

# Terrains industriels et la ceinture verte invisible dans la GRM

## Qu'est-ce que Montréal ?

Posez la question à plusieurs personnes, et vous obtiendrez des réponses différentes. Certains diront l'île de Montréal, d'autres la ville de Montréal, etc. En réalité, Montréal, ou plus largement la Grande Région de Montréal (GRM), englobe deux îles et deux rives situées dans la vallée du Saint-Laurent.

<sup>1</sup>Plus précisément, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est une entité administrative qui regroupe 82 municipalités couvrant une superficie de 4 374 km<sup>2</sup> et qui compte une population de 4,2 millions d'habitants (tel qu'illustré à la figure 1). <sup>2</sup>La GRM est la plus grande région urbaine du Québec et la

au Canada, représentant environ 48 % de la population de la province et environ 55 % de son PIB.

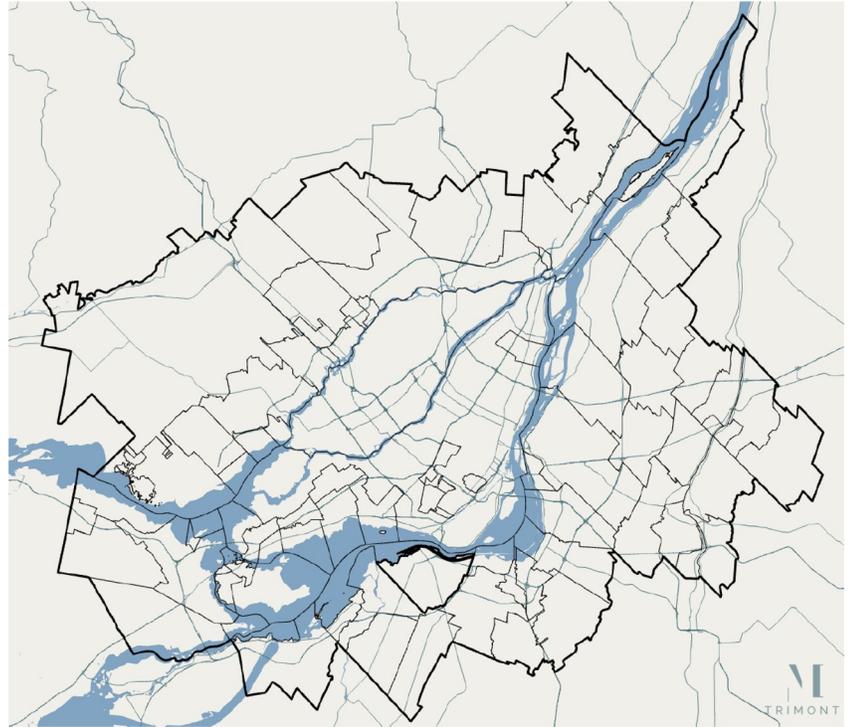
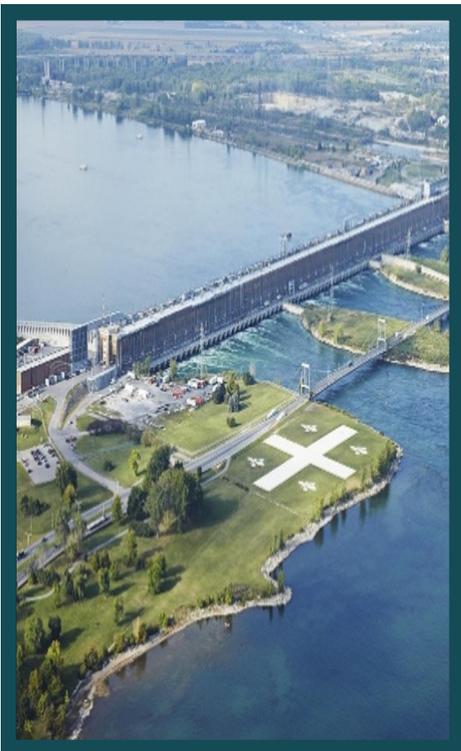
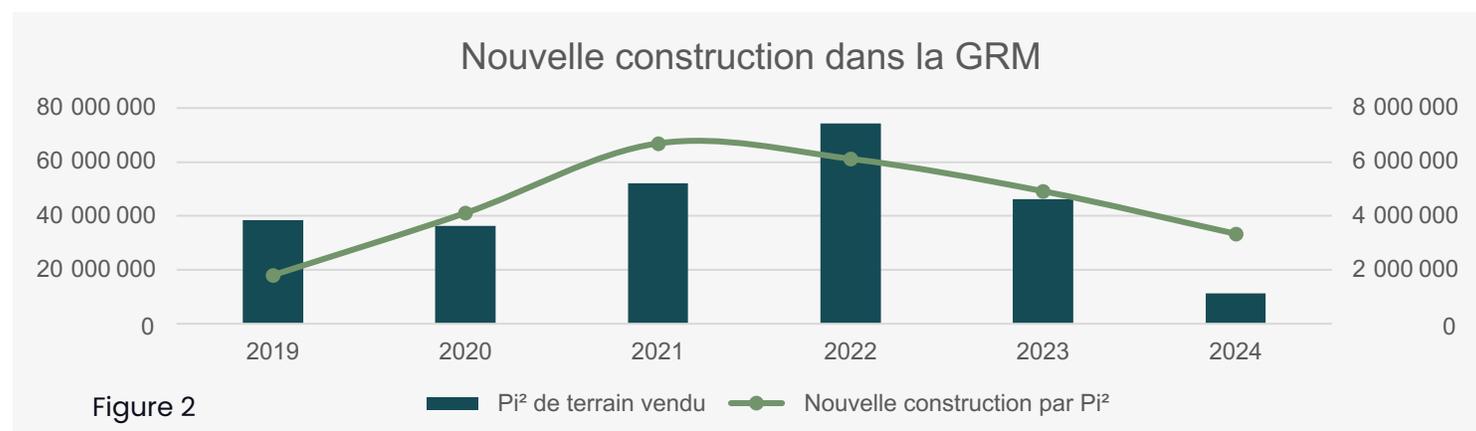


