

**AVISON
YOUNG**

REVUE DE FIN
D'ANNÉE
2017

RAPPORT DU
MARCHÉ INDUSTRIEL
GRAND MONTRÉAL

 **LES SOCIÉTÉS
LES MIEUX
GÉRÉES**

Les tendances évoluent lentement sur le marché industriel du Grand Montréal. En effet, en raison de la forte absorption (qui atteignait 1,7 million de pieds carrés (mpi²) à la fin de 2017), le marché industriel local favorise de plus en plus les propriétaires. Le secteur industriel du Grand Montréal s'est toujours assez bien porté ; il est demeuré très actif ces dernières années. Globalement, le taux d'inoccupation est en recul constant et s'est établi à 4,9 % à la fin de 2017, son pourcentage le plus faible des cinq dernières années.

Les loyers sont demeurés relativement les mêmes dans le Grand Montréal en 2017, le pied carré brut oscillant généralement autour de 9,00 \$. Le prix moyen demandé a atteint 6,06 \$/pi² à la fin du quatrième trimestre, légèrement plus que les 5,00 \$/pi² observés sur le marché industriel du Grand Montréal depuis cinq ans. Le loyer additionnel est demeuré relativement inchangé, variant entre 3,00 \$ et 3,50 \$/pi².

L'activité notable enregistrée dans le Grand Montréal en 2017 s'observe notamment par les annonces majeures survenues depuis douze mois.

Les brasseries locales cherchent à se moderniser. À preuve, Molson Coors a récemment annoncé la construction d'une nouvelle brasserie sur la Rive-Sud de Montréal. Le brasseur, installé rue Notre-Dame dans l'est du centre-ville de Montréal, quittera ses installations qu'il exploitait depuis 1786.

Concurrence directe de Molson Coors, les Brasseries Sleeman ont quitté leurs installations situées à Lachine pour emménager dans des espaces mieux adaptés à leurs opérations. Le troisième brasseur en importance au Canada a conclu un bail de 15 ans pour 275 000 pi² d'espace industriel au 9225, boulevard Henri-Bourassa Est à Rivière-des-Prairies. Comme ses installations de Lachine tournaient à plein régime, l'entreprise s'est rapprochée de l'autoroute 25, de Montréal-Est et de la Rive-Nord, où se concentre une grande partie de ses opérations.



NOUVEAU CENTRE DE DISTRIBUTION

XTL Transport a annoncé l'ouverture d'un centre de distribution au 9135, boulevard Henri-Bourassa Est. L'immeuble original qui se trouvait sur le site a été démolit et Broccolini Construction a mis en chantier les installations de 335 000 pi² sur le terrain de 15 acres.



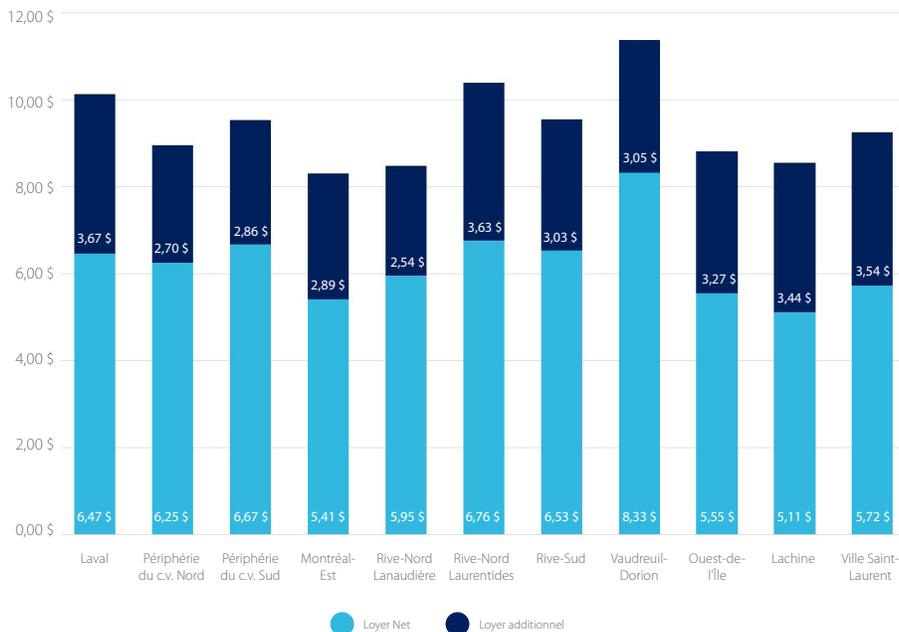
Un peu à l'ouest de la nouvelle brasserie Sleeman, **XTL Transport** a annoncé l'ouverture d'un nouveau centre de distribution situé au 9135, boulevard Henri-Bourassa Est. L'entreprise de camionnage, de concert avec **Storage Leaseholds**, actuel propriétaire des lieux, fera ériger les nouveaux locaux industriels. L'immeuble original a été démolit et **Broccolini Construction** a mis en chantier les installations de 335 000 pi² sur un terrain de 15 acres.

