

Statistiques

2,24

millions de pieds carrés

Absorption
Mi-année 2020

2,32

millions de pieds carrés

En construction
Mi-année 2020

11,07 \$

par pied carré

Loyer brut estimé
Mi-année 2020

3,1 %

Taux de
disponibilité total
Mi-année 2020

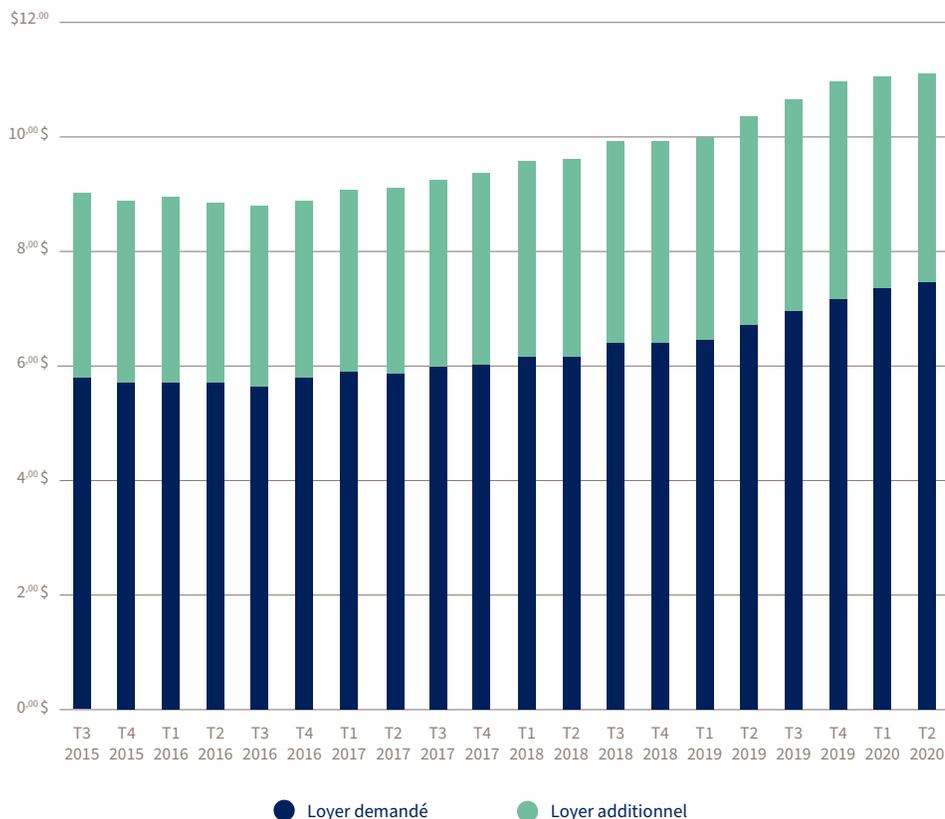
Rapport du marché industriel Grand Montréal Mi-année 2020

Avec l'augmentation drastique des ventes en ligne pendant la pandémie de la COVID-19, la demande de centres de distribution a explosé à travers le Canada, alors que le coronavirus affectait les chaînes d'approvisionnement au détail dans tout le pays, exacerbant le manque de produits industriels de qualité disponibles dans la région du Grand Montréal. Le marché immobilier industriel de Montréal a été historiquement touché par un manque de produits modernes avec des caractéristiques recherchées telles que des hauteurs de plafond supérieures à 30 pieds, une meilleure efficacité et des configurations flexibles, ainsi que par la rareté des terrains industriels disponibles pour le développement sur l'île de Montréal.

Comme les nouveaux comportements des consommateurs sont susceptibles de persister longtemps après la réouverture des provinces et des entreprises, il y aura un besoin croissant d'espaces d'entreposage et de distribution, y compris la livraison au dernier kilomètre. La pandémie et les ruptures de chaînes d'approvisionnement survenues dans le monde entier ont également poussé les opérateurs industriels et de détail à adopter de nouvelles technologies pour faire face à la demande et à la « nouvelle normalité », ce qui impactera davantage le marché industriel montréalais. Parallèlement, de plus en plus d'entreprises deviennent de moins en moins dépendantes de la production chinoise, tout en ramenant la transformation et la production en Amérique du Nord, accentuant davantage les tendances de démondialisation auxquelles nous assistons depuis quelques années.

