

Apaisement des pressions dans un marché des grandes superficies toujours ralenti au T1 2026

▶ 6,7 %

Taux de disponibilité

▲ 336 k pi²

Absorption nette

▼ 2,8 M pi²

En chantier

▼ 14,01 \$ le pi²

Loyer net demandé moyen

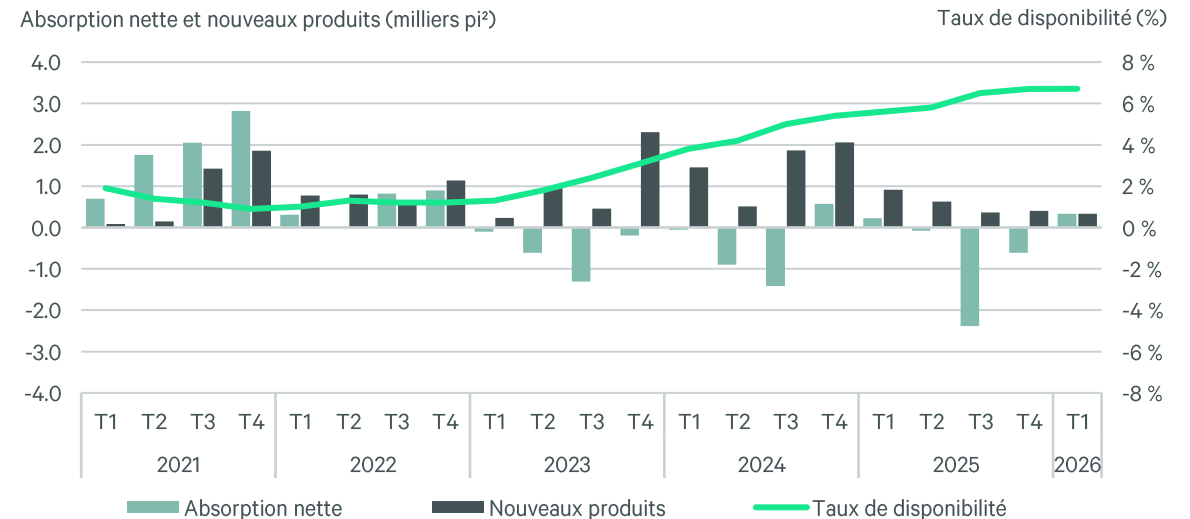
NOUVEAU : Maintenant plus de sous-marchés inclus dans la couverture du Grand Montréal
Consultez la page 6 pour plus d'information

Remarque : Les flèches indiquent l'évolution trimestrielle.

Survol

- Le Grand Montréal démarre 2026 avec une absorption nette supérieure à 336 000 pi².
- La disponibilité reste stable, alors que le taux d'inoccupation décline de 80 points de base (pb) à 5,4 %, un premier recul depuis le T4 2021.
- Le loyer net demandé est à la baisse pour un neuvième trimestre consécutif.
- Les installations d'une hauteur libre supérieure à 26' comptent encore une fois pour plus de la moitié du volume de produits disponibles, notamment en raison de l'offre excédentaire d'immeubles de catégorie A.
- 2,8 millions pi² sont encore en chantier dans les sous-marchés de Laval et de la Rive-Nord, représentant 76,3 % des projets en cours.
- Intelcom a mandaté Rosefellow pour l'aménagement d'un centre de distribution sur mesure de 190 000 pi² à Candiac.

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



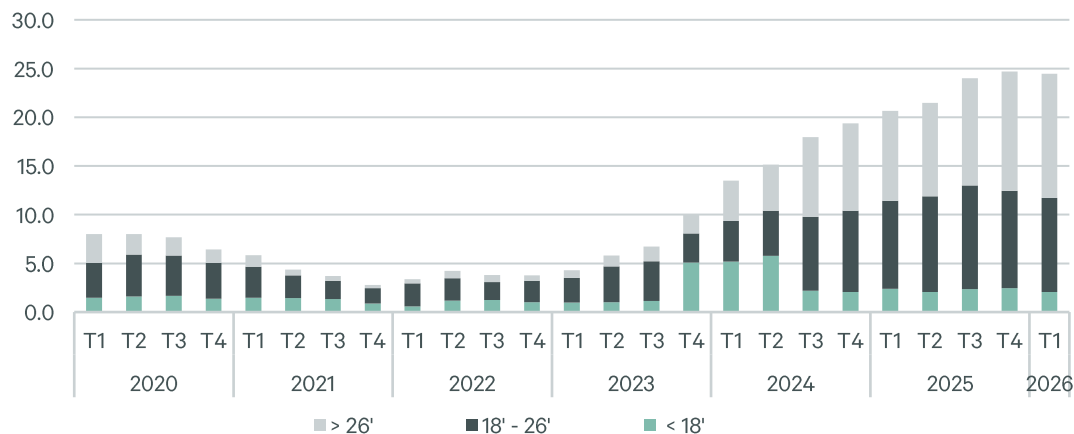
Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

