Analyse des principaux locataires commerciaux à Montréal par secteur

Publié le 17 septembre 2025 25 min de lecture

Principaux Locataires Commerciaux à Montréal – Plus Grands Occupants par Superficie

Aperçu du Marché Immobilier Commercial de Montréal

Montréal est l'un des plus grands marchés immobiliers commerciaux du Canada, avec un mélange diversifié de tours de bureaux, de centres commerciaux et de parcs industriels dans toute la Grande Région de Montréal (GRM). Le **secteur des bureaux** de la ville a fait face à une disponibilité élevée (environ 18 % début 2025) alors que les entreprises réévaluent leurs besoins en espace après la pandémie (Source: altusgroup.com). Néanmoins, Montréal demeure un pôle de bureaux essentiel avec

des dizaines de millions de pieds carrés d'inventaire concentrés au centre-ville et dans les quartiers d'affaires satellites. Le **secteur du commerce de détail** s'est montré résilient – la demande pour des commerces de détail bien situés (en particulier les centres commerciaux et les bandes commerciales ancrées par des épiceries) reste forte même si certains grands magasins historiques réduisent leur taille (Source: altusgroup.com). Pendant ce temps, le **secteur industriel** de Montréal est le deuxième en importance au Canada en volume, avec environ **360 millions de pieds carrés** d'espace d'entreposage, de logistique et de fabrication (Source: avisonyoung.ca). Le taux d'inoccupation industrielle, autrefois proche de 1 %, a légèrement augmenté (pour atteindre environ 5 à 7 % en 2024-25) en raison d'une vague de nouvelles constructions et du départ d'un occupant majeur (le retrait d'Amazon du Québec) (Source: costar.com)(Source: costar.com). Dans l'ensemble, Montréal accueille un large éventail d'occupants majeurs : des banques et agences gouvernementales dans les tours de bureaux, aux grands détaillants dans les centres commerciaux, en passant par les géants de la logistique 3PL et de la fabrication dans les parcs industriels. Ci-dessous, nous présentons les **plus grands locataires commerciaux par secteur** – en mettant en lumière les entreprises et institutions qui occupent le plus de superficie, avec des données sur leurs empreintes et leurs concentrations.

Principaux Locataires – Secteur des Bureaux (Centre-ville et au-delà)

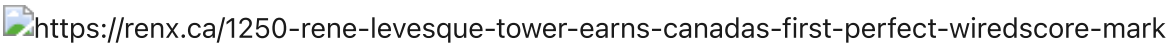
Le marché des bureaux de Montréal est ancré par de grands locataires corporatifs et institutionnels, dont beaucoup sont regroupés dans les tours du centre-ville. Les grandes banques, les organismes gouvernementaux et les sièges sociaux d'entreprises québécoises figurent parmi les plus grands occupants d'espaces de bureaux :

- **Banque Nationale du Canada** – *Environ 1,4 million de pieds carrés.* Le plus grand locataire de bureaux de Montréal est la Banque Nationale, qui a regroupé en 2023 ses activités dans un nouveau campus de siège social à deux tours au centre-ville (Source: renx.ca)(Source: renx.ca). La banque occupe **40 étages** dans la *Tour Banque Nationale* de 40 étages (800 Saint-Jacques O.) ainsi que le podium de 10 étages de la tour à usage mixte adjacente *700 Saint-Jacques*, pour un total d'environ 1,4 million de pieds carrés d'espaces de bureaux ultramodernes (Source: renx.ca)(Source: renx.ca). Cette empreinte massive abrite environ 10 000 employés et souligne la présence du secteur financier au cœur de Montréal. (Le déménagement de la Banque Nationale a libéré d'anciens bureaux – la banque a libéré environ 700 000 pieds carrés dans d'autres immeubles du centre-ville lors de sa relocalisation (Source: costar.com).)

- **Gouvernement du Canada** – *Estimé à plus de 1 million de pieds carrés.* Le gouvernement fédéral est un occupant important de bureaux à Montréal, avec de nombreux ministères et agences à travers la ville. Sa plus grande concentration est le **Complexe Guy-Favreau**, un complexe de bureaux fédéral

couvrant un pâté de maisons entier au centre-ville (12 étages sur 6 acres) (Source: en.wikipedia.org). Guy-Favreau offre à lui seul environ 1 million de pieds carrés d'espace (combinant bureaux gouvernementaux, un atrium commercial et d'autres usages), et héberge des agences comme Immigration, Passeport Canada, etc. D'autres locataires fédéraux sont répartis dans des immeubles tels que 1 Place Ville Marie et 1550 Peel (Services partagés Canada), entre autres. Le **Gouvernement du Québec** est également présent (bien que la plupart des ministères soient à Québec), avec des bureaux provinciaux à Montréal – par exemple, certaines unités gouvernementales québécoises partagent des espaces au Complexe Desjardins (Source: en.wikipedia.org). Ces occupants du secteur public représentent collectivement bien plus d'un million de pieds carrés d'espace de bureaux à Montréal.

- **Groupe Desjardins** – *Centaines de milliers de pieds carrés.* Desjardins (le grand groupe financier coopératif basé au Québec) maintient son siège social au **Complexe Desjardins**, le plus grand complexe immobilier de la ville avec environ 4 millions de pieds carrés (Source: aecon.com)(Source: en.wikipedia.org). La Tour Sud Desjardins et d'autres parties du complexe abritent les bureaux de direction du groupe et une grande partie de ses quelque 4 000 employés montréalais. De plus, Desjardins s'est étendu dans l'Est de Montréal : en 2019, il a loué **167 519 pieds carrés** (87 % de l'espace disponible) dans l'emblématique Tour du Stade olympique (Source: renx.ca)(Source: renx.ca). Ce bureau de neuf étages de la Tour olympique abrite 1 600 employés des centres d'appels et de back-office de Desjardins, consolidant des équipes qui étaient auparavant réparties dans plusieurs bureaux plus petits (Source: renx.ca). Entre son siège social du centre-ville et ses bureaux satellites, Desjardins occupe environ un demi-million de pieds carrés ou plus, ce qui en fait l'un des principaux locataires de bureaux locaux.



