



Revue du marché de l'investissement du Grand Montréal

1^{er} semestre 2024

**AVISON
YOUNG**

Rebond attendu pour le marché de l'investissement immobilier de Montréal

Après l'un des marchés de l'investissement immobilier les plus moroses en 2023, 2024 peut déjà être catégorisée comme une année de rebond. L'appétit des investisseurs est de retour, les volumes de vente augmentent et le marché montre des signes de revitalisation.

Les trois baisses consécutives du taux directeur en juin, juillet et septembre viennent renforcer cette tendance positive, suscitant une plus grande confiance chez les investisseurs et davantage d'activité. Grâce à ces développements encourageants, le marché de l'investissement immobilier amorce une trajectoire plus favorable, marquant ainsi un tournant par rapport aux défis de la dernière année. Les investisseurs saisissent les opportunités qui s'offrent à eux et cette dynamique poursuivra son élan à mesure que les conditions de marché redeviennent favorables.

Dans un horizon à plus long-terme, une constante demeure, soit le peu de produits immobiliers disponibles par rapport à la demande. Ce déséquilibre est exacerbé par une forte croissance démographique qui se traduit par un besoin accru de logements et d'espaces commerciaux. Avec la baisse des taux d'intérêt, les coûts d'emprunt pour les entreprises diminueront, ce qui devrait contribuer à stimuler l'expansion des entreprises et la demande pour de l'espace industriel et commercial. La baisse des coûts d'emprunt peut également rendre l'investissement immobilier plus attrayants, encourageant ainsi l'activité dans tous les secteurs du marché.

L'investissement privé au Québec approche de nouveaux sommets, signe d'un intérêt continu pour le marché d'ici. L'investissement immobilier actuel présente à la fois des opportunités et des défis, notamment la transformation du secteur industriel, la pénurie de logements exacerbée par l'offre limitée de construction d'appartements et l'inoccupation toujours élevée des édifices de bureaux.

En résumé, alors que le marché du Grand Montréal devrait bénéficier d'un environnement plus stable sur les marchés financiers et de fondamentaux positifs, les investisseurs doivent rester vigilants face aux incertitudes économiques et aux changements dans l'industrie. La nécessité d'un suivi attentif et d'une prise de décision stratégique est soulignée afin de relever les défis potentiels et de capitaliser sur les opportunités émergentes dans ce paysage en évolution rapide.



Mark Sinnett

Associé, Vice-président exécutif,
Leader des Marchés des Capitaux,
Montréal, Québec



Tendances du marché de l'investissement

01

Retour sur le marché des joueurs institutionnels

Dans le contexte d'incertitude qui prévalait sur les marchés financiers en 2022 et 2023, les acteurs institutionnels ont été nettement moins actifs, ce qui a permis aux investisseurs privés bien établis de jouer dans les grandes ligues. En effet, dans le segment des transactions de 10 millions et plus, traditionnellement dominé par le capital institutionnel, la part du volume d'investissement des acquéreurs privés est passée de 51 % en 2022 à 80 % en 2024.

Le retour du capital institutionnel sur le marché des transactions majeures devrait attiser la concurrence dans ce segment, et exercer une pression à la baisse sur les rendements exigés. Les acheteurs bien capitalisés resteront avantagés par rapport aux investisseurs ayant recours au financement et ce, malgré les baisses de taux d'intérêt.

02

Jusqu'où les taux d'intérêt baisseront

Après les réductions de taux d'intérêt de 75 pbs depuis juin, abaissant le taux directeur à 4,25 %, les conditions financières continuent de s'assouplir et confirment la trajectoire à la baisse de la Banque du Canada. Ces baisses donnent une certaine marge de manœuvre aux acheteurs et améliore le sentiment sur le marché.

Les grands investisseurs adaptent leurs stratégies en fonction des baisses de taux et d'un nouveau cycle d'assouplissement. Les économistes prévoient d'autres réductions du taux directeur au cours des prochains mois, ce qui pourrait l'abaisser à 4,00 % d'ici décembre 2024 et à 3,5 % d'ici la mi-2025. Dans ce contexte, les anticipations du marché sont passées de "quand" à "combien" de baisses de taux. Les investisseurs orientent déjà le déploiement de leurs capitaux pour profiter des meilleures opportunités immobilières avant que la concurrence ne s'intensifie.

03

La place de Montréal sur le marché canadien

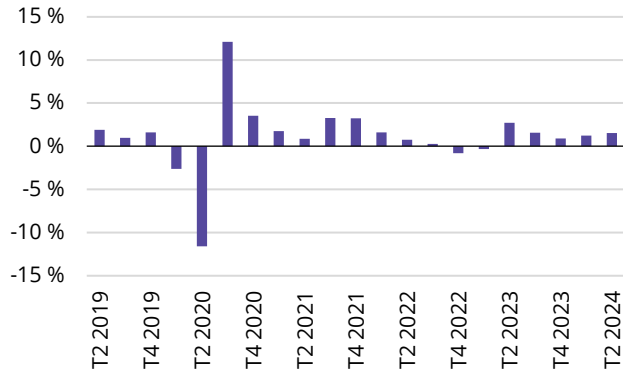
Si le marché de Toronto accapare à lui seul près de la moitié du volume d'investissement au Canada, Montréal se maintient bon deuxième, avec 22 % de l'activité ce semestre, soit l'équivalent de sa part de marché en 2023 (20 %) et des années précédentes.

Considérant que l'activité transactionnelle récente est dominée par les acteurs locaux, cette part du volume national en période de volatilité et d'incertitude fait foi de la volonté et de la capacité des investisseurs montréalais à déployer des capitaux dans un marché qu'ils connaissent mieux que tous.

