



# Marché immobilier Grand Montréal

Francis Cortellino

28 février 2024



# Des attentes sur le taux directeur en constante évolution

Attentes à la mi-juin 2023  
(15 prévisionnistes)

**4,75 % en mars 2024**

**4,0 % en décembre 2024**

Attentes à la mi-février 2024  
(15 prévisionnistes)

**4,75 % en juin 2024**

**4,0 % en décembre 2024**

**3,0 % en décembre 2025**

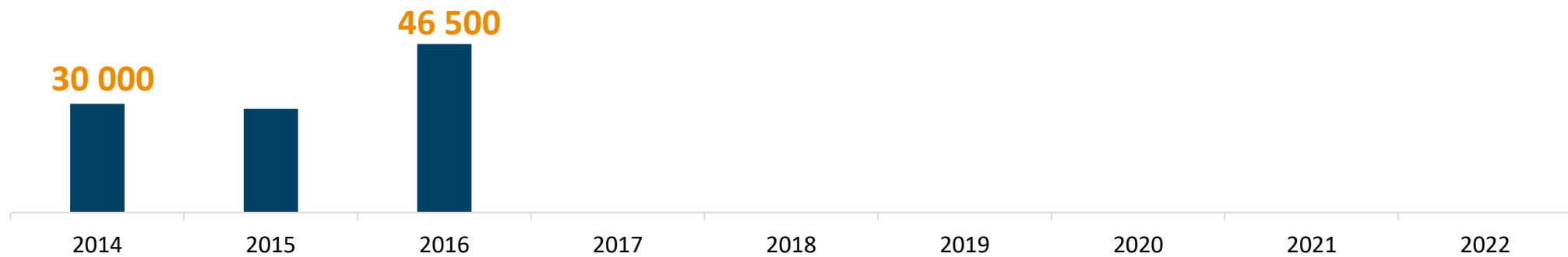






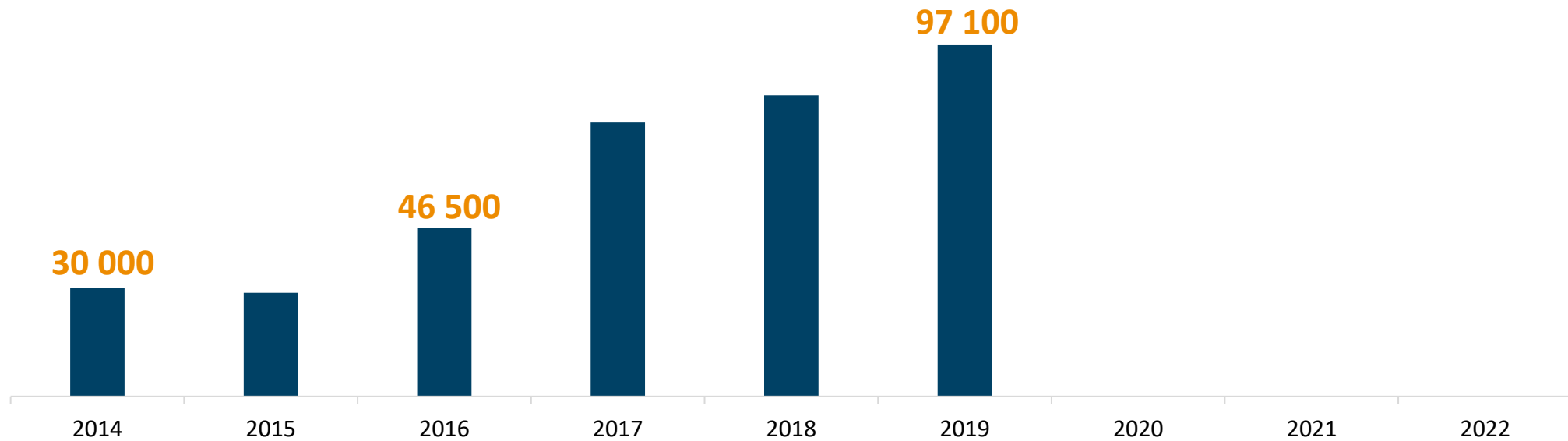
# Solde migratoire: de record en record

Solde migratoire annuel  
Province de Québec



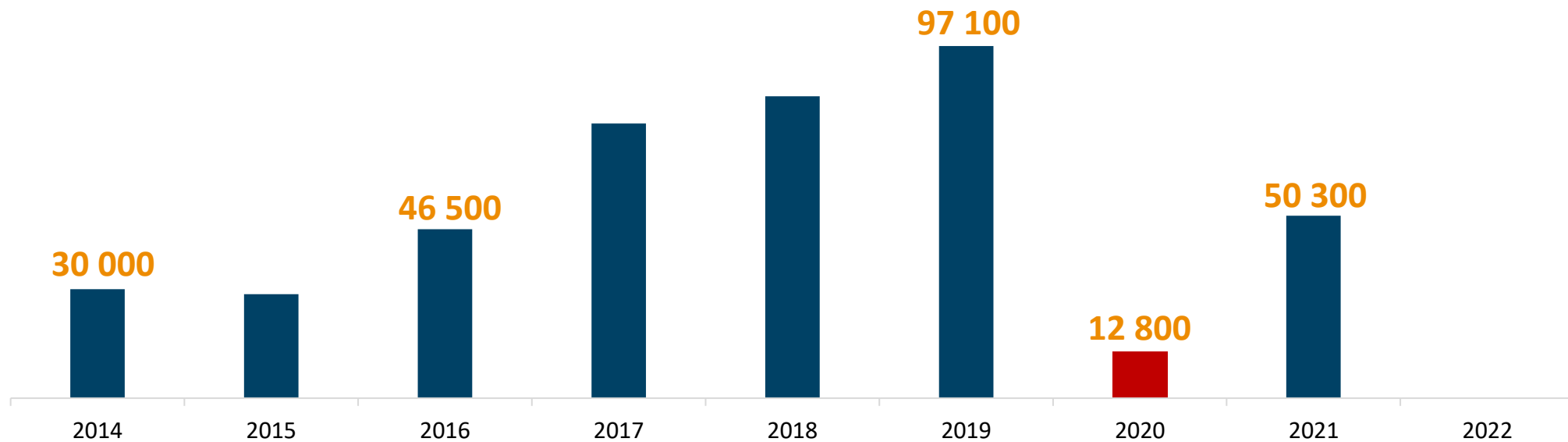
# Solde migratoire: de record en record

Solde migratoire annuel  
Province de Québec



# Solde migratoire: déclin en 2020, mais rebond en 2021

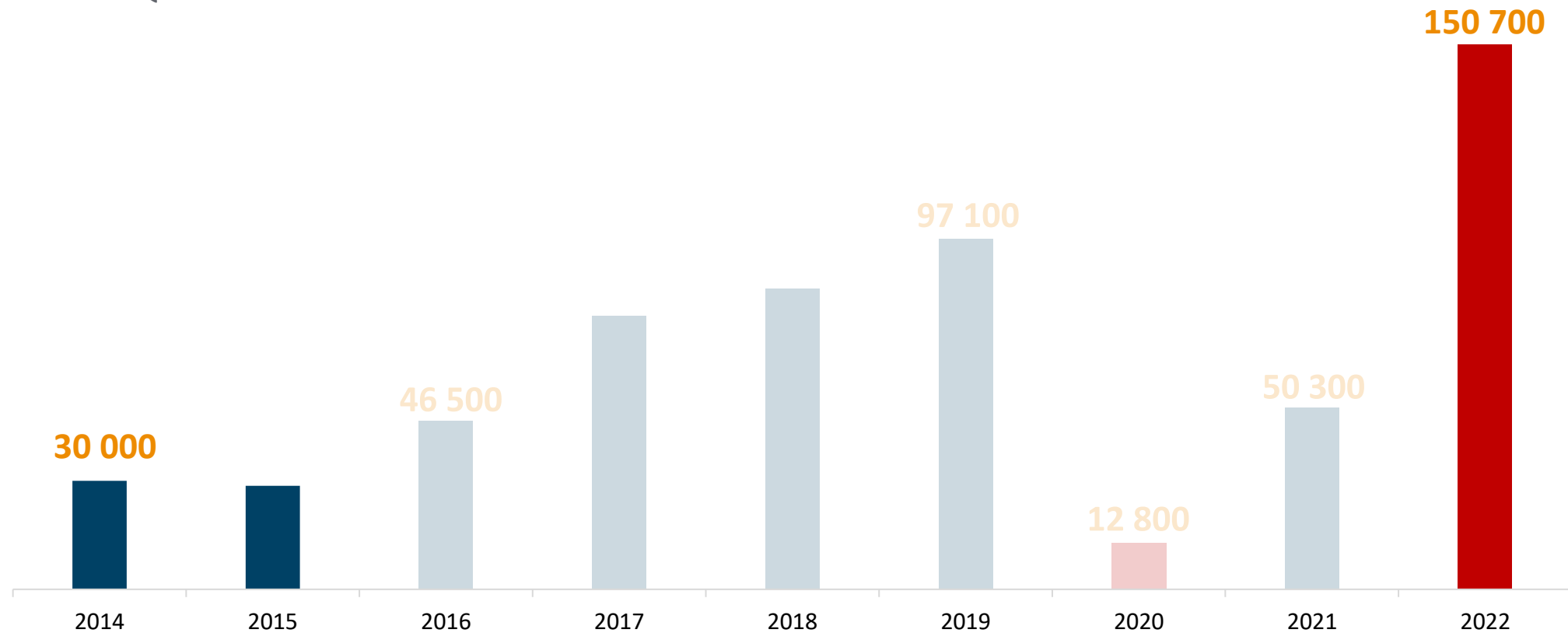
Solde migratoire annuel  
Province de Québec



# Solde migratoire: déclin en 2020, mais rebond en 2021 et 2022

Janv. à sept. 2023  
179 800 personnes

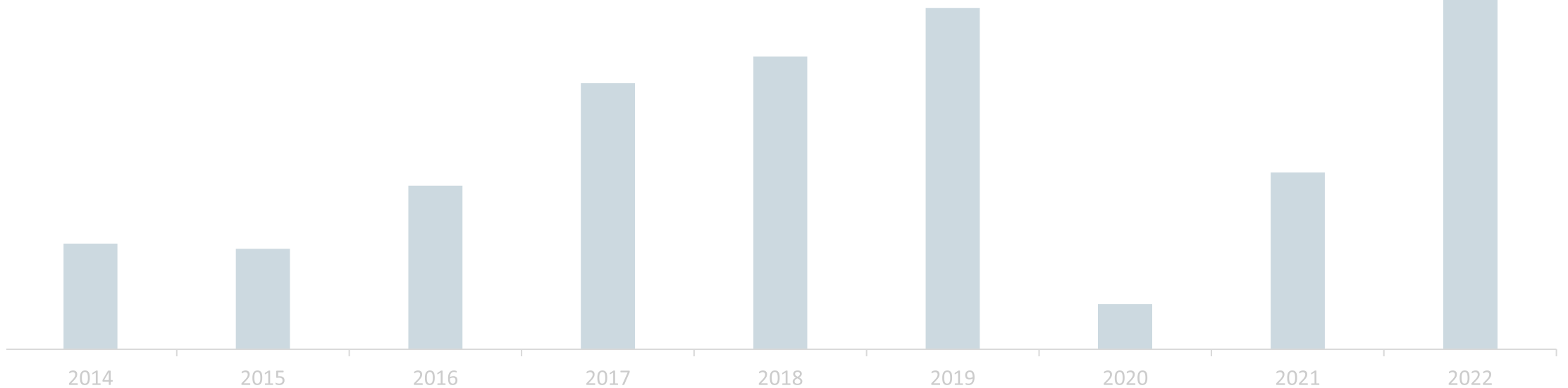
Solde migratoire annuel  
Province de Québec



# Évolution du solde migratoire : un nombre important de résidents non permanents vivent au Québec

Solde migratoire annuel  
Province de Québec

**Environ 530 000**  
**résidents non permanents**  
**vivent présentement au Québec**





# Immigrants récents et résidents non permanents : un impact important sur la demande locative

Taux de location\* en 2021 des ménages selon différents statuts – RMR de Montréal



Résidents non permanents

90 %

Immigrants arrivés entre 2016 et 2021

76 %

Source: Statistique Canada, Recensement de 2021. Calculs de la SCHL.

\* Locataires non subventionnés



# Le bilan migratoire entre les régions du Québec secoué depuis le début de la pandémie

Déclin dans les grandes régions administratives



# Le bilan migratoire entre les régions du Québec secoué depuis le début de la pandémie

Déclin dans les grandes régions administratives

Gain dans les régions adjacentes à Montréal





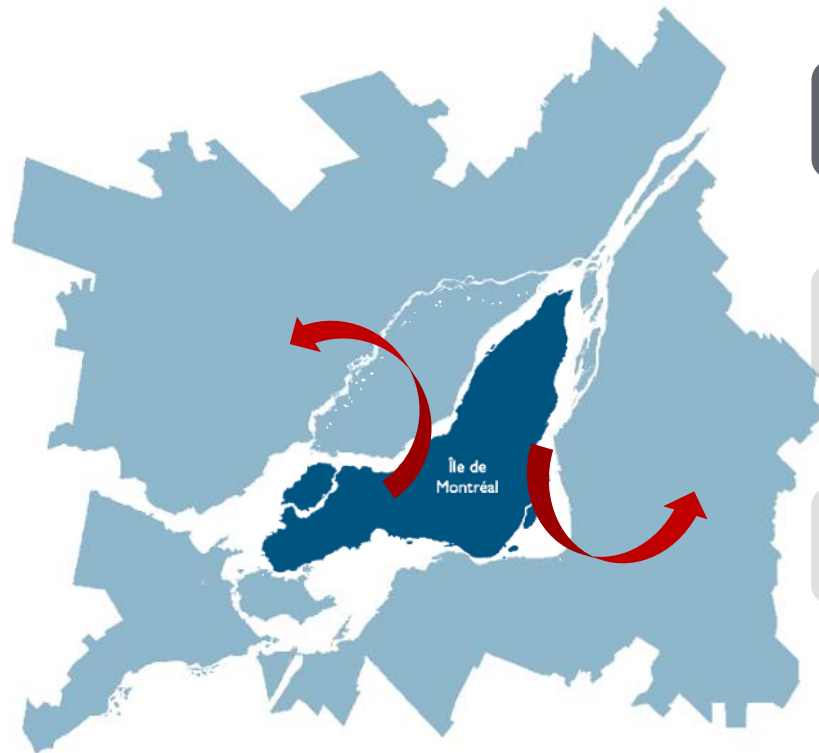
# Le bilan migratoire entre les régions du Québec secoué depuis le début de la pandémie

