

Le marché des laboratoires du Grand Montréal

Retour sur 2024

Une offre immobilière captivante



Sommaire

Un marché équilibré dans un contexte d'offre excédentaire en Amérique du Nord



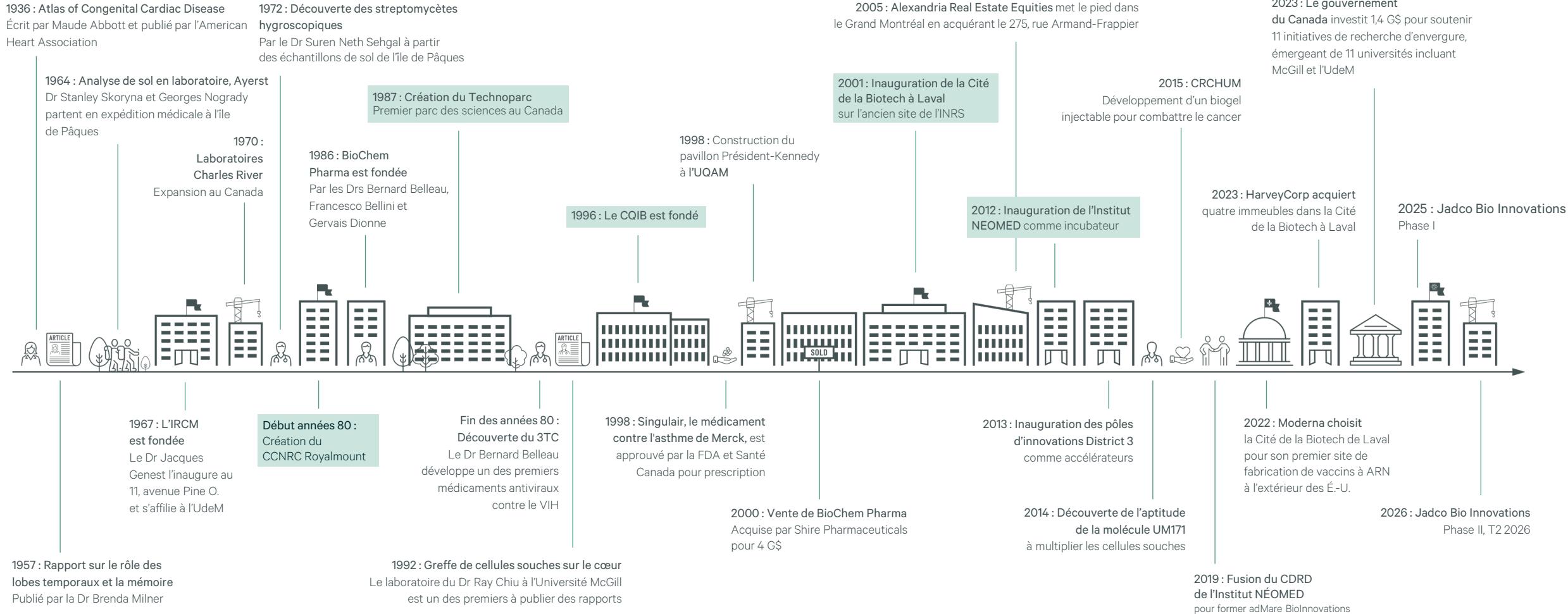
Principaux constats

- L'absorption nette a atteint 35 949 pi², un contraste flagrant avec des marchés américains bien établis tels que Boston, San Francisco et Raleigh-Durham qui ont tous enregistré des données négatives d'absorption nette en 2024.
- Le taux d'inoccupation a décliné de 62 points de base (pb) sur un an, à **5,9 %**.
- Le segment de la location totalise 660 922 pi². La R-D représente la majorité de la demande avec 497 361 pi², contre 163 561 pi² pour les BPF.
- Le volume de chantiers demeure contracté, avec parmi les projets notables Inspire Bio Innovations par Jadco. Cette contraction contribue aux données positives d'absorption puisque les nouveaux produits génèrent peu d'inoccupation.
- L'écosystème des sciences de la vie à Montréal se démarque des autres métropoles nord-américaines, se classant comme la plus abordable tant pour ses coûts immobiliers qu'en main-d'œuvre. Le loyer net moyen pour des laboratoires est **41,68 \$ le pi²**, soit 59,88 % moins dispendieux que les prix aux États-Unis en tenant compte du taux de change. Les laboratoires situés au centre-ville affichent des loyers plus élevés à **62,00 \$ le pi²**.
- Montréal compte parmi les quinze marchés les plus importants au monde pour la grandeur de son parc immobilier, au 14e rang avec un total de 5,8 millions pi².
- **47,1 %** des transactions se plaçaient dans une fourchette de 5 000 à 10 000 pi². La superficie moyenne sur cinq ans est 13 500 pi².
- Le financement en capital-risque a augmenté en 2024 à 615 millions \$CA, représentant une variation annuelle de 32,8 % depuis 2019.

Inventaire immobilier en sciences de la vie

Dissection des marchés des sciences de la vie du Grand Montréal

Chronologie des sciences de la vie à Montréal



Expansion progressive du marché

- CBRE recueille des données sur plus **de 5,8 millions pi²** en laboratoires qui affichent un taux d'inoccupation de **5,9 %**.
- Les sciences de la vie comptent trois grands bailleurs : HarveyCorp, Alexandria Real Estate Equities et Jadco.
- Le volume de produits immobiliers de Montréal est comparable à celui de Seattle, Singapour, Los Angeles, Tokyo et Cambridge (Royaume-Uni).
- Montréal est un marché des sciences de la vie émergeant, se classant **14^e** au monde pour le volume de produits et **21^e** pour le volume de chantiers.
- Les nouveaux projets sont rares. **112 750 pi²** sont en chantier, surtout au centre-ville et au Nexus 40-13. Inspire Bio Innovations, des installations de catégorie A par Jadco, ajoutera notamment 92 750 pi². Harveycorp a entrepris la conversion de 20 000 pi² pour NuChem.
- Harveycorp a désigné environ 200 000 pi² en bureau dans la Cité de la Biotech à Laval pour une conversion en installations de R-D.
- **47,9 %** des produits se situent dans un pôle défini des sciences de la vie.

