

Coup d'œil L'immobilier non résidentiel

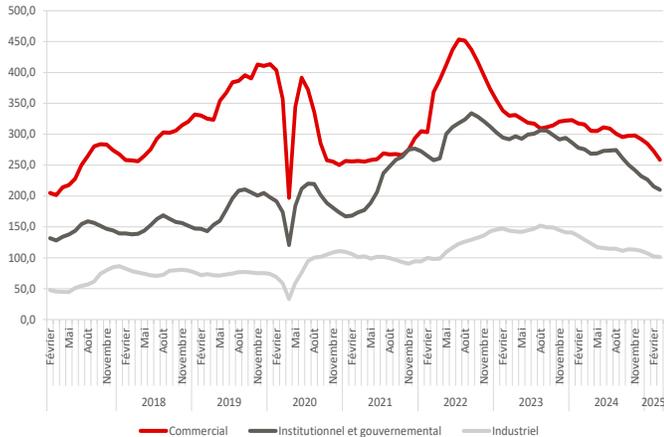
RMR de Montréal

Mai 2025

Une publication de la Division de l'intelligence économique
Service du développement économique • Ville de Montréal

Investissement en construction de bâtiments non résidentiels, RMR de Montréal, janvier 2017 à mars 2025

En M\$, (données non désaisonnalisées)



Source : Statistique Canada. Tableau : 34-10-0286-01.

Note : Le secteur institutionnel et gouvernemental regroupe les immeubles de type publics et communautaires tels que les écoles, les hôpitaux, les foyers et résidences pour personnes âgées, les bureaux gouvernementaux et les églises.

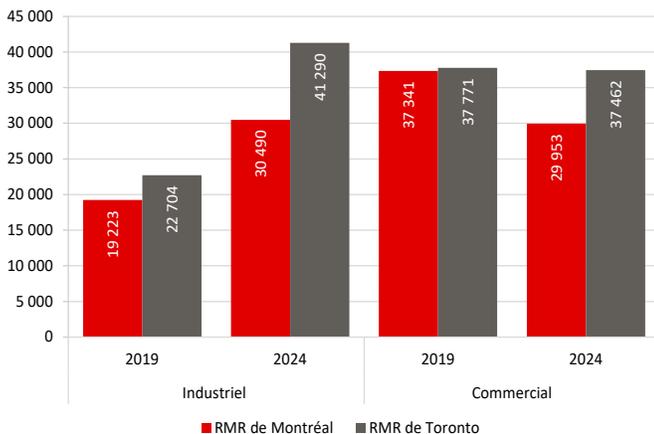


Dans la RMR de Montréal, l'investissement en construction de bâtiments non résidentiels se concentre majoritairement dans l'immobilier commercial. Toutefois, la part de marché de ce secteur est en forte baisse comparativement à la période pré-pandémique, passant de 60 % en mars 2019 à un peu plus de 45 % en mars 2025. À l'inverse, on observe une hausse de la part de l'investissement

en construction de bâtiments industriels à Montréal. Celle-ci est ainsi passée de 10,3 % en mars 2020 à 17,8 % en mars 2025, soit une hausse de plus de 7 points de pourcentage en cinq ans.

Investissement en construction de bâtiments industriels et commerciaux par emploi dans ces secteurs, RMR de Montréal et RMR de Toronto, 2019 à 2024

En \$ par emploi, (données non désaisonnalisées)



Sources : Statistique Canada, Tableaux 34-10-0286-01 et 14-10-0467-01.

Note : L'emploi industriel regroupe les SCIAN 11, 21, 31-33 et 48-49; l'emploi commercial regroupe les SCIAN 41, 44-45, 52-53, 54, 55-56, 51, 71, 72 et 81. Les SCIAN 22, 23, 61, 62 et 91 ont été exclus.

Recul de l'investissement en construction de bâtiments non résidentiels dans la RMR de Montréal

L'investissement en construction de bâtiments non résidentiels s'est chiffré à près de 569,8 millions de dollars dans la RMR de Montréal en mars 2025, en baisse de 3,5 % par rapport au mois précédent. Cette baisse est observée dans tous les secteurs, soit de 5,2 % dans le secteur commercial, de 2,4 % dans l'institutionnel et gouvernemental, ainsi que de 1,0 % dans l'industriel.