Bien avant la pandémie, le manque de produits de qualité disponibles dans le Grand Montréal a poussé beaucoup d'utilisateurs industriels à opter pour des constructions sur mesure situées hors de l'île, ce qui a peu ou pas d'impact sur le taux d'occupation. Par exemple, cinq des sept projets de développement industriels livrés en 2019 étaient pré-loués à 100 %, alors qu'il ne restait qu'un peu plus de 133 000 pieds carrés (pi²) disponibles dans les deux projets restants au début de l'année.

Frais d'occupation



Triemstre	Loyer demandé estimé	Loyer additionnel estimé	Loyer brut estimé
T2 2020	7,37 \$/pi²	3,70 \$/pi²	11,07 \$/pi²
T1 2020	7,20 \$/pi²	3,79 \$/pi²	10,99 \$/pi²
T4 2019	6,98 \$/pi²	3,69 \$/pi²	10,67 \$/pi²
T3 2019	6,75 \$/pi²	3,64 \$/pi²	10,39 \$/pi²
T2 2019	6,46 \$/pi²	3,55 \$/pi²	10,01 \$/pi²
T1 2019	6,44 \$/pi²	3,51 \$/pi²	9,95 \$/pi²
T4 2018	6,40 \$/pi²	3,58 \$/pi²	9,98 \$/pi²
T3 2018	6,19 \$/pi²	3,44 \$/pi²	9,63 \$/pi²
T2 2018	6,17 \$/pi²	3,42 \$/pi²	9,59 \$/pi²
T1 2018	6,04 \$/pi²	3,34 \$/pi²	9,38 \$/pi²
T4 2017	6,00 \$/pi²	3,28 \$/pi²	9,28 \$/pi²
T3 2017	5,86 \$/pi²	3,25 \$/pi²	9,11 \$/pi²
T2 2017	5,89 \$/pi²	3,21 \$/pi²	9,10 \$/pi²
T1 2017	5,82 \$/pi²	3,11 \$/pi²	8,93 \$/pi²
T4 2016	5,67 \$/pi²	3,13 \$/pi²	8,80 \$/pi²
T3 2016	5,73 \$/pi²	3,13 \$/pi²	8,86 \$/pi²
T2 2016	5,74 \$/pi²	3,23 \$/pi²	8,97 \$/pi²
T1 2016	5,71 \$/pi²	3,22 \$/pi²	8,93 \$/pi²
T4 2015	5,80 \$/pi²	3,25 \$/pi²	9,05 \$/pi²
T3 2015	5,79 \$/pi²	3,23 \$/pi²	9,02 \$/pi²

Source: Altus Group Limited

À la fin du deuxième trimestre 2020, un peu plus de 2,3 millions de pieds carrés (mpi²) d'espace industriel (2 318 855 pi²) étaient en construction dans le Grand Montréal, et de ce total, seulement 29 374 pi² étaient disponibles à la location à la fin du mois de juin, représentant un taux de disponibilité de seulement 1,3 % pour le nouvel inventaire industriel.

Le marché industriel montréalais a enregistré une absorption de 490 859 pi² au deuxième trimestre de 2020, ce qui porte l'absorption industrielle totale à 2 240 057 pi² depuis le début de l'année. L'activité la plus importante a eu lieu dans le marché de Laval au cours du deuxième trimestre, où le taux de disponibilité totale a chuté à 1,6 % alors que 301 399 pi² ont été loués, dont près de 80 % sont attribuables à Amazon.

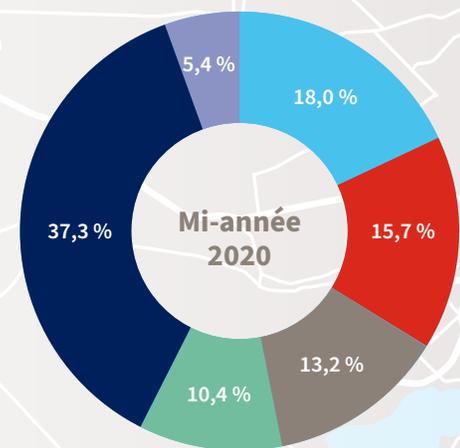
En mai 2020, Amazon a signé un bail de 7 ans pour 240 000 pi² d'espace d'entrepôt au 5555, rue Ernest-Cormier, dans le Parc Industriel Autoroute 25 à Laval. La propriété deviendra le deuxième centre de distribution d'Amazon au Québec et sera la cible d'investissements importants afin d'augmenter la capacité d'expédition.

