

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

L'immobilier industriel traverse une excellente période à Montréal et à Québec



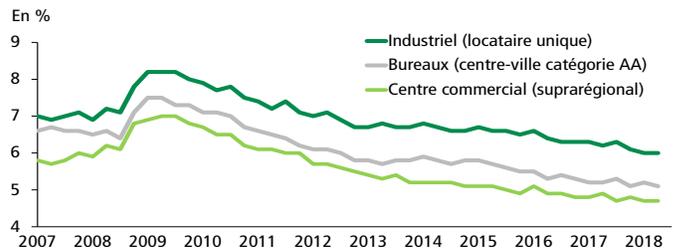
Le marché immobilier industriel de Montréal, qui a manqué de vigueur pendant de nombreuses années, connaît un véritable essor. La demande est forte et l'offre demeure assez restreinte en raison du coût élevé des terrains et de la rareté de ceux-ci qui limitent la construction, particulièrement sur l'île de Montréal. Le développement nécessitant de grands espaces s'effectue surtout en périphérie, mais les quartiers centraux sont propices à une phase de revitalisation d'anciens immeubles, donnant une nouvelle vocation à certains secteurs. Le marché de Québec se porte également très bien malgré le manque de terrains disponibles. Le redéploiement de certaines zones et le développement de quelques sites comblent en partie les besoins croissants du secteur industriel.

Engouement pour les bâtiments industriels

Dans la région métropolitaine de Montréal, les loyers nets demandés qui ont été stables autour de 5 \$ le pied carré pendant une longue période s'approche maintenant de 6 \$ le pied carré, améliorant du même coup la rentabilité pour les propriétaires. Les bâtiments à vendre suscitent l'intérêt des investisseurs locaux et étrangers de sorte que les offres d'achat multiples sont fréquentes. Cela fait grimper le prix des immeubles industriels et les taux d'actualisation pour les transactions ont même baissé autour de 6 % (graphique 1). Les rendements s'avèrent donc assez intéressants même s'ils sont moins élevés que d'autres classes d'actifs immobiliers (graphique 2).

GRAPHIQUE 2

Taux global d'actualisation (TGA) par catégorie d'actifs des immeubles de référence du marché de Montréal

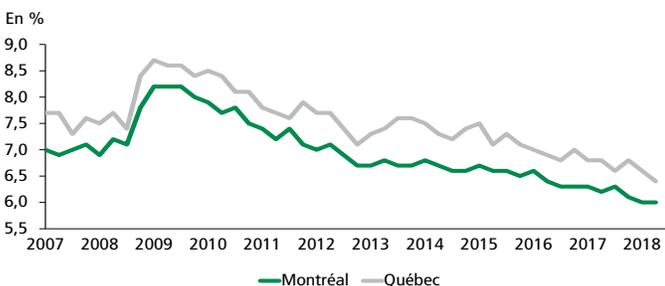


Source : Sondage sur les tendances du marché de l'investissement, Groupe Altus, deuxième trimestre de 2018

Le taux d'inoccupation des bâtiments du Grand Montréal a fléchi au plus bas niveau depuis une quinzaine d'années et avoisine désormais 5 %. Le marché est toutefois moins serré qu'à Toronto et qu'à Vancouver où la part des immeubles industriels sans locataire se situe autour de 2 %. La pénurie de terrains encore plus sévère dans ces deux agglomérations contribue à maintenir un taux d'inoccupation très faible. Le niveau supérieur à Montréal s'explique en partie par l'âge avancé des immeubles puisqu'environ la moitié de la superficie a été construite avant les années 1980. La hauteur insuffisante des plafonds de la plupart d'entre eux contribue à les rendre désuets et mal adaptés aux besoins actuels de la plupart des industries. Le taux d'inoccupation tourne autour de 9 % pour les vieux immeubles, alors que les plus récents, érigés à partir de l'année 2000,

GRAPHIQUE 1

Tendances du taux global d'actualisation (TGA) des locataires uniques du marché industriel



Source : Sondage sur les tendances du marché de l'investissement, Groupe Altus, deuxième trimestre de 2018

François Dupuis, vice-président et économiste en chef • Hélène Bégin, économiste principale

Desjardins, Études économiques : 418-835-2450 ou 1 866-835-8444, poste 5562450 • desjardins.economie@desjardins.com • desjardins.com/economie

