

La disponibilité continue d'augmenter alors que la construction ajoute de nouveaux espaces au marché

▲ 5,5 %

Taux de disponibilité

▲ -676 K

Absorption nette (pi²)

▲ 25,9 M

Chantiers en cours (pi²)

▼ 15,11 \$

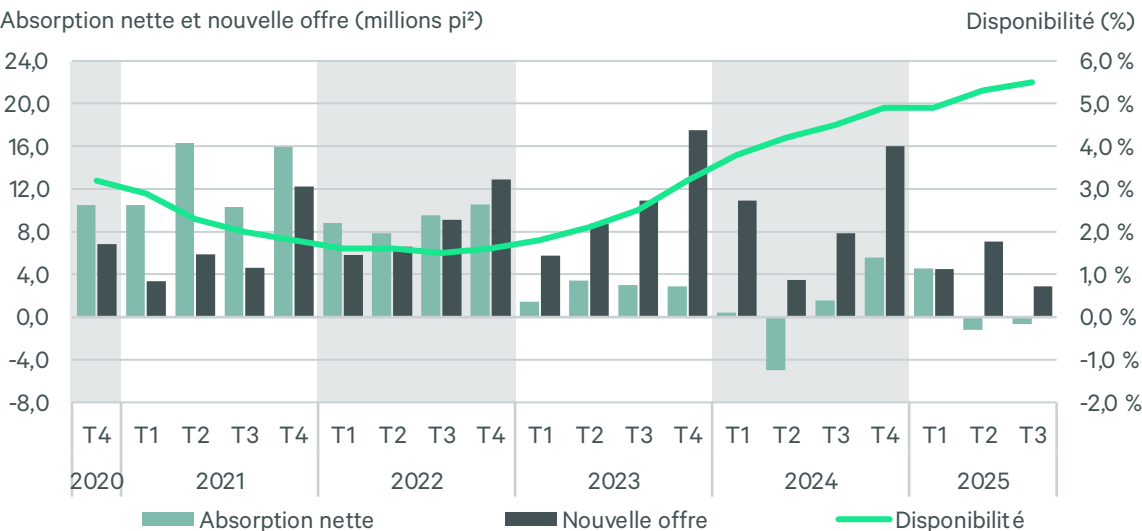
Loyer net demandé (le pi²)

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

Résumé

- L'absorption nette nationale est restée légèrement négative au T3 2025 (-676 000 pi²), soutenue par une solide reprise à Toronto et Edmonton, mais freinée à Montréal et dans la région de Waterloo.
- Les taux de disponibilité ont continué d'augmenter presque partout, sauf à Edmonton, seul marché où une baisse annuelle a été enregistrée. En superficie, Montréal enregistre la plus forte hausse trimestrielle des locaux disponibles, avec 2,8 millions pi², principalement dus à la sous-location.
- Après un ralentissement depuis ses sommets il y a trois ans, la mise en chantier de projets industriels reprend, atteignant 25,9 millions pi² au T3 2025. Bien que les activités de prélocation aient connu une amélioration constante, atteignant 51,3 % ce trimestre, il subsiste une quantité importante de surfaces disponibles qui seront livrées au cours des prochains trimestres.
- À l'échelle nationale, le loyer net moyen demandé poursuit son fléchissement, reculant de 3,1 % en un an pour s'établir à 15,11 \$ le pi² au T3 2025.

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



Source : CBRE Recherche, T3 2025.

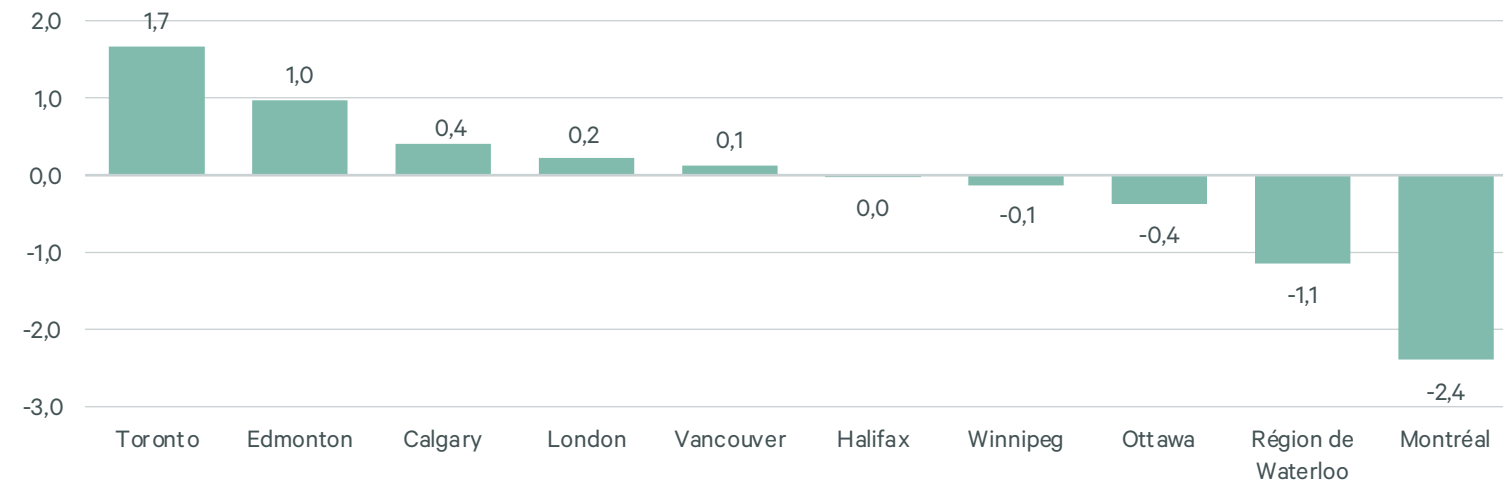
L'absorption nette demeure négative dans un contexte de croissance continue de la superficie disponible

- L'absorption nette nationale a été négative pour le deuxième trimestre consécutif, totalisant -676 000 pi² au T3 2025.
- Bien que l'activité locative nette ait été légèrement défavorable à l'échelle du pays, Toronto et Edmonton se distinguent par une dynamique positive, compensée, par ailleurs, par des résultats négatifs à Montréal et dans la région de Waterloo.
- Pour les 6 autres des 10 marchés suivis, l'absorption nette est demeurée plutôt stable durant un trimestre somme tout tranquille.
- En dehors des 1,2 million pi² de prélocation sur les nouvelles offres, le stock industriel canadien s'est accru d'un ajout net de 1,9 million pi² d'espace disponible au T3 2025.

FIGURE 2 : Absorption nette au Canada (millions pi²)



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



Source : CBRE Recherche, T3 2025.

Les taux de disponibilité en hausse sur presque tous les marchés, sauf Edmonton

- Le taux de disponibilité national a encore augmenté de 20 pb d'un trimestre à l'autre pour atteindre 5,5 % au T3 2025. Au total, cela représente une augmentation annuelle de 100 pb de la disponibilité nationale.
- La disponibilité a continué d'afficher une tendance à la hausse sur presque tous les marchés, à l'exception d'Edmonton, qui demeure le seul marché à avoir enregistré une baisse du taux de disponibilité d'une année sur l'autre au cours des quatre derniers trimestres.
- En ce qui concerne la superficie, Montréal a connu la plus forte augmentation trimestrielle des locaux disponibles, avec un total de 2,8 millions pi² au T3 2025. La région de Waterloo suit avec une augmentation de 1,2 million pi² de la disponibilité.
- Sur une base trimestrielle, les taux de disponibilité ont augmenté le plus à Ottawa, dans la région de Waterloo et à Montréal, avec des hausses respectives de 100 pb, 90 pb et 80 pb. Edmonton et London ont été les seuls marchés à enregistrer des baisses trimestrielles, respectivement de 70 pb et 50 pb.

FIGURE 4 : Évolution du taux de disponibilité au Canada

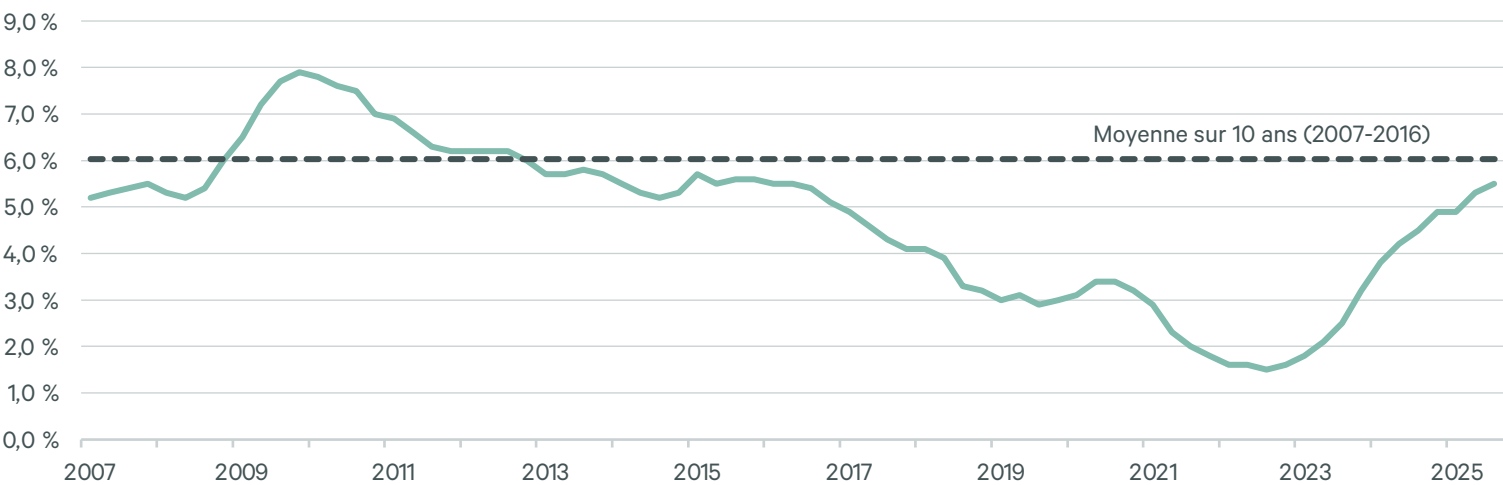
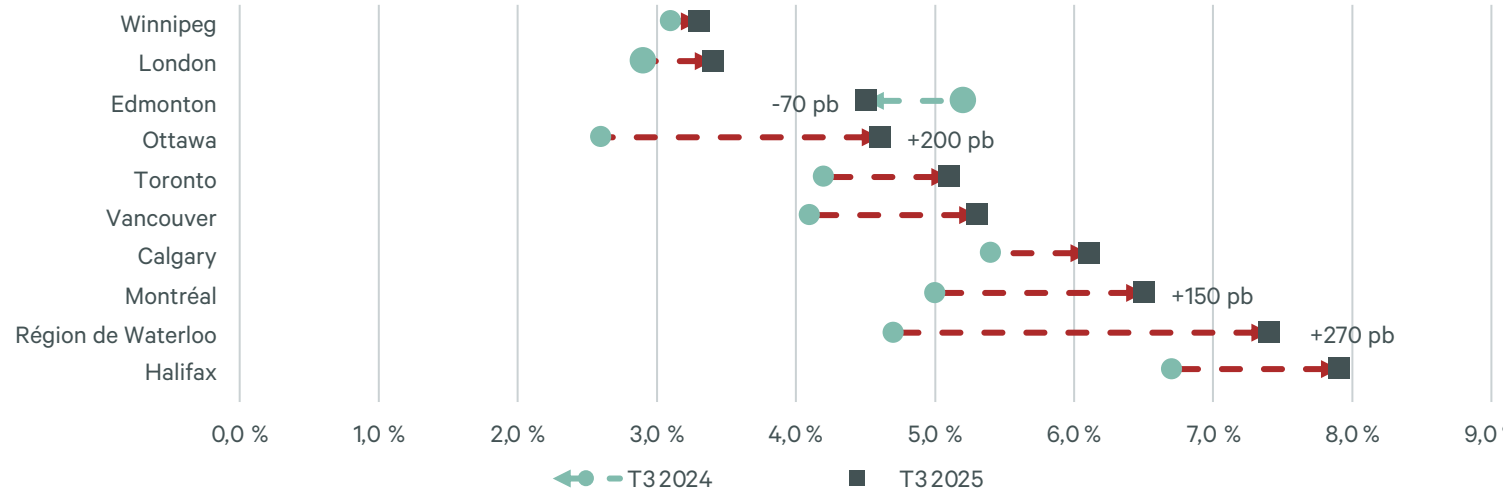


FIGURE 5 : Évolution du taux de disponibilité des marchés sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T3 2025.