Déclin dans les grandes régions administratives

Gain dans les régions adjacentes à Montréal et celles un peu plus en périphérie



# Migration entre les régions du Québec : quels impacts sur les marchés?



Ménages qui ont quitté l'Île de  
Montréal pour la banlieue

Ménages qui ont quitté l'Île de  
Montréal pour le reste du Québec

Ménages qui ont quitté la  
banlieue pour le reste du Québec

Ménages qui ont quitté le reste du  
Québec pour l'Île de Montréal

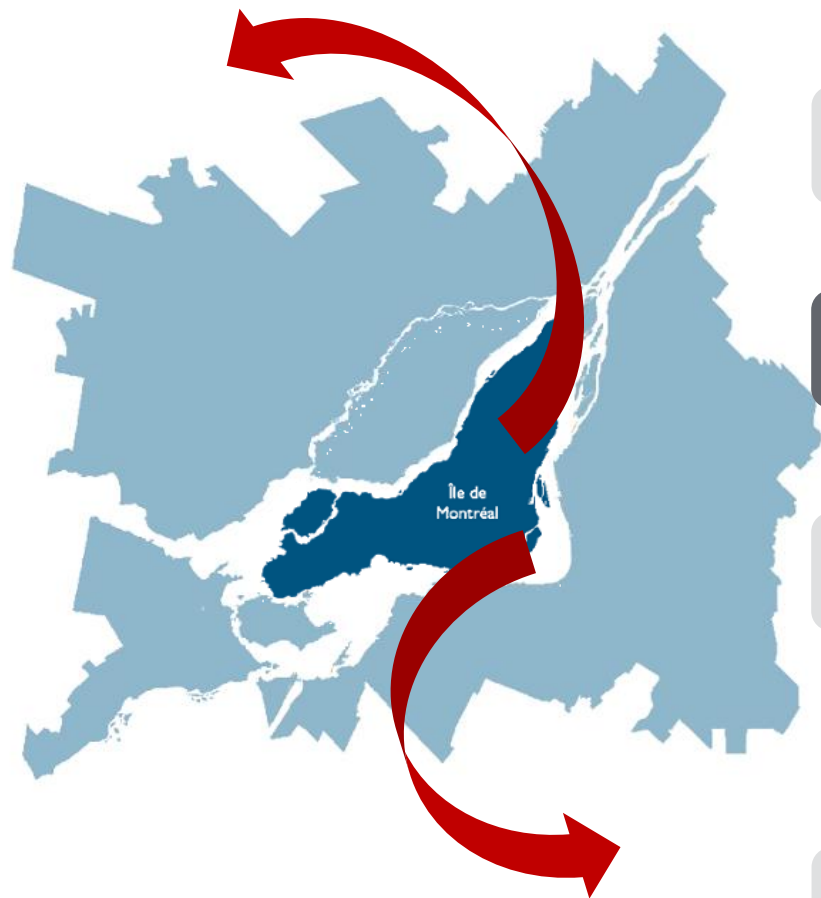
Proportion des  
ménages qui ont acheté

65 %

Proportion des  
ménages qui ont loué

35 %

# Migration entre les régions du Québec : quels impacts sur les marchés?



Ménages qui ont quitté l'Île de  
Montréal pour la banlieue

Ménages qui ont quitté l'Île de  
Montréal pour le reste du Québec

Ménages qui ont quitté la  
banlieue pour le reste du Québec

Ménages qui ont quitté le reste du  
Québec pour l'Île de Montréal

Proportion des  
ménages qui ont acheté

Proportion des  
ménages qui ont loué

65 %

35 %

50 %

50 %

# Migration entre les régions du Québec : quels impacts sur les marchés?



Ménages qui ont quitté l'Île de  
Montréal pour la banlieue

Ménages qui ont quitté l'Île de  
Montréal pour le reste du Québec

Ménages qui ont quitté la  
banlieue pour le reste du Québec

Ménages qui ont quitté le reste du  
Québec pour l'Île de Montréal

Proportion des  
ménages qui ont acheté

Proportion des  
ménages qui ont loué

65 %

35 %

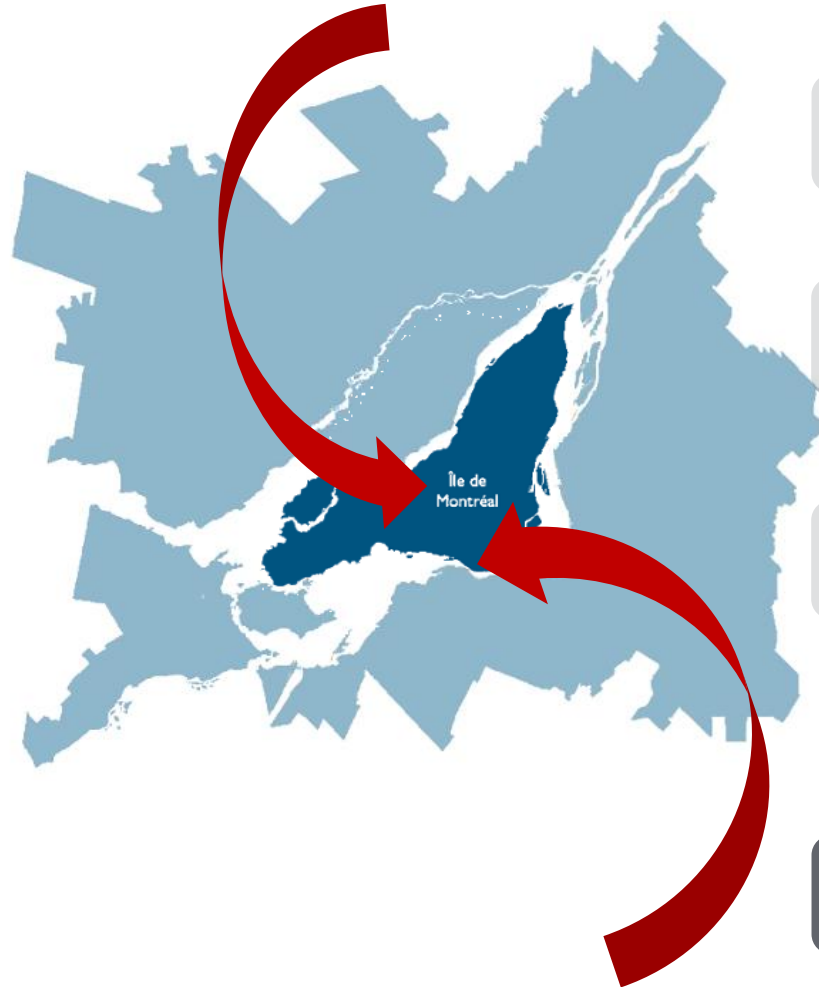
50 %

50 %

60 %

40 %

# Migration entre les régions du Québec : quels impacts sur les marchés?



Ménages qui ont quitté l'Île de Montréal pour la banlieue

Ménages qui ont quitté l'Île de Montréal pour le reste du Québec

Ménages qui ont quitté la banlieue pour le reste du Québec

Ménages qui ont quitté le reste du Québec pour l'Île de Montréal

Proportion des ménages qui ont acheté

Proportion des ménages qui ont loué

65 %

35 %

50 %

50 %

60 %

40 %

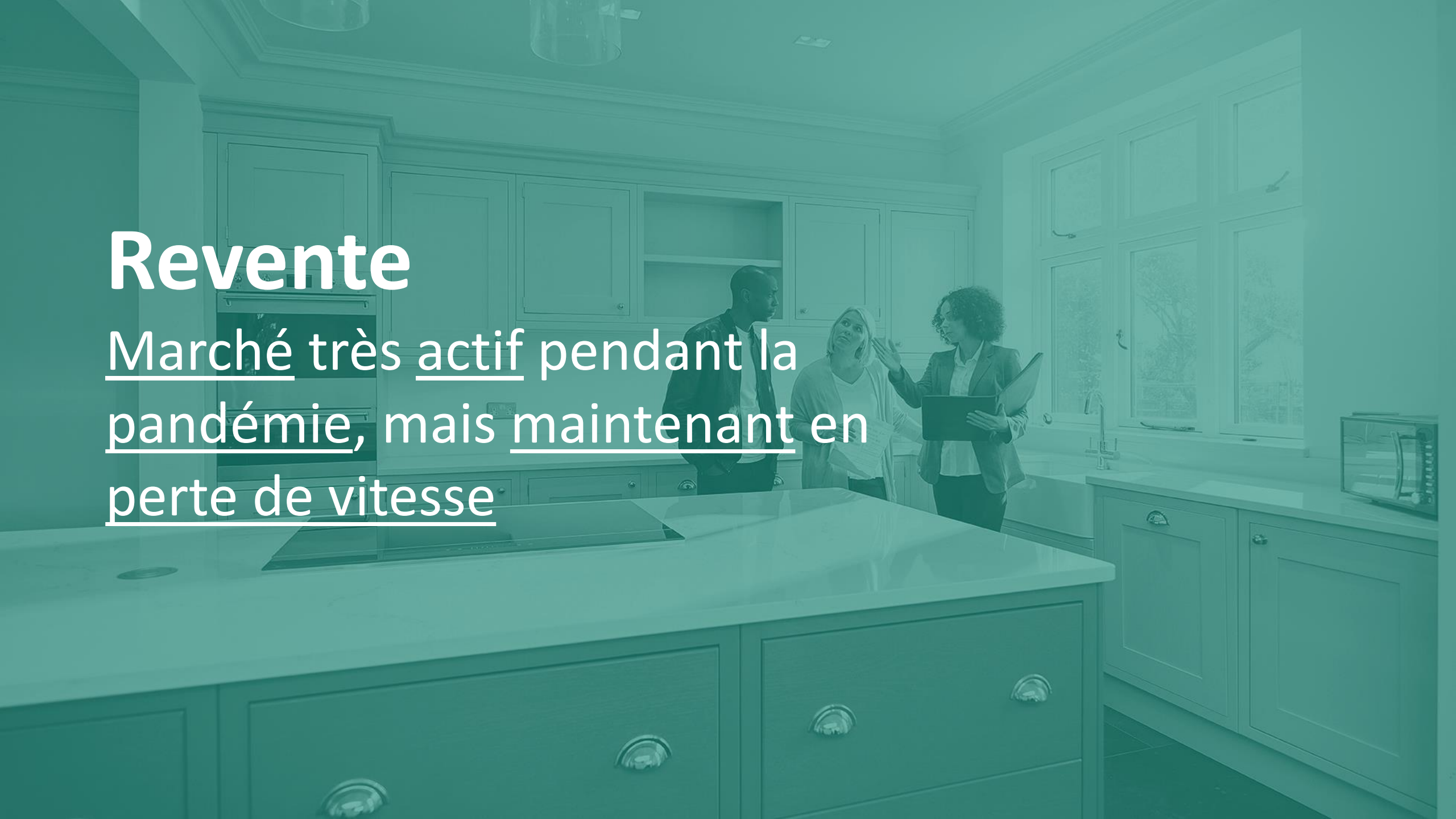
15 %

85 %



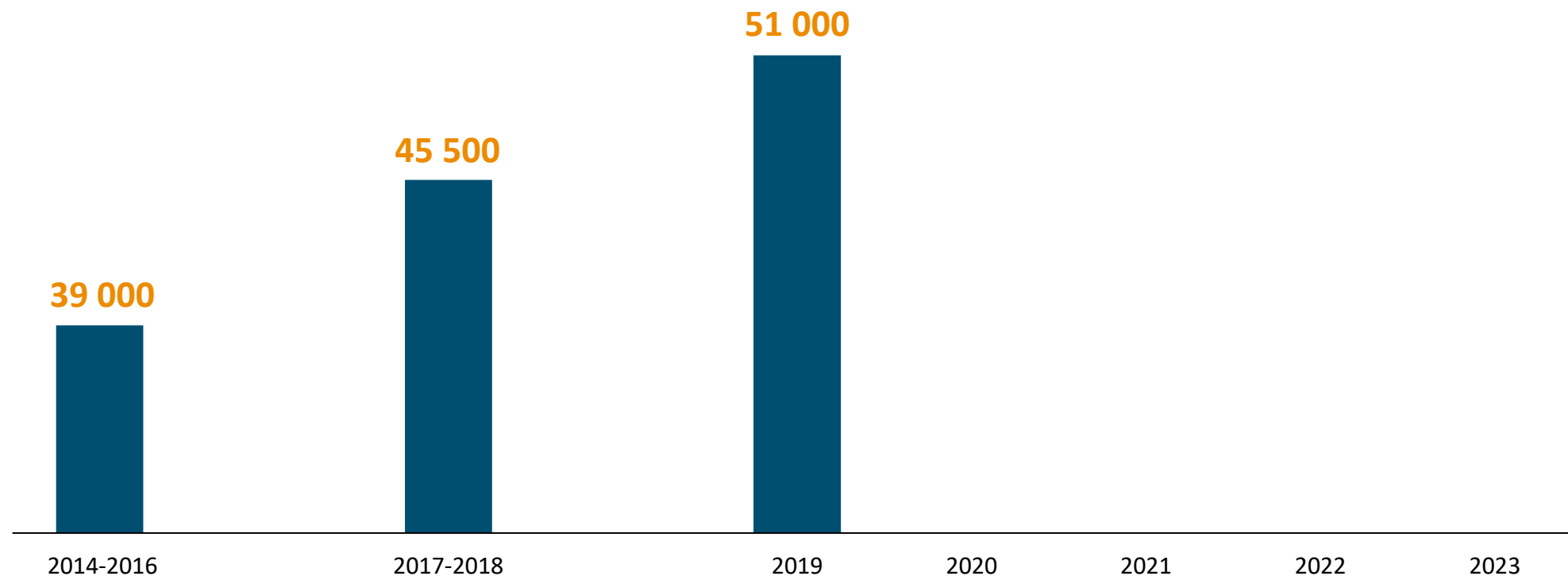
# Revente

Marché très actif pendant la pandémie, mais maintenant en perte de vitesse



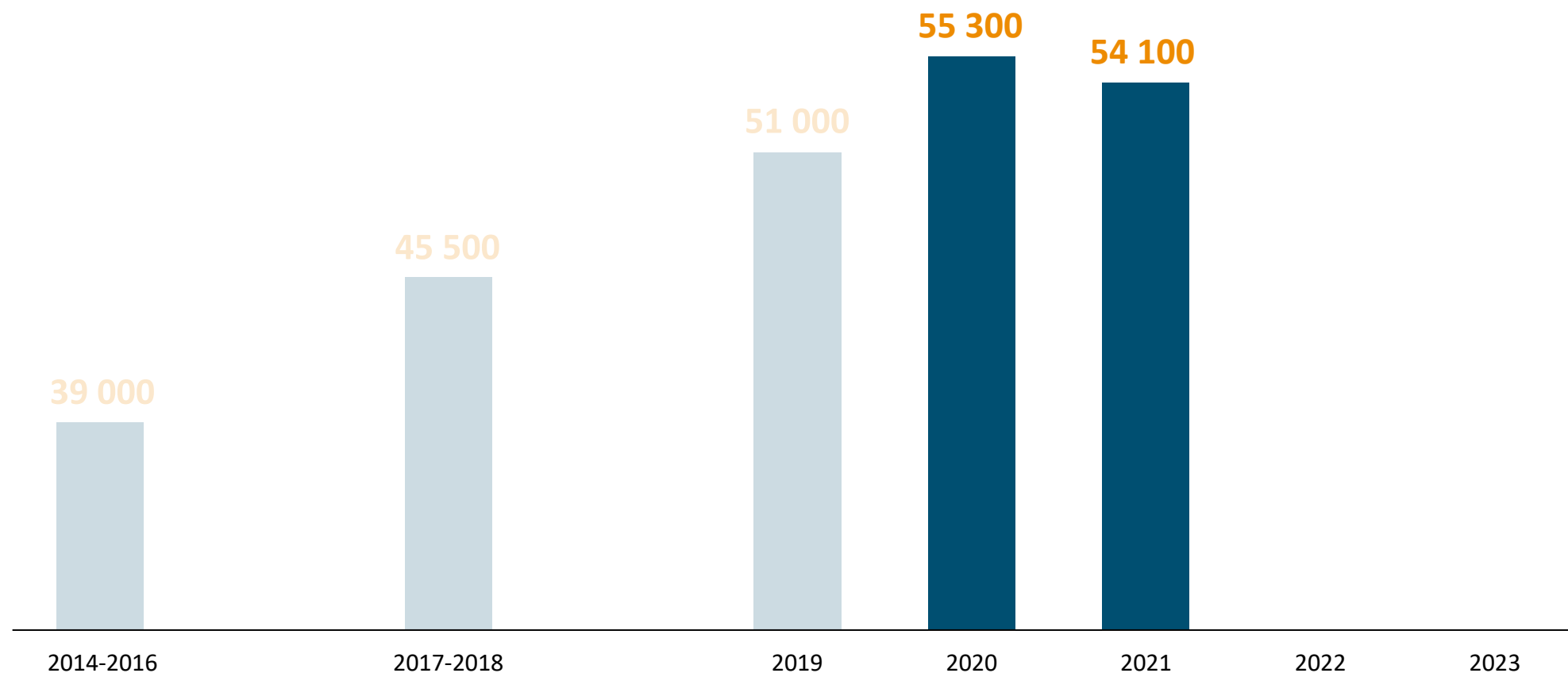
# Des reventes élevées pendant la pandémie, mais maintenant en perte de vitesse

