

## Montréal

Industriel - T1 2026

savills

## Absorption positive alors que le marché continue de se stabiliser

La grande région de Montréal (GMA) enregistre un deuxième trimestre d'absorption positive en trois ans, le marché continuant de montrer des signes graduels de reprise. Le départ d'Amazon du Québec a accentué la hausse du taux d'inoccupation, ses installations représentant 0,7 % de l'inventaire de la GMA au moment de l'annonce. Cela a temporairement masqué l'amélioration progressive des fondamentaux du marché en dehors de ce choc ponctuel. Le taux d'inoccupation a augmenté de 180 points de base (pb) sur un an, mais le rythme de hausse montre des signes de ralentissement. La paralysie décisionnelle liée à la COVID et aux tarifs s'est dissipée, les entreprises ne pouvant désormais plus reporter indéfiniment leurs décisions de location.

## Les loyers demandés restent faibles mais atteignent un plancher

Le loyer moyen demandé dans la GMA a reculé de 7,1 % sur un an pour s'établir à 13,28 \$. Les niveaux actuels reflètent fréquemment des taux incitatifs de première année plus agressifs, et les locataires peuvent s'attendre à des hausses de loyers plus soutenues et graduels à mesure que les propriétaires commencent à intégrer et anticiper la reprise du marché dans leur tarification.

## La Rive-Nord détient la plus grande part de la construction en cours

L'activité de construction est demeurée globalement stable dans la GMA au cours de la dernière année, en hausse de 0,2 million de pieds carrés (Mpi<sup>2</sup>) depuis le T1 2025 pour atteindre un total de 1,6 Mpi<sup>2</sup> au T1 2026. La Rive-Nord représente 55,5 % des superficies actuellement en construction, portée notamment par les bâtiments A et C du complexe RF 18.0 de Rosefellow ainsi que par le parc industriel de Saint-Jérôme de Plan A. Plusieurs projets d'envergure doivent débiter cette année, dont le bâtiment C du 40NetZero de Loracon dans l'est de Montréal, un projet sur mesure de Rosefellow pour Intelcom à Champlain et le bâtiment 2B de l'Écoparc Laval 15 de Montoni, représentant collectivement près de 0,7 Mpi<sup>2</sup> additionnels appelés à s'ajouter au pipeline.

## DONNÉES CLÉS

Grande Région de Montréal (GMA)	T1 2025	T1 2026	A / A
Inventaire	337,5 M pi <sup>2</sup>	348,1 M pi <sup>2</sup>	+10,6 M pi <sup>2</sup>
Taux d'inoccupation	5,4%	7,2%	+180 pb
Taux de location demandé	14,29 \$	13,28 \$	-7,1%
Absorption nette (cumul annuel)	0,8 M pi <sup>2</sup>	0,2 M pi <sup>2</sup>	-0,6 M pi <sup>2</sup>
Livraisons (cumul annuel)	0,7 M pi <sup>2</sup>	0,6 M pi <sup>2</sup>	-0,1 pi <sup>2</sup>
En construction	1,4 M pi <sup>2</sup>	1,6 M pi <sup>2</sup>	+0,2 M pi <sup>2</sup>

## Aperçu

01

La demande pour les entrepôts de grande surface est de retour et pourrait se maintenir, alors que les occupants réévaluent leurs stratégies immobilières après plusieurs années.

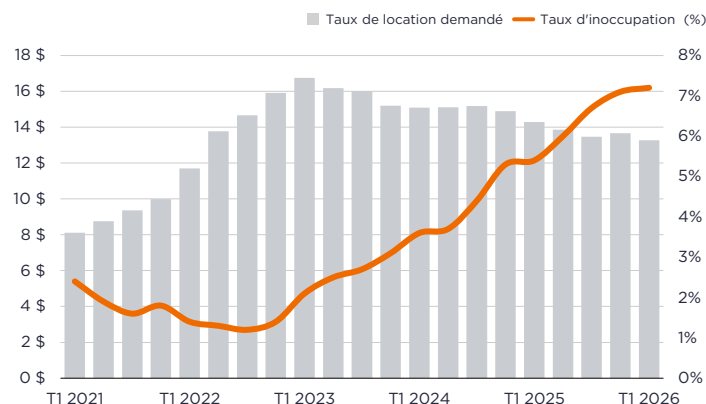
02

La hausse de 39,0 % des évaluations foncières industrielles à Montréal pourrait rendre les marchés périphériques plus attrayants pour les occupants sensibles aux coûts.