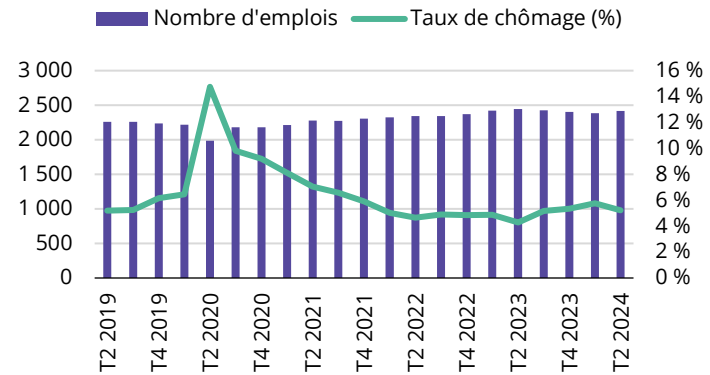
Les investisseurs nationaux reviendront, car les conditions de marché plus prévisibles leur redonnent confiance. Le marché sera plus actif, réduisant l'écart entre les attentes des vendeurs et des acheteurs. Et Montréal sera partie prenante de cette reprise.

Portrait économique du Grand Montréal

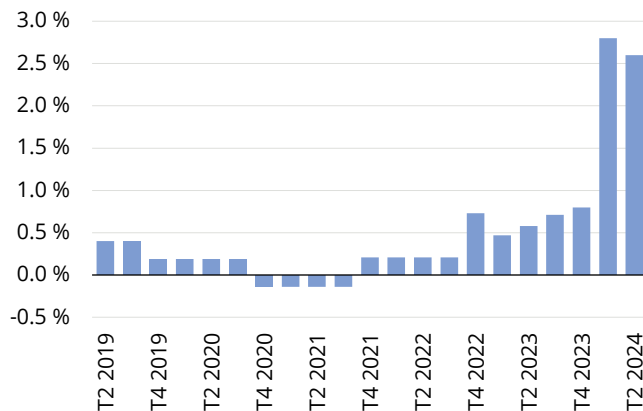
Croissance du PIB (%)



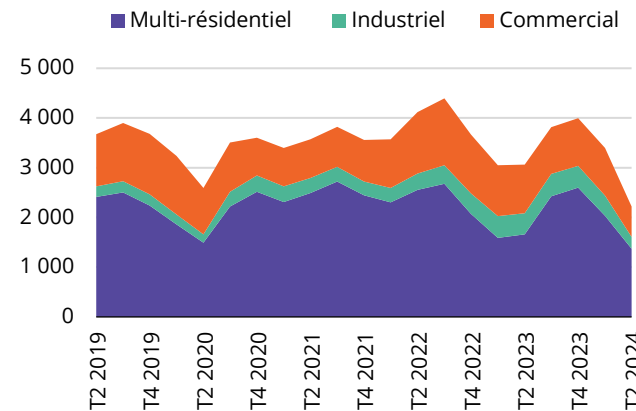
Croissance de l'emploi (000 et %)



Croissance de la population (%)



Investissements en construction (millions de \$)



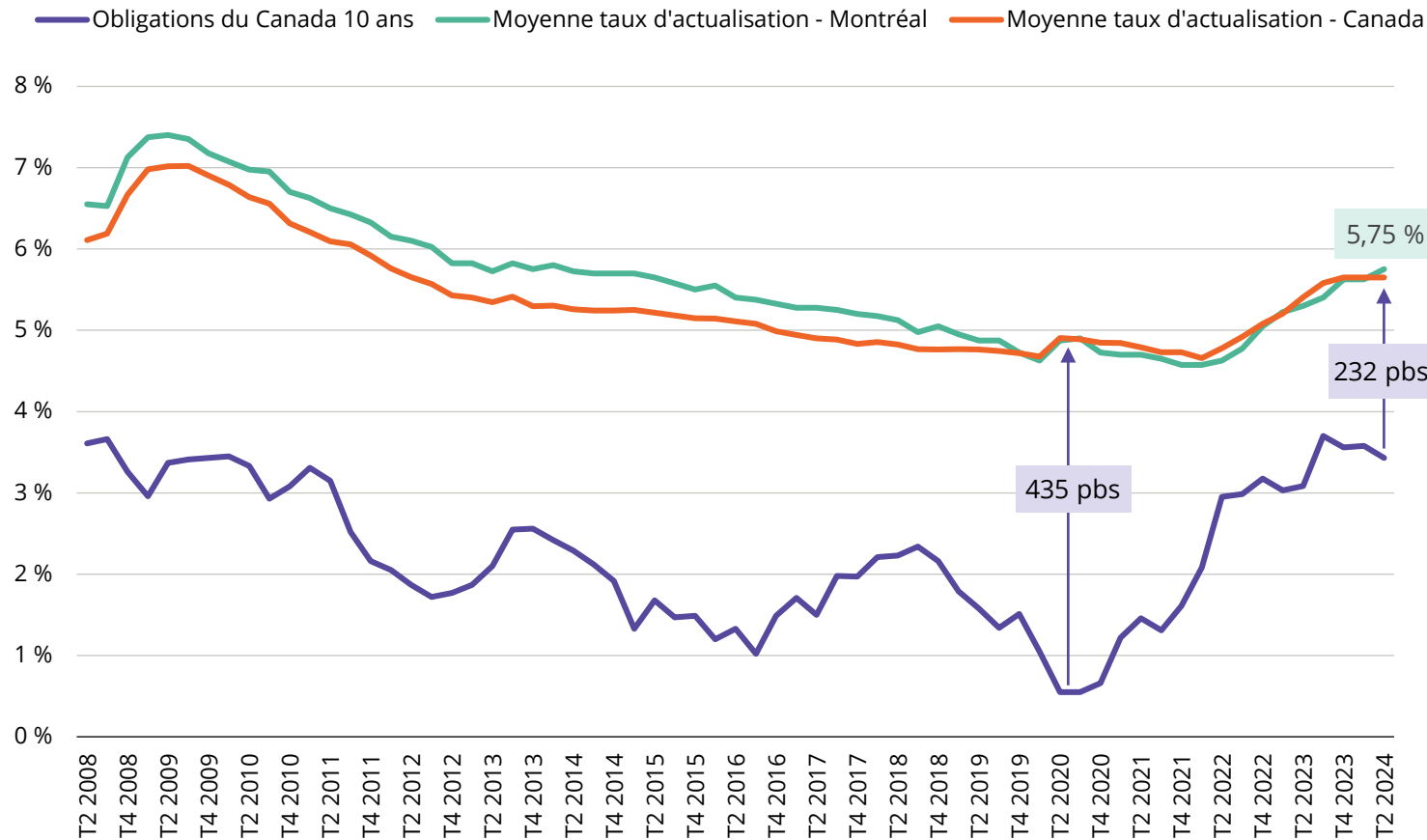
La forte croissance démographique alimente une croissance cumulée du PIB de 2,77 % pour la grande région de Montréal. Toutefois, cela contraste avec une baisse du PIB par habitant de -1,34 % depuis le début de l'année.

