

L'incertitude commerciale accroît la disponibilité, tandis qu'une demande faible éclipse les activités de prélocation

▲ 5,3 %

Taux de disponibilité

▼ -1,4 M

Absorption nette (pi²)

▲ 23,4 M

Chantiers en cours (pi²)

▼ 15,37 \$

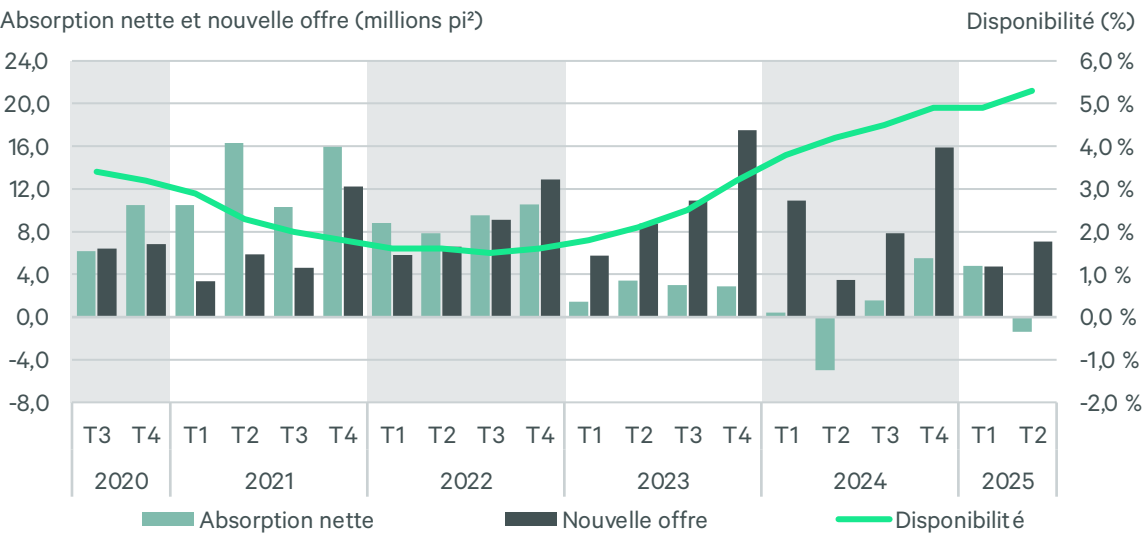
Loyer net demandé (le pi²)

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

Résumé

- L'absorption nette nationale est redevenue négative pour la deuxième fois en cinq ans, l'incertitude du marché ayant affaibli les fondamentaux de la demande à court terme. Bien que 3,7 millions pi² de prélocation aient été enregistrés sur la nouvelle offre, l'espace disponible dans le parc existant s'est également accru de 5,1 millions pi² au T2 2025.
- Le taux de disponibilité national poursuit sa progression modeste, s'établissant à 5,3 % au T2 2025 après une hausse de 40 pb d'un trimestre à l'autre, se rapprochant de la moyenne historique décennale de 5,6 % observée entre 2007 et 2016.
- La forte reprise des mises en chantier au T2 2025 a été largement contrebalancée par la livraison de projets, maintenant l'activité de construction nationale à 1,1 % du stock actuel. Les activités de prélocation affichent une légère tendance haussière au cours des derniers trimestres, autant pour la nouvelle offre que pour les projets en cours.
- Les loyers nets demandés sur les trois plus grands marchés continuent de peser sur la moyenne nationale, entraînant une baisse de 3,2 % en glissement annuel, à 15,37 \$ le pi² au T2 2025.

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

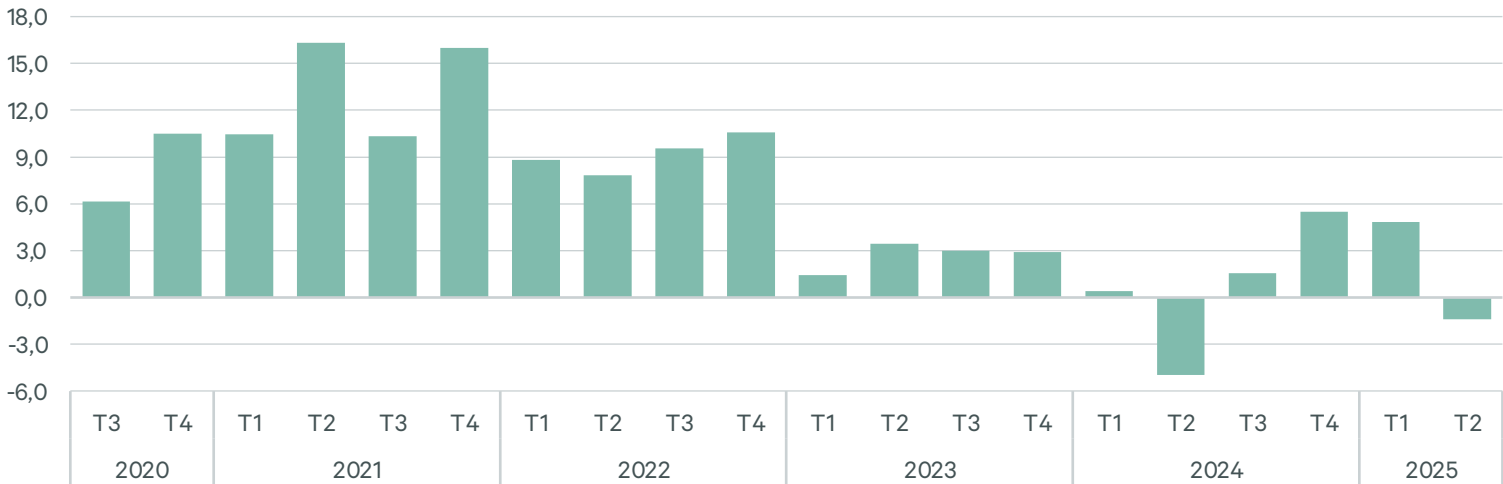


Source : CBRE Recherche, T2 2025.

L'absorption nette redevient négative dans un contexte d'incertitude commerciale

- L'absorption nette nationale est redevenue négative pour la deuxième fois en cinq ans, atteignant -1,4 million pi² au T2 2025.
- Les marchés continuent de signaler l'incertitude commerciale et économique découlant de la guerre commerciale en cours, qui a affaibli les fondamentaux de la demande à court terme.
- Bien que l'activité locative au T2 2025 ait été soutenue par 3,7 millions pi² de prélocation sur la nouvelle offre livrée ce trimestre, l'espace disponible dans le parc existant s'est également accru de 5,1 millions pi².
- Cette absorption nette négative a été observée sur presque tous les marchés, à l'exception de Calgary, qui a enregistré une prélocation de 100 % de sa nouvelle offre, et de Vancouver, qui a affiché une absorption nette légèrement positive.

FIGURE 2 : Absorption nette au Canada (millions pi²)



Le taux de disponibilité se rapproche des normes historiques d'avant 2017

- Le taux de disponibilité national a maintenu sa tendance haussière au T2 2025, progressant de 40 pb par rapport au trimestre précédent pour atteindre 5,3 %. Cette évolution ramène le taux de disponibilité national à moins de 70 pb de sa moyenne historique décennale de 5,6 % entre 2007 et 2016.
- La superficie disponible au Canada s'est accrue de 8,5 millions pi² d'un trimestre à l'autre au T2 2025. Toronto a contribué à la majeure partie de cet espace disponible supplémentaire, totalisant 5,1 millions pi².
- Tous les marchés ont enregistré des taux de disponibilité plus élevés d'une année à l'autre, à l'exception d'Edmonton, qui demeure le seul marché à avoir connu une contraction annuelle.
- Sur une base trimestrielle, la région de Waterloo et Ottawa ont affiché les plus fortes hausses des taux de disponibilité, avec des augmentations respectives de 90 pb et 70 pb. Calgary constitue le seul marché à avoir enregistré une baisse trimestrielle de 20 pb au T2 2025.

FIGURE 4 : Évolution du taux de disponibilité au Canada

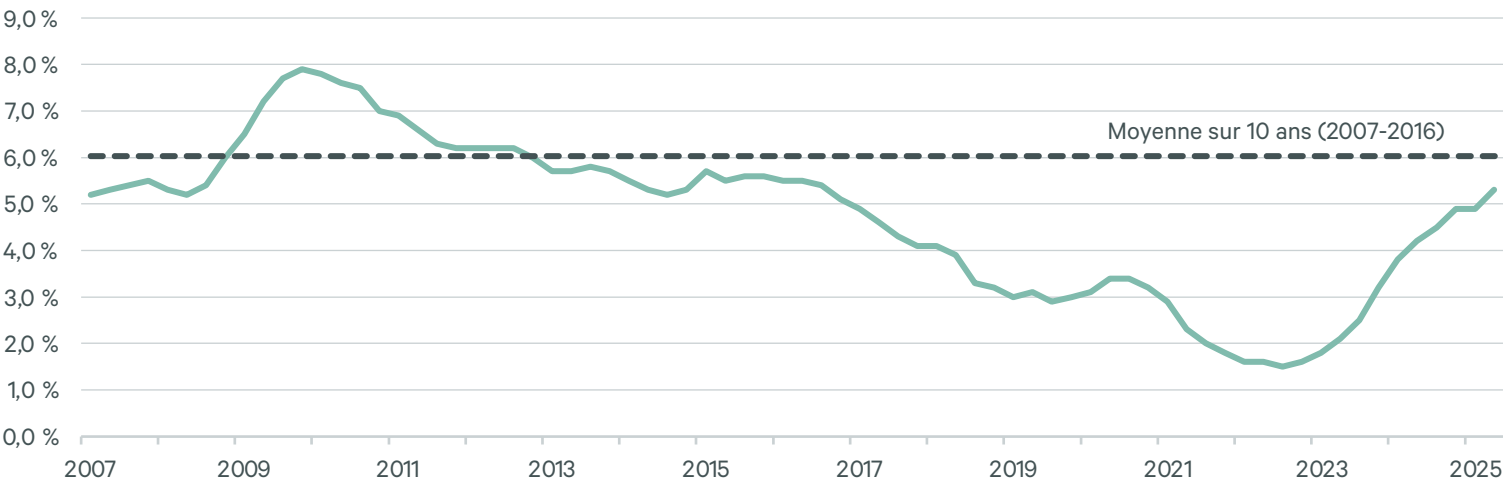
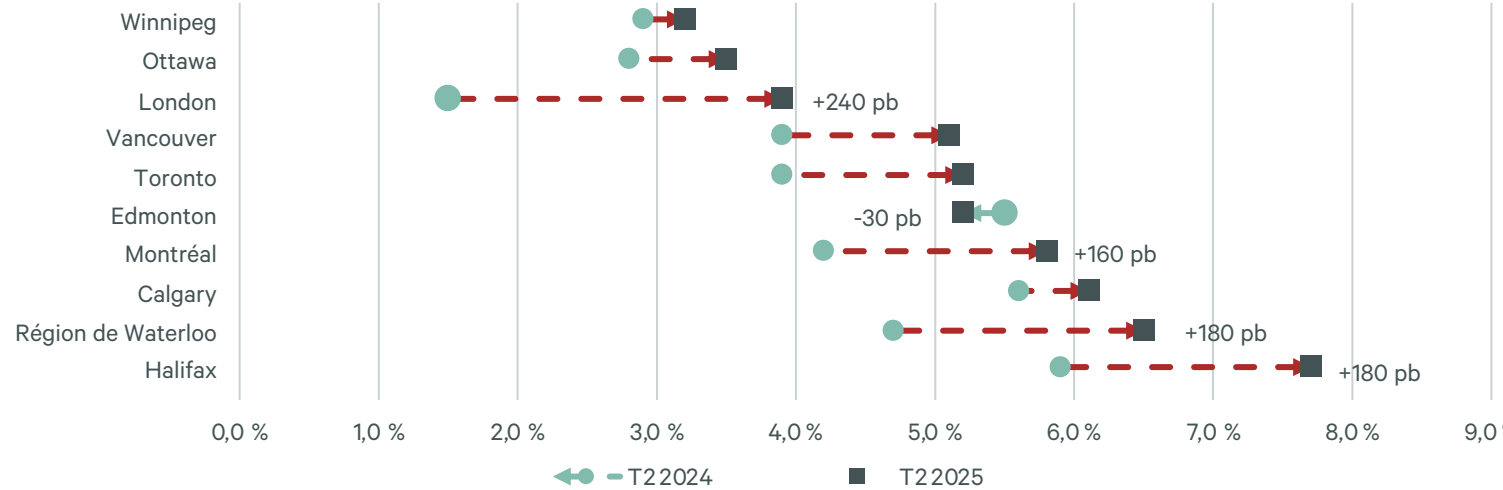


FIGURE 5 : Évolution du taux de disponibilité des marchés sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T2 2025.

