

CBRE

Le marché des laboratoires du Grand Montréal

Retour sur 2025

Une offre immobilière
captivante

RECHERCHE DE CBRE | JUILLET 2026



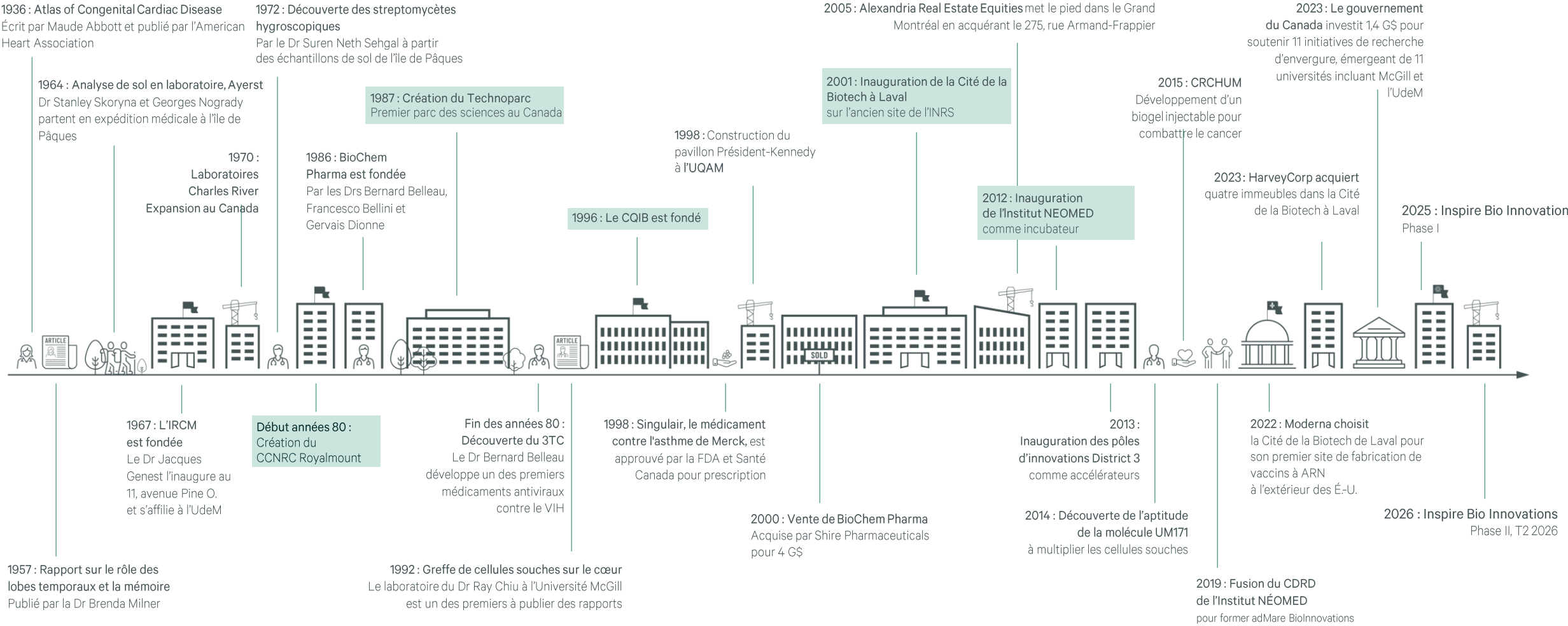
Sommaire



Principaux constats

- L'activité s'est contractée sur le marché de la location en 2025, alors que les entreprises priorisent la protection de leur capital. Bien que des baux notables aient été conclus, plusieurs occupants ont plutôt réduit leur superficie. Les données d'inoccupation ont ainsi légèrement grimpé, menant à une hausse du taux de disponibilité à 7,69 % et du taux d'inoccupation à 4,47 %.
- Montréal présente encore un avantage structurel en matière de coûts. Les coûts bruts d'occupation y sont environ 62 % inférieurs à ceux de Boston-Cambridge, permettant aux locataires d'être plus efficaces dans leur stratégie de croissance et de maintien dans leurs locaux.
- Les loyers font preuve de résilience malgré les soubresauts macroéconomiques. La stabilité des prix au cours des trois dernières années démontre que l'industrie est relativement à l'abri des épisodes de volatilité.
- L'industrie des sciences de la vie connaît une expansion économique. La hausse du PIB du Québec à 5,3 milliards \$ confirme les projections pour une accélération de l'activité de location dans ce secteur.
- Les investissements en capital de risque ont ralenti en 2025, mais pourraient reprendre en 2026 auprès des entreprises médicales spécialisées en intelligence artificielle (IA).
- Les plafonds d'immigration, notamment quant aux inscriptions étudiantes, ont eu un impact mineur sur les prévisions de croissance de l'emploi. Toutefois, la compétitivité de Montréal à l'échelle mondiale en matière de coûts reste un attrait indéniable auprès des entreprises.
- Le Grand Montréal a été marqué par un vent de dynamisme au S1 2026. Les laboratoires de catégories A et B ont collectivement enregistré une absorption nette positive de 88 279 pi².
- L'activité à l'extérieur du Grand Montréal témoigne de l'optimisme du marché : plus de 700 000 pi² ont été acquis au 2300, rue D'Estimauville pour la création d'un pôle des sciences de la vie dans la région de Québec.

