Trois trimestres d'absorption positive, éclipsés par une demande concentrée et l'incertitude commerciale

▼ 6,3 %
Taux de disponibilité

▲ 1,8 M pi²
Absorption nette

▲ 1,8 M pi²
En chantier

▼ 13,78 $ le pi²
Loyer net demandé moyen

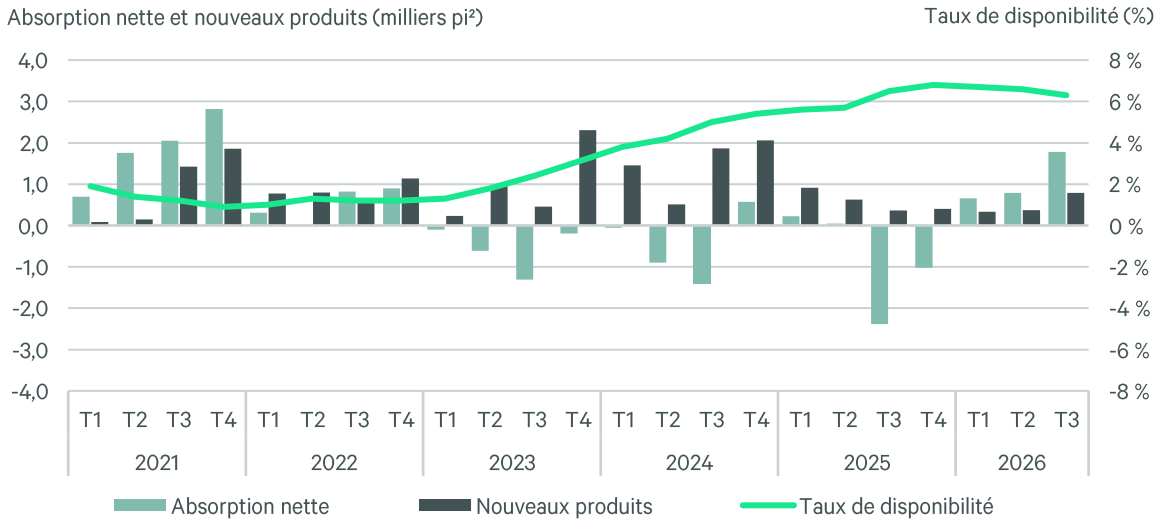
NOUVEAU : Maintenant plus de sous-marchés inclus dans la couverture du Grand Montréal
Consultez la page 6 pour plus d'information

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

Survol

- Le Grand Montréal a enregistré une absorption nette de 1,8 million pi² au T3 2026, la plus élevée depuis le T4 2021, pour une absorption nette cumulative de 3,2 millions pi² en 2026.
- La disponibilité diminue pour un troisième trimestre consécutif, en déclin de 30 points de base (pb) à 6,3 % depuis un sommet de 6,8 % au T4 2025. L'inoccupation recule de 70 pb à 5,5 %.
- L'absorption nette se concentre dans quelques sous-marchés : cinq sous-marchés ont accaparé 88 % de l'activité dans la métropole, dont 57 % à Laval et à Montréal-Nord.
- Les baux de plus de 75 000 pi² ont représenté environ 54,0 % du volume de location, alors que les occupants continuent de favoriser les produits modernes d'une grande hauteur libre.
- Le loyer net demandé a décliné pour un onzième trimestre consécutif à 13,78 $ le pi², en déclin de 16,1 % depuis son sommet au T4 2023.
- Depuis le début de l'année, 1,5 million pi² ont été livrés, soit le plus faible volume depuis 2020. Cependant, les chantiers se multiplient, en hausse de 24 % à 1,8 million pi² alors que Rosefellow et Montoni ont toutes deux lancé la phase 2 de leurs projets à Laval.