L'afflux de sous-locations à Montréal propulse le total national à un nouveau record

- Les surfaces sous-louées à l'échelle nationale ont continué de croître au T3 2025, augmentant de 512 000 pi² d'un trimestre à l'autre pour atteindre un nouveau record totalisant 15,0 millions pi².
- La croissance des sous-locations au T3 2025 est en grande partie attribuable à une hausse importante à Montréal, où 2,1 millions pi² de nouvelles surfaces sous-louées sont devenues disponibles.
- Si l'on exclut la forte augmentation des sous-locations à Montréal, le niveau national aurait plutôt diminué de 1,6 million pi² par rapport au trimestre précédent.
- Des augmentations d'une année sur l'autre des taux de disponibilité des sous-locations ont été enregistrées à Montréal, Ottawa et dans la région de Waterloo, qui ont tous connu une hausse de 40 pb au T3 2025. Parallèlement, tous les autres marchés ont vu leurs taux de disponibilité des sous-locations diminuer ou demeurer stables au T3 2025.

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

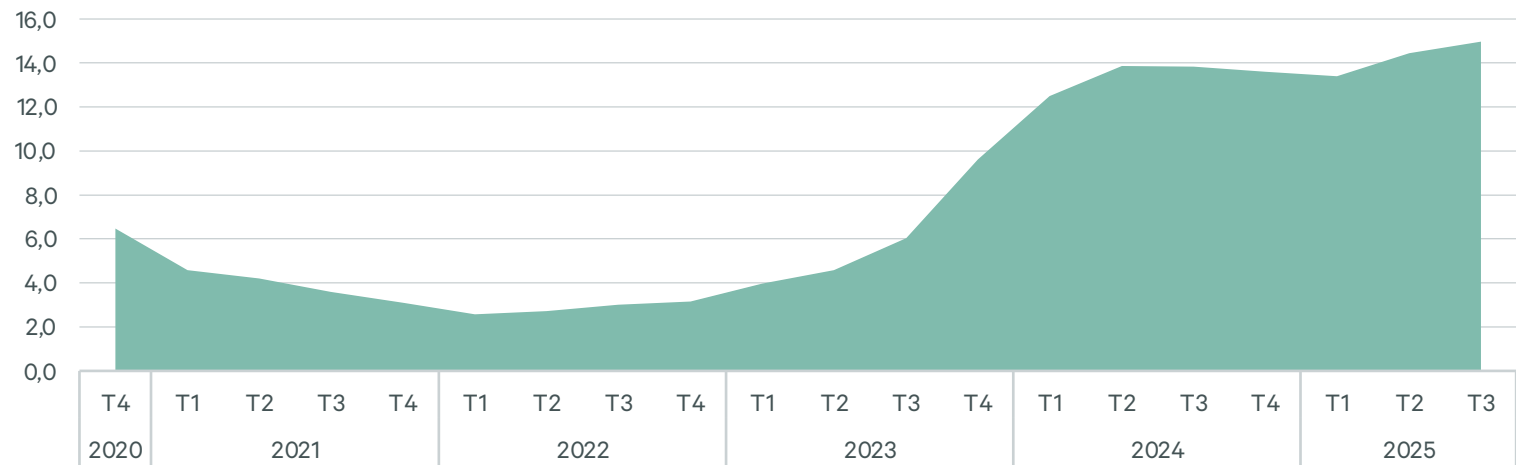
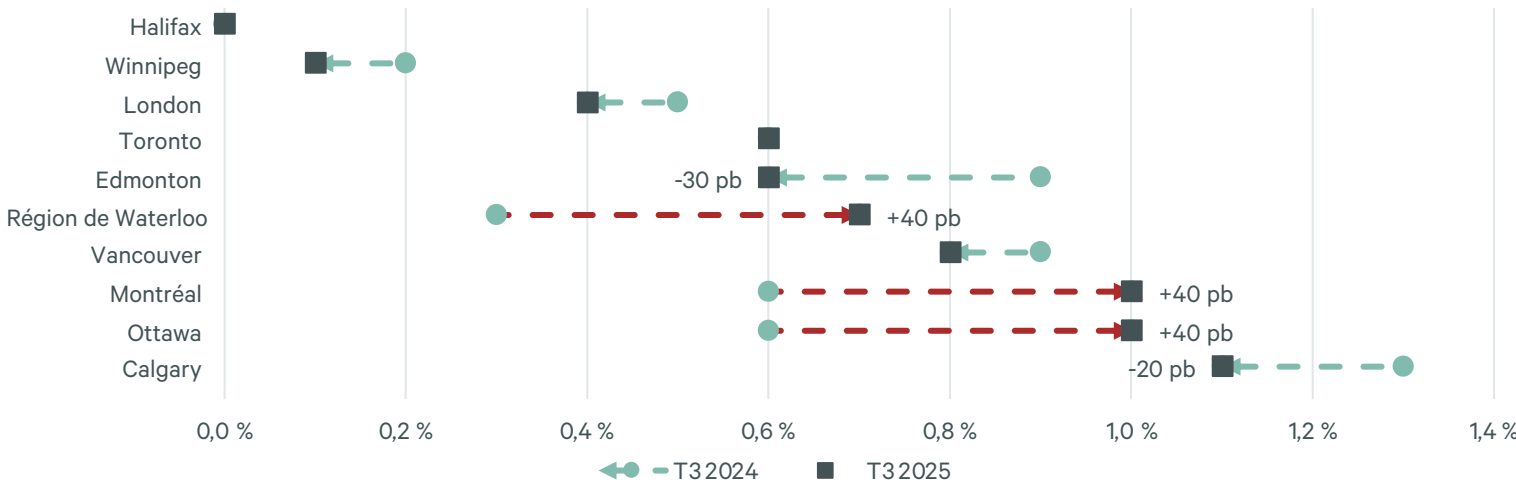


FIGURE 7 : Évolution du taux de disponibilité de la superficie en sous-location par marché sur 12 mois



Source : CBRE Recherche, T3 2025.

La construction repart alors que les projets de conception-construction prennent le dessus

- Après la forte hausse enregistrée au trimestre précédent, le rythme des nouvelles constructions s'est modéré, avec 4,4 millions pi² de nouveaux projets lancés au T3 2025.
- Ces derniers trimestres, la part des projets spéculatifs a diminué, la conception-construction représentant désormais la majorité des mises en chantier, soit 54,6 % du total du T3 2025.
- La plus grande partie des mises en chantier au T3 2025 concernait de loin les grands entrepôts situés à Toronto, qui totalisaient 2,1 millions pi², soit 47,9 % de l'ensemble des mises en chantier nationales.
- Après avoir chuté par rapport aux niveaux records atteints il y a trois ans, le nombre de projets en chantier à l'échelle nationale a recommencé à augmenter. Avec 25,9 millions pi² actuellement en chantier, cela se traduira par une offre supplémentaire que le marché devra absorber au cours des prochains trimestres.

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

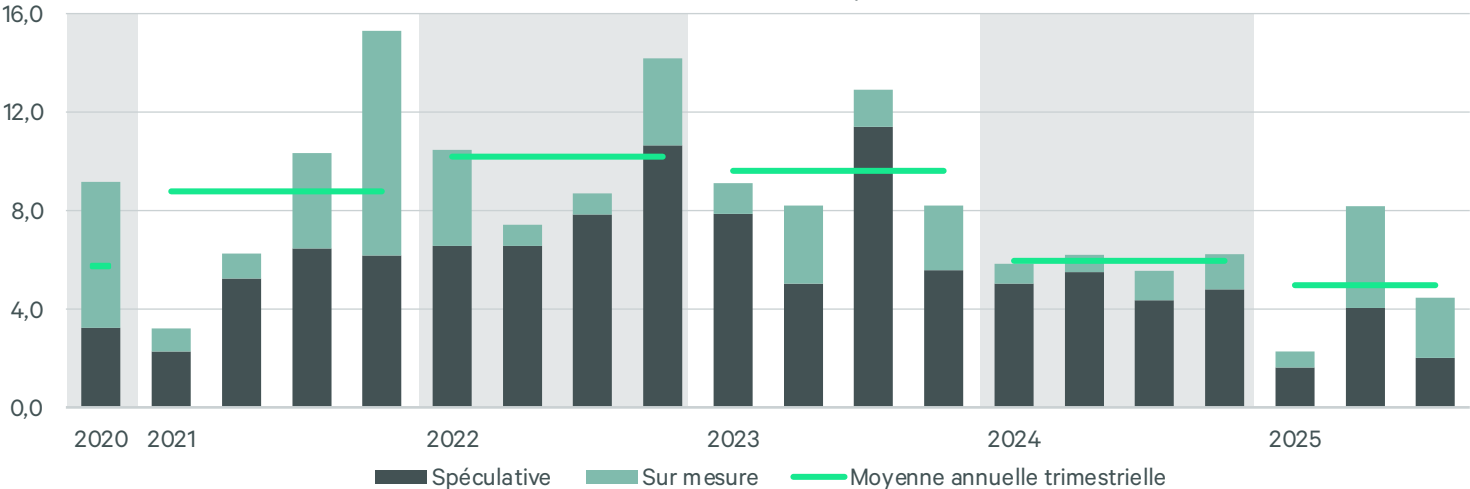
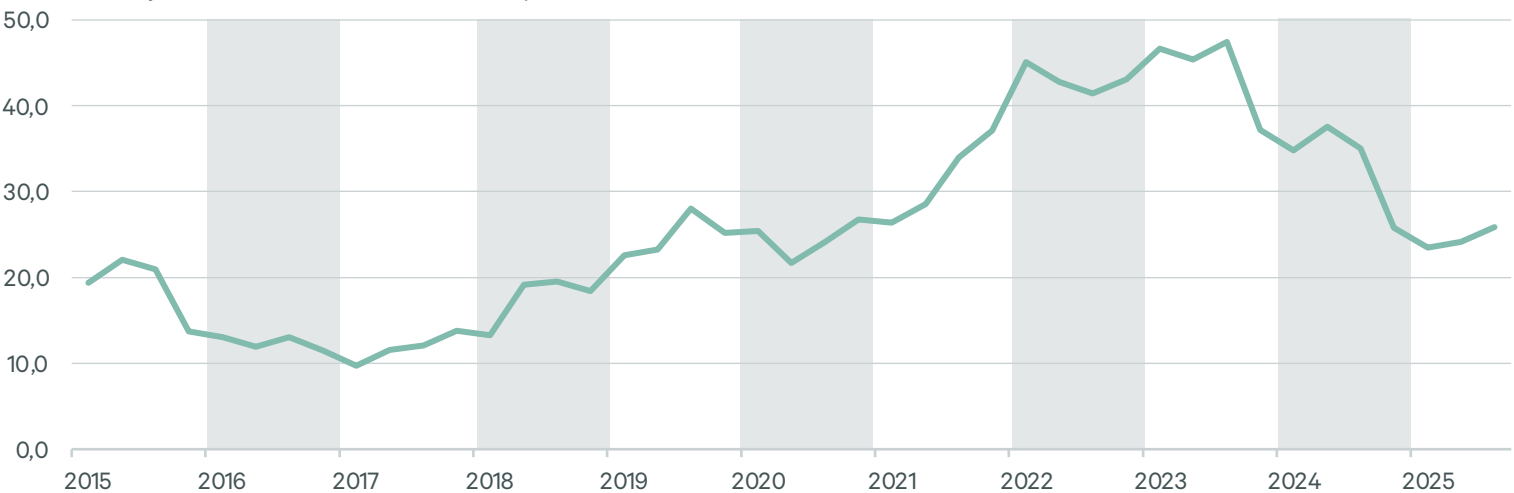


FIGURE 9 : Projets en chantier au Canada (millions pi²)



Source : CBRE Recherche, T3 2025.

La prélocation continue de progresser dans le portefeuille de projets

- L'activité de construction à Toronto continue de surpasser tous les autres marchés, avec 9,9 millions pi² en construction. Il est à noter que 6,6 millions pi² de cette superficie demeurent disponibles au T3 2025.
- À l'exception d'Ottawa, l'activité de construction demeure relativement soutenue, chaque marché construisant actuellement moins de 2,0 % de son parc immobilier existant.
- La prélocation des projets en cours de construction s'est régulièrement améliorée au cours des quatre derniers trimestres et a atteint son plus haut niveau en trois ans, à 51,3 % au T3 2025.
- Le segment des grands entrepôts du portefeuille national de projets totalise 19,1 millions pi², mais plus de la moitié de cette superficie fait désormais l'objet d'engagements.