NOTE AUX LECTEURS: Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française, nous employons dans les textes et les tableaux les symboles k, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. MISE EN GARDE: Ce document s'appuie sur des informations publiques, obtenues de sources jugées fiables. Le Mouvement des caisses Desjardins ne garantit d'aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un engagement du Mouvement des caisses Desjardins et celui-ci n'est pas responsable des conséquences d'une quelconque décision prise à partir des renseignements contenus dans le présent document. Les prix et les taux présentés sont indicatifs seulement parce qu'ils peuvent varier en tout temps, en fonction des conditions de marchés. Les rendements passés ne garantissent pas les performances futures, et les Études économiques du Mouvement des caisses Desjardins n'assument aucune prestation de conseil en matière d'investissement. Les opinions et les prévisions figurant dans le document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas la position officielle du Mouvement des caisses Desjardins. Copyright © 2018, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

comptent moins de 4 % de leurs locaux inoccupés selon le Groupe Altus. Les édifices non rénovés, non adaptés à la nouvelle réalité et de qualité inférieure ont plus de mal à trouver des locataires même si les loyers sont inférieurs.

Seconde vie aux vieux immeubles

Les constructions récentes avec des hauteurs de plafonds de plus de 24 pieds ont toujours la cote. Cependant, les vieilles bâtisses, qui avaient du mal à trouver preneur, sont un peu plus en demande en raison de l'émergence de certaines industries comme les centres de calculs liés aux cryptomonnaies et de la culture de cannabis commercial en vue de la légalisation prochaine. Les installations plus âgées conviennent bien pour ces types d'entreprises, dont les critères de localisation sont plus flexibles que ceux du marché industriel en général. Ces industries énergivores recherchent surtout des emplacements situés à proximité d'une source importante d'électricité.

Les locaux industriels désuets et le manque de grands espaces contigus favorisent aussi le redéveloppement ou la reconversion de certains immeubles et même le changement de vocation de certains quartiers. Par exemple, dans le Mile-End/Mile-Ex, un grand nombre d'immeubles industriels vieillissants ont été convertis en locaux de type loft afin de répondre aux besoins de la nouvelle économie. Le quartier devient un milieu moderne qui témoigne de l'histoire des bâtiments accueillant des entreprises de jeux vidéo, du multimédia, des sciences de la vie et même, plus récemment, de l'intelligence artificielle. Ce secteur a subi une véritable transformation depuis la fermeture de plusieurs usines de textile il y a dix ans et les espaces sont transformés de fond en comble.

Plus de nouvelles constructions

Les nouveaux projets se multiplient depuis le début de 2018 en raison de la rareté de produits industriels disponibles sur le marché. Les constructions sur mesure ont la cote, car elles sont effectuées selon les critères spécifiques du nouvel occupant. Les bâtiments de grande superficie sont surtout construits en périphérie de l'île, notamment les nouveaux centres de distribution d'importance de Costco et de Jean Coutu à Varennes, de Sobeys à Terrebonne, d'IKEA à Beauharnois et de Canadian Tire à Coteau-du-Lac. La disponibilité des terrains, le coût moins élevé de ceux-ci (tableau 1) et l'accès rapide aux autoroutes favorisent le développement en périphérie.

La construction spéculative s'avère peu présente dans le Grand Montréal puisque les industries qui optent pour un nouveau bâtiment ont souvent des besoins spécifiques qui se prêtent davantage à la construction sur mesure. Le prix élevé des terrains et, parfois, les coûts importants de démolition ou de décontamination incitent les promoteurs à la prudence. Cependant, la forte demande de locaux industriels et la remontée des loyers amènent certains développeurs à ériger de nouveaux bâtiments sans savoir quel sera le nouvel occupant. Le risque est moins élevé lorsque la demande d'espaces est forte

TABLEAU 1
Les prix des terrains sont supérieurs dans les secteurs centraux

SECTEUR	PRIX DES TERRAINS (\$/PI ²)
Est de l'île	6 à 10
Ouest de l'île	12 à 20
Saint-Laurent	15 à 20
Laval	6 à 10
Rive-Nord	2 à 5
Rive-Sud	3 à 8

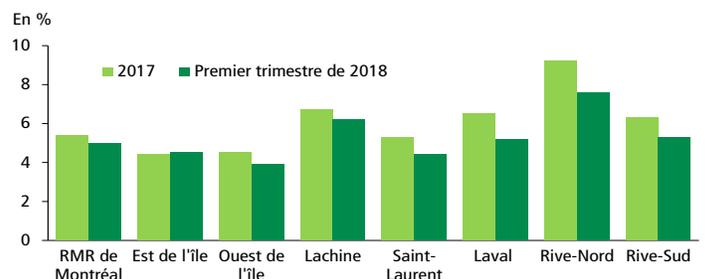
Sources : Groupe Altus et Desjardins, Études économiques

de la part des industries puisque les perspectives de vente ou de location sont bonnes. Néanmoins, la construction spéculative est plus vulnérable puisqu'il n'est pas certain que le bâtiment va correspondre au type d'espace recherché par un éventuel locataire industriel.