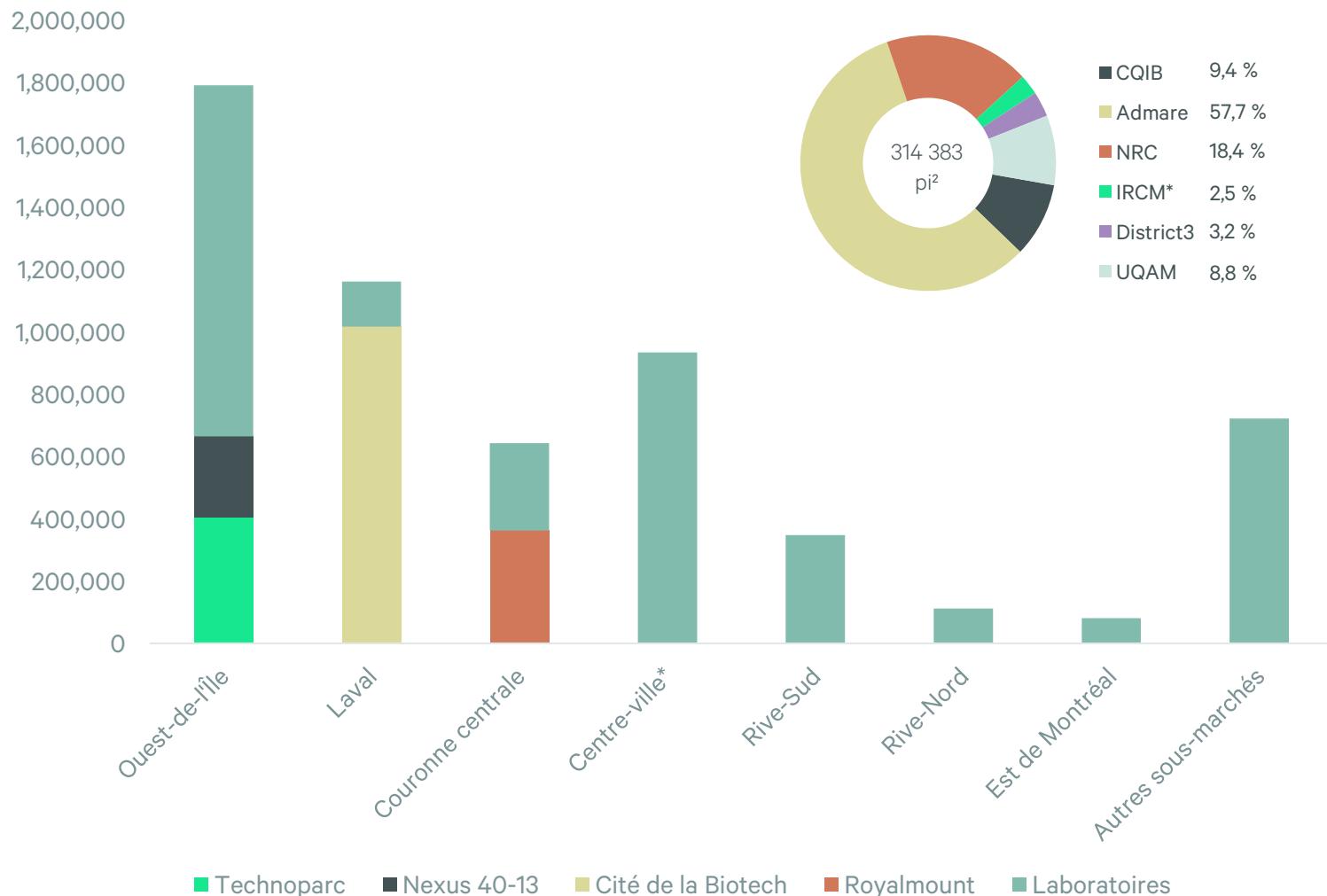
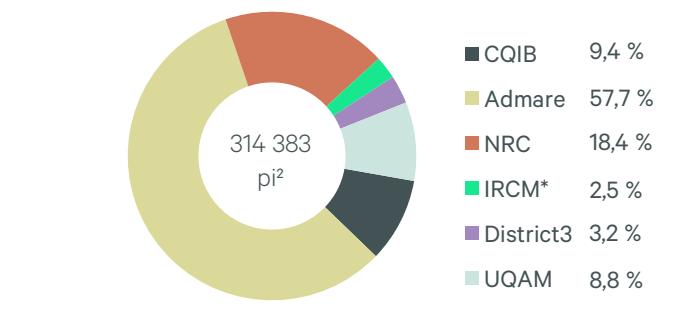
FIGURE 1: Volume de laboratoires selon le sous-marché (pi²)

FIGURE 2 : Portion des laboratoires offerts aux entreprises de R-D par des établissements de recherche



Le Grand Montréal héberge un pôle émergent et quatre pôles principaux avec une grande concentration d'expertise et de talents des sciences de la vie

FIGURE 1: Emplacements des laboratoires et des pôles selon le sous-marché; chaque cercle représente une propriété hébergeant des laboratoires.



Pôles de laboratoires :

- **Technoparc Montréal** : Fondé en 1987. Pôle d'innovation et de recherche de pointe traditionnellement réputé pour les sciences de la vie, l'aérospatial et les autres entreprises de recherche, voisin de l'aéroport Pierre-Elliott-Trudeau sur l'autoroute 40 (Transcanadienne).
- **Nexus 40-13** : Fondé au début des années 90 sous le nom de Liberty Sites, puis vendu et renommé Nexus 40-13 au carrefour des autoroutes 13 et 40 dans Saint-Laurent. Le zonage industriel léger permet les activités de fabrication, de distribution et d'entreposage pour les BPF.
- **Royalmount** : Centré autour des installations du Conseil national de recherches Canada (CNRC), fondé en plusieurs phases pendant la première partie des années 80. Ce pôle se situe à 1 km du nouveau projet commercial Royalmount à l'angle des autoroutes 40 (Transcanadienne) et 15 (Décarie).
- **Cité de la Biotech de Laval** : Crée en partenariat par la Ville de Laval et le Centre Armand-Frappier Santé Biotechnologie de l'INRS en 2001. Située aux abords de l'autoroute 15 (Laurentides), la plupart de ses laboratoires siègent sur le boulevard Armand-Frappier près des boulevards Cartier Ouest et Notre-Dame.
- **Centre-ville*** : Le centre-ville ne constitue pas un pôle uni sous une même bannière; toutefois, il héberge la plus grande densité d'universités, d'hôpitaux, de centres de recherche, de transports en commun, de main-d'œuvre formée et d'investissements.

* Pôle émergent des sciences de la vie

Les pôles des sciences de la vie dans le Grand Montréal



Technoparc Montréal

Le Technoparc Montréal occupe un terrain de plus de 20 M pi² avec plus de 6 M pi² dédiés au développement futur. Plus de 115 entreprises des sciences de la vie se partagent 32 immeubles selon un zonage adapté à la R-D. Le site s'articule autour du centre d'adMare Biolnnovations (précédemment l'Institut NÉOMED), qui a grandement contribué à l'expansion de l'écosystème métropolitain des sciences de la vie.