Ventes Centris<sup>MD</sup> – RMR de Montréal



# Des reventes élevées pendant la pandémie, mais maintenant en perte de vitesse

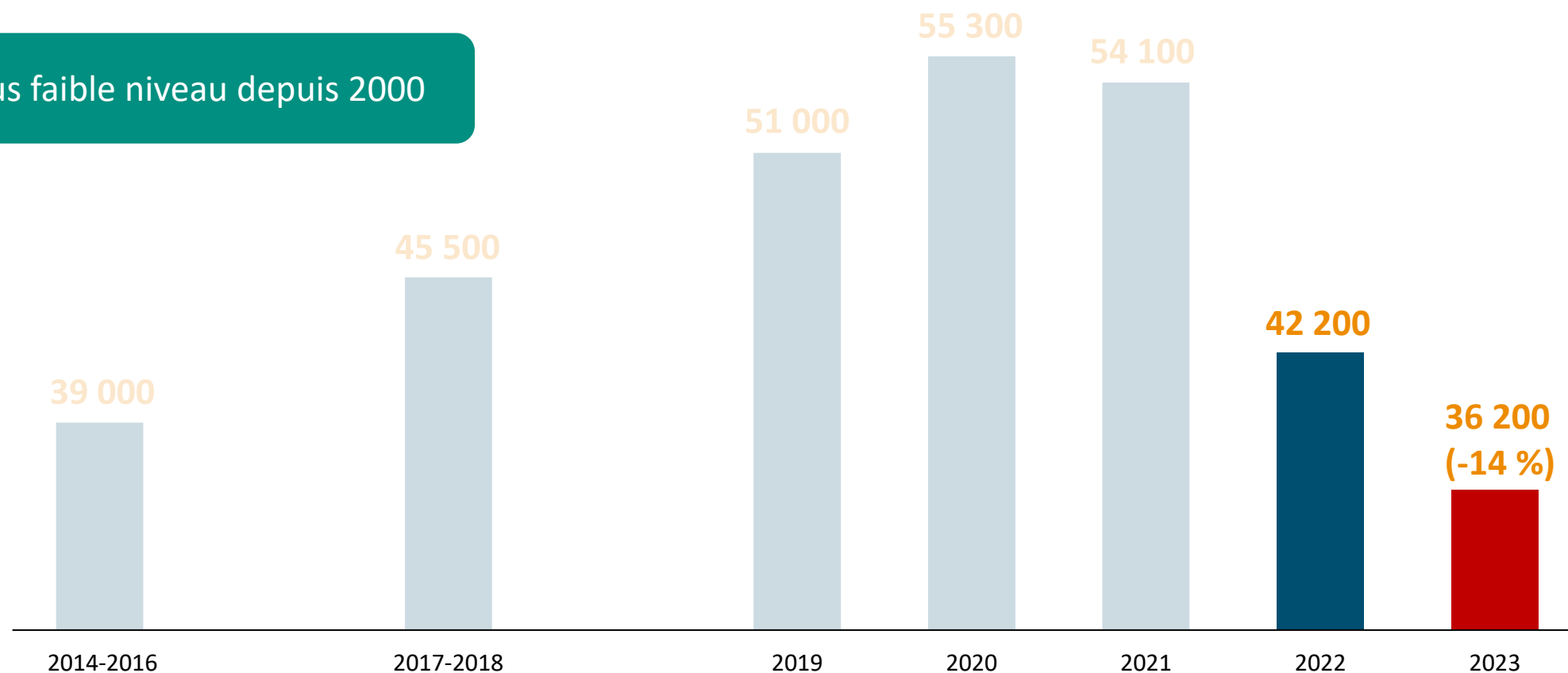
Ventes Centris<sup>MD</sup> – RMR de Montréal



# Des reventes élevées pendant la pandémie, mais maintenant en perte de vitesse

Ventes Centris<sup>MD</sup> – RMR de Montréal

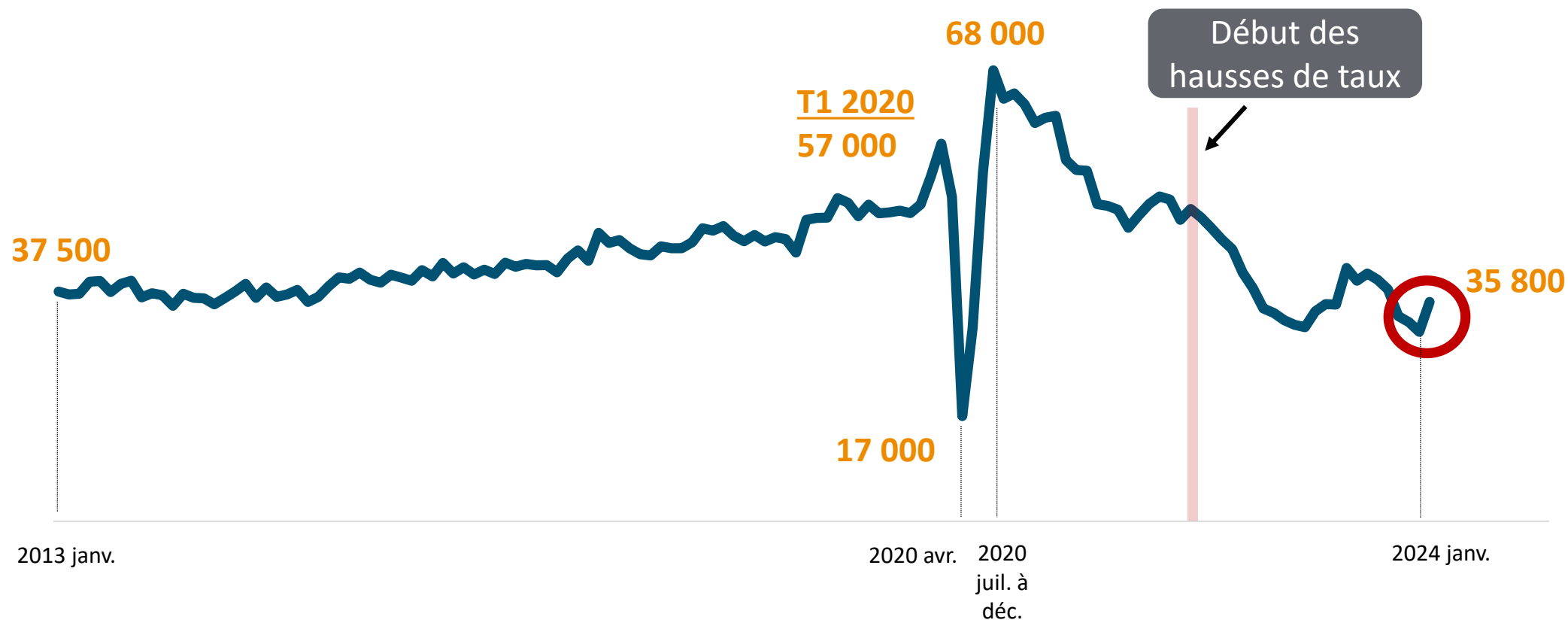
Plus faible niveau depuis 2000





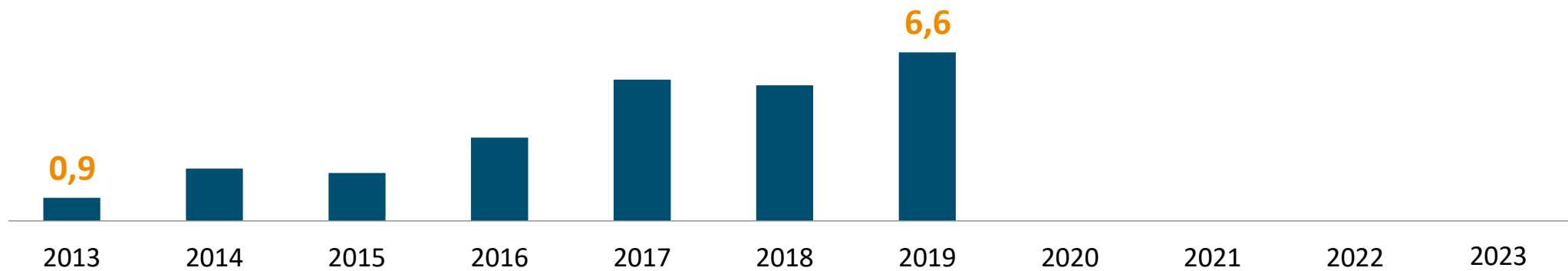
# Quand le rythme des ventes s'est-il affaibli?

Rythme annualisé des ventes Centris<sup>MD</sup>  
RMR de Montréal



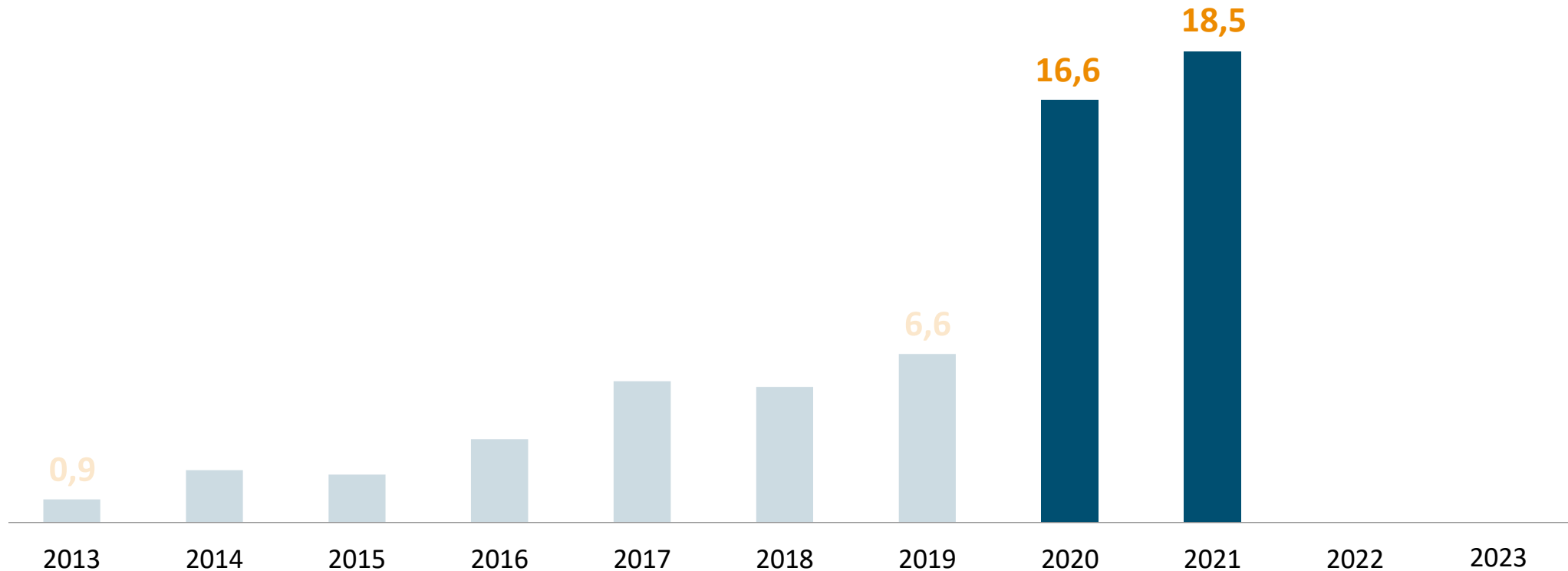
# La croissance des prix sur le marché a été soutenue, mais montre maintenant des signes de ralentissement

Croissance annuelle (%) du prix Centris<sup>®</sup> moyen  
RMR de Montréal



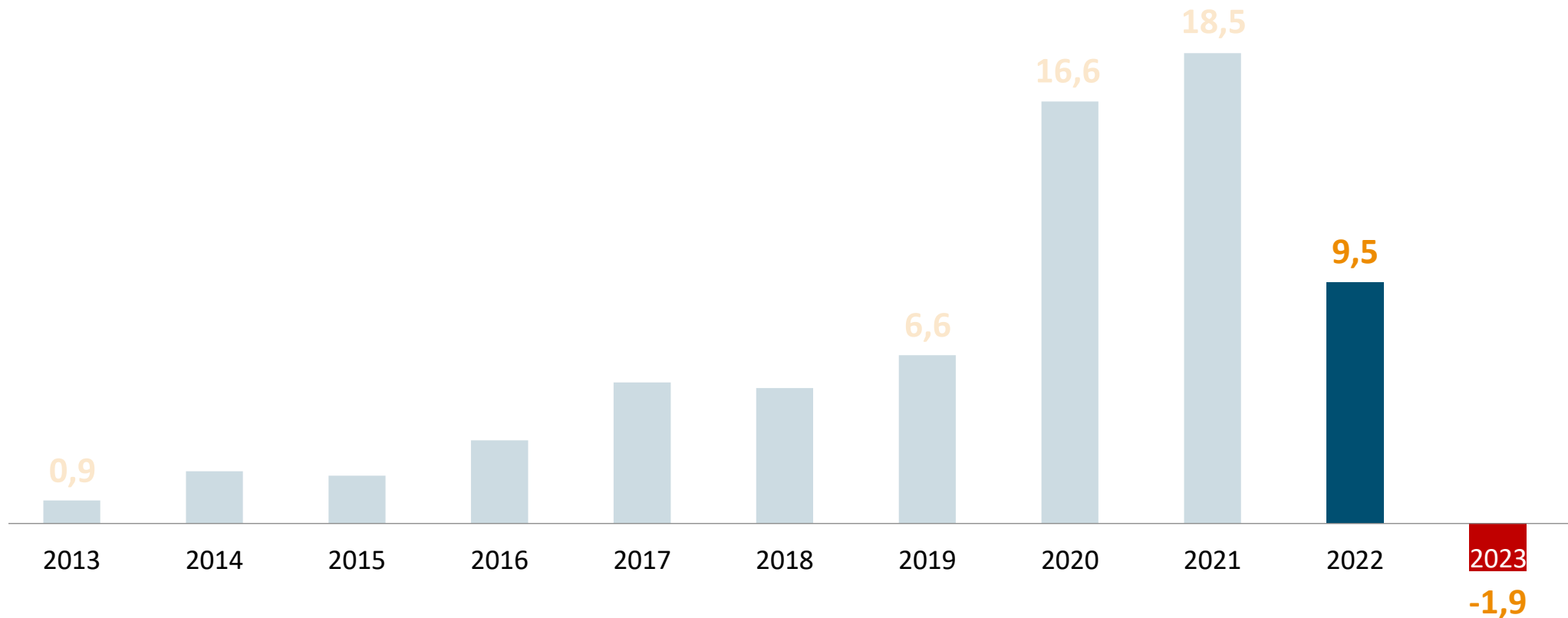
# La croissance des prix sur le marché a été soutenue, mais montre maintenant des signes de ralentissement