Fin de la hausse de la disponibilité dans les grandes installations?

L'absorption nette a surpassé 336 000 pi² au T1 2026. Les grandes installations ont observé un gain d'activités, suggérant un éventuel plafonnement de l'inoccupation si la tendance persiste. D'autre part, l'activité transactionnelle se concentre encore sur des locaux de petite et moyenne taille. Les ventes d'utilisateurs ont également été très nombreuses ce trimestre avec le déclin de 550 000 pi² de la disponibilité à 4,9 millions pi².

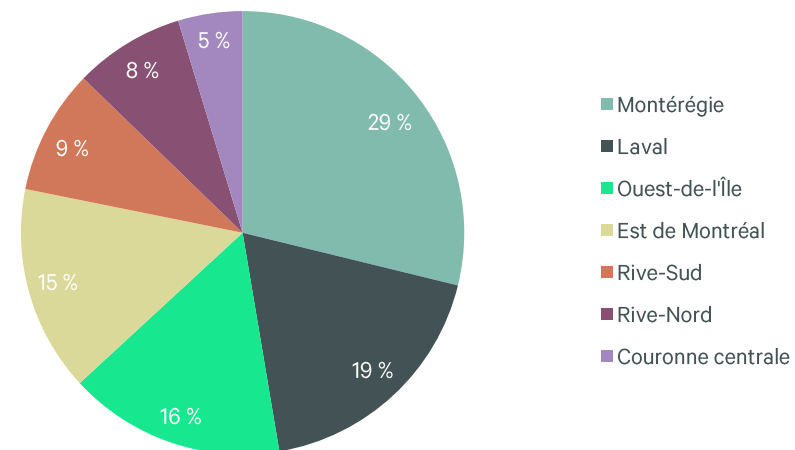
Si la disponibilité reste stable à 6,7 %, l'inoccupation a chuté de 80 pb à 5,4 % – un premier déclin depuis le T4 2021, mettant fin à l'essor des dernières années. L'écart entre les deux s'est creusé alors que l'activité transactionnelle dans les produits vacants surpasse maintenant le volume de produits occupés qui arrivent sur le marché. L'activité est toutefois inégale; elle est moins aisée en Montérégie et à Laval, pendant que les autres sous-marchés montrent des signes de regain. Les difficultés vécues par ces deux régions ont plusieurs causes. D'abord, les options d'une hauteur libre supérieure à 26' abondent et accaparent plus de la moitié du marché locatif. Ensuite, 47 % des inscriptions de grande superficie et d'une hauteur libre de plus de 26' se situent en Montérégie et à Laval. Il y a toutefois un vent d'optimisme. Le volume de propriétés disponibles de plus de 150 000 pi² dépassait auparavant 10,9 millions pi², un nombre qui s'est depuis contracté à 9,8 millions pi². Les projets à venir sont aussi moins nombreux; les produits existants seront donc plus facilement écoulés, si les faillites et les restructurations restent limitées.

FIGURE 2 : Volume de produits disponibles selon la hauteur libre (millions pi²)



