



L'absorption positive et l'activité locative soutiennent la reprise

La grande région de Montréal (GMA) a enregistré un deuxième trimestre consécutif d'absorption positive, une première en quatre ans. Plusieurs transactions d'envergure ont également été conclues au cours du trimestre, ce qui favorisera une nouvelle absorption positive au cours des prochains trimestres. Le taux d'inoccupation a augmenté de 120 points de base (pb) sur un an, mais son rythme de progression continue de ralentir, n'augmentant que de 10 pb par rapport au T1 2026. Malgré la vigueur de l'activité locative et de l'absorption, la GMA ne devrait pas connaître un resserrement rapide à court terme, puisque le pipeline de construction demeure soutenu.

Le repli des loyers touche à sa fin

Le loyer moyen demandé dans la grande région de Montréal (GMA) a reculé de 5,2 % sur un an pour s'établir à 13,15 \$ le pied carré (pi²). Malgré cette baisse, les immeubles bien positionnés retrouvent un pouvoir de fixation des loyers, et le marché pourrait commencer à enregistrer une hausse des loyers d'ici la fin de l'an prochain. Les immeubles de grande superficie de plus de 100 000 pieds carrés (pi²) continuent souvent d'offrir d'importantes mesures incitatives, notamment sous forme de périodes de loyer gratuit et d'allocations pour améliorations locatives.

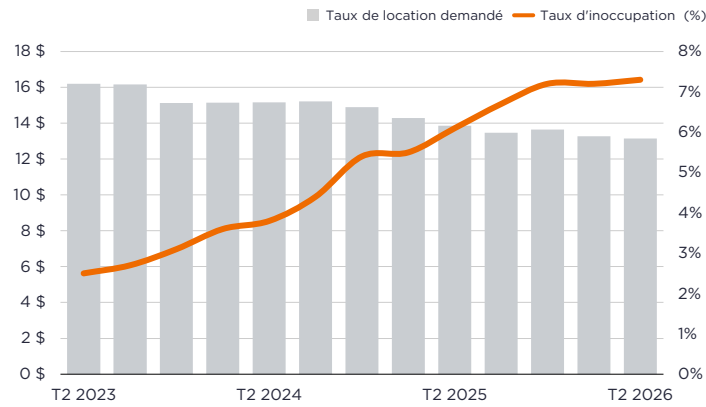
Le pipeline de construction demeure actif

L'activité de construction dans la grande région de Montréal (GMA) a diminué de 1,1 million de pieds carrés (Mpi²) sur un an pour s'établir à 1,8 Mpi² au T2 2026, dont 57,7 % correspondent à des projets spéculatifs. D'autres projets spéculatifs doivent être lancés plus tard cette année, notamment deux immeubles au parc RF21 de Rosefellow, à Laval. En plus des 0,7 Mpi² de projets clés en main actuellement en construction dans la GMA, un projet d'envergure en périphérie est l'usine de galvanisation d'acier en construction à Drummondville, un ajout rare et bienvenu à la capacité manufacturière nationale.

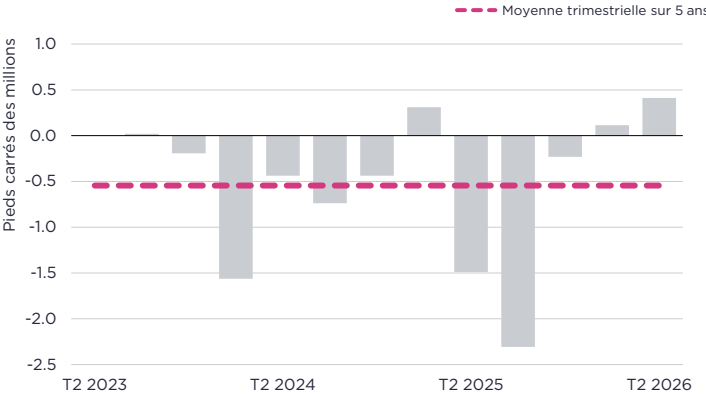
DONNÉES CLÉS

Grande Région de Montréal (GMA)	T2 2025	T2 2026	A / A
Inventaire	339,0 M pi²	342,7 M pi²	+3,7 M pi²
Taux d'inoccupation	6,1%	7,3%	+120 pb
Taux de location demandé	13,87 \$	13,15 \$	-5,2%
Absorption nette (cumul annuel)	-1,2 M pi²	0,5 M pi²	+1,7 M pi²
Livraisons (cumul annuel)	1,2 M pi²	1,1 M pi²	-0,1 M pi²
En construction	2,9 M pi²	1,8 M pi²	-1,1 M pi²

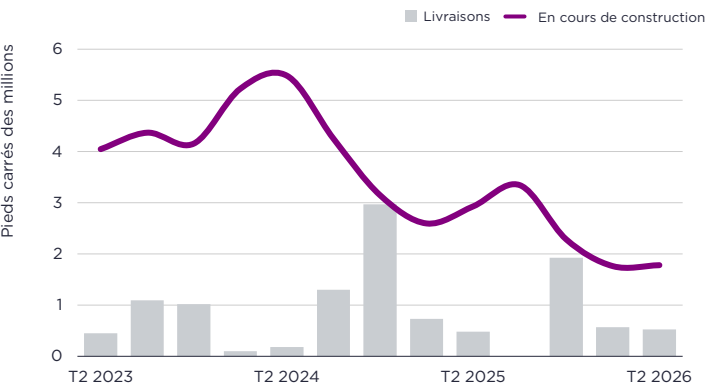
TAUX DE LOCATION ET D'INOCCUPATION



ABSORPTION NETTE



NOUVELLES CONSTRUCTIONS



Aperçu

- 01

À mesure que les entreprises de logistique tierce (3PL) privilégient des installations modernes, les immeubles plus anciens à faible hauteur libre deviennent des candidats au redéveloppement.
- 02

Les marchés périphériques continueront de se redresser aux côtés de la GMA, Beauharnois-Salaberry ayant enregistré 0,3 Mpi² d'absorption positive au T2 2026.
- 03

Le plan de 11,0 GW d'Hydro-Québec créera des occasions manufacturières près des nouvelles stations de transport d'électricité.