Croissance annuelle (%) du prix Centris<sup>®</sup> moyen  
RMR de Montréal



# La croissance des prix sur le marché a été soutenue, mais montre maintenant des signes de ralentissement

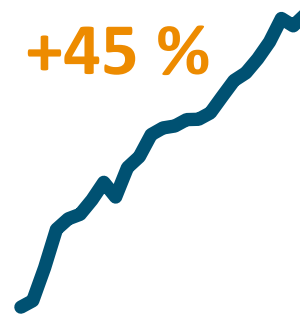
Croissance annuelle (%) du prix Centris<sup>®</sup> moyen  
RMR de Montréal





# Moins de pression sur les prix depuis un peu moins de 2 ans

Prix Centris<sup>MD</sup> moyen\*  
RMR de Montréal



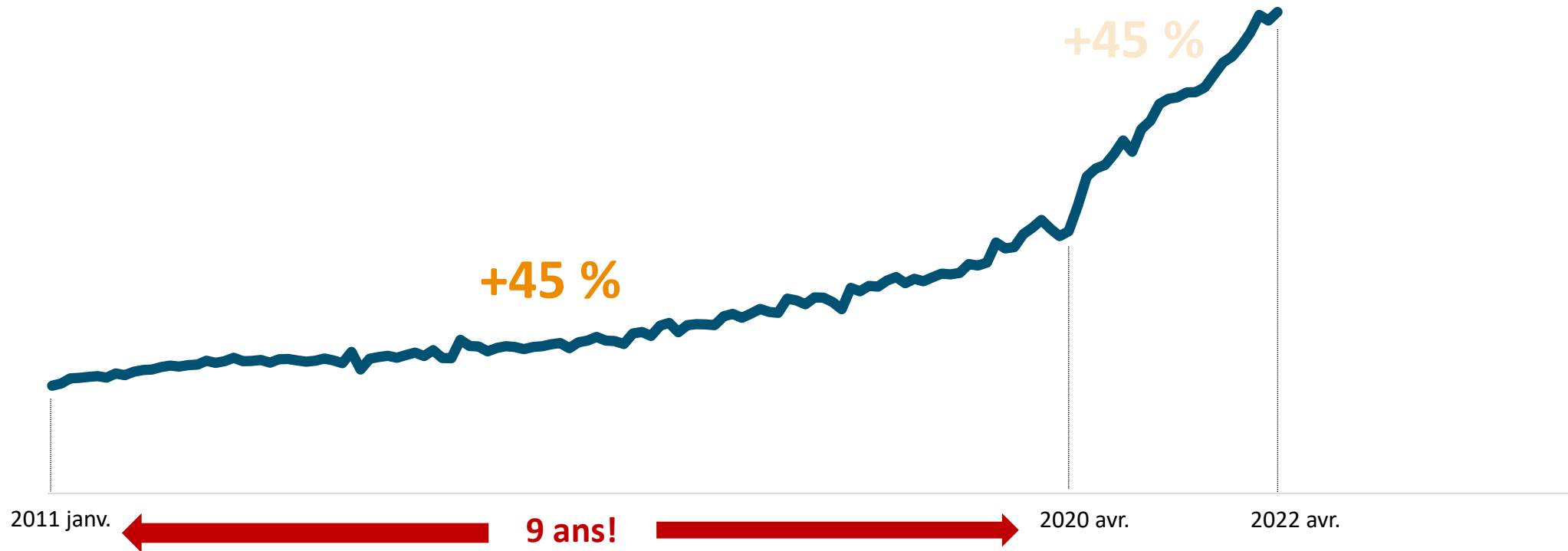
2020 avr.

2022 avr.

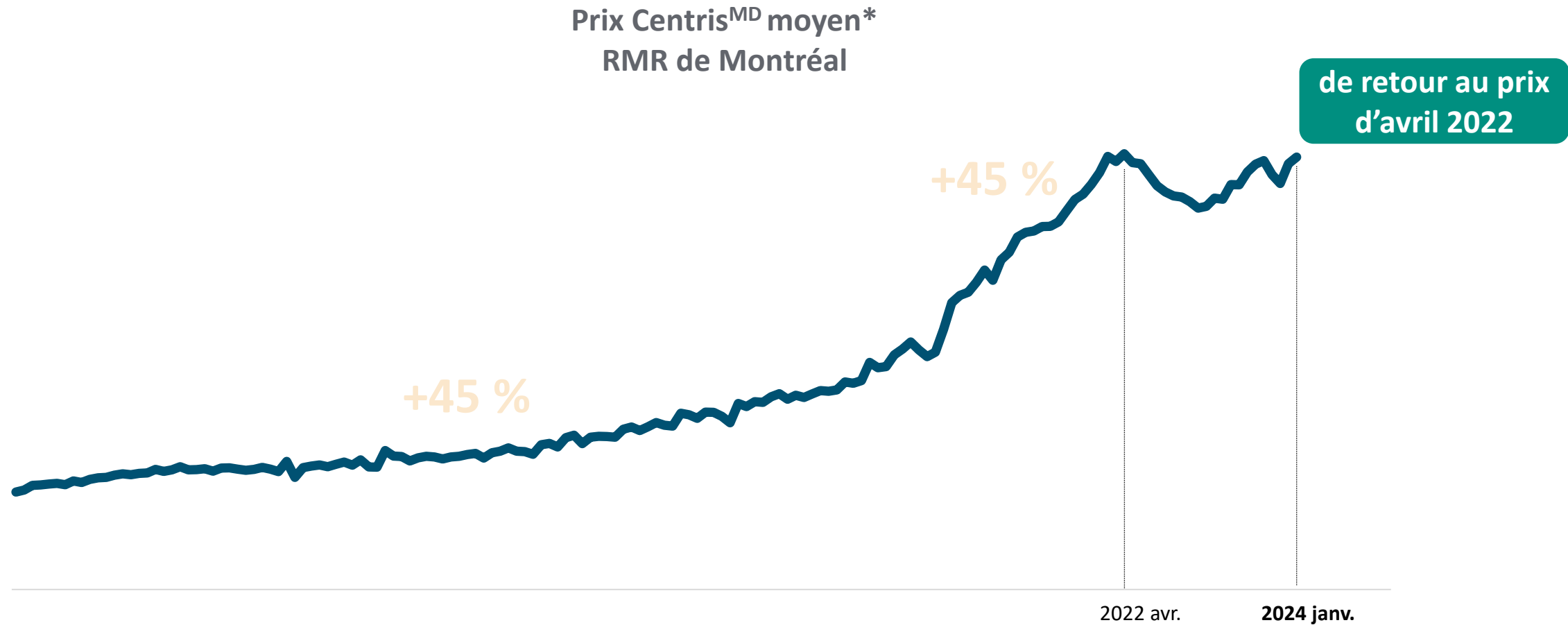
← 2 ans →

# Moins de pression sur les prix depuis un peu moins de 2 ans

Prix Centris<sup>MD</sup> moyen\*  
RMR de Montréal



# Moins de pression sur les prix depuis un peu moins de 2 ans



# Neuf

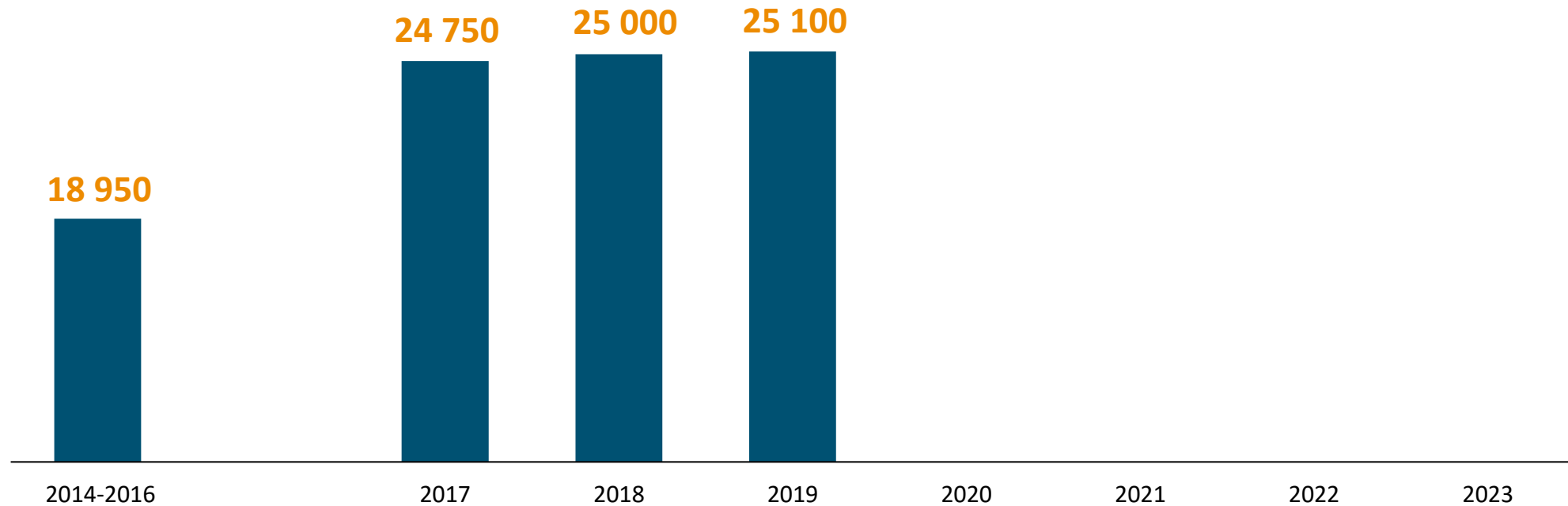
Un rythme de construction  
fortement à la baisse

Le multi résidentiel à l'avant-scène



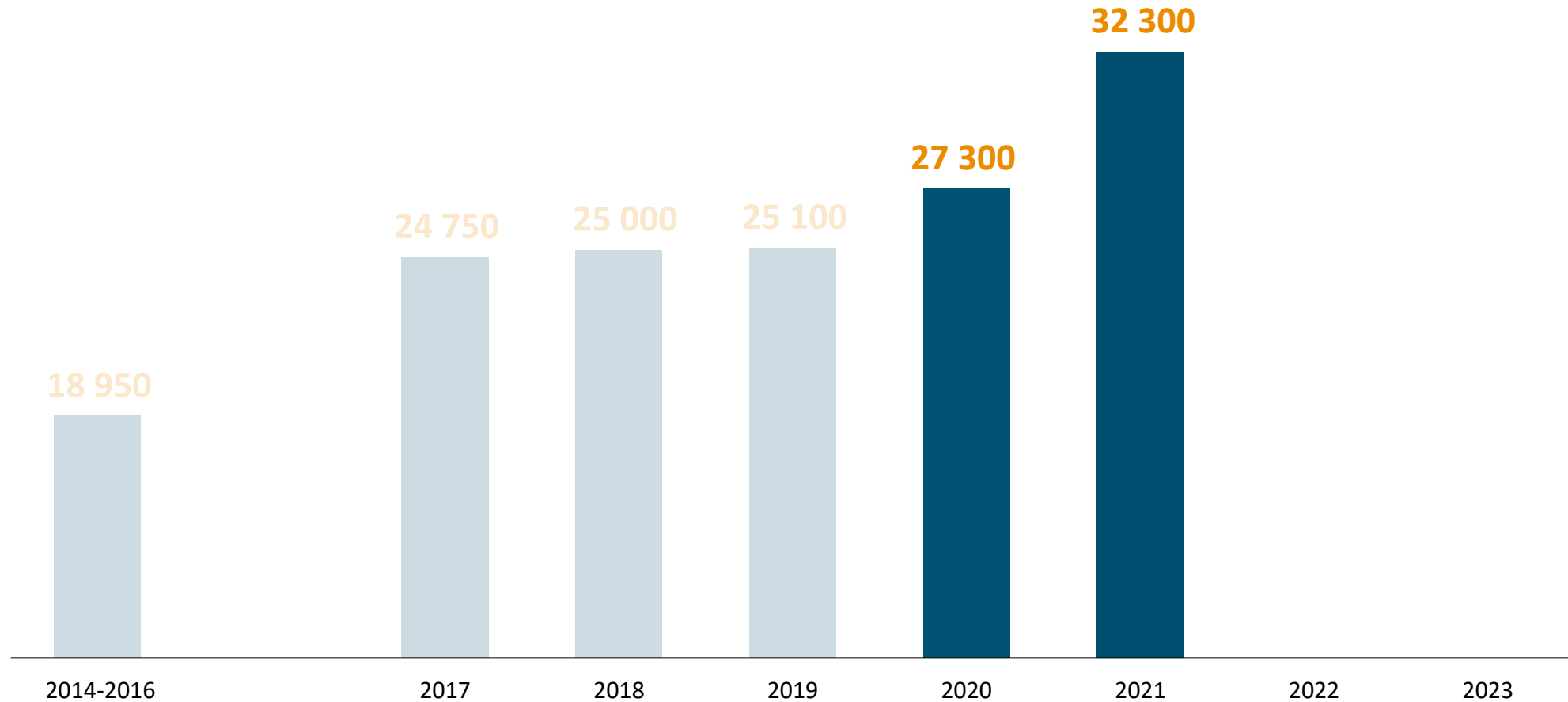
# Recul des mises en chantier après une année record en 2021