*Le 1250 René-Lévesque Ouest au centre-ville de Montréal, une tour de bureaux de Classe AAA d'un million de pieds carrés. Son plus grand locataire, le fonds de pension fédéral **Investissements PSP**, occupe environ 300 000 pieds carrés (environ 30 % de l'immeuble) (Source: renx.ca).*

- **Investissements PSP** – *300 000 pieds carrés.* Un occupant institutionnel notable est l'Office d'investissement des régimes de pensions du secteur public (OIRPSP, ou « Investissements PSP »), un gestionnaire de fonds de pension fédéral dont le siège social est à Montréal. PSP est le locataire principal du **1250 boulevard René-Lévesque Ouest** (également connu sous le nom de tour IBM-Marathon/Sun Life), occupant **environ 30 % de la tour de 47 étages – soit environ 300 000 pieds carrés**(Source: renx.ca). Cela fait de PSP le plus grand locataire unique de ce gratte-ciel d'un million de pieds carrés. D'autres locataires majeurs au 1250 RL incluent PwC et Air Liquide, mais PSP les dépasse de loin (Source: renx.ca). L'empreinte de PSP reflète la présence significative des institutions de pension et financières dans le paysage des bureaux de Montréal. Un autre fonds de

pension fédéral, la **CDPQ** (par l'intermédiaire de sa branche immobilière Ivanhoé Cambridge), est un propriétaire/bailleur plutôt qu'un locataire – mais PSP en tant que locataire souligne la demande de bureaux liée au gouvernement.

- **Bell Canada (BCE)** – *Campus d'environ 840 000 pieds carrés.* Bell, la plus grande entreprise de télécommunications du Canada, a son siège social à Montréal et occupe un vaste campus d'entreprise. Le **Campus Bell** sur l'Île des Sœurs (arrondissement de Verdun) se compose de **cinq immeubles de bureaux interconnectés totalisant environ 840 000 pieds carrés**, plus de vastes installations (stationnement, commodités) portant le site à 1,6 million de pieds carrés (Source: en.wikipedia.org)(Source: automatedlogic.com). Environ 4 000 employés de Bell y travaillent, après que Bell ait regroupé de nombreux bureaux dans ce siège social spécialement construit. En plus du campus de l'Île des Sœurs, Bell et ses filiales louent également des bureaux au centre-ville (par exemple, Bell Média a des espaces au 1800 McGill College). Le campus détenu par Bell, de près d'un million de pieds carrés, en fait l'un des plus grands sites de bureaux à occupant unique à Montréal (Source: automatedlogic.com).

- **Grandes Banques et Firmes Financières** – Plusieurs autres banques occupent d'importants espaces de bureaux à Montréal. La **RBC (Banque Royale du Canada)** maintient un bureau régional majeur à la **Place Ville Marie (PVM)** – le nom de la RBC orne la tour 1 PVM, où elle loue plusieurs étages (estimé à quelques centaines de milliers de pieds carrés). La RBC est également locataire au 1250 René-Lévesque (par l'intermédiaire de ses divisions Marchés des Capitaux et gestion de patrimoine) (Source: renx.ca). La **BMO** et la **CIBC** ont également de grands bureaux : les principaux bureaux montréalais de la CIBC se trouvent dans la Tour CIBC et au 1250 RL (par exemple, CIBC Wood Gundy occupe une partie du 1250 RL) (Source: renx.ca). La **Banque Scotia** a une présence notable à la Tour Scotia (1002 Sherbrooke O.). La **Banque de Montréal (BMO)** a récemment construit un nouveau pôle montréalais au 800 rue de la Gauchetière. Dans le **secteur de l'investissement**, **CGI Inc.**, un géant du conseil en TI fondé à Montréal, occupe sa propre tour de bureaux de 1,1 million de pieds carrés (siège social de CGI au 1350 René-Lévesque O., acquis par Groupe Mach (Source: 2727coworking.com)) et d'autres sites – CGI est un locataire majeur du secteur technologique. Le **CN (Chemins de fer Nationaux du Canada)**, dont le siège social est à Montréal, occupe actuellement le complexe de bureaux historique de la Gare Centrale (environ 300 à 400 000 pieds carrés) mais a signé un bail pour déménager dans une nouvelle tour du centre-ville en 2028, occupant **440 000 pieds carrés (18 étages)** au 600 de La Gauchetière (Source: renx.ca). Cela fera du CN l'un des plus grands locataires du secteur privé au centre-ville dans les années à venir. Parmi les autres locataires de bureaux importants figurent **Air Canada** (avec son campus de siège social près de l'aéroport Trudeau), des firmes d'ingénierie comme **SNC-Lavalin** (siège social au 455 René-Lévesque O.), des cabinets comptables (chaque firme du Big Four loue souvent environ 50 à 100 000 pieds carrés, par exemple PwC environ 95 000 pieds carrés à PVM (Source: cbre.ca), Deloitte ancrant 585 000 pieds carrés à la Tour Deloitte (Source: 2727coworking.com), etc.), et des

entreprises de jeux vidéo/technologie (par exemple, *Ubisoft* Montréal occupe plus de 250 000 pieds carrés dans le Mile End (Source: en.wikipedia.org)(Source: en.wikipedia.org), ce qui en fait le plus grand studio de jeux au monde en termes d'effectifs). Bien que plus petites que les géants mentionnés ci-dessus, ces entreprises contribuent de manière significative à la superficie totale de bureaux occupée à Montréal.