Chronologie des sciences de la vie à Montréal

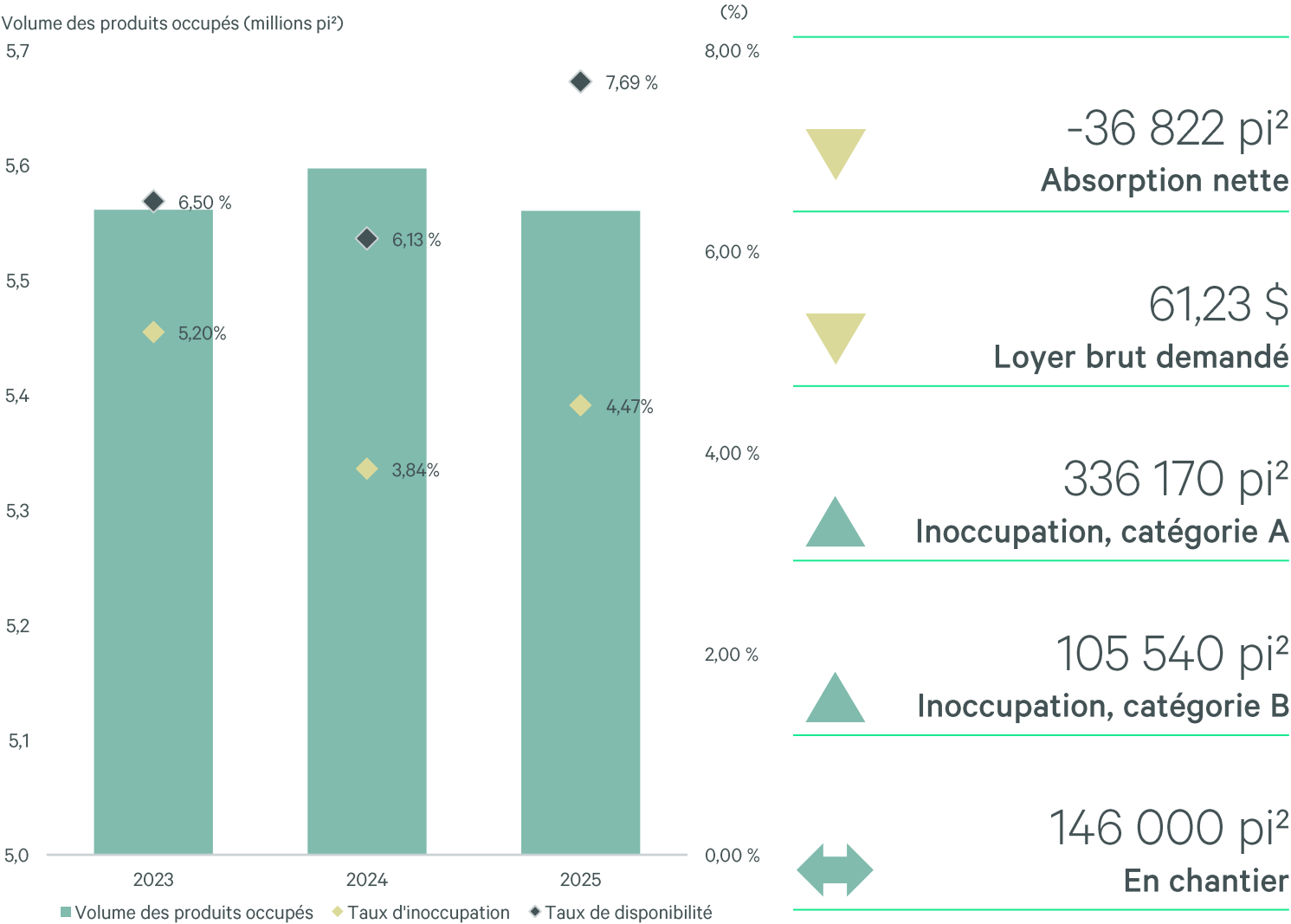


La stagnation de l'absorption nette illustre l'équilibre du marché montréalais

Le rythme transactionnel a ralenti en 2025, alors que la situation macroéconomique a compliqué la prise de décisions immobilières. Plusieurs entreprises des sciences de la vie ont priorisé la protection de leur capital et la flexibilité de leurs activités. Quelques transactions notables ont toutefois été conclues, notamment **Dynacare**. L'absorption a été freinée par les efforts de réduction de la superficie occupée par les grands locataires, comme Aventis, qui a retiré 23 000 pi² de ses installations. En conséquence, le taux d'inoccupation a accusé une hausse marginale de 10 points de base.

Ce n'est pas seulement Montréal qui a vu un déclin de ses activités en 2025; cette tendance a été observée partout en Amérique du Nord. Aux États-Unis, plusieurs marchés – à l'exception de la région de Boston-Cambridge – ont passé d'une phase de correction à une phase de stabilisation. Dans ce contexte d'équilibre, seulement un nombre limité de baux sont conclus. L'activité locative est toutefois soutenue dans la région de la baie de San Francisco, autour des pôles universitaires liés à des établissements de recherche et à des infrastructures cliniques. En comparaison, Montréal, qui n'a pas vécu de période de correction en 2023 et 2024, offre elle aussi un marché stabilisé. Et tout comme leurs homologues au sud de la frontière, les établissements de recherche universitaires montréalais ont manifesté un vif intérêt pour les visites d'occupants potentiels en 2025.

FIGURE 1 : Données sur la demande, 2025

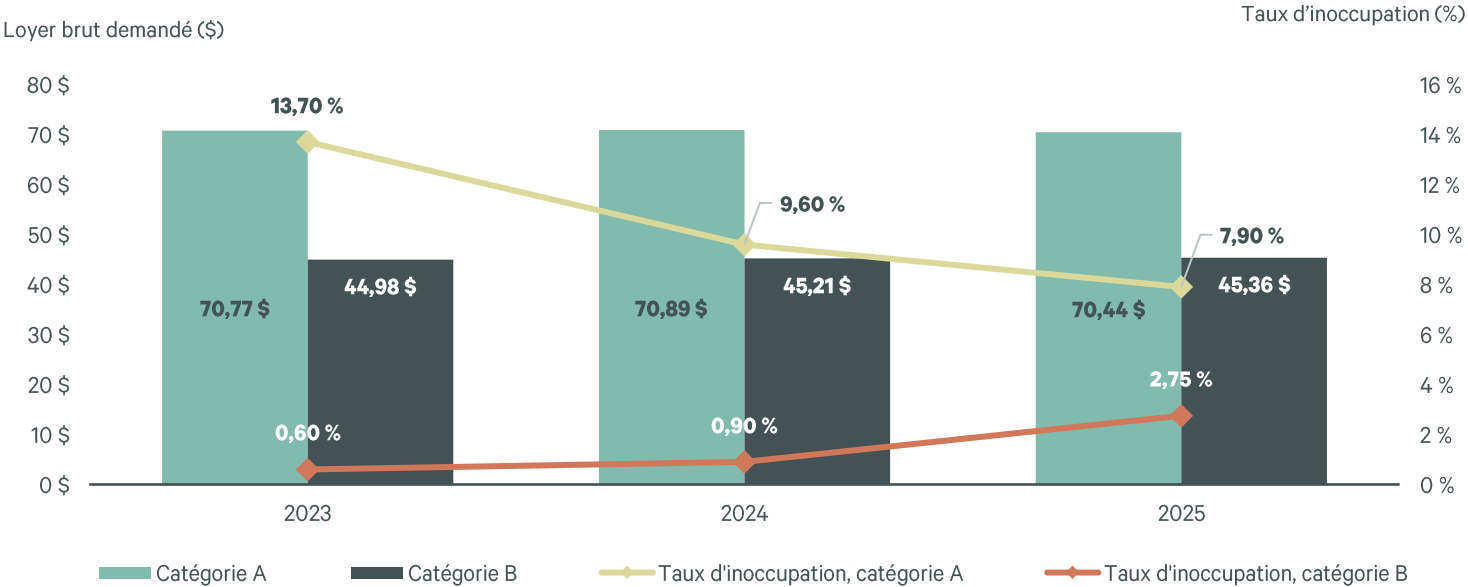


Source : Recherche de CBRE, 2026. Consultez le glossaire pour la définition des taux de disponibilité et d'inoccupation.