Mises en chantier – RMR de Montréal



# Recul des mises en chantier après une année record en 2021

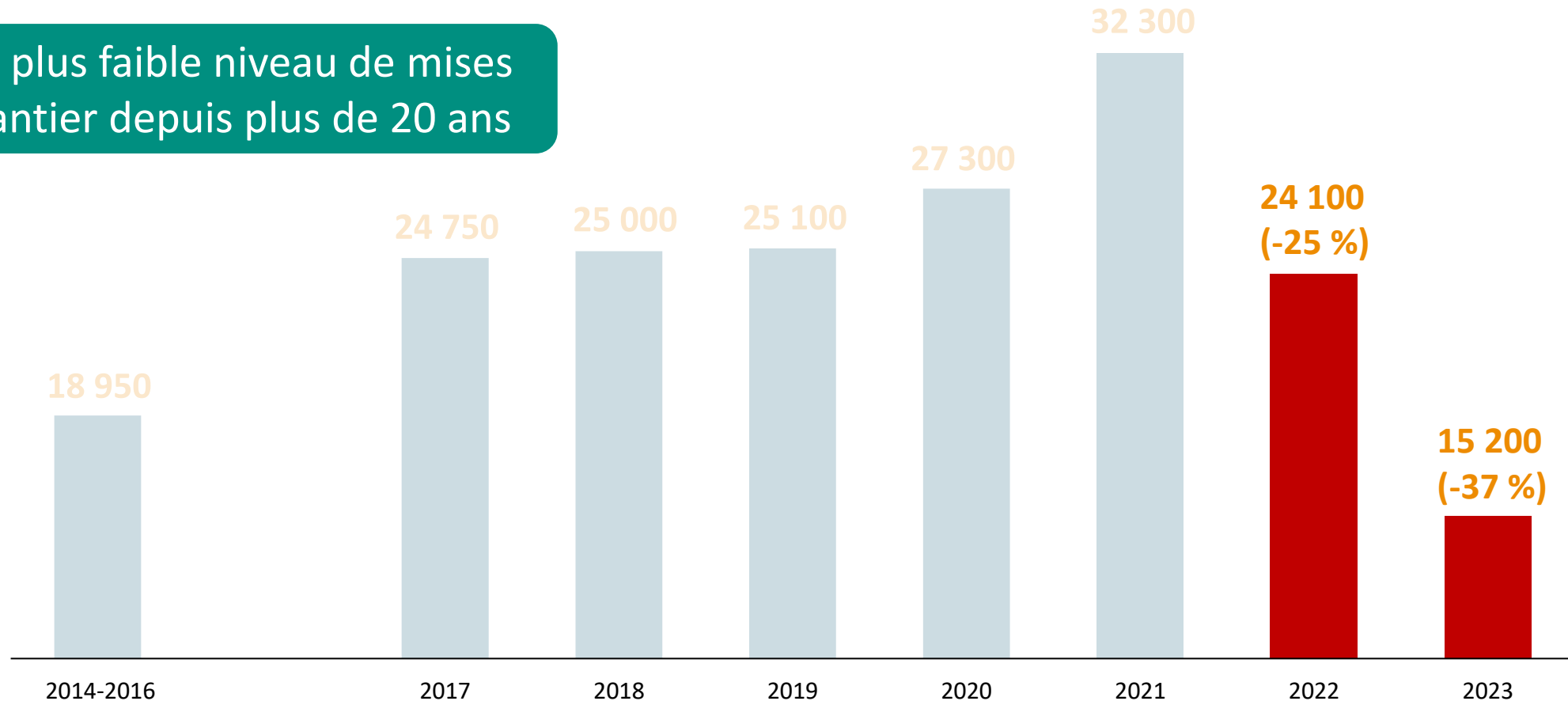
Mises en chantier – RMR de Montréal



# Recul des mises en chantier après une année record en 2021

Mises en chantier – RMR de Montréal

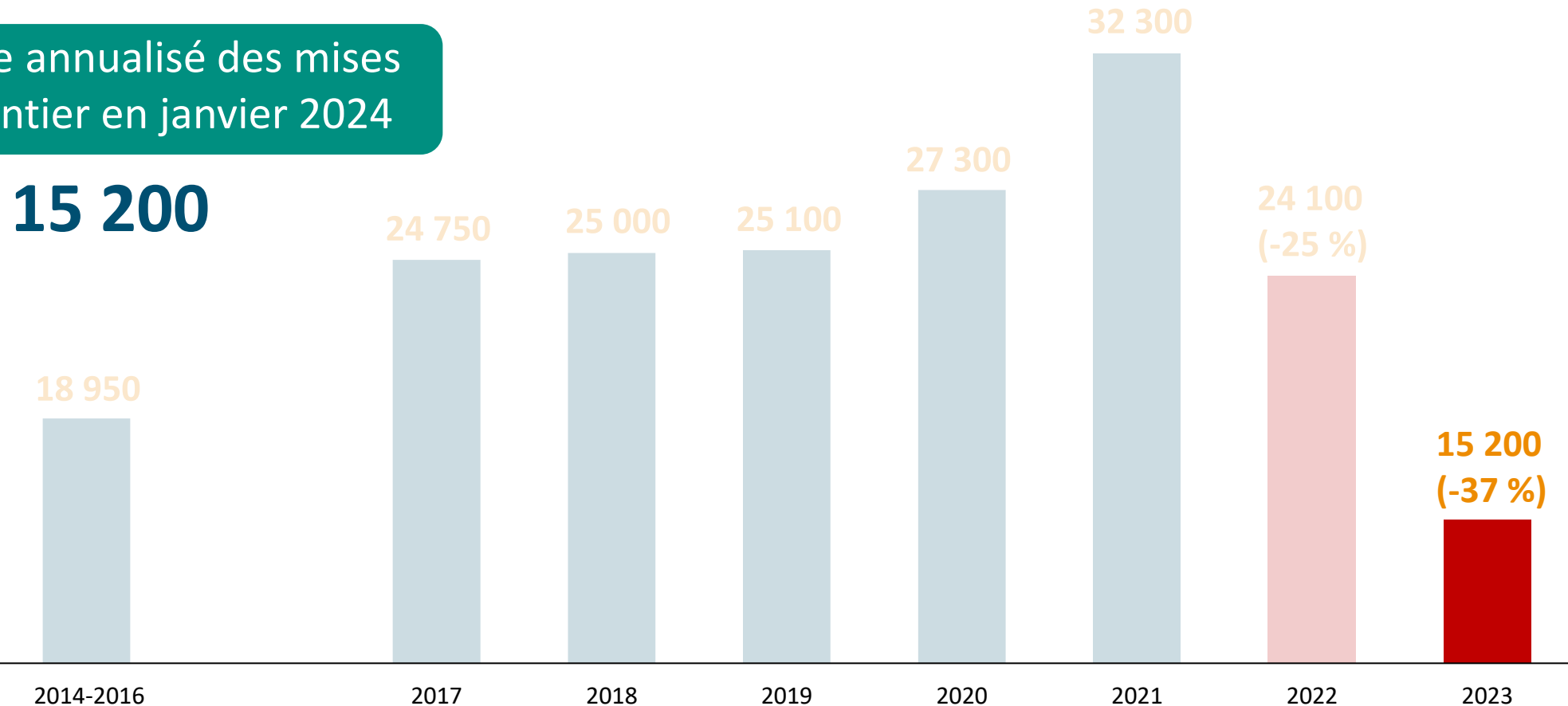
2023 : plus faible niveau de mises en chantier depuis plus de 20 ans



# Recul des mises en chantier après une année record en 2021

Mises en chantier – RMR de Montréal

Rythme annualisé des mises en chantier en janvier 2024







# La construction de maisons unifamiliales en forte baisse

Mises en chantier en 2023  
RMR de Montréal

Propriété absolue

1 600

50 %

Copropriété

Plus faible niveau  
historique

Locatif



# Les mises en chantier de copropriétés demeurent faibles

Mises en chantier en 2023  
RMR de Montréal

Propriété absolue

1 600

50 %

Copropriété

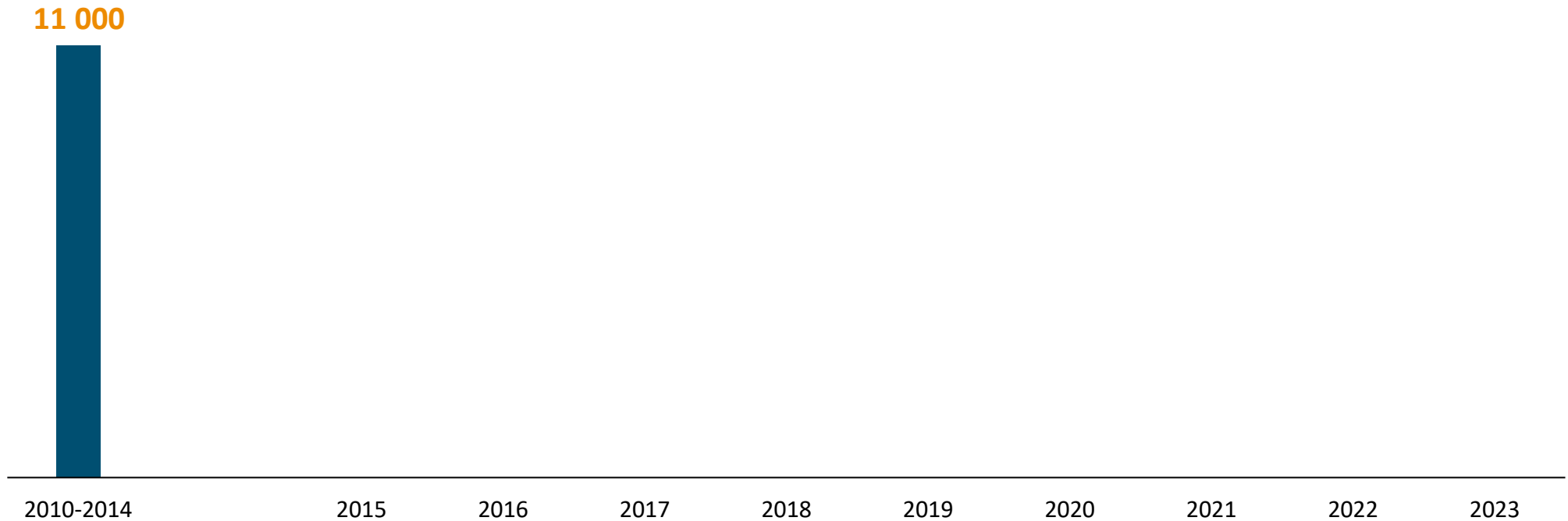
3 800

38 %

Locatif

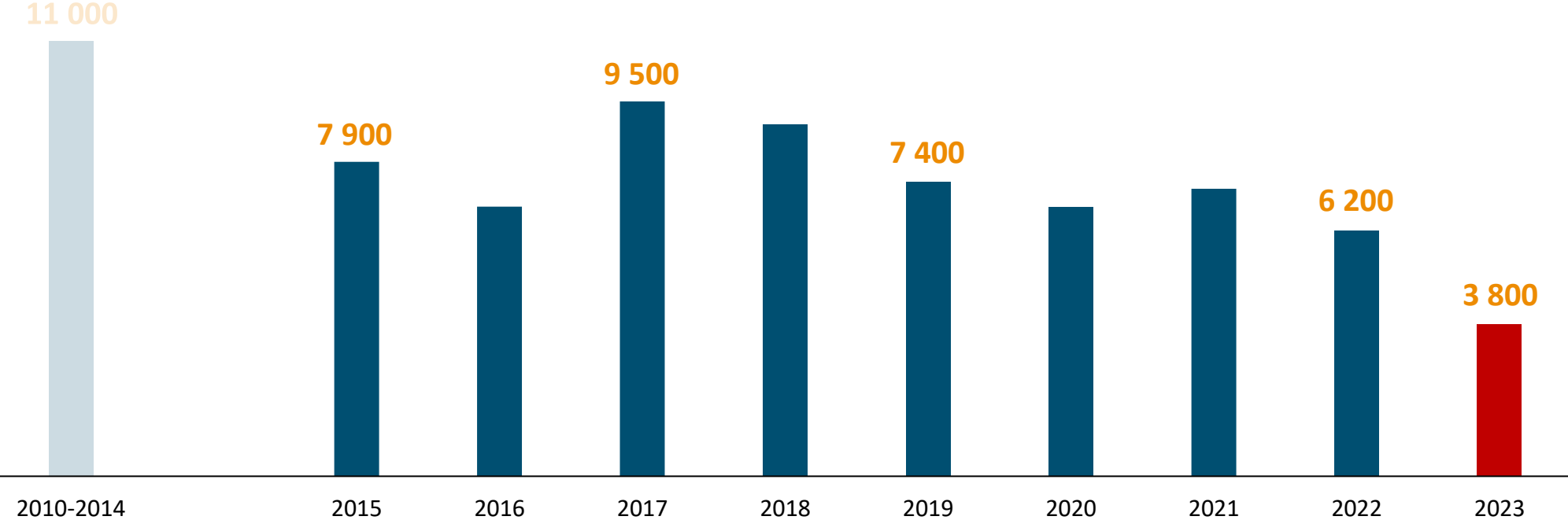
# Les mises en chantier de copropriétés sont faibles depuis plusieurs années

Mises en chantier de copropriétés, RMR de Montréal



# Les mises en chantier de copropriétés sont faibles depuis plusieurs années

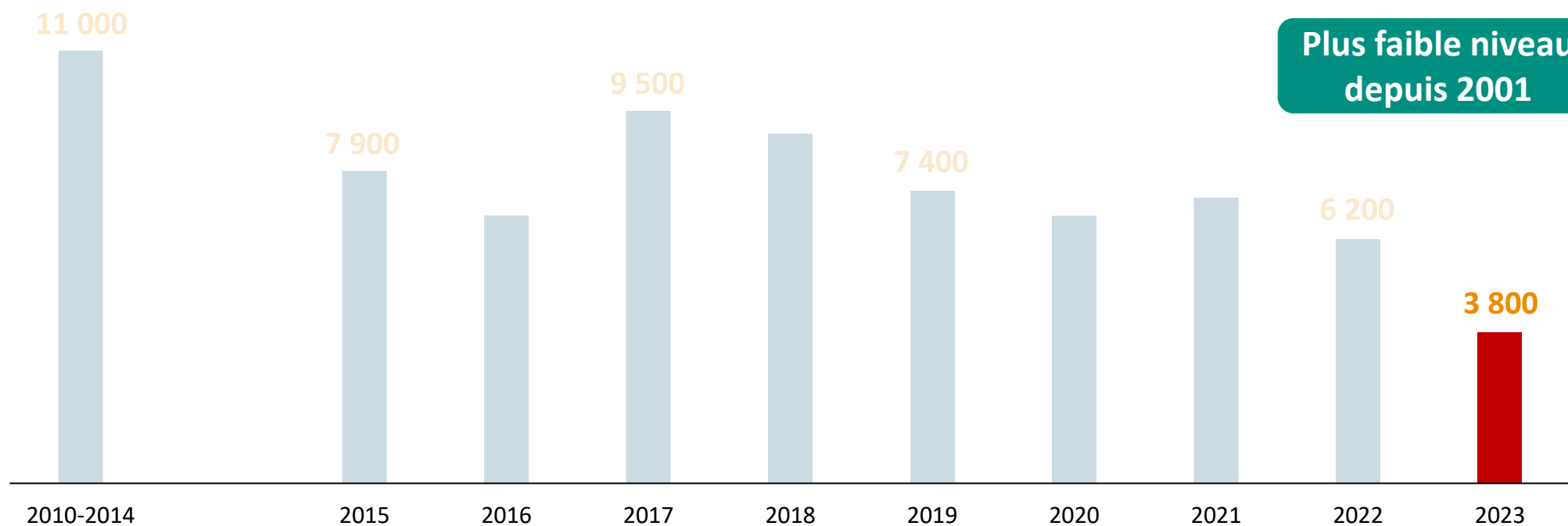
Mises en chantier de copropriétés, RMR de Montréal



Source : SCHL  
Moyenne annuelle de 2010 à 2014.