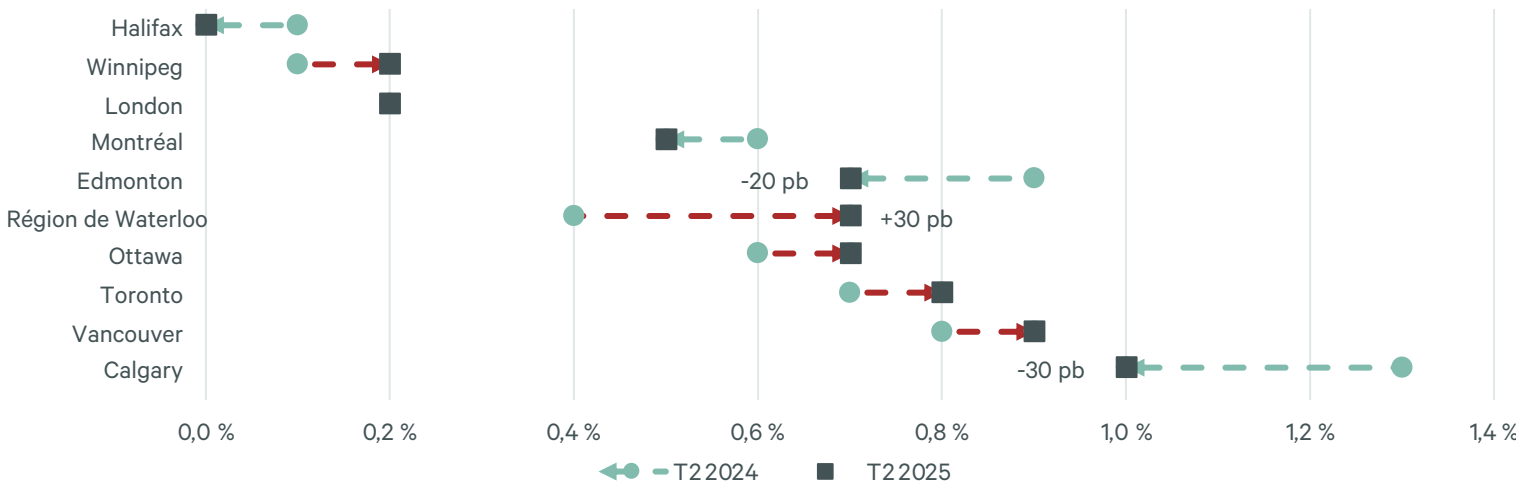
Les surfaces en sous-location atteignent un nouveau record

- Après avoir légèrement reculé pendant trois trimestres consécutifs, les surfaces en sous-location à l'échelle nationale ont de nouveau progressé pour atteindre un nouveau record de 14,4 millions pi² au T2 2025.
- En conséquence, le taux de disponibilité des locaux en sous-location à l'échelle nationale s'est accru de 10 pb par rapport au trimestre précédent pour s'établir à 0,7 %, égalant son niveau historique.
- Les locaux disponibles en sous-location à Toronto et dans la région de Waterloo ont tous deux établi de nouveaux sommets au T2 2025, avec respectivement 6,8 millions pi² et 818 000 pi².
- La région de Waterloo a enregistré la plus forte hausse annuelle de disponibilité des locaux en sous-location, avec une augmentation de 30 pb au T2 2025. Des baisses notables ont été observées en Alberta, avec des reculs de 30 pb et 20 pb à Calgary et Edmonton, 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, T2 2025.

Les mises en chantier spéculatives devraient faire grimper les taux de disponibilité

- Les mises en chantier ont rebondi après un T1 2025 calme et ont atteint 8,0 millions pi² de nouveaux projets lancés au T2 2025. Le troisième centre de distribution d'Amazon sur le marché d'Ottawa a représenté à lui seul 3,1 millions pi² du total des mises en chantier.
- Toronto et Montréal ont également enregistré une forte augmentation des mises en chantier au T2 2025, avec respectivement 2,4 millions et 1,3 million pi² de nouveaux projets lancés au cours du trimestre.
- À l'exception du centre de conception et de construction d'Amazon à Ottawa, les mises en chantier ont principalement concerné des projets spéculatifs totalisant 3,9 millions pi² au T2 2025. Compte tenu des conditions actuelles du marché, cette situation devrait se traduire par une hausse des taux de disponibilité avant une stabilisation.
- Les projets achevés ont largement compensé les mises en chantier au T2 2025, entraînant une augmentation modeste de 2,5 % du nombre total de projets en chantier, pour atteindre 23,4 millions pi². Cette évolution a permis de maintenir l'activité de construction nationale à 1,1 % du stock actuel.

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

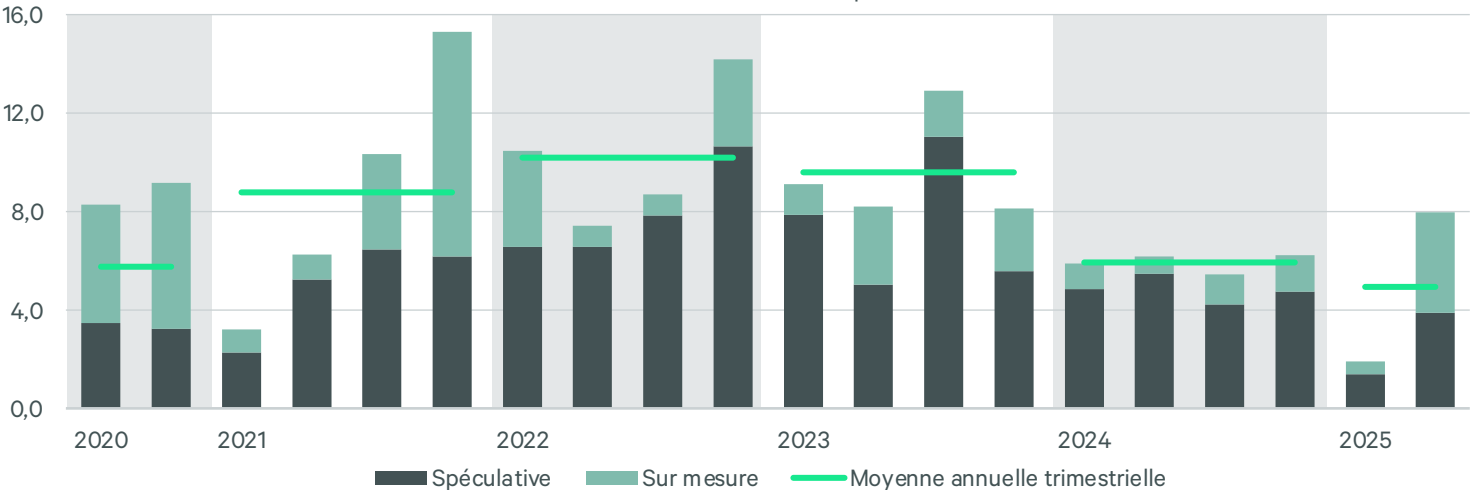
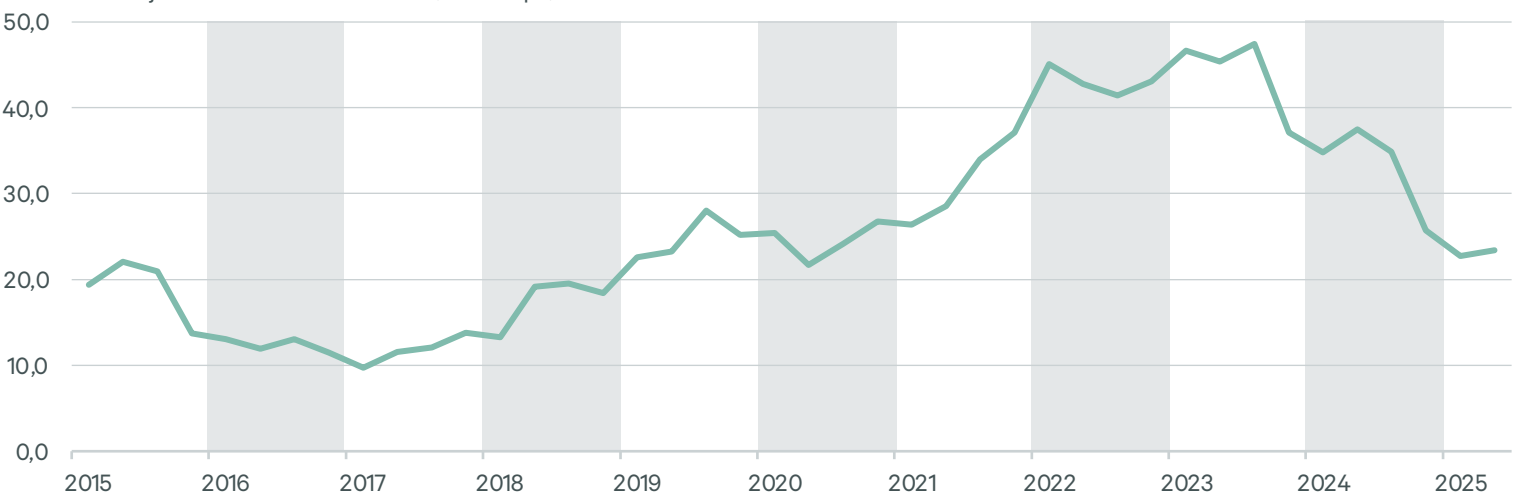


FIGURE 9 : Projets en chantier au Canada (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T2 2025.

Les activités de prélocation recommencent à progresser

- Toronto et Vancouver continuent de dominer l'activité de construction au Canada, désormais rejoints par Ottawa grâce au projet de nouveau centre de distribution d'Amazon. Ensemble, ces trois marchés représentent 69,7 % du total des constructions en cours.
- Les prélocations dans les projets en chantier ont légèrement progressé au cours des derniers trimestres, pour atteindre 47,5 % au T2 2025.
- Les projets spéculatifs continuent de représenter la majeure partie des surfaces activement en construction, soit 63,9 % du total, la conception-construction constituant les 36,1 % restants.
- Le segment des grands entrepôts (ou grande surface) demeure de loin le plus important du portefeuille de construction, avec 16,6 millions pi² au T2 2025.
- Au niveau actuel de prélocation, la construction de grands entrepôts représente à elle seule un impact potentiel de 40 pb sur le taux de disponibilité national.

FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché

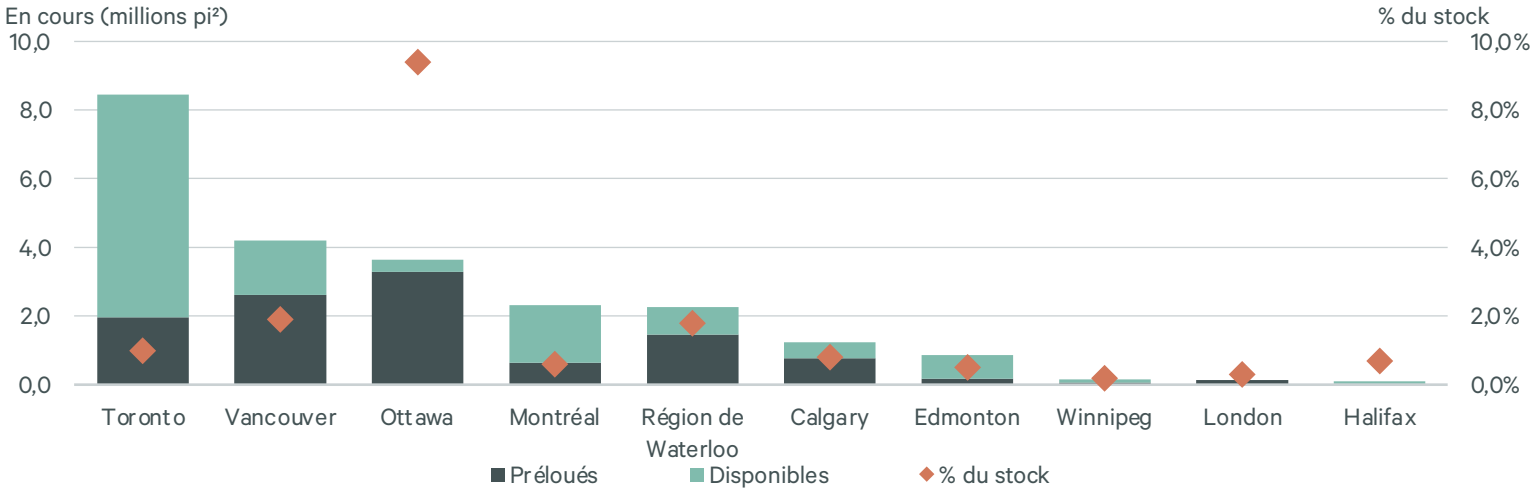
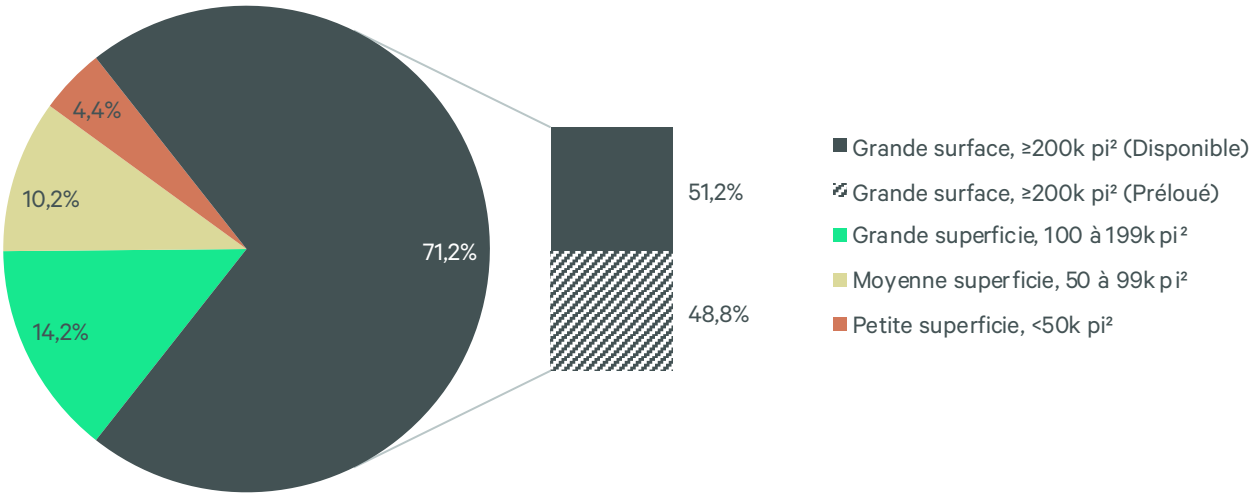


FIGURE 11 : Chantiers en cours par superficie

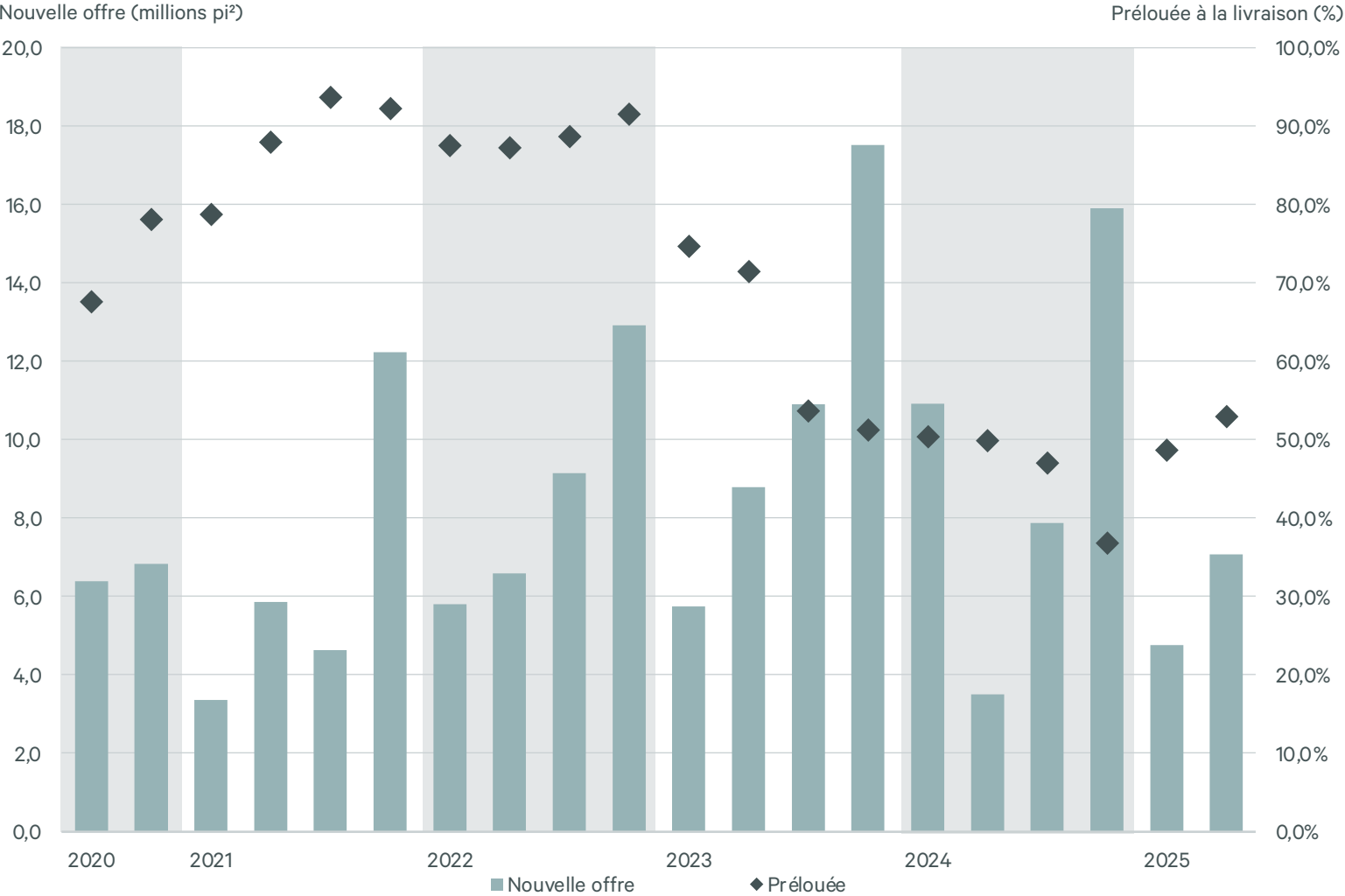


Source : CBRE Recherche, T2 2025.

La nouvelle offre devrait commencer à diminuer

- Au T2 2025, la nouvelle offre s'est élevée à 7,1 millions pi² de projets terminés, constituant le deuxième trimestre le plus élevé de ce cycle de développement.
- La majeure partie de la nouvelle offre au T2 2025 a été livrée à Toronto, qui a représenté 58,4 % du total. Vancouver et Calgary ont suivi de loin, avec respectivement 10,7 % et 10,4 % de la nouvelle offre.
- Le taux de prélocation des nouvelles offres s'est amélioré par rapport à son niveau récemment atteint et a dépassé les 50 % pour la première fois en cinq trimestres, pour s'établir à 52,9 % au T2 2025.
- La reprise des prélocations a été particulièrement marquée dans les marchés de l'Alberta, de la région de Waterloo et de Montréal, qui ont tous enregistré des niveaux élevés de prélocation des nouvelles offres au T2 2025.
- À l'horizon, 12,5 millions pi² de nouvelle offre devraient être livrés au cours du S2 2025. À moins d'une augmentation plus importante des mises en chantier, la nouvelle offre devrait commencer à diminuer plus tard cette année et en 2026.

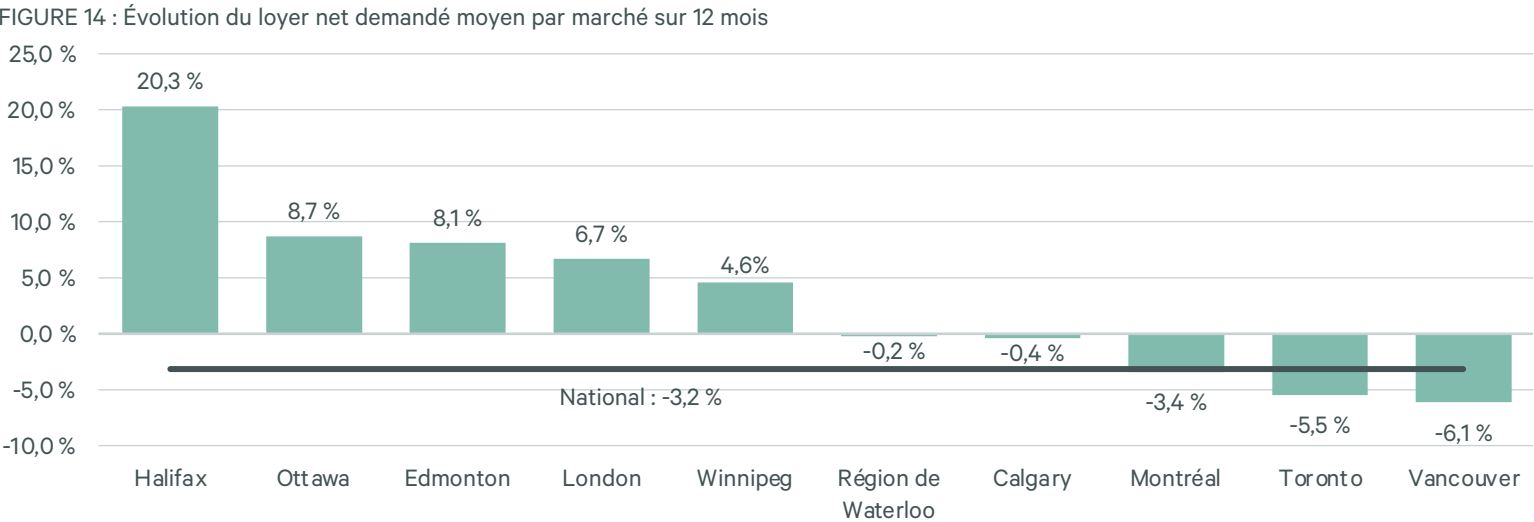
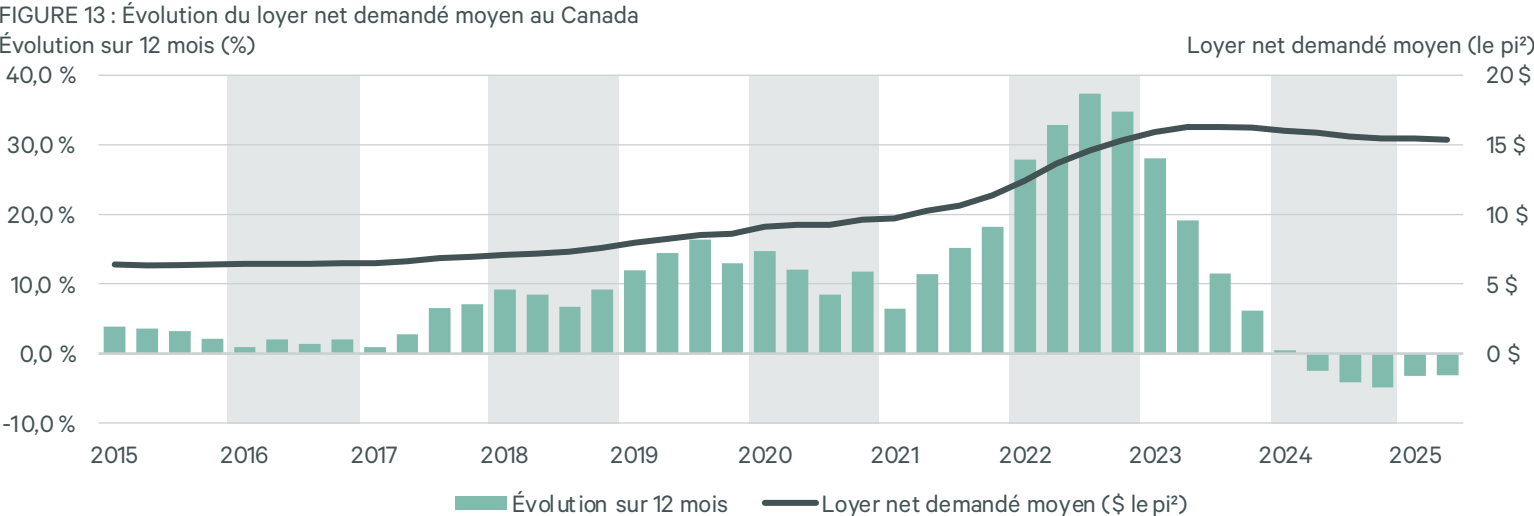
FIGURE 12 : Nouvelle offre au Canada



Source : CBRE Recherche, T2 2025.