La majorité des locataires en R-D occupent des laboratoires de biologie et de chimie de 9 000 à 20 000 pi².

Les locataires notables incluent Thérapeutiques Répare, Paraza Pharma et Grifols Canada Thérapeutiques, Bristol-Myers Squibb, Innomar Stratégies et Bureau Veritas.

Volume de produits offerts à la location à la fin de 2024 : 62 130 pi²



Nexus 40-13

Le Nexus 40-13 compte un nombre important d'entreprises des sciences de la vie, avec un accent sur la découverte de médicaments et la biofabrication en BPF. Ce parc hébergeait au départ 26 bâtiments. Bâtie par Sandra Levy de Liberty Sites, récemment, plusieurs immeubles ont été vendus à des promoteurs et des propriétaires privés.

Les occupants de ce parc d'affaires incluent des entreprises pharmaceutiques, biotechnologiques et d'appareils technologiques médicaux. Les petits locataires occupent entre 3 000 et 8 000 pi², alors que le locataire le plus important accapare jusqu'à 65 000 pi².

Volume de produits offerts à la location à la fin de 2024 : 112 290 pi²



Royalmount

Le pôle de Royalmount n'est pas mené par une entité ou une bannière spécifique. Il s'articule plutôt autour du siège social de Pharmascience et le Conseil national de recherches Canada (CNRC), soit l'organisme public dominant de R-D au Canada. Environ le tiers des laboratoires sont loués à des sociétés indépendantes des sciences de la vie.

La portion de cette région dédiée aux sciences de la vie a augmenté d'environ 58 000 pi² au cours de la pandémie alors que le gouvernement fédéral a investi 126 millions \$ afin de construire le Centre de production de produits biologiques, des installations de fabrication respectueuses des BPF.

Volume de produits offerts à la location à la fin de 2024 : 21 466 pi²

Les pôles des sciences de la vie dans le Grand Montréal



Centre-ville (pôle émergent)

Le centre-ville héberge de nombreux laboratoires. Toutefois, ces locaux sont logés dans de grandes universités (par ex., McGill, UdeM, Concordia et UQAM), des hôpitaux (par ex., le CHUM, le CUSM) et des centres de recherche d'enseignement (par ex., IRCM, District3) qui sont rarement offerts en location pour les tiers. Le centre-ville n'est pas sous l'égide d'une seule bannière, mais est partagé par un amalgame de laboratoires de recherche distincts et interdépendants. Plusieurs facteurs, notamment la proximité du transport en commun, des services, des établissements supérieurs d'éducation et d'une main-d'œuvre éduquée, suscitent un intérêt vif auprès des bailleurs et des promoteurs qui considèrent le centre-ville comme la prochaine plateforme des sciences de la vie et une belle occasion d'investissement. Le déclin récent de la demande pour les bureaux et le grand appétit pour les laboratoires de R-D au centre-ville permettent aux promoteurs d'agrandir et/ou diversifier leur portefeuille immobilier.

Les activités se centrent principalement sur la R-D en pharmaceutique et biotechnologie, au détriment de la fabrication en BPF dû aux restrictions de zonage et d'espace. Les locataires de R-D bénéficient souvent de la collaboration des hôpitaux et des universités. De nouveaux projets limitrophes au centre-ville sont en cours de prélocation.

Volume de produits offerts à la location à la fin de 2024 : 80 500 pi², prélocation seulement



Cité de la Biotech de Laval

La Cité de la Biotech de Laval couvre un territoire de plus de 13 millions pi². Avec 11 centres de recherche, plus de 100 entreprises des sciences de la vie et 5 000 employés, elle constitue le pôle le plus dense du Grand Montréal. Au fil des ans, plusieurs découvertes scientifiques y sont nées. Moderna a choisi la Cité de la Biotech de Laval pour y établir ses nouvelles installations de fabrication de vaccins (BPF) après une vaste recherche d'espace à l'échelle mondiale. Cette région d'innovation a annoncé une deuxième phase en 2023 afin de répondre à la demande croissante de la communauté des sciences de la vie.

Les activités de R-D se concentrent principalement sur les produits pharmaceutiques et la biotechnologie. La Cité se partage entre installations à locataire unique et à locataires multiples, les entreprises occupant entre 3 000 et 65 000 pi². Les principaux centres de recherche incluent l'Institut national de recherche scientifique (INRS) et le Centre québécois d'innovation en biotechnologie (CQIB).

Le boulevard Armand-Frappier est devenu le campus des sciences de la vie de Laval grâce aux investissements d'Alexandria Real Estate Equities et de HarveyCorp.

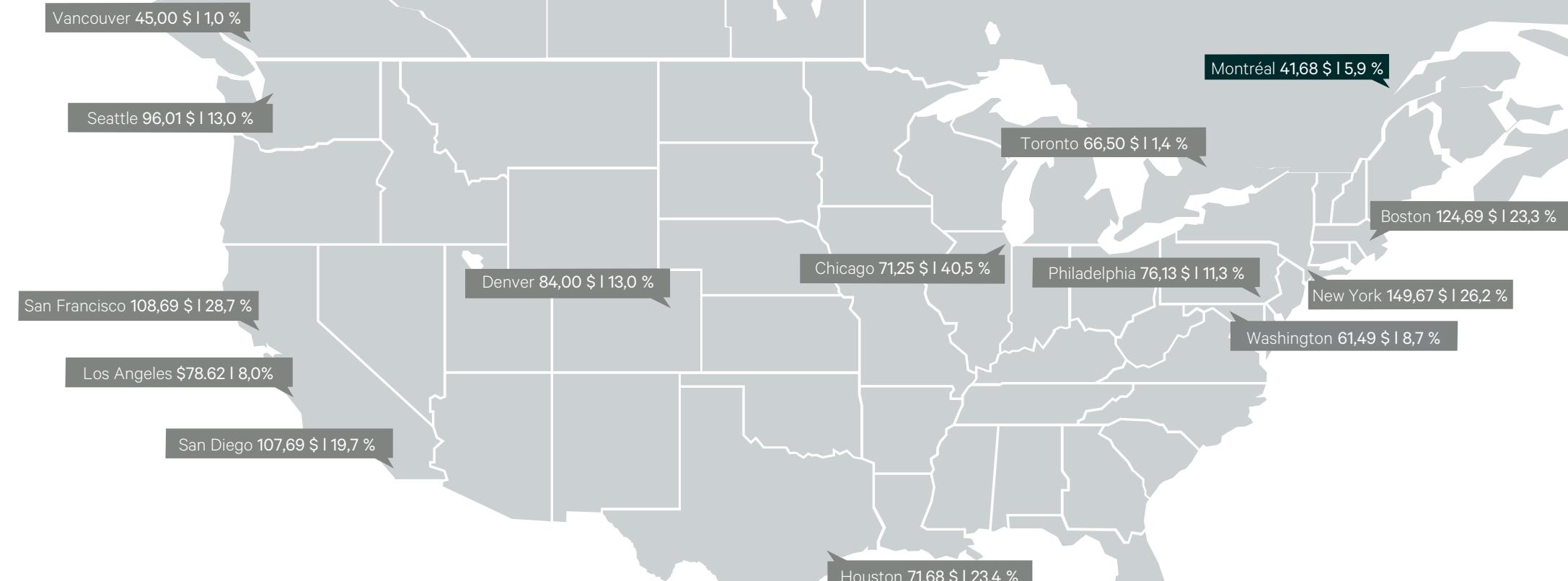
Volume de produits offerts à la location à la fin de 2024 : 222 183 pi²