FIGURE 1 : Indicateurs de l'offre et de la demande



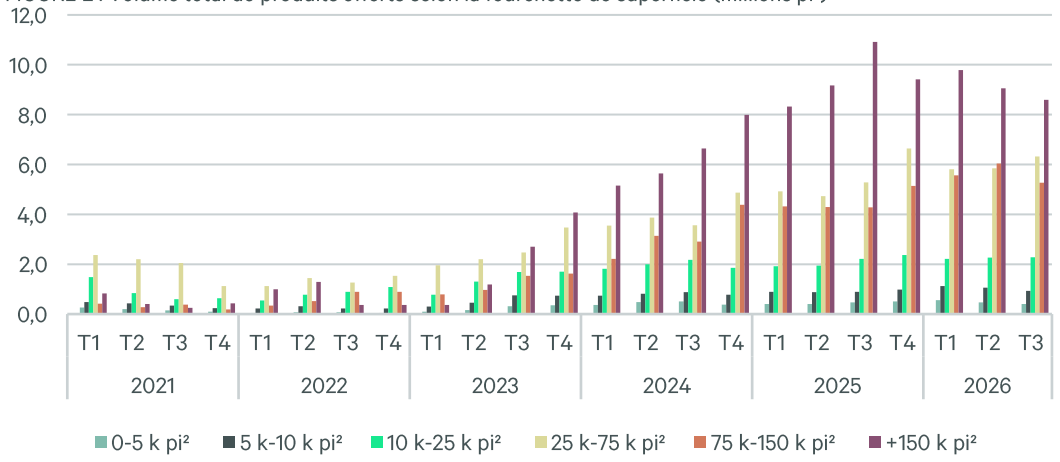
Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

© 2026 CBRE limitée

L'activité vise surtout des installations vastes et fonctionnelles

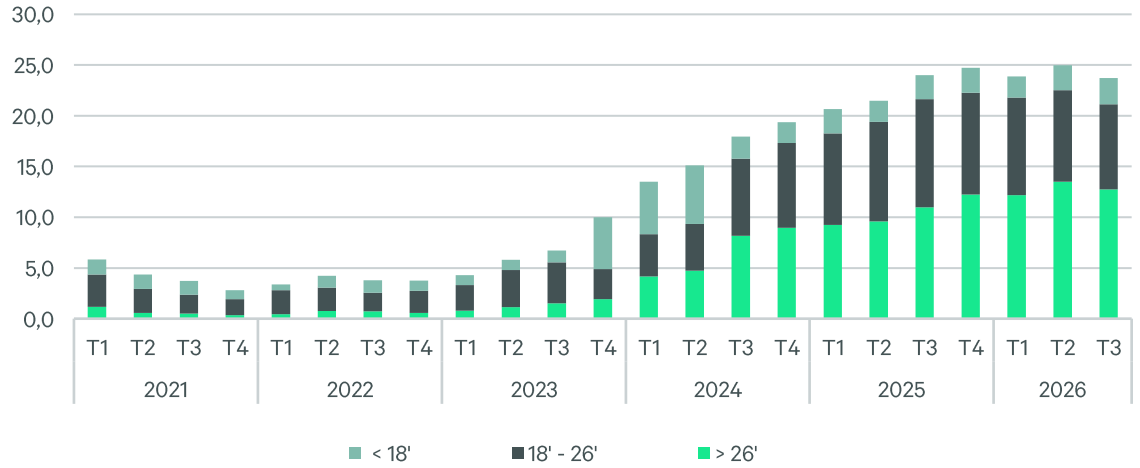
L'activité récente de location montre que la demande des occupants vise seulement certains segments du marché. Les transactions de plus de 75 000 pi² représentent environ 54,0 % du volume d'activités au T3 2026, alors que le segment de 25 000 pi² à 75 000 pi² demeure sollicité par les locataires pendant l'ensemble de l'année. Les produits les plus fonctionnels restent les favoris : la superficie totale sur le marché des locaux d'une hauteur libre de plus de 26' s'est contractée à 782 000 pi² au T3 2026, une variation plus rapide que les autres hauteurs libres, alors que la disponibilité augmente dans le segment des moins de 18'. Or, cette concurrence pour les installations de qualité n'a pas mené à une hausse des prix. Le loyer net demandé moyen a décliné à 13,78 $ le pi², en recul pour un onzième trimestre consécutif pour une correction totale de 16,1 % depuis son sommet au T4 2023. Le loyer brut demandé est quant à lui à 18,94 $ le pi². La chute la plus marquée a eu lieu dans les produits de 26' et plus, alors que les installations modernes ajustent leurs prix afin de réduire l'écart comparé aux produits plus âgés et moins fonctionnels. En faisant exception de la Montérégie, le loyer net demandé est en moyenne à 16,17 $ le pi² dans les immeubles d'une hauteur libre d'au moins 36 pieds; en l'incluant, la moyenne décline à 14,27 $ le pi², notamment en raison des installations de grande envergure offertes à faible prix dans ce sous-marché. Les promoteurs ont livré la majorité de ces produits en 2024 et 2025.