La croissance des loyers se poursuit sur certains marchés

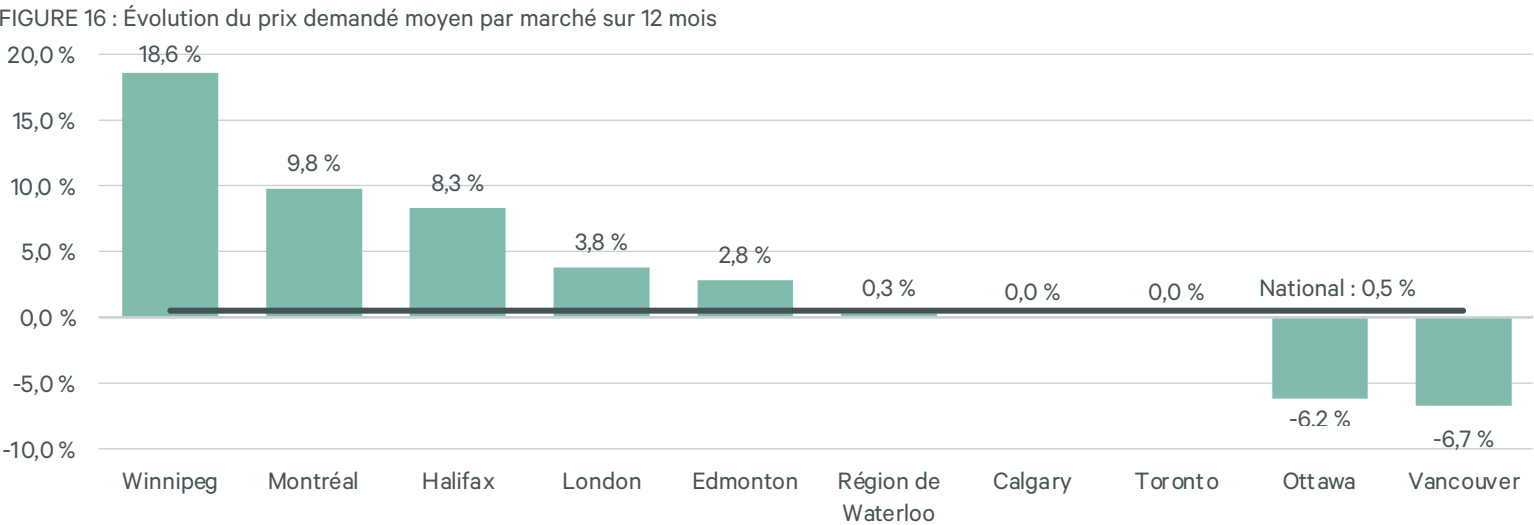
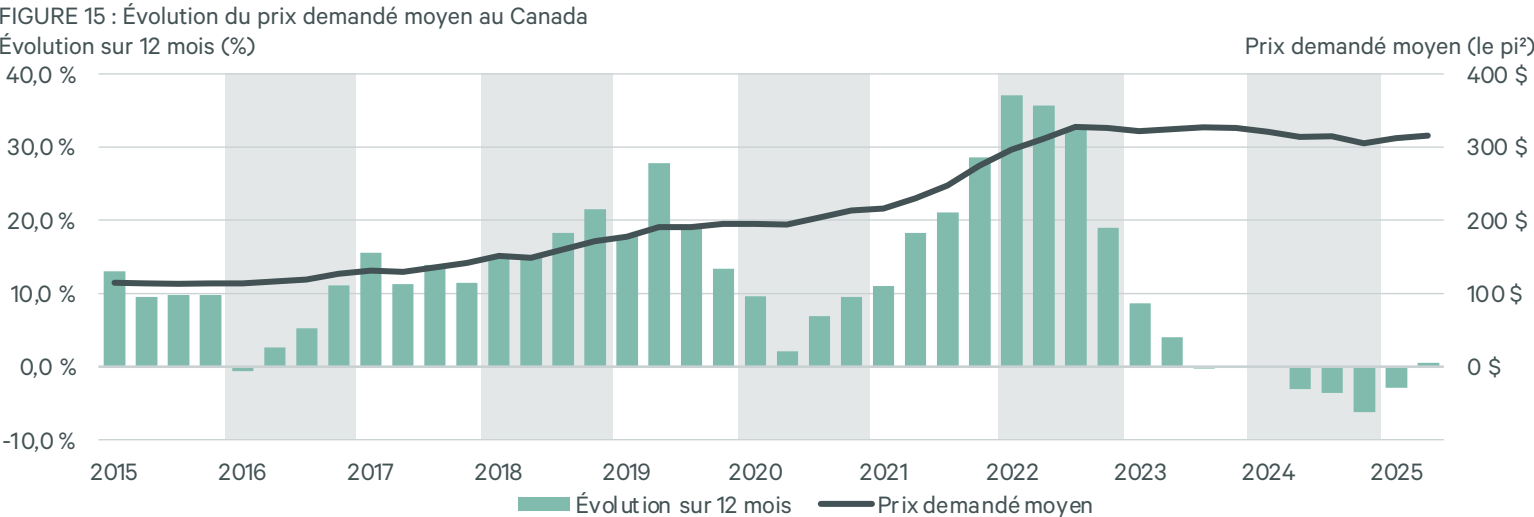
- Les loyers nets demandés en moyenne nationale ont continué de baisser légèrement, reculant de 3,2 % en glissement annuel pour s'établir à 15,37 \$ le pi² au T2 2025.
- Les loyers dans les trois plus grands marchés industriels ont diminué pendant cinq trimestres consécutifs et constituent les principaux facteurs de baisse de la moyenne nationale.
- Une croissance solide des loyers s'est maintenue dans la moitié des marchés au T2 2025, Halifax affichant la plus forte augmentation annuelle au Canada.
- Sur une base trimestrielle, le loyer net demandé moyen à l'échelle nationale a diminué de 0,6 %, soit 0,09 \$ le pi², au T2 2025. Une croissance trimestrielle des loyers de 4,5 % et de 2,5 % a été observée à Edmonton et à Halifax, respectivement. Les plus fortes baisses de loyers d'un trimestre à l'autre ont été enregistrées à Toronto et à Montréal, avec respectivement -1,2 % et -1,1 %.



Source : CBRE Recherche, T2 2025.

Les prix de vente augmentent légèrement pour la première fois en deux ans

- Le prix de vente moyen national s'est accru d'une année à l'autre pour la première fois en huit trimestres, bien qu'il ne s'agisse que d'une hausse marginale de 0,5 % pour atteindre 315,90 \$ le pi².
- Bien que des baisses de prix annuelles aient été observées à Vancouver et à Ottawa, huit des dix marchés ont enregistré une croissance des prix de vente stable ou positive au T2 2025.
- Winnipeg continue d'afficher la plus forte croissance annuelle des prix de vente, avec une hausse de 18,6 % au T2 2025. Montréal et Halifax ont également enregistré une forte croissance annuelle des prix, respectivement de 9,8 % et 8,3 %.
- Sur une base trimestrielle, Montréal et London ont connu de solides hausses de leurs prix de vente, qui ont progressé respectivement de 6,5 % et 6,3 % au T2 2025.

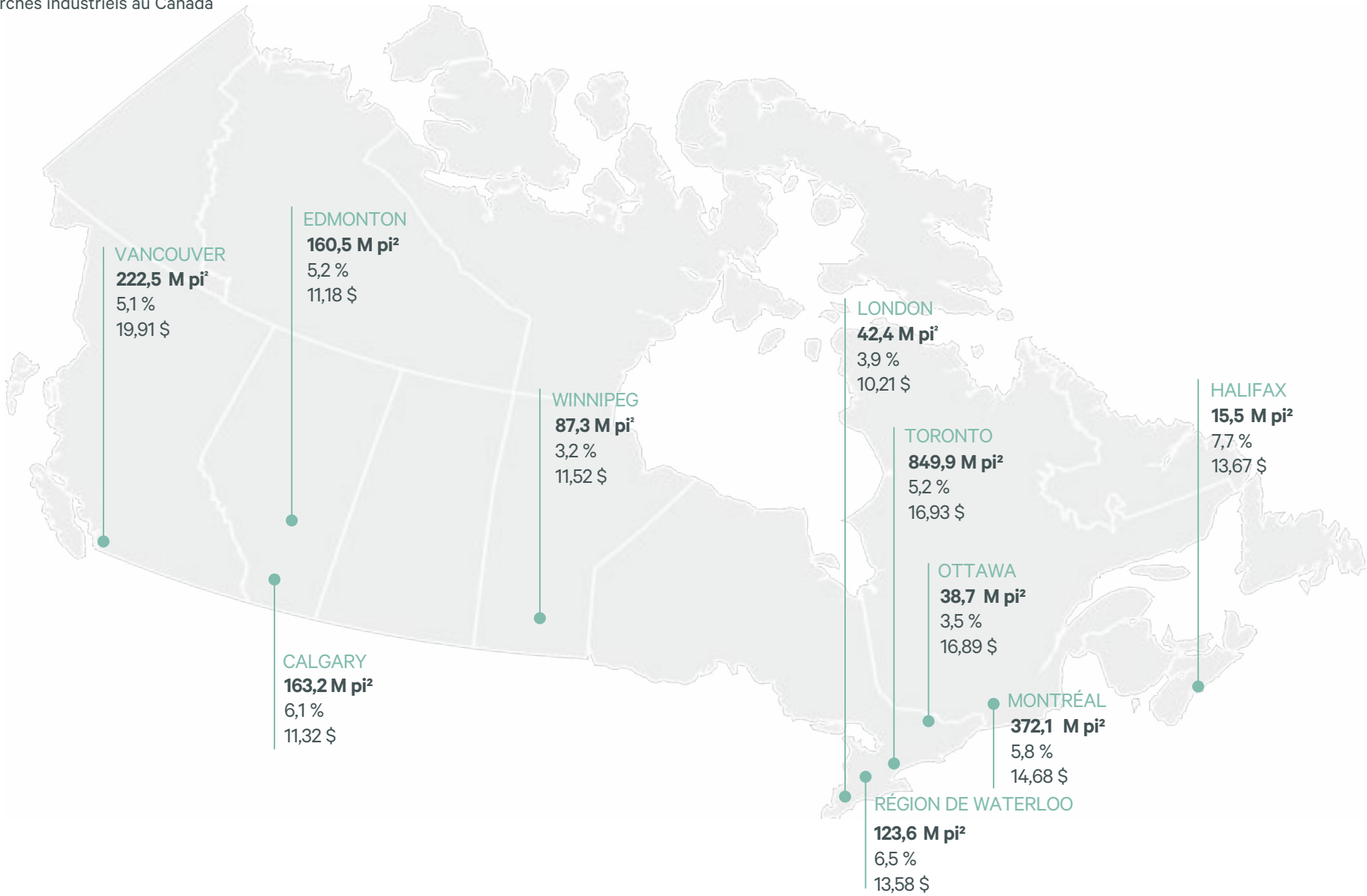


Source : CBRE Recherche, T2 2025.

FIGURE 17 : 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, T2 2025.