Évolution de la demande

Profil et exigences des occupants

Montréal : les laboratoires les plus abordables en Amérique du Nord

FIGURE 4 : Données statistiques sur le marché nord-américain des sciences de la vie selon le pôle

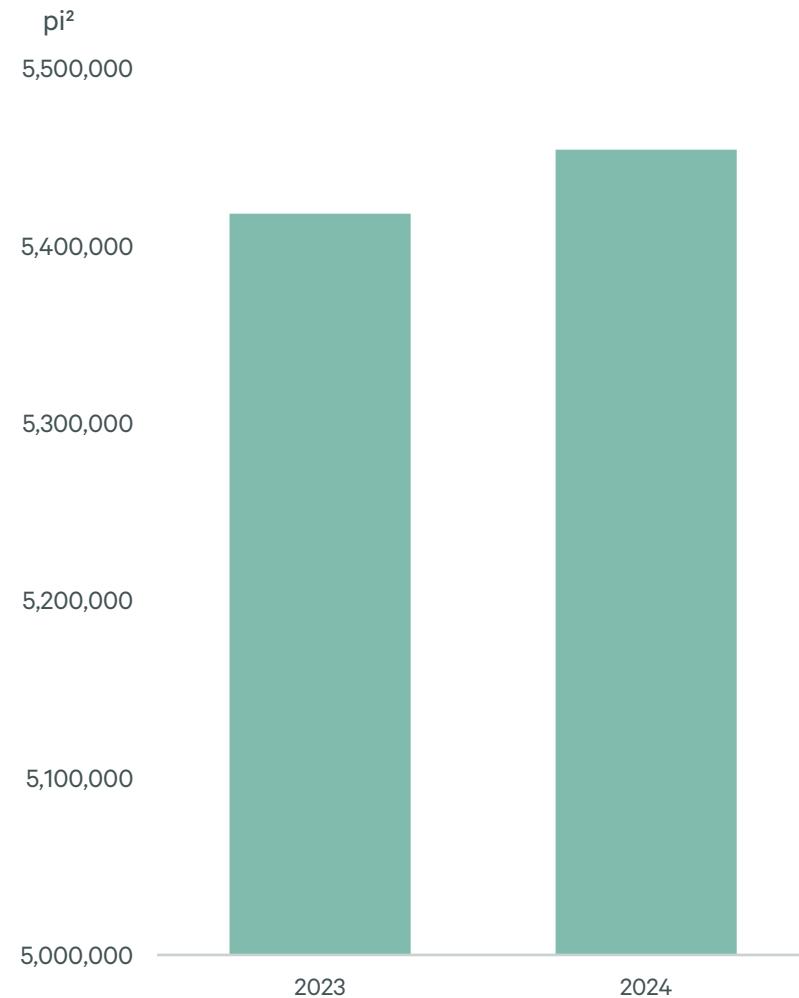


Légende

Loyer net demandé moyen (\$CA le pi²/an) | Taux d'inoccupation (%)
Source : Recherche de CBRE, 2025. Les prix en dollars US sont convertis en dollars CA.

Hausse marginale de l'absorption nette malgré l'assouplissement de la demande

- L'absorption nette est restée positive en 2024 alors qu'elle a reculé dans d'autres pôles américains des sciences de la vie. La construction est allée bon train pendant la pandémie dans certains marchés d'envergures tels que Boston-Cambridge et la baie de San Francisco; or, le recul de la demande combinée à la livraison de ces nouveaux produits a engendré une offre excédentaire. Les marchés émergents comme Montréal dont le parc immobilier est limité observent un jeu plus équilibré entre l'offre et la demande.
- L'absorption est notamment attribuable à la R-D où de jeunes entreprises doivent rapidement déployer leur financement et avancer leurs recherches.
- Les occupants en BPF prennent généralement possession de leurs locaux à l'intérieur d'une période de **24 à 36 mois** compte tenu du temps requis pour satisfaire leurs exigences particulières.
- L'activité locative s'est accélérée en 2025, alors que **Ability Biotherapeutics** – une société de thérapies par anticorps – devient le premier locataire de la phase 2 du projet Inspire Bio Innovations. La société québécoise occupera le 6^e étage.

FIGURE 5 : Occupation (pi²)35 949 pi²**Absorption nette**497 361 pi²**Locataires R-D sur le marché***163 561 pi²**Locataires BPF sur le marché***

Source : Recherche de CBRE, 2025.