Tableau 1 : Plus Grands Occupants d'Espaces de Bureaux à Montréal (Superficies Approximatives)

LOCATAIRE / ORGANISATION	SUPERFICIE OCCUPÉE APPROX.	PRINCIPAUX EMPLACEMENTS
Banque Nationale du Canada	~1,4 million de pieds carrés (Source: renx.ca)(Source: renx.ca)	Siège social de la Banque Nationale – 800 & 700 St-Jacques (centre-ville)
Gouvernement du Canada	Plus d'1 million de pieds carrés (est.)	Complexe Guy-Favreau (centre-ville) + divers bureaux (Source: en.wikipedia.org)
Groupe Desjardins	Plus de 500 000 pieds carrés (est.)	Complexe Desjardins (siège social centre-ville) ; Tour Olympique (167 519 pieds carrés) (Source: renx.ca)
Bell Canada (BCE)	~840 000 pieds carrés (Source: automatedlogic.com)	Campus Bell, Île des Sœurs (Verdun)
Investissements PSP (Fonds de pension féd.)	~300 000 pieds carrés (Source: renx.ca)	1250 René-Lévesque O. (tour de bureaux centre-ville)
Banque Royale du Canada (RBC)	Plus de 250 000 pieds carrés (est.)	Tour Place Ville Marie et autres emplacements centre-ville
Chemins de fer Nationaux du Canada (CN)	~440 000 pieds carrés (d'ici 2028) (Source: renx.ca)	Nouveau bail de siège social au 600 de La Gauchetière (à partir de 2028) ; siège social actuel ~300k à la Gare Centrale
CGI Inc. (services TI)	~300 000 pieds carrés (est.)	Tour CGI, 1350 René-Lévesque O. (centre-ville)
Province de Québec (Gouv.)	Centaines de milliers (est.)	Complexe Desjardins et divers bureaux ministériels
Air Canada	~200–300 000 pieds carrés (est.)	Campus du siège social près de l'aéroport YUL (arrondissement Saint-Laurent)

Sources : Divulgations d'entreprises et rapports d'actualité immobilière (Source: renx.ca)(Source: renx.ca) (Source: renx.ca). (Estimations ; certaines organisations possèdent leurs immeubles plutôt que de les louer, mais sont incluses en tant qu'occupants.)

Principaux Locataires – Secteur du Commerce de Détail (Magasins et Centres Commerciaux)

Le paysage du commerce de détail du Grand Montréal est ancré par des magasins à grande surface et des complexes commerciaux, et une poignée de grandes chaînes de détail occupent la plus grande superficie :

- **La Baie d'Hudson** – *655 000 pieds carrés.* Le grand magasin historique de la **Compagnie de la Baie d'Hudson** au centre-ville de Montréal est l'un des plus grands espaces de vente au détail au Canada, avec **environ 655 000 pieds carrés de surface de vente** répartis sur sept niveaux (Source: retail-insider.com). Ce magasin phare (au 585 Sainte-Catherine Ouest) est l'ancre de la Baie au Québec depuis 1891. Cependant, en 2023, la Baie d'Hudson a annoncé son intention de réduire la taille de ce magasin à environ 300 000 pieds carrés et de réaménager les étages supérieurs en bureaux (Source: mr-mag.com). Malgré cela, pour l'instant, la Baie reste le plus grand locataire de détail unique de Montréal sous un même toit. La Baie d'Hudson occupe également de grands magasins dans les centres commerciaux de banlieue (par exemple, environ 200 000 pieds carrés au CF Carrefour Laval, et des ancres aux Galeries d'Anjou et Fairview Pointe-Claire). Ces empreintes géantes de grands magasins, dont beaucoup remontent à des décennies, font de HBC un des principaux occupants de détail par superficie.

- **IKEA** – *469 000 pieds carrés.* Le détaillant de meubles suédois IKEA exploite le plus grand magasin à grande surface de Montréal. Le site **IKEA Montréal** à Ville Saint-Laurent a été agrandi pour atteindre une superficie colossale de **470 000 pieds carrés** en 2013 (Source: retail-insider.com), doublant sa taille précédente d'environ 237 000 pieds carrés. Le magasin (le plus grand IKEA en Amérique du Nord à l'époque) comprend de vastes espaces d'exposition, d'entrepôt et de restauration (Source: furnituretoday.com). Avec près d'un demi-million de pieds carrés, le seul point de vente IKEA à Montréal représente une part significative de l'immobilier commercial de la région. (IKEA a également un deuxième magasin dans la région à Boucherville, mais celui-ci est plus petit ; le site de Montréal est le magasin phare).

- **Walmart** – *Plusieurs magasins, chacun d'environ 100 000 à 170 000 pi ca.* Walmart Canada a une forte présence à Montréal avec de nombreux Supercentres Walmart sur l'île et en banlieue. Un Supercentre Walmart typique a une superficie moyenne d'environ **178 000 pi ca.**(Source: stock.walmart.com), bien que de nombreux Walmart montréalais se situent dans la fourchette de 130 000 à 160 000 pi ca. Par exemple, Walmart est un magasin-phare du centre commercial à grande surface Marché Central à Ahuntsic (un magasin d'environ 150 000 pi ca.) et possède de grandes succursales à Pointe-Claire, Laval, Brossard (Dix30), etc. Au total, Walmart occupe probablement bien plus d'un million de pi ca. dans la RMR lorsque tous les magasins sont comptabilisés. Il est à

noter que Walmart se développe également du côté industriel (voir ci-dessous), mais en tant que détaillant pur, ses multiples magasins à grande surface en font l'un des plus grands occupants commerciaux par superficie totale.

- **Costco** – *Plusieurs entrepôts, chacun d'environ 150 000 pi ca.* Le grossiste-entrepôt par adhésion Costco exploite plusieurs clubs-entrepôts dans la région de Montréal, chacun mesurant en moyenne environ **145 000 à 155 000 pi ca. (Source: forbes.com)**. Par exemple, les Costco du Marché Central et de Pointe-Claire mesurent environ 148 000 pi ca. chacun. Le nombre relativement faible mais la très grande taille des magasins Costco lui confèrent une empreinte commerciale significative (de l'ordre d'environ 1 million de pi ca. combinés dans le Grand Montréal). De plus, Costco possède un nouveau **Centre d'affaires Costco** à Saint-Hubert. Chaque magasin Costco comprend à la fois une surface de vente au détail et un entreposage sur place, ce qui contribue à leur grande taille.