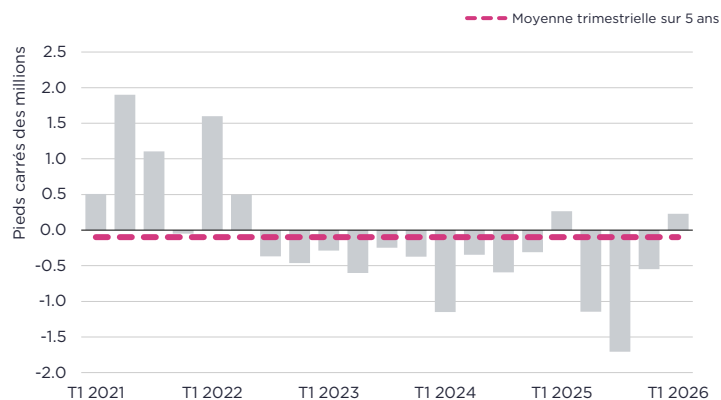
03

Les propriétaires demeureront concurrentiels sur les incitatifs à court terme pour les locaux vacants de longue date, malgré la reprise graduelle du marché.

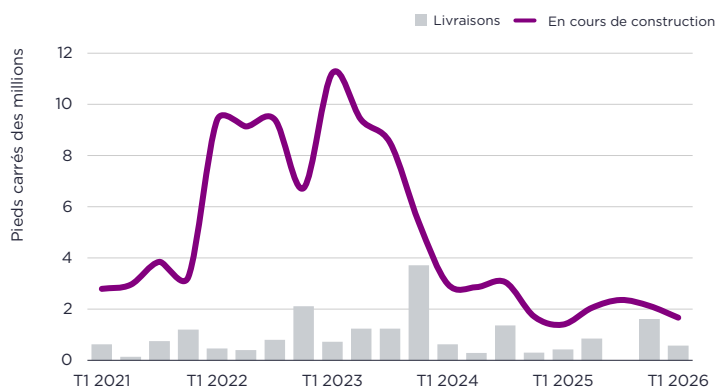
## TAUX DE LOCATION ET D'INOCUPATION



## ABSORPTION NETTE



## NOUVELLES CONSTRUCTIONS



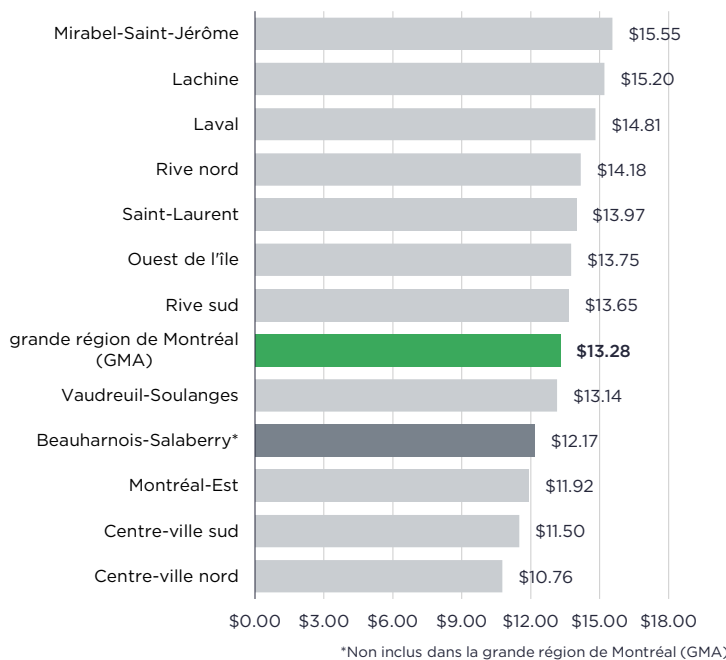
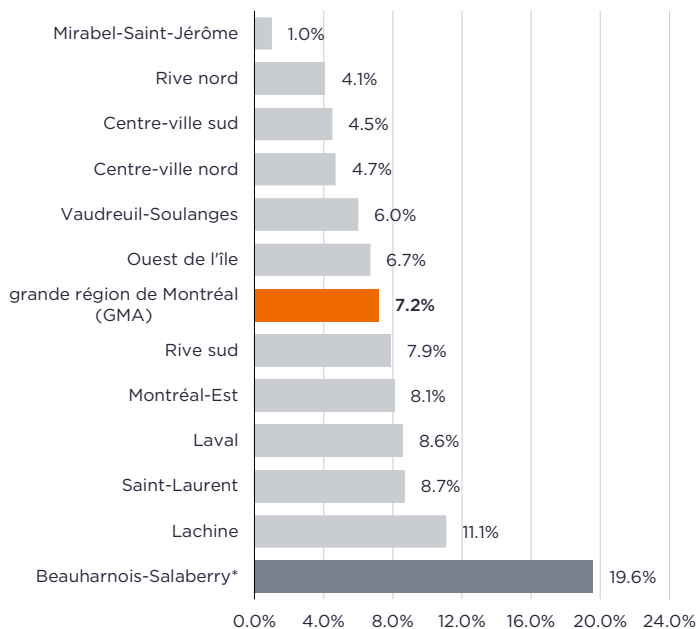
Locataire	Taille (EN Pieds Carrés)	Sous-marché	Adresse	Type De Transaction	Secteur D'activité
Maersk	237,173	Montréal Est	11281-11299 boulevard Albert-Hudon	Renouvellement	Logistique & Distribution / 3PL
Kuehne+Nagel	136,830	Montréal Est	1750-1950 rue des Futailles	Nouveau	Logistique & Distribution / 3PL
Intelcom	188,618	Rive-Sud	400 avenue Liberté	Nouveau	Logistique & Distribution / 3PL
Guess Canada	142,245	Montréal Est	12225 boulevard Industriel	Renouvellement*	Biens de consommation
Agropur Cooperative	123,675	Rive-Nord	500 rue Hector-Lanthier	Nouveau	Alimentation et boissons

Nouveaux Projets

Propriétaire/Promoteur	Taille (EN Pieds Carrés)	Sous-marché	Adresse	Type De Promotion	Statut
Rosefellow	306,680	Rive-Nord	500 Hector-Lanthier Rue	Spéculatif (disponible)	En Construction
Montoni	257,339	Laval	Rue Jules-Brillant	Spéculatif (partiellement disponible)	En Construction