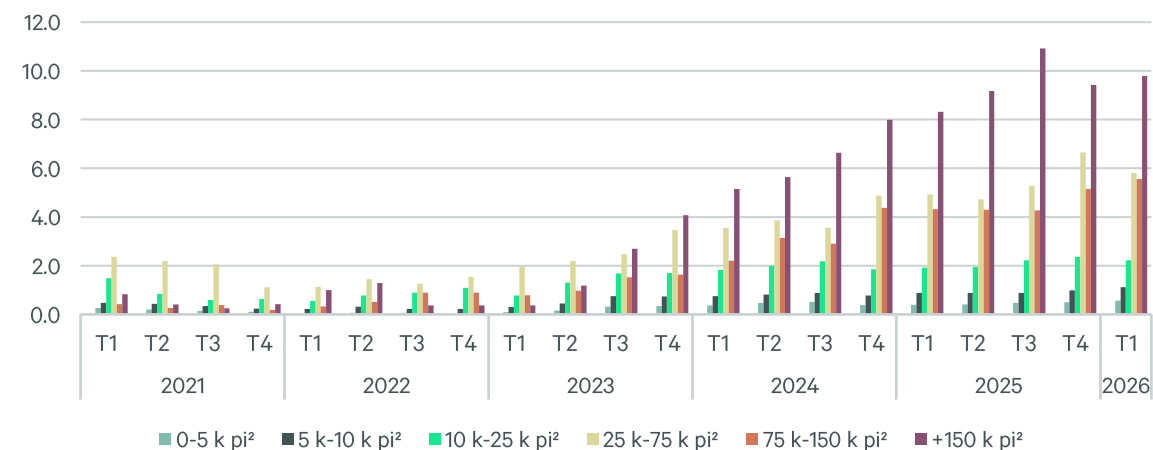
Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

FIGURE 3 : Composition de la disponibilité pour les grandes installations de >26' selon le sous-marché (%)



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

FIGURE 4 : Volume de produits disponibles selon la fourchette de superficie (millions pi²)



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

Persistance du ralentissement cycle locatif, à une exception près

Le loyer net demandé a reculé pour un neuvième trimestre consécutif, en déclin de 0,8 % à 14,01 \$ le pi². Les bailleurs d'expérience maintiennent leurs loyers bruts demandés, et ce, malgré les fluctuations du loyer net moyen et du loyer additionnel moyen. Les hausses de taxes municipales en 2026 ont forcé la majoration du loyer additionnel de 4,5 %. Ceci démontre comment les bailleurs, surtout les bailleurs institutionnels, procèdent à la révision des structures de recouvrement pour mieux tenir compte du loyer brut pour les locataires potentiels. Ceci étant dit, les loyers continuent de se stabiliser après leur chute continue depuis le début de 2024. Ces prix devraient se maintenir jusqu'à la fin de l'année.

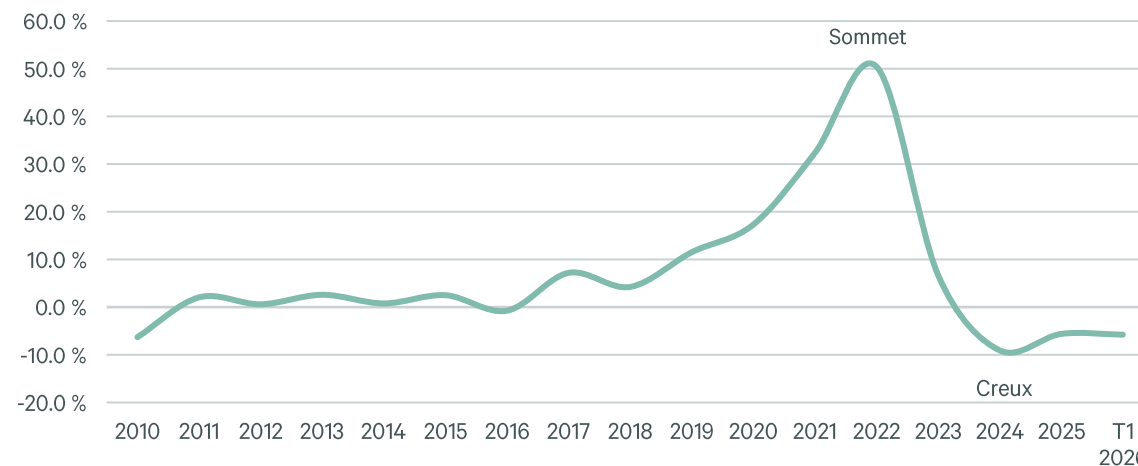
Les projets spéculatifs encore au goût du jour

2,8 millions pi² sont encore en construction, notamment par Montoni et Rosefellow. Laval et la Rive-Nord hébergent le plus grand volume de chantiers, à 76,3 %. Les projets spéculatifs accaparent quant à eux 91,2 % des chantiers.

