

POINTS CLÉS

- Le taux d'inoccupation 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 différend 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.

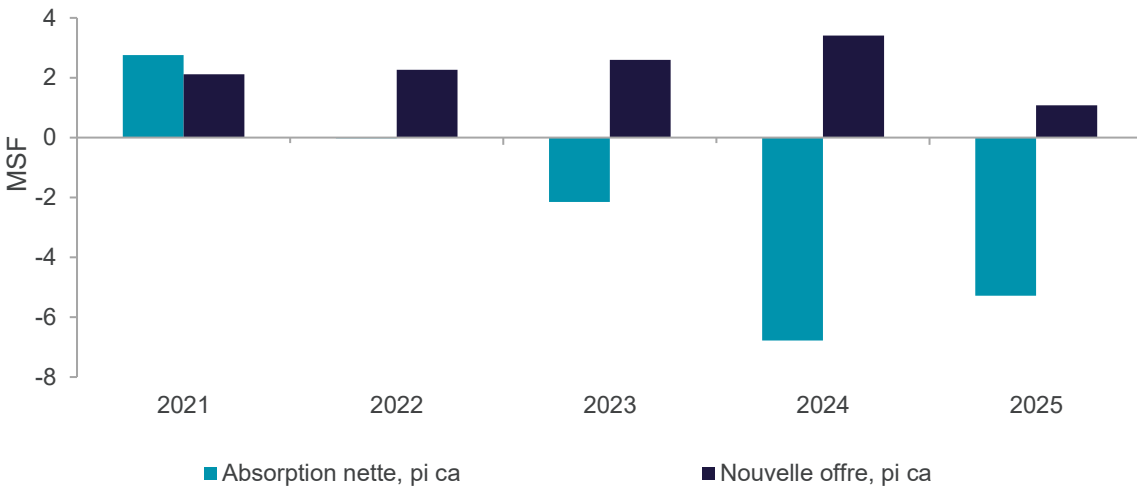
FAIBLESSE DE LA DEMANDE ET DES NIVEAUX D'ABSORPTION

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.

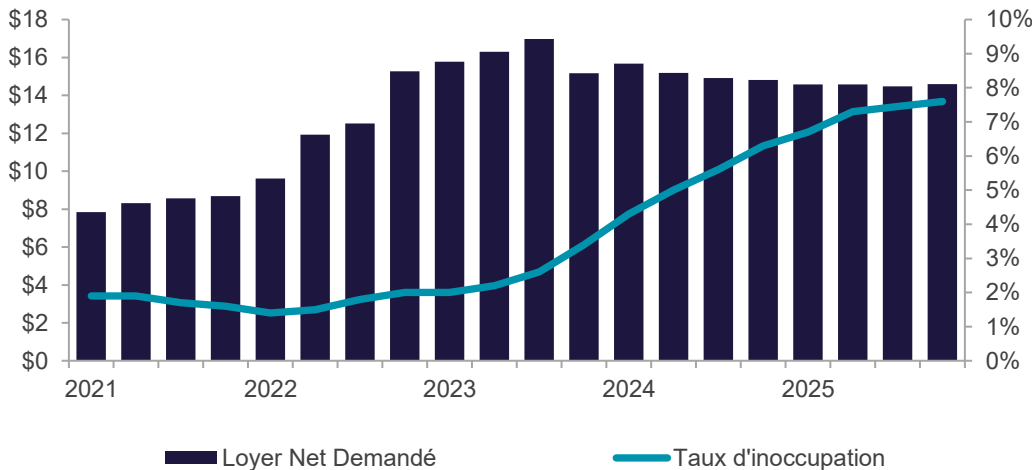
LOYERS NETS

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



INOCCUPATION GLOBALE ET LOYERS DEMANDÉS



INDICATEURS FONDAMENTAUX DU MARCHÉ

7.6%

Taux d'innocuation

-5.3M

Absorption nette à ce jour, PI²

\$14.60

Loyers nets demandés, PI²

Variation sur 12 mois

Perspectives

▲

▼

▲

▲

▼

—

ECONOMIC INDICATORS

2.4M

Montréal Emploi

5.9%

Montréal Taux de chômage

6.5%

Canada Taux de chômage

Variation sur 12 mois

Perspectives

▲

▼

▼

▲

▼

▲

Source: Statistique Canada

| 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 | 43,470,621 | 2,123,293 | 4.9% | 60,788 | -405,158 | 0 | 0 | 0 | \$14.10 | \$4.62 |
| Périphérie 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 |
| TOTAUX MONTRÉAL | 354,531,944 | 27,056,544 | 7.6% | -407,110 | -5,286,267 | 914,941 | 268,979 | 1,077,445 | \$14.60 | \$4.51 |

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

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BAUX DU T4 2025

| PROPRIÉTÉ | SOUS-MARCHÉ | LOCATAIRE | LOCATEUR | PI² | 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 | Périphérie Nord du centre de Montréal | Cozey Inc. | Investissements GRI | 115,000 | Nouveau bail |
| 8600 Rue Saint-Patrick | Périphérie 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 | PI² | PRIX/\$/PI2 |
|-------------------------|--------------------------------------|--|---------|--------------------|
| 7050 Rue Saint Patrick | Périphérie 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 Immebules 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

SINAN BANKACI

Analyste de Recherche

Tel: +1 514 841 3845

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.

© 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.