Rosefellow	241,000	Rive-Nord	504 Hector-Lanthier Rue	Construction sur mesure	En Construction
Loracon	195,000	Montréal Est	9200 Boul Henri-Bourassa East	Spéculatif (disponible)	En construction
Montoni	192,299	Rive-Nord	2055 Des Entreprises Boulevard (Expansion)	Spéculatif (disponible)	Livré T1 2026

Taux d'inoccupation (%) SOUS-MARCHÉS

TAUX DE LOCATION (\$/pi<sup>2</sup>) SOUS-MARCHÉS



Savills Research

Pour plus d'information veuillez nous contacter:

**Savills Montreal**  
3773, boulevard de la Côte-Vertu  
Suite 160  
Montreal H4R 2M3  
+1 514 416 1270

**Thom Slater**  
Gestionnaire de recherche  
tslater@savills.ca



savills.ca

Sauf indication contraire, tous les loyers mentionnés dans le présent rapport sont des loyers bruts moyens demandés (service complet) par pied carré. Les statistiques sont calculées à partir d'informations sur les locations directes et les sous-locations. Les données actuelles et historiques sur la disponibilité et les loyers sont susceptibles d'être modifiées en raison de l'évolution de l'inventaire.

Les informations contenues dans ce rapport proviennent de sources jugées fiables, mais aucune garantie n'est donnée quant à leur exactitude. Sauf indication contraire, la source des données est Savills Research.

Savills 2026 ©