Figure 1

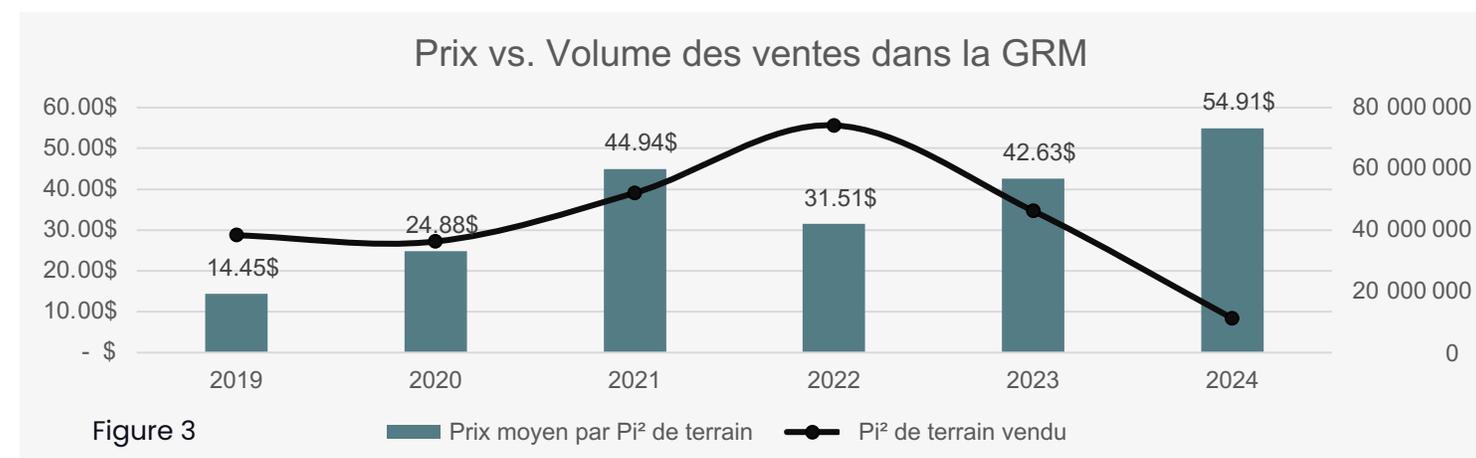


Montréal a longtemps été le moteur économique du Canada, un rôle qu'elle a perdu au profit de Toronto dans les années 1960 et 1970. Toutefois, entre 2014 et 2018, l'économie montréalaise a amorcé un redressement progressif, attirant l'attention des investisseurs de l'extérieur de la province. Cette croissance économique a stimulé la demande d'espaces industriels, notamment pour la distribution (Un contraste marqué avec l'époque où l'industrie manufacturière de Montréal était en plein essor). On avait l'impression que Montréal reprenait sa place. Parallèlement, la demande pour les centres de données et les installations de minage de cryptomonnaies a augmenté, en raison des faibles coûts énergétiques et du climat froid du Québec. De plus, la légalisation du cannabis par le gouvernement fédéral a intensifié la demande pour des producteurs autorisés. Par conséquent, les espaces à faible hauteur libre, autrefois peu recherchés, sont devenus attractifs.

À mesure que la demande augmentait et que l'offre diminuait, les loyers et les prix de vente ont naturellement grimpé, jusqu'à ce qu'un revirement inattendu se produise. Les promoteurs se sont alors mis à construire à des fins spéculatives. Broccolini a livré le premier projet industriel spéculatif à Vaudreuil, sur le boulevard F.-X. Tessier, en 2016, et d'autres promoteurs ont rapidement suivi la même voie. Logiquement, la valeur des terrains industriels a commencé à augmenter. Le marché a connu un tournant lorsque Sobeys a acquis un terrain avec un bâtiment destiné à être démolie, situé près de l'autoroute 40, pour 29,22 \$ le pied carré en 2019, frôlant ainsi la barre des 30,00 \$ le pied carré. La pandémie de la COVID-19 a également été un facteur déterminant. La fermeture des commerces de détail a incité les consommateurs à se tourner massivement vers le commerce électronique, ce qui a entraîné une hausse exponentielle de la demande pour de nouveaux centres de distribution efficaces.



Depuis 2019, le prix des terrains industriels au pied carré a connu une hausse significative, atteignant en 2024 une moyenne de 54,91 \$, comparativement à 14,45 \$ en 2019. Alors que les volumes de ventes ont diminué, la rareté de l'offre s'est imposée comme un facteur déterminant de la hausse des prix. Comme l'indiquent les données, une corrélation négative se manifeste entre le volume des ventes et l'évolution des prix.



Bien qu'il soit évident que la demande pour de nouvelles constructions ait atteint son apogée à la fin de 2021, la rareté constitue désormais le principal obstacle au développement industriel.

Beaucoup pourraient croire qu'il reste encore une abondance de terrains industriels disponibles dans la GRM. Or, à quelques minutes en voiture de l'île de Montréal, on aperçoit de vastes étendues de terres boisées, de champs et de terres agricoles, ce qui pourrait laisser supposer que ces terrains sont propices au développement. <sup>3</sup>Cependant, aux abords de la GRM, environ 547 300 acres de terres agricoles sont protégées en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, formant ainsi une ceinture verte informelle (représentée en vert dans la figure 4).

## La ceinture verte informelle de la GRM

Les ceintures vertes sont des espaces protégés, qu'elles soient naturelles, aménagées ou agricoles, généralement situées en périphérie d'une agglomération urbaine. Elles s'inscrivent dans les stratégies d'aménagement du territoire visant à limiter l'étalement urbain au sein d'une région métropolitaine, en encadrant le développement en périphérie et en favorisant la densification du centre-ville.

