

L'absorption nette soutenue indique une amélioration graduelle du taux de disponibilité

▼ 6,8 %

Taux de disponibilité

▲ 786 k pi²

Absorption nette

▼ 1,5 M pi²

En chantier

▼ 13,90 \$ le pi²

Loyer net demandé moyen

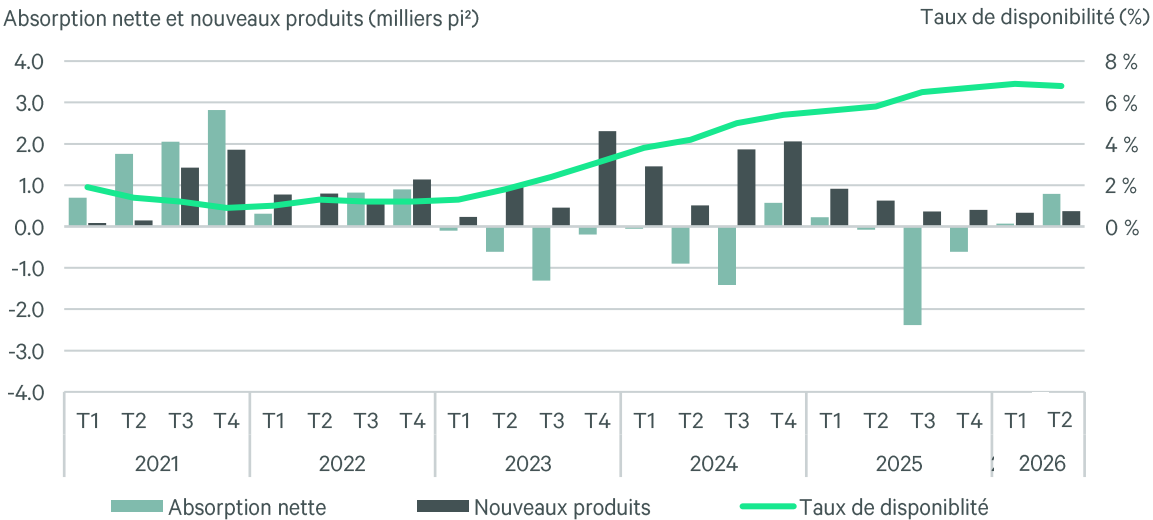
NOUVEAU : Maintenant plus de sous-marchés inclus dans la couverture du Grand Montréal
Consultez la page 6 pour plus d'information

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

Survol

- Le Grand Montréal a observé deux trimestres consécutifs d'absorption nette positive, totalisant 856 000 pi² au cours des six derniers mois.
- 18 des 30 sous-marchés de la métropole ont enregistré des données positives d'absorption nette.
- La demande pour les produits de catégorie A est à la hausse, alors que les occupants envisagent de déménager leurs activités dans des installations de meilleure qualité.
- Le loyer net demandé a décliné pour un dixième trimestre consécutif.
- Les propriétés sur le marché depuis plus d'un an et les immeubles plus âgés jouent un rôle majeur dans le recul récent des prix.
- Le volume de chantier s'est largement contracté; il a décliné sous la barre des 1,5 million pi² pour la première fois depuis le T1 2019.