FIGURE 10 : Chantiers en cours par marché

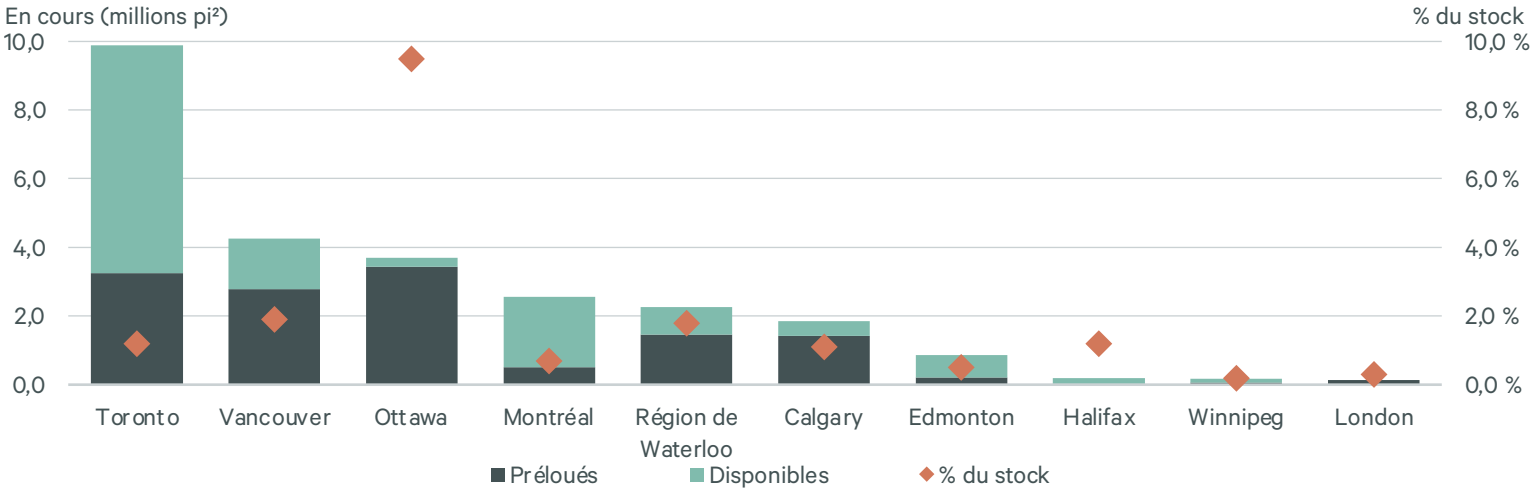
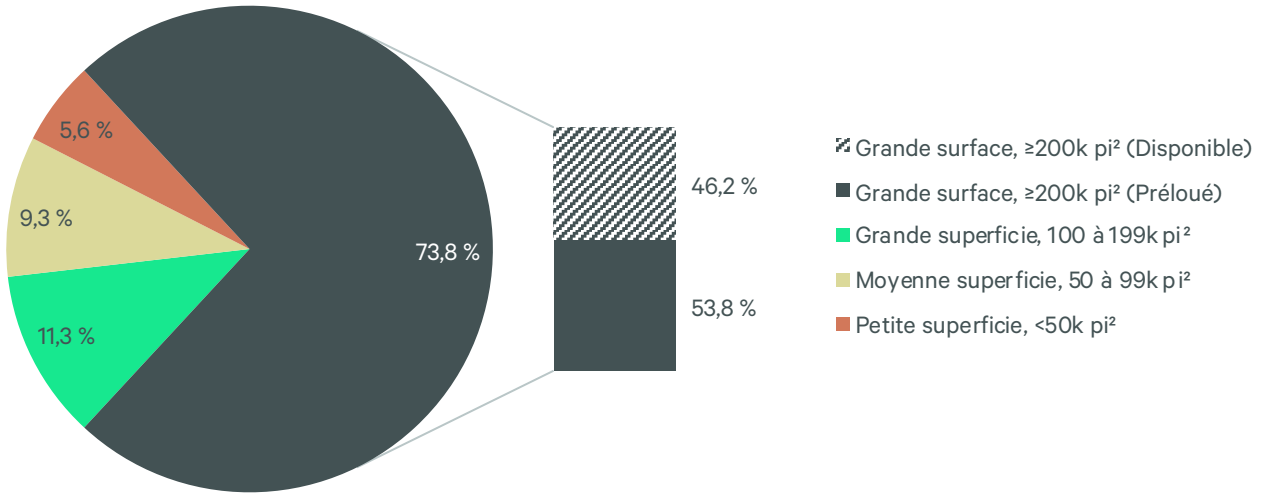


FIGURE 11 : Chantiers en cours par superficie

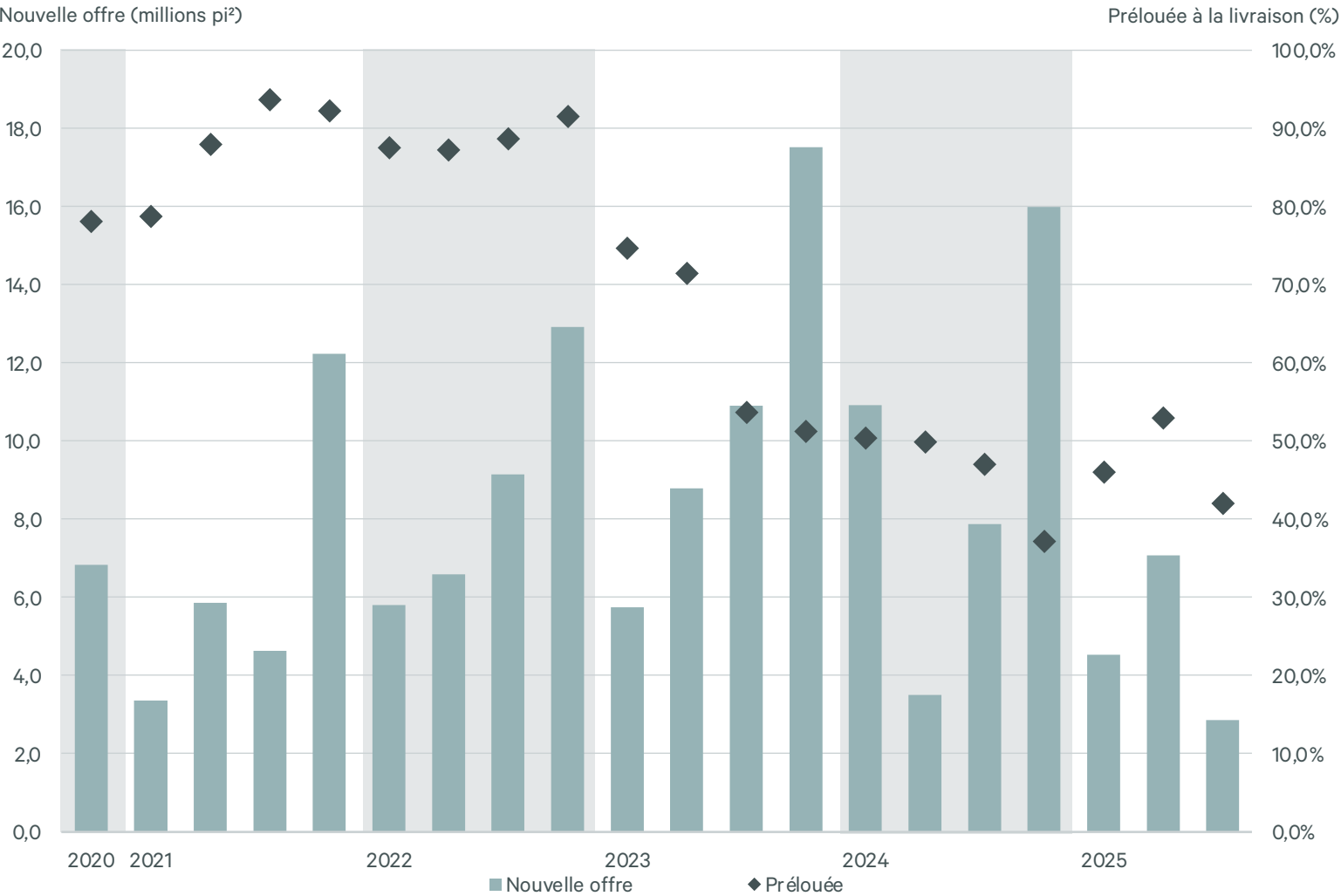


Source : CBRE Recherche, T3 2025.

Les nouvelles livraisons ralentissent, mais un rebond est prévu au cours des prochains trimestres

- Les nouvelles livraisons ont diminué pour atteindre 2,9 millions pi² au T3 2025, plusieurs projets ayant vu leurs dates de livraison reportées aux deux trimestres suivants.
- Les projets spéculatifs ont représenté 1,9 million pi² de nouvelles livraisons et la conception-construction a totalisé 931 000 pi² au T3 2025.
- Un peu plus de la moitié de la nouvelle offre du trimestre se situait à Toronto (50,1 %), le reste étant réparti entre Vancouver (18,2 %), Calgary (17,9 %), Montréal (12,8 %) et la région de Waterloo (1,0 %).
- Les niveaux de prélocation des nouvelles offres livrées ont de nouveau baissé, tombant à 42,0 % au T3 2025, la plupart des locaux spéculatifs ayant été livrés disponibles.
- Les nouvelles offres sont en voie de rebondir, avec 15,6 millions pi² de superficie actuellement prévus pour être livrés au cours des deux prochains trimestres.

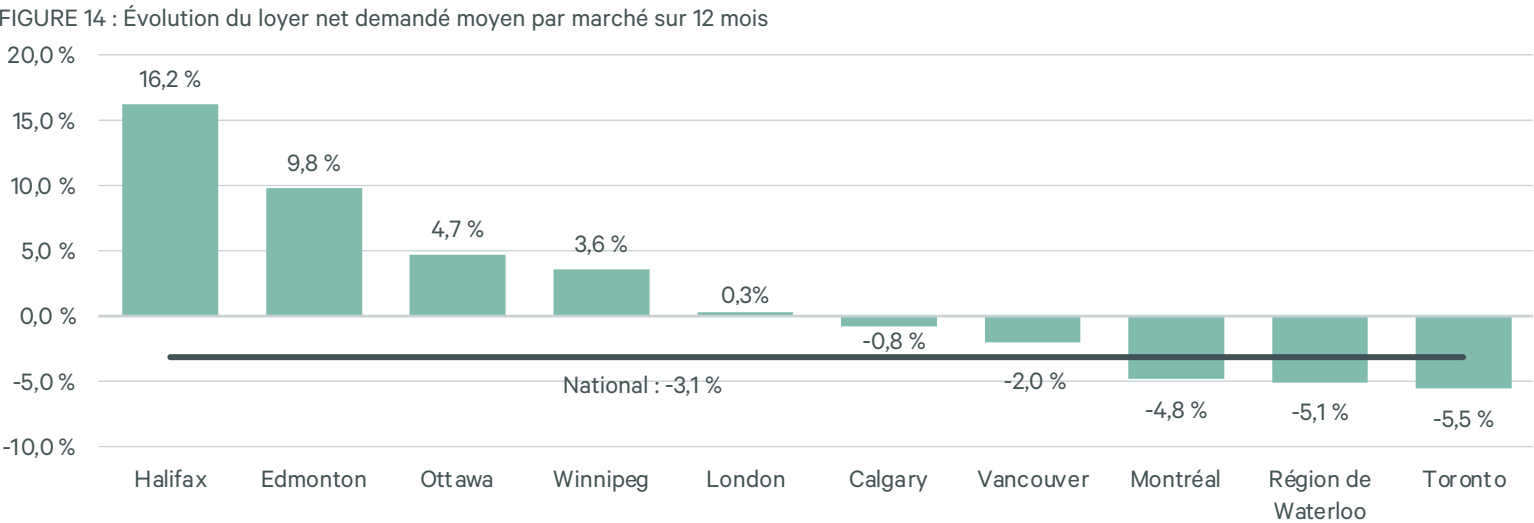
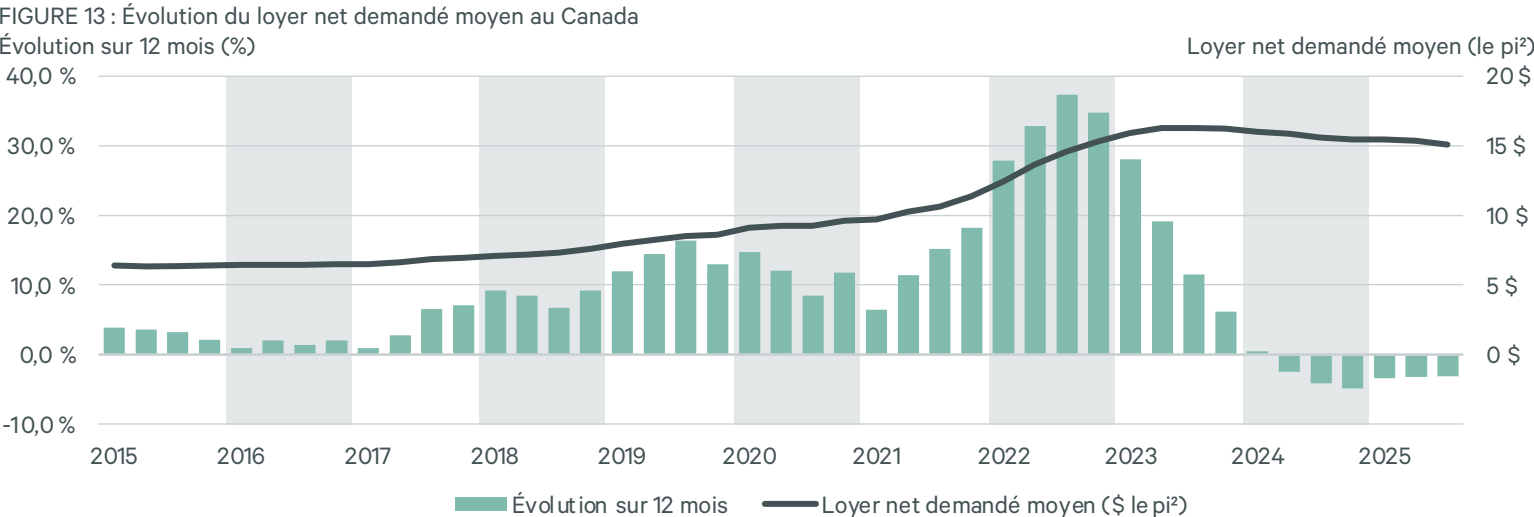
FIGURE 12 : Nouvelle offre au Canada



Source : CBRE Recherche, T3 2025.

