

# 2024

## Forum québécois sur l'investissement multi-résidentiel

Mise à jour annuelle de l'activité  
transactionnelle et de  
l'investissement dans le marché  
multi-résidentiel du Québec :  
Quelles sont les tendances?

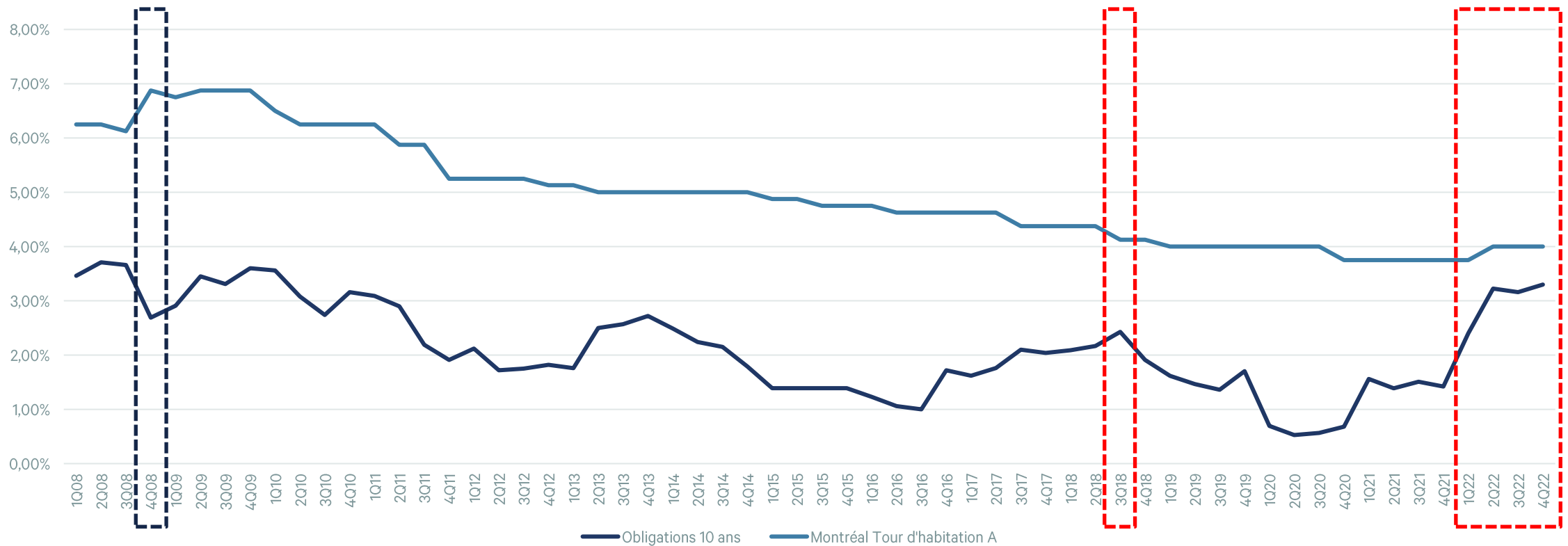
Andréanne Lavallée, É.A., AACI, P. App.  
Première directrice générale

Février 2024

**CBRE**



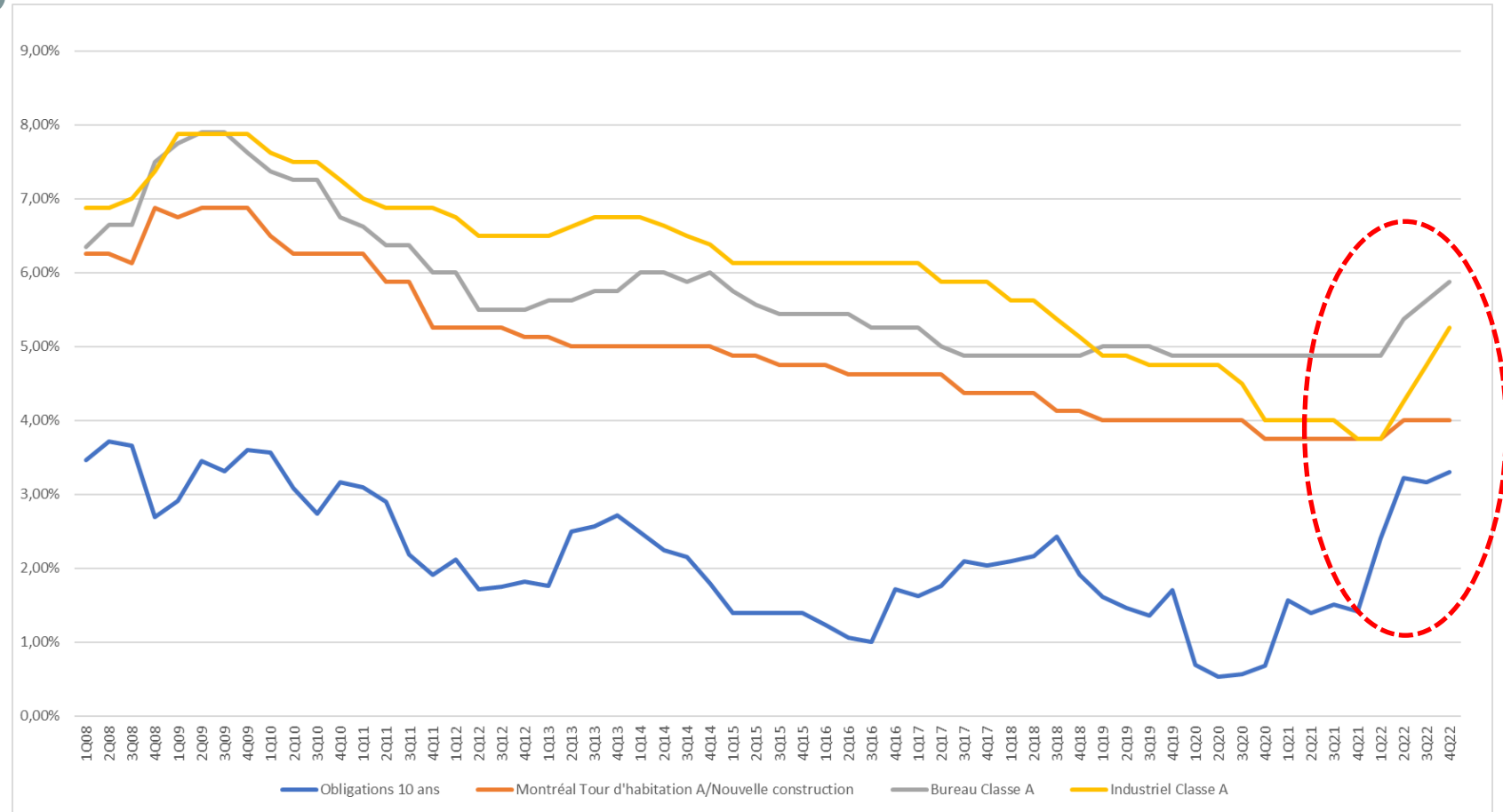
# Taux d'actualisation historique (CUM 2008-2023 | Classe A)



