



Les parcs industriels vont se nourrir de logistique

Du « just in time » au « just in case »

2022-05-12



Créateur
d'opportunités
en développement économique

Contexte

- Une demande industrielle qui excède l'offre;
- Un engouement pour l'investissement spéculatif des promoteurs immobiliers du domaine industriel;
- **RÉSULTANTE:** augmentation des coûts d'achat de terrains et de bâtiments industriels et des loyers industriels.

Exemple du Grand Montréal

	Inventaire (pi ²)	Absorption (pi ²)	Taux de disponibilité	Loyer net	Loyer supplémentaire	Loyer total	Coût d'achat moyen (pi ²)
T4 2015	300 096 238	(339 781)	7,8%	5,33\$	3,27\$	8,60\$	64,25\$
T3 2021	316 936 176	1 198 071	1,2%	8,81\$	3,73\$	12,54\$	196,79\$
Δ (%)	+5,6%	N.A.	-6,6% -84,6%	+65,3%	+14,1%	+45,8%	+206,3%

Source : CBRE³

Quelques chiffres (en métrique)

La « règle du pouce »:

En excluant l'île de Montréal	Actuel	Pré-pandémique
Coût d'achat des terrains (très grande fourchette):	7,50\$ à 100\$/m ² brut;	2,50\$ à 50\$/m ²
Coût de viabilisation: (rues, éclairage, bordures, services d'égout et d'aqueduc):	Deux façons de calculer: 30,00\$ à 40,00\$/m ² brut <u>ou</u> 4 500\$ à 5 500\$/mètre linéaire de rue	20,00\$ à 25,00\$/m ² <u>ou</u> 2 000\$ à 2 750\$/mètre linéaire de rue
Autres coûts à considérer		
Décontamination (type industriel):	50,00\$ à 60,00\$/m ²	40,00\$ à 50,00\$/m ²
Connexions routières/Compensation environnementale:	Indéterminé	Indéterminé

Les composantes de la galaxie industrielle

- Les principaux usagers des parcs industriels sont:
 - Les entreprises manufacturières;
 - Les entreprises de service aux entreprises (B2B);
 - Les entreprises de construction;
 - Les entrepôts et la distribution.
- Bien que toutes ces catégories soient en croissance, c'est la dernière qui suscite le plus d'engouement et qui sera la « vedette incontestée » de la galaxie au cours des prochaines années.

Les planètes s'alignent pour la nouvelle vedette des parcs industriels: du *just in time* au *just in case*

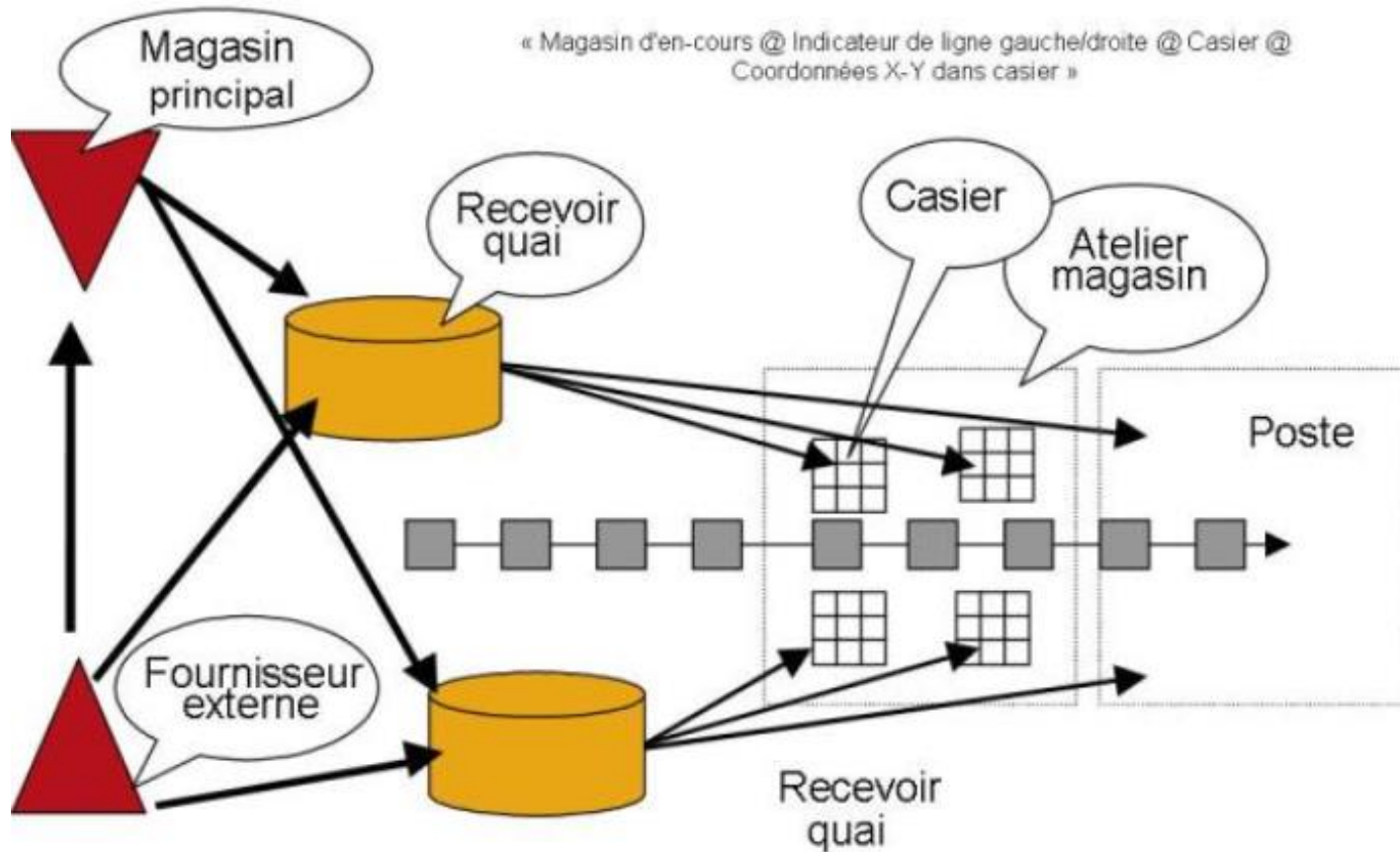
- La logistique est à la mode. Les planètes s'alignent pour favoriser l'expansion d'une nouvelle classe d'entreprises et de bâtiments industriels qui vont peupler les parcs industriels.



- Nous sommes à l'aube de cette révolution de la logistique qui va favoriser une constellation de nouvelles entreprises dans l'espace logistique. Voyons ensemble les planètes qui s'alignent :

Planète 1

- L'obligation de rapprocher les ligne d'approvisionnement



Planète 2

- Le coût de la chaîne d'approvisionnement



Planète 3

- La rareté de la main-d'œuvre



Planète 4

- L'émergence de l'intelligence artificielle au service de la logistique



Planète 5

- L'émergence du commerce en ligne



Constellation résultante

- Un stockage *stratégique*;
- Une multiplication des pieds carrés d'entreposage;
- La mutualisation;
- La poursuite de la glissade de la valeur ajoutée vers les distributeurs et les tenants de la propriété intellectuelle des produits et services.





Louis Grenier

Partenaire principal, Lgp

450 592-2450 . lgrenier@lgp.ca . www.lgp.ca

Merci!