FIGURE 2 : Volume total de produits offerts selon la fourchette de superficie (millions pi²)



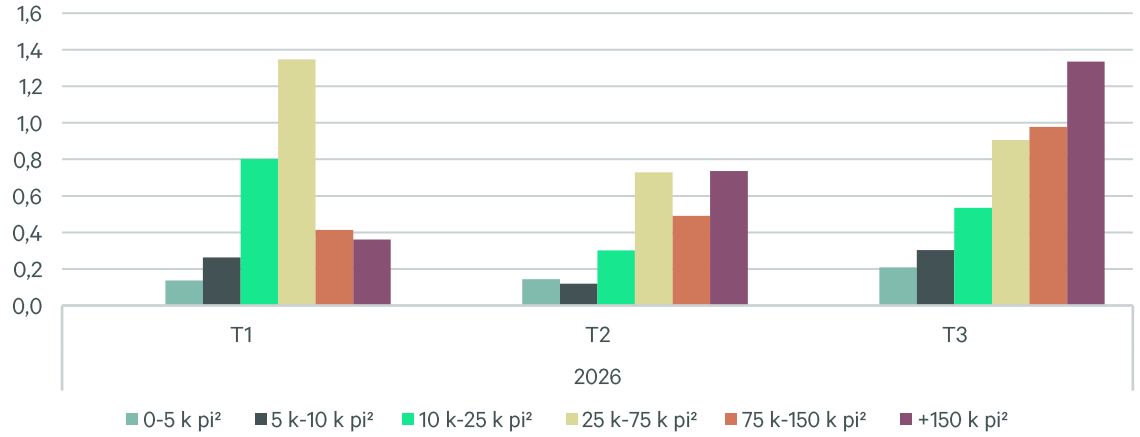
Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

FIGURE 3 : Volume total de produits offerts selon la hauteur libre (millions pi²)



Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

FIGURE 4 : Volume d'activités de location selon la fourchette de superficie (millions pi²)



Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

© 2026 CBRE limitée

L'impact des tarifs est réduit en raison de la composition du marché

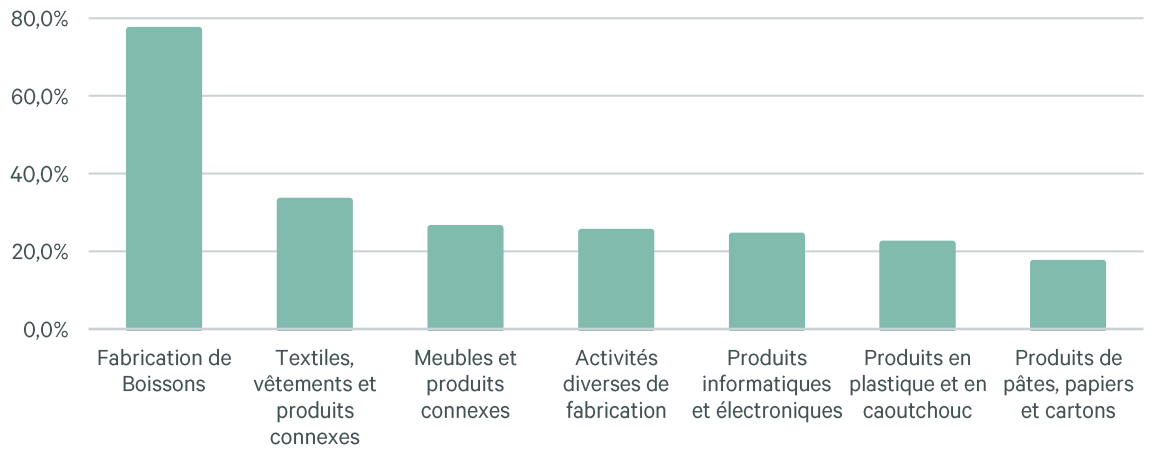
Les transactions sont plus risquées depuis août 2026, après l'échec des négociations canado-américaines. Des tarifs américains de 50,0 % s'appliquent à des marchandises représentant environ 27,6 milliards $, ce qui soulève la question du sort des industries du Grand Montréal et des locaux qu'elles occupent.

La production de boissons est la plus directement touchée parmi les industries canadiennes à environ 77,0 %, suivie des textiles, vêtements et cuir à 33,0 %, puis des meubles et produits connexes à 26,0 % selon une étude économique publiée par Desjardins. En comparaison, les activités de location dans le Grand Montréal ont été dominées depuis 2024 par les secteurs du transport, de la distribution et de la logistique à 3,8 millions pi², et par l'entreposage à 3,6 millions pi². D'autre part, le commerce de détail, la fabrication et l'agriculture ont accaparé chacun 1,2 million pi² de l'activité. Le chevauchement est donc limité puisque les secteurs les plus exposés aux tarifs sont simplement absents du marché locatif de la métropole. Les trois qui y apparaissent ont représenté environ 1,7 million pi² depuis 2024 – en comparaison, moins de la moitié du volume d'activités de l'industrie de la logistique. Bref, les secteurs les plus à risque sont peu présents sur le marché de la location.