Le chômage demeure à son niveau pré-pandémique de 5,22 % ce trimestre et met en évidence un décalage important entre les compétences actuelles de la main-d'œuvre et les besoins des employeurs. Cet écart a un impact sur la prise de décision et est particulièrement visible dans le secteur de la construction où les entreprises restent prudentes et hésitent à se lancer dans des projets requérant des capitaux intensifs.

Une reprise vers l'expansion économique est attendue à mesure que les baisses de taux ont un impact sur l'économie.

Indicateurs du marché de l'investissement du Grand Montréal

Tendances nationales des taux d'actualisation



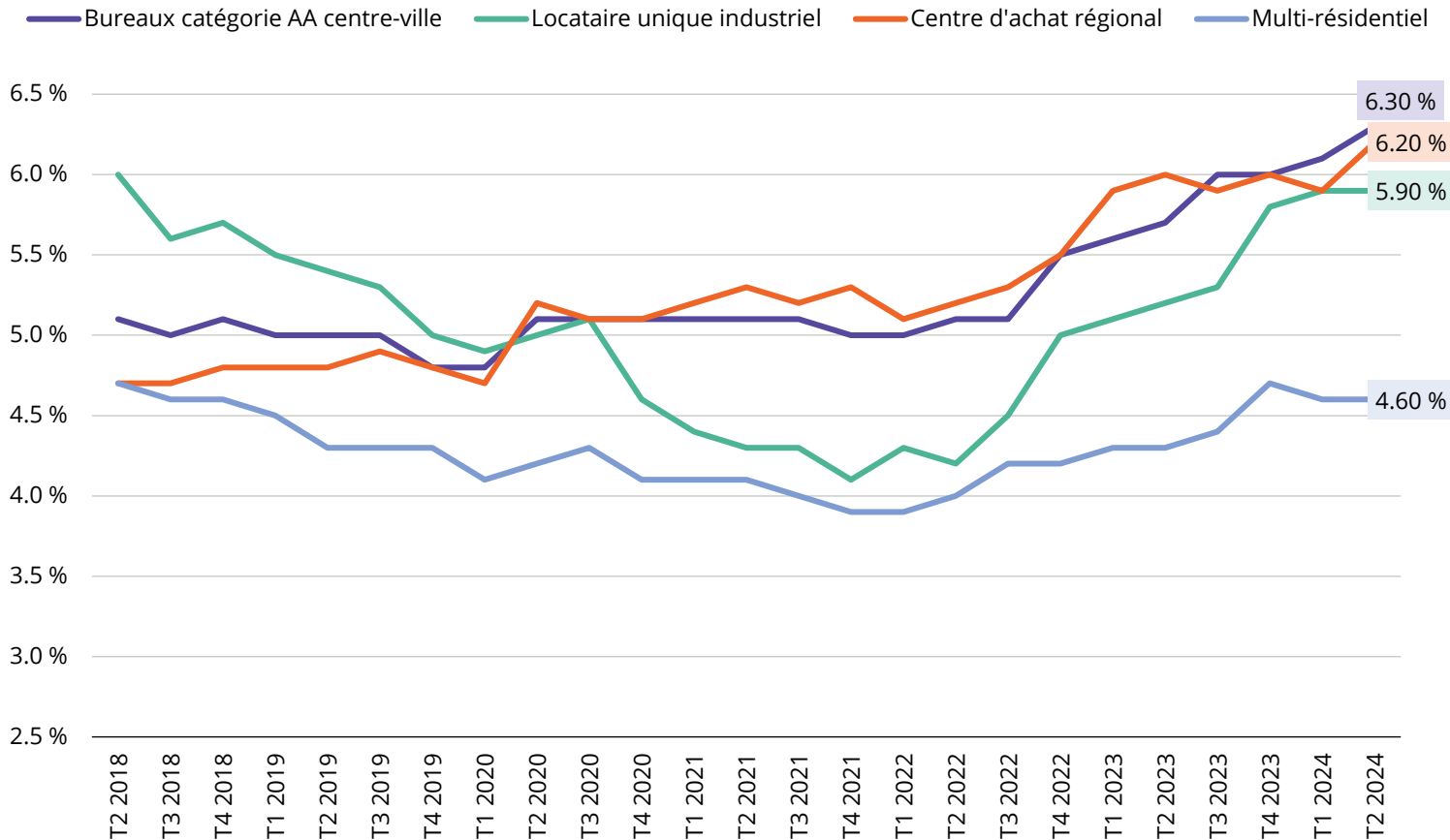
Les taux d'actualisation moyens nationaux et locaux se sont stabilisés après une période de hausse. L'impact des récentes baisses de taux commençant à se matérialiser, des modestes compressions sont probables au cours du second semestre 2024 ou au début de l'année 2025, pour les meilleurs produits.

À mesure que les rendements sur Obligations à 10 ans diminuent et que les prêteurs assouplissent leurs critères, l'activité transactionnelle et de construction devrait reprendre et avoir un effet positif sur l'offre et la demande.

Les investisseurs capables de prendre action rapidement dans ce contexte pourront saisir des opportunités offrant encore d'attrayants rendements et sécuriser des actifs de qualité dans différents sous-marchés.