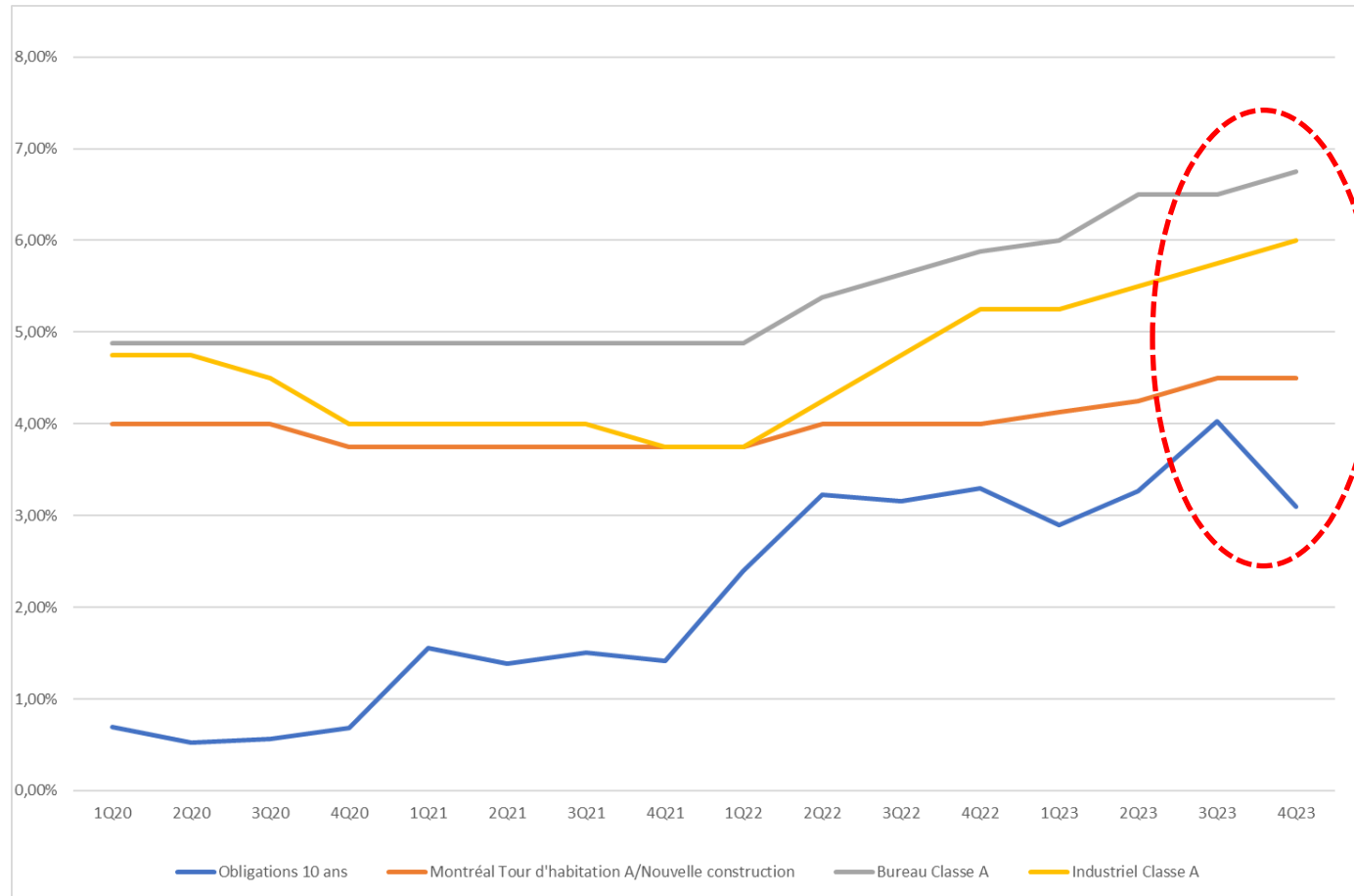
## Historique de la prime immobilière – Propriétés multi-familiales (CUM 2008-2022 | Classe A)

- Moins de 200 points de base : 5 trimestres
  - T3 2018, T1 2022 à T4 2022
- 200 à 300 points de base : 26 trimestres
- 300 à 400 points de base : 28 trimestres
- 400 points de base ou plus – 1 trimestre
  - T4 2008

