

**DONNÉES FONDAMENTALES  
 DU MARCHÉ**

	Variation annuelle	Prévision 12 mois
<b>5,7%</b> Taux d'inoccupation	▲	▲
<b>-5,6M</b> Absorption nette, pi.ca.	▼	▲
<b>\$14,87</b> Loyer demandé, pi.ca.	▼	▼

(Global, Loyer Net)

**INDICATEURS ÉCONOMIQUES**

	Variation annuelle	Prévision 12 mois
<b>2,4M</b> Montréal Emploi	▼	▲
<b>6,6%</b> Montréal Taux de chômage	▲	▲
<b>6,5%</b> Canada Taux de chômage	▲	—

Source: Statistics Canada

**POINTS CLÉS**

- Des projets de construction ont été suspendus, car l'offre dépasse la demande
- La plupart des nouvelles transactions de location visent des locaux de petite ou de moyenne taille

**HAUSSE DU TAUX DE CHÔMAGE DE 0,4 % LORS DE LA DERNIÈRE ANNÉE**

Le taux de chômage au Canada a augmenté de 10 points de base depuis la fin du deuxième trimestre de 2024 pour s'établir à 6,5 % en septembre. À Montréal, le taux de chômage est passé de 6,2 % à 6,6 % au cours de la même période, ce qui représente une augmentation de 140 points de base depuis septembre 2023. Lors de la dernière année, la région métropolitaine de recensement de Montréal a enregistré une diminution de 24 000 emplois.

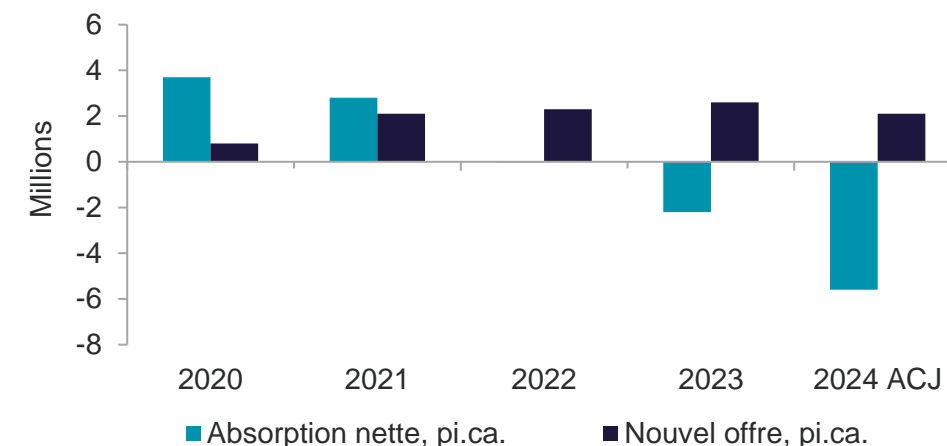
**L'ABSORPTION NÉGATIVE SE RÉPERCUTE SUR LES MISES EN CHANTIER**

Le taux d'inoccupation global a grimpé à 5,7 % au troisième trimestre de 2024, l'absorption étant demeurée négative pour un quatrième trimestre consécutif, à environ 1,8 million de pieds carrés. Cette situation est largement attribuable à un excédent de locaux de grande surface (moins de 100 000 pieds carrés) et à l'augmentation du ratio entre les locaux nouvellement disponibles et les transactions de location visant des locaux de grande surface, qui a bondi de 0,5 en 2021, lorsque l'absorption était largement positive, à 2,1 en 2024 (depuis le début de l'année). Cette tendance pourrait expliquer la mise en suspens de plusieurs projets : moins de 160 000 pieds carrés de nouveaux locaux ont été mis sur le marché au cours du trimestre, ce qui marque un deuxième trimestre consécutif où l'offre de tels locaux a été inférieure à 200 000 pieds carrés. Malgré tout, le volume de constructions achevées enregistré en 2024 est comparable à celui des années précédentes, ce qui indique que la demande de locaux modernes de grande qualité se maintient.

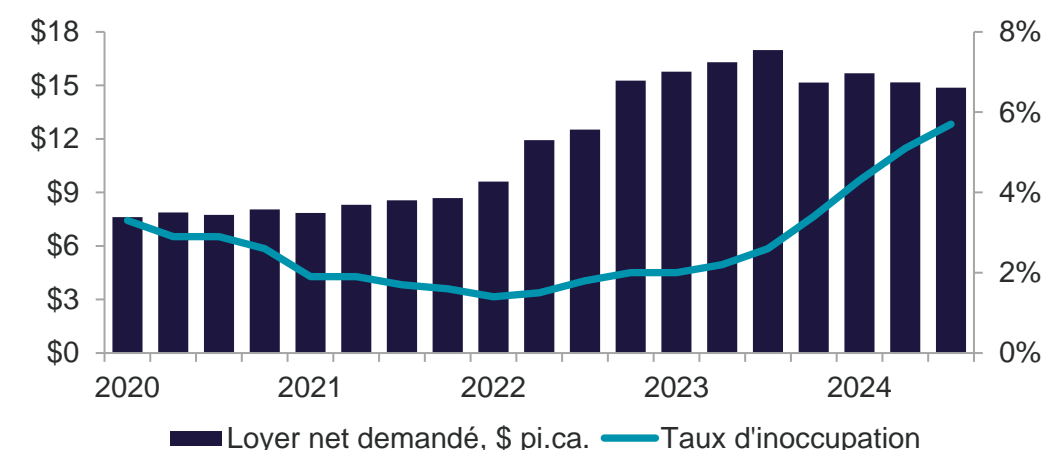
**STABILITÉ DES LOYERS NETS DEMANDÉS: LA TENDANCE SE POURSUIT**

Le loyer net demandé moyen dans le Grand Montréal est demeuré relativement stable lors du trimestre, s'établissant à 14,87 \$ le pied carré. Dans l'ensemble, les loyers nets demandés devraient rester stables, avec un taux de croissance annuel d'environ 1 à 2 %, ce qui s'apparente aux taux historiques d'avant la pandémie. Malgré ces perspectives, les loyers nets demandés à l'échelle du marché demeurent historiquement élevés, ayant augmenté de plus de 102 % depuis le premier trimestre de 2020, et devraient rester élevés jusqu'en 2028.