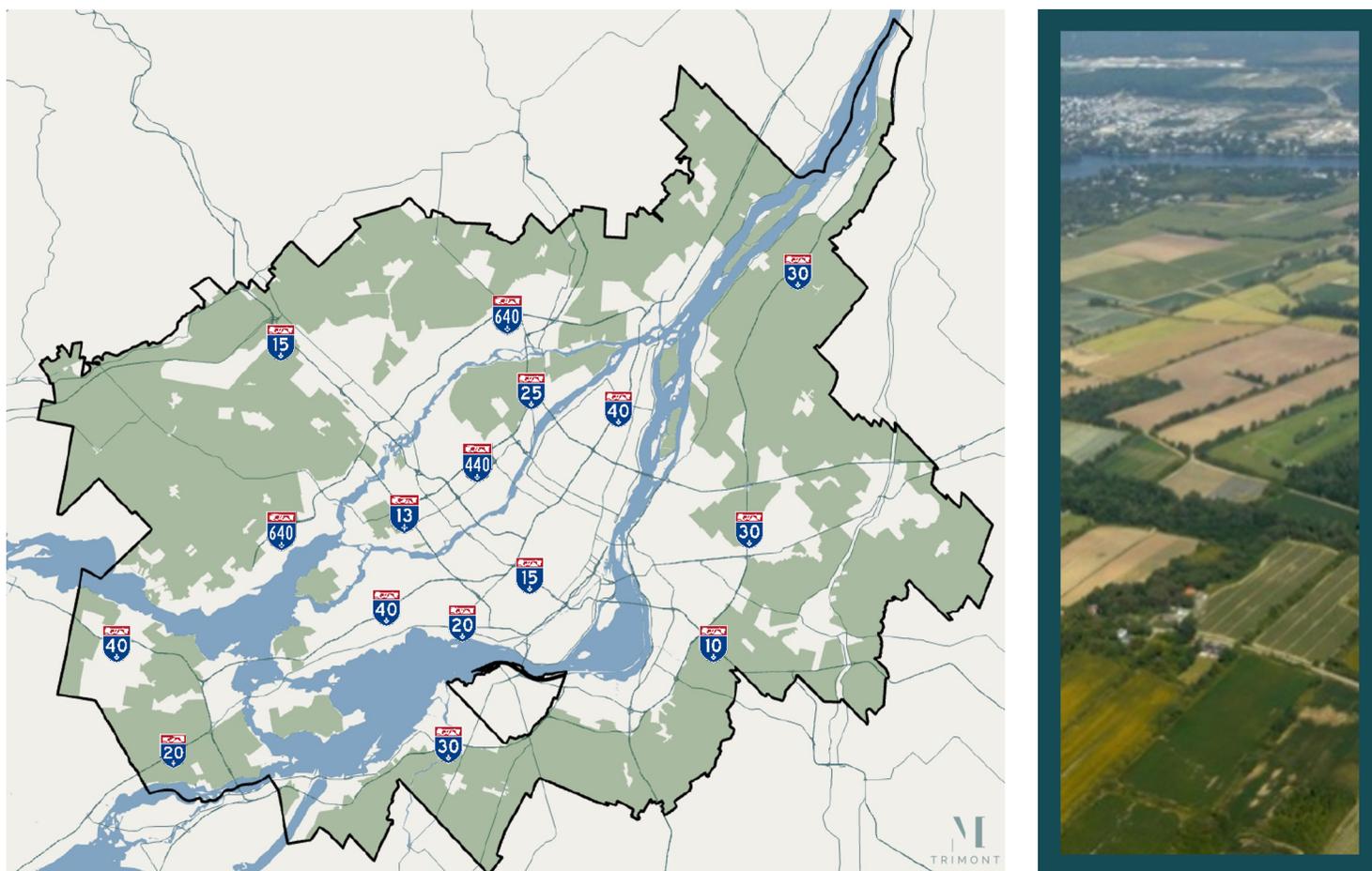


Figure 4

<sup>3</sup> Contrairement à de nombreuses grandes villes canadiennes dotées d'une ceinture verte officielle, la GRM est entourée d'environ 547 300 acres de terres agricoles protégées, ce qui représente environ 51 % de sa superficie totale. <sup>4</sup>Au Québec, les terres agricoles sont régies par la Commission de la Protection Agricole du Québec (CPTAQ). <sup>5</sup>On estime que seulement 61 % de cette zone est actuellement exploitée à des fins agricoles.

## L'état actuel de la disponibilité des terrains industriels

On dénombre actuellement environ 10 611 acres de terrains industriels vacants dans la GRM, dont environ 206 acres sont situés en zone agricole. Ainsi, environ 10 405 acres de terrains industriels aménageables demeurent disponibles pour le développement, comme l'indiquent les zones brunes sur la figure 5.