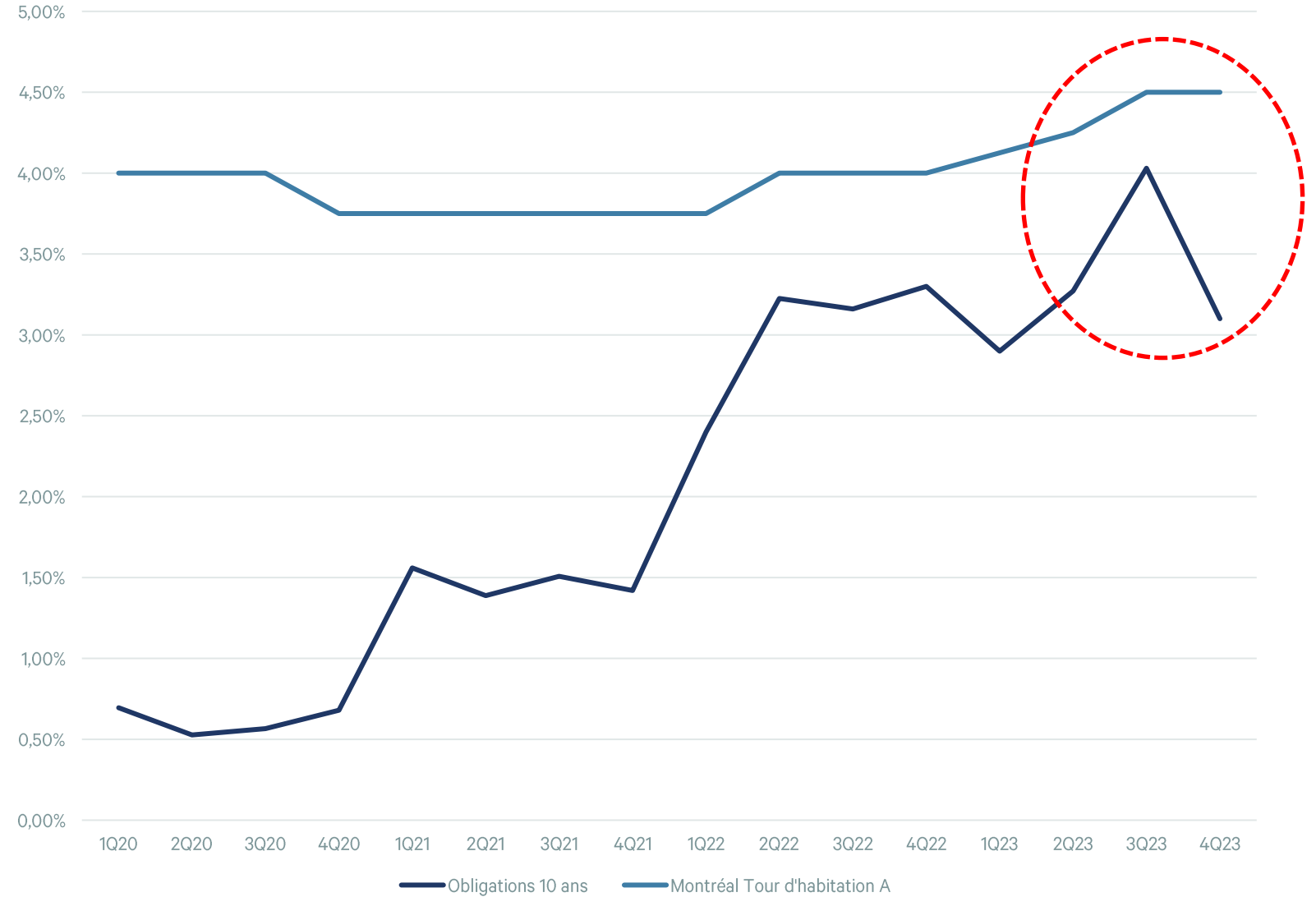
# Historique de la prime immobilière – Bureau – Industriel – Tour d'habitation (CUM 2020-2022 | Classe A)



# Historique de la prime immobilière – Bureau – Industriel – Tour d'habitation (CUM 2020-2023 | Classe A)



# Taux d'actualisation (CUM 2020-2023 | Classe A)



## Historique de la prime immobilière – Propriétés multi-familiales (CUM 2022-2023 | Classe A)

- Moins de 200 points de base : 9 trimestres
  - T3 2018, T1 2022 à T4 2023
- 200 à 300 points de base : 26 trimestres
- 300 à 400 points de base : 28 trimestres
- 400 points de base ou plus – 1 trimestre
  - T4 2008

## Historique de la prime immobilière – Propriétés multi-familiales (CUM 2022-2023 | Classe A)

	TGA	Obligations 10 ans	Prime immobilière
1Q22	3,75%	2,40%	1,35%
2Q22	4,00%	3,23%	0,78%
3Q22	4,00%	3,16%	0,84%
4Q22	4,00%	3,30%	0,70%
1Q23	4,13%	2,90%	1,23%
2Q23	4,25%	3,27%	0,98%
3Q23	4,50%	4,03%	0,47%
4Q23	4,50%	3,10%	1,40%



# Merci

CBRE Limitée  
Agence immobilière

[www.cbre.ca](http://www.cbre.ca)

**CBRE**



# PMML

---

QUELLE EST L'ÉVOLUTION EN 2024 ?

## MISE À JOUR DE L'ACTIVITÉ TRANSACTIONNELLE ET DE L'INVESTISSEMENT DANS LE MARCHÉ MULTI-RÉSIDENTIEL DU QUÉBEC



**THIERRY SAMLAL**

---

Vice-Président, PMML Marché des Capitaux  
Courtier Immobilier Agrégé, DA

**Forum québécois  
sur l'investissement  
multi-résidentiel**

## TRANSACTIONS COMPLÉTÉS

### IMMEUBLES MULTI-RÉSIDENTIEL | ANNÉE 2023



#### Portfolio Candiac

##### Unités

105

##### CPL

309 000 \$

##### Volume

32 400 000 \$



#### Ahuntsic

##### Unités

79

##### CPL

196 000 \$

##### Volume

15 500 000 \$



#### Plateau Mont-Royal E

##### Unités

90

##### CPL

209 000 \$

##### Volume

18 810 000 \$



#### Portfolio Granby

##### Unités

87

##### CPL

265 000 \$

##### Volume

23 025 000 \$



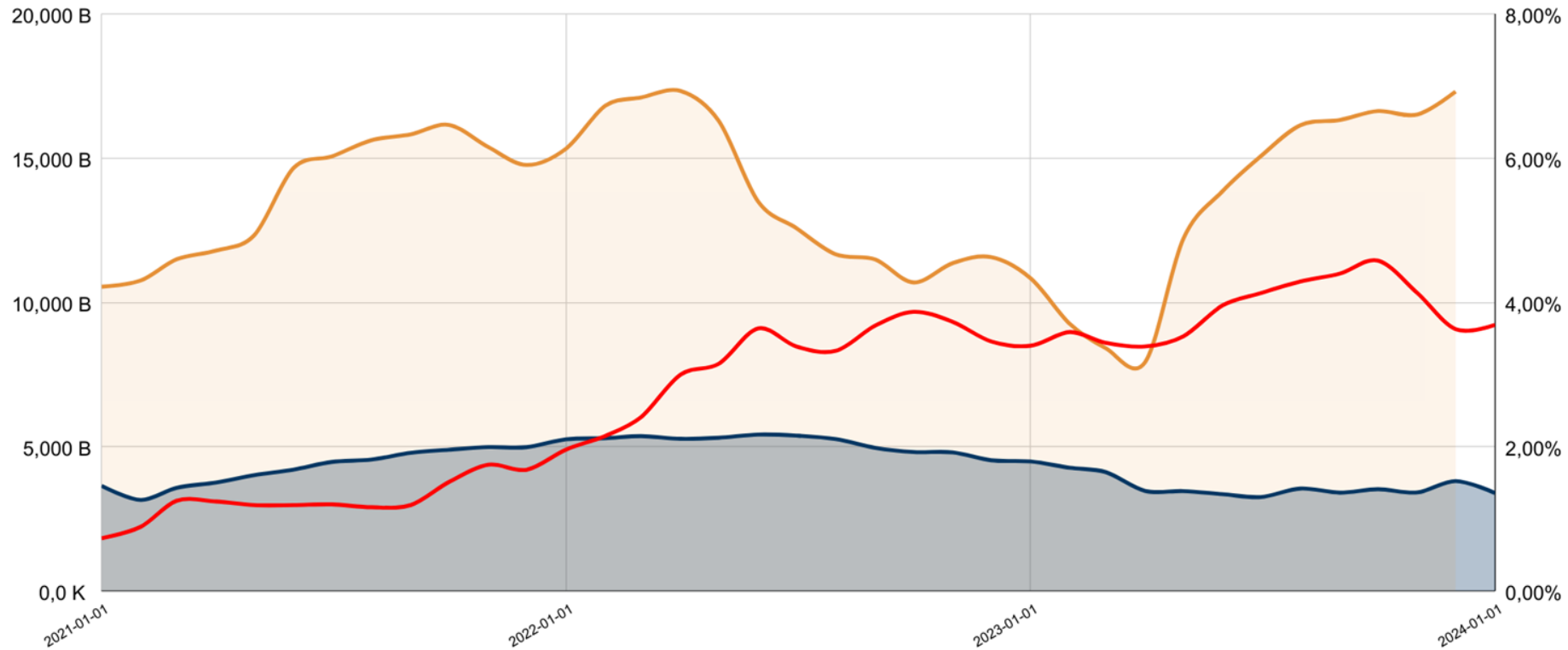
## MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