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

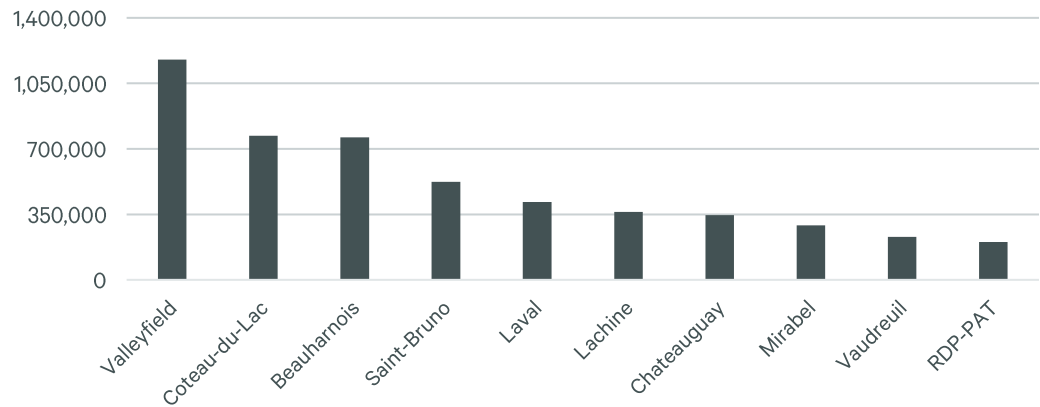


Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

La migration vers les produits de qualité fait bouger la disponibilité

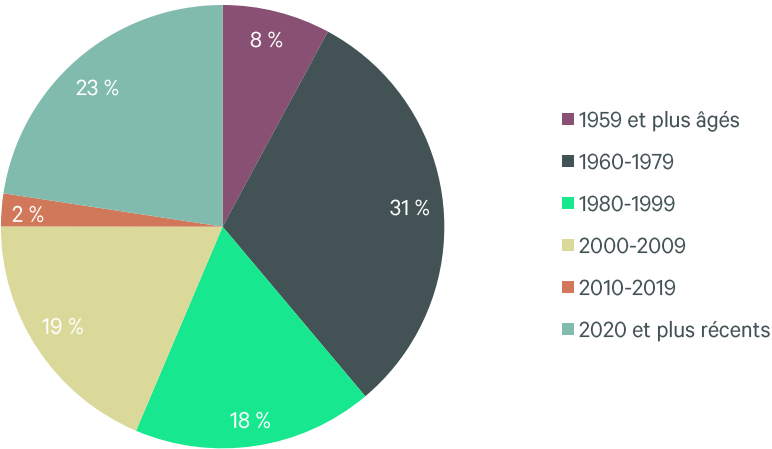
Poursuivant sur sa lancée du premier trimestre, le T2 2026 a observé une absorption nette positive de 786 000 pi². La disponibilité a reculé de dix points de base (pb) à 6,8 %. Le segment des immeubles d’une hauteur libre de 26’ et plus a fait un bond de 1,3 million pi² à un total de 14,1 millions pi² – quoique la plupart des produits ajoutés au marché ont été bâtis avant 2020. L’activité de location dans le segment des installations de 150 000 pi² et plus indique clairement une vague de migration vers les produits de qualité. Les locataires visent principalement les produits de catégorie A, mais même ces immeubles parmi les mieux classés peuvent varier en âge, en hauteur libre et en besoins d’entretien. Ceux qui trouvent preneur sont généralement récents, de grande hauteur et nécessitent peu d’entretien, comme le 900, rue Turnbull, les 17101-17711, autoroute Transcanadienne et le 17400, autoroute Transcanadienne. La hauteur libre dans ces trois exemples varie entre 27’ et 40’. Si cette tendance persiste, il faut s’attendre à ce que d’autres immeubles âgés de faible hauteur soient délaissés au profit d’installations modernes. Ces mouvements devraient alléger la pression sur la disponibilité dans le segment des immeubles de 150 000 pi² et plus qui, comme illustré à la figure 4, représentent encore la majorité du marché. Parmi les options plus récentes, 2,7 millions pi² se situent dans des marchés tertiaires tels que Salaberry-de-Valleyfield, Coteau-du-Lac et Beauharnois.

FIGURE 2 : La disponibilité dans les produits bâtis après 2020, dans les dix principaux sous-marchés (pi²)



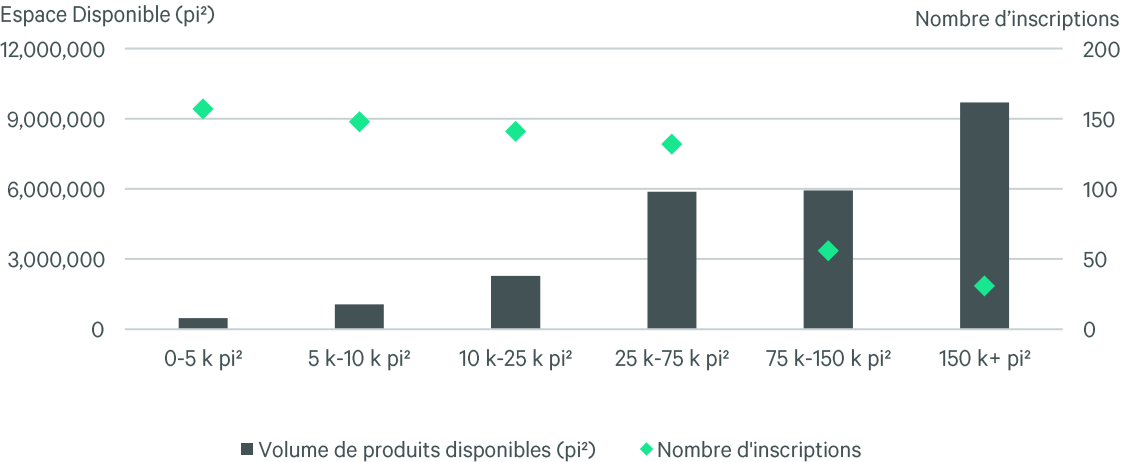
Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