Indicateurs du marché de l'investissement du Grand Montréal

Tendances du taux d'actualisation de la région de Montréal



Les valeurs des actifs immobiliers, jusqu'à présent obscures en raison d'un manque de volatilité, deviennent plus transparentes à mesure que le marché se stabilise et que l'activité d'investissement reprend.

Les capitaux restent fortement alloués aux secteurs industriel et multi-résidentiel suggérant que les exigences de rendements de ces actifs pourraient encore diverger de ceux des bureaux et du commerce de détail.

Activité d'investissement du Grand Montréal

11 %

Hausse du volume d'investissement sur le marché du Grand Montréal d'une année à l'autre

Le volume d'investissement dans la grande région de Montréal a augmenté de 11 % en comparaison au premier semestre de 2023. Les transactions d'actifs industriels et multi-résidentiels ont connu une hausse de 29 % et 41 % respectivement. Cette forte activité a été motivée par l'augmentation du taux d'inclusion des gains en capital effective le 25 juin, pressant les vendeurs à finaliser les transactions avant la date limite. En revanche, les ventes d'immeubles de bureaux ont reculé de 64 %. La moyenne des transactions de bureaux au premier semestre a chuté de 7,9 M\$ en 2023 à 3,7 M\$ cette année. Les ventes de terrains à vocation commerciale, environ 15 % du volume total en 2023, ont diminué de 17 %. Une baisse attribuée aux coûts de construction élevés, aux zonages restrictifs et à la pénurie de terrains adaptés à la demande. Cela pourrait limiter les nouveaux développements et restreindre davantage l'offre.

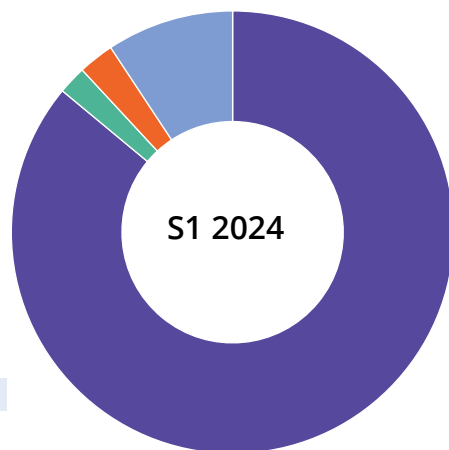
Transaction par profil d'investisseurs - Grand Montréal