- **Chaînes d'épiceries (Provigo, Metro, IGA)** – Les grandes chaînes de supermarchés occupent également une importante superficie cumulée, bien que répartie dans de nombreux magasins de taille moyenne. **Provigo/Loblaws** possède plusieurs magasins de 60 000 à 120 000 pi ca. (souvent d'anciens formats « Great Foods » de Loblaw) et une présence de distribution massive (le principal centre de distribution de Provigo au Québec est cependant industriel – voir ci-dessous). **Metro** et sa bannière à rabais Super C comptent de même de nombreux supermarchés d'environ 50 000 pi ca. autour de Montréal. **Sobeys/IGA** (avec le format IGA Extra) est un magasin-phare de nombreux centres commerciaux de banlieue (IGA Extra aux Galeries Laval, par exemple, est un locataire majeur dans un centre de 530 000 pi ca. (Source: renx.ca)). Bien qu'aucun supermarché ne rivalise avec un IKEA en taille, les chaînes louent collectivement une part substantielle de l'espace commercial à Montréal. Par exemple, plusieurs *centres commerciaux ancrés par Walmart et des épiceries* sur l'île combinent de grandes empreintes (CF Galeries d'Anjou est d'environ 1 million de pi ca., CF Fairview Pointe-Claire d'environ 1 million, chacun avec plusieurs magasins-phares).

- **Simons et autres magasins-phares** – Le détaillant de mode québécois **La Maison Simons** possède d'importants magasins dans la région, tels que son magasin-phare de 118 000 pi ca. au CF Carrefour Laval et un magasin du centre-ville de 91 000 pi ca. au Centre Eaton de Montréal. **Canadian Tire** exploite des dizaines de magasins (chacun d'environ 40 000 à 100 000 pi ca.) – y compris un grand magasin multi-niveaux de 135 000 pi ca. sur la rue Sainte-Catherine Ouest (avec un Marks et un Sport Chek). **Home Depot** et **RONA** (rénovation domiciliaire) ont chacun plusieurs magasins à grande surface d'environ 100 000 pi ca. **Indigo/Chapters** (librairies), **Best Buy** et d'autres spécialistes par catégorie sont présents, bien que leurs empreintes individuelles (20 000 à 45 000) soient plus petites. Un nouvel entrant unique est le méga-centre commercial **Royalmount** en développement à Mont-Royal (TMR) : sa première phase (ouverture en 2024) est de **824 000 pi ca.** et accueillera des dizaines de magasins de marques de luxe (bien que chaque magasin individuel soit petit) (Source: costar.com)(Source: retail-insider.com). Le projet Royalmount et la revitalisation de la

rue Sainte-Catherine au centre-ville (avec de nouveaux magasins-phares comme Uniqlo (~40 000 pi ca.), Decathlon (~35 000 pi ca.), etc.) ajoutent de l'espace commercial moderne, mais les plus grands occupants restent les grands magasins-phares historiques et les chaînes à grande surface.

Tableau 2 : Exemples de grands occupants commerciaux à Montréal (par taille de magasin)

DÉTAILLANT / MARQUE	TAILLE TYPIQUE DU MAGASIN	EMPLACEMENTS NOTABLES À MONTRÉAL
Hudson's Bay (HBC)	655 000 pi ca. (magasin-phare du centre-ville) (Source: retail-insider.com); ~200 000 dans les centres commerciaux	Magasin-phare sur Ste-Catherine O.; magasins-phares à Laval, Anjou, etc.
IKEA	méga-magasin d'environ 470 000 pi ca. (Source: furnituretoday.com)	IKEA Montréal (boul. Cavendish, St-Laurent) – le plus grand en Amérique du Nord
Walmart	environ 130 000 à 170 000 pi ca. par Supercentre (Source: stock.walmart.com)	Multiples : ex. Marché Central, Pointe-Claire, Laval, Brossard
Costco Wholesale	environ 145 000 à 150 000 pi ca. par entrepôt (Source: forbes.com)	Marché Central (Montréal), Candiac, Laval, etc.
Simons	environ 100 000 à 120 000 pi ca. (magasins-phares)	CF Carrefour Laval (118k); Centre Eaton de Montréal (~91k)
Canadian Tire	magasins d'environ 70 000 à 135 000 pi ca.	Grand magasin du centre-ville (135k); plusieurs sur l'île
Provigo/Loblaws	supermarchés d'environ 60 000 à 100 000 pi ca.	Provigo Le Marché (centre-ville, ~70k); Loblaws Angus (100k)
Metro / Super C	supermarchés d'environ 40 000 à 70 000 pi ca.	Metro Plus à Verdun (~50k); plusieurs centres de quartier
Sobeys / IGA Extra	supermarchés d'environ 50 000 à 80 000 pi ca.	IGA Extra magasin-phare des Galeries Laval, etc.
Home Depot	rénovation domiciliaire d'environ 100 000 à 120 000 pi ca.	Exemples à Anjou, LaSalle, Boisbriand (centres commerciaux à grande surface)

Sources : Divulgations des détaillants, données des centres commerciaux (Source: retail-insider.com) (Source: furnituretoday.com). (Les chiffres sont approximatifs ; de nombreux détaillants ont plusieurs magasins totalisant de grandes empreintes dans la région.)

Principaux Locataires – Secteur Industriel et Logistique

Le secteur industriel et logistique de Montréal est vaste, abritant des entrepôts, des centres de distribution, des usines de fabrication et des plateformes de fret. Les plus grands occupants par superficie comprennent les opérations de distribution au détail, les fournisseurs de services logistiques 3PL et les entreprises manufacturières :

- **Amazon (anciennement)** – *environ 3 millions de pi ca. (libération des locaux en 2025)*. Le géant du commerce électronique **Amazon** était rapidement devenu l'un des plus grands locataires industriels de Montréal, ouvrant de nombreux centres de traitement des commandes et de livraison entre 2019 et 2021. Cela comprenait une **installation de distribution d'environ 500 000 pi ca. à Lachine** (sur l'île de Montréal) (Source: costar.com)(Source: costar.com), une autre installation d'environ 500 000 pi ca. à Coteau-du-Lac, un centre de 208 000 pi ca. à Longueuil, un site d'environ 250 000 pi ca. à Laval, et plusieurs stations de livraison plus petites – totalisant près de **3 millions de pi ca. sur 7 sites dans la région de Montréal**(Source: costar.com)(Source: costar.com). Cependant, en janvier 2025, Amazon a annoncé qu'elle **fermerait tous ses entrepôts au Québec**, quittant le marché (dans le contexte d'une campagne de syndicalisation) (Source: costar.com). À la mi-2025, Amazon avait libéré toutes ces installations, déversant un énorme bloc d'espace sur le marché de la sous-location (Source: costar.com). L'empreinte brève mais considérable d'Amazon (et son retrait soudain) a eu un impact significatif : elle a fait grimper le taux d'inoccupation industrielle de Montréal d'environ 1 point de pourcentage et a laissé de grands entrepôts modernes à remplir. Une partie de l'espace est déjà absorbée par des entreprises de livraison tierces (voir Intelcom ci-dessous). Malgré le départ d'Amazon, ses quelques années d'exploitation ont souligné l'ampleur de l'espace requis par les principaux acteurs du commerce électronique (chaque centre de traitement des commandes mesurait 200 000 à 500 000 pi ca. et plus).