Toutefois, tous les terrains industriels vacants ne sont pas nécessairement aménageables. La présence potentielle de milieux humides au sein de la GRM constitue un enjeu important à considérer dans le cadre du développement industriel.

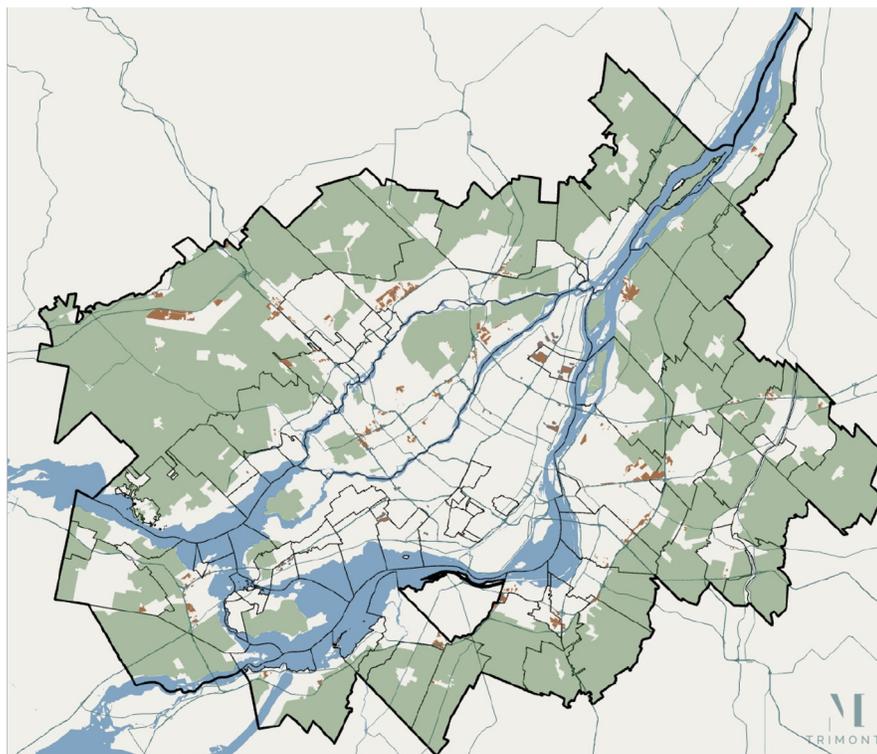


Figure 5

## Zones humides

La question des milieux humides potentiels au sein de la GRM constitue un enjeu majeur depuis longtemps. Les milieux humides sont des espaces où l'eau est présente de façon permanente ou intermittente, incluant les marécages, les marais et les prairies humides. <sup>4</sup>Actuellement, environ 49 225 acres de terres sont considérées comme des milieux humides potentiels dans la GRM, ce qui représente 4,6 % de sa superficie totale. Ces zones, identifiées comme « milieux humides potentiels », sont représentées en bleu dans la figure 6. Le 20 septembre 2018, le Règlement sur la conservation des milieux humides et