Le projet XM à Laval a été livré au T1. Parmi les produits offerts, les projets de condominiums industriels spéculatifs ont gagné en popularité dans les pôles à l'extérieur de l'île de Montréal. Les activités de vente dans ce segment demeurent soutenues.

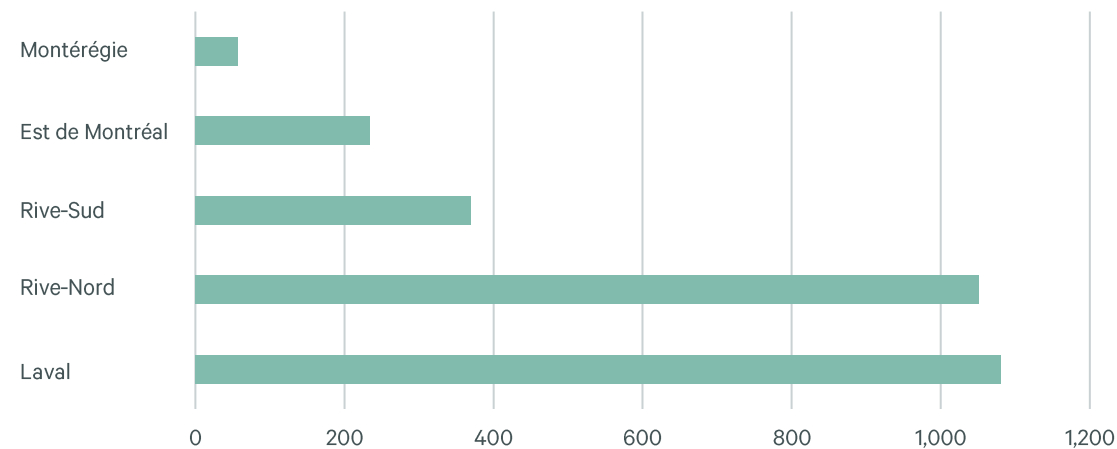
Intelcom a mandaté Rosefellow pour la construction d'un centre de distribution dans le parc industriel Champlain à Candiac ce trimestre. Ce chantier prioritaire doit commencer dès le T2. Intelcom, qui continue d'étendre ses activités, a également conclu un bail à court terme pour l'espace restant aux installations RF.11 de Rosefellow à Candiac.

FIGURE 5 : Variation du loyer net demandé selon l'année



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

FIGURE 6 : Chantiers à venir selon le sous-marché (milliers pi²)



Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

FIGURE 7 : Transactions notables, locations

Superficie (pi²)	Locataire	Adresse	Industrie
185 025	Intelcom Courrier Canada Inc.	131, boulevard Montcalm	Entreposage
175 697	Acorr	550, rue McArthur	Papier, pulpe, emballage et impression
136 830	Distribution ASL Inc.	1166-1700, boulevard Hymus	Transport, distribution et logistique
123 675	Coopérative Agropur	500, rue Hector-Lanthier	Transformation alimentaire
78 000	Les Industries Dorel Inc.	1900, rue Dickson	Fabrication légère

*Renouvellement

Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

FIGURE 8 : Transactions notables, ventes

Superficie (pi²)	Prix (M\$)	Acheteur	Adresse	Sous-marché
274 044	76,8	Alderan	2501, autoroute Transcanadienne	Ouest-de-l'Île
218 467	38,1	Fruiterie A.M.R.	11601, boulevard Albert-Hudon	Est de Montréal
145 038	33,0	Garanova Immobilier Inc	1085, rue des Cheminots	Rive-Nord
109 466	26,4	Hitachi Énergie	250, rue Jean-Coutu	Rive-Sud
59 354	15,5	Le Groupe Jenaco	5250, rue Armand-Frappier	Rive-Sud

Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

FIGURE 9 : Transactions notables, terrains

Superficie (acres)	Prix (\$ l'acre)	Acheteur	Ville	Industrie
4,45	1 910 112	Groupe XM	Laval	Entreposage et fabrication

Sources : Recherche de CBRE et Altus Data Studio, T1 2026.