L'isolation n'est pas synonyme d'immunité

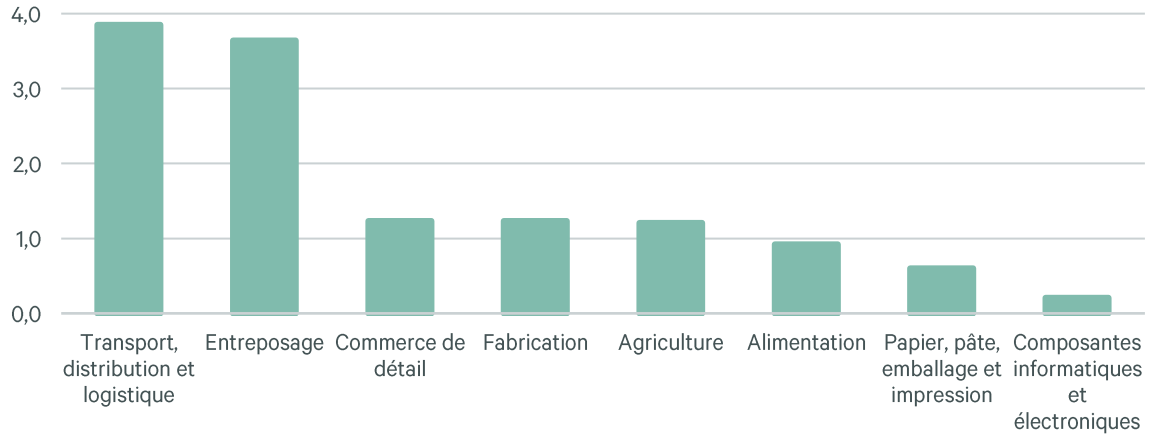
La demande dans l'industrie de la logistique est liée au volume de marchandises en déplacement dans la région. La pression soutenue exercée par les tarifs sur la fabrication et les dépenses des consommateurs pourrait éventuellement toucher le secteur de la distribution. L'absorption nette de 1,8 million pi² au T3 a été la plus élevée depuis le T4 2021, mais trois trimestres consécutifs de déclin de la disponibilité ne constituent pas un renversement de tendance dans un contexte de précarité de l'ACEUM et d'incertitude tarifaire. L'activité de location se concentre dans certaines régions, avec de grandes installations trouvant preneurs à Laval et à Montréal-Nord où les prix sont les plus abordables dans le Grand Montréal. La reprise des activités est inégale sur le plan géographique; la disponibilité a grimpé à 14,1 % dans la Montérégie et à 3,6 % dans la couronne centrale où l'absorption nette a été négative depuis maintenant cinq trimestres. La livraison de 787 097 pi² en nouveaux produits reste bien en deçà des 1,4 à 2,1 millions pi² livrés chaque trimestre en 2024, mais cette contraction se relâche; le volume de chantiers a gonflé de 24,5 % ce trimestre à 1,8 million pi², un sommet depuis le T1 2025. La reprise commence, mais ne s'est pas encore concrétisée. Elle prendra éventuellement forme dès que l'absorption s'étendra aux produits de toute taille, aux autres sous-marché et, surtout, lorsque l'environnement commercial se stabilisera.

FIGURE 5 : Proportion des exportations canadiennes des industries touchées les plus directement par les tarifs (%)



Source : Études économiques de Desjardins, T3 2026.

FIGURE 6 : Volume d'activités locatives selon l'industrie du locataire (millions pi²), cumul entre 2024-T3 2026



Source : Recherche de CBRE, T3 2026.
Le volume d'activités de location inclut des baux de 50 000 pi² et plus seulement.

© 2026 CBRE limitée

FIGURE 7 : Transactions notables, locations

Superficie (pi²)	Locataire	Adresse	Industrie
1 205 618	Groupe coopératif Sollio	7975, rue John-Molson	Agriculture
658 538	Kuehne+Nagel	12345, boulevard Albert-Hudon	Transport, distribution et logistique
287 338	Cardinal Santé Canada inc	2200, rue de l'Aviation	Sciences de la vie, science et technique
205 162	Wiptec	5799, route de l'Aéroport	Transport, distribution et logistique
184 310	Getpaq inc.	12225, boulevard Industriel	Transport, distribution et logistique

Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

FIGURE 8 : Transactions notables, ventes

Superficie (pi²)	Prix (M$)	Acheteur	Adresse	Sous-marché
124 675	36,5	Italpasta	805, boulevard Guimond	Longueuil
81 467	23,5	PLP Canada ltée	1530, 46e Avenue	Lachine
88 192	20,4	FGF Brands inc.	19301, avenue Clark-Graham	Ouest-de-l'Île
77 500	17,7	Jacquet Métaux Canada inc.	4500, chemin du Bois-Franc	Ouest-de-l'Île
66 087	17,6	Société immobilière Haute Pression inc.	4200, rue Hickmore	Saint-Laurent

Sources : Recherche de CBRE et Altus Data Studio, T3 2026.

FIGURE 9 : Transactions notables, terrains

Superficie (acres)	Prix ($ l'acre)	Acheteur	Vendeur	Ville
2,45	1 632 904	Première Design-Construction inc.	Les Immeubles Minotaur inc.	Blainville

Sources : Recherche de CBRE et Altus Data Studio, T3 2026.