Le pouls des sous-marchés à Montréal

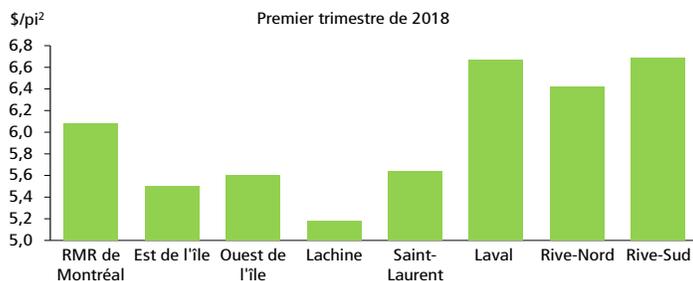
Les différents secteurs de la grande région de Montréal ont chacun une dynamique particulière selon le type d'industries présentes, les caractéristiques des immeubles existants sur le territoire et la disponibilité des terrains pour le développement. Dans l'Est de l'île, le taux d'inoccupation industriel s'est stabilisé autour de 4,5 % depuis l'an dernier (graphique 3). Les loyers sont légèrement à la hausse, bien que le niveau demeure l'un des plus bas dans le Grand Montréal (graphique 4 à la page 3). L'activité de construction demeure faible, mais quelques projets de développement pourraient prendre forme avec la réhabilitation de plusieurs grands terrains bien positionnés de la pétrolière Shell.

GRAPHIQUE 3
Taux d'inoccupation du marché industriel à Montréal



RMR : région métropolitaine de recensement
Sources : Jones Lang LaSalle IP, Inc. et Desjardins, Études économiques

Dans l'Ouest de l'île, le secteur de la distribution s'avère en pleine croissance et l'activité de location est soutenue pour ce type d'usage. Le taux d'inoccupation des locaux industriels qui

GRAPHIQUE 4
Loyers nets moyens affichés du marché industriel à Montréal


RMR : région métropolitaine de recensement

Sources : Jones Lang LaSalle IP, Inc. et Desjardins, Études économiques

se situait à plus de 8 % il y a trois ans a fléchi sous 4 %, soit le plus faible des principales zones de la grande région de Montréal. Les loyers nets continuent d'augmenter, ce qui rehausse la rentabilité pour les propriétaires d'immeubles. Selon la firme Jones Lang LaSalle¹, la majorité des terrains industriels appartient à des promoteurs qui sont à l'affût de projets de construction sur mesure ou spéculatifs. À Lachine, le taux d'inoccupation est à la baisse, ce qui exerce une pression à la hausse sur les loyers. Il y a toutefois peu de terrains non aménagés dans cette zone et les possibilités de développement sont limitées. Un projet de démolition de bâtiment désuet permettra toutefois d'aménager de nouvelles installations sur le site.

Contrairement à l'île de Montréal, où l'offre de bâtiments est limitée, les sous-marchés de Laval et de la Rive-Nord ont plus de locaux industriels disponibles et davantage de terrains industriels à développer. À Laval, le taux d'inoccupation poursuit sa tendance à la baisse et les loyers augmentent malgré l'ajout important de nouveaux immeubles industriels en 2017. Selon la firme Jones Lang LaSalle, le nouvel incitatif fiscal mis en place à la fin de 2017 devrait favoriser les nouveaux projets.

La Rive-Nord subit une forte concurrence du marché de Laval qui a connu un développement rapide. Malgré une amélioration ces dernières années, le taux d'inoccupation reste relativement élevé sur la Rive-Nord, soit autour de 7,5 %. La présence de plusieurs terrains disponibles et des prix relativement bas offrent plusieurs possibilités pour de nouvelles constructions. Sur la Rive-Sud, la forte demande continue de rehausser les loyers et la construction spéculative devient plus attrayante.

Dynamique différente à Québec

Le marché industriel de la région métropolitaine connaît une phase active dont le développement est limité par le manque de terrains disponibles dans les espaces centraux. Plusieurs entreprises technologiques optent pour la construction

sur mesure afin de combler des besoins très particuliers de croissance. L'ajout de nouveaux bâtiments libère de l'espace dans le multilocatif. Certaines entreprises deviennent locataires des nouveaux immeubles alors que d'autres préfèrent le statut de propriétaires.