Amazon a été très active sur le marché montréalais au cours des dernières années, après avoir lancé la construction d'un centre de données de 155 000 pi² pour Amazon Web Services à Varennes, sur la Rive-Sud de Montréal.

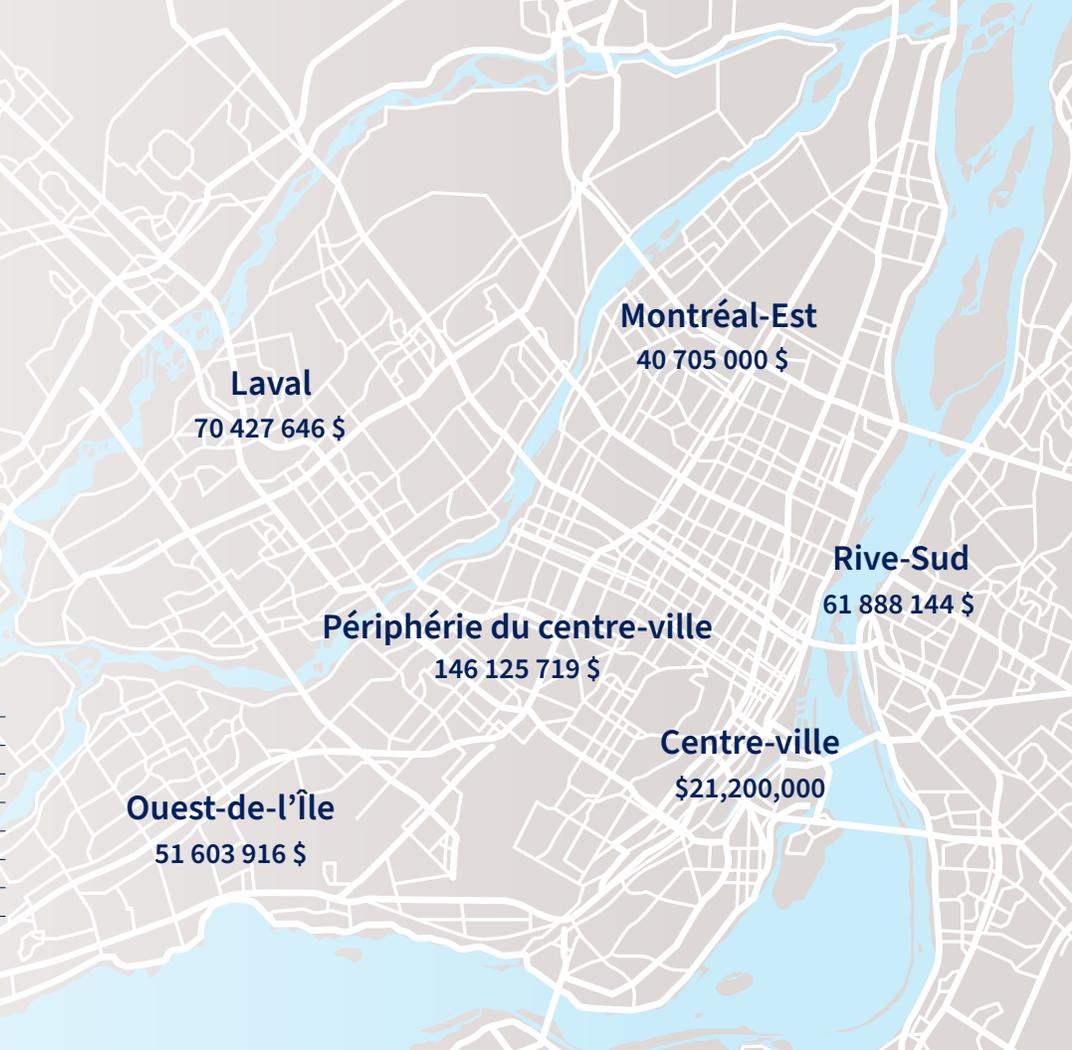
De plus, en novembre 2019, la société a annoncé un investissement de 38 millions de dollars pour la transformation d'une propriété industrielle de 180 000 pi² située au 3000, rue Louis-A.-Amos à Lachine, qui deviendra son premier centre de distribution au Québec. Les travaux sont actuellement en cours et l'installation devrait être fonctionnelle d'ici les fêtes de fin d'année, générant quelque 300 emplois. Attirée au Québec pour ses ressources propres, Amazon compte investir jusqu'à 1 milliard de dollars dans la province au cours des 10 prochaines années, principalement pour sa plateforme cloud Amazon Web Services.

