

POINTS CLÉS :

- Le taux d'inoccupation industriel dans la grande région de Montréal (GRM) a atteint 7,7 % au T2 2026, son niveau le plus élevé depuis le T2 2015, alors qu'il avait culminé à 9,6 %.
- Les ajouts de locaux vacants ont largement dépassé les gains d'occupation, entraînant une absorption négative de 1,7 million de pieds carrés (M pi²) au T2 2026. Depuis le début de l'année, l'absorption s'établit désormais à -1,8 M pi².
- L'activité de location est demeurée un point positif, atteignant 2,3 M pi² au cours du trimestre et près de 4,8 M pi² au premier semestre de 2026, ce qui témoigne d'une demande locative soutenue malgré un affaiblissement des fondamentaux du marché.

DES CONDITIONS ÉCONOMIQUES CONTRASTÉES

Selon l'Enquête sur la population active de mai 2026 de Statistique Canada, l'emploi au Canada a augmenté de 88 000 postes par rapport au mois précédent, soit la plus forte hausse observée depuis novembre 2025. Le taux de chômage national a également légèrement diminué pour s'établir à 6,6 %. Dans la GRM, toutefois, l'emploi a reculé au cours des 12 derniers mois, les pertes étant concentrées dans les secteurs de la fabrication, de la construction et des industries axées sur les exportations. La croissance économique devrait demeurer modeste, le PIB devant progresser de 0,5 % en 2026 avant d'accélérer à 1,6 % en 2027, un rendement inférieur seulement à ceux de Calgary et d'Edmonton parmi les principaux marchés canadiens.

Source: Statistics Canada, Moody's Analytics

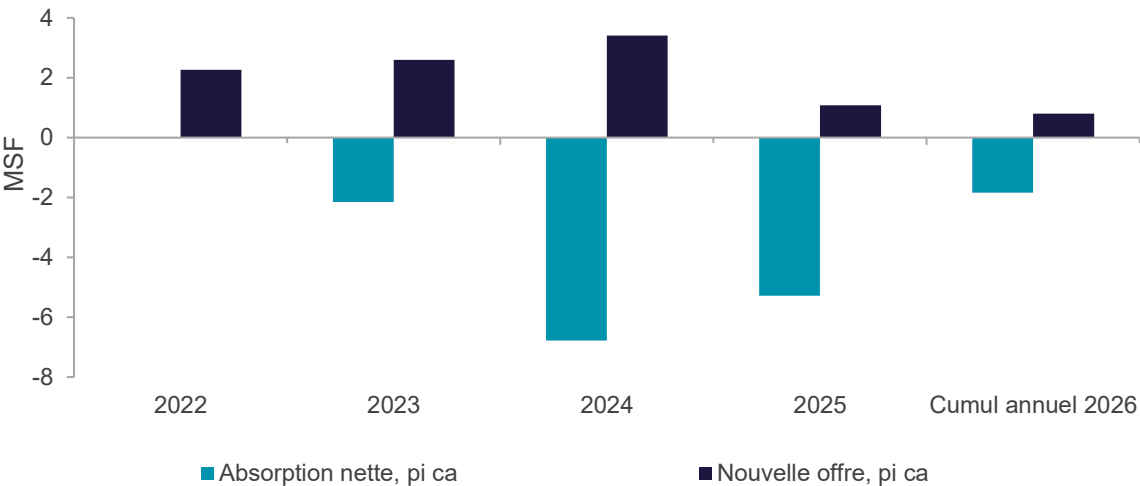
LE MARCHÉ INDUSTRIEL PEINE À MAINTENIR SA REPRISE

Les fondamentaux du marché se sont affaiblis au T2 2026, l'absorption devenant nettement négative pour atteindre environ -1,7 M pi² au cours du trimestre et -1,8 M pi² depuis le début de l'année. Bien que les conditions demeurent difficiles, il s'agit d'une amélioration notable par rapport au premier semestre de 2025, où l'absorption négative totalisait 4,3 M pi². L'un des principaux facteurs du ralentissement observé ce trimestre a été l'arrivée sur le marché de nombreux blocs vacants de plus de 100 000 pi², dont un immeuble entièrement disponible de 834 000 pi². Par conséquent, le taux d'inoccupation global a grimpé à 7,7 %. L'activité de construction s'est également accélérée, avec près de 749 000 pi² de nouveaux espaces livrés au cours du trimestre, soit le plus important volume trimestriel depuis plus d'un an. Toutefois, seulement 31,5 % de ces espaces étaient près loués au moment de leur livraison, limitant ainsi leur capacité à contrebalancer la hausse du taux d'inoccupation. Malgré des indicateurs d'occupation plus faibles, l'activité de location est demeurée résiliente. Les locataires ont loué 2,3 M pi² au T2 2026, portant le total du premier semestre de 2026 à 4,8 M pi². À mesure que ces engagements se traduiront par des emménagements au cours des prochains trimestres, l'absorption devrait s'améliorer, pourvu que le rythme d'arrivée des grands blocs vacants sur le marché commence à ralentir.