IMMEUBLE DE 6 LOGEMENTS ET PLUS - ENSEMBLE DE LA PROVINCE - CUMUL DES 12 DERNIÈRES MOIS

VOLUME DE VENTE

VOLUME DE FINANCEMENT

TAUX ASSURÉ 5 ANS



## PROFILS DES EMPRUNTEURS EN 2023

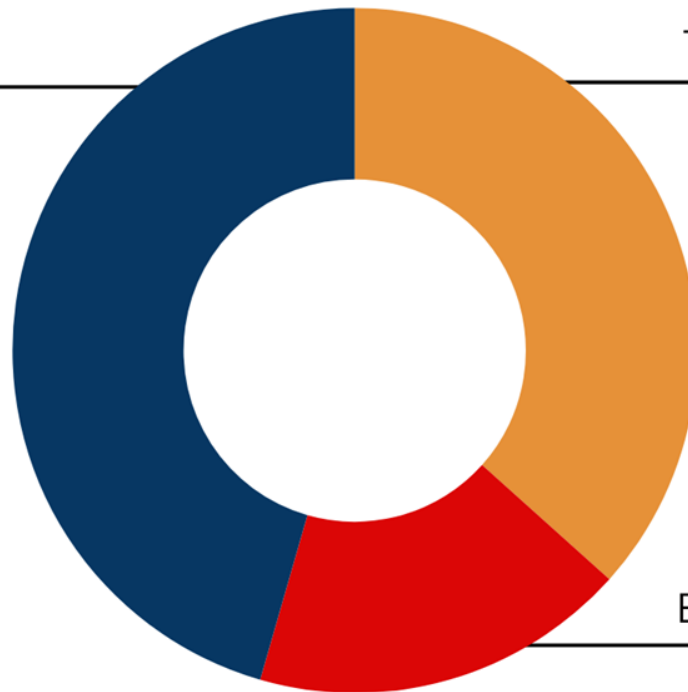
NOMBRE FINANCEMENTS SELON LE NOMBRE DE LOGEMENTS DÉTENUS

500 logements et plus

**45.5 %**

100 logements et moins

**36.6 %**



Entre 100 et 500 logements

**17.8 %**

INDEXATION DES LOYERS 2024

STUDIO

**5,5 %** ↑

LOGEMENT 4 1/2

**6,3 %** ↑

LOGEMENT 3 1/2

**5,7 %** ↑

LOGEMENT 5 1/2

**6,8 %** ↑

Source: Résultats de l'enquête effectuée par **PMML** sur les prévisions d'indexation des loyers auprès des propriétaires d'immeubles de 6 logements et plus du Québec



# Survol des fondements du marché et des transactions clé

Forum québécois sur l'investissement  
multi-résidentiel 2024

**AVISON  
YOUNG**

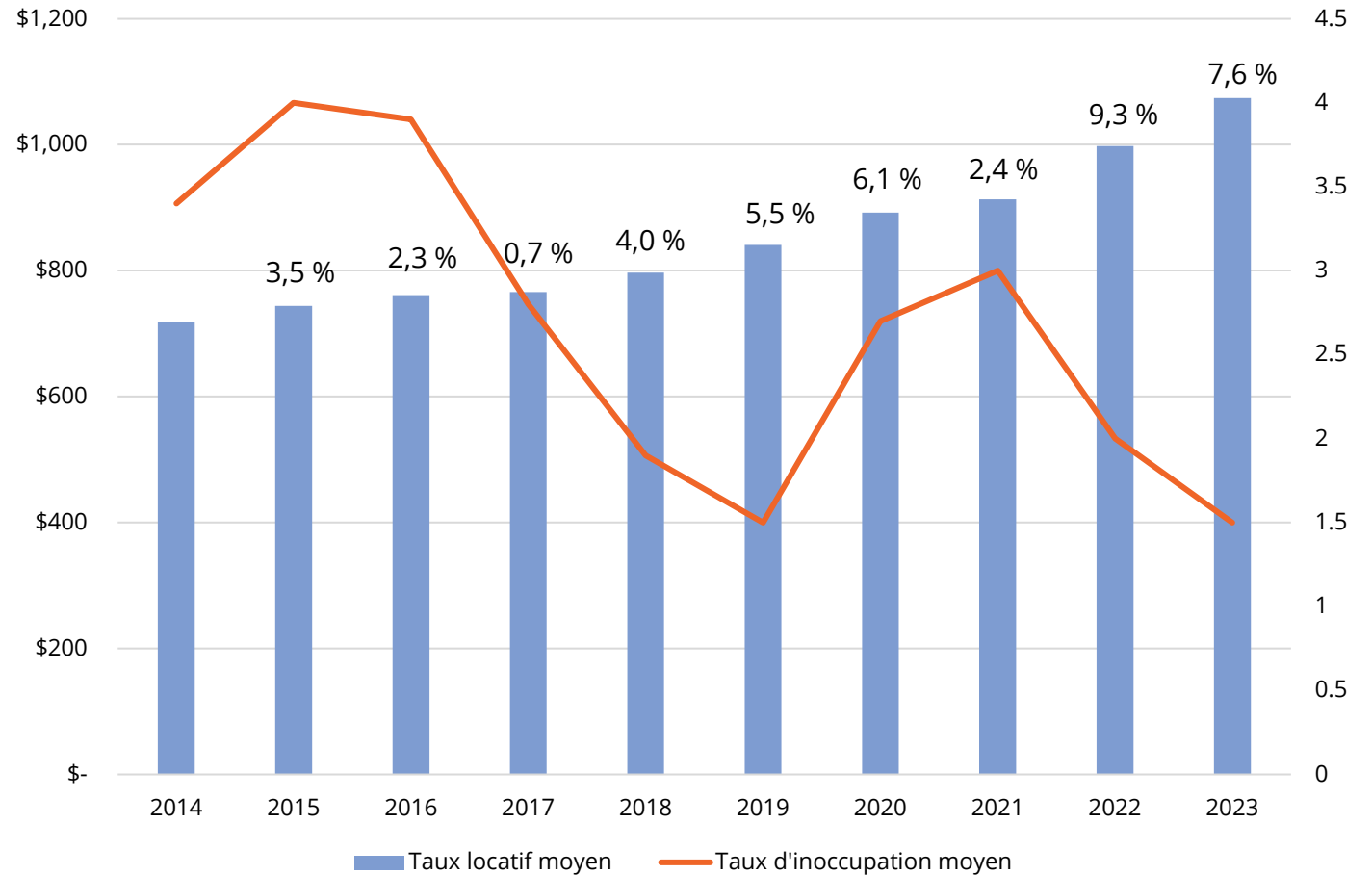
# Les fondements du marché multifamilial sont extrêmement performants