La contraction du marché contribue au maintien des prix

- L'inoccupation s'est contractée considérablement dans les produits de catégorie A depuis 2023. Ce dynamisme ne se fait pas toutefois au détriment de l'activité dans les immeubles de catégorie B. En fait, l'offre est si limitée que même un petit nombre de transactions suffit à faire bouger les données. Le taux d'inoccupation dans les immeubles de catégorie B reste faible à 2,75 %, malgré une hausse de 215 points de base depuis 2023. Même compte tenu de cette augmentation, ces produits demeurent plus rares que ceux de catégorie A.
- Le loyer brut demandé est resté stable au cours des trois dernières années, accusant seulement de légères hausses dans les deux catégories d'immeubles. Les locaux de catégorie A sont généralement 26 à 30 \$ plus dispendieux comparés à ceux de catégorie B, et les produits situés au centre-ville ont joué un rôle clé dans cet écart des laboratoires de catégorie A.
- Les laboratoires du centre-ville affichent également des prix plus élevés comparés à ceux situés en banlieue. Les immeubles de catégorie A sont environ 28 % plus dispendieux au centre-ville qu'en banlieue. Pour les produits de catégorie B, cet écart atteint environ 36 %, démontrant que l'emplacement est un facteur encore plus important pour les propriétés de catégorie inférieure.

FIGURE 2 : Indicateurs sur l'activité de location



Source : Recherche de CBRE, 2026.

FIGURE 3 : Ventilation du loyer brut demandé

Sous-marché	Loyer net	Loyer additionnel	Loyer brut
Centre-ville, catégorie A	62,00 \$	28,00 \$	90,00 \$
Banlieue, catégorie A	37,00 \$	16,61 \$	50,87 \$
Centre-ville, catégorie B	30,00 \$	30,00 \$	60,00 \$
Banlieue, catégorie B	30,45 \$	13,63 \$	44,03 \$
Prix global	39,18 \$	22,05 \$	61,23 \$

Source : Recherche de CBRE, 2026.

Gros plan sur l'abordabilité

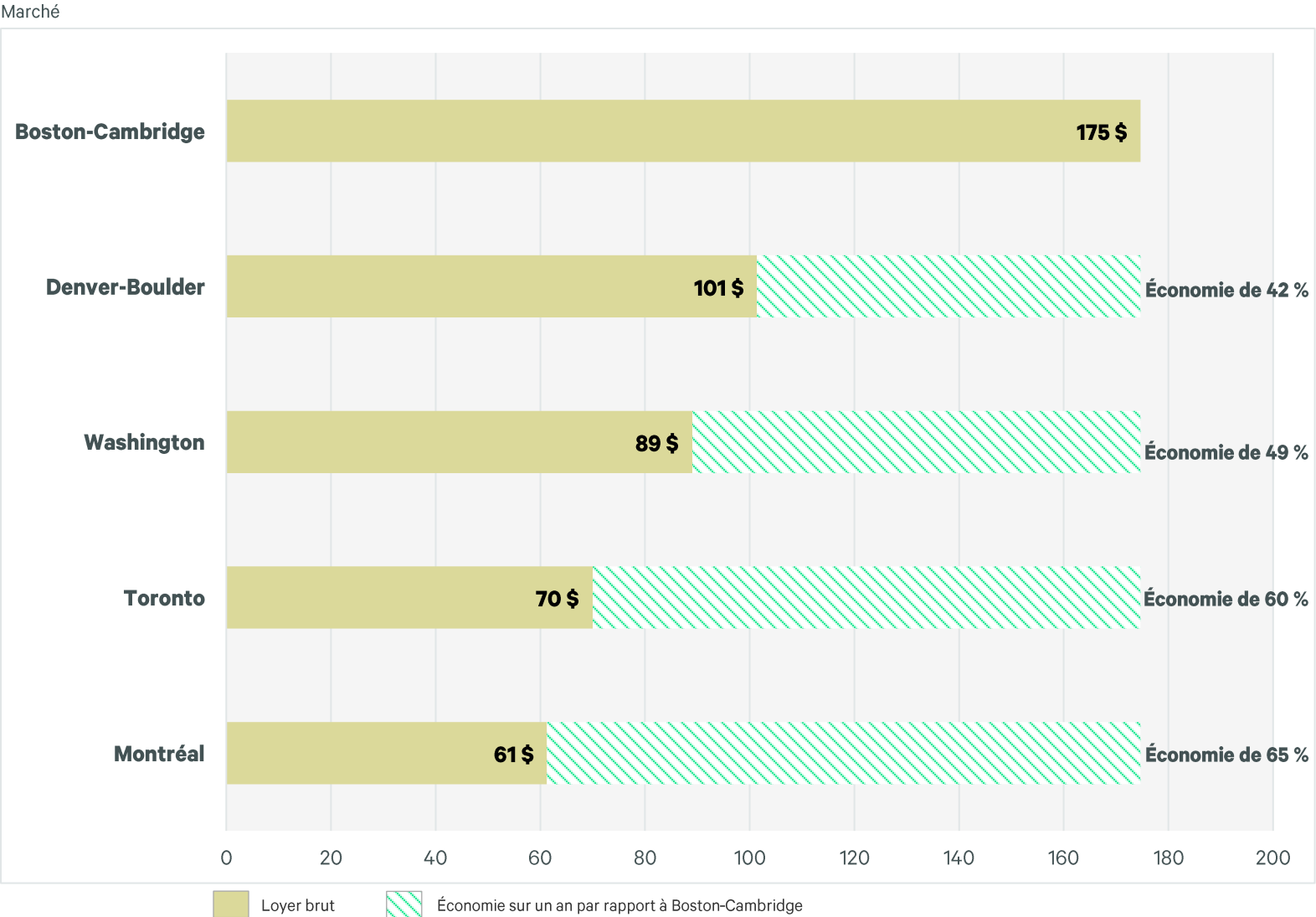
Montréal propose **les coûts bruts d'occupation les plus abordables** lorsque comparée aux autres marchés similaires. Boston-Cambridge est utilisée à titre de référence dans la figure ci-contre; elle constitue le principal centre mondial d'innovation et de talents en biotechnologie.

La figure montre des économies de 65 % dès la première année à Montréal par rapport à Boston-Cambridge, soit le loyer le plus attrayant de tous les marchés présentés. Ces données envoient un message convaincant : Montréal donne accès au marché des sciences de la vie à près du tiers du coût brut de location de Boston-Cambridge.