Le loyer net moyen national continue de reculer

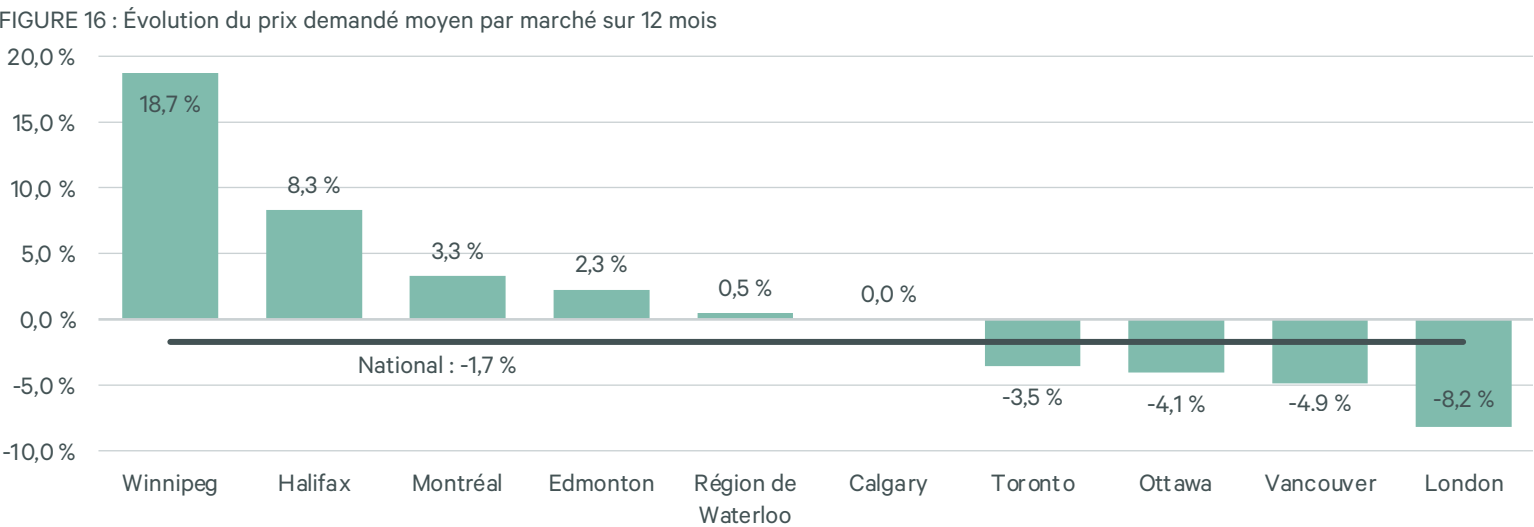
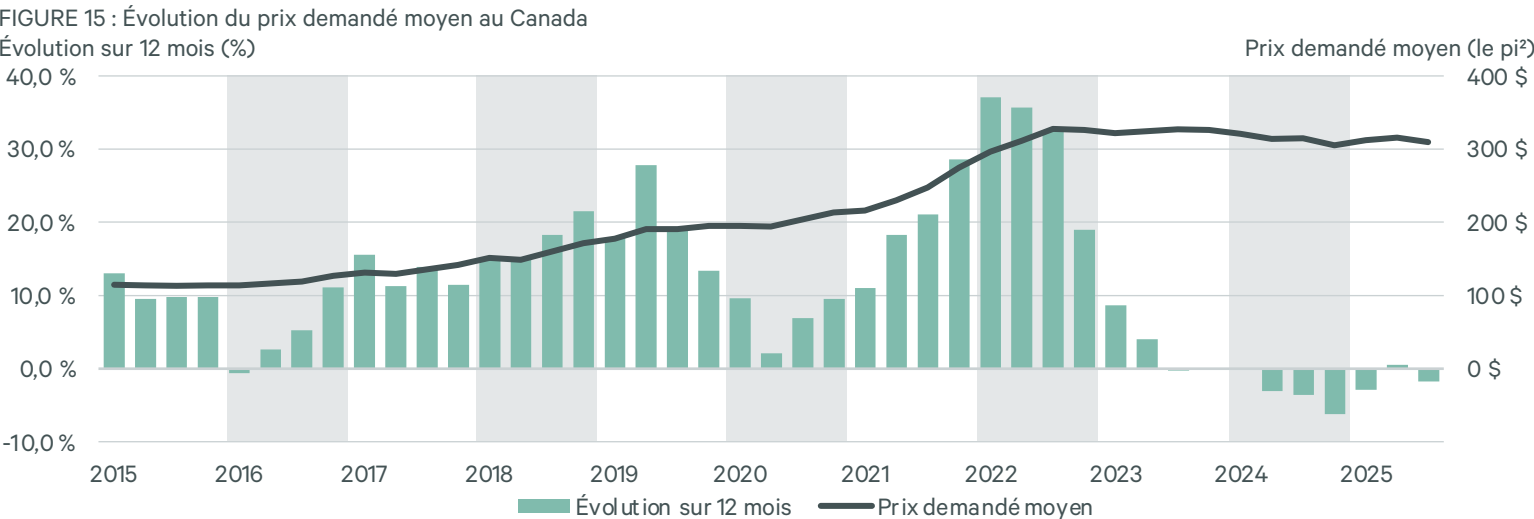
- Les loyers nets demandés continuent de baisser, le loyer moyen national reculant de 3,1 % en un an pour s'établir à 15,11 \$ le pi² au T3 2025.
- Les loyers ont diminué de façon constante au cours des derniers trimestres dans les trois plus grands marchés industriels, ce qui a pesé sur la moyenne nationale. Au T3 2025, la région de Waterloo a également enregistré une baisse de 5,1 % en glissement annuel de son loyer net demandé.
- En revanche, Halifax et Edmonton continuent d'afficher une forte croissance des loyers, avec des augmentations en glissement annuel de 16,2 % et 9,8 % respectivement.
- Sur une base trimestrielle, le loyer net moyen demandé à l'échelle nationale a diminué de 1,6 %, soit 0,25 \$ le pi², au T3 2025. 7 des 10 marchés suivis ont enregistré une baisse des loyers d'un trimestre à l'autre, les plus importantes étant celles de la région de Waterloo (-4,3 %), de Montréal (-2,7 %) et de Toronto (-2,0 %).



Source : CBRE Recherche, T3 2025.

Les prix moyens de vente demeurent plutôt stables

- Le prix de vente moyen national s’est maintenu à environ 310 \$ le pi², enregistrant une légère baisse de 1,7 % en glissement annuel pour s’établir à 309,48 \$ le pi² au T3 2025.
- Depuis son sommet de 327,62 \$ le pi² atteint au troisième trimestre 2022, le prix de vente moyen demandé à l’échelle nationale n’a diminué que de 5,5 % en cumul.
- Winnipeg et Halifax ont enregistré la plus forte croissance des prix de vente demandés d’une année sur l’autre, avec des hausses respectives de 18,7 % et 8,3 %.
- Sur une base trimestrielle, les prix de vente moyens demandés sont demeurés relativement stables dans la moitié des marchés au T3 2025. London a connu la plus forte baisse des prix de vente d’un trimestre à l’autre, avec 5,5 %, tandis que Winnipeg a enregistré la plus forte hausse trimestrielle, avec 7,0 %.

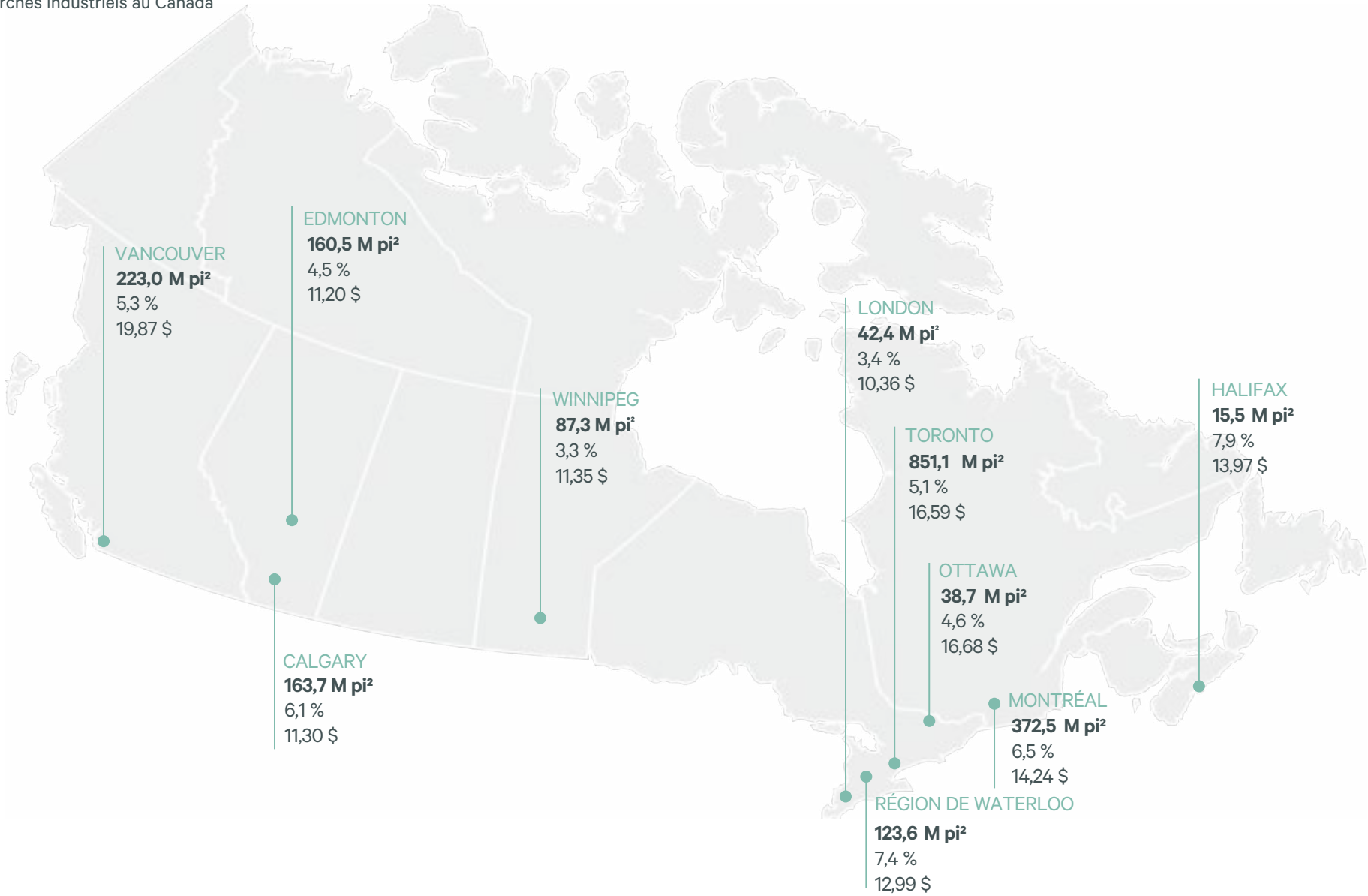


Source : CBRE Recherche, T3 2025.

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, T3 2025.

