

Des fondamentaux en amélioration éclipsés par l'incertitude tarifaire pour un trimestre globalement calme

▲ 5,0 %

Taux de disponibilité

▼ 4,0 M

Absorption nette (pi²)

▼ 23,3 M

Chantiers en cours (pi²)

▲ 15,47 \$

Loyer net demandé (le pi²)

Remarque : Les flèches indiquent la tendance depuis le trimestre précédent.

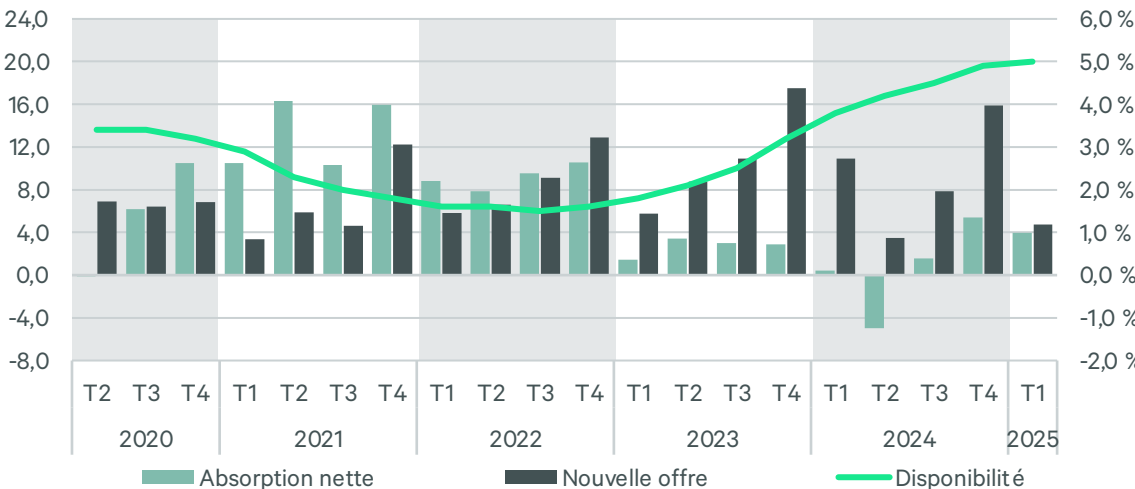
Résumé

- L'absorption nette demeure robuste au T1 2025 avec 4,0 millions pi² — dont 1,7 million pi² dans le stock existant — malgré un climat d'incertitude tarifaire préoccupant. Les acteurs de plusieurs marchés signalent toutefois que les tensions commerciales actuelles constituent un frein notable susceptible d'entraver la demande lors des deux prochains trimestres.
- Le taux de disponibilité national franchit symboliquement la barre des 5,0 % au T1 2025, une première depuis 2016, à la suite d'une hausse trimestrielle de 10 pb. Les îlots de forte activité locative n'ont pas suffi à compenser la tendance baissière persistante observée ailleurs, donnant lieu à un trimestre globalement terne.
- Le portefeuille de projets de construction poursuit sa contraction, les mises en chantier touchant leur plancher. Les projets de grandes surfaces dominent désormais le paysage, représentant 63,4 % de la construction active, avec une part substantielle de ces biens encore à commercialiser.
- Les loyers restent sous pression face aux ajustements baissiers dans les trois marchés principaux, mais la moyenne nationale se maintient au T1 2025 avec une légère progression de 0,01 \$ pour atteindre 15,47 \$ le pi².

FIGURE 1 : Offre et demande dans l'immobilier industriel au Canada

Absorption nette et nouvelle offre (millions pi²)

Disponibilité (%)



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

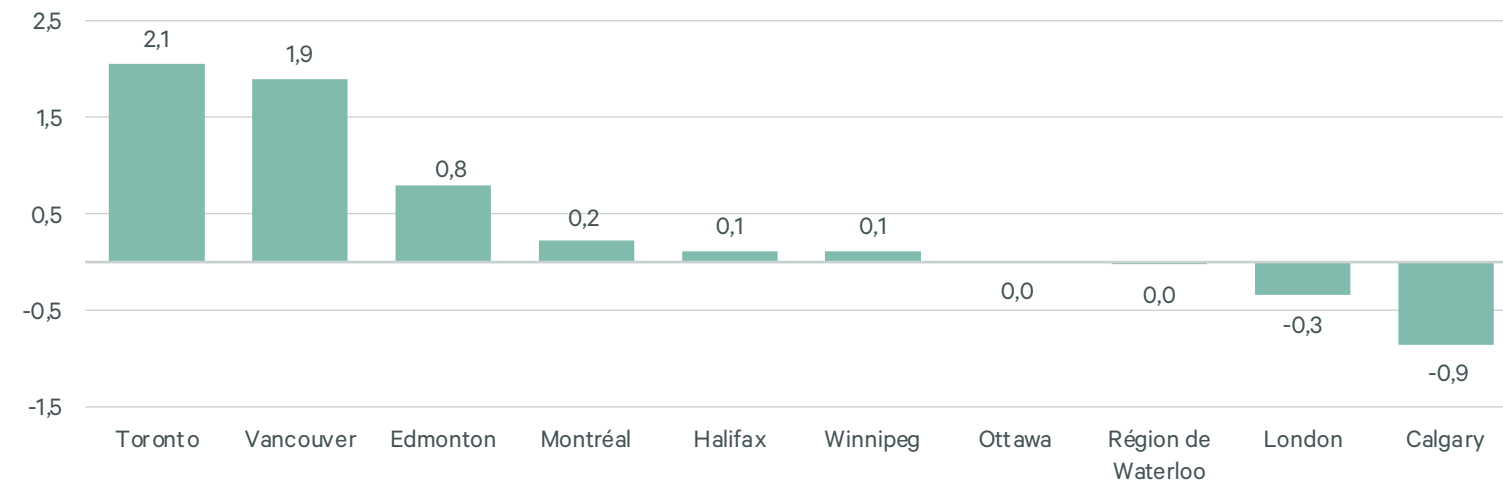
La dynamique locative au T1 2025 assombrie par l'incertitude tarifaire

- L'absorption nette nationale conserve sa vigueur au T1 2025 avec 4,0 millions pi², prolongeant la reprise amorcée fin 2024.
- Si la prélocation des livraisons du T1 2025 a stimulé l'absorption totale, le stock existant affiche également une performance saine avec 1,7 million pi² d'absorption nette positive.
- Six marchés sur dix enregistrent une absorption nette positive ce trimestre. Fait notable, même en excluant l'effet des prélocations, ces six marchés maintiendraient une absorption positive, Toronto et Vancouver en tête avec respectivement 1,3 million pi² et 1,0 million pi².
- Les perspectives locatives à court terme s'assombrissent néanmoins, de nombreux marchés signalant que les tensions commerciales et douanières constituent un obstacle majeur pour les deux prochains trimestres.
- Montréal fait face à un défi supplémentaire avec le récent retrait d'Amazon du Québec, dont l'impact se fera sentir au second semestre.

FIGURE 2 : Absorption nette au Canada (millions pi²)



FIGURE 3 : Absorption nette trimestrielle par marché (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Le seuil symbolique de 5,0 % de disponibilité franchi

- Le taux de disponibilité national poursuit sa progression, quoiqu'à un rythme ralenti au T1 2025 (+10 pb), atteignant désormais 5,0 % — un niveau inédit depuis 2016.
- La dynamique contrastée entre marchés performants et zones en ralentissement se traduit par un T1 2025 globalement terne.
- À l'exception d'Edmonton, qui voit son taux se contracter de 70 pb, tous les marchés affichent des taux de disponibilité en hausse sur un an.
- London enregistre la plus forte progression trimestrielle (+80 pb) pour atteindre 3,6 %, culminant également en tête des hausses annuelles (+250 pb).
- Calgary connaît aussi une augmentation notable de 50 pb d'un trimestre à l'autre, tandis qu'à l'opposé, Halifax et Vancouver se distinguent par les plus fortes baisses, respectivement 70 pb et 40 pb.

FIGURE 4 : Évolution du taux de disponibilité au Canada

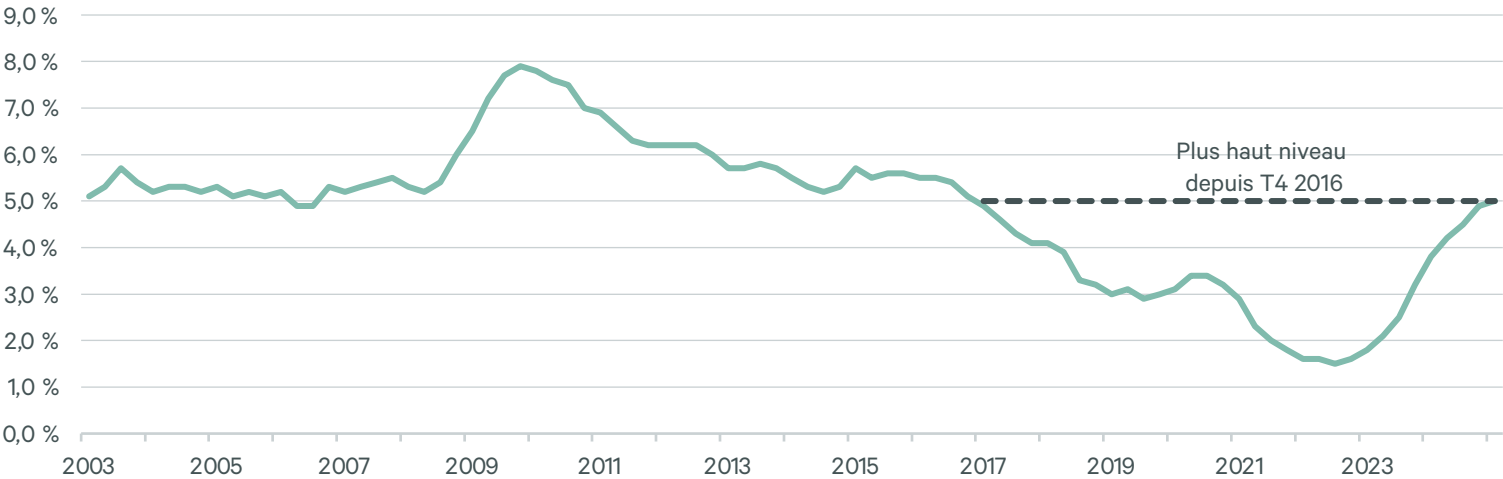
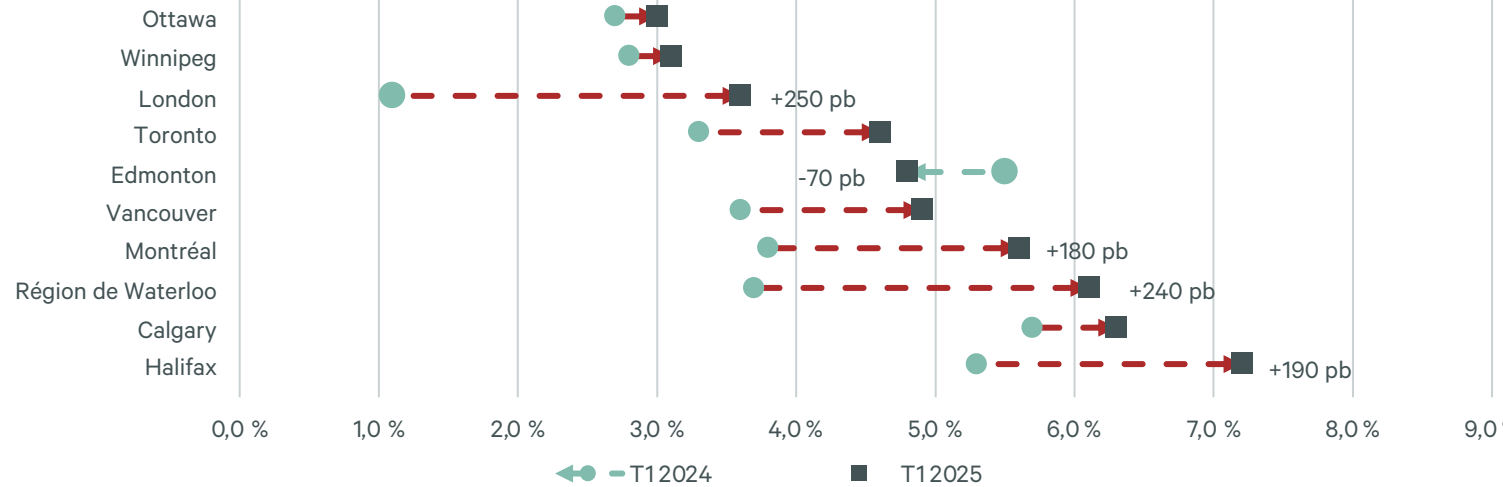


FIGURE 5 : Évolution du taux de disponibilité des marchés sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Une légère détente sur le front des sous-locations

- Le volume de biens disponibles en sous-location recule pour le troisième trimestre consécutif, tout en demeurant élevé à 13,4 millions pi² — nettement au-dessus de la moyenne décennale de 6,9 millions pi².
- Le taux de disponibilité en sous-location s’améliore légèrement de 10 pb pour s’établir à 0,6 %, retrouvant son niveau d’il y a un an.
- Vancouver et Ottawa concentrent la plus forte proportion de sous-locations, représentant respectivement 18,5 % et 18,1 % des surfaces disponibles au T1 2025.
- Les hausses annuelles les plus marquées des taux de disponibilité en sous-location concernent Vancouver (+30 pb) et London (+20 pb).
- Parallèlement, Calgary et Montréal enregistrent des contractions notables de -30 pb et -20 pb respectivement.