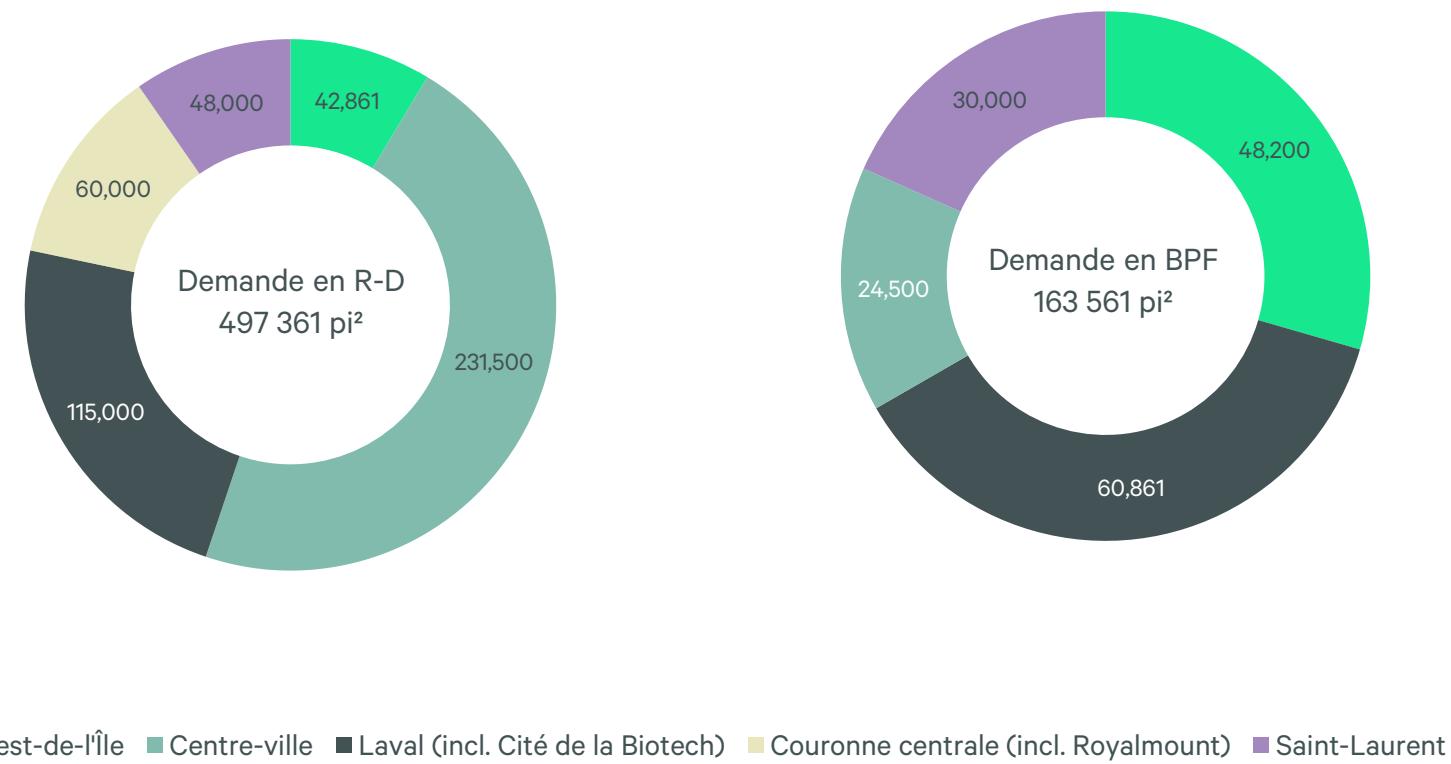
Note : *Les locataires sur le marché sont des occupants potentiels qui posent des questions sur des emplacements, demandent des études de marché décrivant les produits disponibles ou ont visité des sites avec des conseillers de CBRE.

1. <https://www.ability.bio/en/2025/04/life-sciences-in-montreal-jadco-group-announces-that-its-scientific-hub-inspire-bio-innovations-will-be-home-to-the-next-generation-targeted-therapeutics-company-ability-biotherapeutics/>

La demande locative recule, mais l'offre limitée maintient l'équilibre de marché

- La demande en R-D a décliné de 46 % depuis 2023. Les occupants potentiels qui pensent à louer des installations fraîchement livrées aux États-Unis peuvent être tentés par l'abordabilité qu'offre Montréal. L'incertitude engendrée par les mesures tarifaires pousse plus de prudence dans la sélection de locaux. Selon les données de CBRE, la demande totalisait **660 922 pi²** en 2024.
- Parmi les occupants en R-D, **46,5 %** préfèrent le centre-ville en raison de la proximité des établissements de recherche et favorisant une stratégie en milieu de travail visant le bien-être des employés. Le centre-ville offre des options flexibles de transport, attirant des talents de la Rive-Sud, de la Rive-Nord et sur l'île de Montréal.
- Laval accappare **37,2 %** de la demande en BPF avec ses produits industriels flex adaptés à cet usage. La disponibilité rapide des produits est également d'un grand intérêt pour les occupants en R-D, notamment autour du boulevard Armand-Frappier. En comparaison, les futures locataires des produits de catégorie A du centre-ville encore en chantier doivent composer avec une date d'occupation plus tardive.
- Montréal demeure concurrentielle en raison de son abordabilité. CBRE anticipe qu'elle suscitera l'intérêt des dirigeants qui souhaitent mitiger leurs dépenses.
- Le processus de location est souvent plus long en sciences de la vie que pour des bureaux traditionnels. Les occupants ont des exigences plus élevées en plomberie, électricité, système CVAC, capacité charge des planchers et équipements spécialisés. L'absorption de l'espace se fait de façon graduelle.

FIGURE 6 : Répartition de la demande selon le sous-marché



Source : Recherche de CBRE, 2025.

Note : *Les locataires sur le marché sont des occupants potentiels qui posent des questions sur des emplacements, demandent des études de marché décrivant les produits disponibles ou ont visité des sites avec des conseillers de CBRE.

Processus typique de location



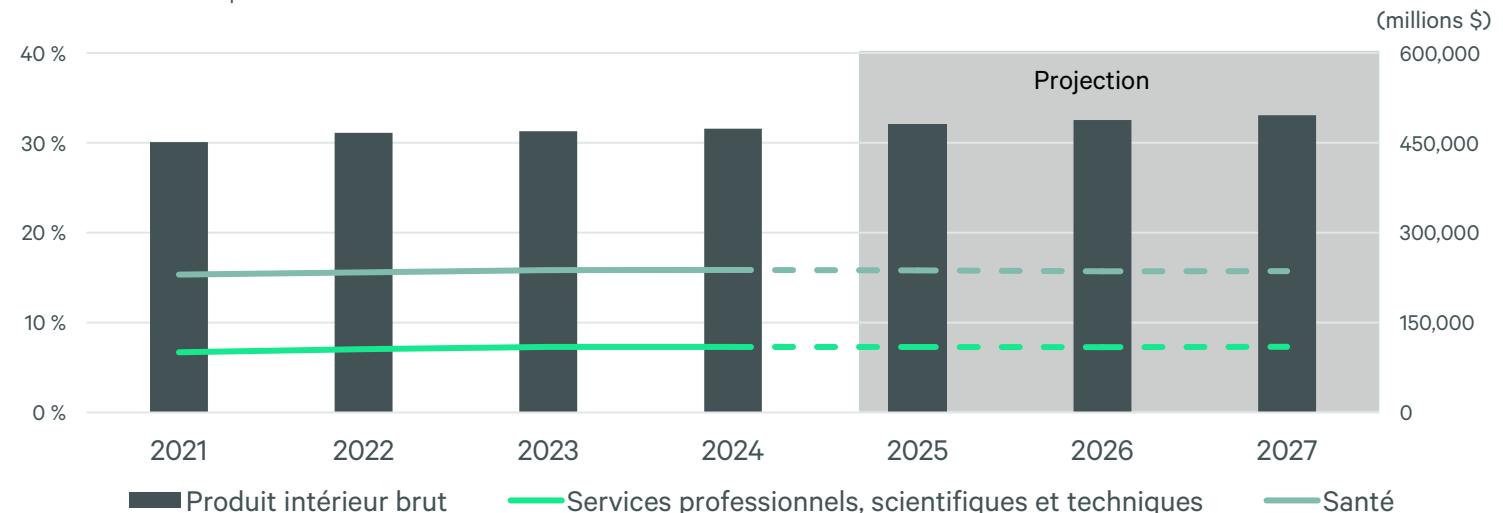
Données macroéconomiques et main-d'œuvre