Selon CB Richard Ellis, près de 50 % des espaces industriels sont détenus par les propriétaires occupants à Québec. L'autre partie est offerte en location et le taux de disponibilité avoisine les 2 %, de sorte que les locaux industriels sont rares sur le marché. Par conséquent, les locataires qui ont besoin d'une plus grande surface à même l'emplacement existant ou qui sont prêts à déménager ailleurs dans des locaux plus vastes ont peu d'options. L'offre restreinte de bâtiments industriels favorise l'augmentation des loyers nets demandés qui se situe entre 7,50 \$ et 9,50 \$ le pied carré, soit au-dessus de ceux de la grande région de Montréal et même de la moyenne canadienne.

La nouvelle vocation de certains espaces permet aussi de soutenir l'activité dans la grande région de Québec. Quelques projets de démolition de vieux bâtiments afin de redévelopper des pôles existants visent toutefois la densification résidentielle. Quelques sites industriels sont néanmoins en développement comme l'Innoparc situé à Lévis, qui dispose de beaucoup d'espace en bordure de l'autoroute 20, et l'Espace d'innovation Chauveau sur la Rive-Nord, qui accueillera bientôt un centre de distribution du détaillant Simons. Un terrain disponible dans l'Espace d'innovation d'Estimauville a trouvé preneur pour le déménagement d'une entreprise du domaine médical dans un bâtiment neuf. Malgré la pénurie de terrains dans les secteurs centraux, plusieurs sont disponibles en périphérie, notamment dans le parc industriel de Saint-Augustin-de-Desmaures ainsi que celui de Val-Bélair.

Enjeux et perspectives

Malgré les développements positifs du marché immobilier industriel, plusieurs enjeux façonnent actuellement l'industrie. La rareté de terrains à Montréal et à Québec favorise les projets de redéveloppement qui nécessitent parfois un processus long et coûteux, notamment dans le cadre de changements de vocations de bâtiments, de démolition des immeubles existants et parfois de la nécessité de décontaminer les sols. Des espaces industriels peuvent toutefois disparaître au profit de projets de densification résidentielle qui permet l'émergence de nouveaux quartiers. Cela fait revivre des sites désuets avec une nouvelle vocation mieux adaptée à la réalité d'aujourd'hui. Le développement immobilier permet de se tourner vers le futur, mais le projet doit bien se positionner et rallier plusieurs milieux à un projet commun. Les exigences de la réglementation, les taxes foncières élevées et les coûts de développement importants représentent toutefois des obstacles à surmonter pour l'industrie.

L'aménagement de nouveaux locaux industriels, que ce soit par le biais d'un projet de revitalisation ou de nouvelles constructions, permet souvent d'instaurer une nouvelle culture d'entreprise et

¹ *Aperçu industriel : grande région de Montréal*, Jones Lang LaSalle IP, Inc., 1^{er} trimestre de 2018, 9 p.

d'attirer davantage la main-d'œuvre. Un nouvel édifice ou un environnement de travail plus moderne facilite habituellement l'embauche et la rétention des travailleurs. Dans un contexte où les travailleurs ne sont pas assez nombreux pour combler les postes dans plusieurs entreprises, la qualité des espaces de travail et les services offerts dans les immeubles deviennent un facteur d'attraction pour recruter les meilleurs talents.

Parmi les enjeux à venir : l'adaptation du marché immobilier aux nouveaux projets de transport en commun. À Montréal, le futur Réseau électrique métropolitain (REM), le prolongement possible de la ligne bleue de métro et l'ajout éventuel de la ligne rose permettront au secteur immobilier d'aménager les espaces disponibles. Le REM favorisera le développement des terrains adjacents aux stations, principalement sous forme de TOD (Transit-Oriented Development) soit des espaces de bureaux, commerces et habitations afin de faciliter l'intégration des nouvelles infrastructures de transport. Reste à voir comment le secteur industriel articulera son développement autour de ces nouveaux pôles.

Même si le marché industriel connaît une excellente période au niveau de la vente, de la location et de la construction, celui-ci n'est pas à l'abri d'un changement brusque de contexte économique. Les tensions commerciales accrues des États-Unis avec plusieurs partenaires, dont le Canada, la Chine, l'Europe et le Mexique ainsi que l'escalade en cours et à venir des barrières tarifaires risquent de compromettre le cycle d'expansion économique. Même si quelques industries sont déjà affectées par l'imposition de tarifs de part et d'autre de la frontière, le marché immobilier industriel ne ressent pas encore d'impact généralisé. Les risques de détérioration sont toutefois bien présents même si la situation semble au beau fixe pour l'instant.

Hélène Bégin, économiste principale