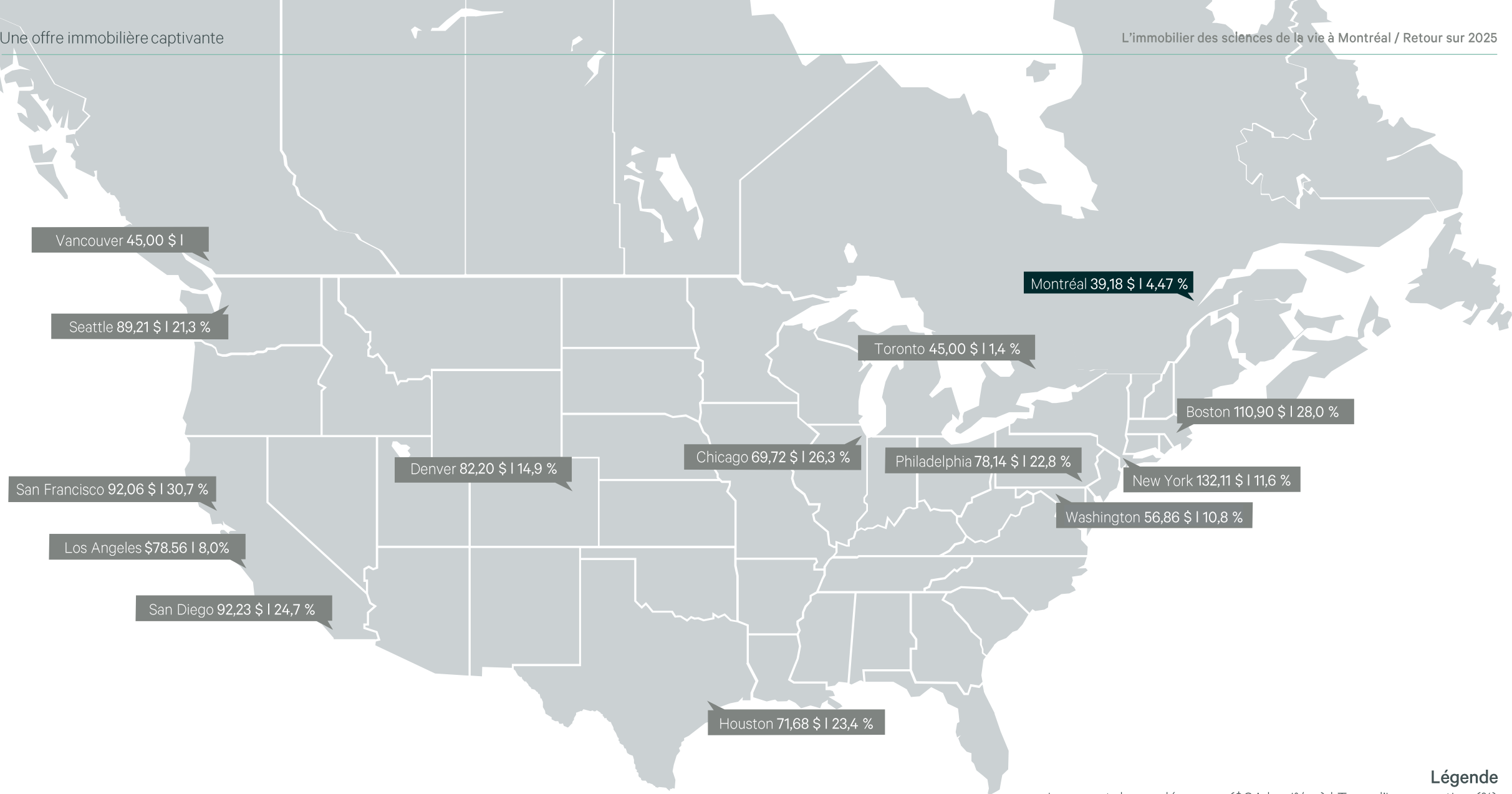
C'est une proposition de valeur très alléchante pour les locataires. Ces derniers peuvent profiter d'installations de qualité sans le fardeau financier imposé par les marchés américains. Non seulement les coûts d'entrée sont moindres, mais un loyer plus abordable donne aux occupants plus de latitude pour se développer. Cet écart de prix peut se traduire par une plus grande superficie louée pour un même budget d'occupation, par un meilleur soutien aux entreprises en phase d'expansion et par de meilleures perspectives de rétention à mesure que les locataires grandissent, évitant ainsi d'avoir à déménager dans des locaux secondaires moins dispendieux.

Comme illustré à la figure 5, Montréal, avec un **loyer net demandé moyen** de 39,18 \$ le pi², propose la plus grande marge pour une croissance locative. Du point de vue du déploiement de capitaux, un loyer net plus abordable signifie moins de dépenses d'acquisition et de développement pour les investisseurs, ce qui renforce la protection contre les risques de baisse.

FIGURE 4 : Abordabilité du loyer brut compare au marché de Boston-Cambridge



Source : Recherche de CBRE, 2026. Le dollar américain est converti en dollar canadien au taux de 1,37 \$.