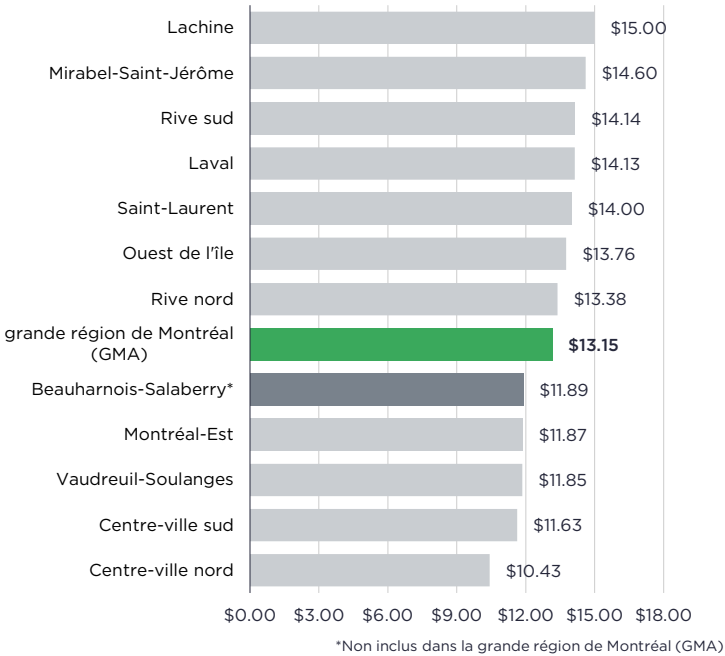
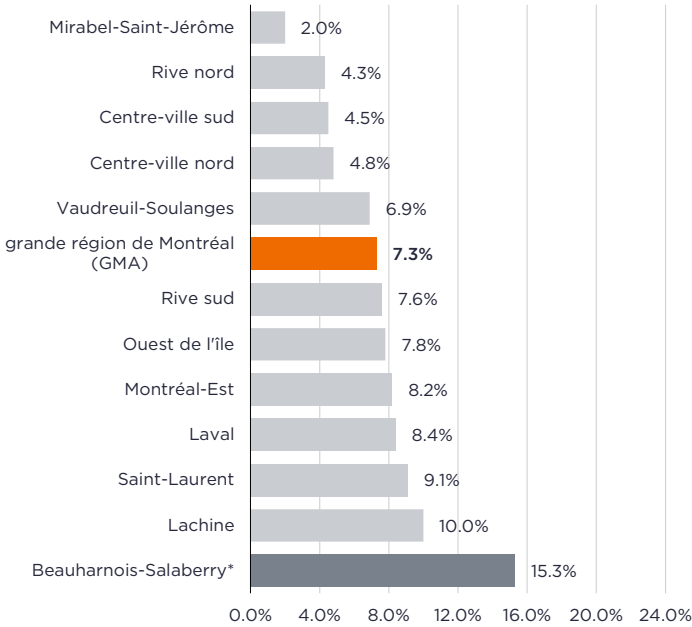
Locataire	Taille (EN Pieds Carrés)	Sous-marché	Adresse	Type De Transaction	Secteur D'activité
Ikea	340,847	Beauharnois-Salaberry	900 Rue Turnbull	Nouveau	Biens de consommation
Bulletproof Logistics	235,500	Lachine	1600 50e Avenue	Nouveau	Logistique & Distribution / 3PL
TSPM	211,205	Lachine	2177 23e Avenue	Nouveau	Logistique & Distribution / 3PL
Smardt	177,884	Ouest de l'île	17711 Transcanadienne	Nouveau	Machinerie et fournitures industrielles
CP Camionnage Inc.	159,702	Ouest de l'île	17400 Transcanadienne	Nouveau	Logistique & Distribution / 3PL

Nouveaux Projets

Propriétaire/Promoteur	Taille (EN Pieds Carrés)	Sous-marché	Adresse	Type De Promotion	Statut
Hypertec	226,000	Centre-ville sud	7000 Rue Saint-Patrick	Construction sur mesure	En Construction
Rosefellow / Intelcom	190,000	Rive-Sud	400 Liberté Av	Construction sur mesure	En Construction
Rosefellow	120,518	Saint-Laurent	3555 Rue Sartelon	Spéculatif (disponible)	En Construction
Galvanisation Quebec Inc.	100,000	Drummondville	3050 Rue Marie-Curie	Construction sur mesure	En construction
Renwil Inc.	95,400	Rive-Sud	350 Rue Hans-Zimmerman	Construction sur mesure	En construction

Taux d'inoccupation (%)
SOUS-MARCHÉS

TAUX DE LOCATION (\$/pi²)
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