© 2026 CBRE limitée

FIGURE 10a : Statistiques du marché, T3 2026

Sous-marché	Volume de produits (pi²)	Taux de disponibilité (%)	Absorption nette (pi²)	Absorption nette Cumul annuel (pi²)	Loyer net demandé moyen (le pi²)	Taxes et frais d'exploit. (le pi²)	Loyer brut demandé (le pi²)	Prix de vente demandé moyen (le pi²)
Anjou	15 027 631	7,3 %	-63 711	169 955	13,84 $	5,08 $	18,92 $	195 $
Montréal (quartiers est)	5 079 128	15,2 %	-5 760	-50 143	12,56 $	4,78 $	17,34 $	201 $
Montréal-Est	3 934 771	10,0 %	180 352	-23 884	15,17 $	5,96 $	21,13 $	168 $*
Montréal-Nord	5 960 599	6,1 %	494 262	486 262	10,33 $	3,58 $	13,91 $	205 $
RDP/PAT	12 449 568	9,4 %	130 876	246 247	13,45 $	5,17 $	18,62 $	204 $
Saint-Léonard	11 486 511	5,4 %	-116 957	-73 517	13,05 $	4,83 $	17,88 $	226 $
Est de Montréal	**53 938 208**	**8,2 %**	**619 062**	**754 920**	**13,23 $**	**4,96 $**	**18,19 $**	**200 $**
LaSalle	9 415 058	5,3 %	46 560	-39 952	12,42 $	4,55 $	16,97 $	180 $
Montréal (Central)	34 639 889	2,4 %	-166 891	-212 628	13,97 $	5,09 $	19,06 $	333 $
Mont-Royal	10 537 069	5,9 %	-118 869	-222 919	14,53 $	4,60 $	19,13 $	193 $
Verdun et L'Île-des-Sœurs	431 926	0,0 %	0	0	13,76 $	4,30 $	18,06 $	189 $
Couronne centrale	**55 023 942**	**3,6 %**	**-239 200**	**-475 499**	**13,76 $**	**4,80 $**	**18,56 $**	**224 $**
Baie-D'Urfé/Sainte-Anne-de-Bellevue	5 710 495	2,9 %	0	-107 706	13,78 $	5,06 $	18,84 $	255 $*
Dollard-des-Ormeaux	1 802 435	3,5 %	78 300	-20 323	13,95 $	5,08 $	19,03 $	225 $
Dorval	12 925 593	4,8 %	-16 542	234 235	13,47 $	5,93 $	19,40 $	230 $
Kirkland	3 613 594	5,6 %	25 691	144 271	15,91 $	6,46 $	22,37 $	249 $
Lachine	17 302 874	6,4 %	156 560	692 625	13,51 $	5,87 $	19,38 $	275 $
Pointe-Claire	14 800 273	7,8 %	84 263	-288 201	14,25 $	5,03 $	19,28 $	249 $
Saint-Laurent	56 408 982	6,7 %	76 389	-455 957	14,24 $	6,05 $	20,29 $	218 $
Ouest-de-l'Île	**112 564 246**	**6,3 %**	**404 661**	**198 944**	**14,10 $**	**5,83 $**	**19,93 $**	**243 $**

*Le prix de vente reflète la moyenne pour le sous-marché.
Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