FIGURE 18 : Statistiques régionales sur l'immobilier industriel au T2 2025

	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTRÉAL	HALIFAX	NATIONAL
Stock total	222 518 045	163 180 203	160 541 913	87 273 943	42 431 072	123 571 992	849 875 942	38 663 969	372 145 628	15 479 330	2 075 682 037
Taux de disponibilité global	5,1 %	6,1 %	5,2 %	3,2 %	3,9 %	6,5 %	5,2 %	3,5 %	5,8 %	7,7 %	5,3 %
Taux d'inoccupation global	4,1 %	4,6 %	2,7 %	3,1 %	2,3 %	3,5 %	3,9 %	2,2 %	5,6 %	7,7 %	4,1 %
Taux de disponibilité de la sous-location	0,9 %	1,0 %	0,7 %	0,2 %	0,2 %	0,7 %	0,8 %	0,7 %	0,5 %	0,0 %	0,7 %
Absorption nette ce trimestre	94 002	1 016 223	-281 932	-21 295	-135 313	-731 661	-922 029	-255 286	-74 056	-78 346	-1 389 693
Absorption — cumul annuel	2 181 515	161 210	513 224	89 249	-474 183	-170 570	1 132 226	-182 835	149 614	33 412	3 432 862
Superficies nouvelles ce trimestre	754 837	736 810	399 243	68 500	0	365 000	4 134 438	0	622 625	0	7 081 453
Superficies nouvelles — cumul annuel	1 920 069	736 810	1 515 562	82 636	0	365 000	5 684 102	6 337	1 532 068	0	11 842 584
En chantier	4 194 986	1 236 006	867 346	151 848	134 800	2 257 614	8 452 210	3 644 161	2 325 710	101 000	23 365 681
Loyer net moyen (\$/pi²)	19,91 \$	11,32 \$	11,18 \$	11,52 \$	10,21 \$	13,58 \$	16,93 \$	16,89 \$	14,68 \$	13,67 \$	15,37 \$
Frais d'exploitation moyens (\$/pi²)	5,93 \$	4,86 \$	5,18 \$	4,50 \$	4,05 \$	3,78 \$	4,09 \$	6,38 \$	4,67 \$	8,10 \$	4,61 \$
Prix de vente moyens (\$/pi²)	490,00 \$	220,00 \$	181,00 \$	172,00 \$	209,86 \$	255,56 \$	376,24 \$	325,08 \$	238,76 \$	325,00 \$	315,90 \$

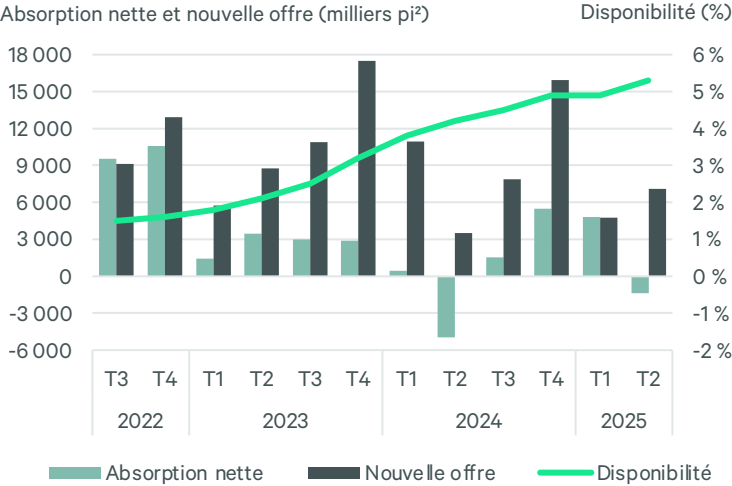
Source : CBRE Recherche, T2 2025.

Canada

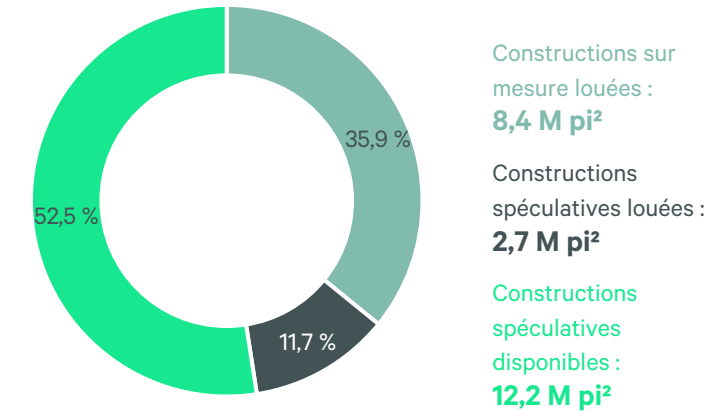
L'incertitude commerciale a affaibli les fondamentaux de la demande à court terme et entraîné une absorption nette négative totale de 1,4 million pi², ainsi qu'une hausse du taux de disponibilité à 5,3 % au T2 2025. L'activité de construction se maintient à 1,1 % du stock et la nouvelle offre devrait commencer à ralentir plus tard dans l'année. Malgré la baisse continue des loyers sur les principaux marchés, la croissance des loyers s'est maintenue sur certains marchés.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	2 075 682 037	▲
Taux de disponibilité global	5,3 %	▲
Taux d'inoccupation global	4,1 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-1 389 693	▼
Nouvelle offre trimestrielle	7 081 453	▲
En chantier	23 365 681	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	15,37 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,61 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	315,90 \$	▲

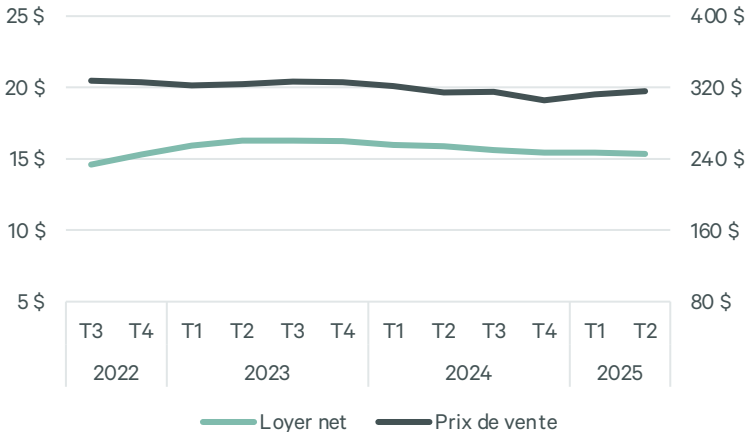
L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS



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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

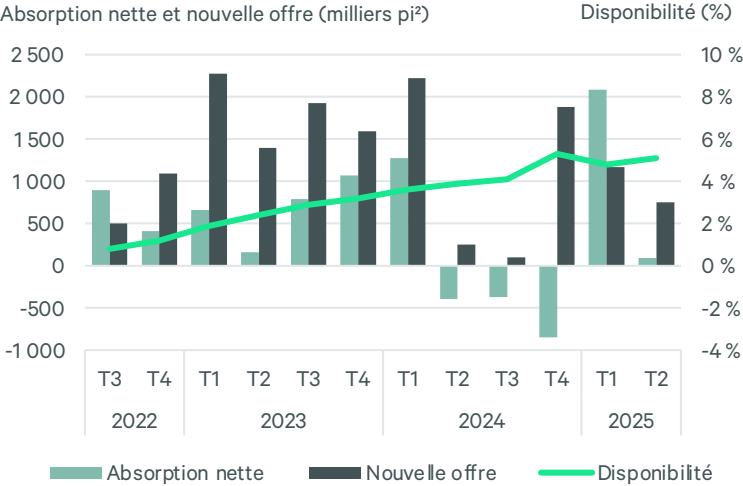


Vancouver

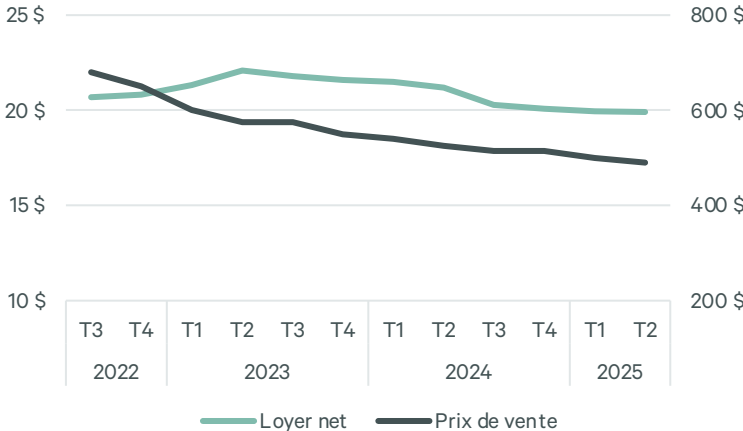
Au T2 2025, les taux de disponibilité ont marqué une progression pour atteindre 5,1 %, alimentés par l'ajout de quelques propriétés de plus de 50 000 pi². Dans l'ensemble de la région métropolitaine vancouveroise, le nombre total d'inscriptions disponibles de plus de 50 000 pi² est monté à 55, comparativement à 53 à la fin du T1. Malgré l'effacement d'une partie des gains enregistrés en début d'année, les taux de disponibilité n'ont progressé que de 30 pb durant le trimestre.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	222 518 045	▲
Taux de disponibilité global	5,1 %	▲
Taux d'inoccupation global	4,1 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,9 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	94 002	▼
Nouvelle offre trimestrielle	754 837	▼
En chantier	4 194 986	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	19,91 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,93 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	490,00 \$	▼

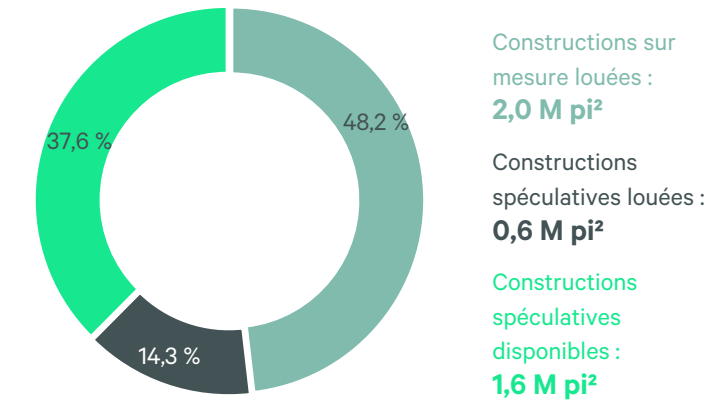
L'OFFRE ET LA DEMANDE



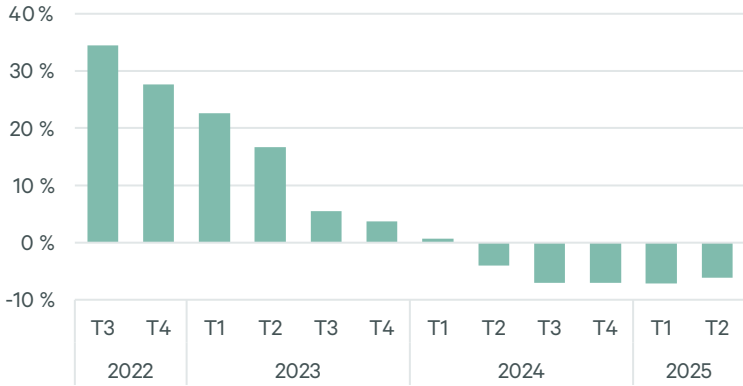
LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



LES CHANTIERS EN COURS



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

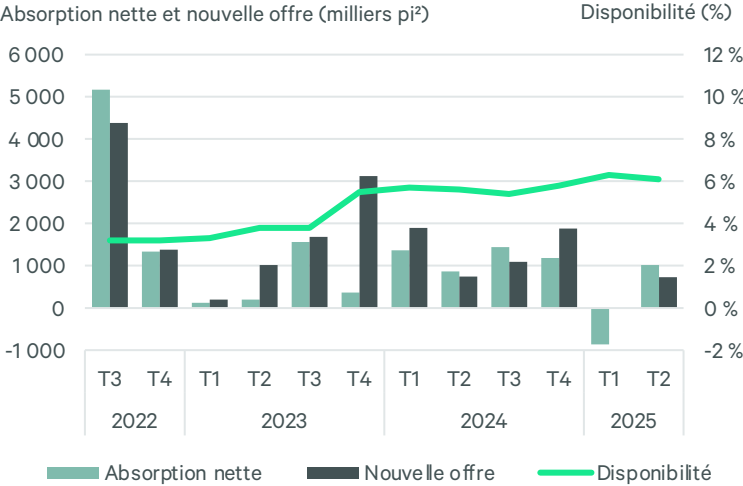


Calgary

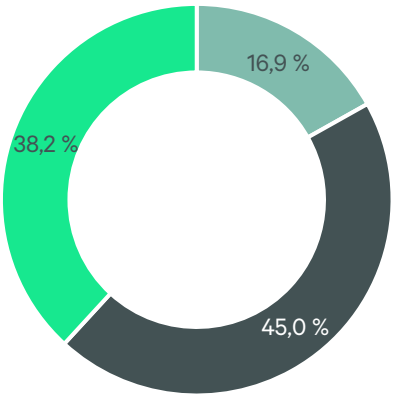
Le marché calgarien a affiché une absorption nette de plus de 1 million de pi², soutenue par la forte prélocation des nouvelles offres, les 736 000 pi² livrés ce trimestre ayant bénéficié d'une prélocation complète. À souligner : la livraison du bâtiment 2B du Interlink Logistics Park, d'une superficie de 652 000 pi², qui accueillera un nouveau site Amazon.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	163 180 203	▲
Taux de disponibilité global	6,1 %	▼
Taux d'inoccupation global	4,6 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	1,0 %	▲
Absorption nette trimestrielle	1 016 223	▲
Nouvelle offre trimestrielle	736 810	▲
En chantier	1 236 006	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,32 \$	◄►
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,86 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	220,00 \$	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