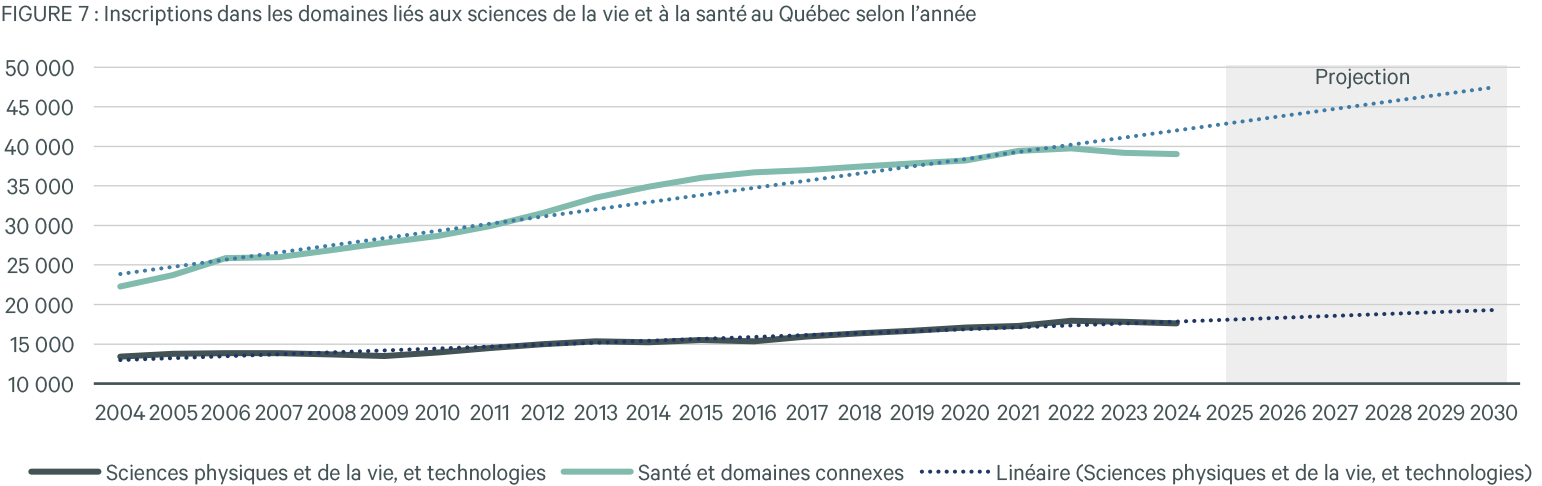
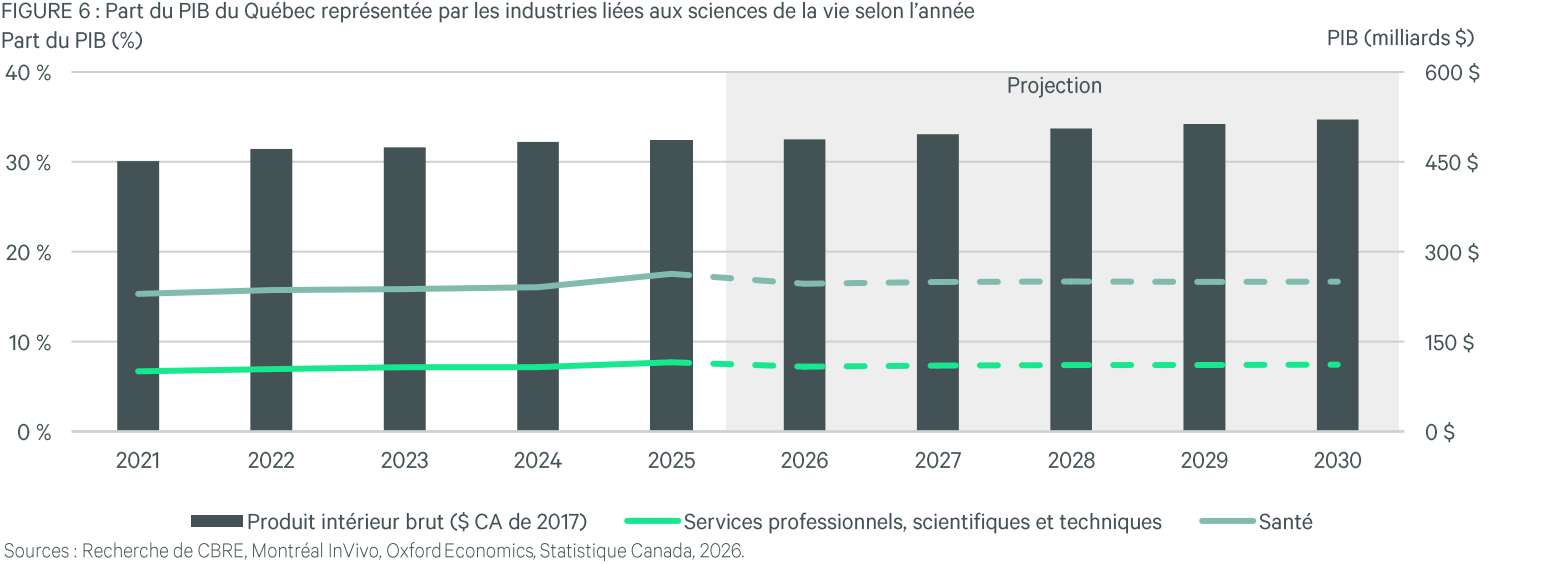
Légende

Loyer net demandé moyen (\$CA le pi²/an) | Taux d'inoccupation (%)

Source : Recherche de CBRE, 2026. Le dollar américain est converti en dollar canadien au taux de 1,37 \$.