FIGURE 6 : Superficie en sous-location au Canada (millions de pi²)

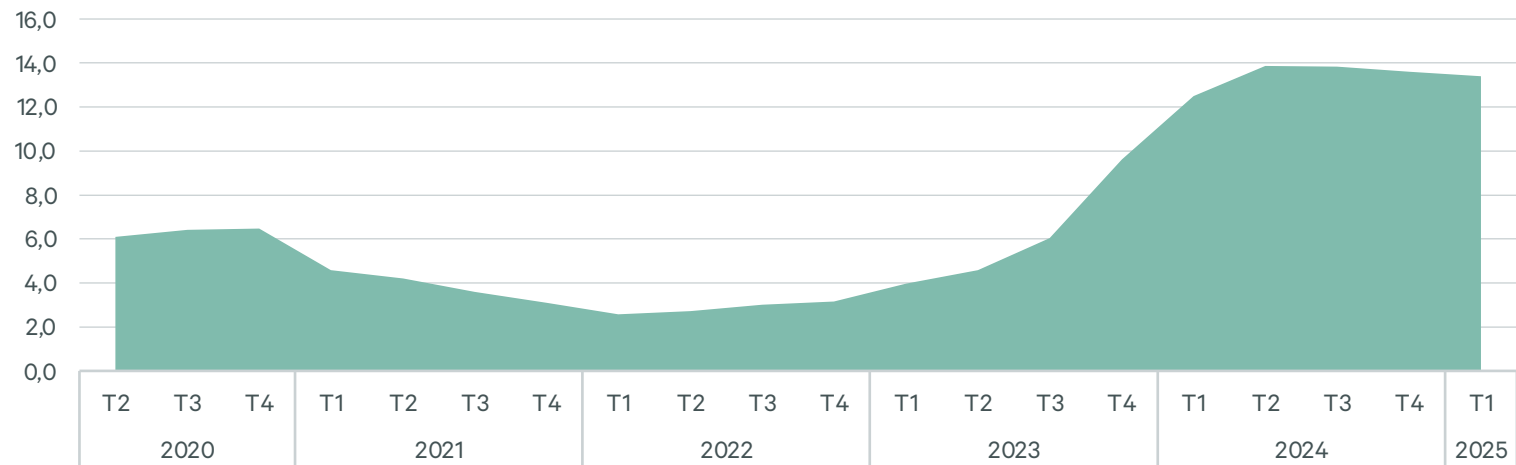
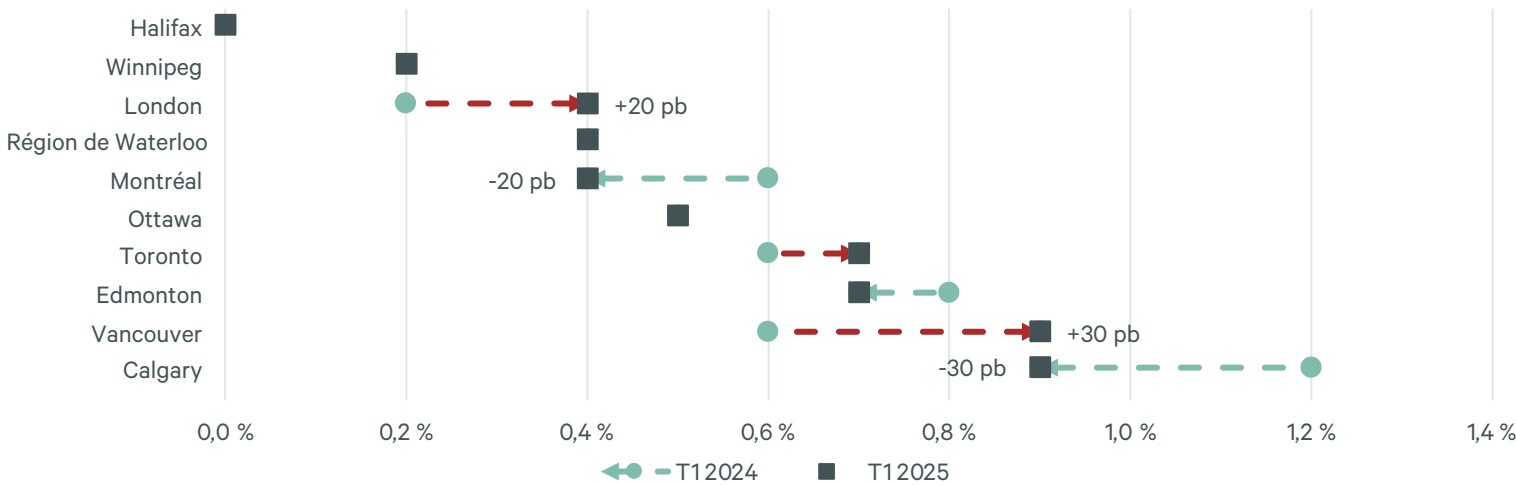


FIGURE 7 : Évolution du taux de disponibilité de la superficie en sous-location par marché sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Un net ralentissement des mises en chantier

- Le portefeuille de construction national continue de se contracter au T1 2025, avec une chute de 10,6 % en volume trimestriel (- 2,7 millions pi²), portant le total en chantier à 23,2 millions pi².
- L'activité de construction représente désormais 1,1 % du stock total — son niveau le plus bas depuis le début de l'ère pandémique.
- La tendance baissière devrait persister, les mises en chantier touchant leur plus bas niveau en 5 ans à 2,1 millions pi².
- Toronto fait figure d'exception et demeure le seul marché à maintenir un rythme significatif de nouveaux projets, totalisant 1,9 million pi² de mises en chantier au T1 2025.

FIGURE 8 : Mises en chantier au niveau national dans le secteur industriel (millions pi²)

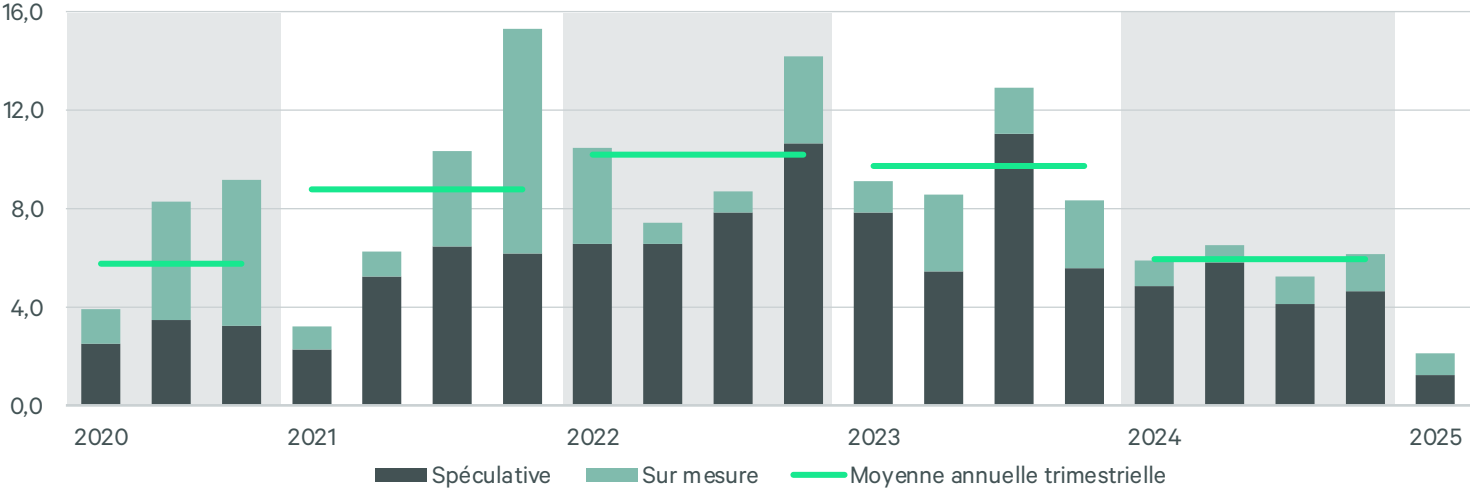
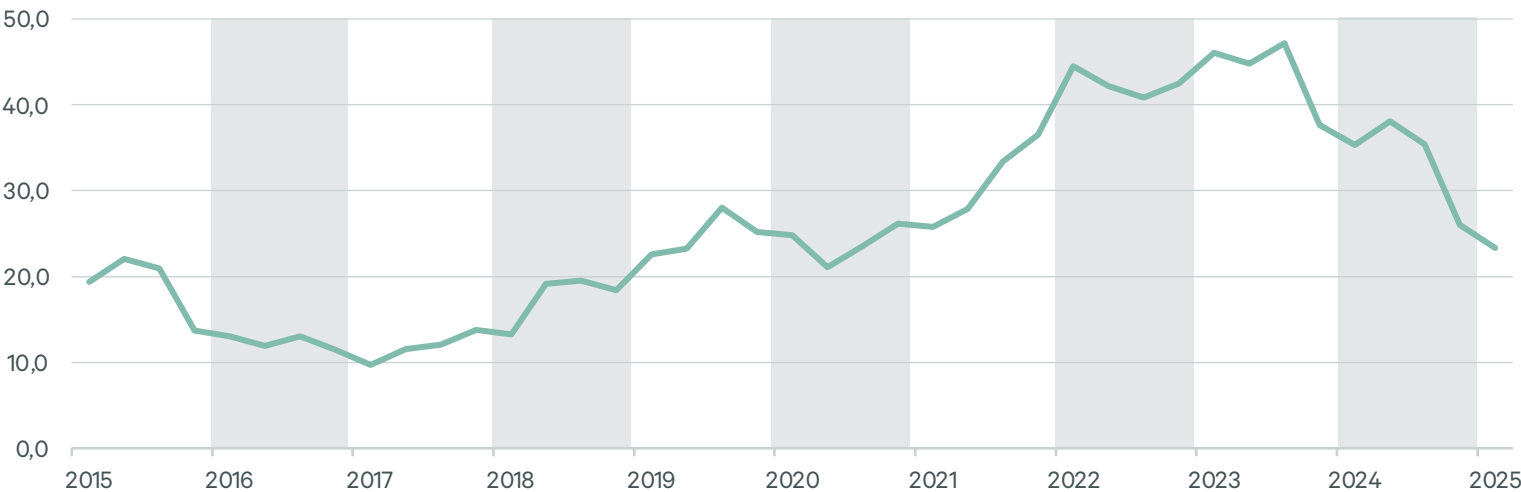


FIGURE 9 : Projets en chantier au Canada (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Les grandes surfaces dominant la construction, mais peinent à se commercialiser

- Toronto et Vancouver demeurent les épicentres de l'activité constructive, concentrant respectivement 44,7 % et 20,5 % du portefeuille industriel canadien.
- Les projets spéculatifs prédominent largement, représentant 73,3 % de la construction active, contre 26,6 % pour les opérations en conception-construction.
- La prélocation reste modérée avec seulement 45,1 % des projets bénéficiant d'engagements fermes.
- Les grandes surfaces (200 000 pi² et plus) constituent désormais le segment principal du portefeuille, avec d'importants volumes encore disponibles. Dans le climat d'incertitude actuel, jusqu'à 8,1 millions pi² de grandes surfaces pourraient potentiellement rester vacants dans les prochains trimestres, ajoutant 30 pb au taux de disponibilité national.

FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché

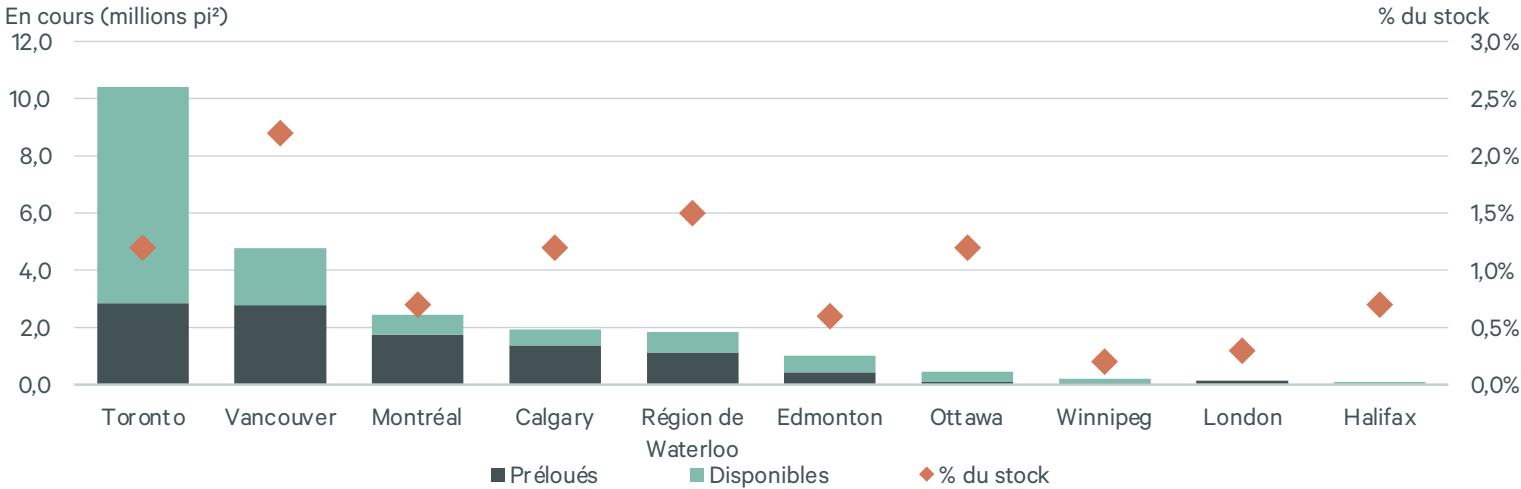
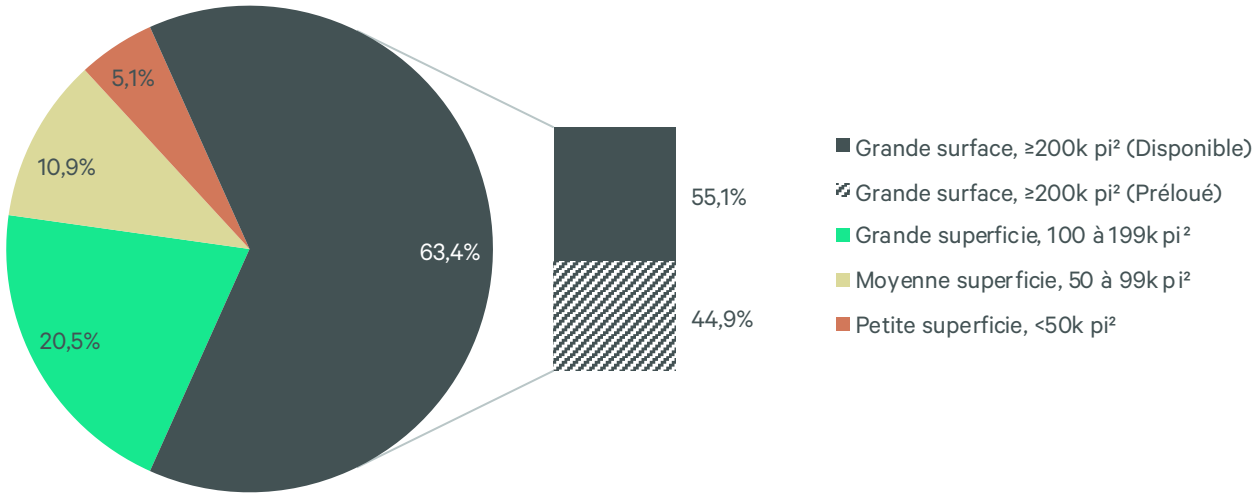


FIGURE 11 : Chantiers en cours par superficie

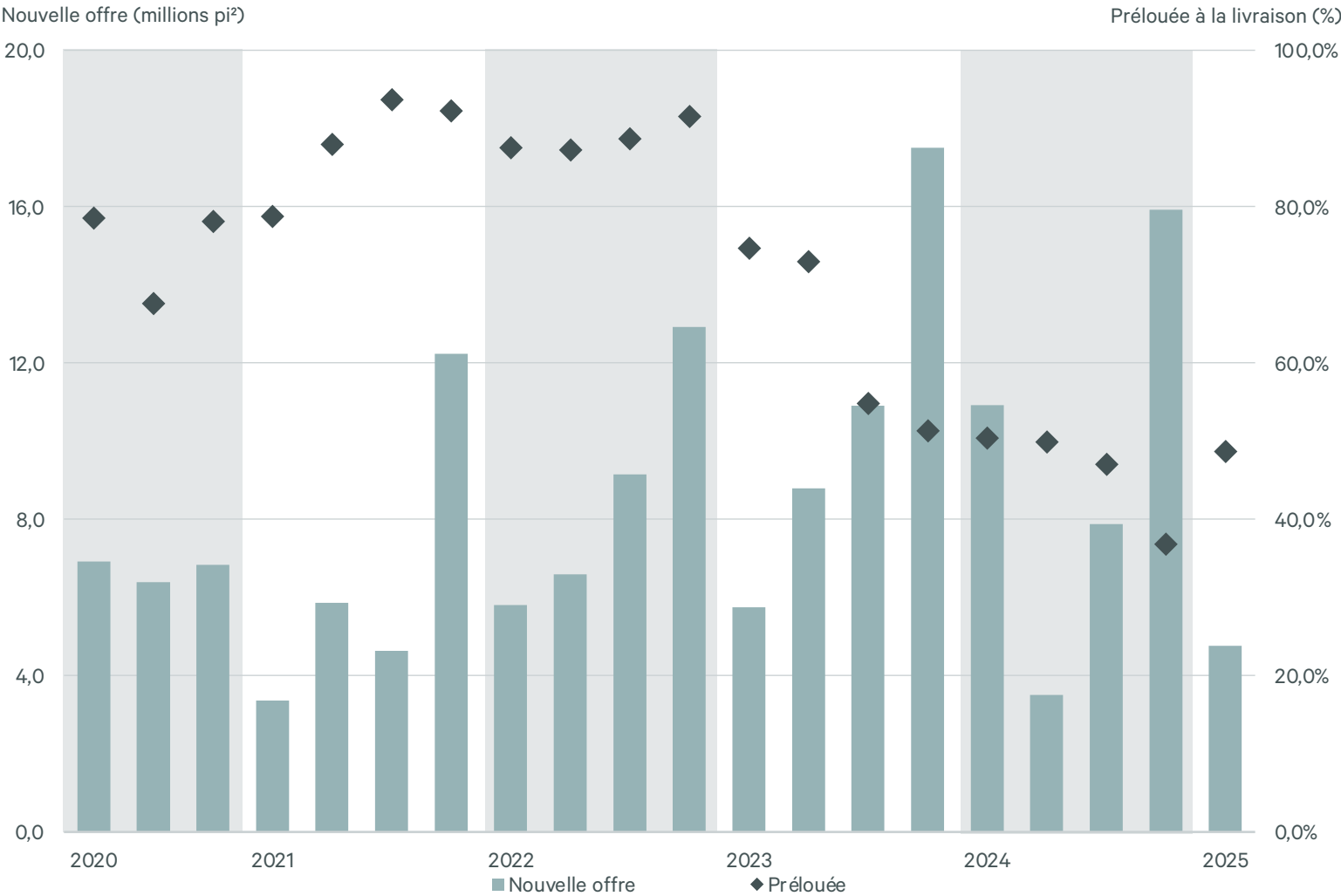


Source : CBRE Recherche, T1 2025.

La nouvelle offre devrait augmenter au cours des prochains trimestres

- Après le rebond significatif du trimestre précédent, les livraisons marquent le pas au T1 2025 avec 4,8 millions pi².
- Toronto, Vancouver et Edmonton captent l'essentiel des nouvelles offres, représentant collectivement 80,5 % des livraisons du trimestre.
- Le taux de prélocation des biens livrés s'améliore légèrement pour atteindre 48,6 % en moyenne nationale.
- Le volume de livraisons devrait s'intensifier sur les deux prochains trimestres avec 18,5 millions pi² actuellement en voie d'achèvement d'ici fin 2025.

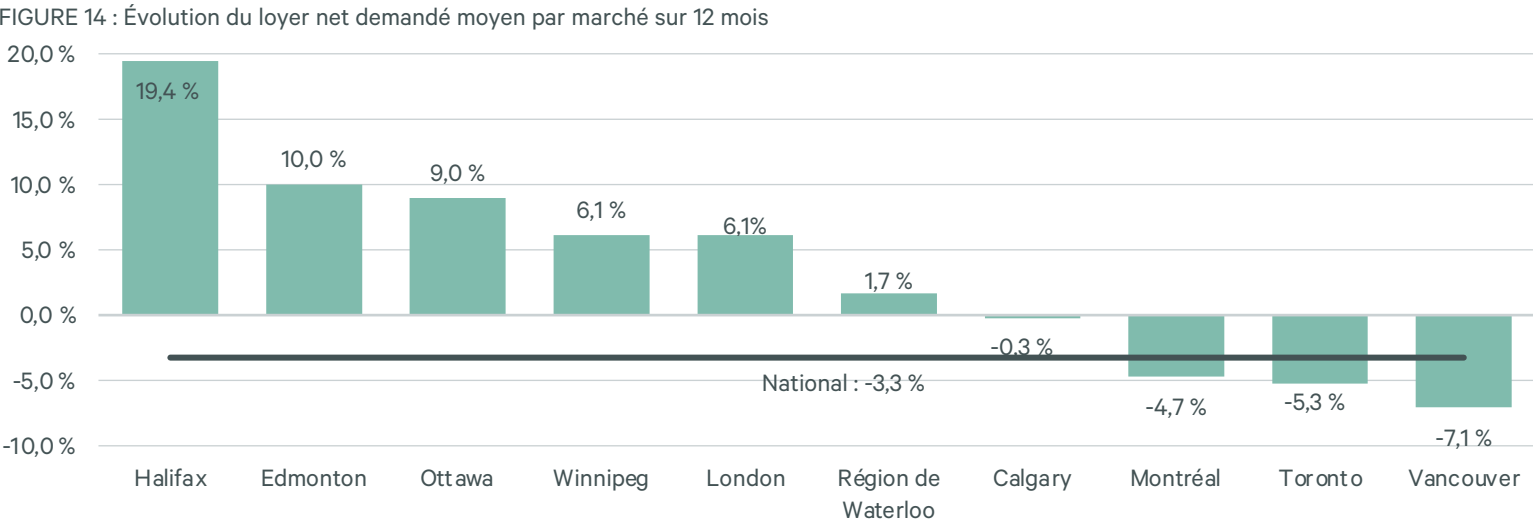
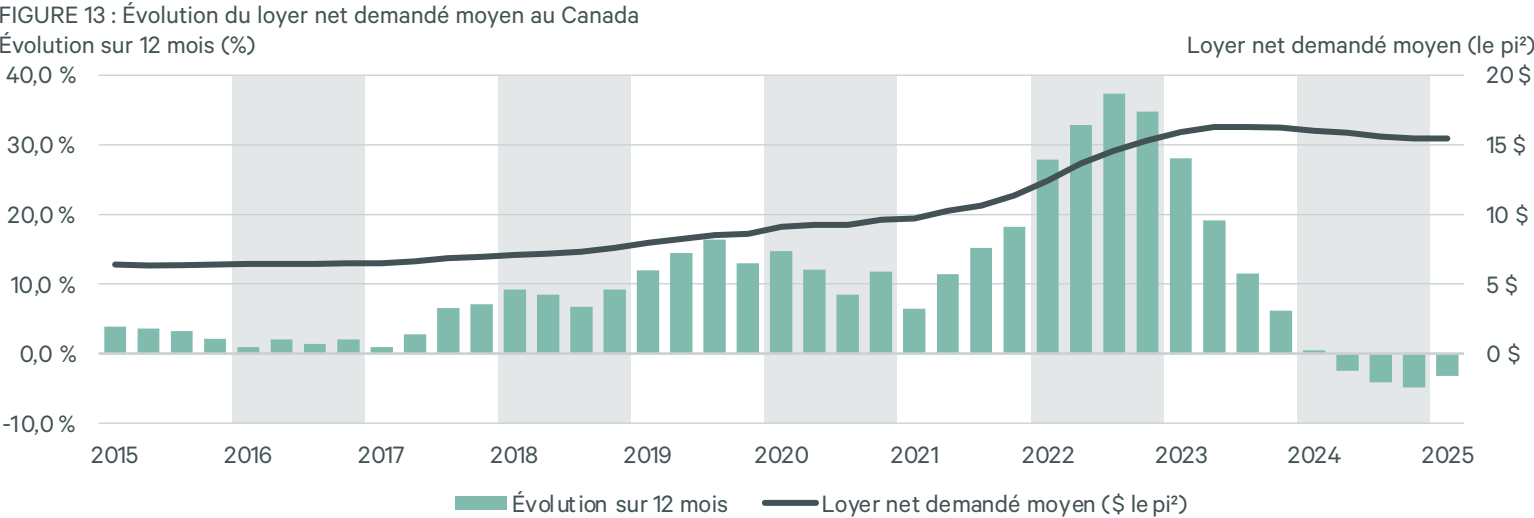
FIGURE 12 : Nouvelle offre au Canada