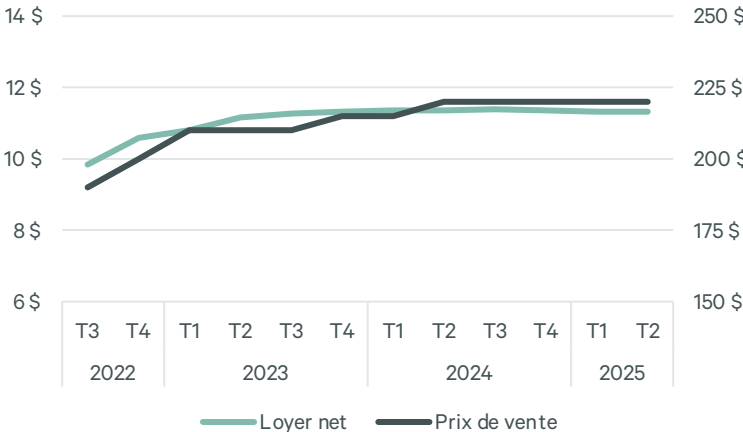


Constructions sur mesure louées : **0,2 M pi²**

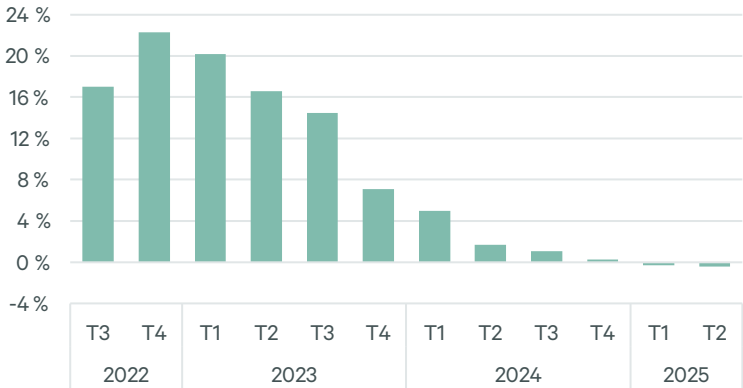
Constructions spéculatives louées : **0,6 M pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **0,5 M pi²**

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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



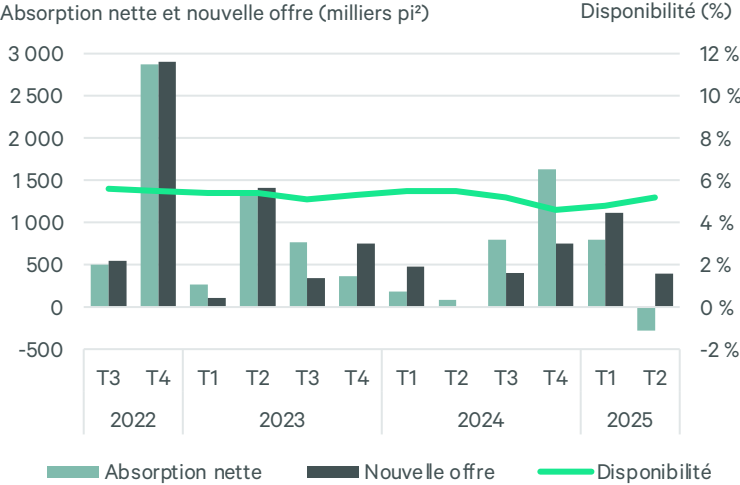
Edmonton

L'incertitude découlant des négociations commerciales a secoué le secteur industriel edmontonien, provoquant une absorption nette négative au T1 pour la première fois depuis le T4 2020. Néanmoins, les hausses résultantes des taux de disponibilité et d'inoccupation sont demeurées relativement modérées, à 40 pb et 10 pb respectivement, ces deux indicateurs restant bien inférieurs aux moyennes quinquennales récentes.

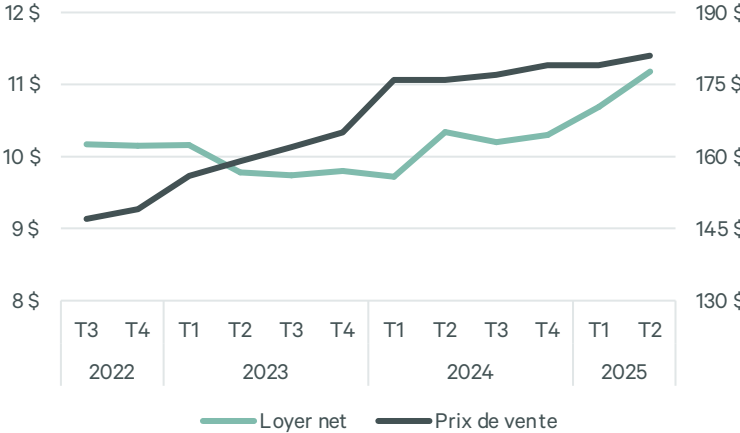
Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	160 541 913	▲
Taux de disponibilité global	5,2 %	▲
Taux d'inoccupation global	2,7 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	-281 932	▼
Nouvelle offre trimestrielle	399 243	▼
En chantier	867 346	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,18 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,18 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	181,00 \$	▲

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

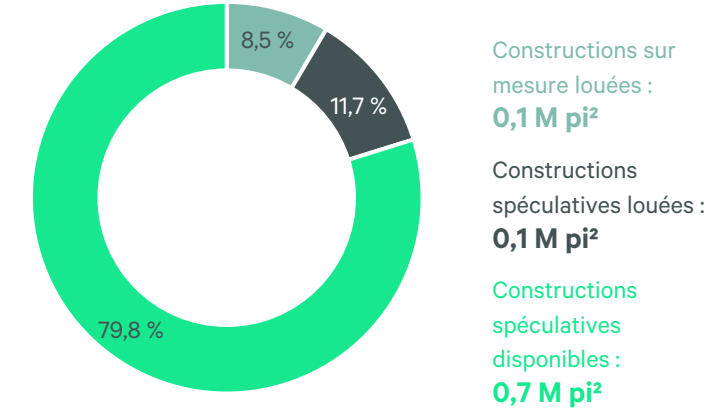
L'OFFRE ET LA DEMANDE



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



LES CHANTIERS EN COURS



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



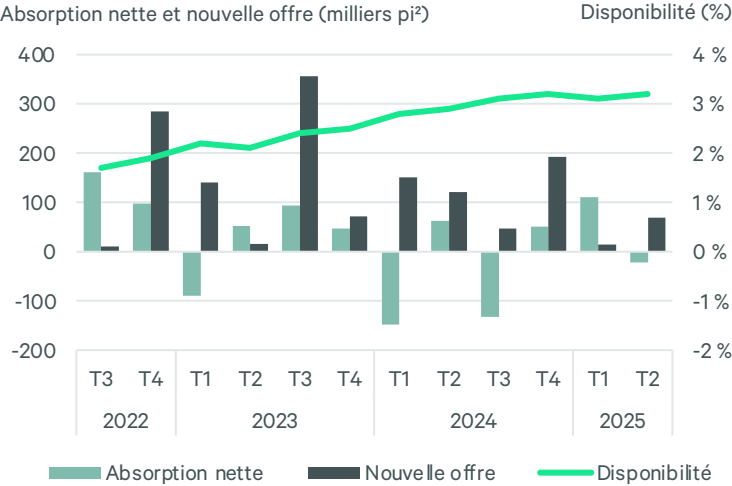
Winnipeg

Le secteur industriel est resté stable au T2 2025, les taux de disponibilité n'augmentant que de 10 pb. Il s'agit du cinquième trimestre d'affilée où l'on observe une variation de 10 pb, à la hausse ou à la baisse. Bien que la disponibilité industrielle demeure relativement faible, le ralentissement de la construction a contribué à la stabilisation du marché.

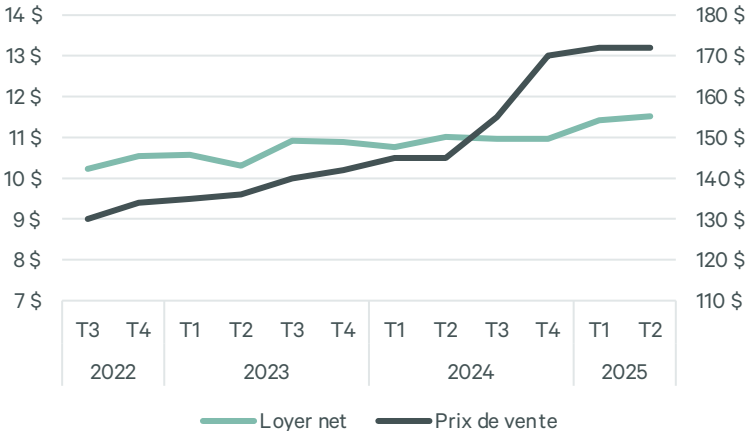
Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	87 273 943	▲
Taux de disponibilité global	3,2 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,1 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,2 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	-21 295	▼
Nouvelle offre trimestrielle	68 500	▲
En chantier	151 848	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,52 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,50 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	172,00 \$	◄►

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

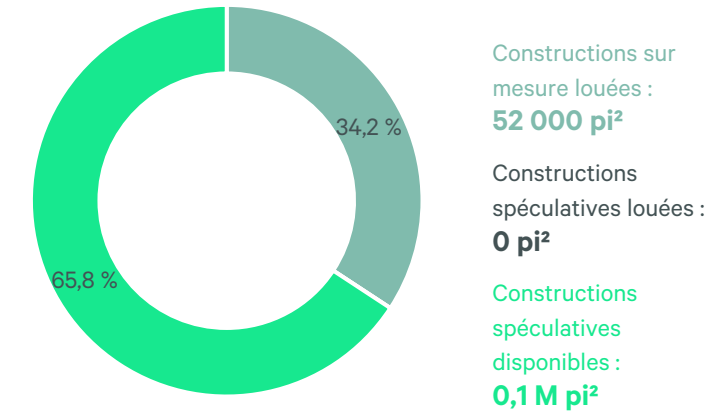
L'OFFRE ET LA DEMANDE



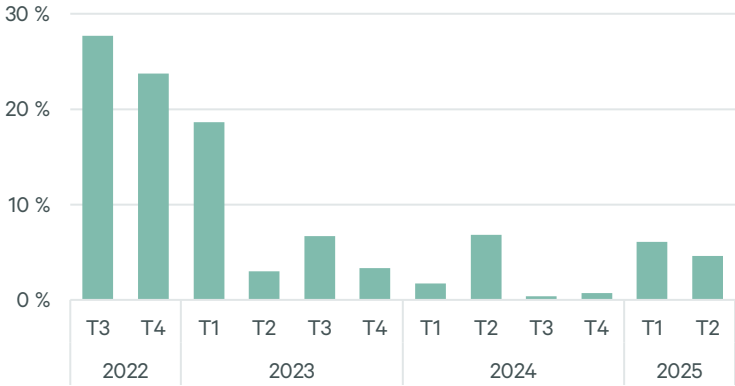
LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



LES CHANTIERS EN COURS



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

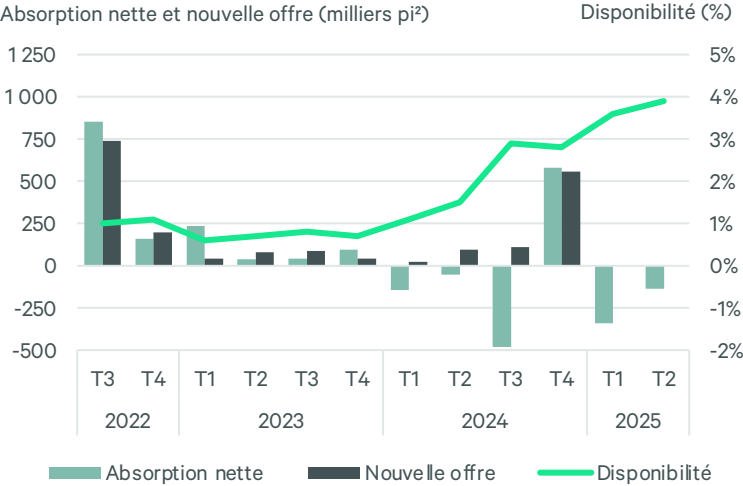


London

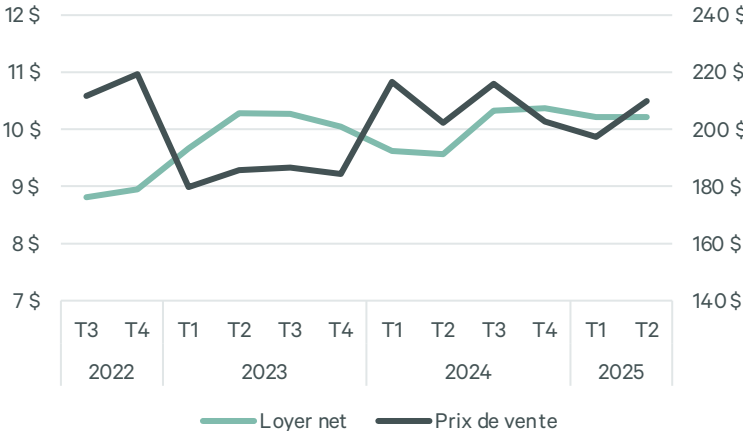
L'incertitude liée à la guerre commerciale continue de peser sur le secteur industriel, qui a affiché un deuxième trimestre consécutif d'absorption nette négative. Le loyer net demandé est resté stable à 10,21 \$ le pi², tandis que le taux de disponibilité a grimpé de 30 pb pour s'établir à 3,9 % au T2. Il convient de noter que le taux de disponibilité global a bondi de 240 pb en glissement annuel.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	42 431 072	◀▶
Taux de disponibilité global	3,9 %	▲
Taux d'inoccupation global	2,3 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,2 %	▼
Absorption nette trimestrielle	-135 313	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	◀▶
En chantier	134 800	◀▶
Loyer net moyen (\$ le pi²)	10,21 \$	◀▶
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,05 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	209,86 \$	▲