# Les mises en chantier de copropriétés sont faibles depuis plusieurs années

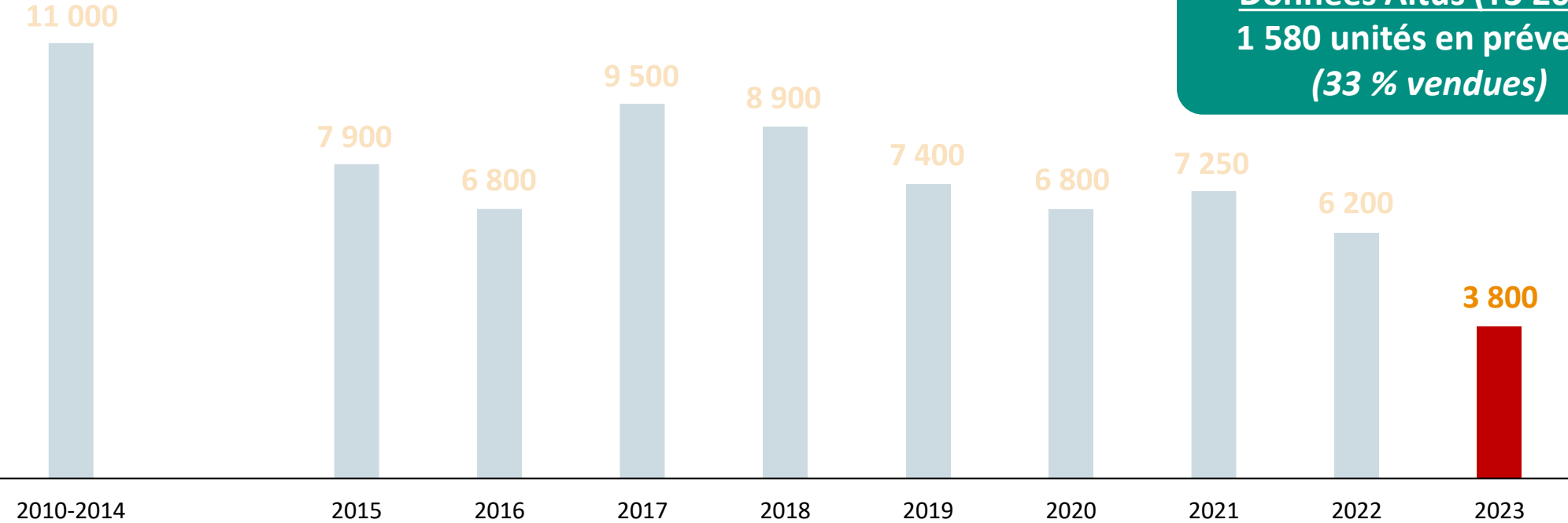
Mises en chantier de copropriétés, RMR de Montréal





# Les mises en chantier de copropriétés sont faibles depuis plusieurs années. Et 2024?

Mises en chantier de copropriétés, RMR de Montréal



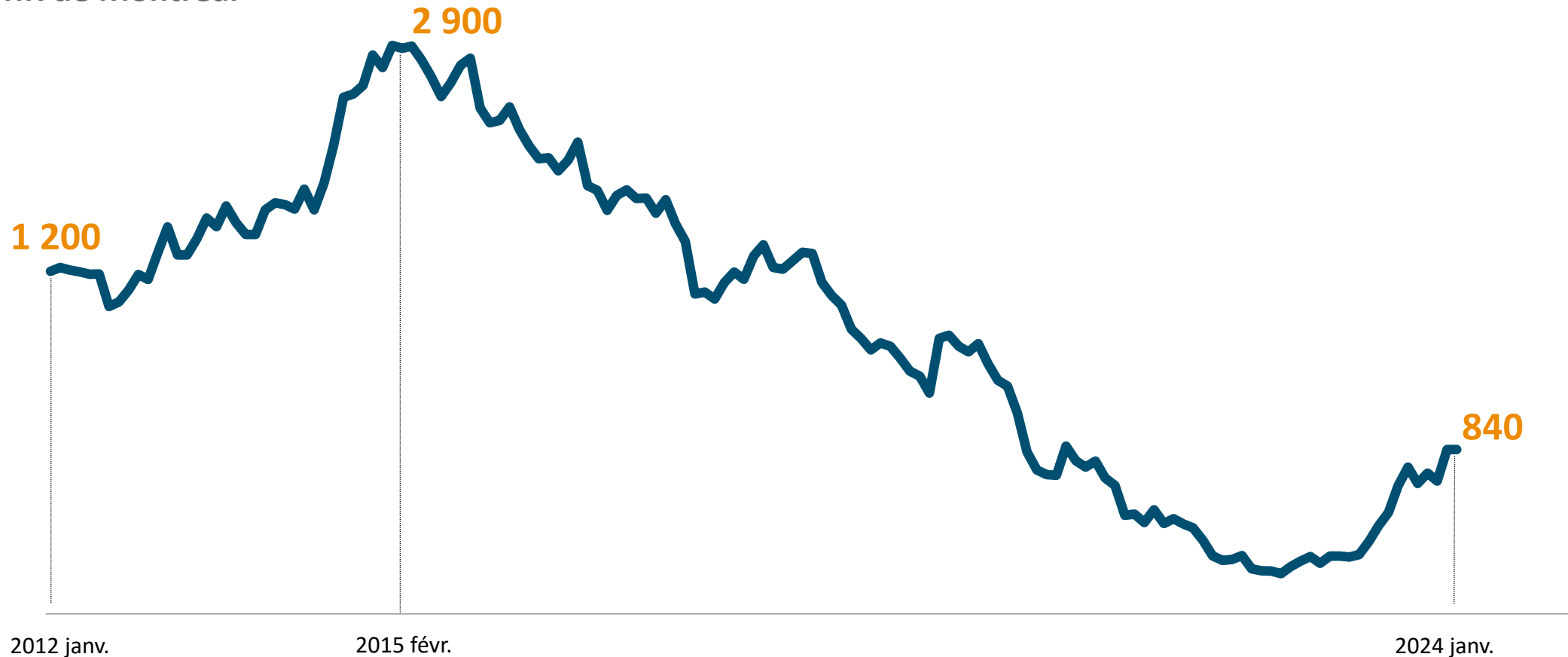
**Données Altus (T3 2022)**  
3 950 unités en prévente  
(43 % vendues)

**Données Altus (T3 2023)**  
1 580 unités en prévente  
(33 % vendues)

Source : Groupe Altus – Outil Condo 2023 (projets de 20 unités et plus)

# Le stock de copropriétés neuves invendues a beaucoup diminué, mais il remonte légèrement

Copropriétés neuves invendues –  
RMR de Montréal





# Après des années records, repli de la construction des appartements locatifs

Mises en chantier en 2023  
RMR de Montréal

Propriété absolue

1 600

50 %

Copropriété

3 800

38 %

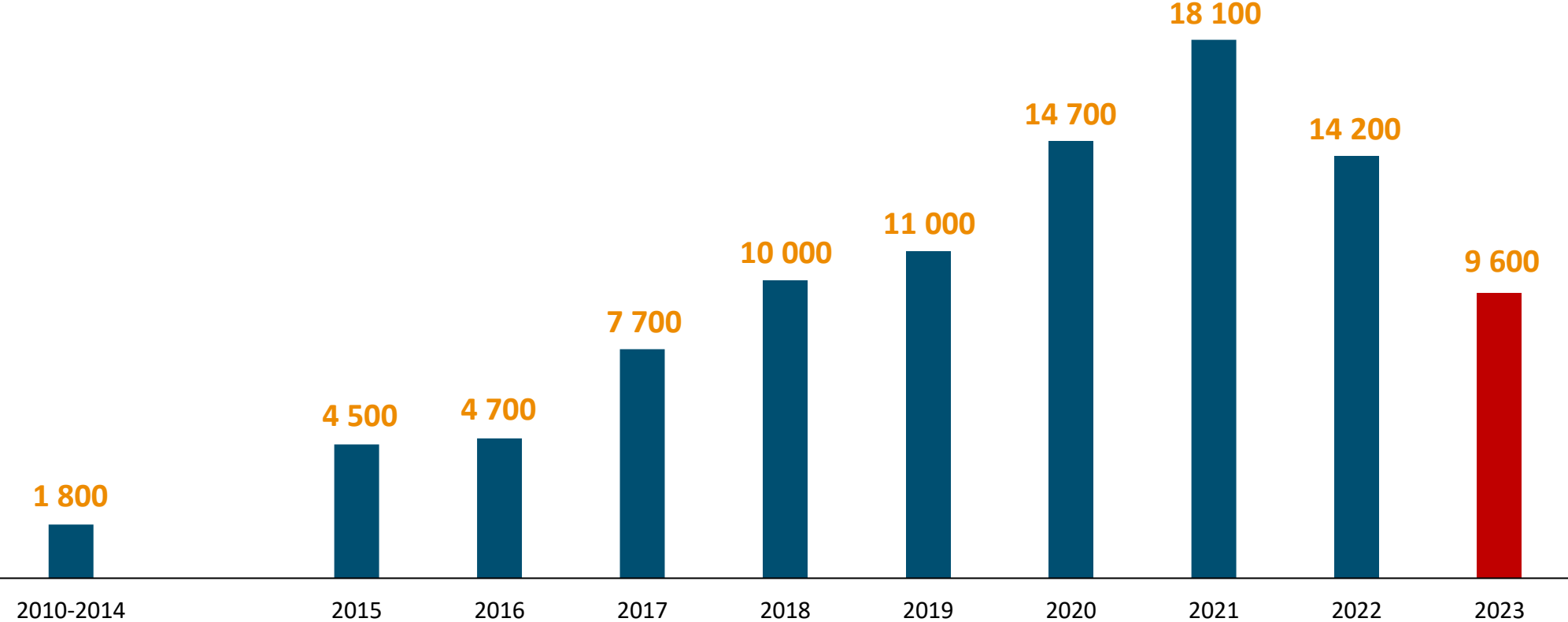
Locatif

9 600

33 %

# Malgré la baisse, la construction de logements locatifs traditionnels demeure historiquement élevée

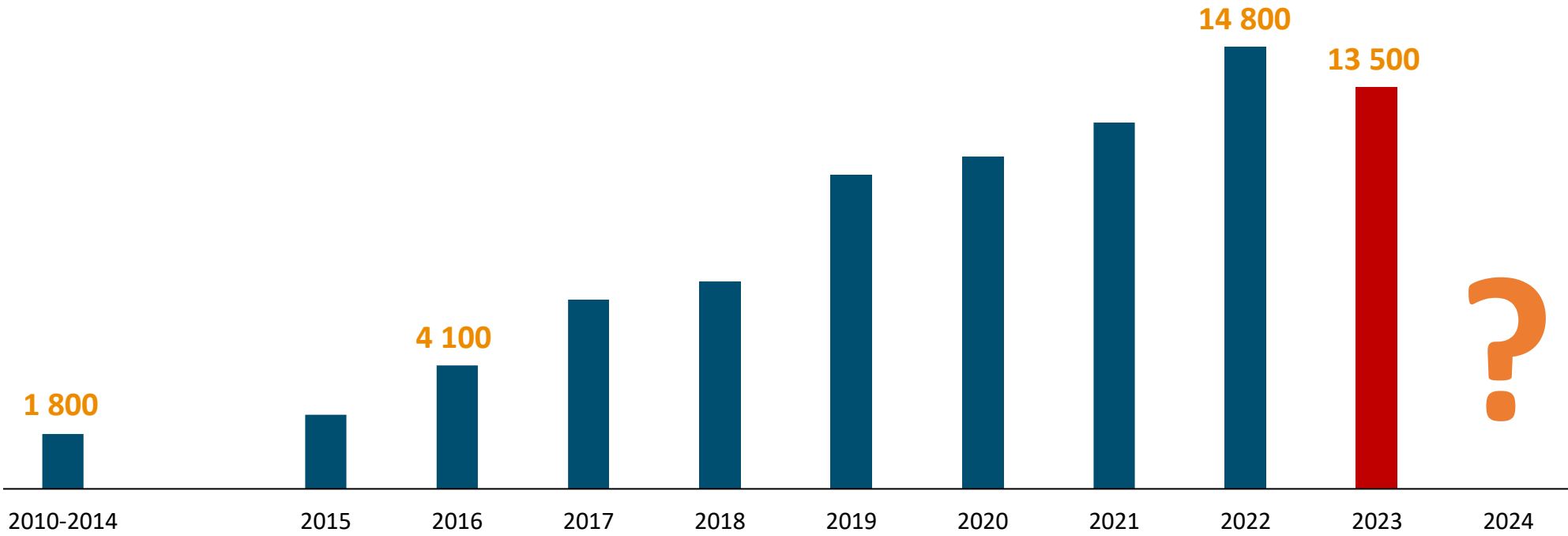
Mises en chantier de logements locatifs\*, RMR de Montréal



Source : SCHL  
\* En excluant les coopératives et les résidences pour personnes âgées.  
Moyenne annuelle de 2010 à 2014.

# Des milliers d'appartements neufs se sont ajoutés au parc locatif du Grand Montréal ces dernières années

Achèvements de logements locatifs\*  
RMR de Montréal

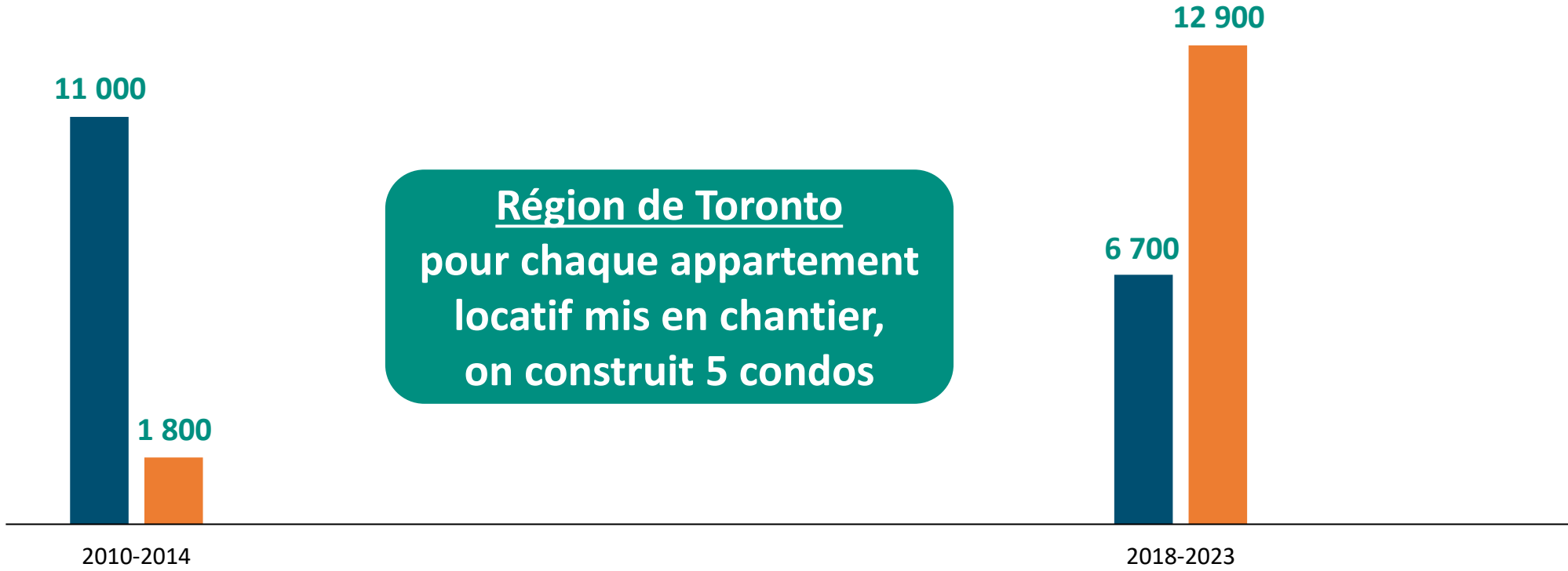


Source : SCHL  
\* En excluant les coopératives et les résidences pour personnes âgées.  
Moyenne annuelle de 2010 à 2014.