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Les loyers nationaux restent sous la pression des trois plus grands marchés

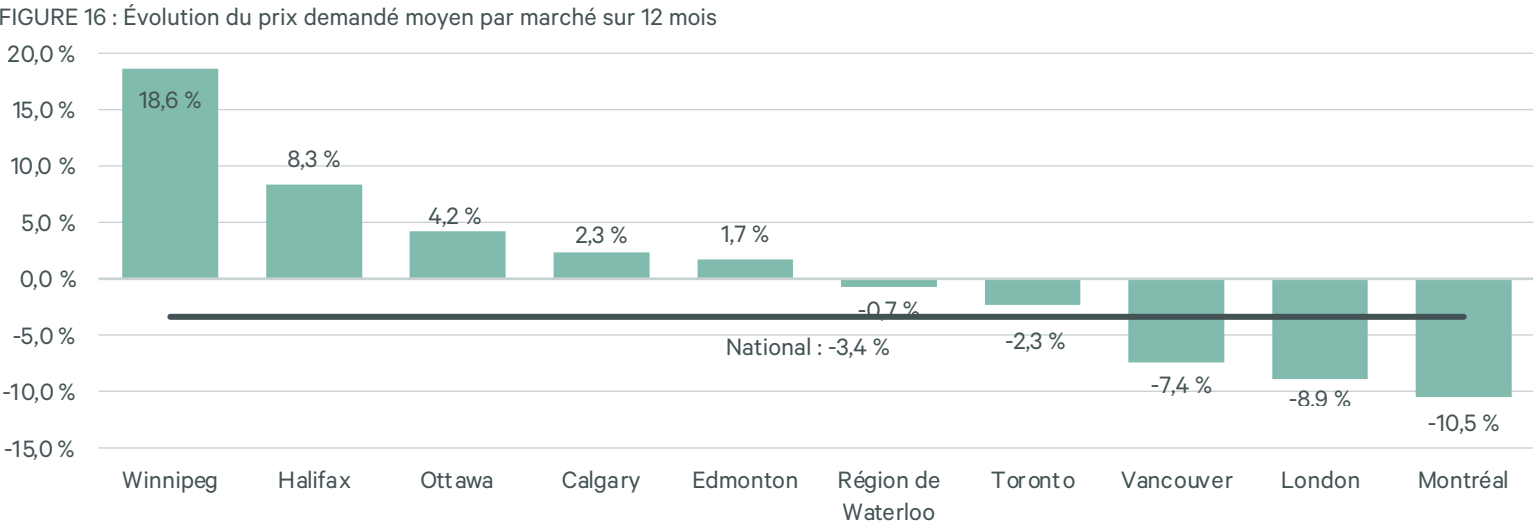
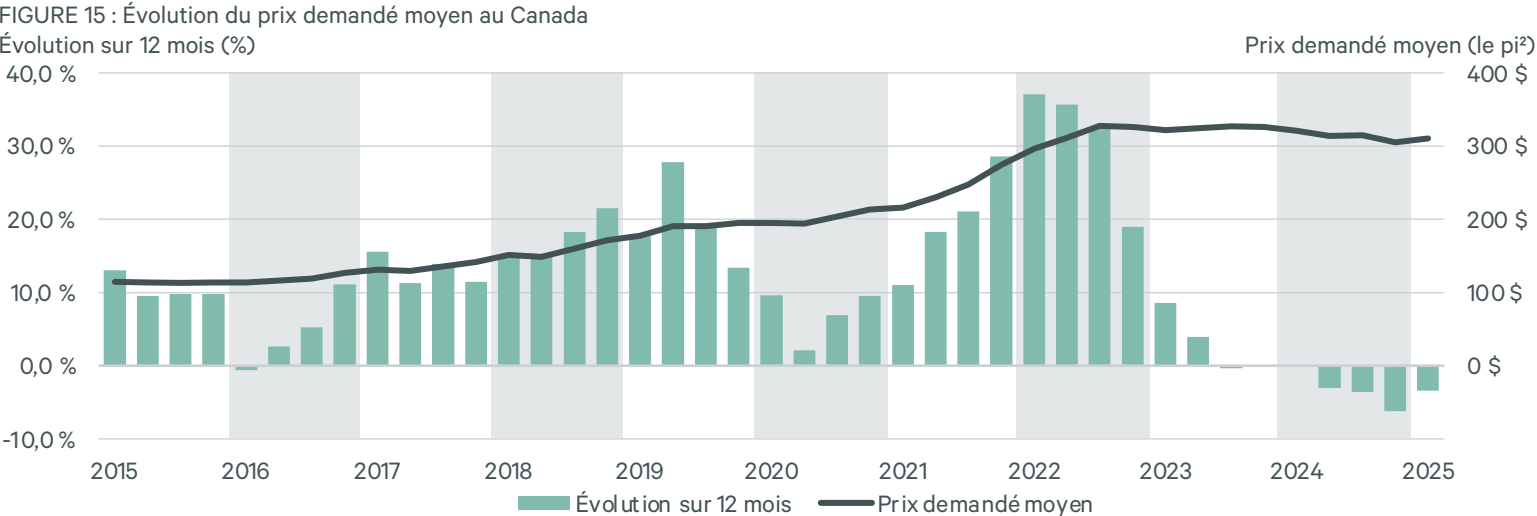
- Le loyer net moyen demandé se contracte de 3,3 % sur un an pour s'établir à 15,47 \$ le pi² au T1 2025.
- Malgré une dynamique positive dans la moitié des marchés, les baisses continues observées dans les trois principales zones industrielles pèsent sur la moyenne nationale.
- Halifax enregistre la plus forte progression annuelle (+19,4 %), les nouvelles disponibilités continuant d'exercer une pression haussière sur les loyers.
- Sur une base séquentielle, le loyer moyen national se stabilise avec une progression marginale de 0,01 \$.



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Les prix de vente continuent de s'adapter à la dynamique du marché

- Le prix de vente moyen demandé poursuit sa correction, enregistrant un septième repli consécutif en glissement annuel pour s'établir à 310,53 \$ le pi².
- Winnipeg et Halifax se démarquent avec des progressions annuelles respectives de 18,6 % et 8,3 %.
- Les corrections les plus importantes touchent Montréal (-10,5 %), London (-8,9 %) et Vancouver (-7,4 %) sur un an.
- En variation trimestrielle, le prix de vente moyen national affiche toutefois un léger rebond de 1,6 %.



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

FIGURE 16 : Coup d'œil sur les marchés industriels au Canada

MARCHÉ

Superficie locative nette
Taux de disponibilité global
Loyer net moyen (\$ le pi²)



Source : CBRE Recherche, T1 2025.

FIGURE 17 : Statistiques régionales sur l'immobilier industriel au T1 2025

	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTREAL	HALIFAX	NATIONAL
Stock total	221 763 208	162 443 393	160 142 670	87 376 625	42 431 072	123 685 012	845 946 657	38 603 852	371 523 003	15 479 330	2069 394 822
Taux de disponibilité global	4,9 %	6,3 %	4,8 %	3,1 %	3,6 %	6,1 %	4,6 %	3,0 %	5,6 %	7,2 %	5,0 %
Taux d'inoccupation global	3,7 %	5,1 %	2,6 %	2,9 %	2,5 %	3,8 %	3,4 %	2,1 %	4,9 %	7,2 %	3,8 %
Taux de disponibilité de la sous-location	0,9 %	0,9 %	0,7 %	0,2 %	0,4 %	0,4 %	0,7 %	0,5 %	0,4 %	0,0 %	0,6 %
Absorption nette ce trimestre	1 896 287	-855 013	795 156	110 544	-338 870	-24 409	2 054 255	-1 297	223 670	111 758	3 972 081
Absorption — cumul annuel	1 896 287	-855 013	795 156	110 544	-338 870	-24 409	2 054 255	-1 297	223 670	111 758	3 972 081
Superficies nouvelles ce trimestre	1 165 232	0	1 116 319	14 136	0	0	1 549 664	6 337	909 443	0	4 761 131
Superficies nouvelles — cumul annuel	1 165 232	0	1 116 319	14 136	0	0	1 549 664	6 337	909 443	0	4 761 131
En chantier	4 779 683	1 937 659	1 009 200	203 000	134 800	1 830 750	10 401 196	452 931	2 438 926	101 000	23 289 145
Loyer net moyen (\$/pi²)	19,96 \$	11,32 \$	10,69 \$	11,42 \$	10,21 \$	13,92 \$	17,14 \$	16,99 \$	14,85 \$	13,34 \$	15,47 \$
Frais d'exploitation moyens (\$/pi²)	5,94 \$	5,01 \$	5,16 \$	4,30 \$	3,28 \$	3,56 \$	4,04 \$	6,21 \$	4,67 \$	8,36 \$	4,56 \$
Prix de vente moyens (\$/pi²)	500,00 \$	220,00 \$	179,00 \$	172,00 \$	197,42 \$	249,32 \$	371,96 \$	339,59 \$	216,10 \$	325,00 \$	310,53 \$

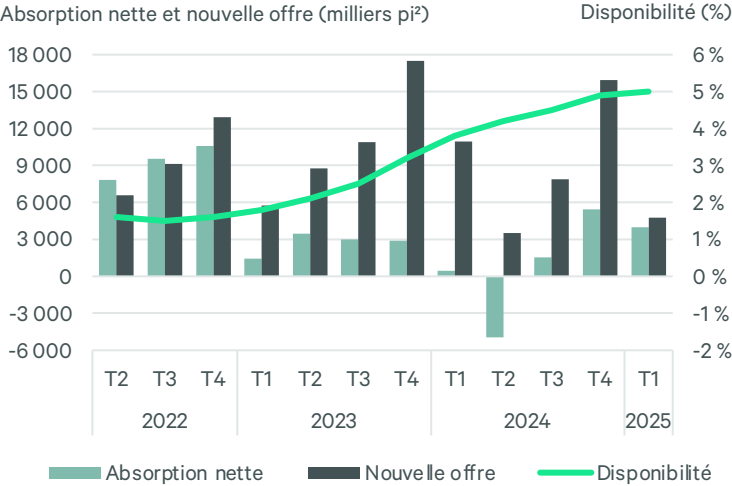
Source : CBRE Recherche, T1 2025.