Avison Young a fièrement représenté XTL Transport dans la négociation du nouveau bail, l'une des transactions les plus importantes de 2017. Vu les possibilités limitées d'acheter ou de louer des immeubles existants de plus de 150 000 pi² dans le Grand Montréal, XTL Transport a choisi sans surprise de faire bâtir un nouvel édifice pour loger son centre de distribution.

Aussi en 2017, **Structube** a acheté un site d'un million de pieds carrés de Montoni à Laval pour ériger le plus grand entrepôt de la ville, qui abritera aussi son siège social. Représentant un investissement de 80 millions de dollars, l'immeuble de 650 000 pi² comptera aussi une vaste salle d'exposition et des locaux réservés au commerce de détail.

À peine 2017 entamée, **Montoni** a réalisé l'une des ventes les plus importantes de l'année en achetant le centre de distribution de Sears au 3031-3207, boulevard Thimens, à Ville Saint-Laurent. Le promoteur a acquis pour 50 millions les 1,5 mpi² de l'immeuble industriel, qui sera converti en projet à usage mixte dans le cadre du projet **VSL Logistics Hub**.

La cession-bail du 5500, autoroute Transcanadienne à Pointe-Claire représente une autre transaction d'envergure de l'année 2017. **Summit Industrial Income REIT** a acheté l'immeuble de 470 210 pi² occupé par **Avon Canada Inc.** pour 41,3 millions de dollars (87,90 \$/pi²). Avon Canada a conclu un bail de 10 ans pour la totalité de la propriété érigée sur 21 acres et évaluée à 36,3 millions de dollars par la Ville de Montréal.



**COÛTS
D'OCCUPATION**

LOYERS NETS INDUSTRIELS
PAR SOUS-MARCHÉS, T4 2017
GRAND MONTRÉAL

Pure Industrial Real Estate Trust (PIRET) a également conclu les acquisitions du 2355, 22^e Avenue et du 3333, rue Joseph-Dubreuil à Lachine, dans le cadre de la vente d'un portefeuille incluant quatre sites du Grand Toronto et deux d'Edmonton au coût total de 365 millions de dollars.

Le centre de distribution et de logistique du 2355, 32^e Avenue, à Lachine, s'est vendu 18,6 millions de dollars. Évalué à 13,3 millions par la ville de Montréal, l'immeuble industriel de 120 631 pi² est érigé sur un site de 11 acres.

Le second centre de distribution situé au 3333, rue Joseph-Dubreuil a été acheté pour 13,1 millions de dollars et occupe 52 082 pi² sur un autre terrain de 11 acres. Le taux d'actualisation estimé pour la vente du portefeuille avoisine les 5,2 %.

À Montréal-Est, le **Groupe Shapiro** s'est porté acquéreur du 5781, rue Notre-Dame Est pour 6,9 millions de dollars dans le cadre d'une coentreprise. L'ancienne usine de **Mabe Home Appliances** compte 580 000 pi².

Dans le même secteur, l'usine **Energizer** du 7101, rue Notre-Dame Est, a été vendue à **Vista Properties** pour 16 millions de dollars. L'immeuble de 585 905 pi² affiche un taux d'inoccupation de 95,6 %.

Entreprise familiale établie à Montréal depuis 1962 et spécialisée dans la décontamination de sites et les évaluations environnementales, le **Groupe C. Laganière** a fait l'acquisition de l'ancienne raffinerie **Shell** de Montréal-Est au quatrième trimestre de 2017.

Implantée sur 228 acres et exploitée par Shell de 1933 à 2010, la raffinerie a été vendue pour 22 millions de dollars (2,75 \$/pi²). Groupe C. Laganière a par ailleurs passé les dernières années à décontaminer le site avant de procéder à son acquisition ; il ne reste que 10 % des travaux de décontamination à terminer.