- **Canadian Tire** – *1,98 million de pi ca.* Le détaillant emblématique Canadian Tire exploite l'un des plus grands centres de distribution du Canada juste à l'ouest de Montréal. Son **campus de distribution de Coteau-du-Lac** (ouvert en 2007) comprend **environ 1,6 million de pi ca.**, et a été étendu à **1 980 000 pi ca.** en 2023 (Source: insidelogistics.ca)(Source: s201.q4cdn.com). Cette installation massive gère la distribution de marchandises générales pour les magasins Canadian Tire dans l'Est du Canada. Le bâtiment, situé sur un site de 167 acres le long de l'autoroute 20, était le plus grand du pays lors de sa construction (Source: insidelogistics.ca)(Source: insidelogistics.ca). Équipé d'une automatisation avancée, le centre de distribution peut traiter d'énormes volumes de marchandises (il

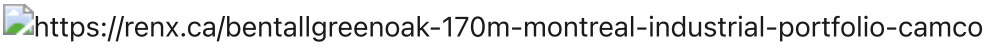
dispose de 57 quais de chargement et de plus de 20 km de convoyeurs) (Source: insidelogistics.ca) (Source: insidelogistics.ca). L'empreinte de près de 2 millions de pi ca. sur un seul site de Canadian Tire en fait *le plus grand occupant industriel de Montréal par taille physique*. De plus, la filiale de Canadian Tire, *SportChek*, possède un centre de distribution dans la région, et l'entreprise est propriétaire du centre de distribution **Mark's/L'Équipeur** à Laval (environ 400 000 pi ca.). Au total, le groupe Canadian Tire dépasse probablement 2,5 millions de pi ca. d'espace industriel dans le Grand Montréal.

- **Walmart Canada** – *457 000 pi ca. (nouvelle construction)*. Walmart, en plus de ses magasins de détail, étend son réseau de distribution à Montréal. En 2022, l'entreprise a annoncé un important **centre de traitement des commandes à Vaudreuil-Dorion** (à l'ouest de Montréal). Cette installation construite sur mesure aura une superficie de **457 000 pi ca.** et devrait ouvrir en 2024 (Source: renx.ca)(Source: renx.ca). Le centre de plus de 100 millions de dollars sera doté d'une automatisation de pointe (robotique) et de hauteurs libres de 40 pieds (Source: renx.ca)(Source: renx.ca). Il servira de plaque tournante régionale pour le commerce électronique et le réapprovisionnement des magasins de Walmart au Québec. Le choix de Vaudreuil par Walmart, le long du corridor logistique de l'autoroute 30, met en évidence le regroupement de la distribution dans l'ouest (avec un bon accès routier à l'Ontario et aux États-Unis). Au-delà de ce nouveau site, Walmart s'appuyait auparavant sur des services logistiques tiers au Québec ; le centre de distribution de Vaudreuil est son premier grand entrepôt auto-exploité dans la province. Avec environ un demi-million de pieds carrés, il place instantanément Walmart parmi les principaux locataires industriels. Le parc industriel environnant *« Campus Henry Ford »*, développé par Harden, peut accueillir 5 bâtiments supplémentaires (jusqu'à environ 1 million de pi ca. au total) (Source: renx.ca) – l'installation de Walmart sera le magasin-phare de ce parc et pourrait attirer des locataires connexes.

- **Dollarama** – *environ 800 000 à 1 000 000 pi ca.* La chaîne de magasins à un dollar basée à Montréal **Dollarama** est devenue un occupant industriel majeur pour soutenir ses plus de 1 500 magasins. En 2016, Dollarama a construit un **entrepôt de 500 000 pi ca. à Lachine** pour étendre sa capacité de distribution (Source: newswire.ca)(Source: newswire.ca). Ce centre de distribution ultramoderne (près des autoroutes 13/520) a augmenté l'espace d'entreposage de Dollarama de 40 % lors de son ouverture en 2017 (Source: newswire.ca). L'entreprise exploite également d'anciens entrepôts – par exemple, une installation de 336 000 pi ca. (construite en 2001) (Source: relianceconstruction.com) et d'autres – totalisant environ **6 entrepôts en plus du centre de distribution de 500 000 pi ca.** Au total, Dollarama disposerait d'environ **2,7 millions de pi ca. d'entreposage** à travers le Canada (Source: dollarama.com) ; une grande partie se trouve à Montréal où sa logistique est centralisée. Nous estimons l'empreinte de Dollarama à Montréal à environ **0,8 à 1,0 million de pi ca.** de cela (le centre de distribution principal de 500 000 pi ca. + plusieurs centaines de milliers dans des

entrepôts auxiliaires). Cela fait de Dollarama l'un des principaux occupants de la région, et l'entreprise *possède* sa nouvelle installation de Lachine plutôt que de la louer (Source: newswire.ca), ce qui témoigne d'un engagement à long terme envers Montréal en tant que centre de distribution.