Investisseurs privés canadiens
86.03 %

Investisseurs institutionnels canadiens
2.07 %

Investisseurs étrangers
2.61 %

Autre (développeurs, utilisateurs, gouvernement)
9.29 %

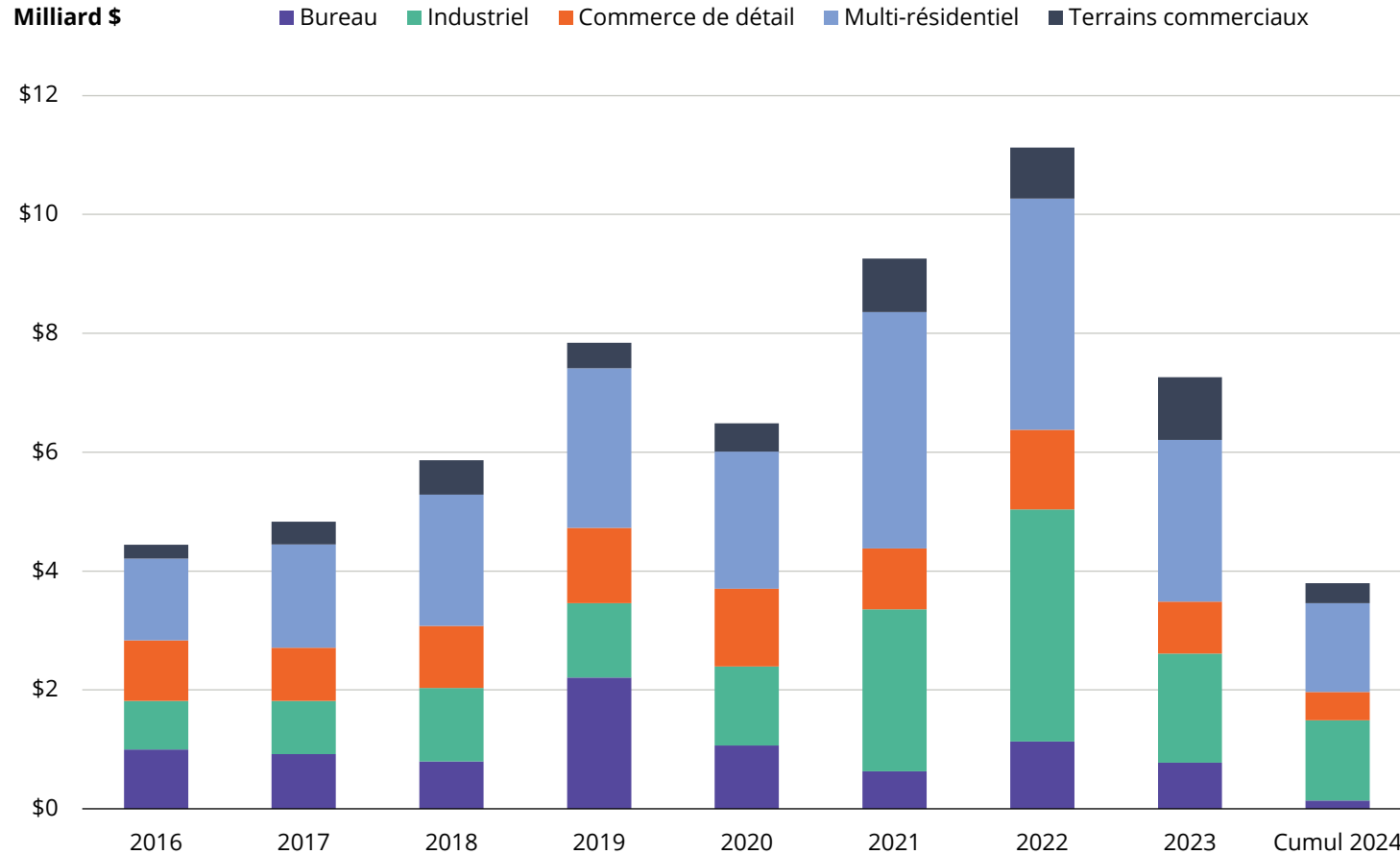


Volume de ventes d'une année à l'autre

Type de propriétés	S1 2024	S1 2023	Variation annuelle
Industriel	1,35 G\$	959 M\$	41 %
Terrains commerciaux	333 M\$	403 M\$	-17 %
Multi-résidentiel	1,49 G\$	1,16 G\$	29 %
Commerce de détail	473 M\$	503 M\$	-6 %
Bureaux	140 M\$	388 M\$	-64 %
Total	3,79 G\$	3,42 G\$	11 %

Activité d'investissement du Grand Montréal

Transaction par catégorie d'actif



Les actifs industriels et multi-résidentiels restent les premiers choix des investisseurs. Les fondamentaux du marché locatif des actifs industriels restent solides et relativement inélastiques, les baux s'étalant généralement sur 3, 5, voire 10 ans renforçant leur stabilité.

Le segment des immeubles multi-résidentiels est soutenu par un manque d'offre chronique et une forte demande créant une pression à la hausse constante sur les loyers.

À l'inverse, les actifs de bureaux et de commerce de détail sont de plus en plus évalués sous une perspective de redéveloppement. Les attentes sont que ces actifs seront réaffectés à des projets à usage mixte ou résidentiel afin d'améliorer leur rentabilité et s'aligner sur la demande.

Industriel

L'appétit demeure

Avec l'essoufflement postpandémie des activités de logistique et de distribution, des sociétés 3PL se retrouvent aujourd'hui avec de l'espace excédentaire. Des baux pour de grandes superficies signés il y a trois ans, au pic de l'activité de commerce en ligne et à des loyers historiquement élevés, sont graduellement remis sur le marché de la location et de la sous-location. Parallèlement, la demande pour de plus petits espaces s'accroît.

Les promoteurs devront s'ajuster en offrant des locaux moins vastes, soit en subdivisant de grandes superficies ou en développant des condominiums industriels. Cela dit, dans l'ensemble, la demande d'espace industriel reste soutenue par des fondamentaux solides.

Malgré un léger ralentissement en 2023, l'intérêt des investisseurs persiste pour ce marché, comme en témoigne le volume de transactions de près 1 G\$ pour la première moitié de 2024, en hausse de 40 % par rapport au premier semestre de 2023.

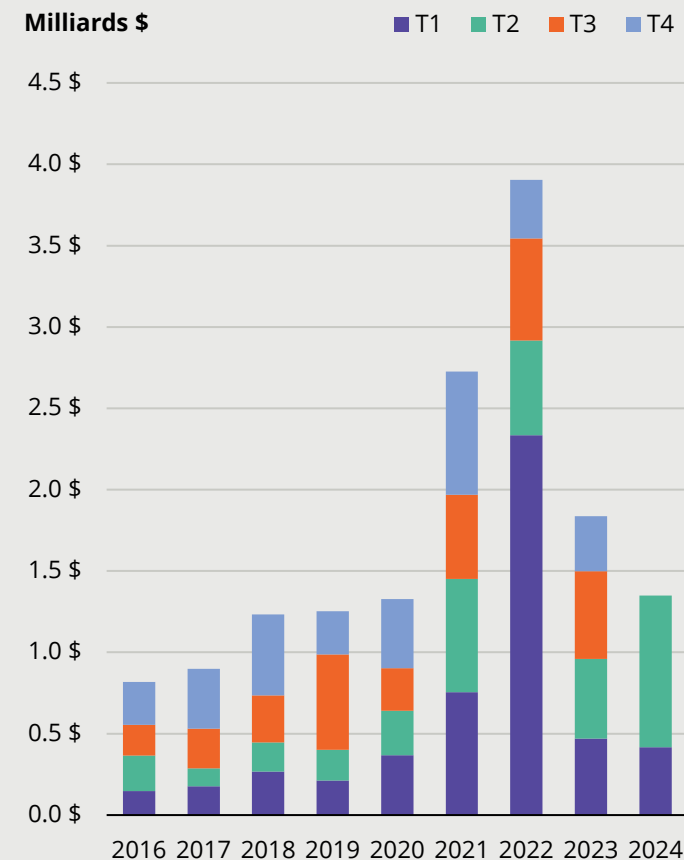
Selon l'enquête sur les taux d'actualisation menée par Avison Young, les tendances de rendements sur le marché de Montréal varient de 6,25 % pour un actif industriel récent à 6,75 % pour les immeubles matures.

Plusieurs transactions importantes ont également été conclues avec un prix au pied carré supérieur au seuil de 200 \$. Les actifs industriels devraient continuer à trouver leur place dans le portefeuille des investisseurs à mesure que les tendances en matière d'IA et d'automatisation s'accroissent.

Transactions notables

Adresse	Quartier	Prix de vente / \$ par pi²	Acheteur	Vendeur
2055, boul. des Entreprises	Terrebonne	96 000 000 \$ / 247 \$	Groupe BMTC Inc.	RONA
Portfolio Jacad	Anjou	74 705 000 \$ / 200 \$	Vista Properties	Gestion Jacad
1000, place Paul-Kane	Laval	67 500 000 \$ / 240 \$	Groupe Mach	Zorg Inc.
Portfolio Cansett	Saint-Laurent	66 500 000 \$ / 212 \$	Woodbourne Capital Management	Immeubles Cansett Inc.
1595-1815 55 ^e avenue	Dorval	44 358 995 \$ / 279 \$	Ari PQ Holdings	1595-1815 55th Avenue Holdings

Volume d'investissement industriel



Terrains à vocation commerciale

Les coûts élevés de financement freinent le volume des transactions

Le décalage de 12 à 18 mois de l'impact de la hausse des taux est particulièrement évident dans le volume de transactions de terrain à vocation commerciale. L'activité totale a chuté de 17 %, passant de 403 M\$ à 333 M\$, pour la même période l'an dernier. À la fin de 2022, avec un taux directeur à 4,25 %, le cycle de hausse de la Banque du Canada battait encore son plein. Depuis, les coûts de financement accrus ont affecté la viabilité financière des projets planifiés.