FIGURE 3 : Volume de produits disponibles selon l’âge des produits (%)



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

FIGURE 4 : Volume de produits disponibles et nombres d’inscriptions selon la fourchette de superficie



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

Le loyer net demandé reflète la recalibration inégale du marché

Le loyer net demandé a décliné pour un dixième trimestre consécutif, à 13,90 \$ le pi². C’est la première fois que le loyer passe sous la barre des 14,00 \$ depuis le T2 2022. Toutefois, cet ajustement n’est pas généralisé. Les mouvements ont été très partagés d’un sous-marché à l’autre, avec quatorze régions à la hausse et quatorze en déclin. Notamment, les inscriptions sur le marché depuis plus d’un an ont représenté 75,0 % des chutes de loyer ce trimestre.

L’âge des bâtiments a également été un facteur dans l’ajustement des prix. Le déclin des loyers a surtout été observé dans les immeubles bâtis entre 1960 et 1999, ce qui explique le recul du loyer ce trimestre dans Lachine, RDP/PAT et LaSalle qui hébergent de nombreux bâtiments plus âgés. En comparaison, les immeubles livrés depuis 2020 représentent seulement 13,2 % de la baisse trimestrielle des prix, même s’ils accaparent près du quart de la disponibilité. Le recul du loyer a été particulièrement marqué à Salaberry-de-Valleyfield, en périphérie de la Montérégie, ainsi qu’à Coteau-du-Lac.

Le volume de projets à un creux inégalé depuis plusieurs années

Le volume de chantiers s’est nettement contracté à 1,47 million pi², passant pour la première fois sous les 1,50 million pi² depuis le T1 2019, alors à 1,21 million pi². Bien que l’activité actuelle soit loin en deçà des sommets observés récemment, 5,46 millions pi² en construction au T2 2024, ce creux n’est pas appelé à durer puisque Montoni et Rosefellow commenceront bientôt de nouveaux projets en plusieurs phases le long des autoroutes 15 et 13, respectivement.

Le ralentissement dans la livraison de nouveaux produits devrait permettre un retour à l’équilibre. Dans un marché locatif où les occupants priorisent la qualité, la contraction du volume de chantiers pourrait donner davantage de temps pour écouler les produits existants et réduire l’écart entre l’offre et la demande.

FIGURE 5 : Variation trimestrielle du loyer net demandé selon la région



Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

FIGURE 7 : Transactions notables, locations

Superficie (pi²)	Locataire	Adresse	Industrie
340 323	IKEA	900, rue Turnbull	Commerce de détail et en gros
242 615	Logistique Bulletproof	1600, 50 ^e Avenue	Transport, distribution et logistique
185 936	Nestlé Canada	666, boulevard Saint-Martin Ouest	Alimentation
152 794	CP Camionnage	17400, autoroute Transcanadienne	Transport, distribution et logistique
103 000	Dubord & Rainville	4045, boulevard Poirier	Transport, distribution et logistique

Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

FIGURE 8 : Transactions notables, ventes

Superficie (pi²)	Prix (M\$)	Acheteur	Adresse	Sous-marché
239 825	34,9	Emballages Carrousel	1485, rue De Coulomb	Rive-Sud
185 000	18,6	MDA Espace	21025, autoroute Transcanadienne	Ouest-de-l'Île
111 328	19,7	CTM International	10400, rue Renaude-Lapointe	Est de Montréal
51 997	12,6	Nuance Design Marbre et Granite	1630, boulevard Dagenais Ouest	Laval
18 724	9,2	SBR Signalisation	14425, rue Rolland-Desjardins	Rive-Nord

Sources : Recherche de CBRE et Altus Data Studio, T2 2026.

FIGURE 9 : Transactions notables, terrains

Superficie (acres)	Prix (\$ l'acre)	Acheteur	Vendeur	Ville
15,05	2 085 404	Toromont	Groupe Amar	Laval

Sources : Recherche de CBRE et Altus Data Studio, T2 2026.