Canada

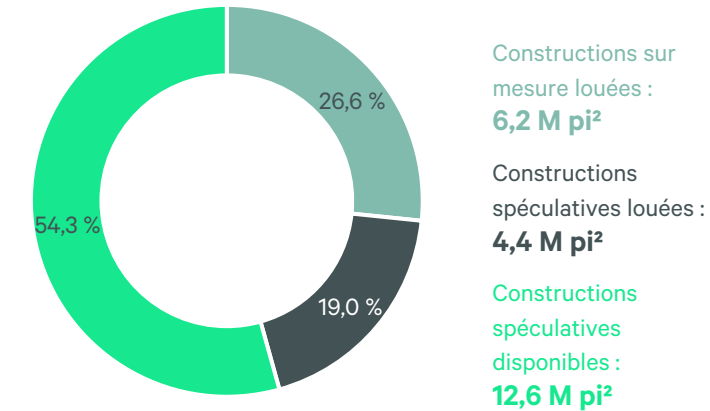
Le T1 2025 s'inscrit dans un contexte d'attentisme prudent, marqué par une hausse modérée du taux de disponibilité national à 5,0 % (+10 pb) et une stabilisation des loyers moyens à 15,47 \$ le pi² (+0,01 \$). Si l'absorption nette demeure encourageante à 4,0 millions pi², ce dynamisme est modéré par les incertitudes commerciales croissantes et leurs répercussions potentielles sur la demande future.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	2 069 394 822	▲
Taux de disponibilité global	5,0 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,8 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,6 %	▼
Absorption nette trimestrielle	3 972 081	▼
Nouvelle offre trimestrielle	4 761 131	▼
En chantier	23 289 145	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	15,47 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,56 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	310,53 \$	▲

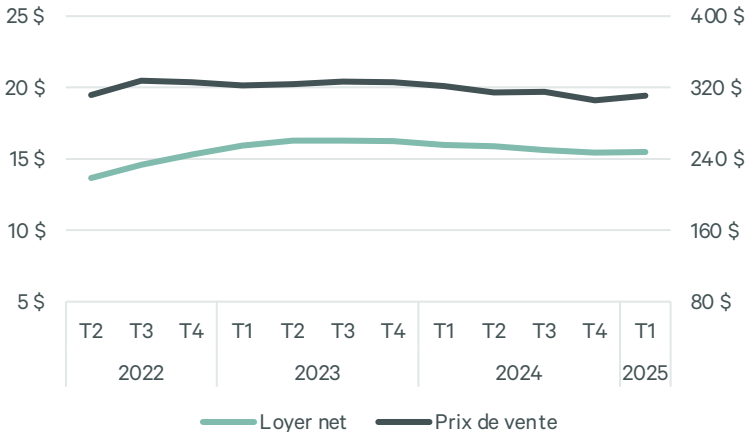
L'OFFRE ET LA DEMANDE



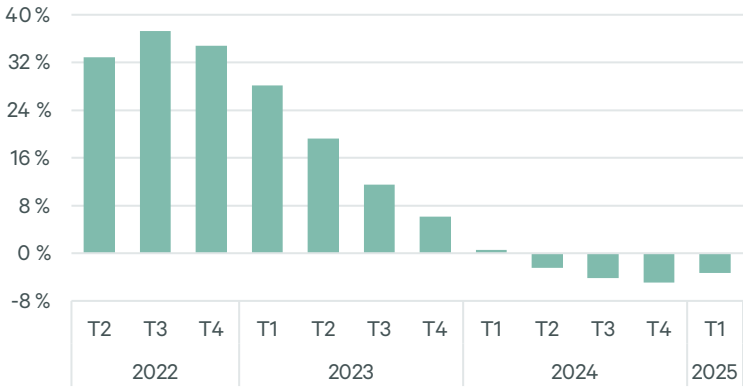
LES CHANTIERS EN COURS



LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

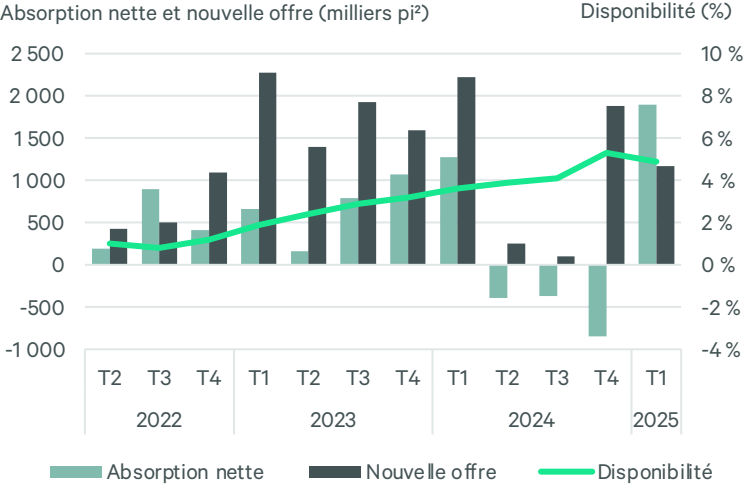


Vancouver

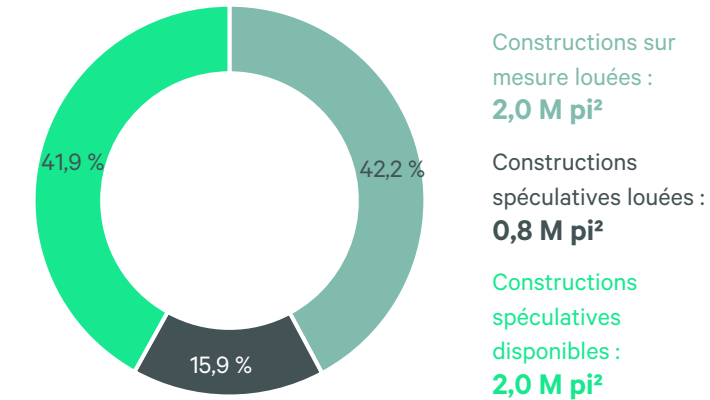
L'intensification de l'activité en fin de trimestre a permis à l'absorption nette de renouer avec un territoire positif, entraînant un repli du taux de disponibilité à 4,9 %. Toutefois, l'érosion des loyers moyens demandés et le maintien d'un portefeuille de construction spéculative conséquent continuent de peser sur la dynamique du marché industriel métropolitain.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	221 763 208	▲
Taux de disponibilité global	4,9 %	▼
Taux d'inoccupation global	3,7 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,9 %	▲
Absorption nette trimestrielle	1 896 287	▲
Nouvelle offre trimestrielle	1 165 232	▼
En chantier	4 779 683	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	19,96 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,94 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	500,00 \$	▼

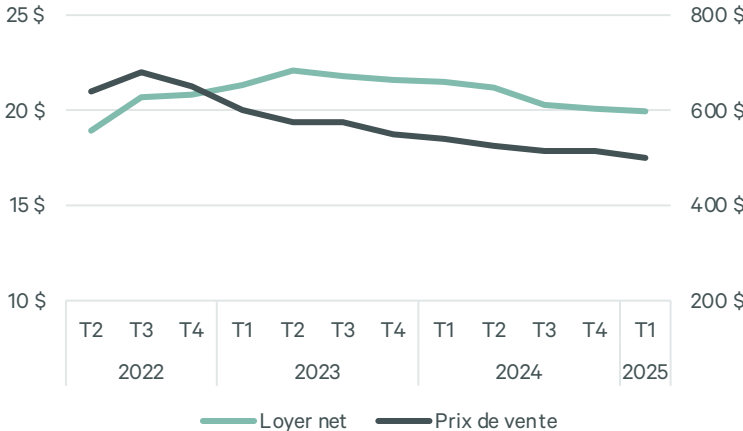
L'OFFRE ET LA DEMANDE



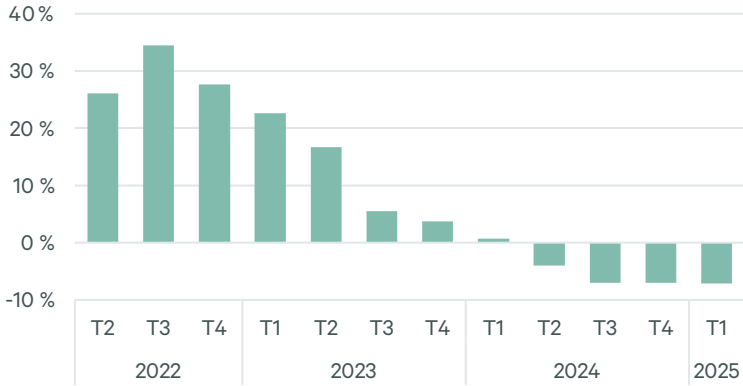
LES CHANTIERS EN COURS



LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

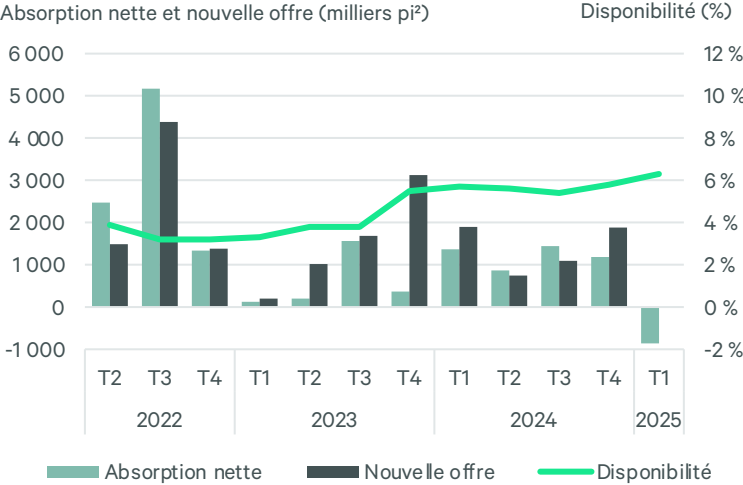


Calgary

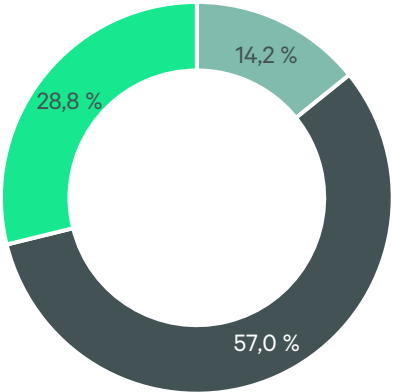
Pour la première fois depuis le T1 2020, Calgary n'enregistre aucune nouvelle livraison ce trimestre. Le volume en chantier demeure limité alors que le marché se rééquilibre après trois années de construction record. Le portefeuille actuel de 1,9 million pi² se situe nettement en deçà de la moyenne quinquennale de 4,1 millions pi².

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	162 443 393	◀▶
Taux de disponibilité global	6,3 %	▲
Taux d'inoccupation global	5,1 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,9 %	▼
Absorption nette trimestrielle	-855 013	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	▼
En chantier	1 937 659	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,32 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,01 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	220,00 \$	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

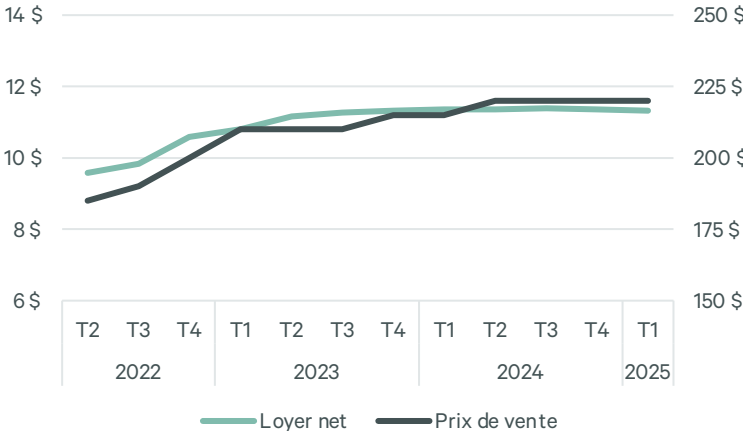


Constructions sur mesure louées : **0,3 M pi²**

Constructions spéculatives louées : **1,1 M pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **0,6 M pi²**

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



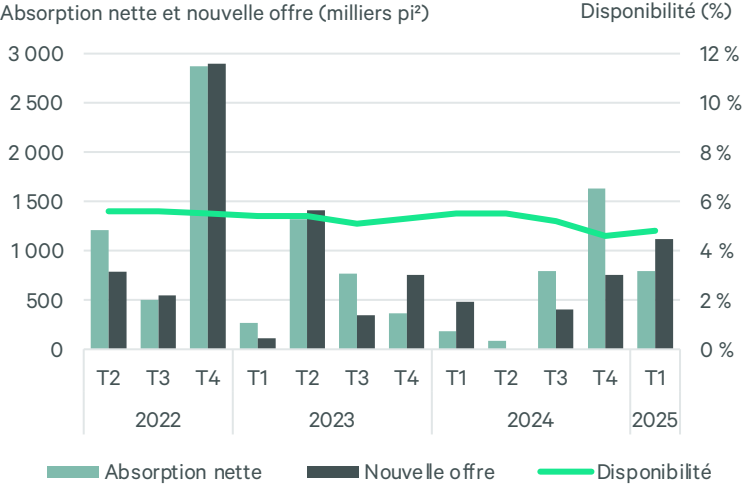
Edmonton

L'incertitude commence à infuser le marché d'Edmonton, se traduisant par un ralentissement notable de l'activité locative industrielle. L'absorption nette positive demeure principalement soutenue par la nouvelle offre prélouée. Les taux de disponibilité et d'inoccupation ont légèrement progressé de 20 pb et 10 pb respectivement, tout en restant à proximité de leurs niveaux plannings décennaux.