# Le locatif de plus en plus dominant dans la construction multi-résidentielle

Mises en chantier de logements locatifs\* et de copropriétés, RMR de Montréal

- Copropriété
- Appart. locatif traditionnel



Source : SCHL  
\* En excluant les coopératives et les résidences pour personnes âgées.  
Moyenne annuelle de 2010 à 2014, 2015 à 2017 et 2018 à 2023.



# Règlementation



## LAU

UHA, *bonus zoning*, etc.

## Fiscalité/Frais

Taxe : unités vacantes

Taxe : terrains vacants

Redevances de développement

...

# Des superpouvoirs aux municipalités

Pour des projets sociaux, abordables,  
villes avec des taux  
d'inoccupation sous les 3 %



# Une rareté de logements à l'échelle de la province



Sur le territoire du Québec, pour toutes les régions (grandes, moyennes, petites) :

les taux d'inoccupation sont partout\* sous les 2 %

pour les 3/4 de ces régions, les taux d'inoccupation sont de 1 % ou moins

# Des superpouvoirs aux municipalités



Pour des projets sociaux, abordables,  
villes avec des taux  
d'inoccupation sous les 3 %

Pouvoir d'enlever certaines étapes du  
processus d'approbation

CCU, référendum, etc.

Comment (et est-ce que) ces  
superpouvoirs seront utilisés ?

A person is standing in a room filled with cardboard boxes, looking out a window. The room is dimly lit, and the person is wearing a dark shirt and pants. The boxes are stacked in various ways, some on the floor and some on a table. The window is large and has a white frame. The overall scene suggests a moving or storage situation.

# Locatif

Des taux d'inoccupation faibles,  
des loyers à la hausse









# Une demande locative en hausse : moins d'accession à la propriété

Proportion (%) de ménages locataires  
chez les moins de 35 ans – RMR de Montréal

2001

73 %

2011

66 %

2021



# Une demande locative en hausse : moins d'accession à la propriété

Proportion (%) de ménages locataires  
chez les moins de 35 ans – RMR de Montréal

2001

73 %

2011

66 %

2021

70 %

+4 pts de %  
entre 2011 et 2021



# Une demande locative en hausse : moins d'accession à la propriété

Proportion (%) de ménages locataires chez les moins de 35 ans – RMR de Montréal

2001

73 %

2011

66 %

2021

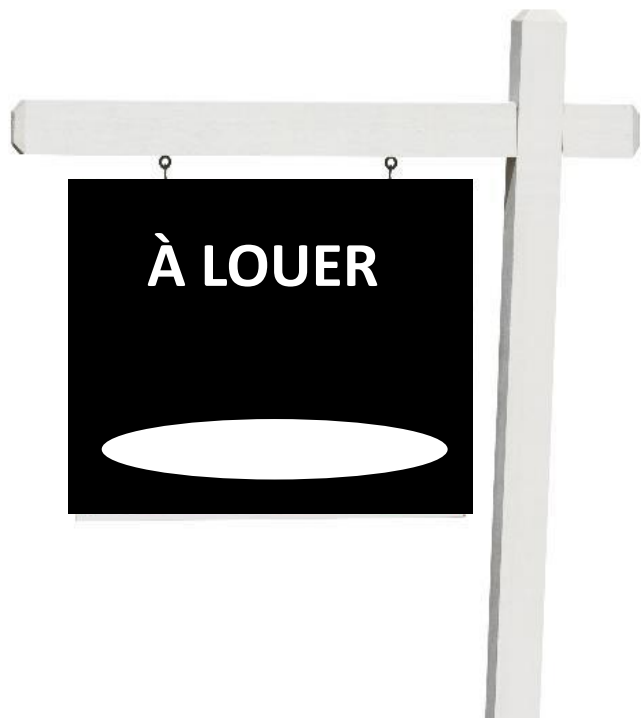
70 %

+4 pts de %  
entre 2011 et 2021

+7-8 pts de % à  
Toronto/Vancouver



# La rareté de logements se fait de nouveau ressentir dans les secteurs qui avaient été les plus touchés pendant la pandémie



	Taux d'inoccupation (%)				
	2019	2020	2021	2022	2023
RMR de Montréal	1,5 %	2,7 %	3,0 %	2,0 %	1,5 %
Ville de Montréal	1,6 %	3,2 %	3,6 %	2,2 %	1,6 %
Centre-ville de Montréal	2,6 %	10,2 %	6,3 %	4,3 %	3,2 %
Côte-des-Neiges/ Mt-Royal/Outremont	1,7 %	4,7 %	4,8 %	3,3 %	1,4 %
Banlieue	1,2 %	1,1 %	1,1 %	1,3 %	1,2 %

**Plus forte hausse de loyer  
depuis au moins 30 ans**  
*(appartements de 2 chambres)*

**Variation (%) du loyer  
entre 2022 et 2023**



# Des loyers plus élevés lorsqu'il y a un nouvel occupant

(appartements de 2 chambres)

Loyer moyen dans l'immeuble en 2022



Écart entre :  
loyer moyen en 2023 et loyer moyen en 2022

+7,9 %

Écart entre :  
loyer moyen des unités avec de nouveaux locataires en 2023 et loyer moyen en 2022

+18,9 %

Écart entre :  
loyer moyen des unités avec les mêmes locataires en 2023 et loyer moyen en 2022

+5,7 %

Loyer moyen dans l'immeuble en 2023



Source : SCHL  
\* Les logements pour lesquels nous recueillons des données sur les loyers pourraient ne pas être parfaitement identiques d'une année à l'autre. Par exemple, une unité pourrait être occupée en 2022 mais en rénovation en 2023.



# Une hausse de loyer de plus en plus prononcée

Variation (%) du loyer moyen (tous les logements)  
RMR de Montréal

Taux d'inoccupation  
d'environ 5-6 %

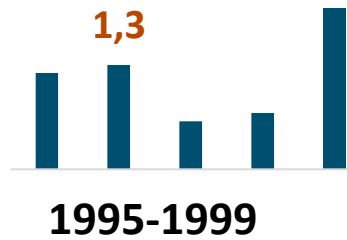
---

1995-1999

# Une hausse de loyer de plus en plus prononcée

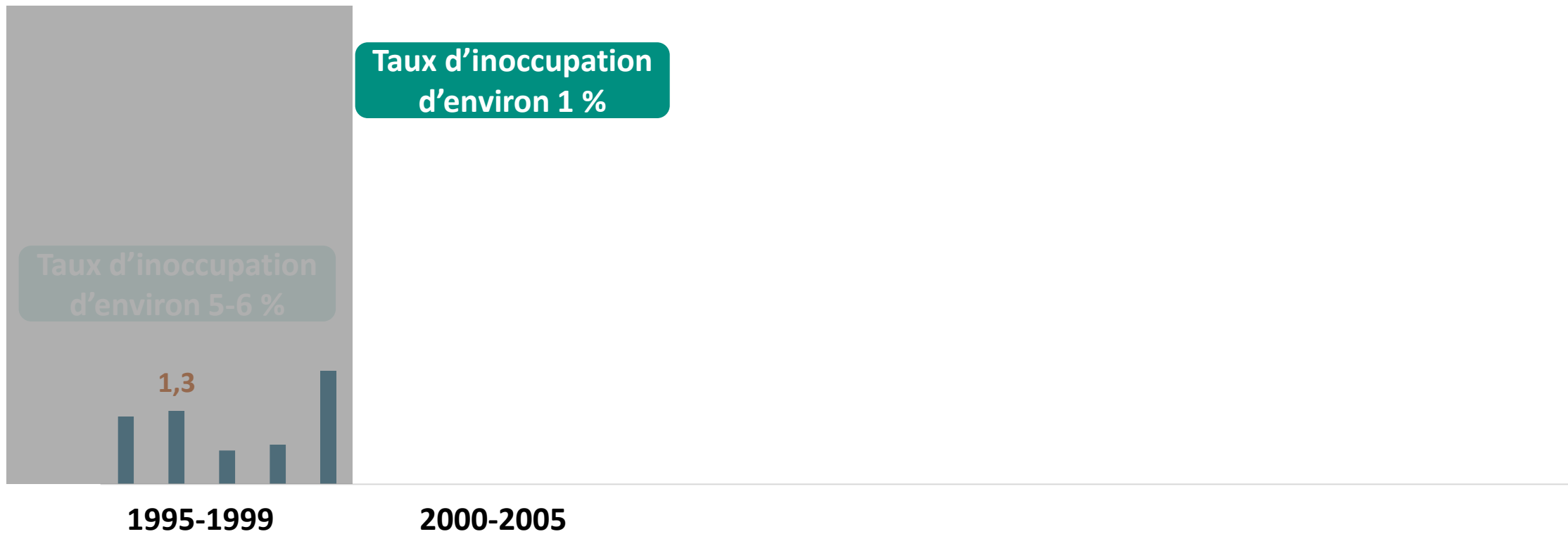
Variation (%) du loyer moyen (tous les logements)  
RMR de Montréal

Taux d'inoccupation  
d'environ 5-6 %



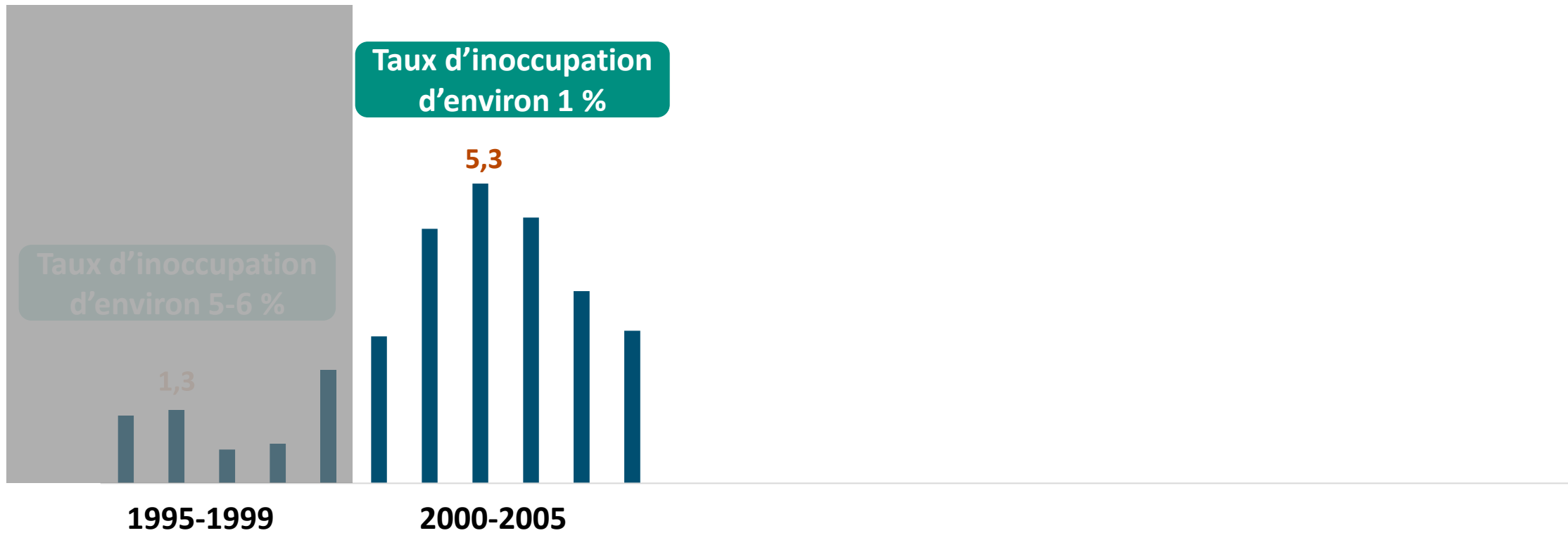
# Une hausse de loyer de plus en plus prononcée

Variation (%) du loyer moyen (tous les logements)  
RMR de Montréal



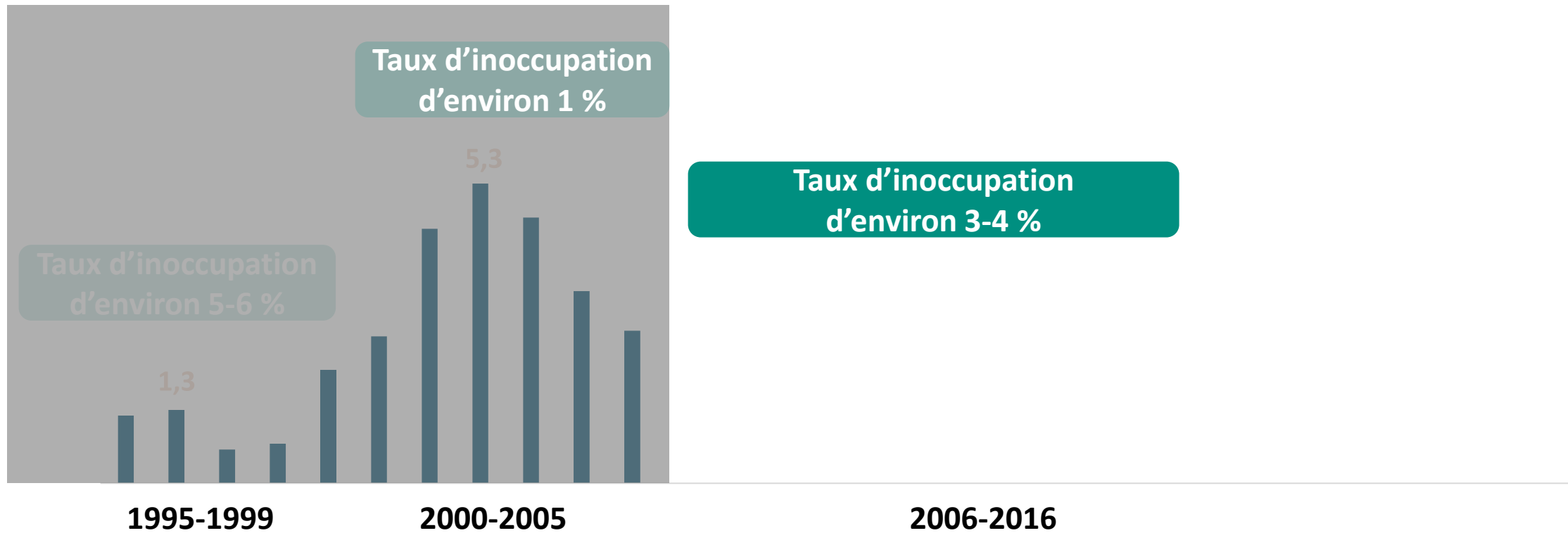
# Une hausse de loyer de plus en plus prononcée