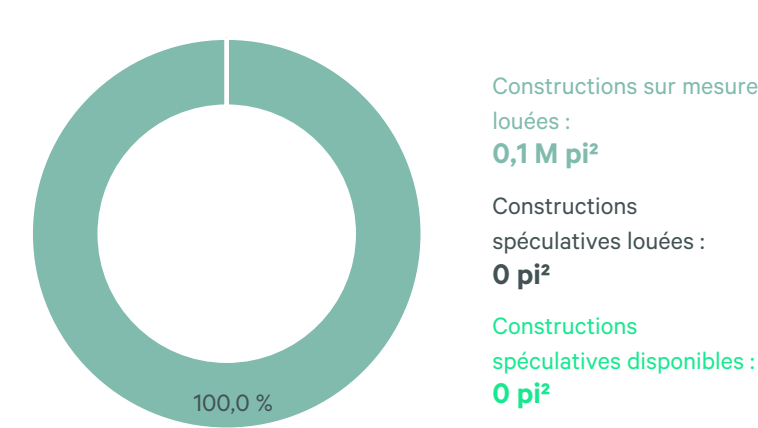
L'OFFRE ET LA DEMANDE



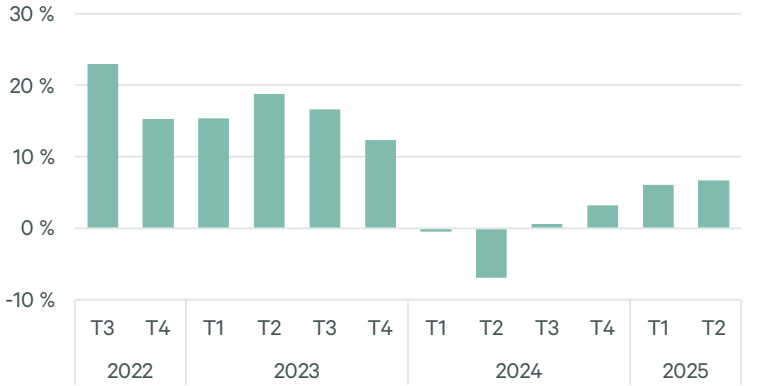
LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



LES CHANTIERS EN COURS



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

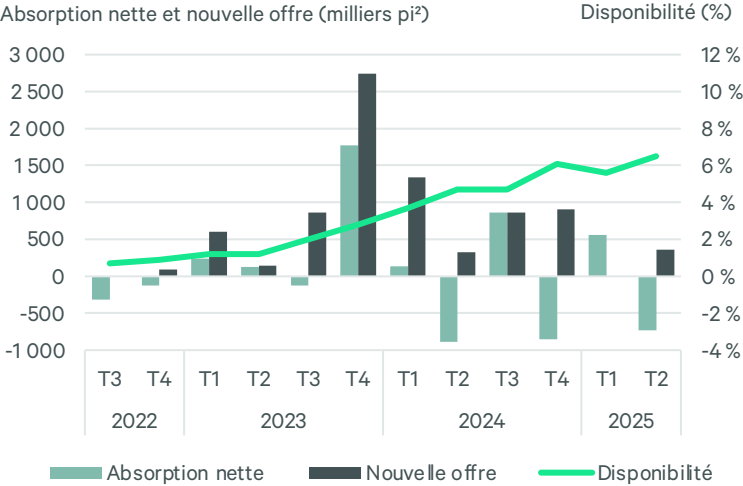


Région de Waterloo

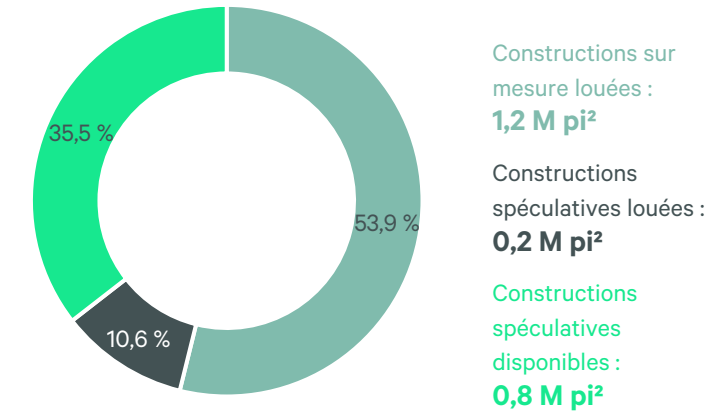
Le taux de disponibilité a atteint son sommet depuis le T4 2012, grimpant de 90 pb ce trimestre pour s'établir à 6,5 %. Cette hausse découle en grande partie de l'augmentation observée à Cambridge et à Brantford. La disponibilité en sous-location a également connu une forte progression, avec 279 000 pi² supplémentaires mis sur le marché ce trimestre.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	123 571 992	▲
Taux de disponibilité global	6,5 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,5 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-731 661	▼
Nouvelle offre trimestrielle	365 000	▲
En chantier	2 257 614	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	13,58 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	3,78 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	255,56 \$	▲

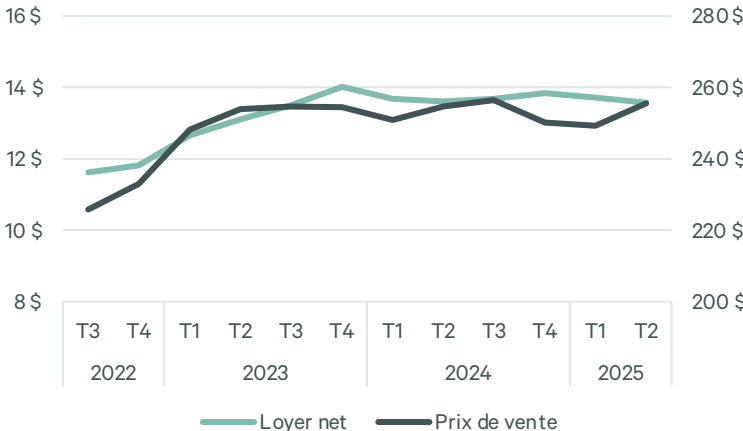
L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS



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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

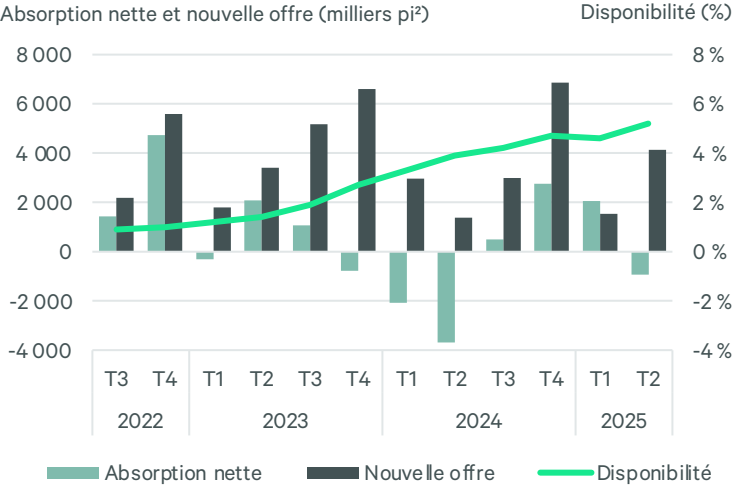


Toronto

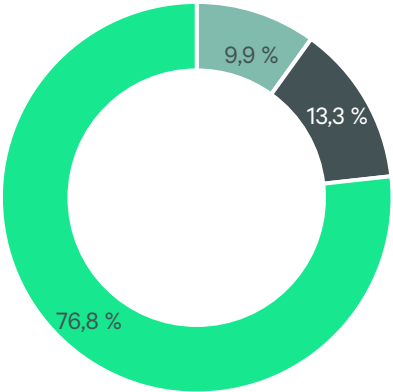
Les décisions reportées ont ralenti le rythme des transactions locatives au T2 et provoqué une augmentation de 60 pb du taux de disponibilité, qui s'est fixé à 5,2 %. Environ la moitié de cette hausse est attribuable à la livraison de nouveaux locaux vacants. Bien que le taux de disponibilité ait atteint son plus haut niveau depuis 2012, le ralentissement récent des mises en chantier devrait permettre à l'offre existante de répondre plus efficacement à la demande actuelle.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	849 875 942	▲
Taux de disponibilité global	5,2 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,9 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,8 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-922 029	▼
Nouvelle offre trimestrielle	4 134 438	▲
En chantier	8 452 210	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,93 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,09 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	376,24 \$	▲

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

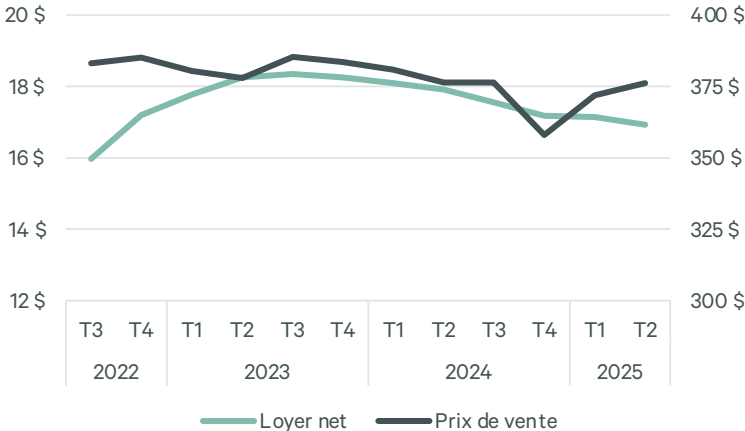


Constructions sur mesure louées : **0,8 M pi²**

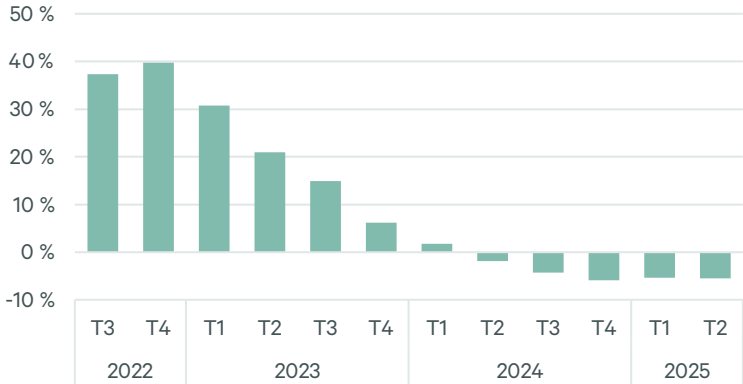
Constructions spéculatives louées : **1,1 M pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **6,5 M pi²**

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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