VENTES D'ENVERGURE, INDUSTRIEL GRAND MONTRÉAL



Adresse	3500, rue F.-X. Tessier, Vaudreuil-Dorion
Acheteur	TARE Canada Investments ULC
Vendeur	Ericsson Canada Inc.
Prix	121 922 934,00 \$
Superficie	215 000 pieds carrés
Prix/pi ²	567,08 \$



Adresse	3031-3207, boulevard Thimens, Ville Saint-Laurent
Acheteur	Montoni (VSL Logistics Hub Limited Partnership)
Vendeur	Sears Canada Inc.
Prix	50 000 000,00
Superficie	1 546 379 pieds carrés
Prix/pi ²	32,33 \$



Adresse	5500, autoroute Transcanadienne, Pointe-Claire
Acheteur	Summit (5500 Trans-Canada Highway) Ltd.
Vendeur	Avon Canada Inc.
Prix	41 333 264,00 \$
Superficie	470 210 pieds carrés
Prix/pi ²	87,90 \$



Adresse	2355, 32 ^e avenue, Montréal
Acheteur	PIRET (2355 32 nd Avenue) Holdings Inc.
Vendeur	TFI Transport 2 L.P.
Prix	18 600 000,00 \$
Superficie	120 631 pieds carrés
Prix/pi ²	154,19 \$



Adresse	3333, rue Joseph-Dubreuil, Montréal
Acheteur	PIRET (3333 Joseph-Dubreuil) Holdings Inc.
Vendeur	Vitran Express Canada Inc.
Prix	13 100 000,00 \$
Superficie	52 082 pieds carrés
Prix/pi ²	251,53 \$

TRANSACTIONS DE LOCATION D'ENVERGURE, INDUSTRIEL GRAND MONTRÉAL



Adresse	9135, boulevard Henri-Bourassa Est, Montréal
Locataire	XTL Transport
Superficie	335 000 pieds carrés
Type	Nouveau bail, construction sur mesure



Adresse	9225, boulevard Henri-Bourassa Est, Montréal
Locataire	Sleeman Canada
Superficie	274 908 pieds carrés
Type	Nouveau bail



Adresse	22000-22200, route Transcanadienne, Baie-d'Urfé
Locataire	Cargologan
Superficie	187 266 pieds carrés
Type	Renouvellement



Adresse	4600, rue Cousens, Ville Saint-Laurent
Locataire	Michael Kors Canada
Superficie	149 701 pieds carrés
Type	Nouveau bail



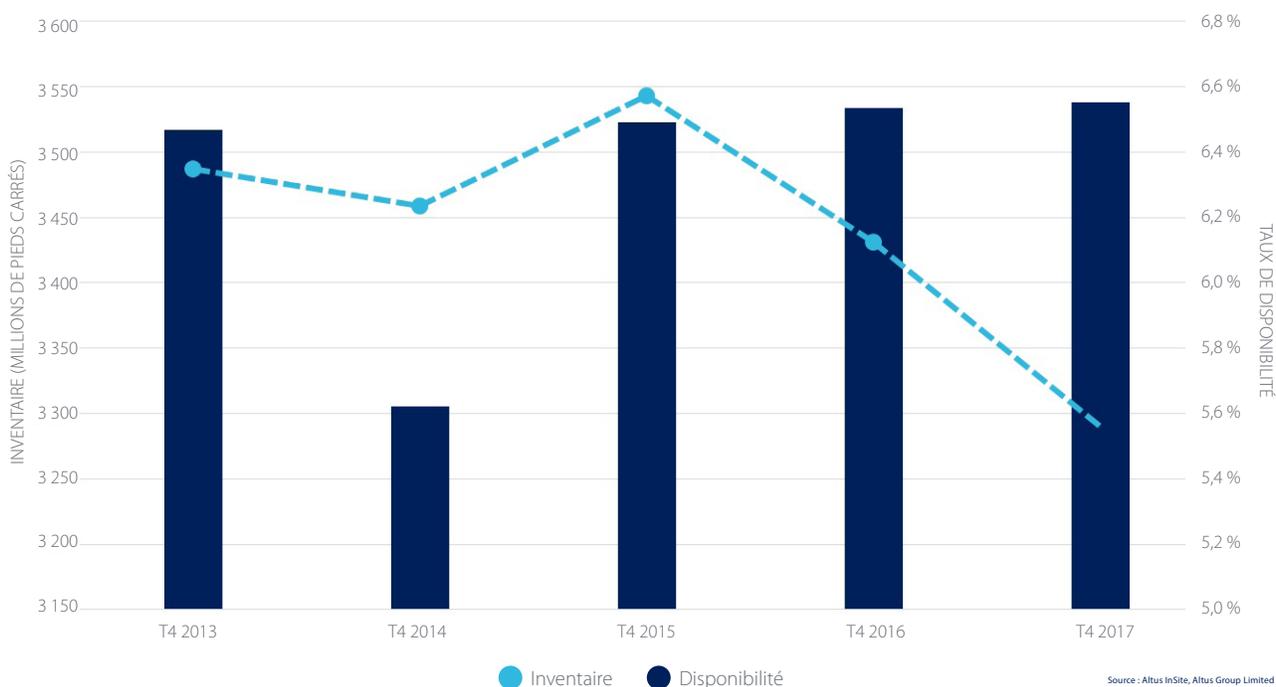
Adresse	3055, rue Anderson, Terrebonne
Locataire	Syncreon Canada Inc.
Superficie	136 982 pieds carrés
Type	Nouveau bail