Les coûts d'occupation des propriétés immobilières industrielles à Montréal et dans les environs ont considérablement augmenté au cours des dernières années, principalement en raison du manque de produits disponibles. Le loyer net demandé pour les propriétés industrielles dans le Grand Montréal a atteint 7,37 \$/pi² à la mi-année 2020, contre 6,46 \$/pi² seulement 12 mois auparavant. Les loyers additionnels s'élevaient en moyenne à 3,70 \$/pi² à la fin de juin 2020, contre 3,55 \$/pi² un an auparavant, ce qui a porté le taux de location brut moyen à 11,07 \$/pi², contre 10,01 \$/pi² à la mi-2019.

Ventes



Région	Montant (\$)	Pourcentage
Laval	70 427 646 \$	18,0 %
Rive-Sud	61 888 144 \$	15,7 %
Ouest-de-l'Île	51 603 916 \$	13,2 %
Montréal-Est	40 705 000 \$	10,4 %
Périphérie du c.-v.	146 125 719 \$	37,3 %
Centre-ville	21 200 000 \$	5,4 %
Total	391 950 425 \$	100,0 %



Dans l'ensemble, le secteur industriel a fait preuve d'une plus grande résistance à la pandémie que prévu, le volume total des investissements industriels ayant atteint 16 3401 678 \$ pour le deuxième trimestre (un prix moyen de 155,71 \$/pi²), portant le total de mi-année à 392 millions de dollars à la fin du mois de juin.

La COVID-19 a gravement touché tous les marchés d'investissement au Québec, mais il semblerait que les ventes industrielles soient restées quelque peu actives au cours du premier semestre 2020, puisque 36 transactions supérieures à 1 million de dollars ont été enregistrées au premier trimestre, et 26 au deuxième trimestre, lorsque la pandémie et le confinement ont frappé l'économie le plus durement.

Nous prévoyons une reprise des volumes d'investissement au troisième trimestre, soutenue par la demande croissante de propriétés industrielles de qualité et le fort appétit pour les actifs de qualité des investisseurs canadiens.

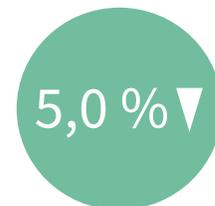
La demande industrielle croissante des investisseurs est en partie alimentée par l'augmentation continue des taux de location moyens dans la plupart des marchés au Canada, qui est propulsée par la disponibilité historiquement rare d'espace industriel et à la demande soutenue.

Cela applique indirectement une pression à la baisse sur les taux d'actualisation, car les investisseurs prévoient que le taux de croissance des loyers moyens sera sensiblement plus élevé que celui de l'inflation dans les mois et les années à venir.

Ainsi, les taux d'actualisation globaux des immeubles industriels multi-locataires atteignent 5,2 % à la fin du deuxième trimestre 2020 (ce qui représente 123,98 \$/pi²), représentant une baisse par rapport à 5,7 % un an auparavant, et les taux de capitalisation des propriétés à locataire unique ont chuté de 5,4 % à 5,0 % (135,62 \$/pi²) d'une année à l'autre.