FIGURE 10a : Statistiques du marché, T2 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	6,8 %	73 915	233 666	13,68 \$	4,80 \$	18,48 \$	206 \$
Montréal (quartiers est)	5 079 128	15,0 %	58 783	-44 383	12,78 \$	4,74 \$	17,52 \$	201 \$
Montréal-Est	3 739 771	10,1 %	24 513	-204 236	13,76 \$	5,49 \$	19,25 \$	326 \$
Montréal-Nord	5 960 599	14,4 %	-2 076	-8 000	12,00 \$	4,00 \$	16,00 \$	108 \$
RDP/PAT	12 449 568	10,5 %	2 611	115 371	13,77 \$	4,88 \$	18,65 \$	204 \$
Saint-Léonard	11 486 511	4,4 %	-12 068	43 440	12,79 \$	4,93 \$	17,72 \$	182 \$
Est de Montréal	53 743 208	9,0 %	145 678	135 858	13,14 \$	4,72 \$	17,86 \$	203 \$
LaSalle	9 415 058	5,7 %	-109 158	-86 512	12,23 \$	4,61 \$	16,84 \$	166 \$
Montréal (Central)	34 639 889	2,0 %	27 431	-45 737	14,15 \$	4,94 \$	19,09 \$	307 \$
Mont-Royal	10 537 069	4,8 %	-146 083	-104 050	14,41 \$	3,17 \$	17,58 \$	269 \$
Verdun et L'Île-des-Sœurs	431 926	0,0 %	0	0	16,00 \$	4,30 \$	20,30 \$	189 \$
Couronne centrale	55 023 942	3,1 %	-227 810	-236 299	13,60 \$	4,29 \$	17,89 \$	229 \$
Baie-D'Urfé/Sainte-Anne-de-Bellevue	5 710 495	2,9 %	-32 006	-107 706	13,78 \$	5,06 \$	18,84 \$	331 \$
Dollard-des-Ormeaux	1 802 435	7,9 %	-99 257	-98 623	13,95 \$	5,94 \$	19,89 \$	225 \$
Dorval	12 925 593	4,7 %	147 819	250 777	13,53 \$	4,54 \$	18,07 \$	230 \$
Kirkland	3 613 594	6,3 %	175 871	118 580	15,31 \$	7,00 \$	22,31 \$	221 \$
Lachine	17 302 874	7,3 %	287 954	536 065	12,92 \$	4,92 \$	17,84 \$	275 \$
Pointe-Claire	14 800 273	8,4 %	-390 470	-372 464	14,27 \$	5,13 \$	19,40 \$	268 \$
Saint-Laurent	56 408 982	6,8 %	-15 639	-532 346	14,47 \$	5,22 \$	19,69 \$	293 \$
Ouest-de-l'île	112 564 246	6,7 %	74 272	-205 717	14,10 \$	5,16 \$	19,26 \$	278 \$

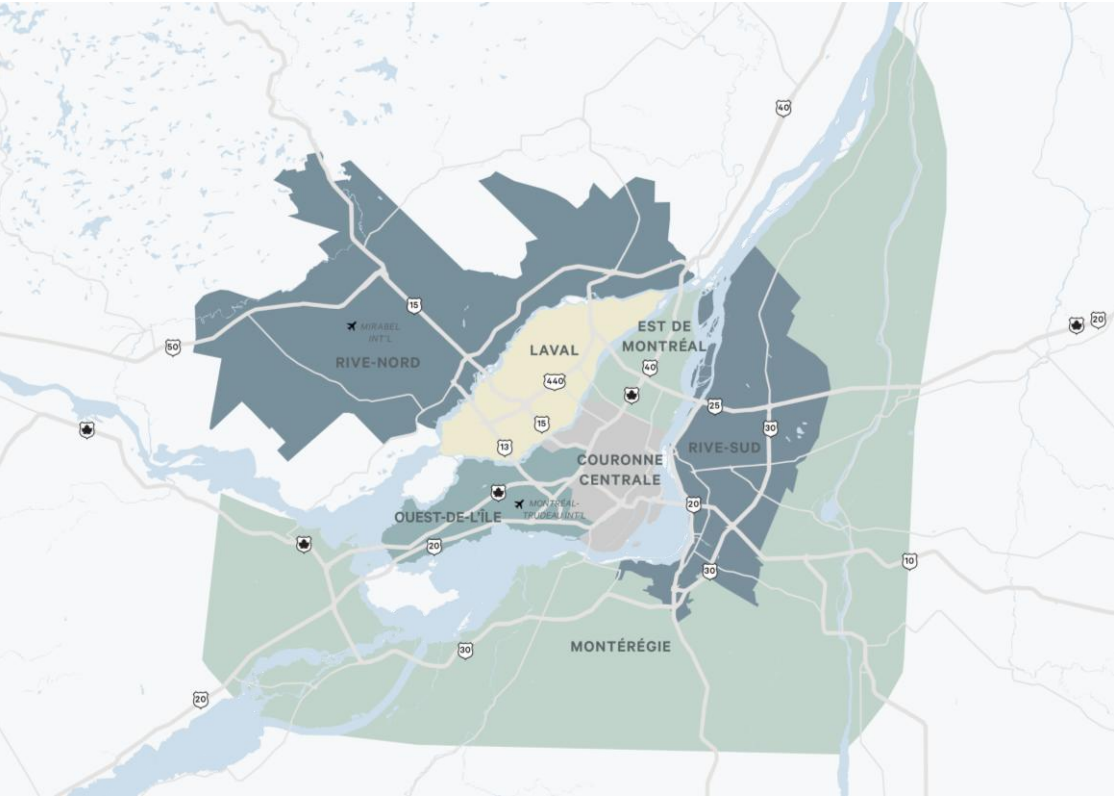
*Le prix de vente reflète la moyenne pour le sous-marché.
Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

