONSTRUCTIONS ACHEVÉES À CE JOUR CETTE ANNÉE (PI <sup>2</sup> )	LOYER NET MOYEN PONDÉRÉ GLOBAL*	LOYER NET MOYEN PONDÉRÉ SUPPLÉMENTAIRE GLOBAL
Péphérie Nord du centre de Montréal	43,470,621	2,123,293	4.9%	60,788	-405,158	0	0	0	\$14.10	\$4.62
Péphérie Sud du centre de Montréal	27,974,934	1,703,172	6.1%	-77,891	-209,962	0	0	0	\$9.92	\$4.69
Montréal-Est	72,402,164	5,437,158	7.5%	-110,203	-1,199,608	195,680	0	400,000	\$13.51	\$4.42
Laval	27,703,876	2,809,894	10.1%	-224,487	-31,782	186,692	268,979	677,445	\$16.43	\$5.49
Rive-Nord – Lanaudière	6,087,859	425,763	7.0%	-51,079	-243,662	109,372	0	0	\$15.56	\$4.93
Rive-Nord Laurentides	7,826,481	1,266,555	16.2%	-104,914	-588,009	318,700	0	0	\$15.09	\$3.96
Rive-Sud	32,640,925	3,026,885	9.3%	194,631	-467,758	104,497	0	0	\$14.68	\$4.11
Lachine	19,630,721	1,847,798	9.4%	-32,971	-43,723	0	0	0	\$14.06	\$5.01
Saint-Laurent	66,555,307	4,792,805	7.2%	-101,416	-1,376,901	0	0	0	\$14.67	\$3.86
Ouest-de-l'Île de Montréal	46,362,375	3,283,571	7.1%	113,529	-1,128,560	0	0	0	\$15.81	\$5.52
Vaudreuil-Dorion	3,876,681	339,650	8.8%	-73,097	408,856	0	0	0	\$12.26	\$3.23
<b>TOTAUX MONTRÉAL</b>	<b>354,531,944</b>	<b>27,056,544</b>	<b>7.6%</b>	<b>-407,110</b>	<b>-5,286,267</b>	<b>914,941</b>	<b>268,979</b>	<b>1,077,445</b>	<b>\$14.60</b>	<b>\$4.51</b>

\*Les tarifs de location comprennent les coûts des loyers nets pondérés au \$/pi<sup>2</sup> /année

## PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BAUX DU T4 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	LOCATEUR	PI <sup>2</sup>	TYPE*
900 Rue Hector-Lanthier	Rive-Nord Laurentides	Confidentiel	Rosefellow	123,675	Nouveau bail
3235 Rue Guénette	Saint-Laurent	Regal Confections	Brasswater	123,026	Nouveau bail
8191 Chemin Montview	Péphérie Nord du centre de Montréal	Cozey Inc.	Investissements GRI	115,000	Nouveau bail
8600 Rue Saint-Patrick	Péphérie Sud du centre de Montréal	Rolls-Royce Canada	MONDEV	101,193	Nouveau bail
730 Rue Delage	Rive-Sud	Norbec Inc.	Pure Industrial	67,161	Nouveau bail

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

## PRINCIPALES TRANSACTIONS DE VENTE DU T4 2025

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR/ACHETEUR	PI <sup>2</sup>	PRIX/\$/PI <sup>2</sup>
7050 Rue Saint Patrick	Péphérie Sud du centre de Montréal	BFB Realty Company / Nexus Industrial REIT	187,300	\$27.5M / \$147
2000 Boul. Industriel	Rive-Sud	Brasswater / Hydro-Québec	168,118	\$20.9M / \$124.50
1999 Boul. des Sources	Ouest-de-l'Île	Jintoni Holdings Inc. / Alauris Holding Inc.	83,314	\$23.2M / \$278.46
1805 Boul. Industriel	Laval	Les Immeubles A. Filice Inc. / Or-Fil Meats Intl. Inc.	82,410	\$13M / \$157.75
2370 Rue de la Province	Rive-Sud	BFB Realty Company / Nexus Industrial REIT	79,120	\$12.6M / \$159.25

## BRENT ROBINSON

Directeur général exécutif et gestionnaire principal

Tel: +1 514 841 3800

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

## SINAN BANKACI

Analyste de Recherche

Tel: +1 514 841 3845

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

## UNE PUBLICATION DE CUSHMAN &amp; 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.