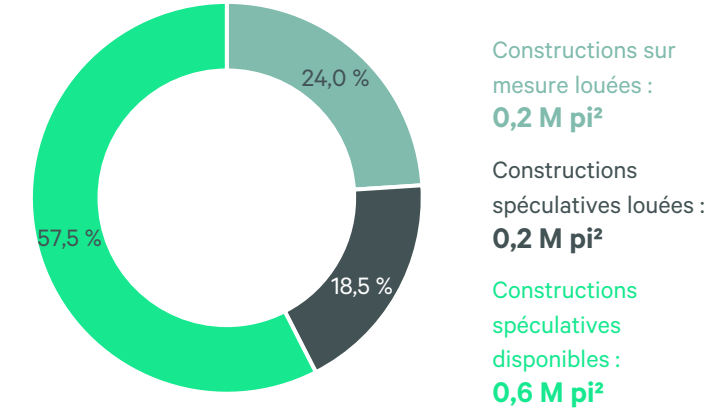
Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	160 142 670	▲
Taux de disponibilité global	4,8 %	▲
Taux d'inoccupation global	2,6 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	▼
Absorption nette trimestrielle	795 156	▼
Nouvelle offre trimestrielle	1 116 319	▲
En chantier	1 009 200	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	10,69 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,16 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	179,00 \$	◄►

* Sherwood Park intégré à la série à partir de 2018.

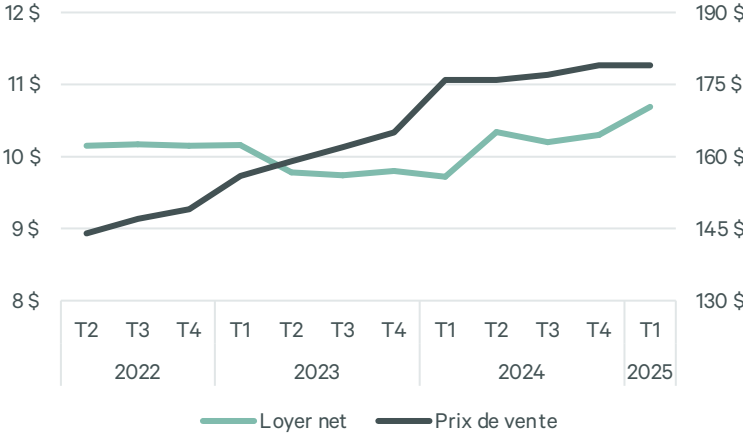
L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS



LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



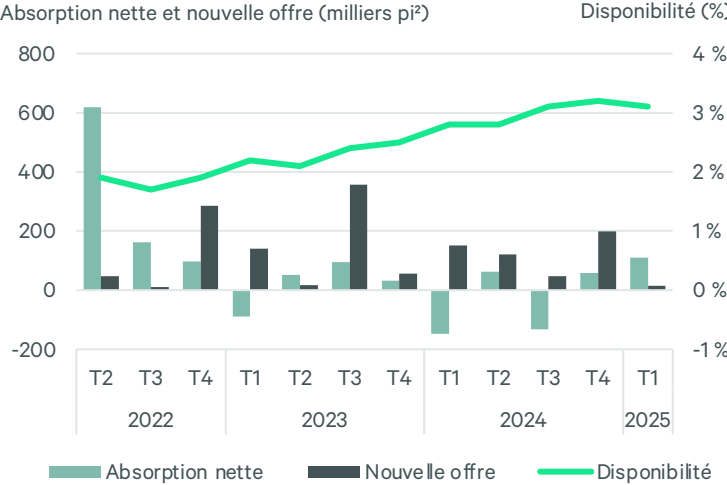
Winnipeg

Le taux de disponibilité global de Winnipeg s'est légèrement contracté à 3,1 % au T1 2025, soit un recul marginal de 10 pb en variation trimestrielle. La disponibilité industrielle évolue peu depuis plusieurs trimestres, la demande s'étant normalisée après les pics pandémiques. Malgré cette stabilité, les loyers nets moyens demandés ont progressé à 11,42 \$ le pi², marquant une hausse de 0,45 \$ depuis le T4 2024.

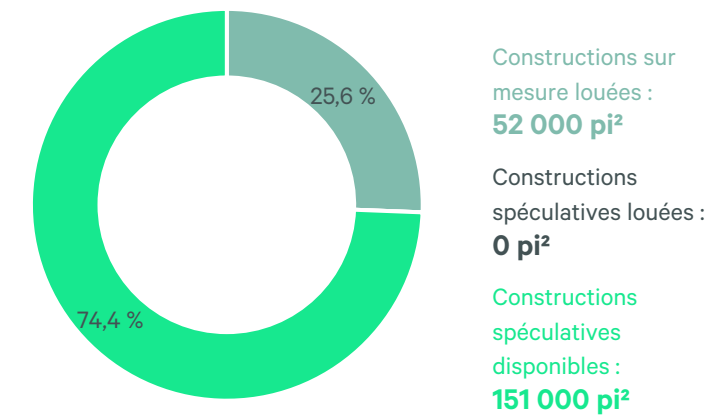
Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	87 376 625	▲
Taux de disponibilité global	3,1 %	▼
Taux d'inoccupation global	2,9 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,2 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	110 544	▲
Nouvelle offre trimestrielle	14 136	▼
En chantier	203 000	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,42 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,30 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	172,00 \$	▲

* Municipalités rurales intégrées à la série à partir de 2021.

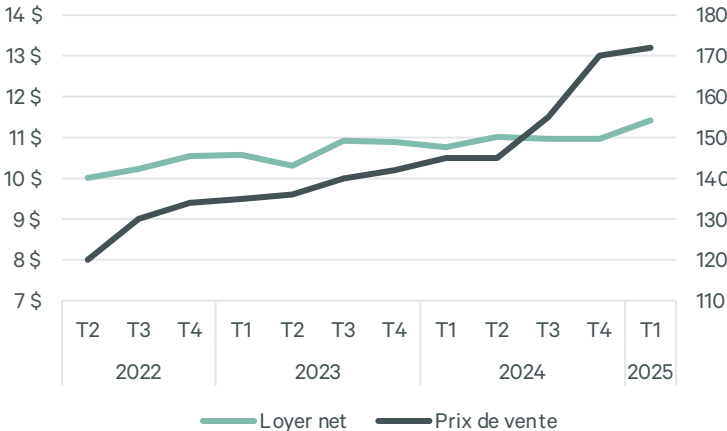
L'OFFRE ET LA DEMANDE



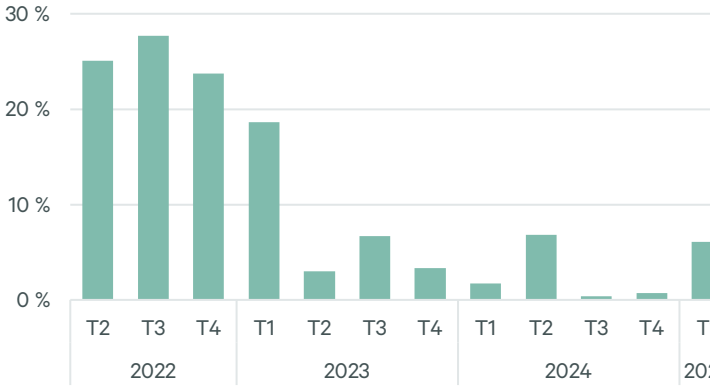
LES CHANTIERS EN COURS



LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

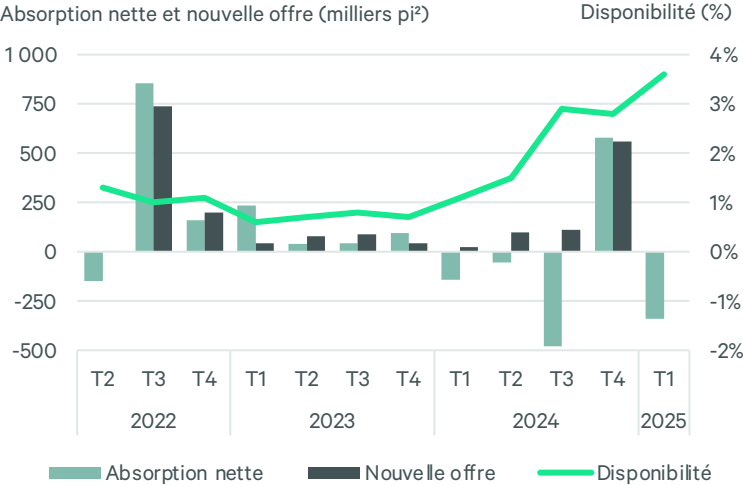


London

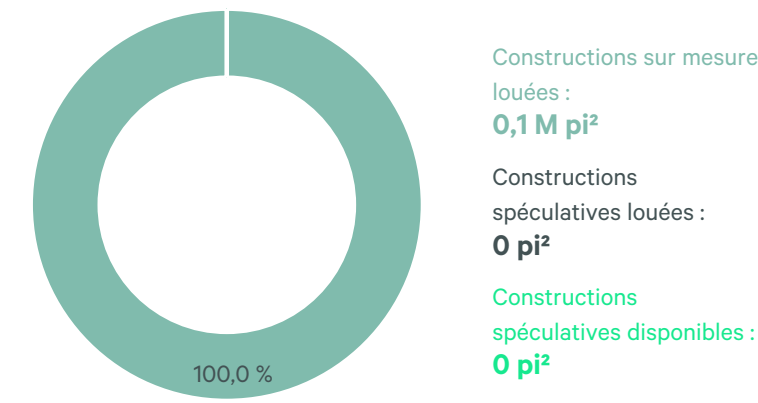
Après avoir largement résisté à la détérioration des indicateurs en 2024, London entame l'année avec une hausse significative de 80 pb de son taux de disponibilité, désormais à 3,6 %, tout en demeurant nettement sous la moyenne nationale. Confrontée aux inquiétudes croissantes dans la chaîne d'approvisionnement automobile et le secteur manufacturier, London et sa périphérie se trouvent exposées à d'importantes pressions économiques défavorables, amplifiées par l'incertitude tarifaire.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	42 431 072	◄►
Taux de disponibilité global	3,6 %	▲
Taux d'inoccupation global	2,5 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,4 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-338 870	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	▼
En chantier	134 800	◄►
Loyer net moyen (\$ le pi²)	10,21 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	3,28 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	197,42 \$	▼