Variation (%) du loyer moyen (tous les logements)  
RMR de Montréal



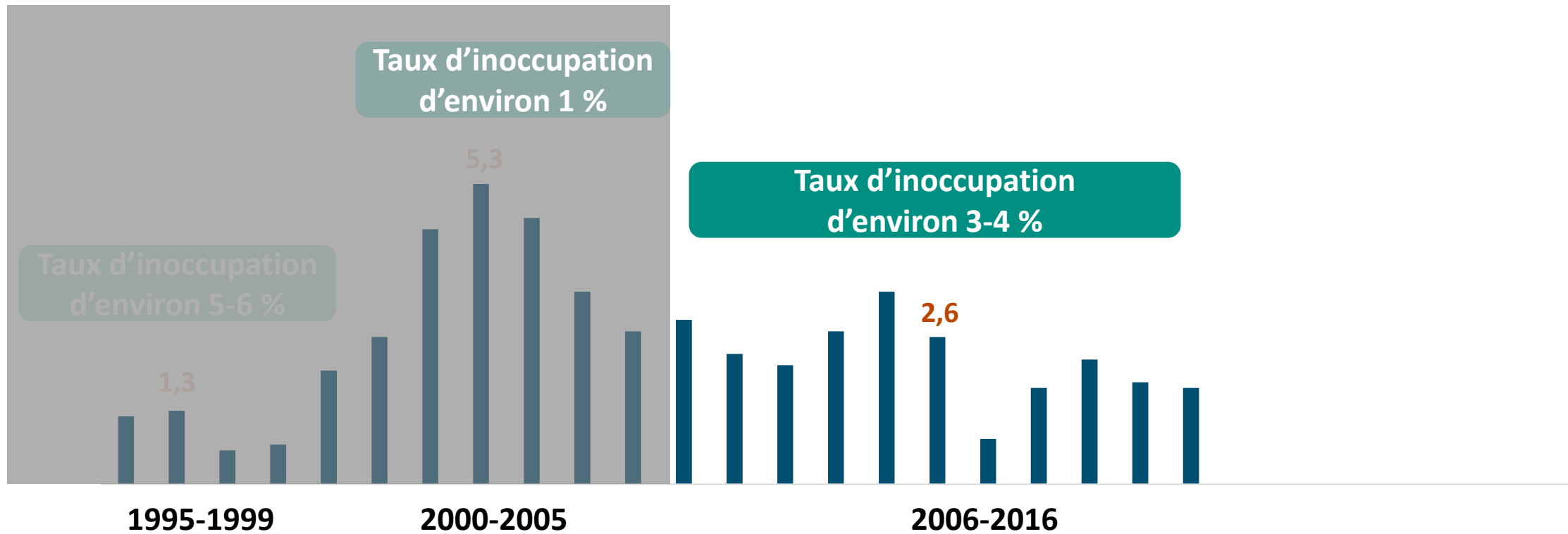
# Une hausse de loyer de plus en plus prononcée

Variation (%) du loyer moyen (tous les logements)  
RMR de Montréal



# Une hausse de loyer de plus en plus prononcée

Variation (%) du loyer moyen (tous les logements)  
RMR de Montréal

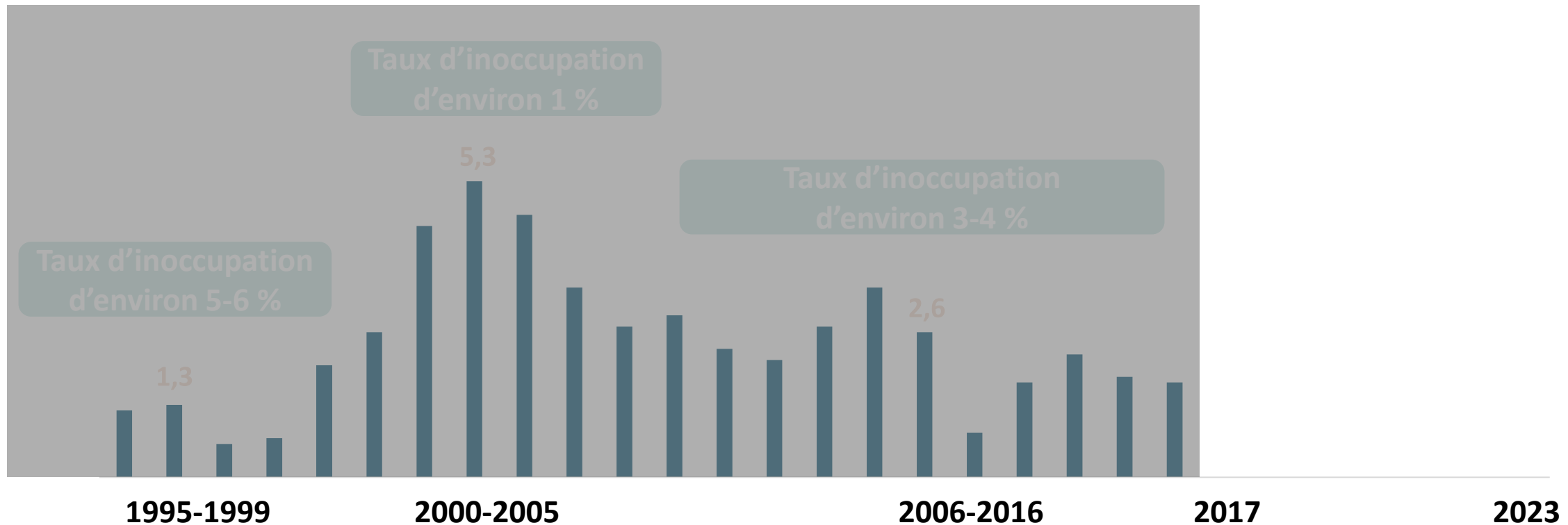




# Une hausse de loyer de plus en plus prononcée

Variation (%) du loyer moyen (tous les logements)  
RMR de Montréal

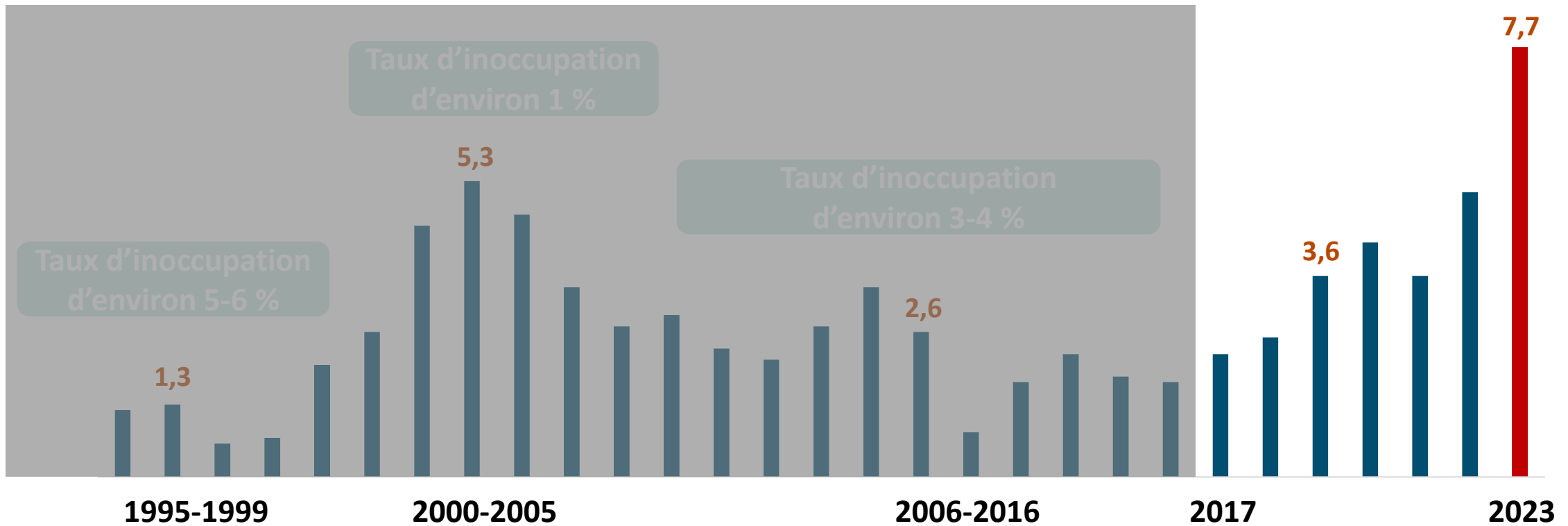
Taux d'occupation  
faible et en baisse



# Une hausse de loyer de plus en plus prononcée

Variation (%) du loyer moyen (tous les logements)  
RMR de Montréal

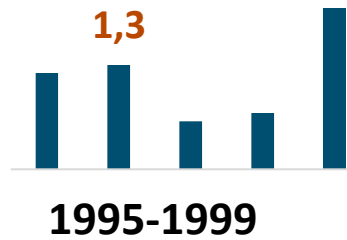
Taux d'occupation faible et en baisse



# Une hausse de loyer de plus en plus prononcée

Variation (%) du loyer moyen (tous les logements)  
RMR de Montréal

Taux d'inoccupation  
d'environ 5-6 %





# Construction récente: taux d'inoccupation plus élevé que la moyenne du marché

Taux d'inoccupation

Tous les appartements

1,5 %

Appartements construits  
dans les 3 dernières années

3,4 %





# Qui louent les appartements locatifs neufs?

Appartements locatifs\*  
construits entre 2016 et 2021

Île

Banlieue

35 ans et moins

66 %

35 %

35 - 55 ans

23 %

28 %

55 ans et plus

11 %

38 %

Source: Statistique Canada, Recensements. Calculs de la SCHL.

\* Locataires non subventionnés, peut inclure les copropriétés en location.





# Qui louent les appartements locatifs neufs?

Appartements locatifs\*  
construits entre 2016 et 2021

	Île	Banlieue
Personne seules	52 %	39 %
Couples	23 %	31 %
Monoparentaux et autres	16 %	19 %
Couples avec enfants	8 %	11 %

Source: Statistique Canada, Recensements. Calculs de la SCHL.  
\* Locataires non subventionnés, peut inclure les copropriétés en location.

# Moins de choix pour les locataires avec de plus faibles revenus



Taux d'inoccupation  
RMR de Montréal

Loyer de moins de 1 075 \$

**environ 1 %**

Tous les loyers

**1,5 %**

Loyer entre 1 075 \$ et 2 400 \$

**environ  
2,0 - 2,5%**

**La proportion de locataires qui  
déménagent est de plus  
en plus faible**

## Taux de rotation

**%** des appartements locatifs dont  
les locataires ont changé au cours  
de la dernière année



**RMR de  
Montréal**

**10 % en 2023**

**16 % en 2019**





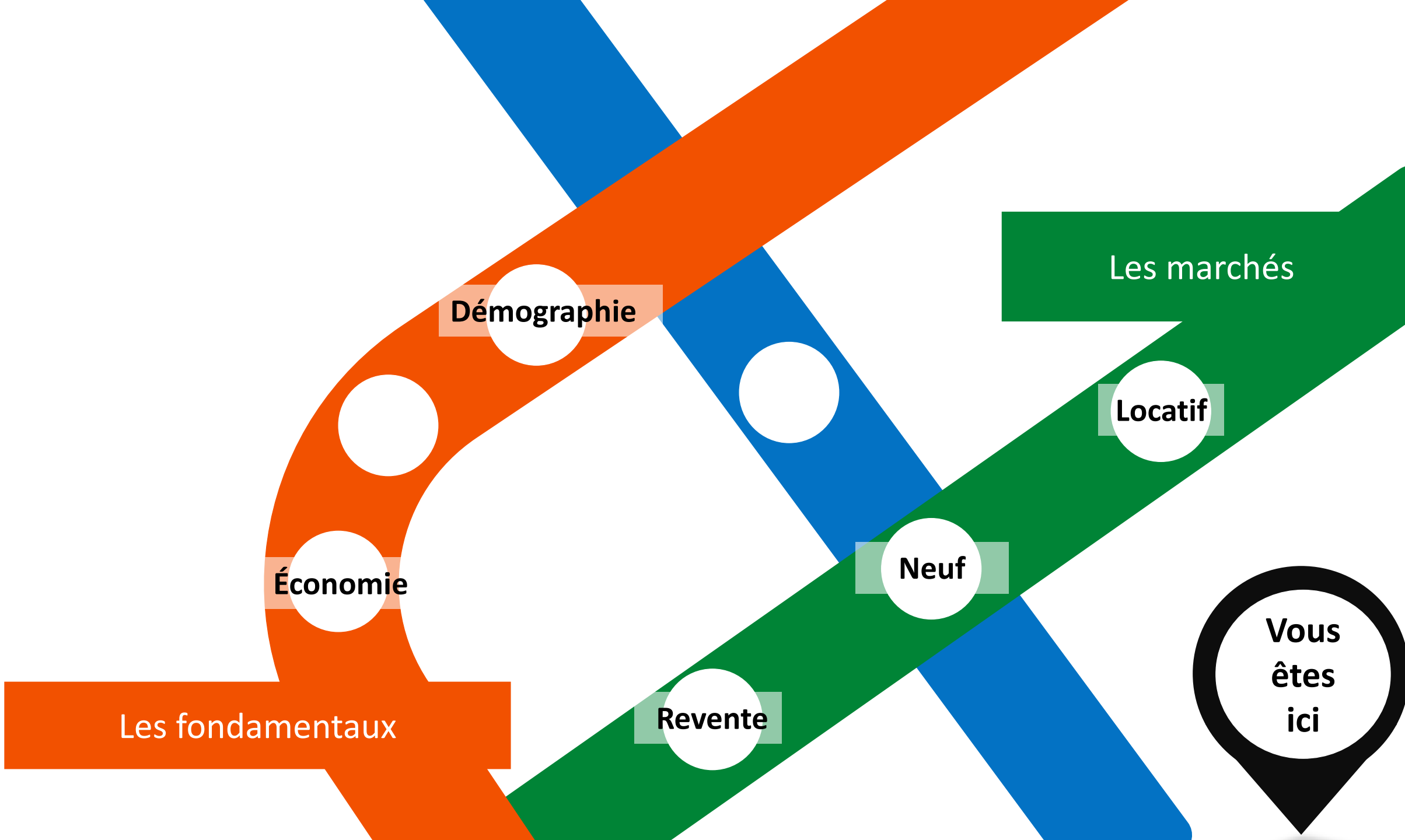
## Marché locatif : à surveiller en 2024

Moins de nouveaux appartements  
locatifs s'ajouteront à l'offre

Accession à la propriété?

Migration internationale?

Un taux d'inoccupation qui demeure faible?  
Une pression à la hausse sur les loyers?



Les fondamentaux

Économie

Démographie

Revente

Neuf

Locatif

Les marchés



Vous  
êtes  
ici

2

0

2

4  
3



# Merci

**Francis Cortellino**

Économiste

514-283-8391 | [fcortell@schl.ca](mailto:fcortell@schl.ca)