FIGURE 10a : Statistiques du marché, T1 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 %	159 751	159 751	13,50 \$	5,01 \$	18,51 \$	194 \$
Montréal (quartiers est)	5 079 128	16,2 %	-103 166	-103 166	13,07 \$	4,80 \$	17,87 \$	201 \$
Montréal-Est	3 739 771	10,7 %	-228 749	-228 749	13,73 \$	4,78 \$	18,51 \$	200 \$
Montréal-Nord	5 960 599	14,4 %	-5 924	-5 924	11,37 \$	3,63 \$	15,00 \$	200 \$
RDP/PAT	12 449 568	10,5 %	112 760	112 760	14,50 \$	5,03 \$	19,53 \$	204 \$
Saint-Léonard	11 486 511	4,3 %	55 508	55 508	12,72 \$	4,56 \$	17,28 \$	194 \$
Est de Montréal	53 743 208	9,3 %	-9 820	-9 820	13,26 \$	4,67 \$	17,93 \$	200 \$
LaSalle	9 415 058	4,6 %	22 646	22 646	12,71 \$	4,83 \$	17,54 \$	166 \$
Montréal (Central)	34 639 889	2,0 %	-73 168	-73 168	13,05 \$	4,32 \$	17,37 \$	216 \$
Mont-Royal	10 537 069	3,4 %	42 033	42 033	14,37 \$	4,63 \$	19,00 \$	*269 \$
Verdun et L'Île-des-Sœurs	4 319 26	0,0 %	0	0	16,00 \$	4,30 \$	20,30 \$	189 \$
Couronne centrale	55 023 942	2,7 %	-8 489	-8 489	13,24 \$	4,53 \$	17,77 \$	216 \$
Baie-D'Urfé/Sainte-Anne-de-Bellevue	5 710 495	2,3 %	-75 700	-75 700	13,75 \$	3,77 \$	17,52 \$	*331 \$
Dollard-des-Ormeaux	1 802 435	2,3 %	634	634	13,95 \$	5,82 \$	19,77 \$	225 \$
Dorval	12 925 593	5,9 %	102 958	102 958	13,94 \$	4,33 \$	18,27 \$	230 \$
Kirkland	3 613 594	11,2 %	-57 291	-57 291	14,97 \$	6,79 \$	21,76 \$	221 \$
Lachine	17 302 874	9,0 %	248 111	248 111	13,70 \$	4,35 \$	18,05 \$	225 \$
Pointe-Claire	14 800 273	5,7 %	18 006	18 006	13,77 \$	5,31 \$	19,08 \$	268 \$
Saint-Laurent	56 408 982	6,6 %	-403 707	-403 707	14,52 \$	5,42 \$	19,94 \$	283 \$
Ouest-de-l'Île	112 564 246	6,6 %	-166 989	-166 989	14,21 \$	5,11 \$	19,32 \$	262 \$

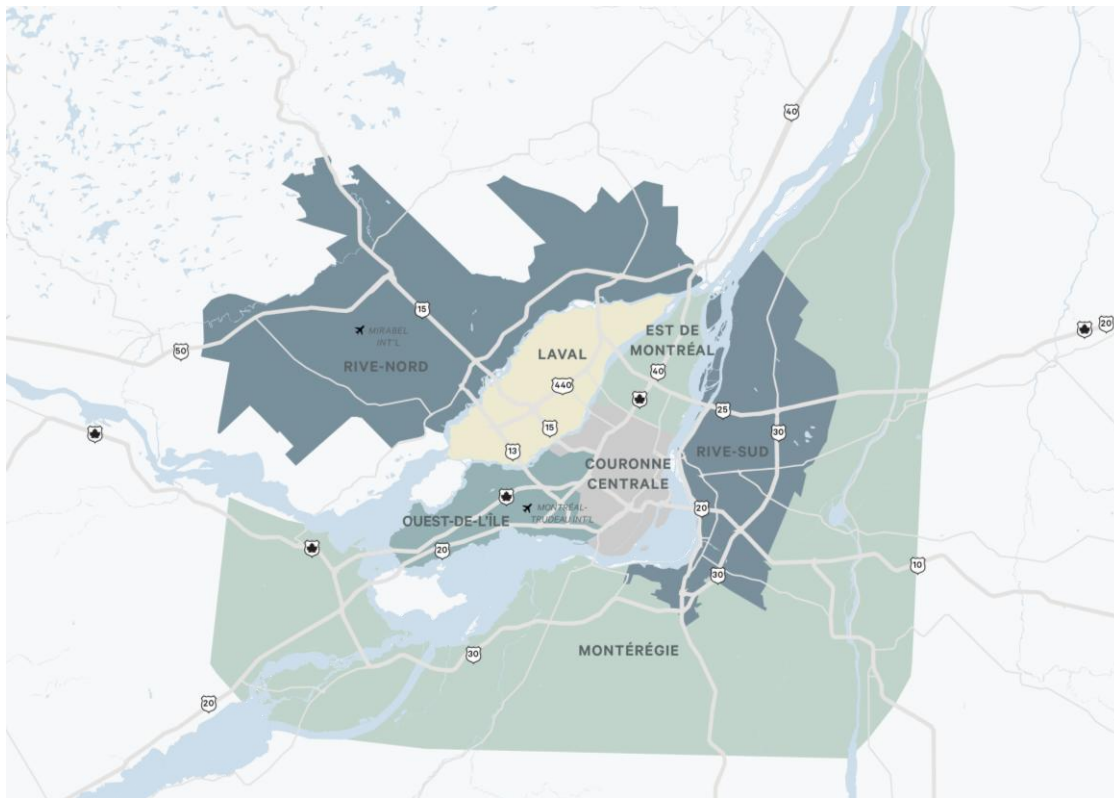
*Le prix de vente reflète la moyenne pour le sous-marché.
Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