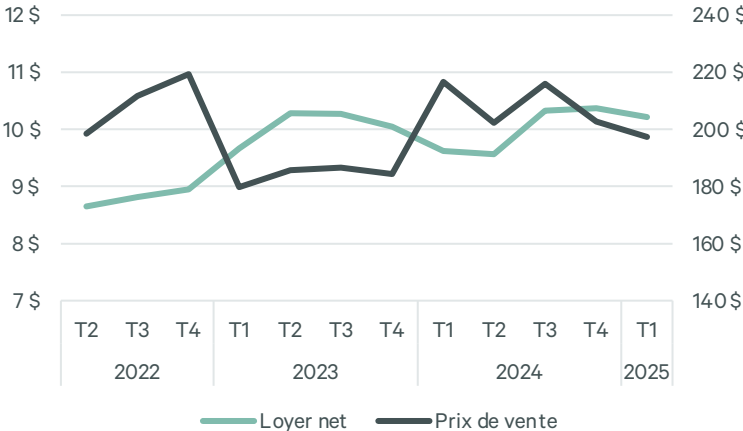
L'OFFRE ET LA DEMANDE



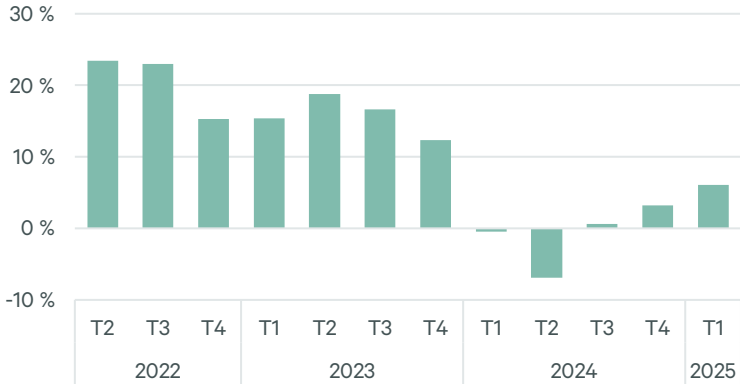
LES CHANTIERS EN COURS



LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

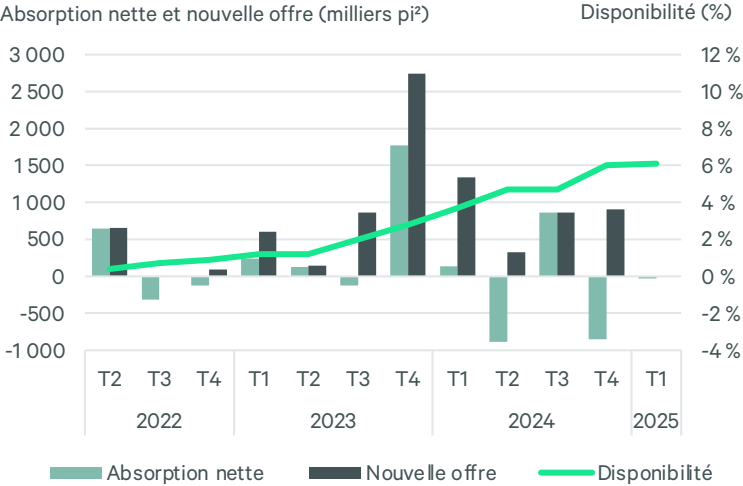


Région de Waterloo

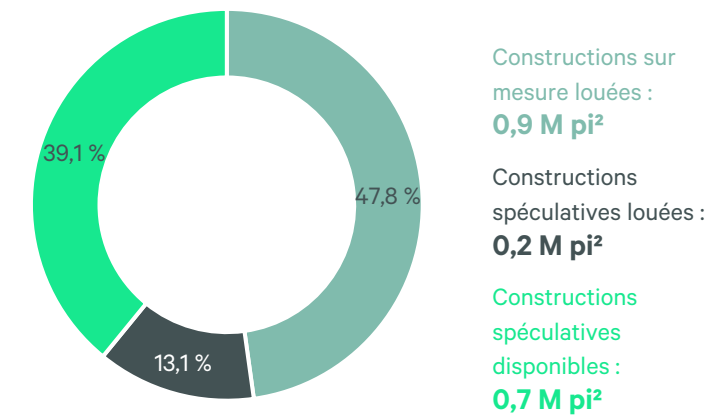
L'activité à Waterloo s'est révélée relativement discrète, le taux de disponibilité ne progressant que de 10 pb pour atteindre 6,1 %, son niveau le plus élevé depuis plus d'une décennie. Toutefois, la composition qualitative du marché s'est améliorée, plus de la moitié des surfaces disponibles offrant des hauteurs libres supérieures à 26 pieds, constituant ainsi un réservoir pour les locataires bien positionnés lorsque les conditions économiques se stabiliseront et que l'appétit locatif se ravivera.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	123 685 012	◄►
Taux de disponibilité global	6,1 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,8 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,4 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	-24 409	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	▼
En chantier	1 830 750	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	13,92 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	3,56 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	249,32 \$	▼

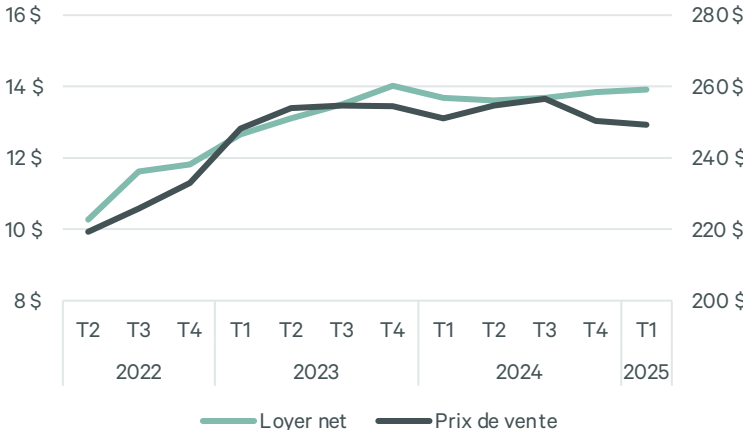
L'OFFRE ET LA DEMANDE



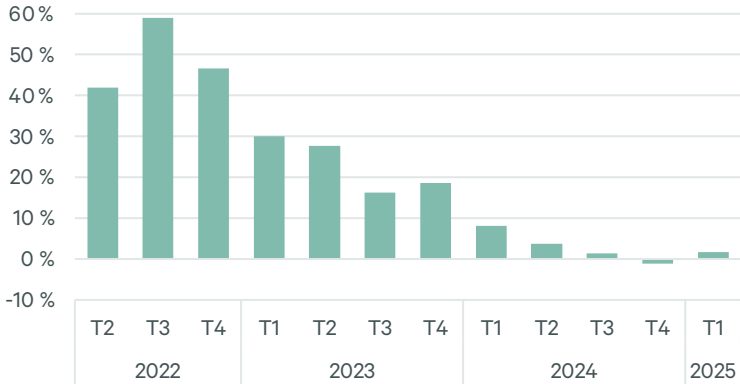
LES CHANTIERS EN COURS



LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

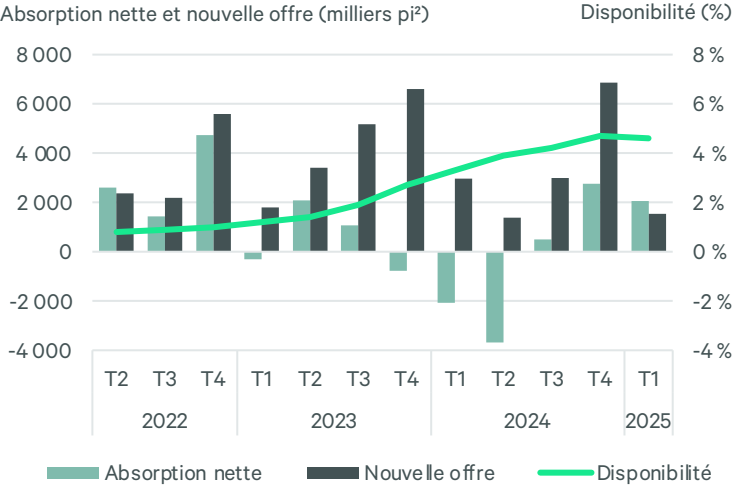


Toronto

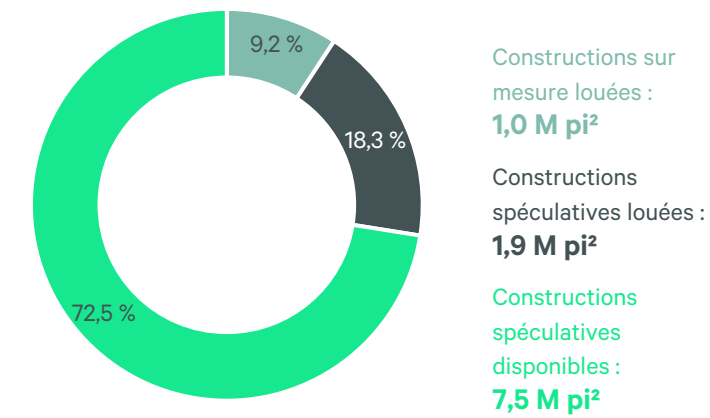
S'appuyant sur la dynamique du trimestre précédent, l'absorption nette des surfaces existantes conserve sa vigueur au T1 2025. Il en résulte une contraction de 10 pb du taux de disponibilité global à 4,6 %, marquant sa première amélioration depuis le T1 2022. Les valeurs locatives nettes demeurent relativement stables en variation trimestrielle. Cette embellie se trouve néanmoins tempérée par les incertitudes tarifaires et commerciales qui constituent un frein potentiel majeur pour 2025.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	845 946 657	▲
Taux de disponibilité global	4,6 %	▼
Taux d'inoccupation global	3,4 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	2 054 255	▼
Nouvelle offre trimestrielle	1 549 664	▼
En chantier	10 401 196	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	17,14 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,04 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	371,96 \$	▲

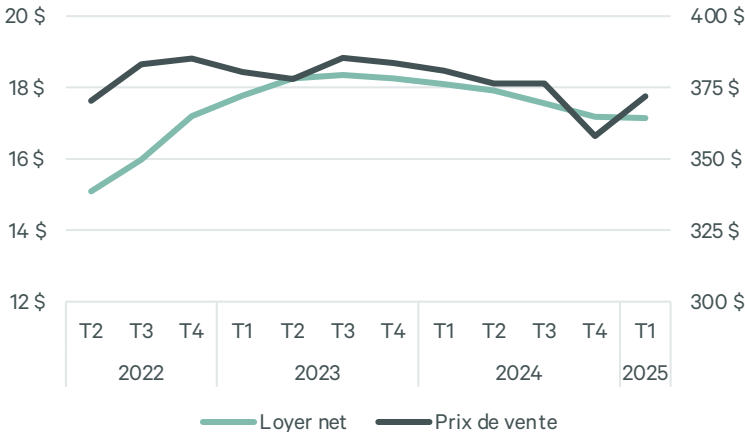
L'OFFRE ET LA DEMANDE



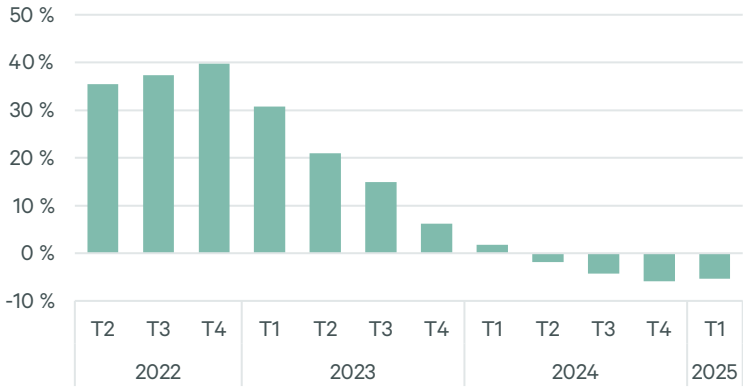
LES CHANTIERS EN COURS



LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

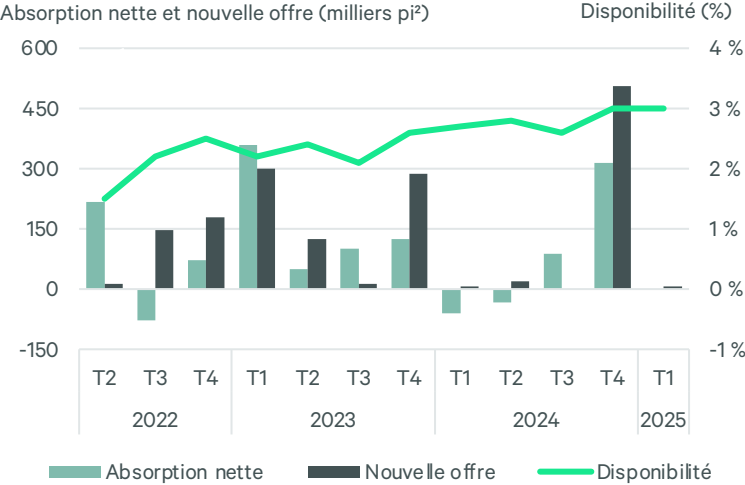


Ottawa

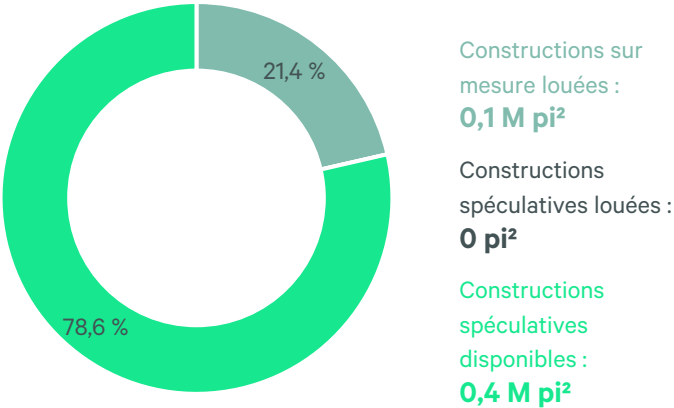
La disponibilité industrielle se maintient à 3,0 %, tandis que les loyers poursuivent leur trajectoire ascendante graduelle. Le portefeuille de projets privilégie les grands gabarits, perpétuant ainsi la tension sur l'offre de petites et moyennes surfaces malgré une demande persistante. Les négociations tarifaires avec les États-Unis pourraient également toucher les perspectives du secteur manufacturier ottavien, bien que la situation demeure évolutive.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	38 603 852	▲
Taux de disponibilité global	3,0 %	◄►
Taux d'inoccupation global	2,1 %	◄►
Taux de disponibilité de la sous-location	0,5 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	-1 297	▼
Nouvelle offre trimestrielle	6 337	▼
En chantier	452 931	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,99 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	6,21 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	339,59 \$	▼