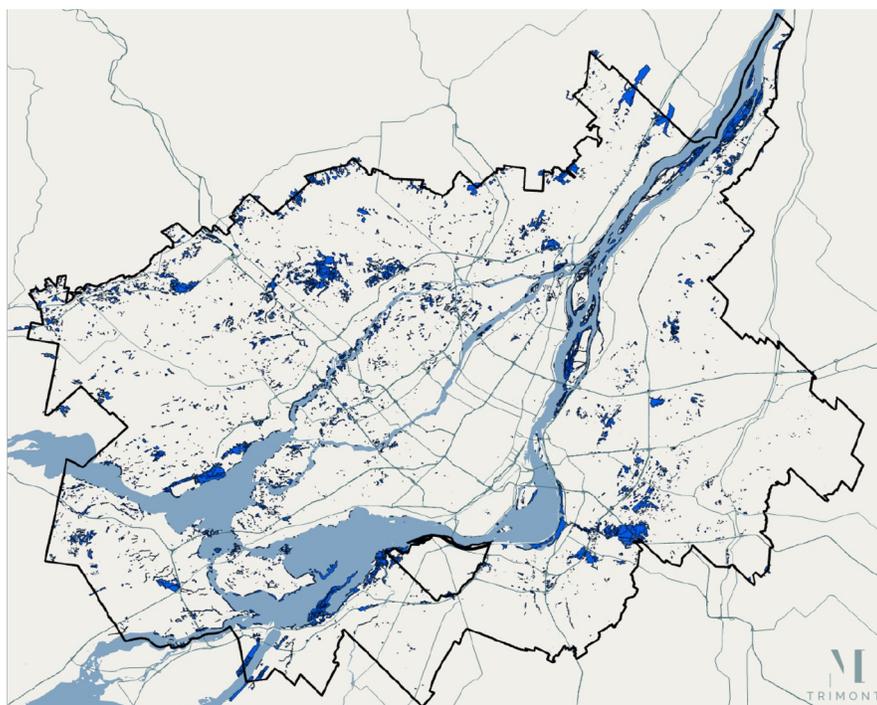


Figure 6

hydriques est entré en vigueur au Québec, établissant un cadre réglementaire visant à assurer la préservation et la gestion durable de ces milieux essentiels à l'équilibre écologique.

La nouvelle loi a modifié la manière dont le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) encadre la conservation des milieux humides et hydriques, notamment en révisant les règles relatives à l'indemnisation financière des pertes associées aux projets réalisés dans ces milieux. Cette réglementation constitue ainsi un enjeu supplémentaire pour le développement des terrains industriels dans la GRM.

## Les zones humides et les terrains industriels

En conséquence, en tenant compte des 955 acres de milieux humides recouvrant les terrains industriels disponibles situés hors de la zone agricole (indiqués en bleu foncé dans la figure 7), il ne reste plus qu'environ 9 450 acres de terrains industriels potentiellement aménageables dans la GRM. Toutefois, la présence de milieux humides limite la superficie réellement exploitable, rendant certaines portions de ces terrains non aménageables.