FIGURE 10b : Statistiques du marché, T1 2026

Sous-marché	Volume de produits (p²)	Taux de disponibilité (%)	Absorption nette (p²)	Absorption nette Cumul annuel (p²)	Loyer net demandé moyen (le p²)	Taxes et frais d'exploit. (le p²)	Loyer brut demandé (le p²)	Prix de vente demandé moyen (le p²)
Boucherville	14 805 612	5,0 %	96 215	96 215	13,09 \$	3,50 \$	16,59 \$	232 \$
Brossard	3 369 442	2,6 %	10 547	10 547	14,71 \$	5,17 \$	19,88 \$	*282 \$
Longueuil	9 441 596	3,5 %	-10 603	-10 603	13,58 \$	4,58 \$	18,16 \$	246 \$
Saint-Bruno-de-Montarville	3 911 227	15,0 %	83 668	83 668	15,20 \$	4,38 \$	19,58 \$	209 \$
Saint-Hubert	7 435 916	3,4 %	72 906	72 906	15,07 \$	3,72 \$	18,79 \$	254 \$
Périphérie de la Rive-Sud	10 110 662	2,7 %	461 046	461 046	14,55 \$	3,97 \$	18,52 \$	*254 \$
Rive-Sud	49 074 455	4,6 %	713 779	713 779	14,20 \$	4,00 \$	18,20 \$	254 \$
Beauharnois	3 009 342	22,7 %	-200 000	-200 000	12,29 \$	3,62 \$	15,91 \$	235 \$
Coteau-du-Lac	3 223 399	25,4 %	0	0	12,50 \$	3,17 \$	15,67 \$	235 \$
Vaudreuil	6 747 197	18,1 %	82 930	82 930	13,14 \$	2,95 \$	16,09 \$	140 \$
Salaberry-de-Valleyfield	4 549 073	9,6 %	7 967	7 967	14,72 \$	3,93 \$	18,65 \$	177 \$
Périphérie de Montérégie	12 642 232	6,8 %	71 954	71 954	13,25 \$	2,58 \$	15,83 \$	166 \$
Montérégie	30 171 243	13,3 %	-37 149	-37 149	13,07 \$	4,44 \$	17,51 \$	177 \$
Laval	34 468 943	9,0 %	177 621	177 621	16,08 \$	4,95 \$	21,03 \$	271 \$
Rive-Nord	38 193 298	4,5 %	-332 641	-332 641	14,37 \$	3,90 \$	18,27 \$	246 \$
Grand Montréal	373 239 335	6,7 %	336 312	336 312	14,01 \$	4,69 \$	18,70 \$	238 \$

*Le prix de vente reflète la moyenne pour le sous-marché.
Source : Recherche de CBRE, T1 2026.

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.

Nouveauté en 2025

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 : Cadiac, 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

Coordonnées

Alessandro Migliara

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

Jeremie Masella

Analyste, Recherche – auteur
+1 514 375 0824
jeremie.masella@cbre.com

Antony Duplan

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

Simon Charbonneau

Courtier en formation
+1 514 375 0801
simon.charbonneau@cbre.com

Isabella Bertone

Stagiaire, Recherche
+1 514 375 1331
isabella.bertone@cbre.com