GRAND MONTRÉAL

INVENTAIRE ET DISPONIBILITÉ

REVUE DE FIN
D'ANNÉE
2017

RAPPORT DU
MARCHÉ INDUSTRIEL
GRAND MONTRÉAL



GRAND MONTRÉAL

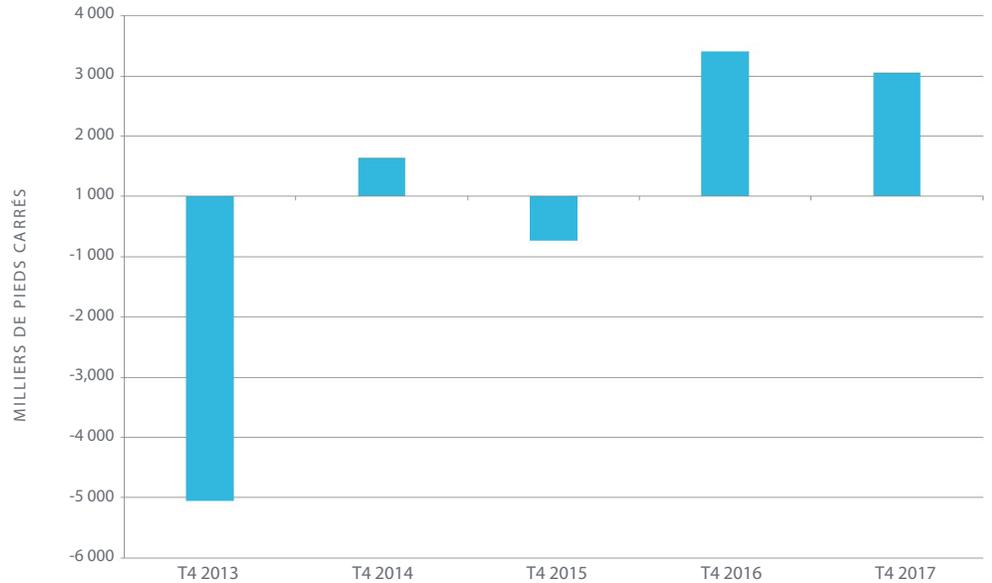
TENDANCES PAR SOUS-MARCHÉS

Marché	Inventaire	Taux de dispo, (T4 2016)	Taux de dispo, (T4 2017)	Tendance	Loyer Net (T4 2016)	Loyer Additionnel (T4 2016)	Loyer Brut (T4 2016)	Loyer Net (T4 2017)	Loyer Additionnel (T4 2017)	Loyer Brut (T4 2017)	Tendance
Laval	19 340 733	9,7 %	6,3 %	▼	6,36 \$	3,57 \$	9,93 \$	6,47 \$	3,67 \$	10,14 \$	▲
Périphérie c.v. Nord	52 445 602	4,4 %	5,0 %	▲	7,23 \$	2,97 \$	10,20 \$	6,25 \$	2,70 \$	8,95 \$	▼
Périphérie c.v. Sud	33 603 337	2,8 %	2,1 %	▼	5,34 \$	2,78 \$	8,12 \$	6,67 \$	2,86 \$	9,53 \$	▲
Montréal-Est	77 696 145	5,1 %	4,1 %	▼	5,26 \$	2,71 \$	7,97 \$	5,41 \$	2,89 \$	8,30 \$	▲
R.N. Lanaudière	3 812 493	13,2 %	8,4 %	▼	6,25 \$	2,53 \$	8,78 \$	5,95 \$	2,54 \$	8,49 \$	▼
R.N. Laurentides	5 673 401	8,4 %	9,0 %	▲	6,31 \$	2,98 \$	9,29 \$	6,76 \$	3,63 \$	10,39 \$	▲
Rive-Sud	19 067 282	8,2 %	8,2 %	=	6,28 \$	3,28 \$	9,56 \$	6,53 \$	3,03 \$	9,56 \$	=