Après une reprise des investissements à la suite de la pandémie, on note une tendance à la baisse depuis le milieu de l'année 2022, et plus particulièrement au cours de la dernière année. Entre mars 2024 et mars 2025, les baisses observées ont été de 23,7 % pour les immeubles institutionnels, de 21,7 % pour les immeubles industriels et de 18,2 % pour les immeubles commerciaux.

Hausse de l'investissement en construction de bâtiments industriels par emploi

C'est dans l'industriel qu'on note une forte croissance de l'investissement en construction de bâtiments par emploi entre 2019 et 2024 et ce, autant dans la RMR de Montréal que dans la RMR de Toronto (croissance annuelle moyenne de 10 % et 13 % respectivement).

À l'inverse, pour le secteur commercial, alors que l'investissement en construction de bâtiments par emploi s'est maintenu dans la RMR de Toronto, on note une baisse (-4% en croissance annuelle moyenne) dans la RMR de Montréal.



Les taux d'inoccupation élevés des édifices à bureaux et la hausse de la vacance commerciale affectent l'investissement en construction de bâtiments commerciaux dans la RMR de Montréal

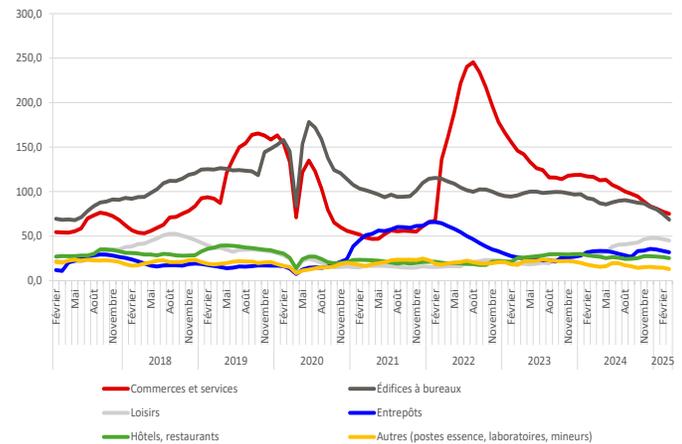
La baisse de l'investissement en construction des immeubles commerciaux, observée depuis le sommet atteint en juillet 2022, est principalement attribuable au recul marqué enregistré dans le marché des bâtiments voués aux services et commerces, ainsi que celui des édifices à bureaux. Entre mars 2024 et mars 2025, les baisses ont été de 35,7 % et de 25,2 %, respectivement, dans ces deux marchés.

Le taux d'inoccupation des espaces à bureaux atteignant 19,8 % au premier trimestre 2025 dans le Grand Montréal, selon la firme CBRE, et une vacance commerciale de 14,1 % en 2024 pour l'agglomération de Montréal diminuent les besoins pour de nouvelles constructions dans ces secteurs.

Notons, toutefois, qu'entre mars 2024 et mars 2025, on observe une augmentation marquée de l'investissement en construction d'immeubles de loisirs (+46,4 %), qui incluent les théâtres et bâtiments récréatifs.

Investissement en construction de bâtiments commerciaux par composante, RMR de Montréal, Janvier 2017 à mars 2025

En M\$, (données non désaisonnalisées)



Source : Statistique Canada. Tableau : 34-10-0286-01.

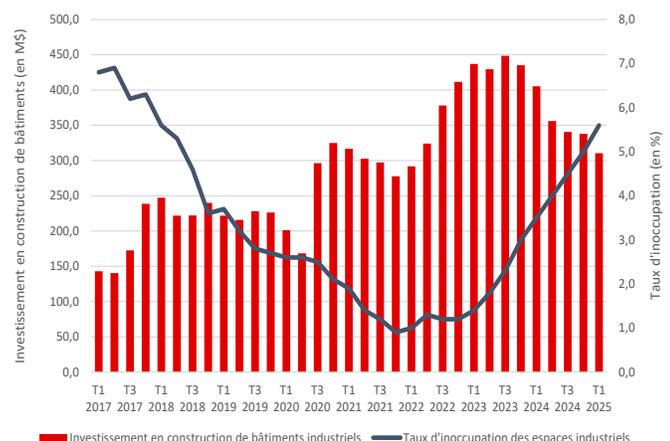
L'investissement en construction de bâtiments industriels depuis 2020 a contribué à améliorer la disponibilité d'espaces dans la RMR de Montréal

L'investissement en construction d'usines de fabrication a crû de façon importante depuis la pandémie, atteignant un sommet en août 2023, avant de décliner progressivement. L'afflux important de nouvelles installations et le ralentissement de la demande ont toutefois entraîné une augmentation des stocks et créé une offre excédentaire.