Plus de 17 % du PIB du Québec est lié aux sciences de la vie

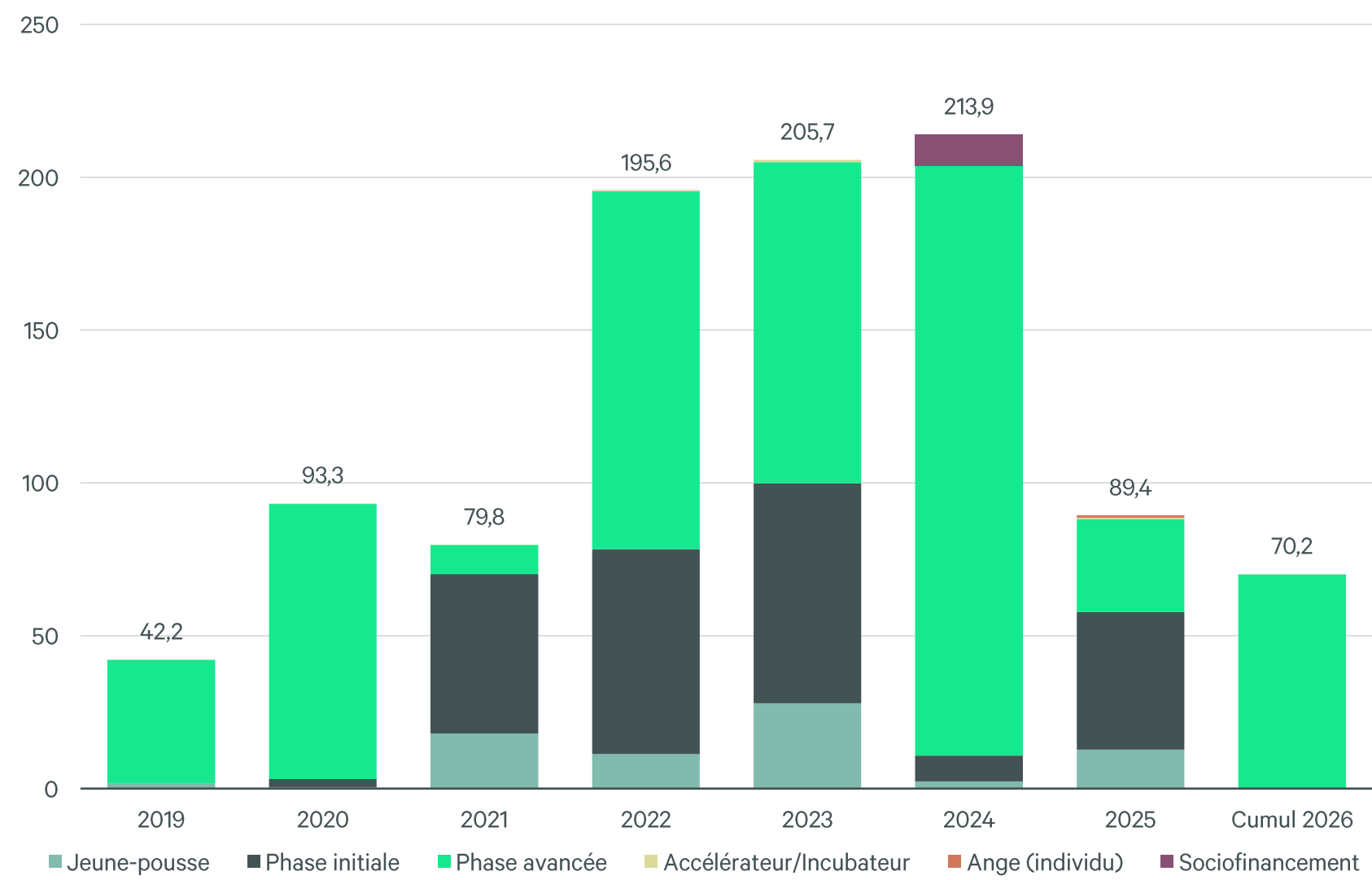
- Les sciences de la vie représentaient 4,6 milliards \$ du PIB du Québec en 2020. Cette part a rapidement gonflé depuis, estimée à **5,3 milliards \$** en 2025.
- Le Québec est dixième parmi les 21 marchés nord-américains pour le nombre de laboratoires établis par millions d'habitants, selon **Montréal InVivo**.
- Les domaines d'expertise dans la province incluent maintenant l'ARNm, la santé numérique et l'implantation de l'IA. Quelques baux notables ont été conclus, notamment par **Dynacare** et **Ability Bio** qui comptent profiter du savoir-faire montréalais en IA.
- Le ralentissement des inscriptions étudiantes en santé et dans les domaines connexes peut être attribué aux plafonds appliqués sur le nombre d'étudiants étrangers par les gouvernements provincial et fédéral depuis 2024. Bien que les inscriptions soient 1 500 en deçà des projections, la politique actuelle d'immigration devrait maintenir sa courbe descendante.
- Malgré l'inquiétude suscitée par l'inflation, le coût de la vie est nettement plus faible à Montréal que dans ces autres marchés nord-américains. Les entreprises peuvent donc se fier à une main-d'œuvre éduquée et à une masse salariale plus abordable due à la faiblesse de la devise canadienne. Oxford Economics classe Montréal au deuxième rang des villes canadiennes en fonction de l'indice sur la qualité de vie, tout juste après Toronto.



Soubresauts dans l'investissement en capital de risque

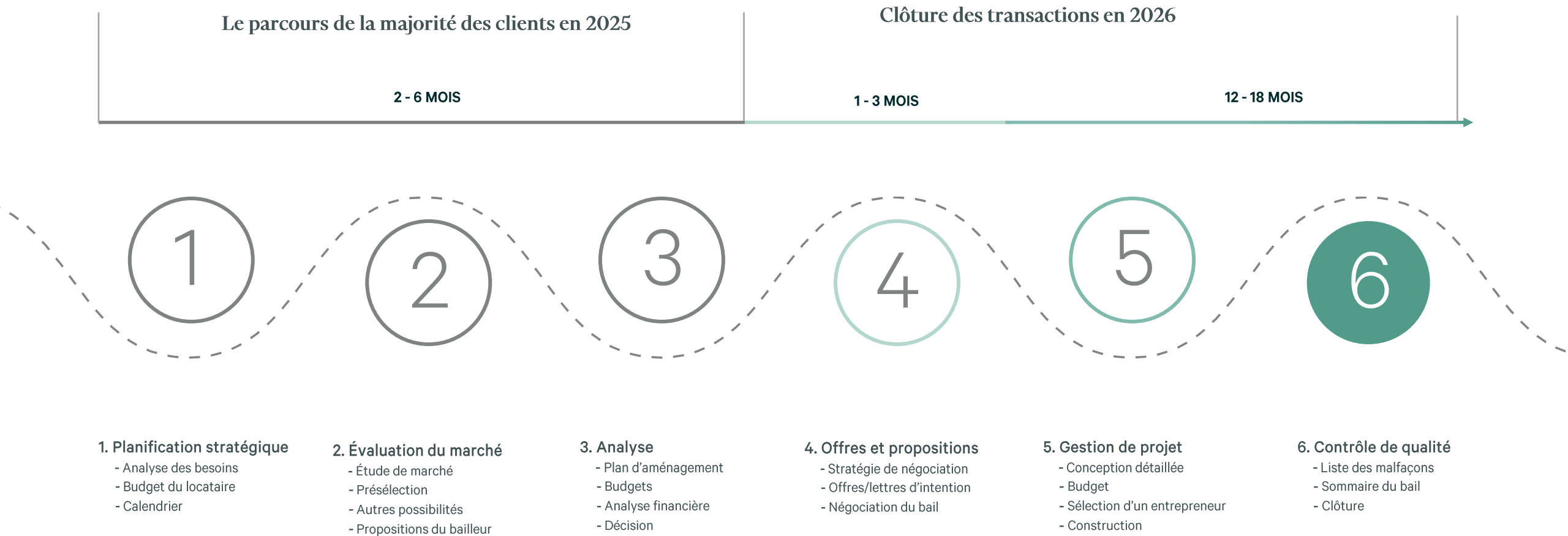
- Les investissements en capital de risque ont atteint un sommet en cinq ans en 2024. À l'inverse, ces investissements ont nettement ralenti en 2025, en chute de près de 60 % sur un an. La reprise s'est amorcée en 2026, portée par la découverte de médicaments en phase avancée. Ce sous-secteur représente 71 % de tous les investissements en capital de risque depuis 2000.
- La Banque de développement du Canada, le Fonds de solidarité (FTQ) et le gouvernement du Québec collaborent avec des investisseurs de renom tels que Harvey Corp, Jadco, Alexandria Real Estate Equities, AdMare et Merck afin de financer des entreprises des sciences de la vie. Au Québec, le principal bénéficiaire en 2025 a été Congruence Thérapeutique. L'entreprise a reçu 32 millions \$ à ses débuts en 2025 et 39,5 millions \$ supplémentaires en 2026, lors de sa phase avancée de développement. Les investisseurs se sont concentrés sur les entreprises qui intègrent l'IA dans leurs recherches. Congruence Thérapeutique est une entreprise de biotechnologie spécialisée dans les maladies liées au mauvais repliement des protéines et qui utilise l'IA pour la modélisation prévisionnelle de la dynamique des protéines. Les autres entreprises notables incluent Kainova Thérapeutiques et Puzzle Dispositifs médicaux. Kainova Thérapeutiques est une société biopharmaceutique en phase clinique, spécialisée en immuno-oncologie et dans les maladies inflammatoires, qui utilise l'IA pour la conception de médicaments basée sur les données. Puzzle Dispositifs médicaux se concentre sur le développement de systèmes mini-invasifs de pompes cardiaques et intègre l'IA dans son processus d'ingénierie.