Vaudreuil-Dorion	1 329 150	34,1 %	38,7 %	▲	6,92 \$	1,68 \$	8,60 \$	8,33 \$	3,05 \$	11,38 \$	▲
Ouest-de-l'Île	46 004 465	6,9 %	5,8 %	▼	4,94 \$	3,31 \$	8,25 \$	5,55 \$	3,27 \$	8,82 \$	▲
Lachine	25 045 900	7,7 %	7,4 %	▼	5,34 \$	3,57 \$	8,91 \$	5,11 \$	3,44 \$	8,55 \$	▼
Ville Saint-Laurent	69 722 180	5,9 %	6,2 %	▲	5,10 \$	3,43 \$	8,53 \$	5,72 \$	3,54 \$	9,26 \$	▲

Source : Altus InSite, Altus Group Limited

ABSORPTION GÉNÉRALE

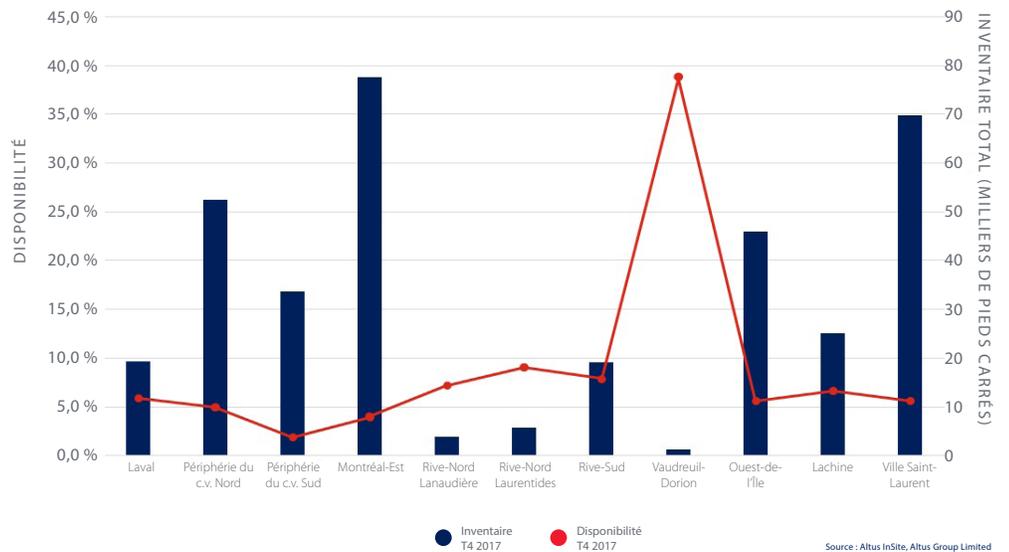
PROPRIÉTÉS INDUSTRIELLES
GRAND MONTRÉAL



Source : Altus InSite, Altus Group Limited

INVENTAIRE ET DISPONIBILITÉ

PROPRIÉTÉS INDUSTRIELLES
PAR SOUS-MARCHÉS
GRAND MONTRÉAL



Source : Altus InSite, Altus Group Limited



Solutions
immobilières
intelligentes

avisonyoung.com

VOUS AVEZ DES QUESTIONS OU DES COMMENTAIRES?
CONTACTEZ-NOUS AUJOURD'HUI :

Avison Young Québec Inc.
Agence immobilière commerciale
1200, avenue McGill College
Bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4G7

Denis Perreault, MBA, Adm.A
Associé, Directeur général
Courtier immobilier agréé
514.905.0604
denis.perreault@avisonyoung.com