Une grande partie du volume des ventes au cours des dernières années était également attribuée à l'utilisation industrielle. L'évolution de la demande de grands espaces industriels vers des espaces plus petits a tempéré le volume d'investissement de terrain à dédiés à

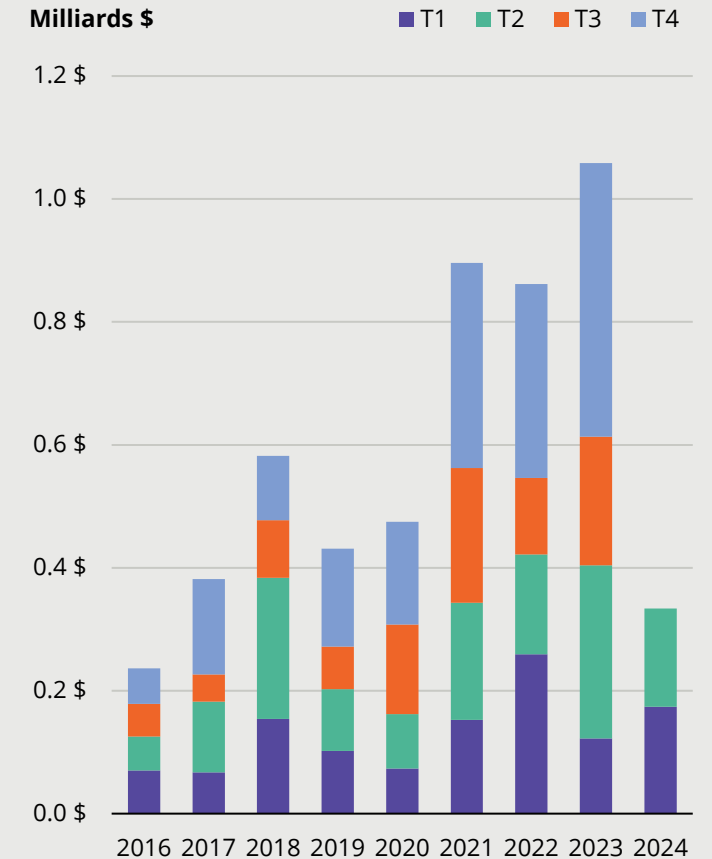
cet usage depuis le début de l'année. Néanmoins, d'importantes transactions ont eu lieu, menées par des investisseurs bien établis et des entreprises en mesure d'absorber des coûts de financement plus élevé.

Les récentes baisses de taux devraient inverser ces tendances, en offrant une plus grande flexibilité aux promoteurs immobiliers. À mesure que les coûts de financement diminuent, l'activité des investisseurs sur le marché foncier des terrains à vocation commerciale devrait s'intensifier, notamment en raison de la demande soutenue d'actifs industriels et multi-résidentiels.

Transactions notables

Adresse (vocation)	Quartier	Prix de vente / \$ par pi ²	Acheteur	Vendeur
Boulevard de la Pinière Ouest (Commercial)	Terrebonne	113 330 689 \$ / 47 \$	Sobeys Capital	Rosefellow
De l'Acier (Industriel)	Saint-Philippe	75 597 620 \$ / 18 \$	Rosefellow	Le Groupe Maison Candiac
Boulevard René-Lévesque Est (Commercial)	Ville-Marie	73 731 304 \$ / na	Devimco	Groupe Mach
Avenue Avro (Industriel)	Pointe-Claire	22 364 605 \$ / 85 \$	Manitoulin Transport Inc.	Olymbec
Autoroute Jean-Noël-Lavoie (Commercial)	Laval	10 681 100 \$ / 42 \$	Albi le Géant	Groupe Mach

Volume d'investissement terrains à vocation commerciale



Commerce de détail

Mené par la démographie

Le commerce de détail connaît un regain d'intérêt auprès des investisseurs. Les capitaux reviennent dans les régions métropolitaines, en particulier à Montréal et ses banlieues, où des transactions notables ont lieu.

Selon l'enquête exclusive d'Avison Young sur les tendances d'investissement, les taux d'actualisation moyens pour diverses catégories de centres commerciaux varient de 6,00 % à 7,00 %, selon le type d'actif.

Malgré la forte croissance démographique dans la région métropolitaine de Montréal, un ralentissement des dépenses de consommation par habitant au cours de la première moitié de l'année pourrait avoir un impact négatif sur les détaillants. Les baisses de taux d'intérêt

permettront aux consommateurs de souffler en allégeant le poids de leur dette.