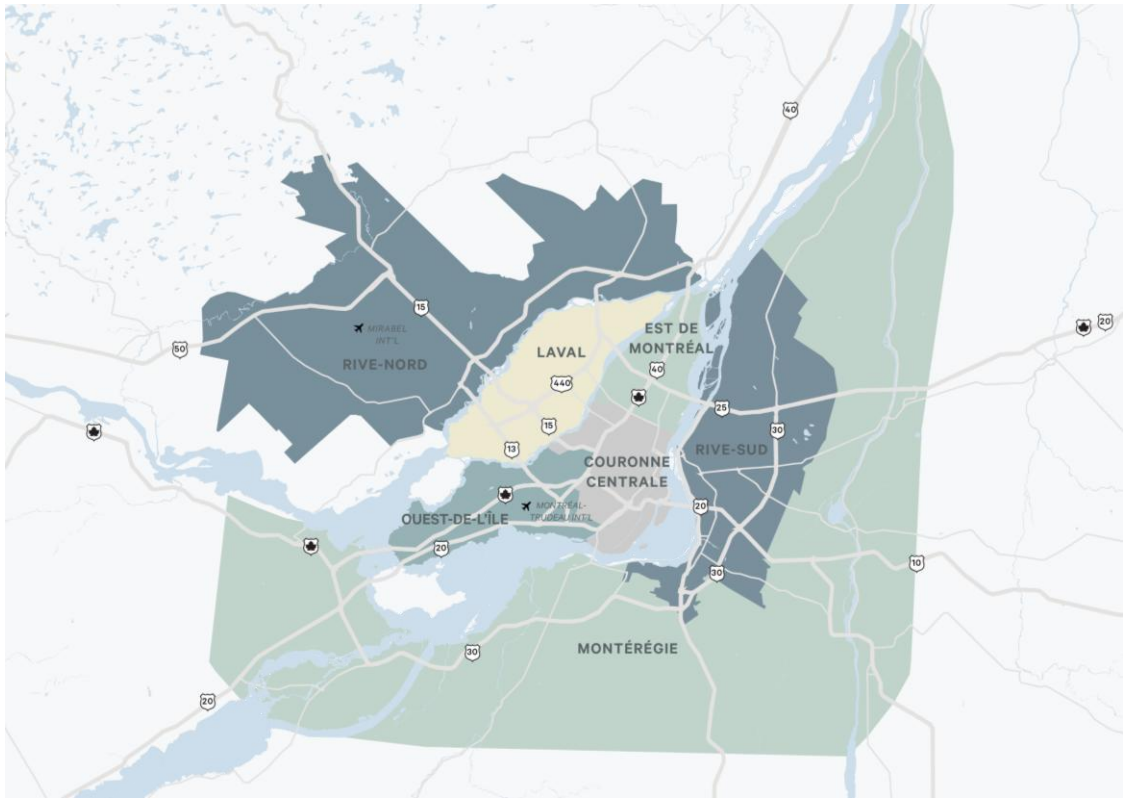
FIGURE 10b : Statistiques du marché, T3 2026

Sous-marché	Volume de produits (pi²)	Taux de disponibilité (%)	Absorption nette (pi²)	Absorption nette Cumul annuel (pi²)	Loyer net demandé moyen (le pi²)	Taxes et frais d'exploit. (le pi²)	Loyer brut demandé (le pi²)	Prix de vente demandé moyen (le pi²)
Boucherville	14 805 612	5,7 %	-103 013	-1 478	12,45 $	3,46 $	15,91 $	232 $
Brossard	3 369 442	1,8 %	16 653	39 532	14,57 $	5,37 $	19,94 $	282 $
Longueuil	9 441 596	2,7 %	59 464	61 291	13,87 $	4,78 $	18,65 $	225 $
Saint-Bruno-de-Montarville	3 911 227	11,0 %	150 229	241 099	15,51 $	6,16 $	21,67 $	209 $
Saint-Hubert	7 435 916	1,1 %	172 393	245 299	16,00 $	7,25 $	23,25 $	198 $*
Périphérie de la Rive-Sud	10 110 662	3,8 %	-24 500	344 470	14,03 $	3,64 $	17,67 $	371 $
Rive-Sud	**49 074 455**	**4,2 %**	**271 226**	**930 213**	**13,73 $**	**4,39 $**	**18,12 $**	**253 $**
Beauharnois	3 009 342	26,1 %	-23 000	111 325	12,93 $	3,92 $	16,85 $	235 $
Coteau-du-Lac	3 223 399	24,0 %	-3 831	46 169	12,50 $	4,90 $	17,40 $	235 $
Vaudreuil	4 549 073	8,7 %	1 800	45 337	15,10 $	3,89 $	18,99 $	250 $*
Salaberry-de-Valleyfield	6 747 197	18,1 %	0	78 851	11,89 $	4,21 $	16,10 $	170 $
Périphérie de Montérégie	12 737 232	8,6 %	-84 811	-77 932	12,45 $	3,42 $	15,87 $	179 $
Montérégie	**30 266 243**	**14,1 %**	**-109 842**	**203 750**	**12,63 $**	**5,11 $**	**17,74 $**	**214 $**
Laval	**34 726 282**	**7,9 %**	**517 369**	**793 109**	**15,03 $**	**4,95 $**	**19,98 $**	**249 $**
Rive-Nord	**38 807 098**	**3,1 %**	**315 832**	**816 227**	**15,45 $**	**4,46 $**	**19,91 $**	**265 $**
Grand Montréal	**374 400 474**	**6,3 %**	**1 779 108**	**3 221 664**	**13,78 $**	**5,16 $**	**18,94 $**	**233 $**