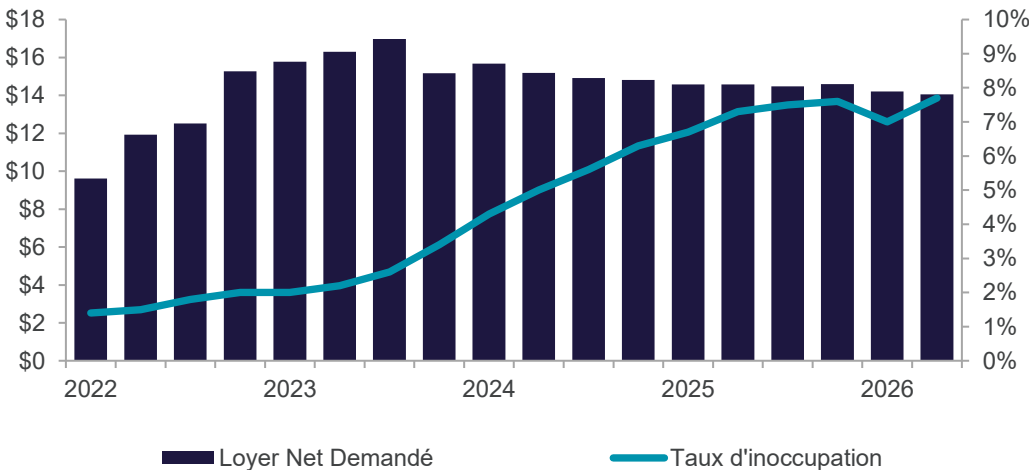
LA TARIFICATION DÉPEND DE LA TAILLE DES ESPACES ET DE L'ÂGE DES IMMEUBLES

Le loyer net demandé direct moyen a poursuivi sa tendance à la baisse au T2 2026, diminuant de 1,1 % par rapport au trimestre précédent pour s'établir à 14,06 \$ le pied carré (pi²). Bien que la demande des locataires demeure concentrée sur les espaces de moins de 25 000 pi², les espaces de grand format continuent d'afficher les loyers demandés les plus élevés, les locaux de plus de 75 000 pi² présentant actuellement un loyer moyen de 14,43 \$ le pi². Toutefois, lorsque l'inventaire plus récent livré après 2020 est exclu, le loyer moyen demandé pour ces grands espaces chute à 13,40 \$ le pi², ce qui souligne la prime associée aux immeubles industriels modernes.

DEMANDE D'ESPACE/RÉALISATIONS



INOCCUPATION GLOBALE ET LOYERS DEMANDÉS



INDICATEURS FONDAMENTAUX DU MARCHÉ

7,7 %

Taux d'innocation

-1.8 M

Absorption nette à ce jour, PI²

14,06 \$

Loyers nets demandés, PI²

Variation sur 12 mois

Perspectives

▲

▲

▼

—

▲

—

(Globalement, toutes les catégories de propriétés)

ECONOMIC INDICATORS

2,4 M

Montréal Emploi

6,9 %

Montréal Taux de chômage

6,6 %

Canada Taux de chômage

Variation sur 12 mois

Perspectives

▼

▲

▼

▲

▲

▲

Source: Statistique Canada

Better never settles

© 2026 Cushman & Wakefield

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
Montréal Cœur urbain Nord	43 524 675	2 057 207	4,7 %	-207 581	-117 743				12,98 \$	4,09 \$
Montréal Cœur urbain Sud	28 288 753	1 775 146	6,3 %	-92 616	-127 247				11,36 \$	4,51 \$
Montréal-Est	72 425 356	5 748 614	7,9 %	-492 153	-636 840		195 680	195 680	14,05 \$	4,85 \$
Laval	28 533 672	2 656 415	9,3 %	109 040	213 550		444 031	444 031	15,69 \$	5,11 \$
Rive-Nord – Lanaudière	6 282 492	623 219	9,9 %	-90 829	-109 344		109 372	109 372	14,98 \$	4,32 \$
Rive-Nord Laurentides	8 062 825	1 300 468	16,1 %	-201 096	-250 210	369 977			13,69 \$	3,34 \$
Rive-Sud	33 288 273	2 652 913	8,0 %	244 357	365 095	255 302		49 497	14,51 \$	4,35 \$
Lachine	19 605 933	1 585 933	8,1 %	-61 603	79 712				12,29 \$	4,39 \$
Saint-Laurent	66 752 864	5 201 370	7,8 %	-345 518	-676 496				13,89 \$	4,75 \$
Ouest-de-l'Île de Montréal	46 278 354	3 415 749	7,4 %	-610 172	-593 116				14,22 \$	5,29 \$
Vaudreuil-Dorion	3 886 681	325 623	8,4 %	-4 080	13 209				12,29 \$	3,72 \$
TOTAUX MONTRÉAL	356 929 878	27 342 657	7,7 %	-1 752 251	-1 839 430	625 279	749 083	798 580	14,06 \$	4,68 \$

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

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE BAUX DU T2 2026

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	LOCATEUR	PI²	TYPE*
1600 50e Avenue	Lachine	Bulletproof Logistics	Dream REIT	242 615	Nouveau bail
17711 autoroute Transcanadienne	Ouest-de-l'Île de Montréal	Confidentiel	Rosefellow	168 745	Nouveau bail
17400 autoroute Transcanadienne	Ouest-de-l'Île de Montréal	CP Camionage	Propriétaire Privé	152 794	Nouveau bail

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

PRINCIPALES TRANSACTIONS DE VENTE DU T2 2026

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR/ACHETEUR	PI²	PRIX\$/PI2
1485 rue de Coulomb	Rive-Sud	Transcontinental Inc. / Emballages Carrousel	239 825	34,9 M\$ / 146 \$
21025 autoroute Transcanadienne	Ouest-de-l'Île de Montréal	Broccolini / MDA Space	185 000	18,6 M\$ / 101 \$
7000 rue Hochelaga	Montréal-Est	Primo International / Hydro-Quebec (Redevelopment)	160 453	45,4 M\$ / 283 \$

BRENT ROBINSON

Directeur général exécutif et gestionnaire principal

Tel: +1 514 841 3800

Brent.robinson@cushwake.com

KRISTINA BOWMAN

Gestionnaire principale de recherche

Tel: +1 416 359 2419

kristina.bowman@ca.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 53 000 employés répartis dans près de 350 bureaux et 60 pays. En 2025, la société a déclaré un revenu de 10,3 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.