D'une part, la demande dans ce marché pourrait s'être déplacée des espaces de moyenne et grande taille vers des espaces plus petits, notamment en raison d'une hausse des loyers industriels. D'autre part, la tendance à la hausse de l'approvisionnement local durant la pandémie de la COVID-19 et les goulots d'étranglement de la chaîne logistique mondiale ont entraîné une augmentation de l'investissement en construction de bâtiments agricoles, qui a atteint un sommet en janvier 2024.

Investissement en construction de bâtiments industriels (RMR de Montréal) et taux d'inoccupation des espaces industriels (Grand Montréal), 1^{er} trimestre 2017 au 1^{er} trimestre 2025

En M\$ (données non désaisonnalisées) et en %



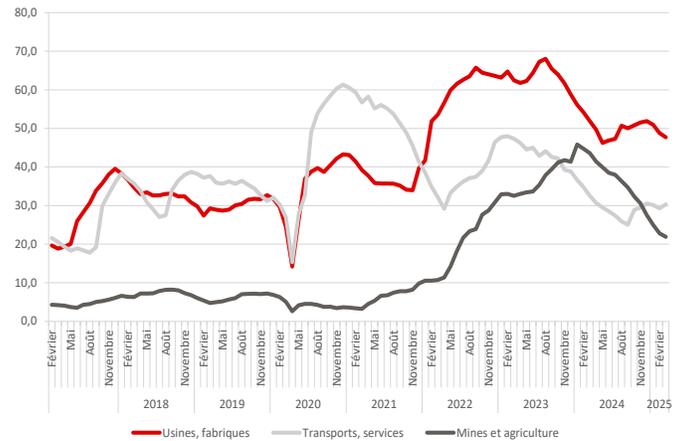
Sources : Statistique Canada. Tableau : 34-10-0286-01; CBRE.



Les baisses observées au cours de la dernière année sont principalement attribuables à la chute enregistrée dans le marché des bâtiments agricoles (-49,7 %) et, dans une moindre mesure, aux reculs dans les usines de fabrication (-8,0 %), ainsi que dans les espaces de services de transports (-6,8 %), qui incluent les garages, ateliers et entrepôts de matériel.

Investissement en construction de bâtiments industriels par composante, RMR de Montréal, janvier 2017 à mars 2025

En M\$ (données non désaisonnalisées)



Source : Statistique Canada. Tableau : 34-10-0286-01.

Quelques tendances à surveiller

L'immobilier commercial

- Les préférences marquées pour les environnements de bureaux de qualité supérieure et leurs impacts sur les décisions d'investissement des promoteurs immobiliers.
- La réduction de la superficie des nouvelles constructions de locaux des détaillants, qui modifiera le visage du magasin traditionnel.
- L'impact des grands projets récents et en cours (ex. : revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest, Réseau express métropolitain) sur l'attractivité des immeubles à bureaux et du commerce de détail.
- L'impact des plans de réduction de l'immigration, conjuguée à la baisse des dépenses de consommation des ménages et leurs préférences pour des enseignes à bas prix, sur les décisions d'investissement des promoteurs.

L'immobilier industriel

- La hausse du volume d'espaces à sous-louer dans le segment des grandes surfaces, notamment en raison du délestage par certaines entreprises de services logistiques externalisés (3PL) des installations louées pendant la pandémie de la COVID-19.
- La concurrence accrue entre les promoteurs de petits espaces et le segment des installations d'envergure, qui fait preuve de créativité pour accommoder les exploitants de petite et moyenne tailles.
- L'impact de l'incertitude économique entourant les tarifs douaniers américains sur l'empreinte d'entreposage et de distribution, ainsi que la demande d'espaces industriels à Montréal.
- Les défis et opportunités de la fermeture des installations d'Amazon au Québec (plus de 2,2 millions de pi²), notamment pour le marché de la location et de la sous-location.