

## Industriel T4 2021

|   | Variation annuelle | Prévision 12 mois |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>1,6%</b><br>Taux d'inoccupation      | ▼                  | ▼                 |
| <b>1,4M</b><br>Absorption nette, pi.ca. | ▲                  | ▲                 |
| <b>8,68 \$</b><br>Loyer demandé, pi.ca. | ▲                  | ▲                 |

Global, Loyer Net

### INDICATEURS ÉCONOMIQUES T4 2021

|  | Variation annuelle | Prévision 12 mois |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>2,3M</b><br>Montréal<br>Emploi          | ▲                  | ▲                 |
| <b>5,4%</b><br>Montréal<br>Taux de chômage | ▼                  | ▼                 |
| <b>5,9%</b><br>Canada<br>Taux de chômage   | ▼                  | ▼                 |

Source: Statistics Canada

### L'ÉCONOMIE : net rebond

La pandémie représente toujours une menace importante pour l'économie, mais la reprise se poursuit bien, et l'économie québécoise opère un impressionnant redressement. Le marché du travail se consolide dans toute la province, l'emploi total retrouvant son niveau d'avant la pandémie. L'assouplissement des restrictions de confinement par le gouvernement a entraîné une augmentation exponentielle des dépenses des consommateurs et des entreprises. Cette tendance devrait se poursuivre tout au long de l'année 2022, car les ménages québécois puisent dans leurs économies pour accroître leurs dépenses et les entreprises investissent davantage pour résoudre les problèmes croissants de capacité. Malgré l'augmentation de l'activité, les pénuries de main-d'œuvre restent préoccupantes dans de nombreux secteurs des services commerciaux, comme l'hébergement et la restauration, ainsi que dans l'éducation et les soins de santé.

La variante Omicron présente un risque de ralentissement économique à court terme. Le gouvernement provincial a d'ailleurs annoncé une nouvelle série de restrictions à la fin du mois de décembre 2021, mais en raison des taux de vaccination élevés, ces mesures devraient s'assouplir assez rapidement dès que le nombre de cas commencera à diminuer.

### L'OFFRE ET LA DEMANDE : forte demande, mais pas d'offre

La tendance à l'absorption positive s'est poursuivie et la RMM a enregistré son 22e trimestre consécutif d'absorption positive. Le marché a enregistré près de 1,4 million de pieds carrés d'espace absorbé au quatrième trimestre, ce qui représente presque autant d'espace que les trois trimestres précédents réunis. Le taux d'inoccupation a continué de diminuer dans la région métropolitaine de Montréal, mais seulement de 20 points de base, car les effets de l'absorption extrêmement positive ont été tempérés par l'achèvement et la mise sur le marché de nouveaux espaces. L'activité de location a dépassé l'absorption avec un peu plus de 2 millions de pieds carrés d'espace loué dans la RMM, ce qui porte le total à 8,6 millions de pieds carrés pour 2021.

Étant donné qu'il n'existe pratiquement pas d'espace vacant dans les bâtiments existants, les occupants se tournent vers les nouvelles constructions pour répondre à leurs besoins. En conséquence, l'activité de construction et d'aménagement a finalement démarré sur un marché où l'offre est de plus en plus restreinte. Au cours des trois derniers mois, dix nouveaux projets ont été lancés, pour un total de 3,3 millions de pieds carrés, tous avec des dates de livraison prévues en 2022.

### LES LOYERS : des hausses substantielles à l'horizon

Le loyer net moyen demandé dans la RMM a augmenté en moyenne de 2 % au cours des trois derniers mois, clôturant le trimestre à 8,68 \$ net par pied carré. Toutefois, les occupants dont le renouvellement est imminent peuvent s'attendre à des augmentations des tarifs de location nets allant jusqu'à 40 %. Le tarif moyen demandé devrait augmenter de manière substantielle au cours des 12 à 24 prochains mois au fur et à mesure que de nouveaux produits dont les tarifs demandés dépassent 10 \$ par pied carré seront livrés.