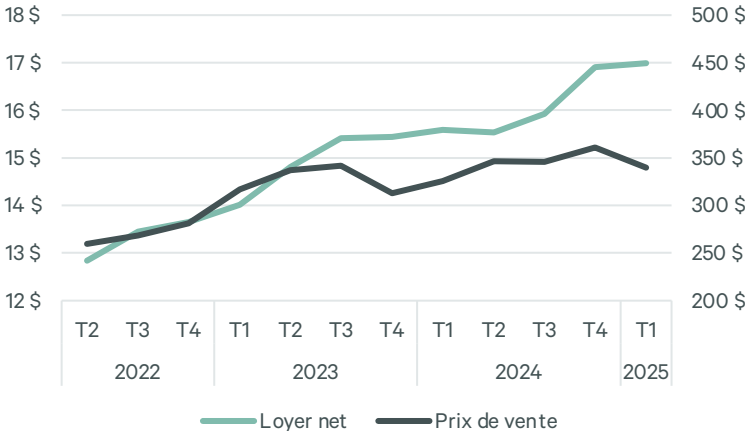
L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS



LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



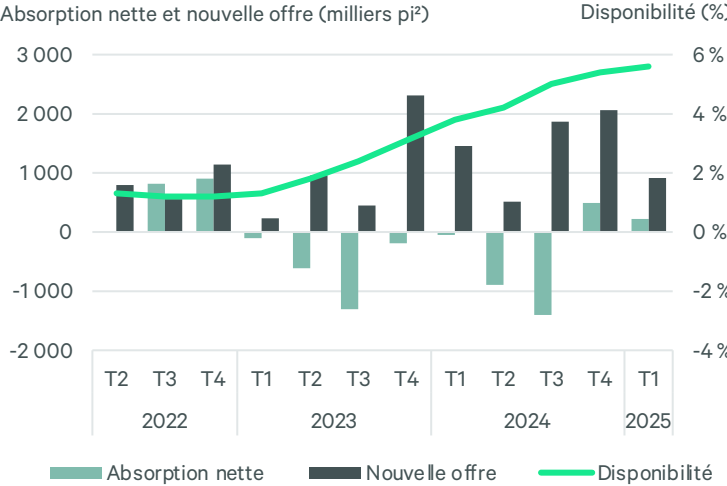
Montréal

Le portefeuille de construction du Grand Montréal totalise actuellement 2,4 millions pi², dont 62,1 % correspondent à des projets de conception-construction. Cette répartition témoigne de l'approche prudente adoptée par les promoteurs à l'égard des projets spéculatifs. En comparaison, au T1 2024, les constructions sur mesure ne représentaient que 28,1 % de l'activité constructive.

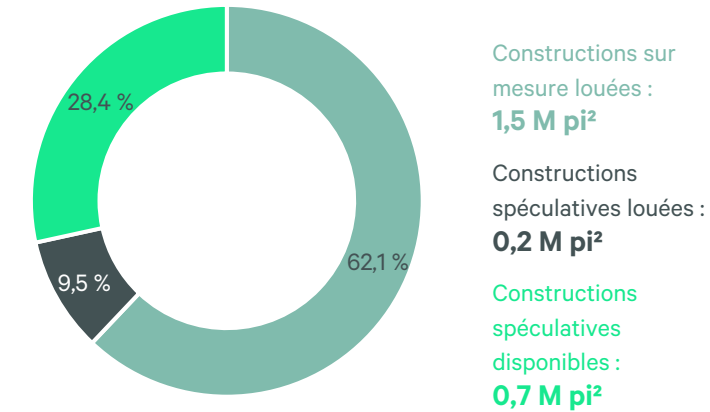
Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	371 523 003	▲
Taux de disponibilité global	5,6 %	▲
Taux d'inoccupation global	4,9 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,4 %	▼
Absorption nette trimestrielle	223 670	▼
Nouvelle offre trimestrielle	909 443	▼
En chantier	2 438 926	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	14,85 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,67 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	216,10 \$	▲

* Montréal intégrée aux séries à partir de 2024.

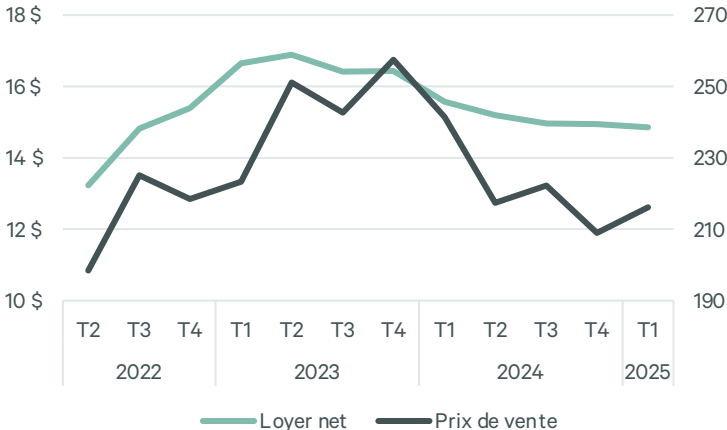
L'OFFRE ET LA DEMANDE



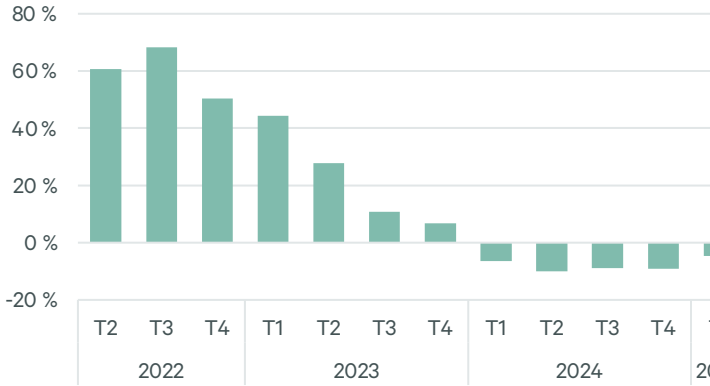
LES CHANTIERS EN COURS



LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

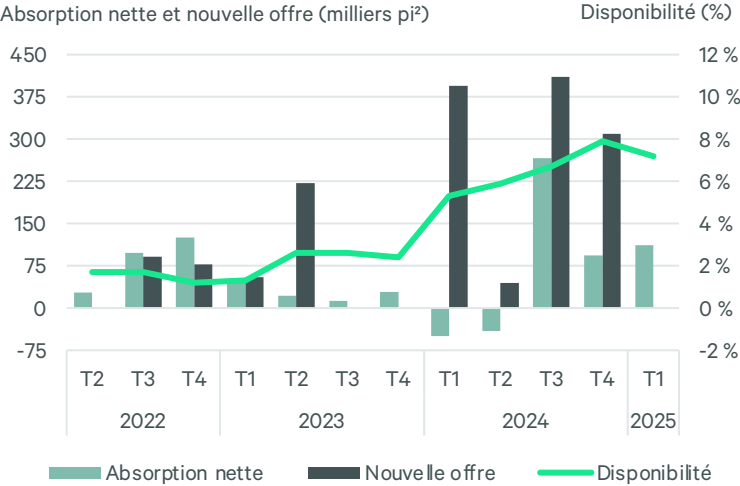


Halifax

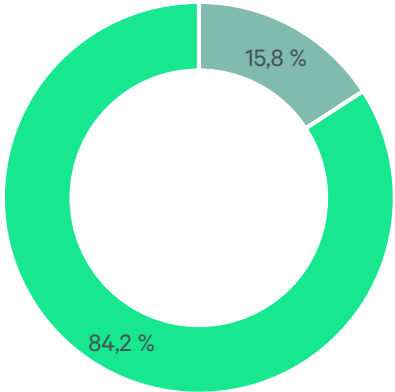
Le marché industriel d'Halifax enregistre une contraction trimestrielle de 70 pb de sa disponibilité globale. L'absence de nouvelles livraisons pour la première fois en quatre trimestres a permis au marché de résorber une partie des surfaces récemment livrées. C'est à Dartmouth que l'amélioration se révèle la plus significative, la demande s'intensifiant dans le parc industriel Burnside.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	15 479 330	▲
Taux de disponibilité global	7,2 %	▼
Taux d'inoccupation global	7,2 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,0 %	▼
Absorption nette trimestrielle	111 758	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	▼
En chantier	101 000	◀▶
Loyer net moyen (\$ le pi²)	13,34 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	8,36 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	325,00 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

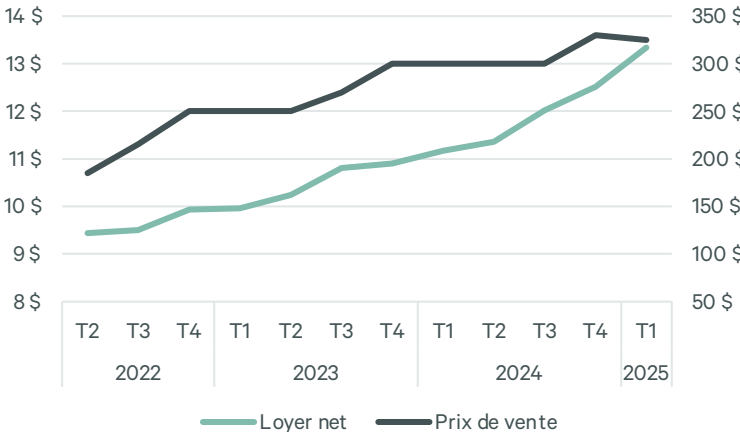


Constructions sur mesure louées : 16 000 pi²

Constructions spéculatives louées : 0 pi²

Constructions spéculatives disponibles : 100 000 pi²

LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



Personnes-ressources

Marc Meehan Directeur général, Recherche marc.meehan@cbre.com	Evan Lee Directeur associé de la recherche evan.lee@cbre.com	Christina Cattana Gestionnaire, Recherche christina.cattana@cbre.com	Chris Coote Analyste de recherche christopher.coote@cbre.com
--	---	---	---

Vous souhaitez recevoir les prochains rapports?
Inscrivez-vous ici

Personnes-ressources locales

VANCOUVER Tyler Bains Directeur, Recherche tyler.bains@cbre.com	CALGARY Lane Burton Analyste principal de la recherche lane.burton@cbre.com	EDMONTON Chelsea Davidson Analyste principal de la recherche chelsea.davidson@cbre.com	WINNIPEG Nathan Gerhard Associé nathan.gerhard@cbre.com
TORONTO & SWO Sean Yutronkie Directeur associé de la recherche sean.yutronkie@cbre.com	OTTAWA Andrew Collett Analyste principal de la recherche andrew.collett@cbre.com	MONTREAL Alessandro Migliara Gestionnaire, Recherche alessandro.migliara@cbre.com	HALIFAX Riley Foran Associé riley.foran@cbre.com

Définitions

Stock total : Superficie industrielle totale (en pieds carrés) du ou des immeubles concurrents sur le marché.
Superficie disponible : Somme des locaux à louer ou à vendre prêts à être occupés dans un délai d'un à trois mois après la clôture du trimestre (occupés ou vacants).
Taux de disponibilité : Superficie disponible totale divisée par le stock total. Calculé en pourcentage.
Superficie vacante : Somme des locaux à louer ou à vendre immédiatement occupable.
Taux d'innoccupation : Superficie vacante totale divisée par le stock total. Calculé en pourcentage.
Local en sous-location : Somme des locaux offerts indirectement à la location par un locataire plutôt que directement par un bailleur.
Taux de disponibilité des sous-locations : Locaux en sous-location totaux divisés par le stock total. Calculé en pourcentage.
Superficie occupée : Stock total du ou des bâtiment(s) non considéré(s) comme disponible(s).
Absorption nette : Évolution de la superficie occupée en glissement trimestriel pour mesurer l'activité du marché, inclut la prélocation à la livraison comme nouvelle offre.
Prélocation : Local loué dans un bâtiment en chantier.

Nouvelle offre : Superficie mise sur le marché à la suite de l'achèvement d'un ou de plusieurs bâtiments concurrentiels nouvellement construits.
En chantier : Superficie totale de locaux industriels prévue pour le(s) nouveau(x) bâtiment(s) compétitif(s) en cours de construction.
Loyer net demandé moyen : Moyenne calculée des loyers du marché, qui exclut les frais d'exploitation moyens, pondérée par la superficie disponible correspondante. La moyenne nationale est pondérée par le stock total.
Frais d'exploitation moyens : Moyenne calculée de la part du loyer correspondant aux taxes foncières, aux frais d'entretien et d'assurance, pondérée par la superficie disponible correspondante. La moyenne nationale est pondérée par le stock total.
Prix de vente moyen : Moyenne calculée des prix courants pour le(s) bâtiment(s) disponible(s) à la vente, pondérée par la superficie disponible correspondante. La moyenne nationale est pondérée par le stock total.
Construction spéculative : Superficie industrielle totale prévue pour le(s) bâtiment(s) en chantier, sans prélocation au début de la construction.
Construction en conception-construction : Superficie industrielle totale prévue pour le(s) bâtiment(s) en chantier destiné(s) à un locataire spécifique.