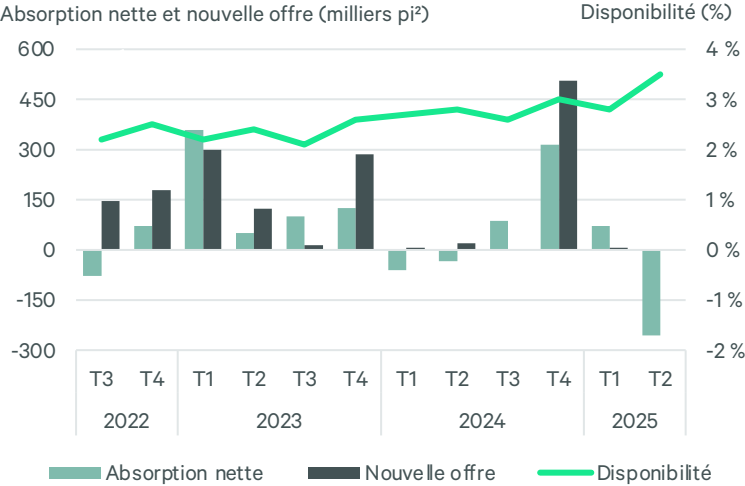


Ottawa

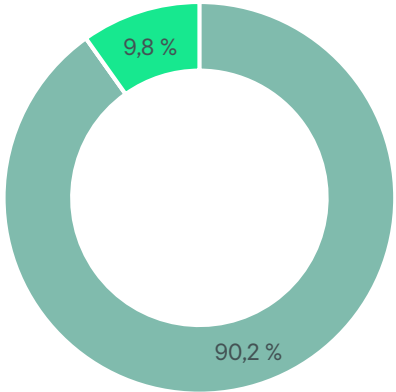
La construction industrielle a atteint un pic avec le début de la construction par Amazon de son troisième centre de distribution dans le Sud, ajoutant ainsi 3,1 millions de pi² à l'inventaire futur d'Ottawa. Bien que les négociations commerciales aient entraîné une certaine incertitude à court terme en matière d'approvisionnement, de nombreuses transactions sont toujours en cours de finalisation ou en attente.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	38 663 969	◀▶
Taux de disponibilité global	3,5 %	▲
Taux d'inoccupation global	2,2 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-255 286	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	▼
En chantier	3 644 161	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,89 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	6,38 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	325,08 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

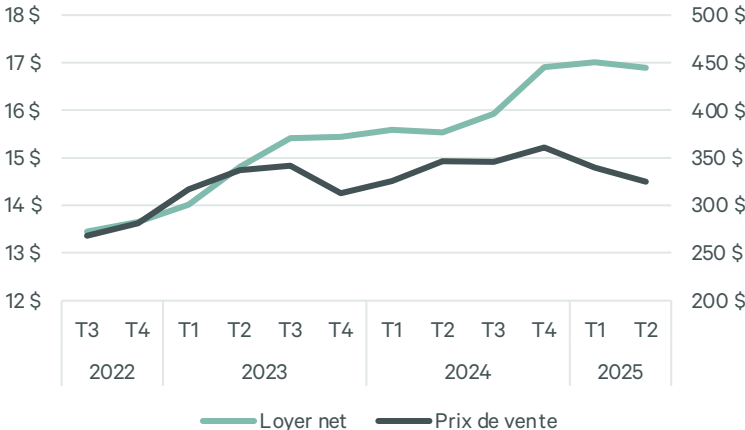


Constructions sur mesure louées : 3,3 M pi²

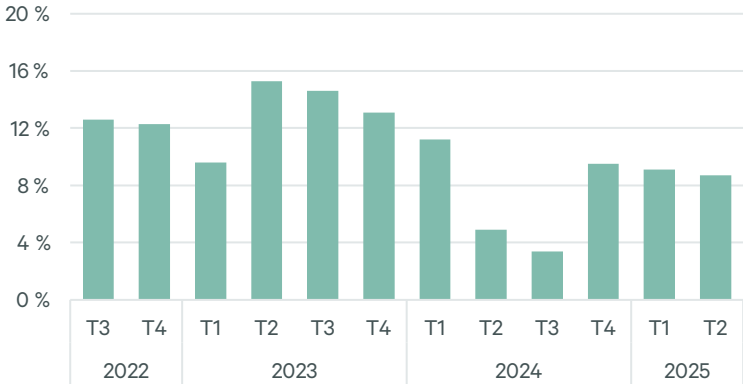
Constructions spéculatives louées : 0 pi²

Constructions spéculatives disponibles : 0,4 M pi²

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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



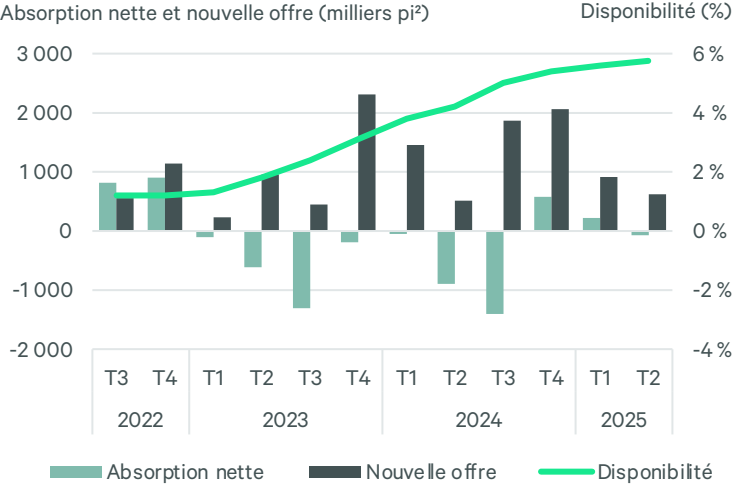
Montréal

Les inscriptions de plus de 150 000 pi² ont continué de croître avec six ajouts au marché ce trimestre. En revanche, le segment de 25 000 à 75 000 pi² a connu la plus forte absorption, soulignant la demande soutenue dans cette catégorie de taille. Cette dynamique a entraîné une augmentation de la disponibilité malgré une réduction du nombre total d'inscriptions.

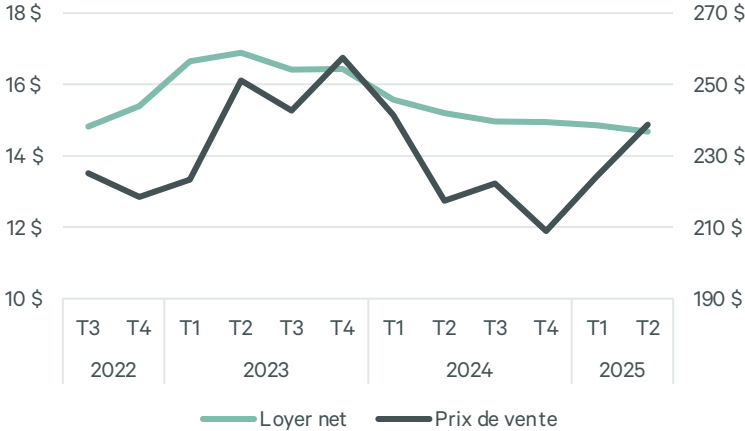
Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	372 145 628	▲
Taux de disponibilité global	5,8 %	▲
Taux d'inoccupation global	5,6 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,5 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-74 056	▼
Nouvelle offre trimestrielle	622 625	▼
En chantier	2 325 710	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	14,68 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,67 \$	◄►
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	238,76 \$	▲

* Montréal intégrée aux séries à partir de 2024.

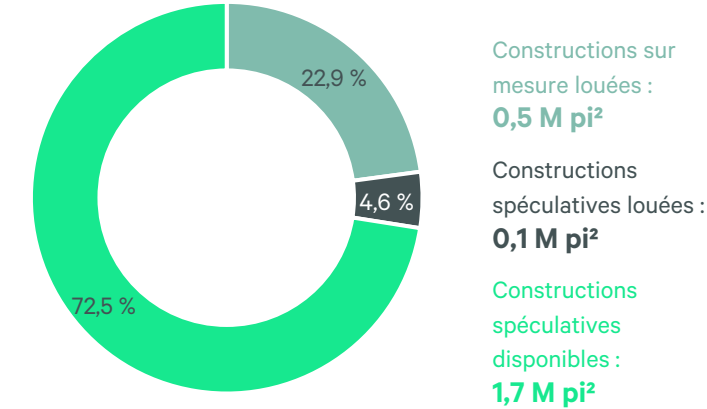
L'OFFRE ET LA DEMANDE



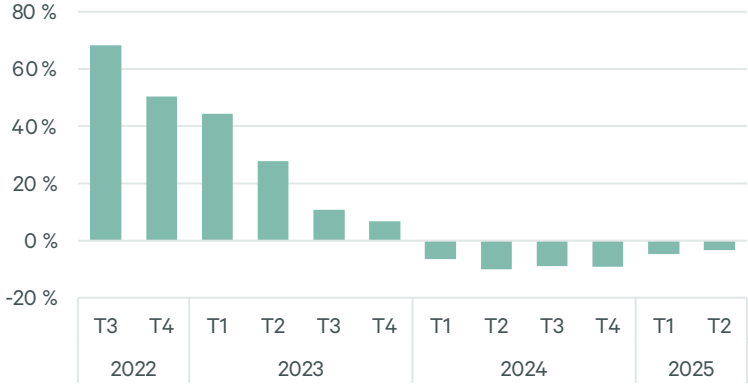
LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



LES CHANTIERS EN COURS



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

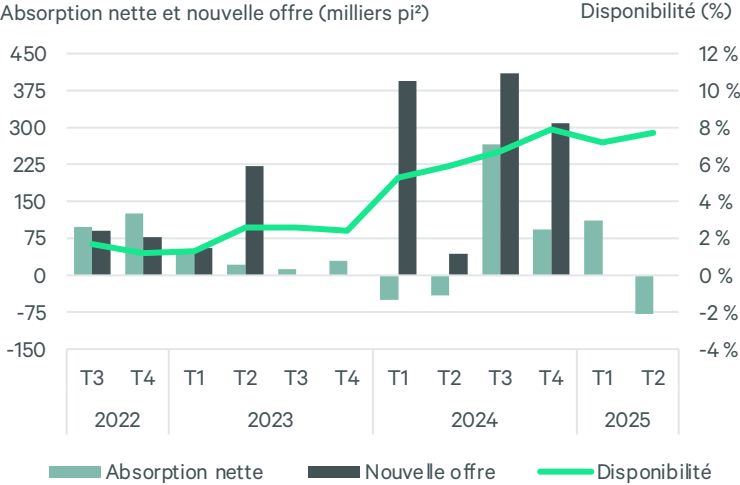


Halifax

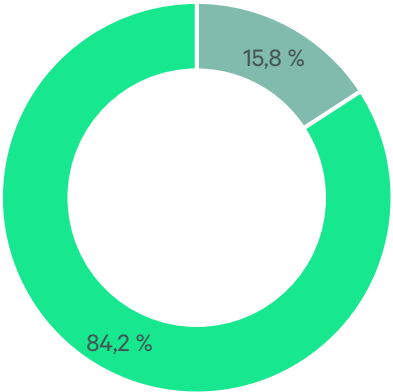
Le secteur industriel a enregistré une augmentation trimestrielle du taux de disponibilité global, qui a progressé de 50 pb pour s'établir à 7,7 %, grâce à la mise en disponibilité de plusieurs grands entrepôts dans le parc industriel Burnside. Malgré une augmentation de la disponibilité globale, les surfaces de plus petite taille, entre 2 000 et 3 000 pi², se font de plus en plus rares, ce qui incite de nombreux locataires disposant d'options de renouvellement à rester en place.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	15 479 330	◀▶
Taux de disponibilité global	7,7 %	▲
Taux d'inoccupation global	7,7 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,0 %	◀▶
Absorption nette trimestrielle	-78 346	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	◀▶
En chantier	101 000	◀▶
Loyer net moyen (\$ le pi²)	13,67 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	8,10 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	325,00 \$	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

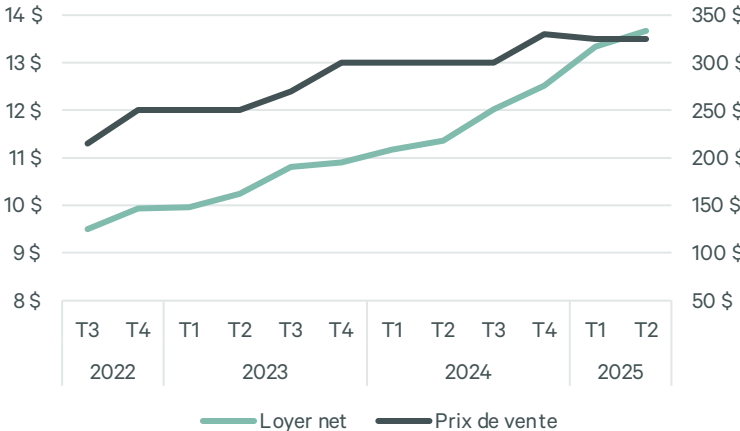


Constructions sur mesure louées :
16 000 pi²

Constructions spéculatives louées :
0 pi²

Constructions spéculatives disponibles :
85 000 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 principale de la recherche chelsea.davidson@cbre.com	WINNIPEG Nathan Gerhard Associé nathan.gerhard@cbre.com	LONDON Will Bibbings Analyste de recherche william.bibbings@cbre.com
RÉGION DE WATERLOO Megan Solomon Analyste de recherche megan.solomon@cbre.com	TORONTO Sean Yutronkie Directeur associé de la recherche sean.yutronkie@cbre.com	OTTAWA Phillipe Chaotakoongite Analyste principal de la recherche phillipe.chaotakoongite@cbre.com	MONTRÉAL 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.