FIGURE 18 : Statistiques régionales sur l'immobilier industriel au T3 2025

	VANCOUVER	CALGARY	EDMONTON	WINNIPEG	LONDON	RÉGION DE WATERLOO	TORONTO	OTTAWA	MONTREAL	HALIFAX	NATIONAL
Stock total	223 038 591	163 692 789	160 541 913	87 312 772	42 431 072	123 600 903	851 078 626	38 664 266	372 510 628	15 494 268	2 078 365 828
Taux de disponibilité global	5,3 %	6,1 %	4,5 %	3,3 %	3,4 %	7,4 %	5,1 %	4,6 %	6,5 %	7,9 %	5,5 %
Taux d'inoccupation global	3,8 %	4,6 %	2,6 %	3,2 %	1,9 %	4,0 %	4,1 %	2,9 %	6,0 %	7,8 %	4,2 %
Taux de disponibilité de la sous-location	0,8 %	1,1 %	0,6 %	0,1 %	0,4 %	0,7 %	0,6 %	1,0 %	1,0 %	0,0 %	0,7 %
Absorption nette ce trimestre	123 932	404 339	972 014	-129 192	226 737	-1 147 226	1 662 439	-375 193	-2 385 521	-28 417	-676 088
Absorption — cumul annuel	2 305 447	565 549	1 576 957	-39 943	-247 446	-1 317 796	2 561 514	- 581 917	-2 112 297	4 995	2 715 063
Superficies nouvelles ce trimestre	520 546	512 586	0	0	0	28 911	1 430 635	0	365 000	0	2 857 678
Superficies nouvelles — cumul annuel	2 440 615	1 249 396	1 515 562	82 636	0	393 911	6 881 586	6 337	1 897 068	0	14 467 111
En chantier	4 259 880	1 848 200	869 499	166 848	134 800	2 257 614	9 884 769	3 691 322	2 564 648	184 500	25 862 080
Loyer net moyen (\$/pi²)	19,87 \$	11,30 \$	11,20 \$	11,35 \$	10,36 \$	12,99 \$	16,59 \$	16,68 \$	14,24 \$	13,97 \$	15,11 \$
Frais d'exploitation moyens (\$/pi²)	6,09 \$	4,98 \$	5,16 \$	4,20 \$	3,98 \$	4,12 \$	4,06 \$	6,45 \$	4,60 \$	8,65 \$	4,62 \$
Prix de vente moyens (\$/pi²)	490,00 \$	220,00 \$	181,00 \$	184,00 \$	198,35 \$	257,72 \$	363,22 \$	331,71 \$	229,61 \$	325,00 \$	309,48 \$

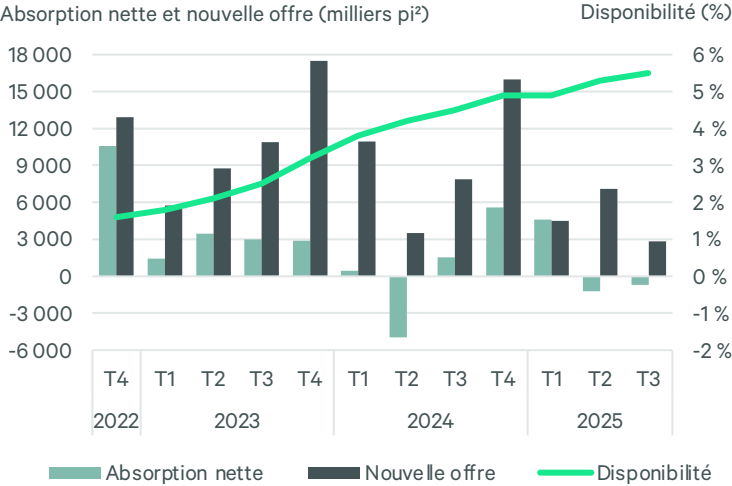
Source : CBRE Recherche, T3 2025.

Canada

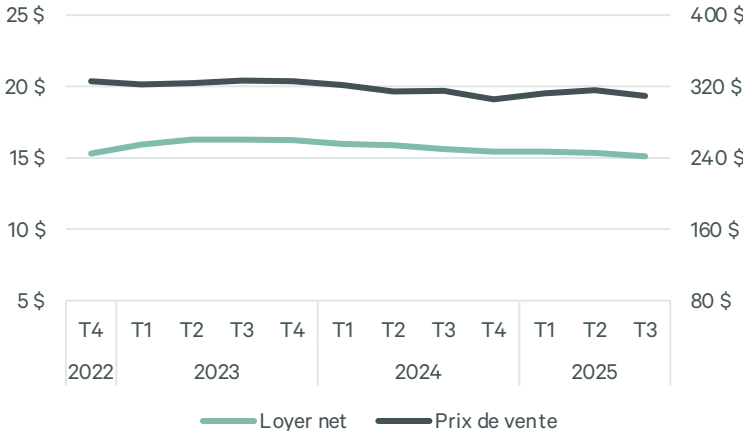
L'absorption nette a été légèrement négative pour le deuxième trimestre consécutif, totalisant -676 000 pi² et portant le taux de disponibilité à 5,5 % au T3 2025. La superficie sous-louée a atteint un nouveau record de 15,0 millions pi², en grande partie grâce à une forte augmentation à Montréal. Alors que les activités de prélocation ont continué de s'améliorer, le nombre de projets de construction en cours a recommencé à augmenter. Dans l'ensemble, les loyers nets demandés continuent de suivre une tendance à la baisse.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	2 078 365 828	▲
Taux de disponibilité global	5,5 %	▲
Taux d'inoccupation global	4,2 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	-676 088	▲
Nouvelle offre trimestrielle	2 857 678	▼
En chantier	25 862 080	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	15,11 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,62 \$	◄►
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	309,48 \$	▼

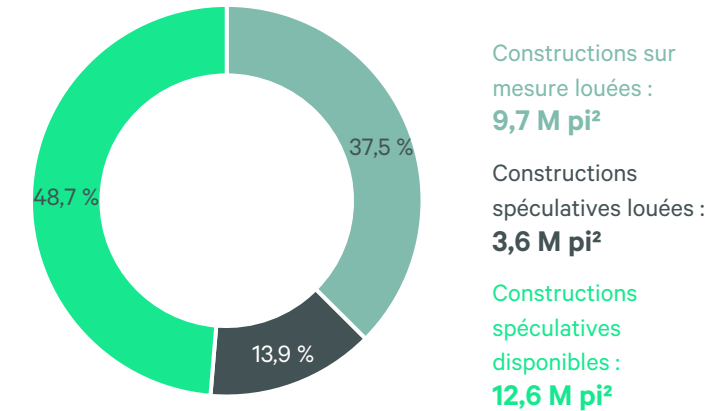
L'OFFRE ET LA DEMANDE



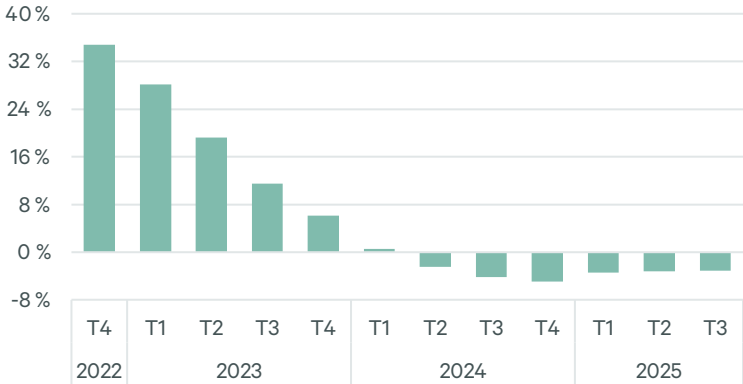
LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



LES CHANTIERS EN COURS



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

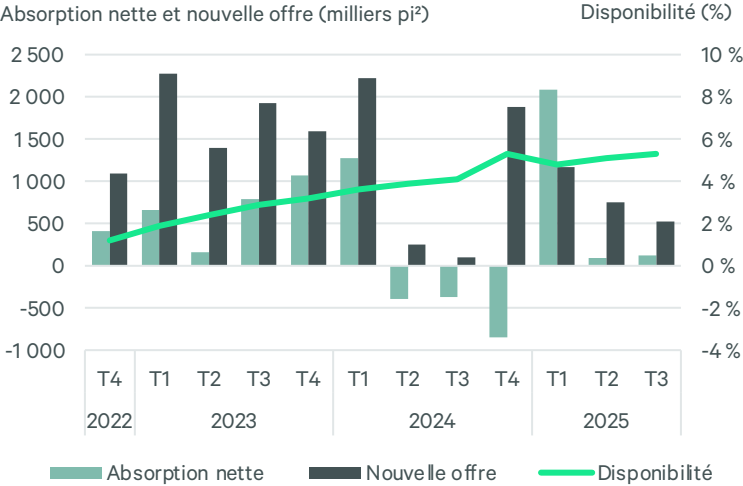


Vancouver

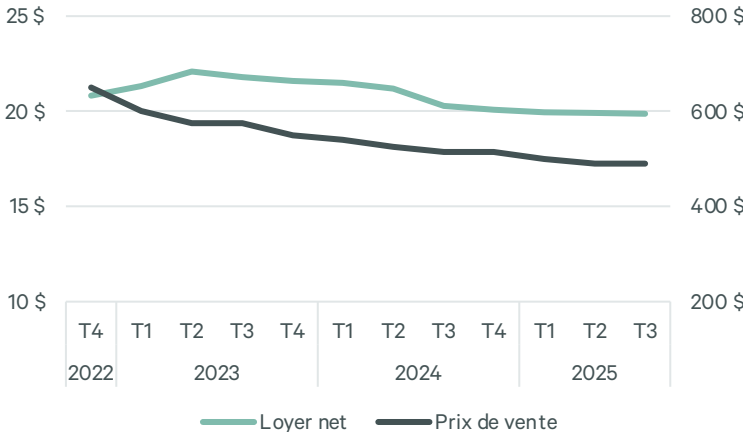
L'augmentation de l'inventaire dans les sous-marchés au nord du fleuve Fraser porte le taux de disponibilité du Grand Vancouver à 5,3 %, en hausse de 20 pb ce trimestre. En parallèle, les taux d'inoccupation régionaux ont baissé de 30 pb, pour s'établir à 3,8 %, surtout du fait d'une réduction du nombre d'inscriptions pour des surfaces de plus de 50 000 pi², qui sont passées de 55 à 48 entre la fin du T2 et le T3.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	223 038 591	▲
Taux de disponibilité global	5,3 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,8 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,8 %	▼
Absorption nette trimestrielle	123 932	▲
Nouvelle offre trimestrielle	520 546	▼
En chantier	4 259 880	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	19,87 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	6,09 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	490,00 \$	◄►

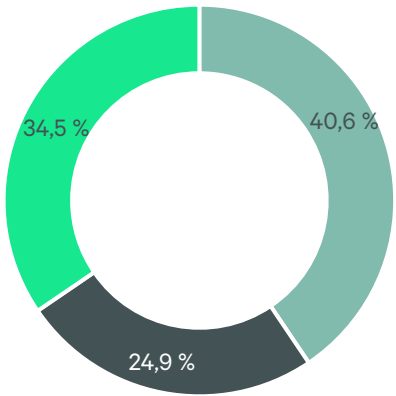
L'OFFRE ET LA DEMANDE



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



LES CHANTIERS EN COURS

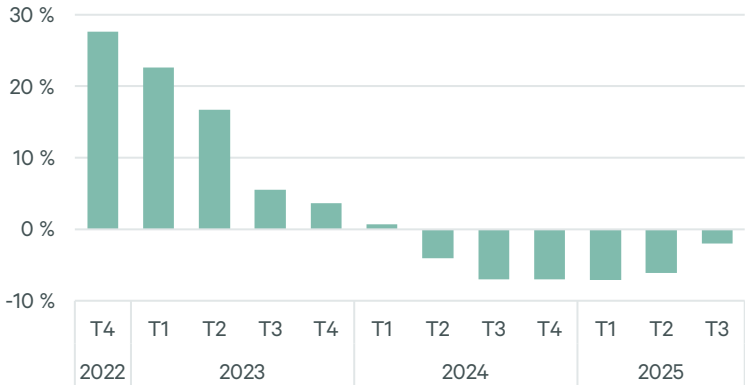


Constructions sur mesure louées : **1,7 M pi²**

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

Constructions spéculatives disponibles : **1,5 M pi²**

L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

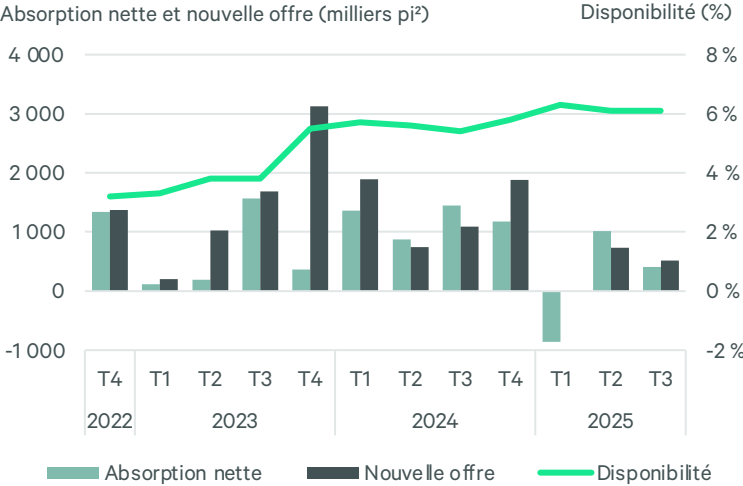


Calgary

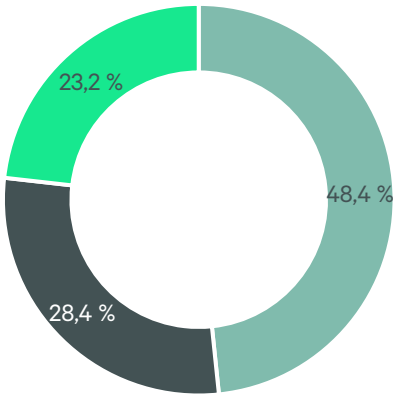
Même si la superficie en construction a progressé légèrement, elle reste faible à 1,8 million pi², dont 76,8 % sont déjà préloués. Les nouveaux chantiers visent surtout des projets de conception-construction et des utilisateurs de taille moyenne, alors que le segment des grands entrepôts ralentit ces derniers temps.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	163 692 789	▲
Taux de disponibilité global	6,1 %	◄►
Taux d'inoccupation global	4,6 %	◄►
Taux de disponibilité de la sous-location	1,1 %	▲
Absorption nette trimestrielle	404 339	▼
Nouvelle offre trimestrielle	512 586	▼
En chantier	1 848 200	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,30 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,98 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	220,00 \$	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