### DEMANDE D'ESPACE / NOUVEL OFFRE



### ABSORPTION NETTE GLOBALE / LOYER NET DEMANDÉ



## Industriel T4 2021

### 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 <i>Midtown</i> Nord | 45 499 335          | 1 572 085                      | 3,5%                       | -42 539  | -183 102                             | 0                        | 0  | 0                                      | 8,66 \$         | 1,75 \$                 |
| Montréal <i>Midtown</i> Sud  | 28 560 372          | 489 765                        | 1,7%                       | 456 524  | 696 137                              | 0                        | 482 600                                    | 482 600                                | 8,81 \$         | 3,29 \$                 |
| Montréal Est                 | 70 081 606          | 785 015                        | 1,1%                       | 465 882  | 321 874                              | 447 554                  | 310 000                                    | 310 000                                | 7,30 \$         | 3,12 \$                 |
| Laval                        | 22 777 643          | 68 557                         | 0,3%                       | -19 193  | 133 372                              | 558 710                  | 0  | 0                                      | 9,65 \$         | 4,98 \$                 |
| Rive-Nord Lanaudière         | 4 126 309           | 15 495                         | 0,4%                       | 29 697   | -309                                 | 0                        | 0  | 0                                      | 10,00 \$        | 3,50 \$                 |
| Rive-Nord Laurentides        | 5 746 891           | 37 548                         | 0,7%                       | 0  | -35 898                              | 1 619 706                | 0  | 0                                      | N/A             | N/A                     |
| Rive-Sud                     | 27 551 492          | 242 531                        | 0,9%                       | 24 444   | 794 673                              | 451 476                  | 0  | 837 531                                | 7,49 \$         | 3,59 \$                 |
| Lachine                      | 21 131 390          | 845 789                        | 4,0%                       | 106 518  | -64 534                              | 0                        | 0  | 0                                      | 7,67 \$         | 3,36 \$                 |
| Saint-Laurent                | 65 573 567          | 718 375                        | 1,1%                       | 147 453  | 707 399                              | 238 957                  | 0  | 95 000                                 | 10,26 \$        | 4,26 \$                 |
| Ouest de l'Île               | 45 088 052          | 518 835                        | 1,2%                       | -190 423                                       | 11 848                               | 325 000                  | 0  | 0                                      | 9,10 \$         | 4,25 \$                 |
| Vaudreuil-Dorion             | 2 654 047           | 89 890                         | 3,4%                       | 390 000  | 371 088                              | 378 270                  | 390 000                                    | 390 000                                | 9,00 \$         | 5,36 \$                 |
| <b>GRAND MONTRÉAL</b>        | <b>338 790 704</b>  | <b>5 383 885</b>               | <b>1,6%</b>                | <b>1 368 363</b>                               | <b>2 752 548</b>                     | <b>4 019 673</b>         | <b>1 182 600</b>                           | <b>2 115 131</b>                       | <b>8,68 \$</b>  | <b>2,97 \$</b>          |

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

### PRINCIPALES LOCATIONS T4 2021

| PROPRIÉTÉ                     | SOUS-MARCHÉ         | LOCATAIRE       | PI.CA.  | TYPE              |
|-------------------------------|---------------------|-----------------|---------|-------------------|
| 15300 rue Sherbrooke Est      | Montréal Est        | Metro Logistics | 210 955 | Nouveau locataire |
| 12225 boulevard Industriel    | Montréal Est        | Non-divulgué    | 185 000 | Nouveau locataire |
| 2455-2505 rue de la Métropole | Rive-Sud            | SOJAG           | 180 000 | Nouveau locataire |
| 10251 boulevard Ray-Lawson    | Montréal Est        | Groupe SJM      | 119 513 | Nouveau locataire |
| 3205 chemin Bedford           | <i>Midtown</i> Nord | Non-divulgué    | 90 000  | Nouveau locataire |

### PRINCIPALES VENTES T4 2021

| PROPRIÉTÉ                           | SOUS-MARCHÉ        | VENDEUR / ACHETEUR                                | PI.CA.  | PRIX/\$ PI.CA.         |
|-------------------------------------|--------------------|---|---------|------------------------|
| 1 rue Provost                       | Lachine            | Groupe Trans-Inter Inc / Groupe MK                | 348 018 | 24 750 000 \$ / 71 \$  |
| 9145 rue Boivin                     | <i>Midtown</i> Sud | Peerless Electric Company / Groupe Inspire        | 147 000 | 21 500 000 \$ / 146 \$ |
| 6790-6802 boul des Grandes-Prairies | Montréal Est       | C&C Packing Limited Partnership / BentallGreenOak | 129 973 | 56 000 000 \$ / 431 \$ |

### NOUVEL OFFRE ACHEVÉE T4 2021

| PROPRIÉTÉ                   | SOUS-MARCHÉ      | LOCATAIRE PRINCIPAL         | PI.CA.  | PROPRIÉTAIRE/DÉVELOPPEUR         |
|-----------------------------|------------------|-----------------------------|---------|----------------------------------|
| 1100-1200 rue Norman        | Lachine          | Amazon                      | 482 600 | Amazon / Broccolini Construction |
| 3501 rue F.-X.-Tessier      | Vaudreuil-Dorion | Dsquare Transport, Shopper+ | 390 000 | Triovest Realty Advisors         |
| 9401 boulevard des Sciences | Montréal Est     | Costco                      | 160 000 | Di Lillo Construction            |

### GEORGE MELETAKOS

Analyste principale en recherche du marché

Tel: +1 514 841 3808

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

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

©2022 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)