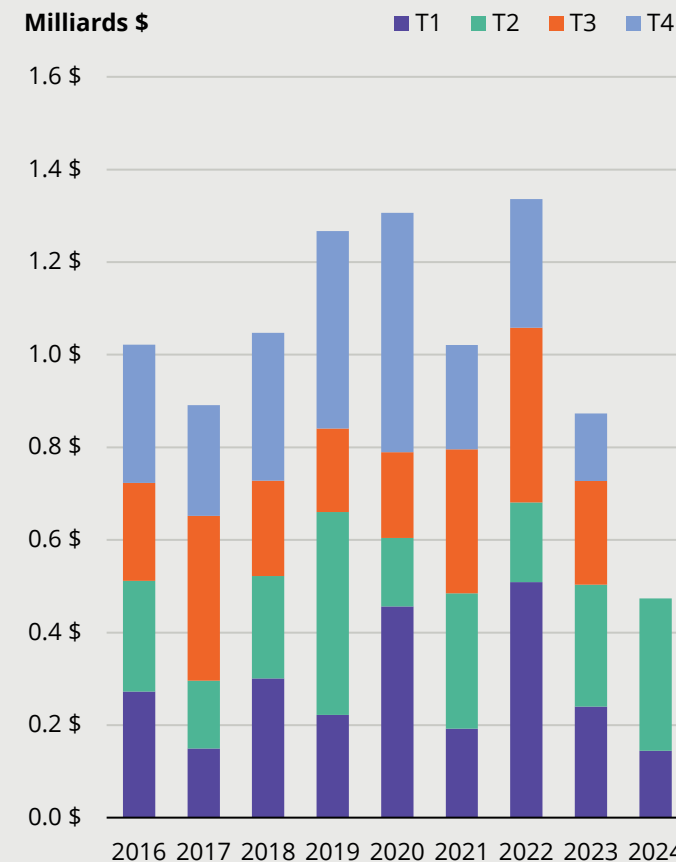
L'ouverture du Royalmount, le 5 septembre dernier, devrait rehausser la qualité de l'écosystème du commerce de détail de la Métropole. Cette ouverture importante pourrait augmenter la demande pour les actifs immobiliers situés à proximité du site et dans la zone environnante.

Si l'intérêt des investisseurs persiste, la concurrence pour les actifs de détail de qualité pourrait exercer une pression à la baisse sur les rendements exigés pour les propriétés stratégiquement situées, surtout en considérant que la demande est supérieure à l'offre actuelle.

Transactions notables

Adresse	Quartier	Prix de vente / \$ par pi²	Acheteur	Vendeur
5155, chemin de la Rampe	C.-D.-N./N.-D.-G.	49 516 599 \$ / 270 \$	Corporation de l'Ecole Polytechnique de Montreal	Université de Montréal
9, boulevard de la Seigneurie Est	Blainville	20 700 000 \$ / 261 \$	FP Hydro-Québec	Privé
2000, route Transcanadienne Sud	Dorval	17 505 400 \$ / 492 \$	GPA Motor Trade	Sainte-Thérèse Autos
4550-4560, boulevard Métropolitain Est	Saint-Leonard	14 000 000 \$ / 316 \$	Privé	Privé
1680, boulevard Marie-Victorin	Longueuil	11 300 000 \$ / 296 \$	Privé	Privé

Volume d'investissement commerce de détail



Bureaux

L'accent mis sur la conversion

Les propriétaires de bureaux doivent affronter les défis liés aux taux d'intérêt élevés et au modèle de travail hybride. Depuis 2022, les capitaux institutionnels se sont largement retirés du marché des bureaux, ce qui a conduit de nombreux investisseurs à se départir de leurs actifs et à réorienter leurs fonds vers d'autres catégories d'actifs.

Cette évolution a entraîné une hausse des taux d'actualisation et un assèchement des fonds. Ce semestre, les ventes de bureaux totalisaient 140 M\$, un seuil historiquement bas. Selon la dernière enquête d'Avison Young sur les tendances d'investissement, les TGA varient actuellement entre 7,00-8,00 % pour les immeubles du centre-ville et 7,00-9,00 % pour la banlieue. Les investisseurs locaux tirent parti de leur

connaissance approfondie du marché pour capitaliser sur ces rendements élevés.

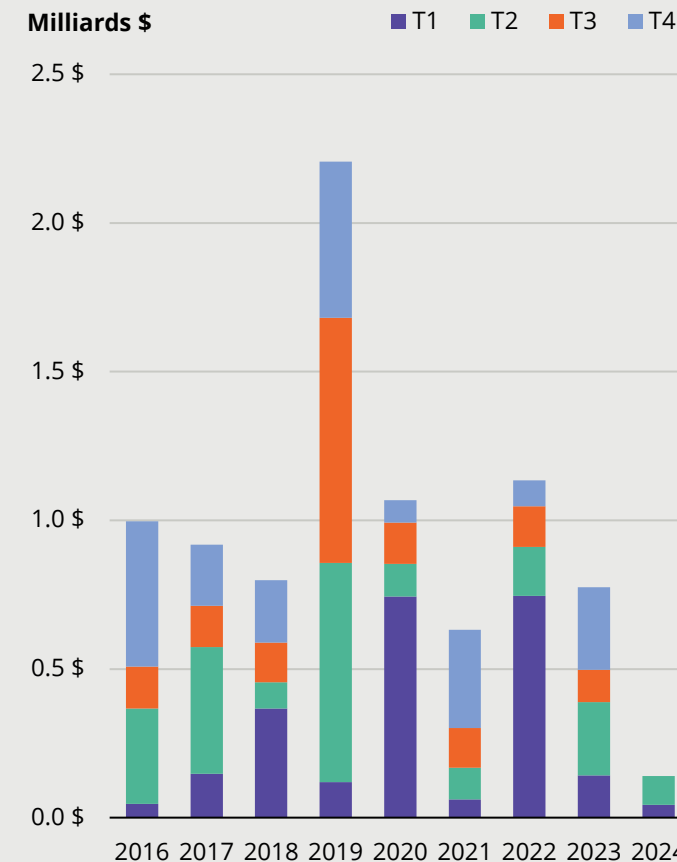
Une tendance émerge sur le marché de bureau, soit l'investissement en vue d'une conversion. Compte tenu de la baisse des valeurs et de la difficulté à attirer ou retenir des locataires dans un environnement très concurrentiel, la conversion d'immeubles de bureaux en unités multi-résidentielles propose une alternative financièrement intéressante.

Nombre d'immeubles de bureaux sont idéalement situés à proximité de transport en commun et des commodités, ce qui en font des candidats de choix pour la conversion. L'écart important entre la forte demande pour du logement et l'offre limitée augmente le potentiel de rentabilité de ce type d'investissements.