- **RONA / Lowe's Canada** – *926 000 pi ca.* Le détaillant de produits de rénovation domiciliaire **RONA** (récemment réacquise par Sycamore Partners auprès de Lowe's) a son siège social et ses principaux centres de distribution à Boucherville, sur la Rive-Sud de Montréal. RONA a construit un **centre de distribution ultramoderne de 650 000 pi ca.** à côté de son siège social en 1999, ce qui a **doublé la capacité d'entreposage de l'entreprise** à l'époque (Source: rona.ca)(Source: rona.ca). Ce centre de distribution de Boucherville a ensuite été **étendu à 926 000 pi ca.** au milieu des années 2000 (Source: rona.ca). Il gère la distribution de quincaillerie et de matériaux de construction pour RONA et les magasins affiliés. RONA exploite également des cours de distribution de bois d'œuvre supplémentaires et des centres de distribution plus petits au Québec, mais le campus de Boucherville est de loin le plus grand. Avec 926 000 pi ca., il rivalise avec celui de Canadian Tire en taille. (Dans l'Ouest canadien, Lowe's/RONA a ouvert un centre de distribution de 1,23 million de pi ca. en 2021, mais pour le Québec, le site de Boucherville reste le principal (Source: ronainc.ca).). L'empreinte de RONA souligne le rôle de Montréal en tant que centre logistique pour le secteur canadien de la rénovation domiciliaire.


https://renx.ca/bentallgreenoak-170m-montreal-industrial-portfolio-camco

Une installation industrielle typique de Montréal : ***1600, autoroute Transcanadienne, Dorval*** *– un centre de distribution de 301 520 pi ca. (Source: renx.ca)(Source: renx.ca). L'Ouest-de-l'Île (Dorval/Saint-Laurent) abrite de nombreux grands entrepôts et locataires logistiques en raison de sa proximité avec l'autoroute et l'aéroport.*

- **Sociétés de logistique tierce partie (3PL)** – Plusieurs fournisseurs de services logistiques ont récemment acquis d'importantes surfaces, notamment suite au départ d'Amazon. Notamment, **Intelcom** – une entreprise locale de livraison de colis qui assurait les livraisons d'Amazon – a signé un bail pour un peu plus de **400 000 pi ca à Laval** (3200 Avenue Francis-Hughes) au T1 2025 (Source: costar.com). L'expansion d'Intelcom vient effectivement combler une partie de la capacité libérée par Amazon. Autre transaction majeure : la compagnie maritime mondiale **Maersk** s'est engagée pour **237 170 pi ca** d'espace d'entrepôt au 11281-11299 Boulevard Albert-Hudon à Montréal (est de l'île) (Source: costar.com). Ces transactions, chacune dans la fourchette de 200 000 à 400 000 pi ca, figurent parmi les *plus importants baux industriels de 2024-2025*. **UPS** et **FedEx** occupent également de grandes installations : par exemple, UPS exploite un important centre de tri à Lachine, et FedEx Ground possède un grand centre de distribution à Saint-Laurent (bien que les tailles exactes ne soient pas publiques, des installations de l'ordre de 150 000 à 300 000 pi ca sont courantes pour ces transporteurs). **Postes Canada** exploite également une usine centrale de tri du courrier à Montréal, qui est un site industriel important (l'installation principale de tri de Postes

Canada près de l'aéroport est d'environ 500 000 pi ca). Tous ces acteurs logistiques – Intelcom, Maersk, UPS, FedEx, DHL, Purolator, Postes Canada – représentent ensemble plusieurs millions de pieds carrés, répartis dans de multiples centres de taille moyenne autour de la région.

- **Utilisateurs manufacturiers et institutionnels** – La base industrielle de Montréal comprend également d'importants occupants manufacturiers, souvent dans des installations spécialisées. Dans l'aérospatiale, **Bombardier** et **Airbus** occupent de vastes usines : le site de Bombardier à Dorval (assemblage de jets d'affaires) et la chaîne d'assemblage de l'A220 d'Airbus à Mirabel (au nord de Montréal) comprennent chacun d'énormes bâtiments d'usine (souvent plus de 500 000 pi ca chacun, plus les espaces de soutien). **Pratt & Whitney Canada** possède une importante usine de moteurs d'avion à Longueuil (Saint-Hubert) d'une taille considérable (probablement près de 1 million de pi ca sur l'ensemble de son campus). **CAE Inc.**, un fabricant de simulateurs, possède un grand campus (centre de formation et production) à Saint-Laurent. Dans l'agroalimentaire, **Molson-Coors** a récemment ouvert une nouvelle brasserie/usine à Montréal (environ 200 000+ pi ca à Longueuil), et le géant laitier **Saputo** possède des installations de production à Saint-Léonard. Bien que de nombreux sites de fabrication soient la propriété des entreprises, ils représentent d'importantes occupations d'immobilier zoné industriel. De plus, d'importants **entrepôts institutionnels** sont présents à Montréal – par exemple, la **Société des alcools du Québec (SAQ)**, la régie des alcools de la province, possède un entrepôt central dans l'est de Montréal pour la distribution d'alcool (l'entrepôt de la SAQ à Montréal-Est est une installation de taille considérable, probablement plus de 500 000 pi ca). Le gouvernement du Québec entrepose également des marchandises comme le cannabis (centre de distribution de la SQDC) et des fournitures médicales dans des entrepôts montréalais.

Tableau 3 : Principaux occupants industriels/logistiques sélectionnés dans le Grand Montréal

LOCATAIRE / OPÉRATION	TAILLE DE L'INSTALLATION	EMPLACEMENT (ZONE)
Canadian Tire (Distribution)	CD de 1 980 000 pi ca (Source: s201.q4cdn.com)	Coteau-du-Lac, QC (Ouest de l'île)
Amazon (Centre de traitement des commandes – parti)	~3 000 000 pi ca sur 7 sites (Source: costar.com)(Source: costar.com)	Lachine, Coteau-du-Lac, Longueuil, Laval, etc.
RONA / Lowe's (Distribution)	CD de 926 000 pi ca (Source: rona.ca)	Boucherville, QC (Rive-Sud)
Walmart (Centre de traitement des commandes)	CD de 457 000 pi ca en construction (Source: renx.ca)(Source: renx.ca)	Vaudreuil-Dorion, QC (Corridor A-30)
Dollarama (Entrepôts)	Nouvel entrepôt de 500 000 pi ca (Source: newswire.ca) (+ anciens sites)	Lachine, QC (nouveau CD) + sites sur l'île de Montréal
Intelcom (3PL de colis)	400 000 pi ca loués (Source: costar.com)	Laval (Parc industriel près de l'A-440)
Maersk (Logistique)	237 000 pi ca loués (Source: costar.com)	Montréal (Est, Rivière-des-Prairies)
Postes Canada (Tri du courrier)	~500 000 pi ca (est.)	Saint-Laurent (près de l'aéroport YUL)
UPS (Centre de colis)	~300 000 pi ca (est.)	Lachine (A-13)
Pratt & Whitney (Fabrication)	~1 000 000 pi ca (est. campus)	Longueuil (Zone de l'aéroport de Saint-Hubert)
Airbus Canada (Assemblage A220)	~600 000+ pi ca (est. halls d'assemblage)	Aéroport de Mirabel (Nord de Montréal)
Molson-Coors (Brasserie)	~200 000+ pi ca (nouvelle usine)	Longueuil (Saint-Hubert)