Survol de l'évolution du marché des sciences de la vie dans le Grand Montréal

Plus de 15 % du PIB du Québec lié aux sciences de la vie

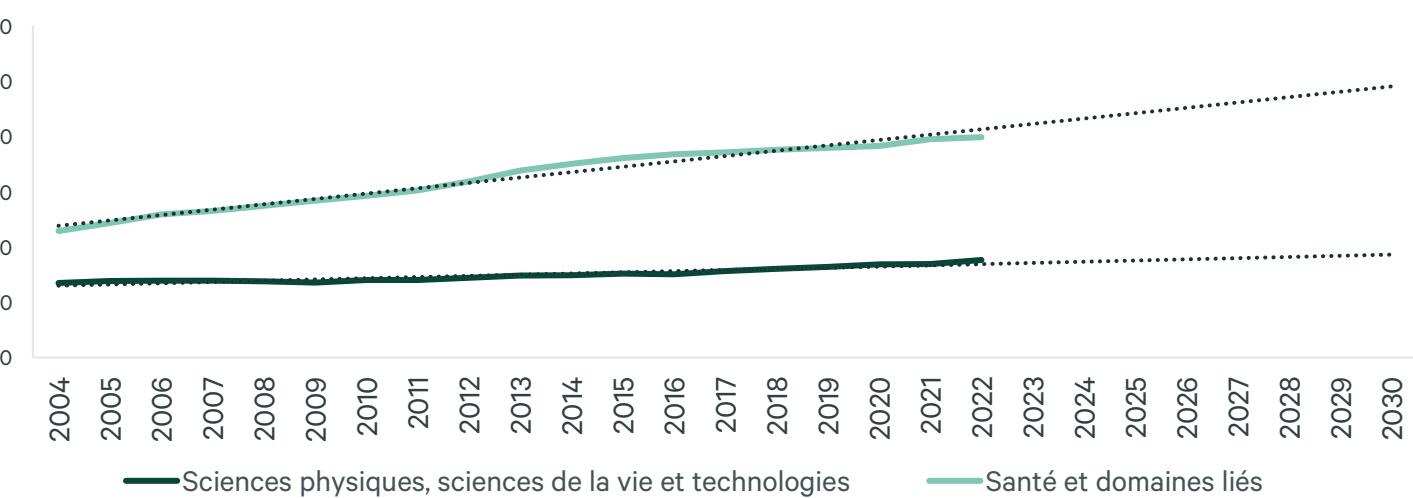
- Les sciences de la vie accaparaient 4,6 milliards \$ du PIB du Québec en 2020. Cette part a augmenté de 11 % en 2024, totalisant dorénavant **5,4 milliards \$**.
- **Montréal Invivo** classe le Québec au cinquième rang parmi les états et les provinces selon les paramètres d'innovation, d'économie, de talents et de coûts.
- Depuis 2018, le nombre de petites entreprises des sciences de la vie a grimpé de 13 %, avec une croissance de 20 % du nombre d'employés.
- L'expertise du Québec s'étend maintenant à l'ARNm, à la santé numérique et à l'IA appliquée.
- Au cours de la dernière année recensée (2022), il y a eu plus de 57 000 inscriptions dans des programmes universitaires liés aux sciences de la vie. La recherche de CBRE estime le nombre d'inscriptions à 18 600 dans les sciences de la vie et à 49 000 en sciences de la santé d'ici 2030. Ceci constituerait une hausse de 18 % qui devrait continuer d'assurer une relève parmi les plus talentueuses.
- Le taux de la vie est nettement inférieur à celui des autres marchés nord-américains, ce qui permet aux entreprises de recruter une main-d'œuvre éduquée moins dispendieuse en matière de salaire en raison de la faiblesse du dollar canadien.

FIGURE 7 : Portion du PIB par an selon les industries des sciences de la vie



Sources : Recherche de CBRE, Montréal Invivo, 2025.

FIGURE 8 : Inscriptions dans des programmes des sciences de la vie et de la santé au Québec par an

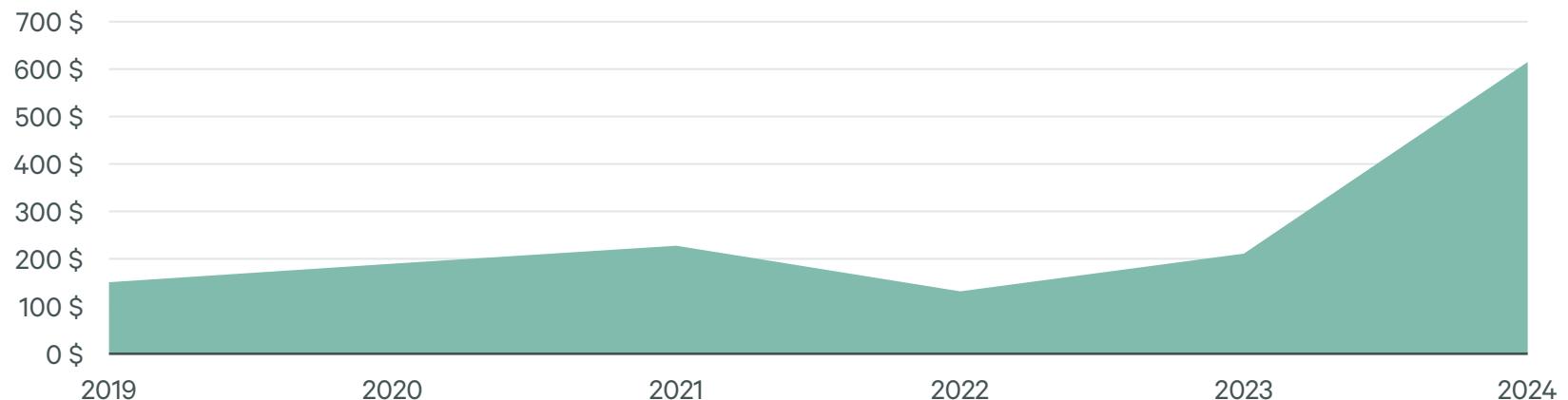


Sources : Recherche de CBRE, Montréal Invivo, Oxford Economics, Statistique Canada, 2024-2025.