FIGURE 8 : Investissement en capital de risque à Montréal selon l'année (millions \$ CA)



Perspectives pour 2026

Processus typique de location

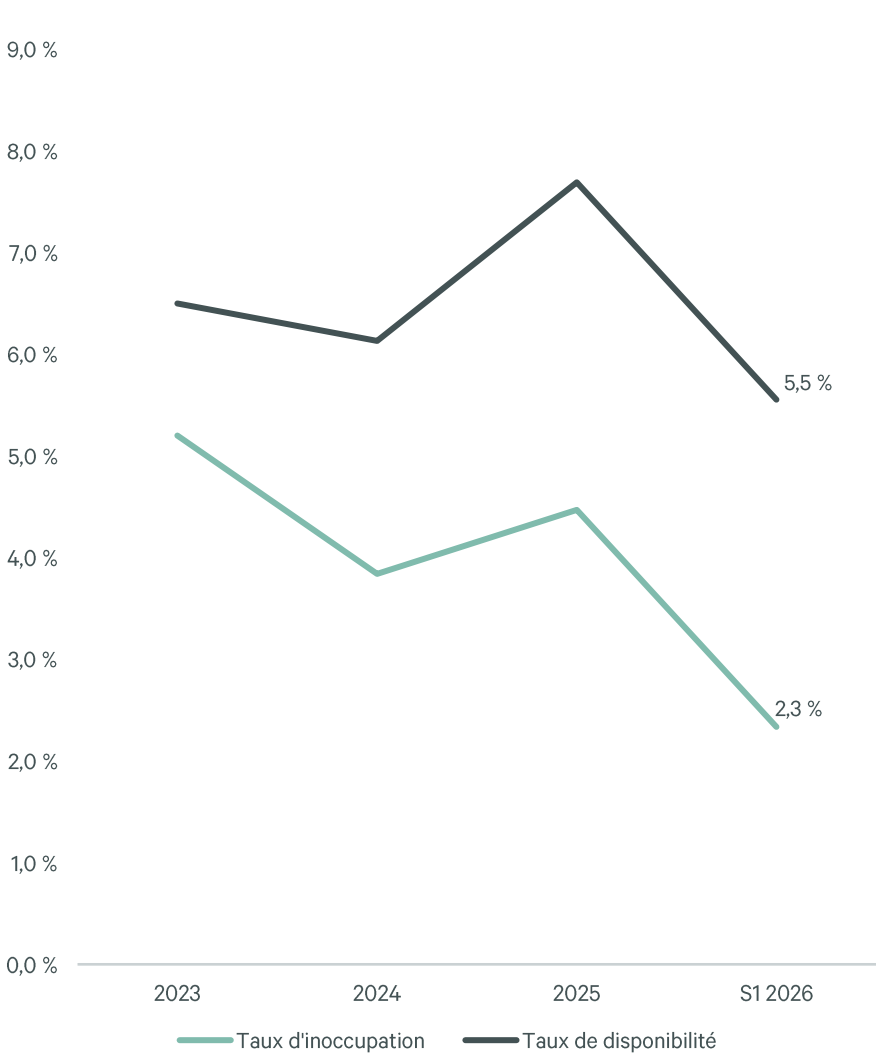


2026 montre des signes d'optimisme

L'année 2026 s'annonce bien plus prometteuse pour l'industrie des sciences de la vie. Le S1 2026 a été marqué par les événements suivants :

- Malgré le petit nombre de baux conclus en 2025, plusieurs locataires visitaient activement des installations. Comme souvent lors d'un processus classique de location, l'activité en 2025 s'est concentrée sur la planification stratégique, l'évaluation du marché et l'analyse concurrentielle. Ces efforts portent leurs fruits, avec la clôture de davantage de transactions en 2026.
- Plus de 150 000 pi² ont été loués dans des immeubles de catégorie A à Laval au S1 2026. Cette absorption positive sera encore renforcée par l'écoulement de 25 000 pi² supplémentaires dans les immeubles de catégorie B.
- Les prix sont demeurés stables et devraient le rester jusqu'à la fin de 2026.
- D'autres baux devraient être conclus d'ici la fin de l'année dans les laboratoires de catégorie B situés en banlieue.

FIGURE 9 : Projections pour les taux d'inoccupation et de disponibilité



Source : Recherche de CBRE, 2026.



124 815 pi²
Absorption nette



61,23 \$
Loyer demandé brut



273 174 pi²
Inoccupation, catégorie A



44 004 pi²
Inoccupation, catégorie B



213 003 pi²
En chantier

Annexe

Composition du marché et glossaire

Les pôles des sciences de la vie dans le Grand Montréal



Centre-ville (pôle émergent)

Le centre-ville héberge de nombreux laboratoires. Toutefois, ces locaux sont logés dans de grandes universités (par ex., McGill, UdeM, Concordia et UQAM), des hôpitaux (par ex., le CHUM, le CUSM) et des centres de recherche d'enseignement (par ex., IRCM, District3) qui sont rarement offerts en location pour les tiers. Le centre-ville n'est pas sous l'égide d'une seule bannière, mais est partagé par un amalgame de laboratoires de recherche distincts et interdépendants. Plusieurs facteurs, notamment la proximité du transport en commun, des services, des établissements supérieurs d'éducation et d'une main-d'œuvre éduquée, suscitent un intérêt vif auprès des bailleurs et des promoteurs qui considèrent le centre-ville comme la prochaine plateforme des sciences de la vie et une belle occasion d'investissement. Le déclin récent de la demande pour les bureaux et le grand appétit pour les laboratoires de R-D au centre-ville permettent aux promoteurs d'agrandir et/ou diversifier leur portefeuille immobilier.

Les activités se centrent principalement sur la R-D en pharmaceutique et biotechnologie, au détriment de la fabrication en BPF dû aux restrictions de zonage et d'espace. Les locataires de R-D bénéficient souvent de la collaboration des hôpitaux et des universités. De nouveaux projets limitrophes au centre-ville sont en cours de prélocation.