Transactions notables

Adresse	Quartier	Prix de vente / \$ par pi²	Acheteur	Vendeur
1299-1303, avenue Greene	Westmount	16 000 000 \$ / 322 \$	Fondation 1303 Greene	Privé
10-12, rue Notre-Dame Est	Ville-Marie	11 250 000 \$ / 477 \$	Groupe Immobilier VP	Privé
1430-1434, rue Sainte-Catherine Ouest	Ville-Marie	11 150 000 \$ / 256 \$	5am Capital	SIDEV
3100, boulevard de la Côte-Vertu	Saint-Laurent	\$10,000,000 / 104 \$	Corp. immobilière Valsef	Cominar
6010-6050, rue Jean-Talon Est	Saint-Léonard	8 100 000 \$ / 79 \$	Marimac	Complexe Le Baron 2000

Volume d'investissement bureaux



Multi-résidentiel

Potentiel d'investissement accru

Les actifs multi-résidentiels attirent la plupart des capitaux institutionnels, comme l'indique le bond de près de 30 % du volume de vente par rapport à l'an dernier. Les taux d'actualisation pour ces actifs sont aussi les plus agressifs. La plus récente enquête d'Avison Young sur les tendances de rendement indique des TGA entre 4,00 % et 4,75 % pour les actifs urbains et entre 4,50 % et 5,00 % pour les immeubles de banlieue.

La pénurie d'offre et l'augmentation de la demande persistent. La révision du programme APH Select en juin 2024 commencent à peine à s'imposer, mais les projets dont la faisabilité reposait sur les précédents critères pourraient être retardés. La nouvelle version du programme APH-Select est axés sur des critères liés à l'abordabilité.

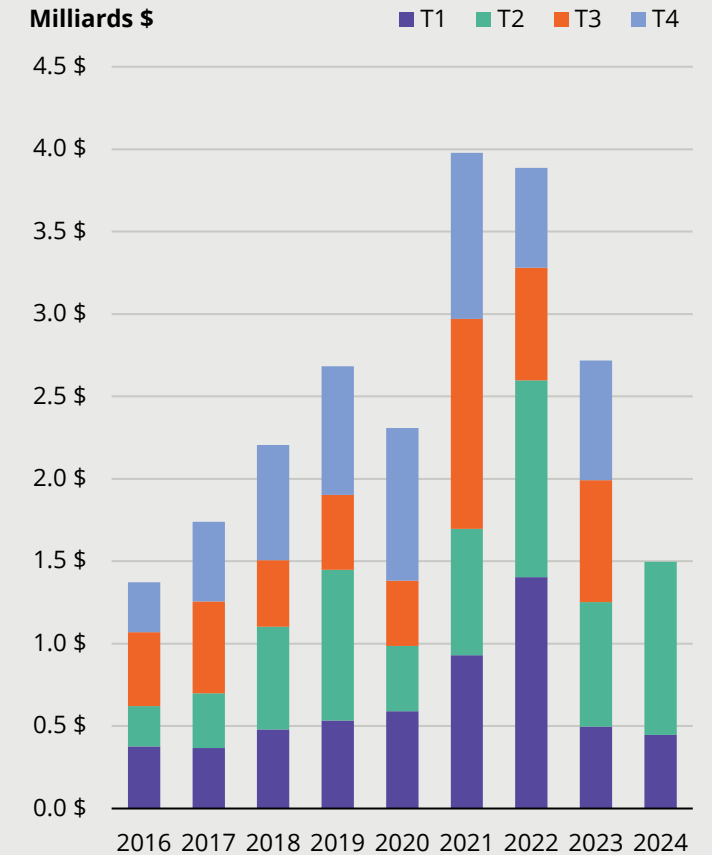
Le rapport de la SCHL sur les perspectives du marché du logement prévoit que 2024 représentera le creux des mises en chantier, en baisse depuis 2021, et qu'une reprise est attendue en 2025-2026. Compte tenu de ces prévisions, les projets multi-résidentiels, représentant actuellement environ 50 % de l'activité de construction, devraient encore augmenter.

Avec des incitatifs en place et une demande en constante augmentation, les marchés de banlieues gagnent du terrain et connaissent un intérêt accru chez les investisseurs privés. Étant donné le manque de sites disponibles dans les centres urbains, les taux de rendements exigés entre les propriétés de banlieues et urbaines convergent, réorientant les nouveaux projets et les opportunités plus loin des centres-villes.

Transactions notables

Adresse	Quartier	Prix de vente / \$ par unité	Acheteur	Vendeur
2700, rue Rufus-Rockhead	Sud-Ouest	93 561 762 \$ / 484 776 \$	Akelius Montreal	Groupe Canvar
1335, rue Emile-Bouchard	Vaudreuil-Dorion	80 200 000 \$ / 291 213 \$	Chartwell	EMD-Batimo
Portfolio InterRent	Côte-Saint-Luc	46 000 000 \$ / 206 278 \$	Kildare Properties	InterRent
Portfolio Parthenais / Messier	Plateau-Mont-Royal	32 000 000 \$ / 141 593 \$	Privé	Privé
6311, avenue Somerled	C.-D.-N./N.-D.-G.	32 000 000 / 209 150 \$	Groupe Immo Oikos	Édifice 1535 Summerhill

Volume d'investissement multi-résidentiel



Pour plus d'informations sur le marché,
visitez le site avisonyoung.ca.

Marie-France Benoit

Associée, Directrice
intelligence de marché, Canada
+1 514 392 5772
mf.benoit@avisonyoung.com

Marie-Claire Laflamme-Sanders

Associée, Vice-présidente principale,
Responsable des marchés des capitaux, Québec
+1 514 392 1330
mc.laflammesanders@avisonyoung.com

Mark Sinnett

Associé, Leader des marchés des Capitaux,
Vice-président exécutif
+1 514 392 1330
mark.sinnett@avisonyoung.com

Jean Laurin

Associé et Président, Québec
+1 514 392 9401
jean.laurin@avisonyoung.com

Maximilien Rahuba-Pigeon

Analyste à la recherche
+1 514 392 9704
maximilien.rahuba-pigeon@avisonyoung.com

Frédéric Mackay

Analyste principal, Intelligence de marché
+1 514 360 3641
frederic.mackay@avisonyoung.com