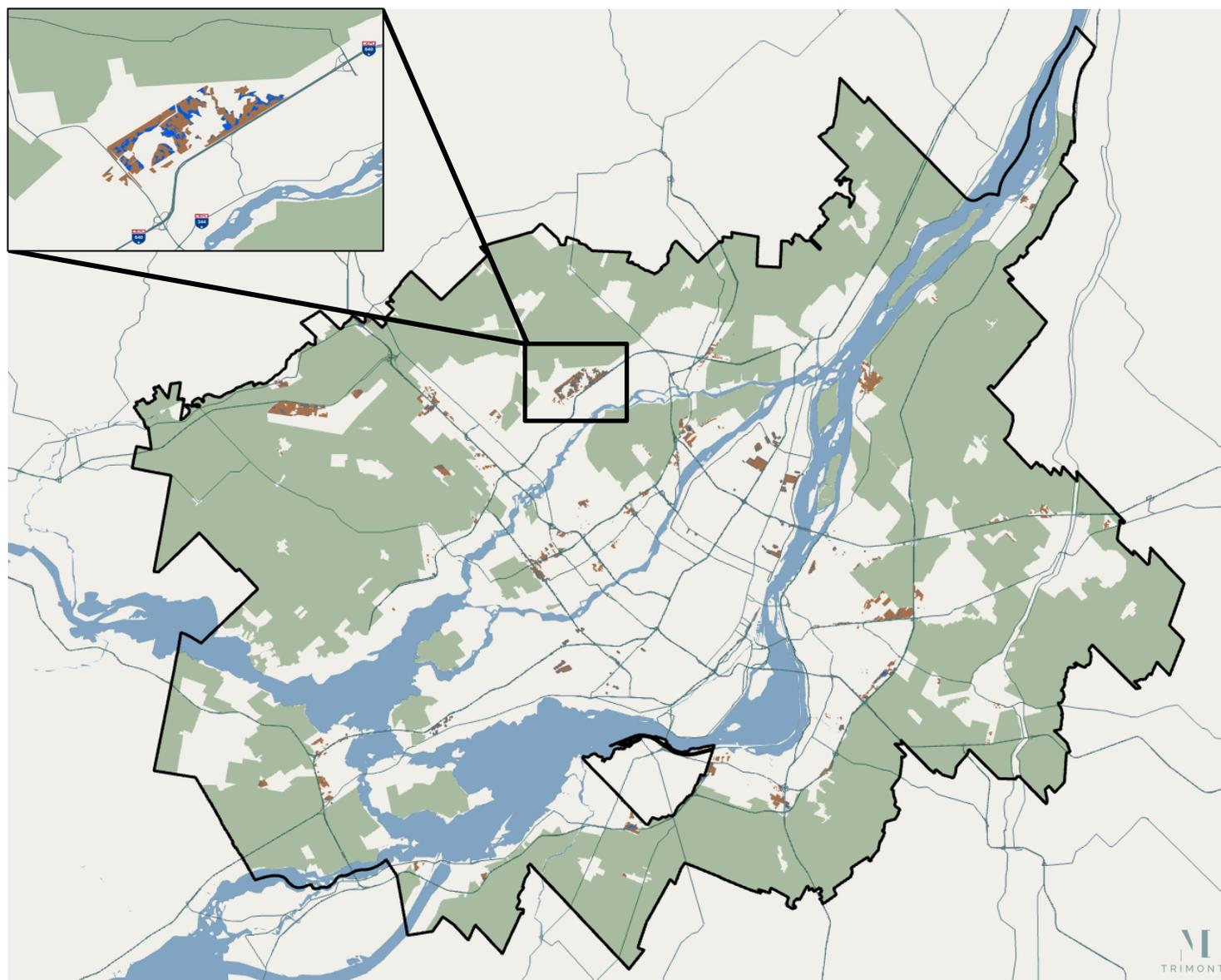


Figure 7

## Conclusion

Il est évident que les terrains industriels encore disponibles dans la GRM sont de moins en moins nombreux.<sup>6</sup> Au cours des cinq dernières années, le Québec a enregistré une croissance des entreprises estimée à près de 2,0 %, une proportion significative de cette progression étant liée au secteur industriel. Cette tendance s'est accompagnée d'une demande accrue pour des espaces industriels, amenant plusieurs promoteurs à envisager des opportunités situées en dehors des limites de la GRM.

À titre d'exemple, la ville de Salaberry-de-Valleyfield, localisée hors de la GRM, a connu depuis 2019 le développement d'environ 9,2 millions de pieds carrés de terrains à vocation industrielle. Le taux d'inoccupation actuel dans ce secteur avoisinerait 18,7 %, ce qui pourrait s'expliquer par la préférence de certaines entreprises pour des emplacements stratégiquement situés près des grands axes de transport, des bassins d'emploi et des centres de consommation.