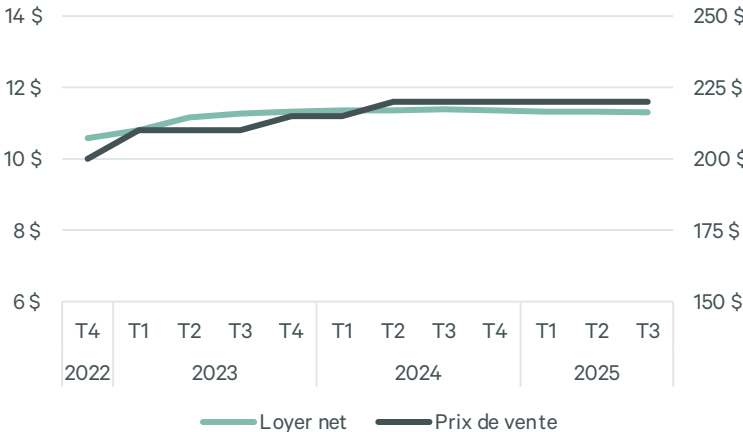


Constructions sur mesure louées : **0,9 M pi²**

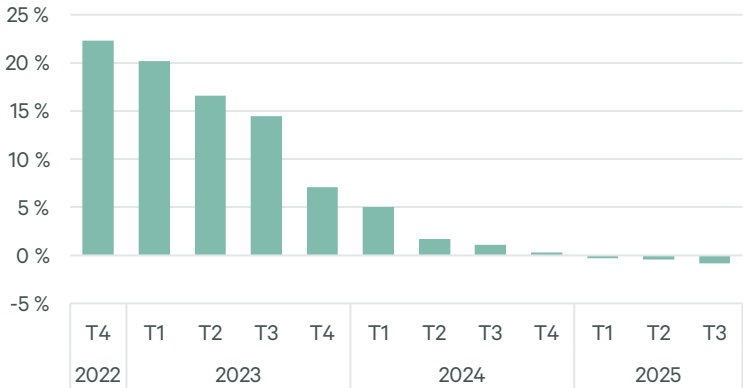
Constructions spéculatives louées : **0,5 M pi²**

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

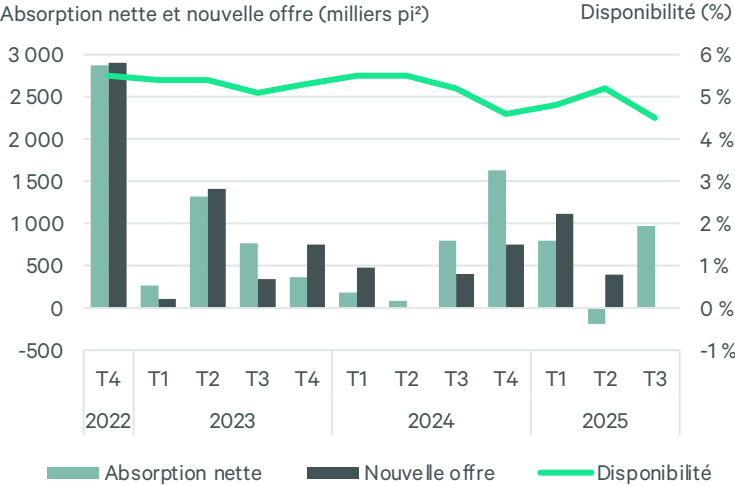


Edmonton

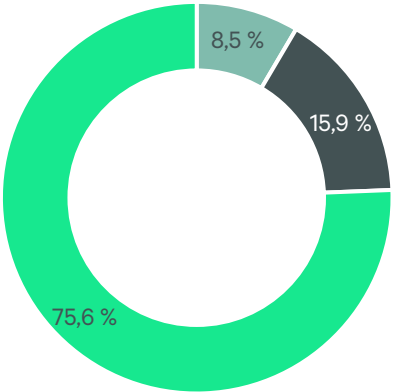
Le marché industriel d'Edmonton s'est redressé après son premier trimestre négatif en presque cinq ans, enregistrant près de 1 million pi² d'absorption nette positive ce trimestre. Par conséquent, le taux de disponibilité a chuté de 70 pb et le taux d'inoccupation a diminué de 10 pb, rapprochant ces indicateurs de leurs creux sur dix ans.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	160 541 913	◀▶
Taux de disponibilité global	4,5 %	▼
Taux d'inoccupation global	2,6 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,6 %	▼
Absorption nette trimestrielle	972 014	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	▼
En chantier	869 499	◀▶
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,20 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	5,16 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	181,00 \$	◀▶

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

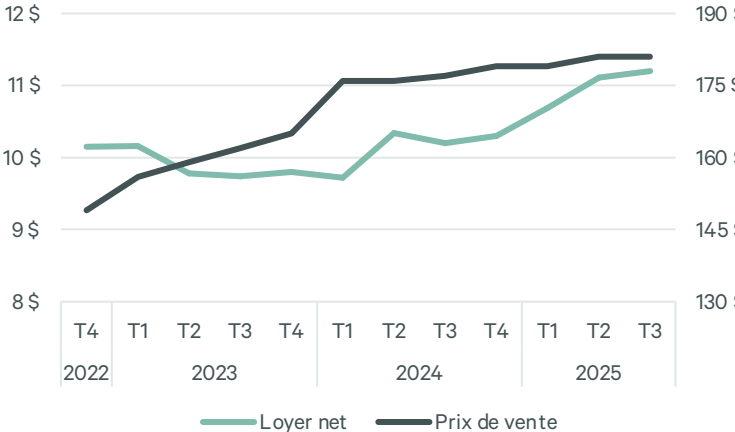


Constructions sur mesure louées : **74 000 pi²**

Constructions spéculatives louées : **0,1 M pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **0,7 M pi²**

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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

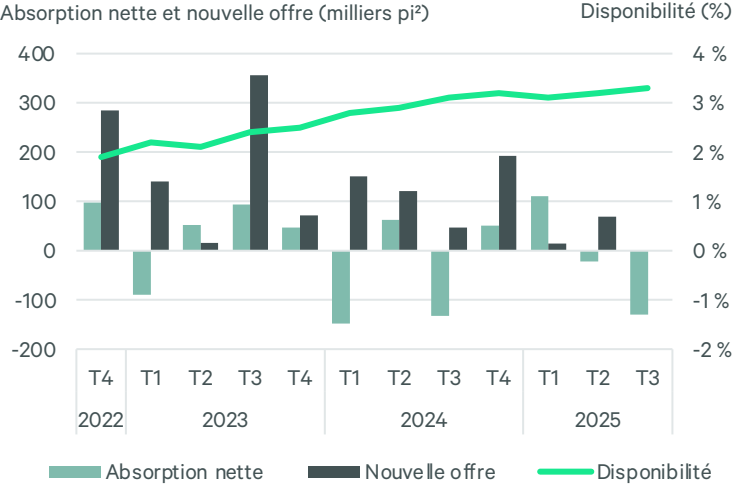


Winnipeg

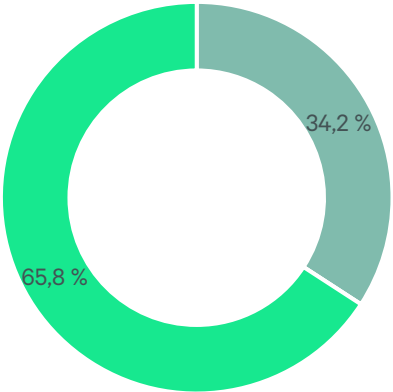
Le secteur industriel de Winnipeg conserve de solides bases malgré une légère hausse de la disponibilité. Le taux global de disponibilité a crû de 10 pb, lié à une absorption nette négative de 129 000 pi². Néanmoins, la demande des locataires est restée soutenue tout au long de l'été, et la disponibilité devrait régresser au quatrième trimestre.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	87 312 772	◀▶
Taux de disponibilité global	3,3 %	▲
Taux d'inoccupation global	3,2 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,1 %	▼
Absorption nette trimestrielle	-129 192	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	▼
En chantier	166 848	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	11,35 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,20 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	184,00 \$	▲

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

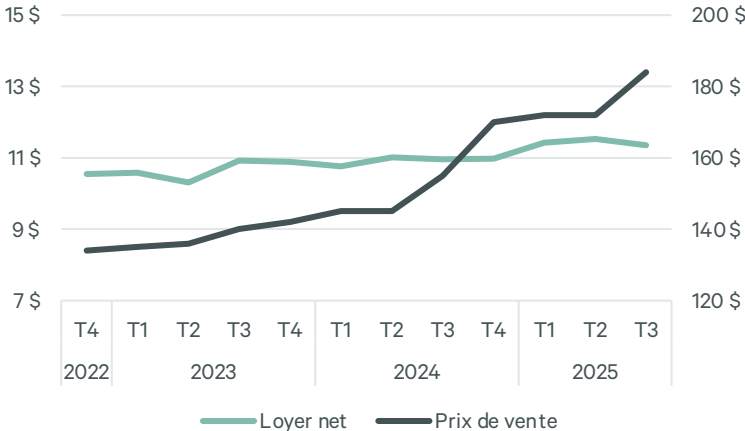


Constructions sur mesure louées : **57 000 pi²**

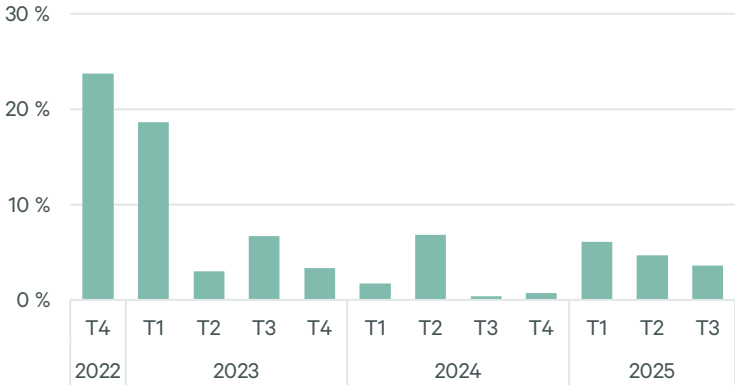
Constructions spéculatives louées : **0 pi²**

Constructions spéculatives disponibles : **0,1 M pi²**

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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

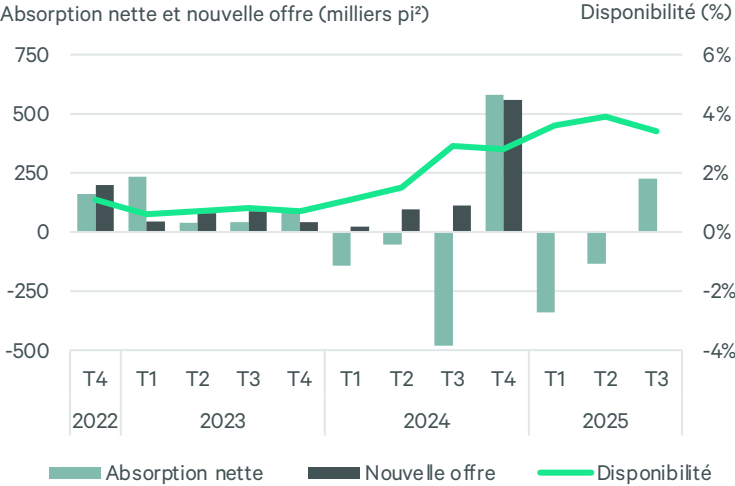


London

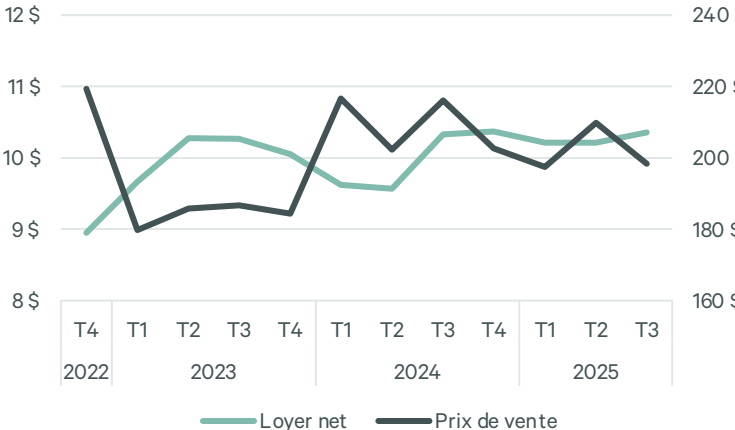
Le marché industriel de London marque un changement de rythme ce trimestre, affichant une baisse de la disponibilité et de l'inoccupation. Le T3 2025 est le premier trimestre avec une absorption nette positive cette année, centrée sur le sous-marché Est où plus de 350 000 pi² ont été absorbés.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	42 431 072	◀▶
Taux de disponibilité global	3,4 %	▼
Taux d'inoccupation global	1,9 %	▼
Taux de disponibilité de la sous-location	0,4 %	▲
Absorption nette trimestrielle	226 737	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	◀▶
En chantier	134 800	◀▶
Loyer net moyen (\$ le pi²)	10,36 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	3,98 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	198,35 \$	▼