Cité de la Biotech de Laval

La Cité de la Biotech de Laval couvre un territoire de plus de 13 millions pi². Avec 11 centres de recherche, plus de 100 entreprises des sciences de la vie et 5 000 employés, elle constitue le pôle le plus dense du Grand Montréal. Au fil des ans, plusieurs découvertes scientifiques y sont nées. Moderna a choisi la Cité de la Biotech de Laval pour y établir ses nouvelles installations de fabrication de vaccins (BPF) après une vaste recherche d'espace à l'échelle mondiale. Cette région d'innovation a annoncé une deuxième phase en 2023 afin de répondre à la demande croissante de la communauté des sciences de la vie.

Les activités de R-D se concentrent principalement sur les produits pharmaceutiques et la biotechnologie. La Cité se partage entre installations à locataire unique et à locataires multiples, les entreprises occupant entre 3 000 et 65 000 pi². Les principaux centres de recherche incluent l'Institut national de recherche scientifique (INRS) et le Centre québécois d'innovation en biotechnologie (CQIB).

Le boulevard Armand-Frappier est devenu le campus des sciences de la vie de Laval grâce aux investissements d'Alexandria Real Estate Equities et de HarveyCorp.

Les pôles des sciences de la vie dans le Grand Montréal



Technoparc Montréal

Le Technoparc Montréal occupe un terrain de plus de 20 M pi² avec plus de 6 M pi² dédiés au développement futur. Plus de 115 entreprises des sciences de la vie se partagent 32 immeubles selon un zonage adapté à la R-D. Le site s'articule autour du centre d'AdMare BioInnovations (précédemment l'Institut NÉOMED), qui a grandement contribué à l'expansion de l'écosystème métropolitain des sciences de la vie.

À l'exclusion des occupants d'AdMare, la majorité des locataires en R-D occupent des laboratoires de biologie et de chimie de 9 000 à 20 000 pi².



Nexus 40-13

Le Nexus 40-13 compte un nombre important d'entreprises des sciences de la vie, avec un accent sur la découverte de médicaments et la biofabrication en BPF. Ce parc hébergeait au départ 26 bâtiments. Bâtie par Sandra Levy de Liberty Sites, récemment, plusieurs immeubles ont été vendus à des promoteurs et des propriétaires privés.

Les occupants de ce parc d'affaires incluent des entreprises pharmaceutiques, biotechnologiques et d'appareils technologiques médicaux. Les petits locataires occupent entre 3 000 et 8 000 pi², alors que le locataire le plus important accapare jusqu'à 80 000 pi².



Royalmount

Le pôle de Royalmount n'est pas mené par une entité ou une bannière spécifique. Il s'articule plutôt autour du siège social de Pharmascience et le Conseil national de recherches Canada (CNRC), soit l'organisme public dominant de R-D au Canada. Environ le tiers des laboratoires sont loués à des sociétés indépendantes des sciences de la vie.

La portion de cette région dédiée aux sciences de la vie a augmenté d'environ 58 000 pi² au cours de la pandémie alors que le gouvernement fédéral a investi 126 millions \$ afin de construire le Centre de production de produits biologiques, des installations de fabrication respectueuses des BPF.

Glossaire

Paramètres immobiliers

Loyer net demandé : Le prix de base au pi² qu'un bailleur annonce pour un local commercial, excluant les frais d'exploitation supplémentaires (taxes, assurances et entretien).

Taux d'inoccupation : Les laboratoires existants disponibles qui sont actuellement vacants.

Taux de disponibilité : Les laboratoires vacants en plus des bureaux et des locaux industriels qui peuvent être convertis en laboratoires.

Catégorie A : Immeubles de construction récente qui affichent les loyers les plus élevés, généralement situés dans un pôle existant de laboratoires ou près du centre-ville de Montréal.

Catégorie B : Laboratoires de deuxième génération généralement situés à l'extérieur des pôles existants. L'âge du bâtiment est le facteur déterminant pour définir la catégorie.

Type d'immeubles

Recherche et développement (R-D) : Les installations utilisées principalement pour l'innovation ou l'amélioration de nouveaux services ou produits, incluant les laboratoires analytiques. Emploient généralement des ingénieurs, des scientifiques ou des techniciens.

Bonnes pratiques de fabrication (BPF) : Les installations utilisées pour la biofabrication qui respectent la ligne directrice en matière de BPF par Santé Canada pour une approche qualitative de la fabrication.

Types de laboratoires

Laboratoire sec/Bureaux : Les laboratoires très similaires aux bureaux traditionnels, où les activités de recherche peuvent se dérouler avec des finitions et des ressources électromécaniques standards.

Laboratoire de biologie : Les laboratoires avec de l'équipement spécialisé pour la culture de cellules et de tissus, l'imagerie et la microscopie.

Laboratoire de chimie : Les locaux avec de l'équipement destiné aux réactions chimiques et à la manipulation de produits parfois dangereux.

Salle blanche : Normes très précises et techniques d'aménagement afin de créer un environnement étanche aux éléments extérieurs, généralement à des fins de fabrication.

Type d'activités

Essais analytiques : Usage de techniques avancées afin d'identifier et de mesurer les caractéristiques d'échantillons, incluant les aliments, l'eau et les produits pharmaceutiques pour des tiers.

Biotechnologies : Usage d'organismes vivants et de leurs dérivés pour fabriquer des produits et/ou des processus. Dans ce rapport, les incubateurs et les organismes de développement et de fabrication contractuelle (ODFC) sont inclus dans ce secteur d'activité.

Technologies médicales : Usage de technologies ou de processus modernes, en particulier dans le secteur de la santé.

Organisme de recherche contractuelle (ORC) : Soutien aux industries pharmaceutiques, biotechnologiques et des appareils médicaux sous la forme de contrats de services externalisés de recherche.



On peut vous aider?

Auteurs du rapport et recherche

Alessandro Migliara

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

Antony Duplan

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

Services consultatifs et transactionnels

Jeremy Kenemy

Premier vice-président
Groupe de pratique des sciences de la vie
+1 514 823 3347
jeremy.kenemy@cbre.com
Courtier immobilier

Ralf Carcani

Associé
Groupe de pratique des sciences de la vie
+1 514 742 7932
ralf.carcani@cbre.com
Courtier immobilier commercial

Erica Deschênes

Vice-présidente
+1 514 375 0238
erica.deschenes@cbre.com
Courtier immobilier

Quinn McBride

Coordonnatrice principale, sciences de la vie
+1 514 609 0959
quinn.mcbride@cbre.com

CBRE limitée, agence immobilière

Centre-ville de Montréal

1250, boul. René-Lévesque O., bureau 2800
Montréal (QC) H3B 4W8

Banlieue de Montréal

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

Ville de Québec

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

