

## Aperçu Trimestriel (GRM)

↔ Loyer net moyen  
15,31 \$/pi²

↑ Taux de disponibilité  
3,5 %

↓ Absorption nette  
-2 147 823 pi²

## La perspective du locataire

Un indicateur clé du ralentissement dans le marché est l'augmentation des espaces industriels en sous-location. Il y a un environ 1 M de pieds carrés disponibles en sous-location, principalement dans les marchés de l'Ouest de l'île et Ville Saint-Laurent.

L'absorption nette a diminué davantage pendant que le momentum a ralenti légèrement à approximativement -2,1M de pieds carrés à travers la GRM.

Il y avait 2,8M de pieds carrés en construction à la fin de T4 2023 et la grande majorité de cette construction sera complétée à la mi-2025.

La demande pour des espaces industriels dans la Grande Région de Montréal (GRM) a continué à augmenter ce trimestre à un niveau post pandémie de 3,5%. La diminution de la demande d'espaces logistiques et d'entreposage est due partiellement à la hausse des taux d'intérêts ce qui a précipité un ralentissement de location commençant en T2 2023. L'augmentation de la disponibilité d'espaces a eu l'effet de stabiliser les taux nets demandés à approximativement 15,31 \$ce trimestre. Certains bailleurs réduisent également leurs augmentations annuelles à approximativement 2,5 à 3% par rapport au 4 à 5% qu'ils demandaient il n'y a pas longtemps. Les développeurs sont à la recherche de sites principalement sur la rive sud dans les secteurs de Candiac, Beauharnois, Valleyfield et Saint-Bruno où ils veulent construire des immeubles écologiques, à la fine pointe de la technologie, avec des hauteurs libres de 30' ou plus. Approximativement 1,6M de pieds carrés d'espace neuf ont été livrés ce trimestre.

## Transactions Récentes

Locataire	Superficie (pi²)	Marché	Type
Kruger Inc.	358 179 pi²	Bromont	Nouveau Bail
La SQI	124 000 pi²	Saint-Laurent	Renouvellement
Siemens Energy Canada	50 760 pi²	Lachine	Renouvellement
DAWCO Const. Entrep. Inc.	50 712 pi²	Laval	Renouvellement
Basq International Inc.	44 846 pi²	Lachine	Nouveau Bail
Fresenius Medical Care Can.	35 675 pi²	Vaudreuil-Dorion	Renouvellement

## Loyers et Taux de Disponibilité T4 2023

Taux de disponibilité	Variation d'une année à l'autre	Loyer Net (\$/pi²)	Marché
4,7%	▲	11,26 \$	Rive-Nord
2,5%	▲	13,14 \$	Montréal Secteur Sud
2,7%	▼	14,87 \$	Montréal Secteur Nord
3,0%	▲	15,57 \$	Est de l'île
12,3%	▼	15,76 \$	Vaudreuil Dorion
3,7%	▲	16,80 \$	Rive-Sud
2,4%	▲	16,94 \$	Ville Saint-Laurent
2,8%	▲	18,54 \$	Laval
4,5%	▲	19,02 \$	Lachine
2,6%	▲	19,34 \$	Ouest de l'île