*Le prix de vente reflète la moyenne pour le sous-marché.
Source : Recherche de CBRE, T3 2026.

© 2026 CBRE limitée

Les sous-marchés du Grand Montréal



Critères d'étude

Le rapport de CBRE étudie les immeubles industriels de 20 000 pi² ou plus situés dans le Grand Montréal. Les renseignements recueillis par CBRE proviennent des conversations téléphoniques ainsi que des propriétés mises sur le marché par les propriétaires et les membres de la communauté du courtage immobilier commercial.

Changement à la méthode

La demande accrue dans le Grand Montréal a contribué au développement de sous-marchés tertiaires comme Beauharnois, Châteauguay et Salaberry-de-Valleyfield. Afin de mieux exprimer cette transformation, la Recherche de CBRE a revu sa méthodologie pour inclure ces régions et produire une représentation plus précise du marché industriel. Auparavant, la Montérégie formait une entité distincte dans les statistiques. Désormais, les données de la Montérégie sont intégrées à celles du Grand Montréal.

Les régions ajoutées à la couverture de ce rapport incluent les suivantes :

Rive-Nord : Saint-Jérôme

Rive-Sud : Candiac, Delson, La Prairie Sainte-Catherine et Varennes

Montérégie: Vaudreuil-Dorion (auparavant dans l'Ouest-de-l'Île), Coteau-du-Lac, Beauharnois, Salaberry-de-Valleyfield, Châteauguay, Saint-Jean-sur-Richelieu, Chambly, Belœil et Contrecœur

Bureaux de CBRE au Québec

Montréal – Centre-ville

1250, boul. René-Lévesque Ouest,
bureau 2800, Montréal (Qc) H3B 4W8

Montréal – Banlieue

400, av. Sainte-Croix, bureau 1100
Saint-Laurent (Qc) H4N 3L4

Québec

2600, boul. Laurier, bureau 810
Québec (Qc) G1V 4W2

Coordonnées

Alessandro Migliara

Gestionnaire, Recherche – auteur
+1 514 944 5121
alessandro.migliara@cbre.com

Charlett Caro-Borioni

Analyste, Recherche – autrice
+1 514 434 4990
Charlett.caroborioni@cbre.com

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Avis de non-responsabilité : Les renseignements inclus dans le présent document, y compris les projection, ont été obtenus auprès de sources considérées comme fiables. Bien que nous ne doutions pas de leur exactitude, nous ne les avons pas vérifiées et n'offrons aucune garantie ni déclaration à leur égard. Il est de votre responsabilité de confirmer de manière indépendante leur exactitude et leur exhaustivité. Ces renseignements sont présentés exclusivement à l'usage des clients et des professionnels de CBRE limitée. Tous les droits sur le document sont réservés et ce dernier ne peut être reproduit sans l'autorisation écrite préalable de CBRE limitée.