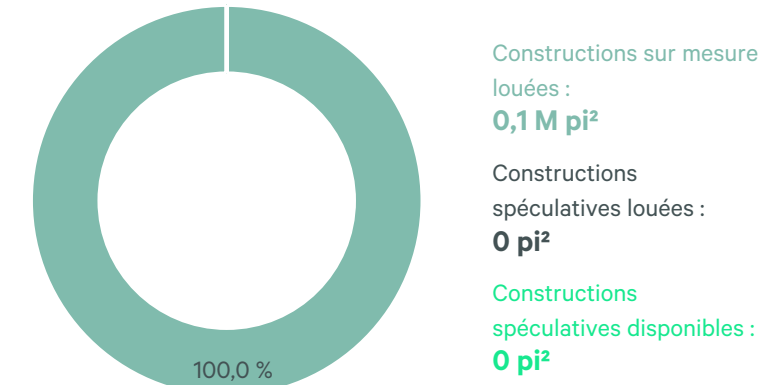
L'OFFRE ET LA DEMANDE



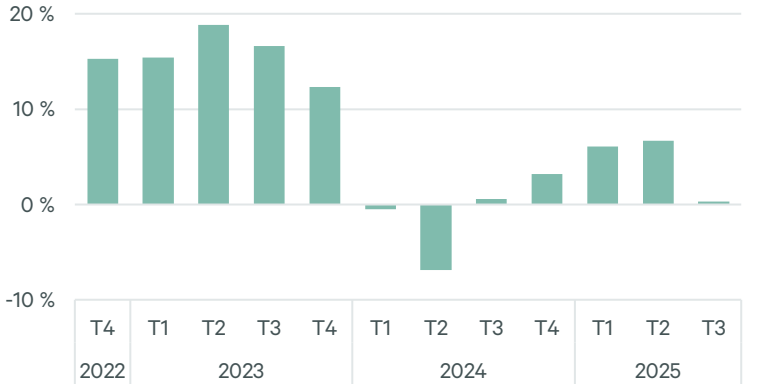
LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



LES CHANTIERS EN COURS



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

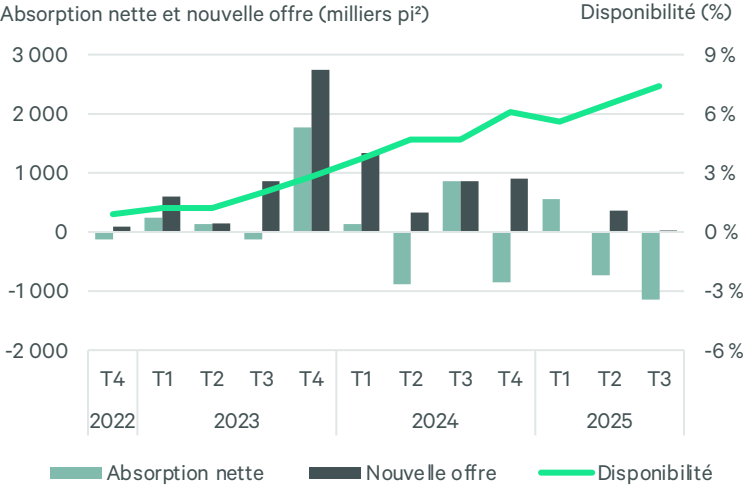


Région de Waterloo

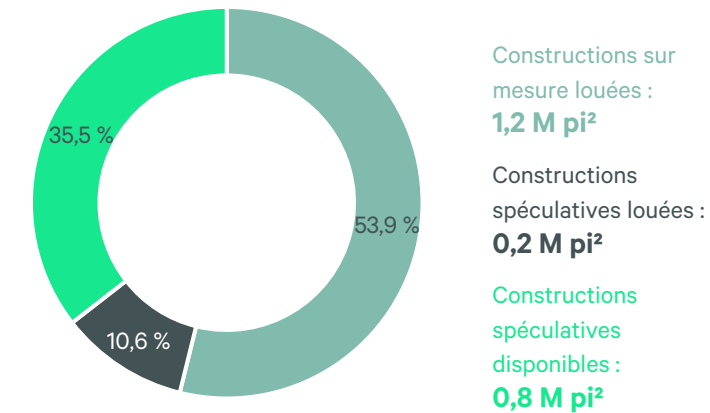
Le taux de disponibilité industriel a progressé de 90 pb ce trimestre pour atteindre 7,4 %, principalement à Kitchener-Waterloo-Cambridge où il a grimpé de 100 pb à 8,8 %, un record pour ce secteur depuis le premier trimestre 2009. L'absorption nette trimestrielle a atteint un recul de 1,1 million pi², soit la baisse la plus importante en plus de dix ans. Par ailleurs, les loyers nets demandés ont poursuivi leur baisse pour un troisième trimestre consécutif.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	123 600 903	▲
Taux de disponibilité global	7,4 %	▲
Taux d'inoccupation global	4,0 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,7 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	-1 147 226	▼
Nouvelle offre trimestrielle	28 911	▼
En chantier	2 257 614	▼
Loyer net moyen (\$ le pi²)	12,99 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,12 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	257,72 \$	▲

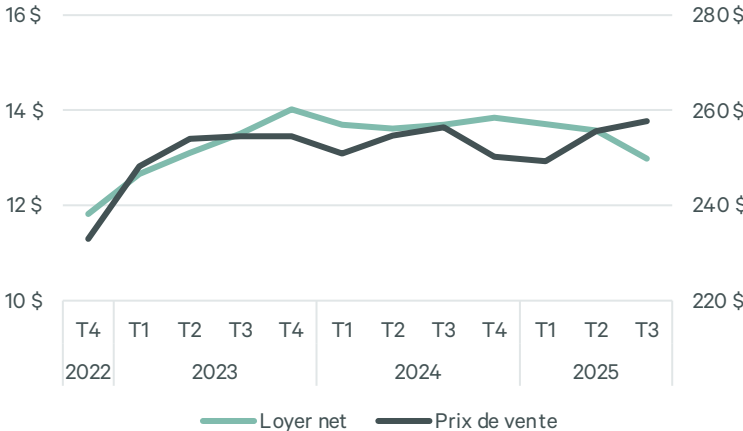
L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS



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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

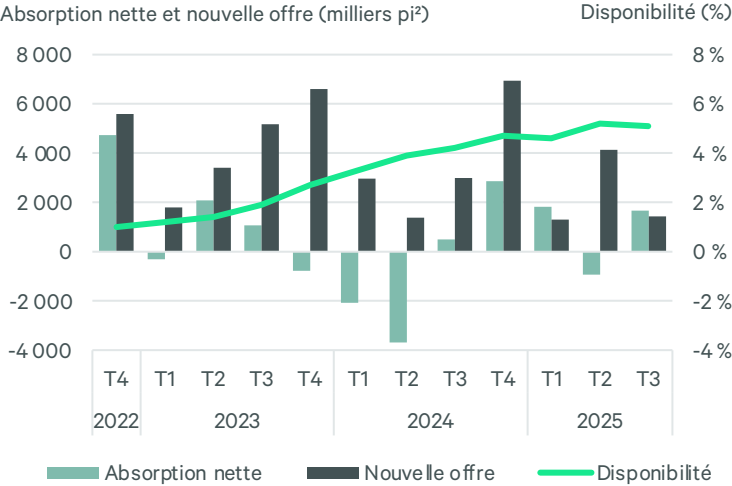


Toronto

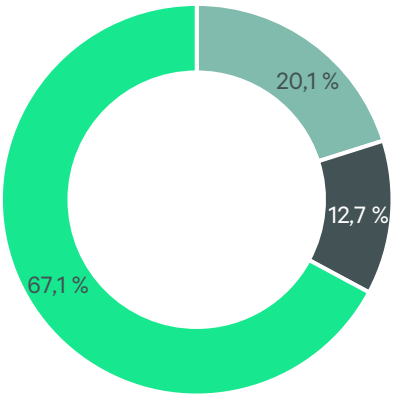
Après un T2 plus calme, l'activité locative dans le secteur industriel a fortement rebondi, entraînant une baisse de 10 pb du taux de disponibilité à 5,1 %. La demande soutenue devrait se poursuivre d'ici la fin de l'année. Bien que plusieurs projets spéculatifs aient été lancés ce trimestre, la hausse de la construction résulte aussi d'un virage vers davantage de projets de conception-construction.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	851 078 626	▲
Taux de disponibilité global	5,1 %	▼
Taux d'inoccupation global	4,1 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,6 %	▼
Absorption nette trimestrielle	1 662 439	▲
Nouvelle offre trimestrielle	1 430 635	▼
En chantier	9 884 769	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,59 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,06 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	363,22 \$	▼

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

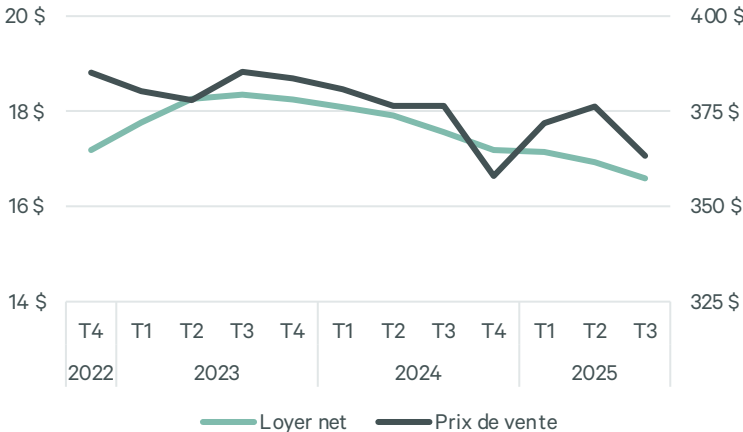


Constructions sur mesure louées : **2,0 M pi²**

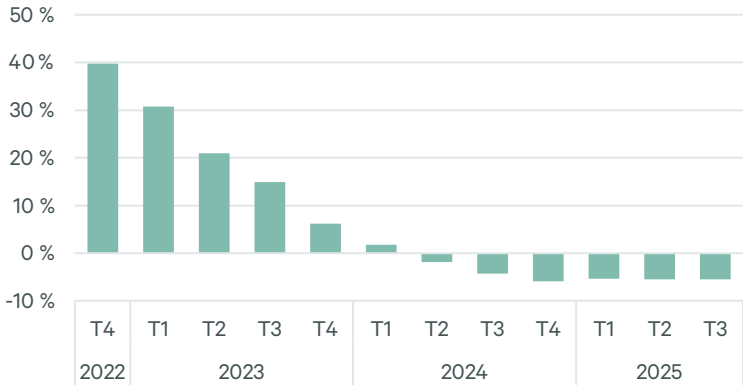
Constructions spéculatives louées : **1,3 M pi²**

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

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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