## 6,2 %

Augmentation locative moyenne en hausse (2019-2023)

## 1,5 %

Taux d'inoccupation en baisse



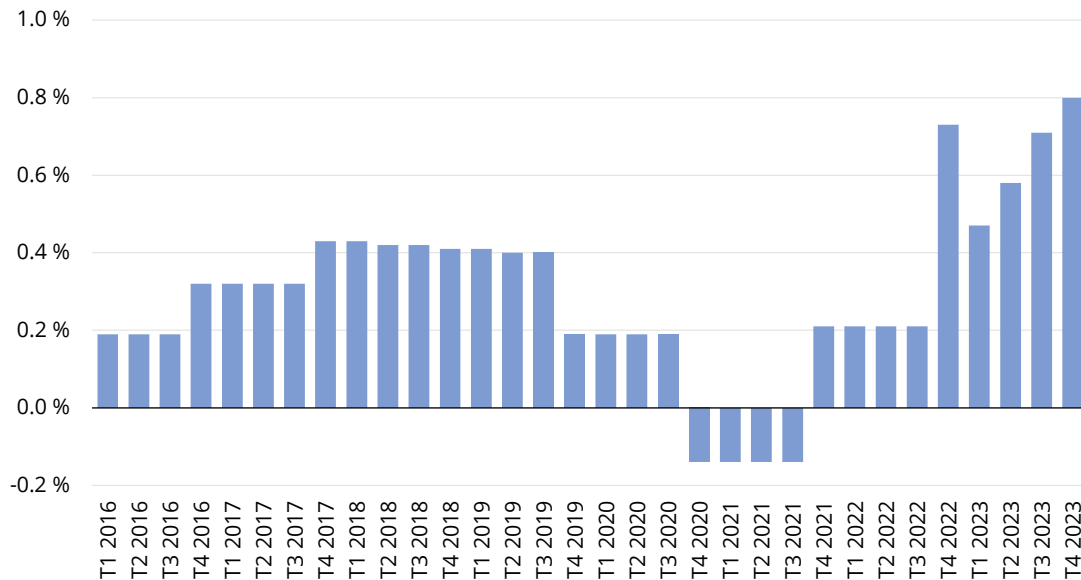
Source : SCHL, Statistiques Canada, Oxford Economics, Data Studio



# Le profond déséquilibre entre l'offre résidentielle et la demande se maintiendra sur le moyen (à long) terme

## 0,64 %

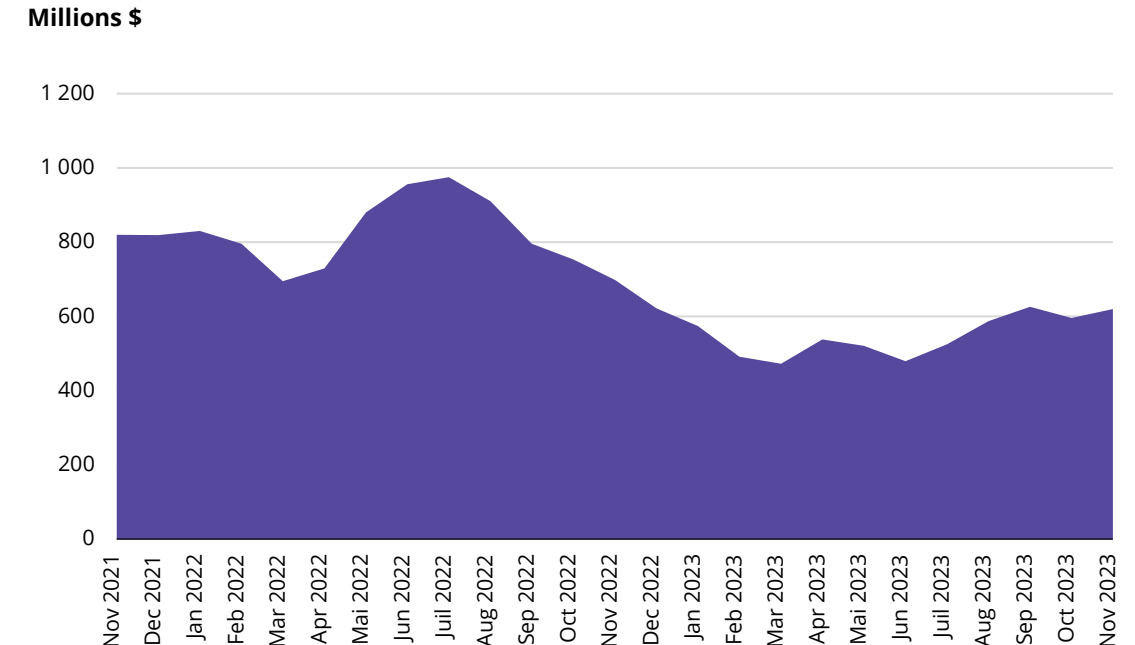
Augmentation trimestrielle moyenne de la population montréalaise (4 derniers trimestres)