Accélération de l'investissement en capital de risque

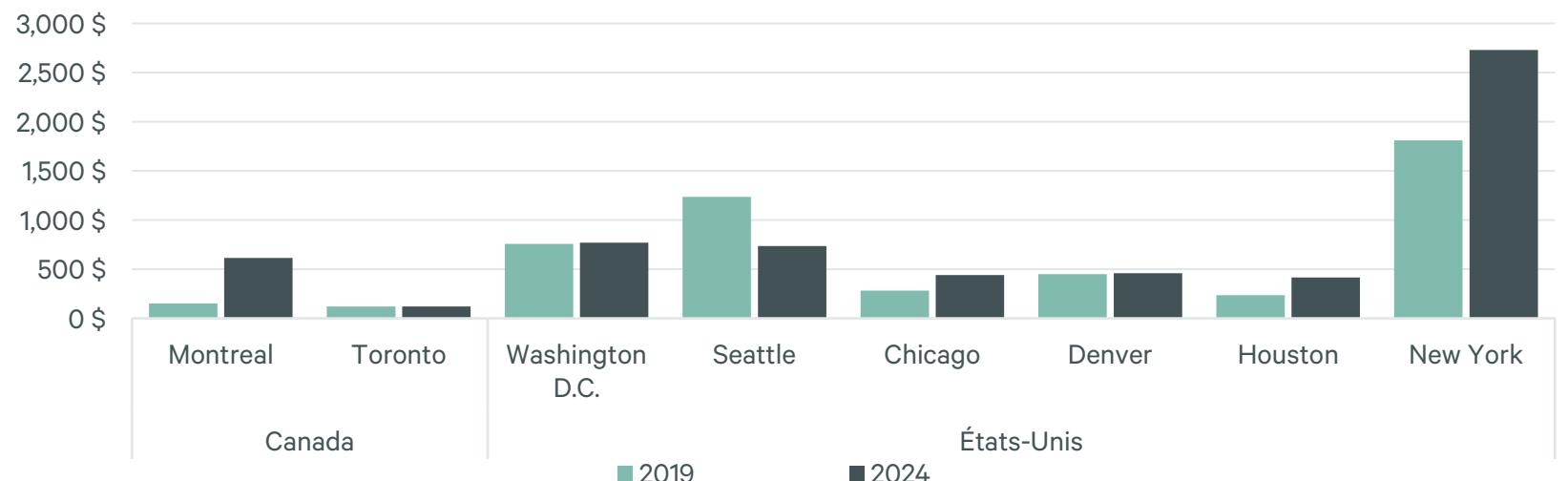
- L'investissement en capital de risque a **triplé** depuis 2019 en Montréal.
- Les talents et l'abordabilité sont des facteurs déterminants dans cette expansion du capital de risque. Dans les autres marchés, les détenteurs d'un diplôme en sciences de la vie tendent à changer éventuellement d'industrie. Montréal est réputée pour sa stabilité où les meilleurs talents demeurent dans leur domaine d'emploi.
- Des entreprises pharmaceutiques du Québec ont été acquises par des chefs de file mondiaux en 2022 et 2023, confirmant la confiance des investisseurs en capital de risque.
- En 2022, NuChem, en collaboration avec le Fonds de solidarité (FTQ), a acquis **IniXium**¹ qui se spécialise dans la production de protéines recombinantes, la caractérisation biophysique et la cristallographie des protéines. Le prix d'achat n'a pas été divulgué.
- En 2023, Novo Nordisk a acquis **Inversago**², une société en phase clinique, pour 1,075 milliard \$US.
- GSK PLC a dépensé 2 milliards \$US pour **Bellus Health**³, une société biopharmaceutique en phase avancée axée sur la toux chronique et les troubles liés à l'hypersensibilisation. Cette acquisition permettra à GSK PLC de concurrencer les produits de Merck pour la toux sèche.

FIGURE 9 : Investissement en capitaux de risque à Montréal par an (millions \$)



Sources : Recherche de CBRE, Pitchbook, 2024-2025.
Les données sont en \$CA.

FIGURE 10 : Investissement en sciences de la vie selon la métropole nord-américaine (millions \$)



Sources : Recherche de CBRE, Pitchbook, 2024-2025. Les données sont en \$CA.

1. <https://www.newswire.ca/news-releases/nuchem-sciences-acquires-inixium-and-expands-its-integrated-service-offer-827188451.html>

2. <https://www.novonordisk.ca/content/dam/nncorp/ca/en/press-releases/2023/pr230810-inversago-english.pdf>

3. <https://www.gsk.com/en-gb/media/press-releases/gsk-reaches-agreement-to-acquire-late-stage-biopharmaceutical-company-bellus-health/>

Annexe

Glossaire

Glossary

Parc immobilier : La répartition et la superficie spécifique des immeubles de laboratoires existants connus et en activité (incluant les laboratoires, les locaux pouvant accueillir des laboratoires et les installations de fabrication en laboratoire). Les immeubles inclus dans le parc immobilier sont dédiés en majeure partie à la recherche ou à la biofabrication.

Demande des occupants : Le nombre d'occupants qui recherchent ou ont manifesté être à la recherche de locaux à louer ou à vendre pour des activités de laboratoire, ainsi que la superficie requise par ceux-ci.

Locataires sur le marché : Les entreprises souhaitant explorer les options de location offertes. Dans ce rapport, les « locataires sur le marché » désignent les entreprises manifestant un intérêt pour des installations. Cet intérêt peut se manifester par des demandes de renseignements par courriel ou par téléphone, par l'envoi d'études de marché par des conseillers de CBRE ou par des visites de locaux.

Type d'immeubles

Recherche et développement (R-D) : Les installations utilisées principalement pour l'innovation ou l'amélioration de nouveaux services ou produits, incluant les laboratoires analytiques. Emploient généralement des ingénieurs, des scientifiques et/ou des techniciens.

Bonnes pratiques de fabrication (BPF) : Les installations utilisées pour la biofabrication qui respectent la ligne directrice en matière de BPF par Santé Canada pour une approche qualitative de la fabrication.