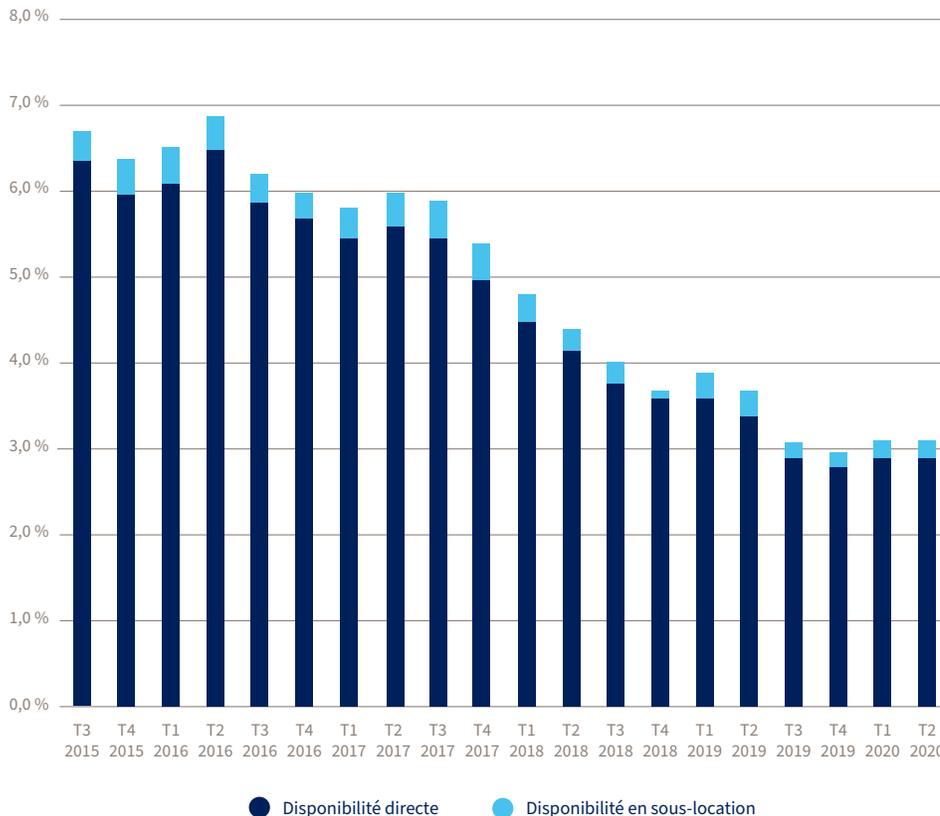


Taux d'actualisation
Industriel Multi-locataires
Mi-année 2020



Taux d'actualisation
Industriel à locataire unique
Mi-année 2020

Disponibilité



Triemstre	Disponibilité directe	Disponibilité en sous-location	Disponibilité totale
T2 2020	2,9%	0,2%	3,1%
T1 2020	2,9%	0,2%	3,1%
T4 2019	2,8%	0,2%	3,0%
T3 2019	2,9%	0,2%	3,1%
T2 2019	3,4%	0,3%	3,7%
T1 2019	3,6%	0,3%	3,9%
T4 2018	3,6%	0,1%	3,7%
T3 2018	3,8%	0,2%	4,0%
T2 2018	4,2%	0,2%	4,4%
T1 2018	4,5%	0,3%	4,8%
T4 2017	5,0%	0,4%	5,4%
T3 2017	5,5%	0,4%	5,9%
T2 2017	5,6%	0,4%	6,0%
T1 2017	5,5%	0,3%	5,8%
T4 2016	5,7%	0,3%	6,0%
T3 2016	5,9%	0,3%	6,2%
T2 2016	6,5%	0,4%	6,9%
T1 2016	6,1%	0,4%	6,5%
T4 2015	6,0%	0,4%	6,4%
T3 2015	6,4%	0,3%	6,7%

Source: Altus Group Limited

Contactez-nous

David Major-Lapierre
 Directeur, Marketing et recherche
 Avison Young
 514.905.5443
 david.major@avisonyoung.com

Bureau du centre-ville
 1200, avenue McGill College
 Bureau 2000
 Montréal (Québec)
 H3B 4G7

Bureau de Pointe-Claire
 1, avenue Holiday
 Bureau 520, Tour Ouest
 Pointe-Claire (Québec)
 H9R 5N3

Avison Young Québec Inc.
 Agence immobilière commerciale



Avis

Les informations contenues dans ce rapport ont été obtenues de sources que nous jugeons fiables et, bien que considérées comme exactes, elles ne sont pas garanties par Avison Young Québec Inc. Toutes les opinions exprimées et les données fournies dans le présent document peuvent être modifiées sans préavis. Ce rapport ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sous quelque format que ce soit, sans le consentement écrit préalable de Avison Young Québec Inc.

La propagation de COVID-19 et les politiques de confinement introduites évoluent rapidement. Bien que les informations contenues dans ce rapport soient à jour à la date de rédaction, les opinions exprimées dans ce document sont susceptibles de changer et peuvent ne pas refléter la dernière opinion d'Avison Young. Comme vous tous, Avison Young s'appuie sur des sources gouvernementales et connexes pour obtenir des informations sur l'épidémie de COVID-19. Le contenu ci-présent n'est pas destiné à fournir des conseils d'investissement, fiscaux, financiers ou juridiques et ne doit pas être considéré comme tel.