**DEMANDE D'ESPACE / NOUVELLE OFFRE**



**ABSORPTION NETTE GLOBALE / LOYER NET DEMANDÉ**



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 2024 ACJ (PI.CA.)	EN CONSTRUCTION (PI.CA.)	CONSTRUCTION ACHEVÉE CE TRIMESTRE (PI.CA.)	CONSTRUCTION ACHEVÉE ACJ (PI.CA.)	LOYER NET MOYEN*	LOYER ADDITIONNEL MOYEN
Montréal Midtown Nord	42 861 266	1 735 972	4,1%	-356 702	-461 123	0	0	0	15,38\$	4,26\$
Montréal Midtown Sud	28 662 555	1 570 241	5,5%	-3 533	-137 413	0	0	0	9,48\$	4,05\$
Montréal Est	71 662 483	3 323 200	4,6%	-270 693	-1 127 191	667 080	39 198	39 198	13,95\$	4,56\$
Laval	25 172 349	1 614 275	6,4%	-89 048	-674 557	1 379 658	118 440	140 022	15,55\$	4,45\$
Rive-Nord Lanaudière	5 080 374	195 721	3,9%	-101 256	-29 130	0	0	79 000	16,99\$	4,40\$
Rive-Nord Laurentides	7 258 556	615 800	8,5%	47 772	-272 700	0	0	0	15,26\$	4,21\$
Rive-Sud	30 411 617	1 937 904	6,4%	-121 449	318 850	583 146	0	1 089 838	15,66\$	4,09\$
Lachine	19 686 065	1 817 441	9,2%	-278 422	-575 298	0	0	0	17,28\$	3,59\$
Saint-Laurent	66 274 093	3 487 431	5,3%	-481 074	-1 881 369	141 581	0	0	16,03\$	4,28\$
Ouest de l'Île	46 224 837	2 511 819	5,4%	-183 810	-638 846	0	0	330 076	16,08\$	5,44\$
Vaudreuil-Dorion	3 838 006	906 312	23,6%	10 000	-158 464	0	0	458 242	10,37\$	3,17\$
<b>GRAND MONTRÉAL</b>	<b>347 132 201</b>	<b>19 716 116</b>	<b>5,7%</b>	<b>-1 828 215</b>	<b>-5 637 241</b>	<b>2 771 465</b>	<b>157 638</b>	<b>2 136 376</b>	<b>14,87\$</b>	<b>4,33\$</b>

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

PRINCIPALES LOCATIONS T3 2024

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI.CA.	TYPE
5500 autoroute Transcanadienne	Ouest de l'Île	L. Simard Transport Limited	213 600	Sous-location
2125 rue Lily-Simon	Montréal Midtown Nord	Berlin Packaging	150 225	Nouveau locataire
6767-6771 boulevard Léger	Montréal Est	Linen Chest	144 663	Renouvellement*
9275 boulevard Henri-Bourassa Est	Montréal Est	Recochem Inc.	105 912	Nouveau locataire
3000 autoroute Transcanadienne	Ouest de l'Île	Confidential	87 000	Nouveau locataire

\*Les renouvellements de baux ne sont pas pris en compte dans les statistiques de marché

PRINCIPALES VENTES T3 2024

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE	PI.CA.	TYPE
7171 boulevard de la Côte-Vertu	Saint-Laurent	Lockheed Martin Canada Inc. / FTAIC Aviation Inc.	526 000	53,3M\$ / 101\$
1625-1795 32 <sup>ème</sup> avenue	Lachine	Immeubles Cansett Inc. / Lachine Investissements S.E.C. (Brasswater)	192 261	43,9M\$ / 228\$
165-167 boulevard Hymus	Ouest de l'Île	Redbourne Group / KS 165 Hymus Inc. (KingSett Capital)	220 713	34,6M\$ / 157\$
2945-2965 Avenue André	Ouest de l'Île	Immeubles Cansett Inc. / Societe en Commandite FPI Pro Acquisition	134 340	32,7M\$ / 243\$
8051 boulevard Métropolitain Est	Montréal Est	16091032 Canada Inc. / 16447864 Canada Inc.	95 655	25,2M\$ / 263\$

NOUVELLE OFFRE ACHEVÉE T3 2024

PROPRIÉTÉ	SOUS-MARCHÉ	LOCATAIRE PRINCIPAL	PI.CA.	PROPRIÉTAIRE/DÉVELOPPEUR
137 boulevard Bellerose Ouest – Bâtiment B	Laval	Produit Alimentaire Berthelet	118 440	Rosefellow
10900 boulevard du Golf	Montréal Est	Immeuble entièrement vacant	39 198	Di Lillo Construction

**BRENT ROBINSON**

DIRECTEUR GÉNÉRAL EXÉCUTIF ET GESTIONNAIRE PRINCIPAL

Tel: +1 514 841 3800

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

**NIKO TZAKIS**

ANALYSTE DE RECHERCHE

Tel: +1 514 373 2958

[Nikolaos.Tzakis@cushwake.com](mailto:Nikolaos.Tzakis@cushwake.com)

**A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield ("CWK"). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK's securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.