Dans le contexte économique et géopolitique actuel, où l'optimisation des ressources et la résilience locale prennent une importance croissante, la question de l'aménagement industriel suscite des réflexions. Si aucun ajustement n'est envisagé, la rareté des terrains pourrait continuer de faire augmenter les prix des terrains industriels. Il pourrait alors être pertinent pour les autorités compétentes d'évaluer les cadres actuels de zonage et de réglementation environnementale. À défaut, certains promoteurs ou occupants industriels pourraient être amenés à considérer des marchés secondaires en périphérie de la GRM, voire au-delà de la ceinture verte informelle.

### Sources:

- <sup>1</sup> CMM
- <sup>2</sup> CMM, Institut de la statistique du Québec
- <sup>3</sup> CPTAQ
- <sup>4</sup> Canards Illimités Canada
- <sup>5</sup> MAPAQ
- <sup>6</sup> IBS World

Figure 1: CMM, MTQ  
 Figure 4: CMM, CPTAQ, MTQ  
 Figure 5: CMM, CPTAQ, MTQ  
 Figure 6: CMM, CPTAQ, MTQ, Canards Illimités Canada  
 Figure 7: CMM, CPTAQ, MTQ, Canards Illimités Canada

## TRIMONT

4480 Ch. de la Côte-de-Liesse  
Suite 290, Mont-Royal, QC H4N 2R1

514.736.0511  
info@trimontcanada.com

www.trimontquebec.com

## CONTACTS

**Peter Mouhteros**  
Courtier immobilier agréé, DA  
Partenaire  
pmouhteros@trimontcanada.com

**Dimitri (Jimmy) Mouhteros \***  
Courtier immobilier commercial  
Partenaire  
jmouhteros@trimontcanada.com

**Germando Mazzotta \*\***  
Courtier immobilier commercial  
Partenaire  
Gmazzotta@trimontcanada.com

**Giordano Bucciarelli**  
Analyste de recherche  
gbucciarelli@trimontcanada.com

© 2025 Trimont Québec inc. (« TRIMONT ») Tous droits réservés.

Les renseignements contenus dans ce document ont été recueillis de bonne foi à partir de diverses sources jugées fiables, y compris, mais sans s'y limiter, les données internes de TRIMONT, partiellement compilées à la suite de conversations téléphoniques, de courriels et d'annonces reçues de membres de la communauté des courtiers en immobilier commercial.

Ce rapport est fourni à titre informatif uniquement et peut contenir des erreurs ou des omissions. Il est présenté sans garantie, expresse ou implicite, quant à son exactitude, son exhaustivité ou sa pertinence.

Rien dans ce rapport ne doit être interprété comme une indication de la performance future des titres d'une entreprise. Il est déconseillé de prendre des décisions d'achat ou de vente de titres en se fondant exclusivement sur les opinions exprimées dans ce document. TRIMONT décline toute responsabilité quant aux décisions d'investissement prises sur la base des renseignements contenus dans ce rapport.

En consultant ce rapport, vous renoncez à toute réclamation contre TRIMONT, ainsi qu'à l'encontre de ses affiliés, dirigeants, administrateurs, employés, agents, conseillers et représentants, découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de l'utilisation des renseignements contenus dans ce document.

Les renseignements contenus dans ce document sont destinés exclusivement à l'usage interne de TRIMONT. Tous les droits afférents sont réservés, et toute reproduction, diffusion ou utilisation des données est interdite sans l'autorisation écrite préalable de TRIMONT.

Agence immobilière Trimont Québec Inc.

\* Courtier immobilier agissant au sein de la société Dimitri Mouhteros inc.

\*\* Courtier immobilier agissant au sein de la société Germando Mazzotta inc.



514.736.0511



info@trimontcanada.com



www.trimontquebec.com