FIGURE 10b : Statistiques du marché, T2 2026

Sous-marché	Volume de produits (př²)	Taux de disponibilité (%)	Absorption nette (př²)	Absorption nette Cumul annuel (př²)	Loyer net demandé moyen (le př²)	Taxes et frais d'exploit. (le př²)	Loyer brut demandé (le př²)	Prix de vente demandé moyen (le př²)
Boucherville	14 805 612	5,0 %	5 320	101 535	12,70 \$	3,70 \$	16,40 \$	232 \$
Brossard	3 369 442	2,3 %	12 332	22 879	14,54 \$	5,30 \$	19,84 \$	282 \$
Longueuil	9 441 596	3,4 %	12 430	1 827	13,82 \$	4,64 \$	18,46 \$	225 \$
Saint-Bruno-de-Montarville	3 911 227	14,8 %	7 202	90 870	15,50 \$	4,84 \$	20,34 \$	209 \$
Saint-Hubert	7 435 916	3,4 %	0	72 906	15,06 \$	3,72 \$	18,78 \$	329 \$
Périphérie de la Rive-Sud	10 110 662	3,6 %	61 270	368 970	14,14 \$	3,61 \$	17,75 \$	268 \$
Rive-Sud	49 074 455	4,7 %	98 554	658 987	14,11 \$	4,16 \$	18,27 \$	198 \$
Beauharnois	3 009 342	25,3 %	334 325	134 325	12,90 \$	3,64 \$	16,54 \$	235 \$
Coteau-du-Lac	3 223 399	23,9 %	50 000	50 000	12,28 \$	3,17 \$	15,45 \$	235 \$
Vaudreuil	4 549 073	8,8 %	35 570	43 537	15,12 \$	3,92 \$	19,04 \$	390 \$
Salaberry-de-Valleyfield	6 747 197	18,1 %	-4 079	78 851	12,01 \$	2,94 \$	14,95 \$	140 \$
Périphérie de Montérégie	12 642 232	7,3 %	-65 075	6 879	12,51 \$	2,78 \$	15,29 \$	145 \$
Montérégie	30 171 243	13,5 %	350 741	313 592	12,65 \$	4,30 \$	16,95 \$	184 \$
Laval	34 726 282	9,4 %	98 119	275 740	15,85 \$	5,01 \$	20,86 \$	276 \$
Rive-Nord	38 309 971	4,2 %	246 442	-86 199	14,47 \$	3,72 \$	18,19 \$	247 \$
Grand Montréal	373 613 347	6,8 %	785 996	855 962	13,90 \$	4,68 \$	18,58 \$	238 \$

*Le prix de vente reflète la moyenne pour le sous-marché.
Source : Recherche de CBRE, T2 2026.

Les sous-marchés du Grand Montréal



Coordonnées

Alessandro Migliara

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

Antony Duplan

Analyste, Recherche
+1 438 469 1332
antony.duplan@cbre.com

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 Contrecoeur

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