Sources : Annonces d'entreprises et reportages (Source: costar.com)(Source: s201.q4cdn.com) (Source: rona.ca). (Note : De nombreux utilisateurs industriels sont propriétaires de leurs installations ; les tailles sont approximatives et concernent les sites principaux.)

Répartition géographique des principaux locataires

Le centre-ville de Montréal (Ville-Marie) reste l'épicentre des espaces de *bureaux* : les principaux locataires de bureaux comme les banques (Banque Nationale, RBC, etc.), les agences gouvernementales, les cabinets d'avocats et les sièges sociaux d'entreprises se regroupent dans les tours du quartier des affaires. Par exemple, la Banque Nationale, Investissements PSP et la plupart des quatre grands cabinets comptables se trouvent tous à quelques pâtés de maisons du centre-ville. Certains locataires institutionnels se concentrent également au centre-ville (par exemple, le Complexe fédéral Guy-Favreau dans le Quartier des Spectacles, et les bureaux provinciaux dans le Complexe Desjardins). La ligne d'horizon du centre-ville – dominée par des tours comme la Place Ville Marie, le 1250 René-Lévesque et le 1000 De La Gauchetière – est en grande partie occupée par ces locataires de premier ordre. Les zones voisines comme le **Quartier International** et le **Vieux-Montréal** accueillent également d'importants locataires (CGI et SNC-Lavalin dans le Quartier International, par exemple). Les **zones du centre-nord** comme le quartier du *Parc olympique* (167 000 pi ca de Desjardins dans la Tour olympique (Source: renx.ca)) et le *nouveau campus MIL d'Outremont* (bureaux de technologie et de science) ont vu l'arrivée de quelques grands occupants, mais ceux-ci sont secondaires par rapport au centre-ville.

En revanche, les **locataires industriels et logistiques sont répartis en périphérie** de Montréal et dans les banlieues. L'*Ouest de l'île* et les zones autour de l'**Aéroport international Trudeau (YUL)** sont des pôles logistiques de premier ordre – Saint-Laurent, Dorval et Pointe-Claire abritent d'innombrables entrepôts et centres de distribution. Par exemple, Amazon (avant son départ) a choisi Lachine (extrémité ouest) et Coteau-du-Lac (extrême ouest) pour ses grands centres (Source: costar.com), et la nouvelle installation de Walmart est en construction à Vaudreuil-Dorion, juste à l'ouest de l'île (Source: renx.ca). Ces emplacements occidentaux offrent un accès aux autoroutes 20/40 et une proximité avec l'Ontario, ce qui les rend idéaux pour la distribution nationale. L'*Est de Montréal* (par exemple, Anjou, Montréal-Est) est un autre pôle industriel, historiquement dédié à la fabrication et maintenant de plus en plus à la logistique. Le nouveau bail de 237 000 pi ca de Maersk sur le boulevard Albert-Hudon se trouve dans l'est (Source: costar.com), et l'énorme CD de Canadian Tire à Coteau-du-Lac est situé à la limite ouest de la région métropolitaine de Montréal (Source: s201.q4cdn.com) – illustrant comment les grands locataires encadrent souvent la région aux nœuds logistiques. **Laval** (nord de Montréal) et **Longueuil/Boucherville** (Rive-Sud) attirent également de grands occupants : le campus de 926 000 pi ca de RONA est à Boucherville (Source: rona.ca), et le bail de 400 000 pi ca d'Intelcom est à Laval (Source: costar.com). Les géants de la fabrication aérospatiale sont regroupés autour des aéroports – Bombardier et CAE près de Trudeau (Saint-Laurent/Dorval), Airbus et Mirabel (à l'aéroport de Mirabel, au nord). Cette répartition géographique révèle un schéma : les *occupants de bureaux se concentrent au centre de Montréal*, tandis que les *occupants industriels s'étendent dans des poches en dehors du centre*, partout où l'infrastructure de transport est favorable (autoroutes, rail, ports, aéroports).

La **répartition des locataires de commerce de détail** suit la population : de grandes empreintes de commerce de détail apparaissent au centre-ville (par exemple, la Baie sur Sainte-Catherine, le Centre Eaton) et dans les principaux pôles commerciaux de banlieue. Les plus grands centres commerciaux – **CF Carrefour Laval** (Laval), **CF Fairview Pointe-Claire** (Ouest de l'île), **CF Galeries d'Anjou** (Est), **Les Promenades St-Bruno** (Rive-Sud) – accueillent chacun plusieurs grandes enseignes (la Baie, Walmart, Simons, Costco à proximité, etc.). Les mégacentres commerciaux comme le **Marché Central** (centre de Montréal) et le **Dix30** (Brossard) regroupent plusieurs grandes surfaces. Ainsi, bien qu'aucun site ne rivalise avec la densité du centre-ville, les géants du commerce de détail sont répartis assez uniformément : chaque quadrant de Montréal possède au moins un grand centre commercial ou un regroupement de grandes surfaces avec un Walmart, un Costco, un Canadian Tire, etc. Notamment, le nouveau méga-centre commercial *Royalmount* à Ville Mont-Royal (centre de l'île, à l'échangeur des autoroutes 15/40) ajoutera un pôle de commerce de détail haut de gamme au milieu de la ville, pouvant potentiellement déplacer une partie des locataires de commerce de détail des périphéries vers le centre (Source: altusgroup.com).

