

Variation annuelle    Prédiction 12 mois

**2,6%**

Taux d'inoccupation



**464K**

Absorption nette, pi.ca.



**8,05 \$**

Loyer demandé, pi.ca.



Global, Loyer Net

### INDICATEURS ÉCONOMIQUES T4 2020

Variation annuelle    Prédiction 12 mois

**2,2M**

Montréal  
Emploi



**8,1%**

Montréal  
Taux de chômage



**8,6%**

Canada  
Taux de chômage



Source: Statistics Canada

### L'ÉCONOMIE : une lueur d'espoir

Les estimations préliminaires du PIB pour octobre et novembre 2020 laissent entendre que l'économie canadienne est demeurée résiliente devant la nouvelle flambée d'infections de COVID-19 à l'échelle nationale. En octobre, cette croissance s'est chiffrée à 0,4 %, surpassant ainsi les prévisions établies à 0,2 %. Quant au mois de novembre, l'estimation provisoire de Statistique Canada fait également état d'une croissance de 0,4 %. La nature ciblée du confinement imposé en réponse à la deuxième vague devrait limiter l'impact de la crise sur la plupart des secteurs.

La campagne de vaccination massive a débuté en décembre 2020 à la suite de la première approbation par Santé Canada d'un vaccin contre la COVID-19. Toutefois, un retour rapide à la normale semble peu probable étant donné l'imposition par les autorités provinciales de nouvelles restrictions sur les services non essentiels à compter du 25 décembre afin d'endiguer les nouvelles infections qui surpassent les records, ainsi que la nouvelle souche du virus. Cliquez [ici](#) pour consulter les dernières recherches sur l'immobilier commercial et la situation économique.

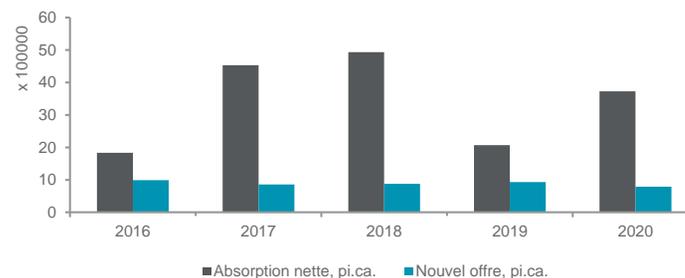
### L'OFFRE ET LA DEMANDE : le taux d'inoccupation continue de chuter

Au quatrième trimestre de 2020, le marché a enregistré une absorption de 464 552 pieds carrés, portant le total cumulatif de l'année à 3,72 millions de pieds carrés. D'ores et déjà, le marché a atteint un record de 18 trimestres consécutifs d'absorption positive. Ainsi, le taux d'inoccupation s'est abaissé à 2,6 %, contre 2,9 % au dernier trimestre. Malgré le resserrement des conditions du marché, de nombreux promoteurs étaient réticents à s'engager dans la spéculation. Ainsi, l'offre de nouveaux espaces s'est limitée à 791 000 pieds carrés en 2020. À l'heure actuelle, il y a environ 1,4 million de pieds carrés en espaces industriels en construction et dont la livraison est anticipée au cours des 48 prochains mois. Par ailleurs, nous comptons environ 3,3 millions de pieds carrés en espaces proposés au stade de prélocation.

### LES LOYERS : une croissance lente mais soutenue

La pandémie s'est soldée sur une croissance lente mais soutenue des loyers. Le loyer moyen demandé dans la région métropolitaine s'est établi à 8,05 \$ le pied carré, contre 7,74 \$ au troisième trimestre de 2020. Dans ce contexte où le taux d'inoccupation continue de chuter et où les nouveaux espaces commandent des prix supérieurs, les locataires peuvent s'attendre à voir une pression soutenue à la hausse sur les coûts de location au cours des 12 à 24 prochains mois.