Source : SCHL, Statistiques Canada, Oxford Economics, Data Studio

## - 11 %

Baisse de l'investissement en construction multirésidentielle



# La grande volatilité des marchés des capitaux provoque une baisse significative des volumes d'investissement

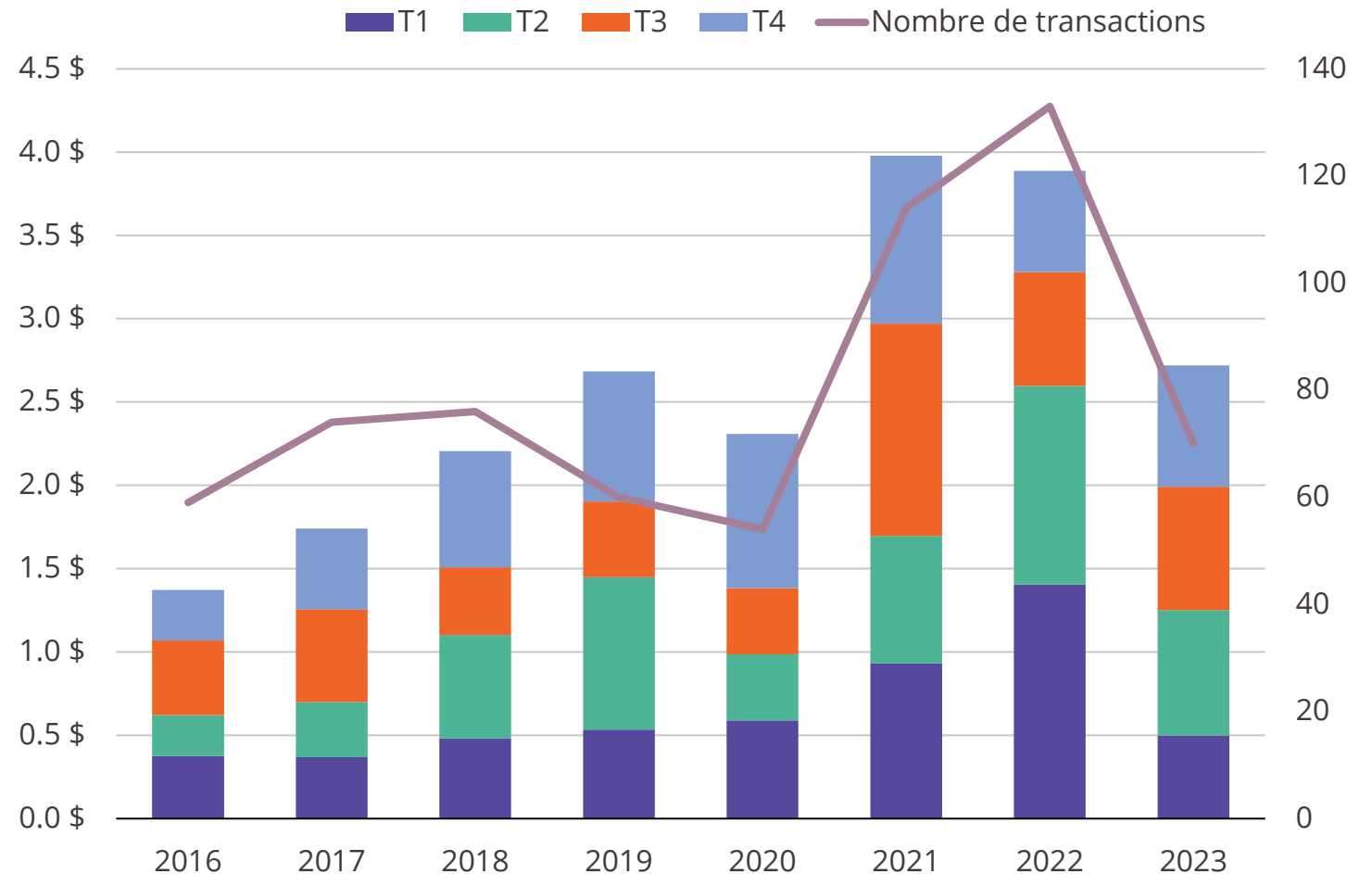
**- 30 %**

Baisse du volume d'investissement multifamilial (2022-2023)

**- 47 %**

Baisse du nombre de transactions (2022-2023)

Source : SCHL, Statistiques Canada, Oxford Economics, Data Studio



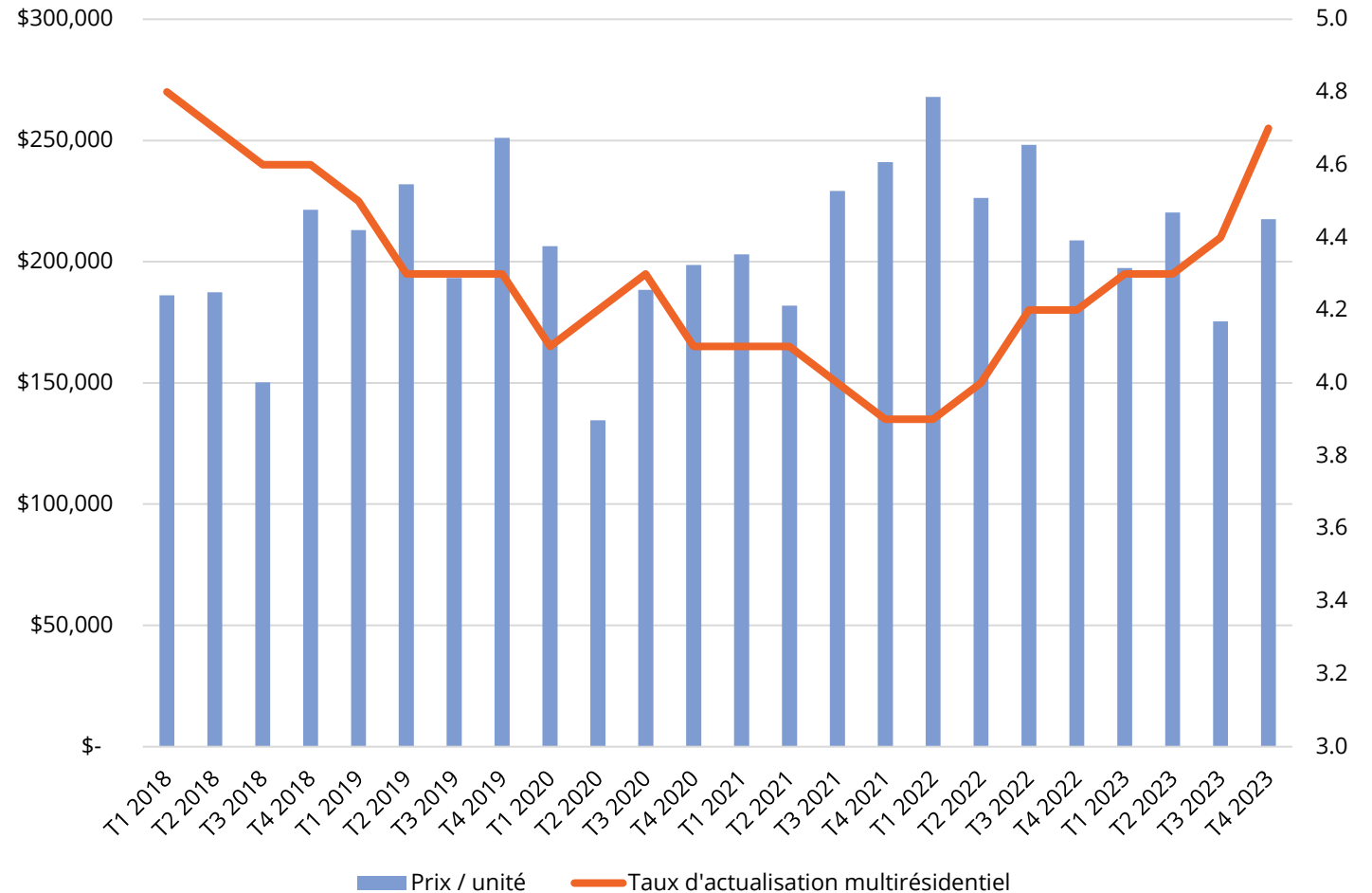
# Les valeurs immobilières s'ajustent aux nouvelles réalités du marché : Le prix moyen par unité baisse de 240 000 \$ à 205 000 \$ alors que le taux d'actualisation moyen augmente