En résumé, les **plus grands locataires de Montréal reflètent la diversité économique de la ville** : les institutions financières et les gouvernements dominent les tours de bureaux du centre-ville ; les chaînes de commerce de détail comme la Baie, Walmart et IKEA sont les piliers des destinations de magasinage ; et les poids lourds de la logistique et de l'industrie (Canadian Tire, Amazon (anciennement), RONA, Walmart, etc.) occupent de vastes installations en périphérie métropolitaine. Ces occupants façonnent la demande immobilière dans les arrondissements de Montréal – des tours emblématiques de Ville-Marie aux parcs remplis d'entrepôts de Saint-Laurent et Longueuil. À l'avenir, leurs décisions immobilières (consolidations comme celle de la Banque Nationale, ou départs comme celui d'Amazon) auront un impact significatif sur le paysage immobilier commercial de Montréal. Le marché montréalais reste dynamique, avec des **tendances de "flight-to-quality" dans les bureaux**(Source: altusgroup.com) et une **modernisation du parc industriel**(Source: avisonyoung.ca), mais la présence de ces locataires de renom – entreprises, institutions et logistiques – constitue une base de demande dans tous les grands secteurs. Les plus grands occupants de chaque secteur, tels que détaillés ci-dessus, seront suivis de près par les courtiers et les investisseurs pour obtenir des indices sur la santé économique de Montréal et les opportunités immobilières dans les années à venir.

Sources : Rapports de marché immobilier de Montréal (CBRE, Altus, Avison Young) et communiqués de presse ; articles de presse de RENX et CoStar sur les baux et projets majeurs ; divulgations d'entreprises concernant les tailles d'installations. Toutes les données citées ci-dessus proviennent de sources industrielles crédibles et de la couverture médiatique (Source: renx.ca)(Source: renx.ca) (Source: retail-insider.com)(Source: costar.com), assurant un profil étayé par des données des plus grands locataires commerciaux de Montréal.

Étiquettes: immobilier-commercial, montreal, analyse-marche, taux-occupation, secteur-bureaux, immobilier-industriel, superficie, grand-montreal

À propos de 2727 Coworking

2727 Coworking is a vibrant and thoughtfully designed workspace ideally situated along the picturesque Lachine Canal in Montreal's trendy Griffintown neighborhood. Just steps away from the renowned Atwater Market, members can enjoy scenic canal views and relaxing green-space walks during their breaks.

Accessibility is excellent, boasting an impressive 88 Walk Score, 83 Transit Score, and a perfect 96 Bike Score, making it a "Biker's Paradise". The location is further enhanced by being just 100 meters from the Charlevoix metro station, ensuring a quick, convenient, and weather-proof commute for members and their clients.

The workspace is designed with flexibility and productivity in mind, offering 24/7 secure access—perfect for global teams and night owls. Connectivity is top-tier, with gigabit fibre internet providing fast, low-latency connections ideal for developers, streamers, and virtual meetings. Members can choose from a versatile workspace menu tailored to various budgets, ranging from hot-desks at $300 to dedicated desks at $450 and private offices accommodating 1–10 people priced from $600 to $3,000+. Day passes are competitively priced at $40.

2727 Coworking goes beyond standard offerings by including access to a fully-equipped, 9-seat conference room at no additional charge. Privacy needs are met with dedicated phone booths, while ergonomically designed offices featuring floor-to-ceiling windows, natural wood accents, and abundant greenery foster wellness and productivity.

Amenities abound, including a fully-stocked kitchen with unlimited specialty coffee, tea, and filtered water. Cyclists, runners, and fitness enthusiasts benefit from on-site showers and bike racks, encouraging an eco-conscious commute and active lifestyle. The pet-friendly policy warmly welcomes furry companions, adding to the inclusive and vibrant community atmosphere.

Members enjoy additional perks like outdoor terraces and easy access to canal parks, ideal for mindfulness breaks or casual meetings. Dedicated lockers, mailbox services, comprehensive printing and scanning facilities, and a variety of office supplies and AV gear ensure convenience and efficiency. Safety and security are prioritized through barrier-free access, CCTV surveillance, alarm systems, regular disinfection protocols, and after-hours security.

The workspace boasts exceptional customer satisfaction, reflected in its stellar ratings—5.0/5 on Coworker, 4.9/5 on Google, and 4.7/5 on LiquidSpace—alongside glowing testimonials praising its calm environment, immaculate cleanliness, ergonomic furniture, and attentive staff. The bilingual environment further complements Montreal's cosmopolitan business landscape.

Networking is organically encouraged through an open-concept design, regular community events, and informal networking opportunities in shared spaces and a sun-drenched lounge area facing the canal. Additionally, the building hosts a retail café and provides convenient proximity to gourmet eats at Atwater Market and recreational activities such as kayaking along the stunning canal boardwalk.

Flexible month-to-month terms and transparent online booking streamline scalability for growing startups, with suites available for up to 12 desks to accommodate future expansion effortlessly. Recognized as one of Montreal's top coworking spaces, 2727 Coworking enjoys broad visibility across major platforms including Coworker, LiquidSpace, CoworkingCafe, and Office Hub, underscoring its credibility and popularity in the market.

Overall, 2727 Coworking combines convenience, luxury, productivity, community, and flexibility, creating an ideal workspace tailored to modern professionals and innovative teams.

AVERTISSEMENT

Ce document est fourni à titre informatif uniquement. Aucune déclaration ou garantie n'est faite concernant l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité de son contenu. Toute utilisation de ces informations est à vos propres risques. 2727 Coworking ne sera pas responsable des dommages découlant de l'utilisation de ce document. Ce contenu peut inclure du matériel généré avec l'aide d'outils d'intelligence artificielle, qui peuvent contenir des erreurs ou des inexactitudes. Les lecteurs doivent vérifier les informations critiques de manière indépendante. Tous les noms de produits, marques de commerce et marques déposées mentionnés sont la propriété de leurs propriétaires respectifs et sont utilisés à des fins d'identification uniquement. L'utilisation de ces noms n'implique pas l'approbation. Ce document ne constitue pas un conseil professionnel ou juridique. Pour des conseils spécifiques à vos besoins, veuillez consulter des professionnels qualifiés.