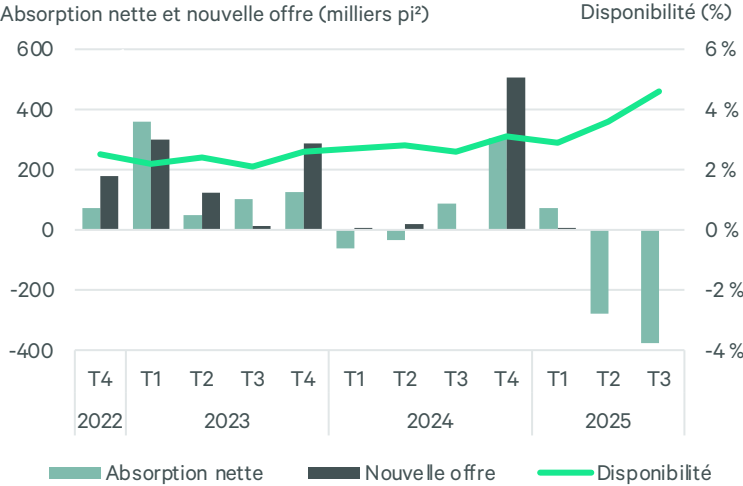


Ottawa

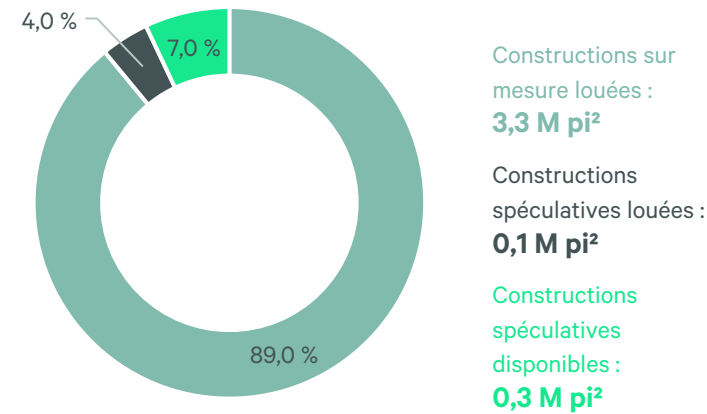
Le taux de disponibilité dans le secteur industriel d'Ottawa continue de croître, mais cette hausse devrait être provisoire. Bien que le marché soit moins tendu qu'il y a un an, une demande modérée persiste chez les utilisateurs souhaitant déménager ou optimiser leur espace. Les relations entre propriétaires et locataires s'équilibrent progressivement, alors que la dynamique de hausse des loyers ralentit.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	38 664 266	◀▶
Taux de disponibilité global	4,6 %	▲
Taux d'inoccupation global	2,9 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	1,0 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-375 193	▼
Nouvelle offre trimestrielle	0	◀▶
En chantier	3 691 322	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	16,68 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	6,45 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	331,71 \$	▲

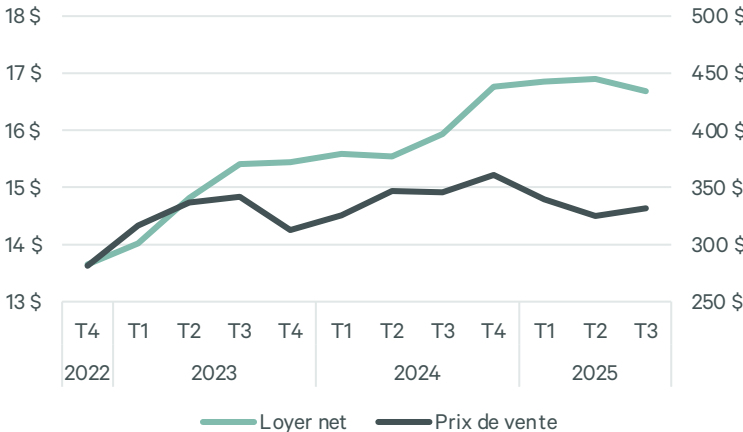
L'OFFRE ET LA DEMANDE



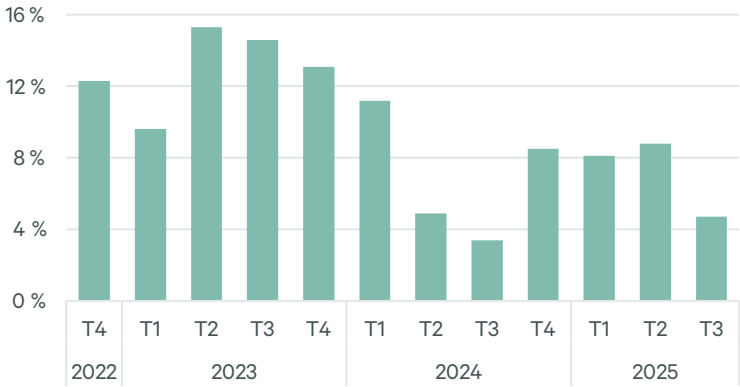
LES CHANTIERS EN COURS



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



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS



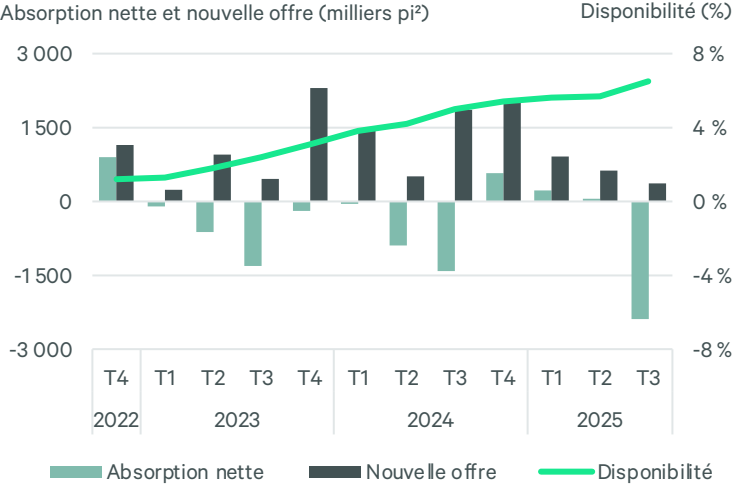
Montréal

L'offre en sous-location a connu une hausse importante ce trimestre : elle a plus que doublé pour atteindre un record historique de 3,8 millions pi². Environ 2,1 millions pi² supplémentaires ont été ajoutés au marché au T3, et le taux de disponibilité en sous-location représente désormais 1,0 % de l'inventaire total. Cette hausse est principalement liée aux sous-bailleurs des secteurs du commerce en ligne et des services logistiques externalisés (3 PL).

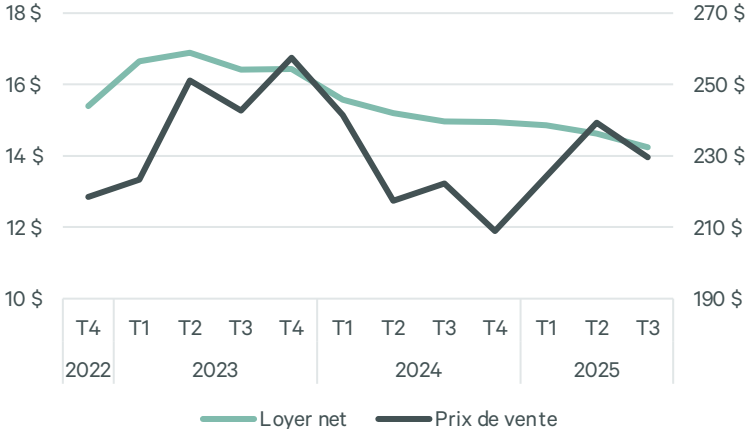
Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	372 510 628	▲
Taux de disponibilité global	6,5 %	▲
Taux d'inoccupation global	6,0 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	1,0 %	▲
Absorption nette trimestrielle	-2 385 521	▼
Nouvelle offre trimestrielle	365 000	▼
En chantier	2 564 648	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	14,24 \$	▼
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	4,60 \$	▼
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	229,61 \$	▼

* Montréal intégrée aux séries à partir de 2024.

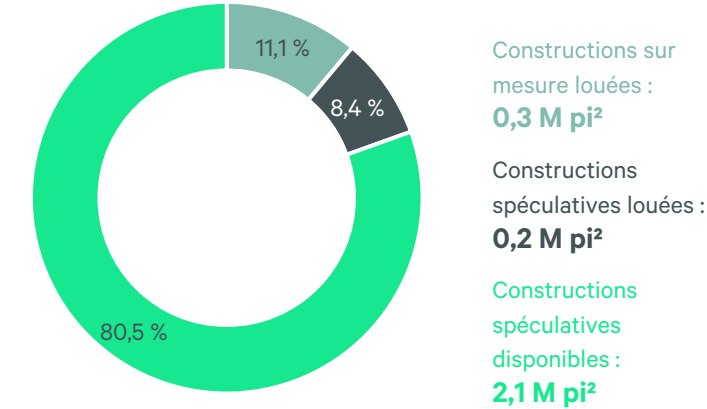
L'OFFRE ET LA DEMANDE



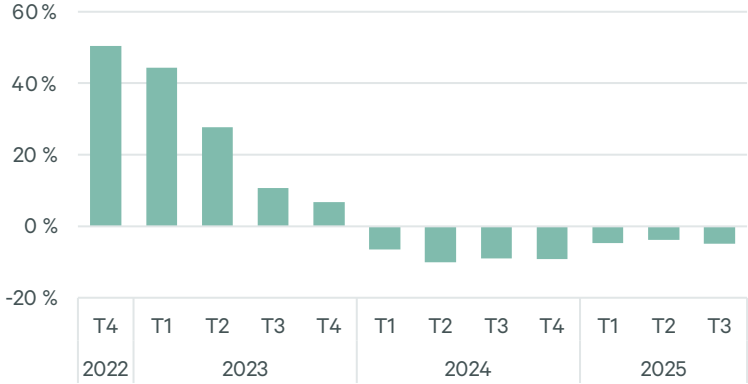
LE LOYER NET ET LE PRIX DEMANDÉS MOYENS (LE PI²)



LES CHANTIERS EN COURS



L'ÉVOLUTION DU LOYER NET DEMANDÉ MOYEN SUR 12 MOIS

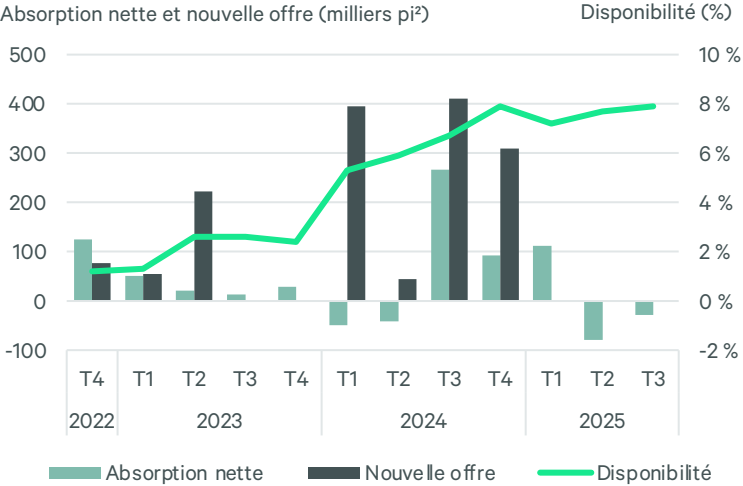


Halifax

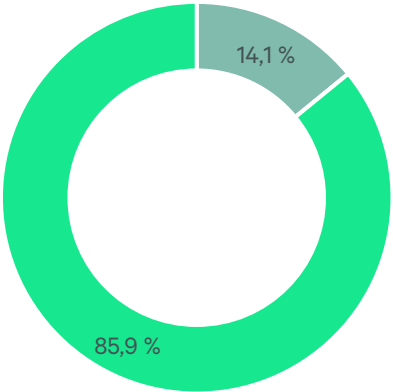
Le secteur industriel de Halifax reste dynamique, avec 83 500 pi² ajoutés au carnet de projet au T3 2025. Des projets ont été lancés des deux côtés du port : deux immeubles multilocataires et deux projets pour occupants propriétaires ont démarré dans les parcs industriels de Bayers Lake et Burnside.

Statistiques régionales	Total	3 M
Stock total	15 494 268	▲
Taux de disponibilité global	7,9 %	▲
Taux d'inoccupation global	7,8 %	▲
Taux de disponibilité de la sous-location	0,0 %	◄►
Absorption nette trimestrielle	-28 417	▲
Nouvelle offre trimestrielle	0	◄►
En chantier	184 500	▲
Loyer net moyen (\$ le pi²)	13,97 \$	▲
Frais d'exploitation moyens (\$ le pi²)	8,65 \$	▲
Prix de vente moyen (\$ le pi²)	325,00 \$	◄►

L'OFFRE ET LA DEMANDE



LES CHANTIERS EN COURS

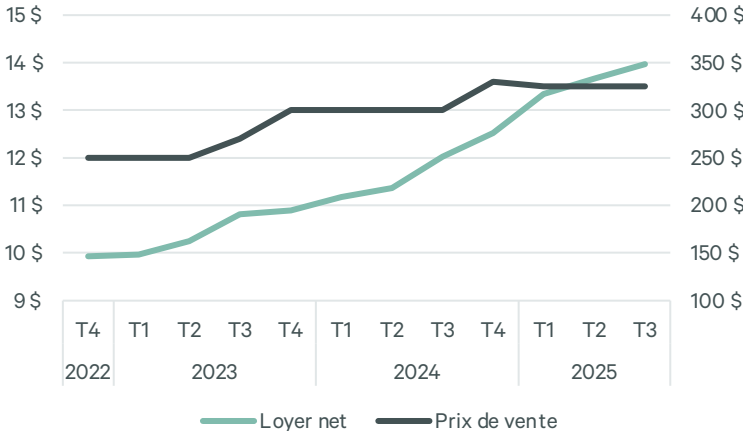


Constructions sur mesure louées : 26 000 pi²

Constructions spéculatives louées : 0 pi²

Constructions spéculatives disponibles : 0,2 M 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

Relations avec les médias

Ryan Starr

Directeur, Média et contenu
ryan.starr@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.