### DEMANDE D'ESPACE / NOUVEL OFFRE



### ABSORPTION NETTE GLOBALE / LOYER NET DEMANDÉ



# MARKETBEAT MONTRÉAL



## Industriel T4 2020

### STATISTIQUES DU MARCHÉ

SOUS-MARCHÉ	INVENTAIRE (PI.CA.)	DISPONIBILITÉ GLOBALE (PI.CA.)	TAUX GLOBAL D'INOCCUPATION	ABSORPTION NETTE GLOBALE CE TRIMESTRE (PI.CA.)	ABSORPTION GLOBALE 2020 ACJ (PI.CA.)	EN CONSTRUCTION (PI.CA.)	CONSTRUCTION ACHEVÉE CE TRIMESTRE (PI.CA.)	CONSTRUCTION ACHEVÉE 2020 ACJ (PI.CA.)	LOYER NET MOYEN	LOYER ADDITIONNEL MOYEN
Montréal Midtown Nord	46 295 523	1 777 830	3,8%	-273 601	207 403	0	0	118 000	9,29 \$	2,08 \$
Montréal Midtown Sud	28 095 290	717 134	2,6%	195 364	948 063	0	0	0	8,04 \$	2,59 \$
Montréal Est	69 877 134	1 873 134	2,7%	-4 440	2 747	160 000	0	0	7,96 \$	2,40 \$
Laval	22 747 212	199 889	0,9%	94 274	887 888	0	63 325	63 325	6,95 \$	4,08 \$
Rive-Nord Lanaudière	4 068 350	24 860	0,6%	-10 284	220 847	29 374	0	137 950	N/A	N/A
Rive-Nord Laurentides	5 751 899	66 080	1,1%	42 737	107 863	0	0	0	8,24 \$	3,26 \$
Rive-Sud	26 741 688	720 160	2,7%	230 669	94 241	837 531	0	28 227	8,74 \$	3,46 \$
Lachine	20 773 378	870 691	4,2%	-7 866	97 328	0	0	0	5,35 \$	1,91 \$
Saint-Laurent	66 295 493	1 697 625	2,6%	-381 147	-577 275	0	0	0	8,09 \$	4,36 \$
Ouest de l'Île	45 147 020	594 534	1,3%	67 329	619 764	0	134 950	430 560	6,77 \$	2,80 \$
Vaudreuil-Dorion	2 269 106	94 461	4,2%	511 517	1 127 884	390 000	0	13 250	8,00 \$	3,00 \$
<b>GRAND MONTRÉAL</b>	<b>338 062 093</b>	<b>8 636 678</b>	<b>2,6%</b>	<b>464 552</b>	<b>3 726 753</b>	<b>1 416 905</b>	<b>198 275</b>	<b>791 312</b>	<b>8,05 \$</b>	<b>2,80 \$</b>

\*\*les taux de location reflètent le montant net demandé \$ / pi.ca. / an

### PRINCIPALES LOCATIONS T4 2020

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI.CA.	TYPE
401 rue Marie-Curie	Vaudreuil-Dorion	Confidentiel	535 000	Nouveau Locataire
5799 route de l'Aéroport	Rive-Sud	Non-disponible	208 475	Nouveau Locataire
9200-9464 de la Côte-de-Liesse	Lachine	Groupe Marcelle	204 084	Renouvellement
550 rue McArthur	Saint-Laurent	Non-disponible	156 514	Nouveau Locataire
9393 boulevard Louis-H-Lafontaine	Montréal Est	Non-disponible	105 962	Nouveau Locataire

### PRINCIPALES VENTES T4 2020

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	VENDEUR / ACHETEUR	PI.CA.	PRIX/\$ PI.CA.
Interstate Construction – Cansett Properties Portfolio	Saint-Laurent	Interstate Construction / Cansett Properties	308 992	45M \$ / 146 \$
550 rue McArthur	Saint-Laurent	Velan Inc / Mondey	156 514	17M \$ / 111 \$
5375 boulevard Henri-Bourassa Ouest	Saint-Laurent	Amira Inc / Construction Jadco Inc	59 301	15M \$ / 254 \$

### GEORGE MELETAKOS

Analyste principale en recherche du marché

Tel: +1 514 841 3808

[george.meletakos@cushwake.com](mailto:george.meletakos@cushwake.com)

### NOUVEL OFFRE ACHEVÉE T4 2020

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE PRINCIPAL	PI.CA.	PROPRIÉTAIRE/DÉVELOPPEUR
17600 Autoroute Transcanadienne	Ouest de l'Île	Brault & Martineau	85 650	Broccolini Construction
17650 Autoroute Transcanadienne	Ouest de l'Île	EconoMax	49 300	Broccolini Construction
1109-1131 Montée-Masson	Laval	Kenworth	63 325	Werner Malderle

### UNE PUBLICATION DU DÉPARTEMENT DE RECHERCHE DE CUSHMAN & WAKEFIELD

©2021 Cushman & Wakefield. Tous droits réservés. Les informations contenues dans ce rapport proviennent de sources multiples considérées comme fiables. L'information peut contenir des erreurs ou des omissions et est présentée sans aucune garantie ou représentation quant à son exactitude.

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)