## 205 000 \$

Prix par unité  
en 2023

## 50 pbs

Augmentation du taux d'actualisation  
moyen en 2023



Source : SCHL, Statistiques Canada, Oxford Economics, Data Studio

# Survol de quelques transactions clé

# Le Portefeuille Huot Québec

1 871 unités

NOMBRE D'UNITÉS

S. I. Huot

VENDEUR

Groupe Mach

ACHETEUR

563 000 000 \$

PRIX DE VENTE

300 909 \$

PRIX DE VENTE PAR UNITÉ



# Le Portefeuille de la Rive-Sud

235 unités  
NOMBRE D'UNITÉS

CAPREIT  
VENDEUR

Claria, Nofada, Zemia  
ACHETEUR

37 600 000 \$  
PRIX DE VENTE

160 000 \$  
PRIX DE VENTE PAR UNITÉ



# Le Portefeuille Claremont Montréal

146 unités  
NOMBRE D'UNITÉS

Privé  
VENDEUR

Woodland Capital, Douek  
Apartments  
ACHETEUR

31 475 000 \$  
PRIX DE VENTE

215 582 \$  
PRIX DE VENTE PAR UNITÉ



# 1180 et 1190 du Fort Montréal

141 unités  
NOMBRE D'UNITÉS

Canadian Investment Fund  
VENDEUR

Leyad  
ACHETEUR

26 550 000 \$  
PRIX DE VENTE

188 298 \$  
PRIX DE VENTE PAR UNITÉ





# À surveiller en 2024



**L'abordabilité et le potentiel de croissance du NOI : Focus sur les banlieues et les marchés secondaires**



**L'accès au financement, à travers la SCHL, le Programme de prêts pour la construction de logement**



**Le cadre réglementaire et les politiques de logement et d'urbanisme**

Pour plus d'informations sur le marché,  
visitez le site [avisonyoung.ca](http://avisonyoung.ca).

**Mark Sinnett**

Associé, Vice-président exécutif et chef  
Marchés des Capitaux, Québec  
+1 514 583 2146  
[mark.sinnett@avisonyoung.com](mailto:mark.sinnett@avisonyoung.com)

**Marie-France Benoit**

Associée, Directrice  
Intelligence de marché, Canada  
+1 514 392 5772  
[mf.benoit@avisonyoung.com](mailto:mf.benoit@avisonyoung.com)

**Marie-Claire Laflamme-Sanders**

Associée, Vice-présidente principale et responsable  
Marchés des capitaux, Québec  
+1 514 926 5262  
[mc.laflammesanders@avisonyoung.com](mailto:mc.laflammesanders@avisonyoung.com)

VA | CAPITAL

Delivering Your Ambitions

VA Capital is a leading full-service bilingual commercial real estate mortgage firm specializing in CMHC insured, conventional and construction impact-based financing in Quebec, Canada.