Types de laboratoires

Laboratoire sec/Bureaux : Les locaux très similaires aux bureaux traditionnels, où les activités de recherche peuvent se dérouler avec des définitions et des ressources électromécaniques standards.

Laboratoire de biologie : Les locaux avec de l'équipement spécialisé pour la culture de cellules et de tissus, l'imagerie et la microscopie.

Laboratoire de chimie : Les locaux avec de l'équipement destiné aux réactions chimiques et à la manipulation de produits dangereux.

Salle blanche : Normes très précises et techniques d'aménagement afin de créer un environnement étanche aux éléments extérieurs, généralement à des fins de fabrication.

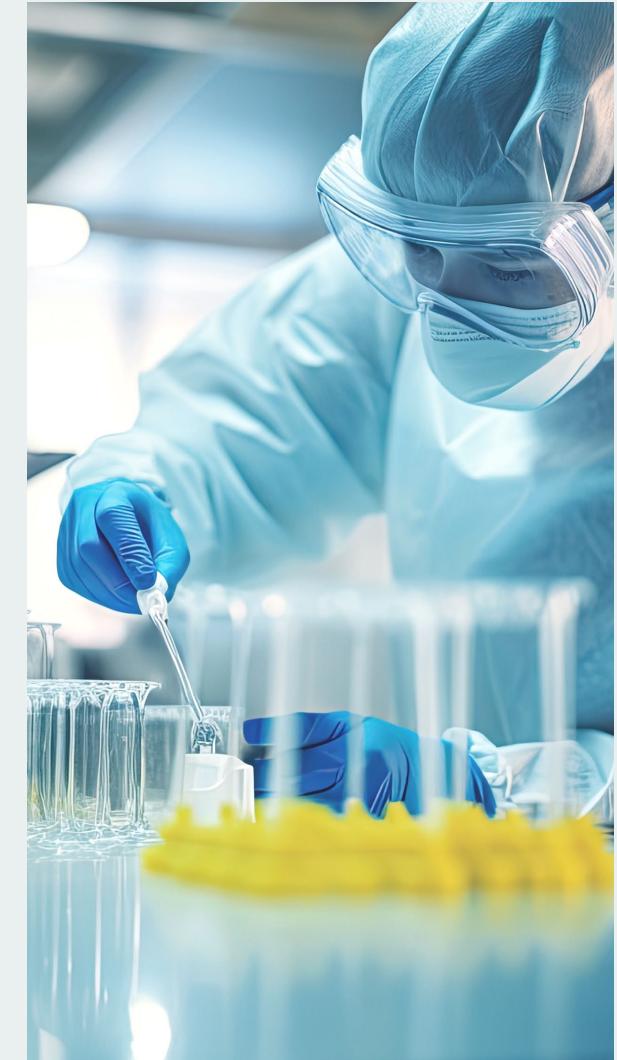
Type d'activités

Essais analytiques : Usage de techniques avancées afin d'identifier et de mesurer les caractéristiques d'échantillons, incluant les aliments, l'eau et les produits pharmaceutiques pour des tiers.

Biotechnologies : Usage d'organismes vivants et de leurs dérivés pour fabriquer des produits et/ou des processus. Aux fins de ce rapport, les incubateurs et les organismes de développement et de fabrication contractuelle (ODFC) sont inclus dans ce secteur d'activité.

Technologies médicales : Usage de technologies ou de processus modernes, en particulier dans le secteur de la santé.

Organisme de recherche contractuelle (ORC) : Soutien aux industries pharmaceutiques, biotechnologiques et des appareils médicaux sous la forme de contrats de services externalisés de recherche.



On peut vous aider?

Auteurs du rapport et recherche

Alessandro Migliara

Gestionnaire, Recherche
+1 514 944 5121

alessandro.migliara@cbre.com

Antony Duplan

Analyste, Recherche
+1 438 469 1332
antony.duplan@cbre.com

Services consultatifs et transactionnels

Jeremy Kenemy

Premier vice-président
Groupe de pratique des
sciences de la vie
+1 514 823 3347
jeremy.kenemy@cbre.com
Courtier immobilier

Ralf Carcani

Associé
Groupe de pratique des
sciences de la vie
+1 514 742 7932
ralf.carcani@cbre.com
Courtier immobilier commercial

Erica Deschênes

Vice-présidente
+1 514 375 0238
erica.deschenes@cbre.com
Courtier immobilier

Quinn McBride

Coordonnatrice principale,
sciences de la vie
+1 514 609 0959
quinn.mcbride@cbre.com

CBRE limitée, agence immobilière

Centre-ville de Montréal

1250, boul. René-Lévesque O., bureau 2800,
Montréal (QC) H3B 4W8

Banlieue de Montréal

400, av. Sainte-Croix, bureau 1100,
Saint-Laurent (QC) H4N 3L4

Ville de Québec

2600, boul. Laurier, bureau 810,
Québec (QC) G1V 4W2



© Copyright 2025. Tous droits réservés. Le présent rapport a été rédigé de bonne foi en s'appuyant sur des avis fondés sur des renseignements anecdotiques et factuels dont dispose actuellement CBRE sur le secteur de l'immobilier commercial. Bien que CBRE estime que ses avis reflètent l'état du marché au moment de la rédaction de la présente, les renseignements sont assujettis à des aléas et à des contingences qui, pour la plupart, dépassent le champ d'action de CBRE. De plus, bon nombre d'avis émis par CBRE constituent des opinions ou des projections formulées à partir d'analyses subjectives qui ont été réalisées par CBRE sur la conjoncture du marché. Les opinions, les projections et les analyses des autres sociétés peuvent être différentes, et l'état réel du marché peut ultérieurement rendre erronés les avis qui sont formulés par CBRE dans la présente. CBRE n'est nullement tenu de mettre à jour ses avis émis dans le présent document si ses opinions, ses projections, ses analyses ou la conjoncture du marché changent ultérieurement. Aucune information dans le présent rapport ne doit être interprétée comme un indicateur du rendement à venir des valeurs mobilières de CBRE ou de celui d'une autre société. Vous ne devez pas acheter ou vendre des titres – de CBRE ou de toute autre société – en fonction de l'information contenue aux présentes. CBRE se dégage de toute responsabilité quant aux titres achetés ou vendus sur la foi des informations contenues au présent document. En consultant ce rapport, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE, ses sociétés affiliées, et les dirigeants, les administrateurs, les employés, les courtiers, les agents, les conseillers et les représentants de CBRE concernant l'exactitude, l'exhaustivité, la pertinence ou l'utilisation des informations contenues au présent document.