Scale

**\$5.5 billion**

funded by VA Capital

**\$20.0 billion**

funded by management

Established Company

**2019**

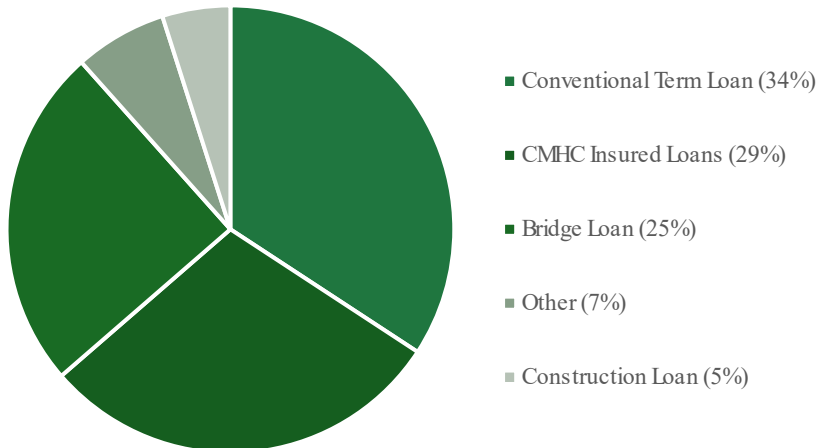
year established

**85 years**

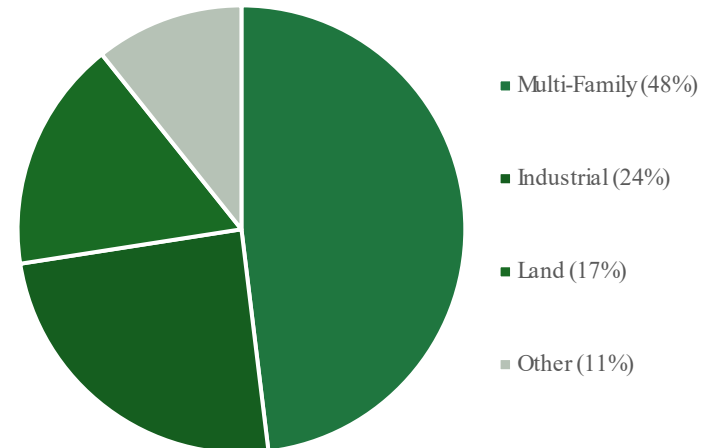
combined industry experience

Track Record

PER LOAN TYPE



PER ASSET CLASS

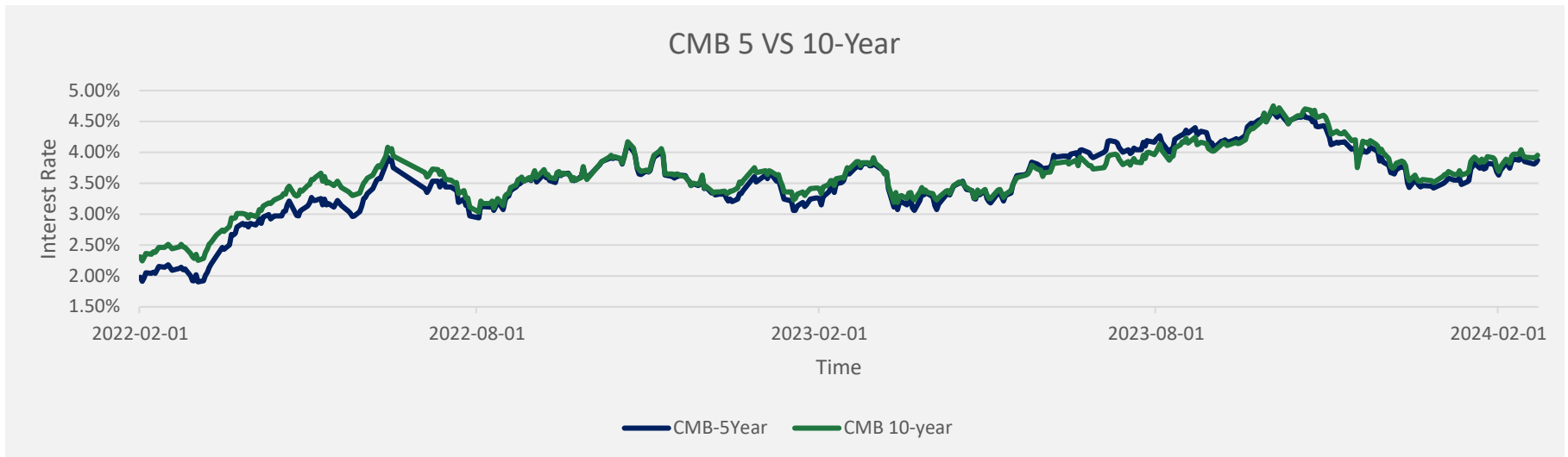
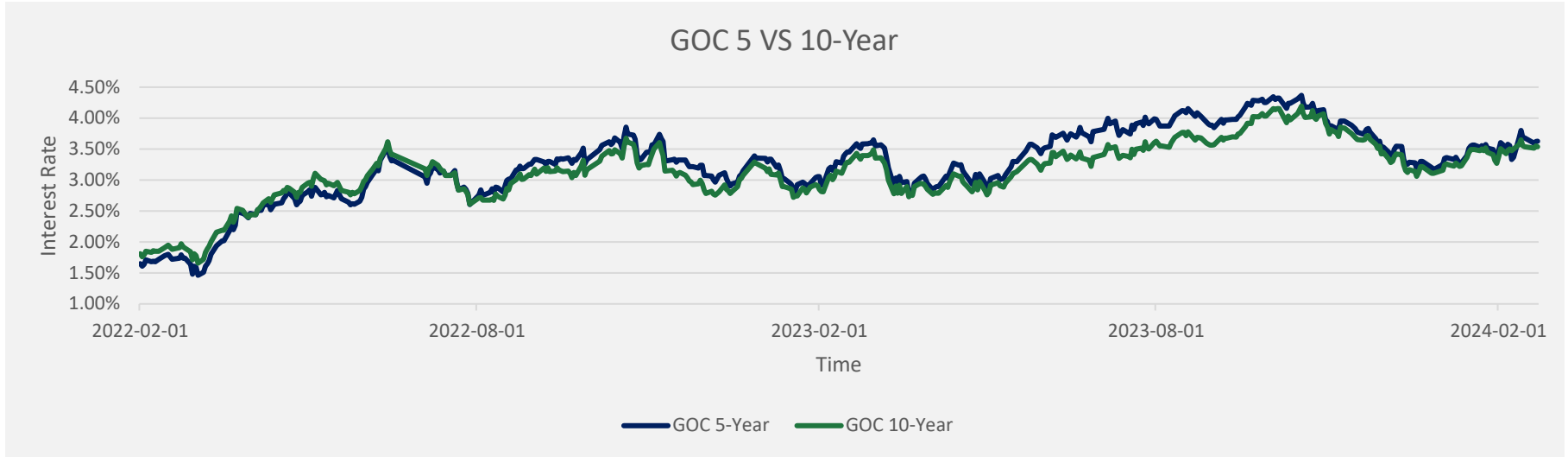


CANADA'S FIRST B CORP CERTIFIED  
COMMERCIAL REAL ESTATE MORTGAGE FIRM!



**Make  
Business a  
Force For  
Good**

Short-term interest rate volatility creates unpredictable equity requirements.



CMHC INSURED LOANS	CONVENTIONAL LOANS
<p><b>POSITIVES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Shorter delays (4-5 weeks to obtain a COI)</li> <li>• Rules are constantly evolving</li> <li>• Best financing conditions in over a decade (95% LTV/LTC, 50-year AM and 1.10x)</li> <li>• CMHC recognizing new construction rental rates vs existing product</li> <li>• CMHC adapting to conversions (office and condominiums to multi-family)</li> </ul> <p><b>CHALLENGES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lenders are tightening on loans under \$5,000,000</li> <li>• Liquidity assessment on large borrowers</li> </ul>	<p><b>POSITIVES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CMHC metrics have put pressure on conventional lenders</li> <li>• Lenders are hedging interest rate volatility through SWAPs</li> <li>• Abundance of available capital</li> </ul> <p><b>CHALLENGES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OSFI enforcing restrictions that require higher capital reserves which results to lower leverage.</li> </ul>



**\$72,500,000**  
Conventional Term Loan  
234 Residential Units  
Montreal, Quebec



**\$105,350,000**  
MLI Select and Conventional Construction Loan  
306 Residential Units  
Nun's Island, Quebec



**\$76,842,080**  
CMHC Insured Term Loan  
652 Senior Residence Units | Portfolio  
South Shore of Montreal, Quebec



**\$40,680,000**  
Conventional Construction Loan & MLI Select Term Loan  
144 Residential Units  
Nuns' Island