

# MONTREAL

État du marché – 1<sup>er</sup> trimestre 2024





# table des matières

## Aperçu économique 3

INTRODUCTION	4
PRODUIT INTÉRIEUR BRUT (PIB)	5
INFLATION (IPC)	6
TAUX DIRECTEUR	8
TAUX DE CHÔMAGE	9
CONFIANCE DES CONSOMMATEURS	10
REVENUS MOYENS	12

## Marché immobilier commercial 13

TAUX D'INOCCUPATION	14
NIVEAU DES LOYERS	16

## Marché immobilier résidentiel 17

TAUX D'INOCCUPATION	18
NIVEAU DES LOYERS	19

## Contacts 20



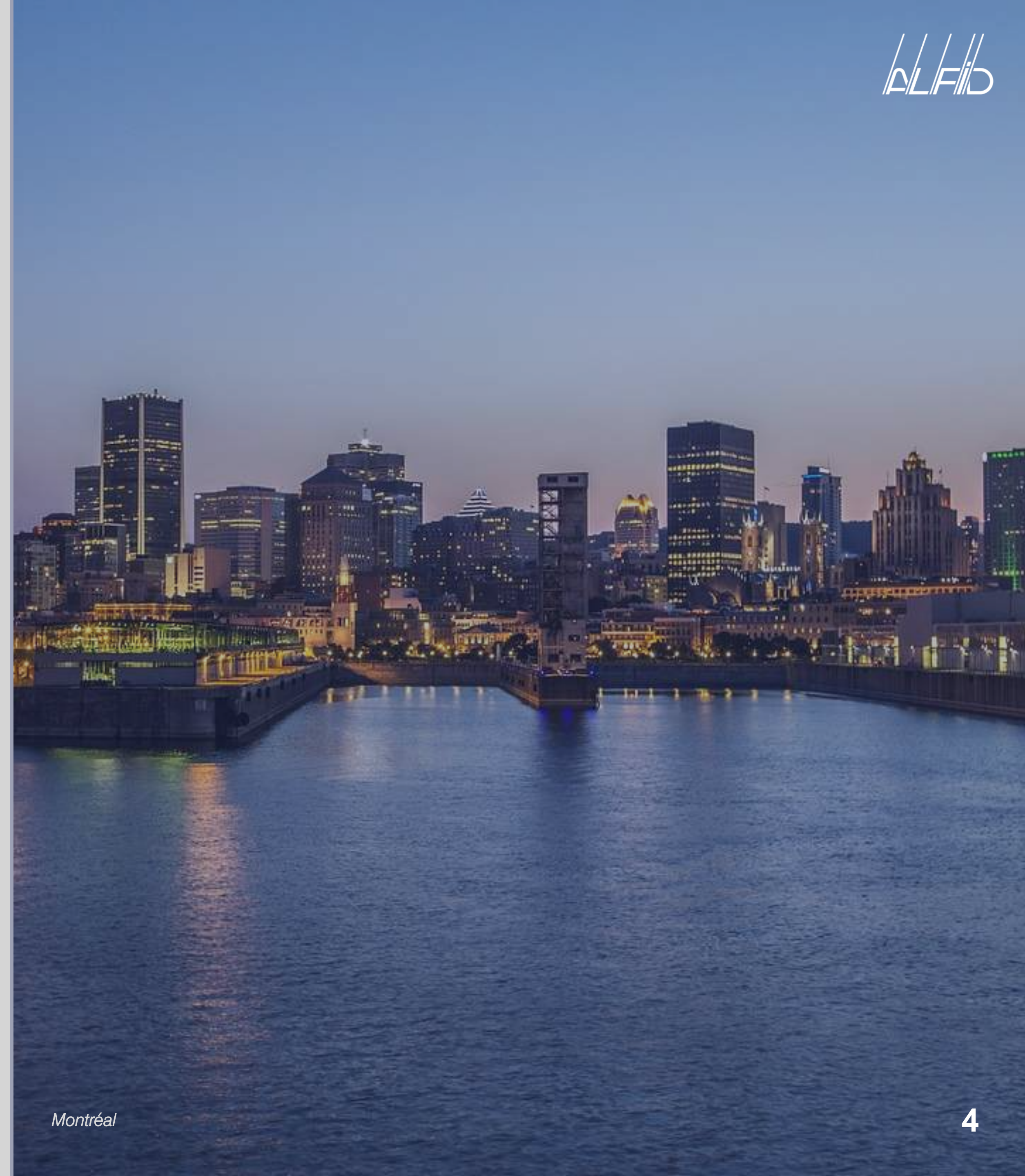


# Aperçu économique



# Introduction

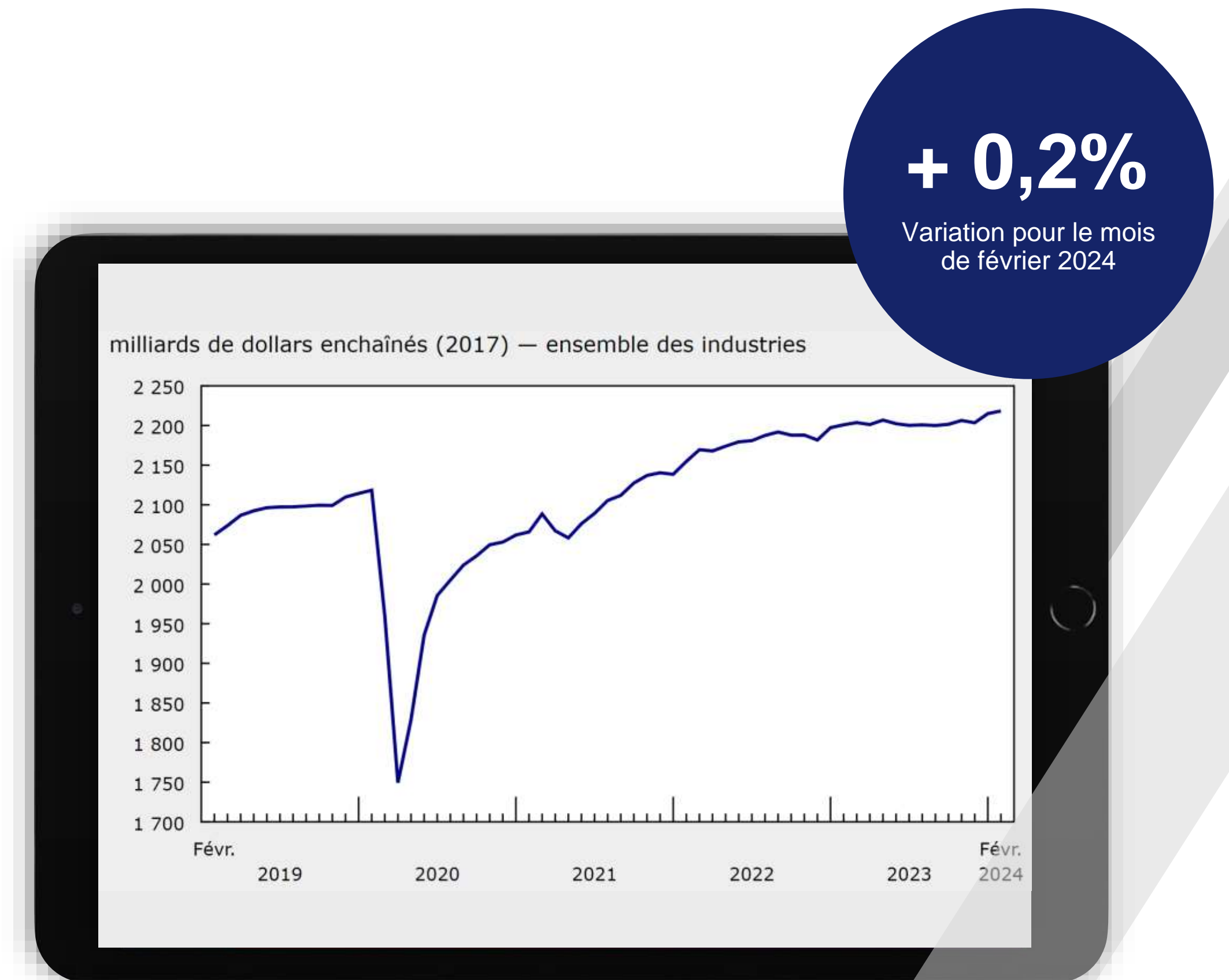
La situation économique du Canada s'avère plus favorable que prévu. Malgré des hausses rapides et substantielles des taux d'intérêt pour contrôler l'inflation, la croissance a ralenti mais a tout de même surpassé les prévisions en 2023. Au cours du premier trimestre de 2024, plusieurs dynamiques significatives ont caractérisé le paysage économique canadien, exerçant une influence sur divers secteurs et industries à travers le pays.





## Produit intérieur brut (PIB)

Le produit intérieur brut (PIB) réel a progressé de 0,2 % en février, après avoir augmenté de 0,5 % en janvier. Les industries productrices de services (+0,2 %) ont contribué le plus à la croissance pour un deuxième mois d'affilée, en grande partie sous l'effet des hausses enregistrées dans le transport et l'entreposage. La production des industries productrices de biens était essentiellement inchangée en février, sous l'effet d'augmentations observées dans le secteur de l'extraction minière, de l'exploitation en carrière, et de l'extraction de pétrole et de gaz, et de baisses enregistrées dans le secteur des services publics et dans celui de la fabrication.

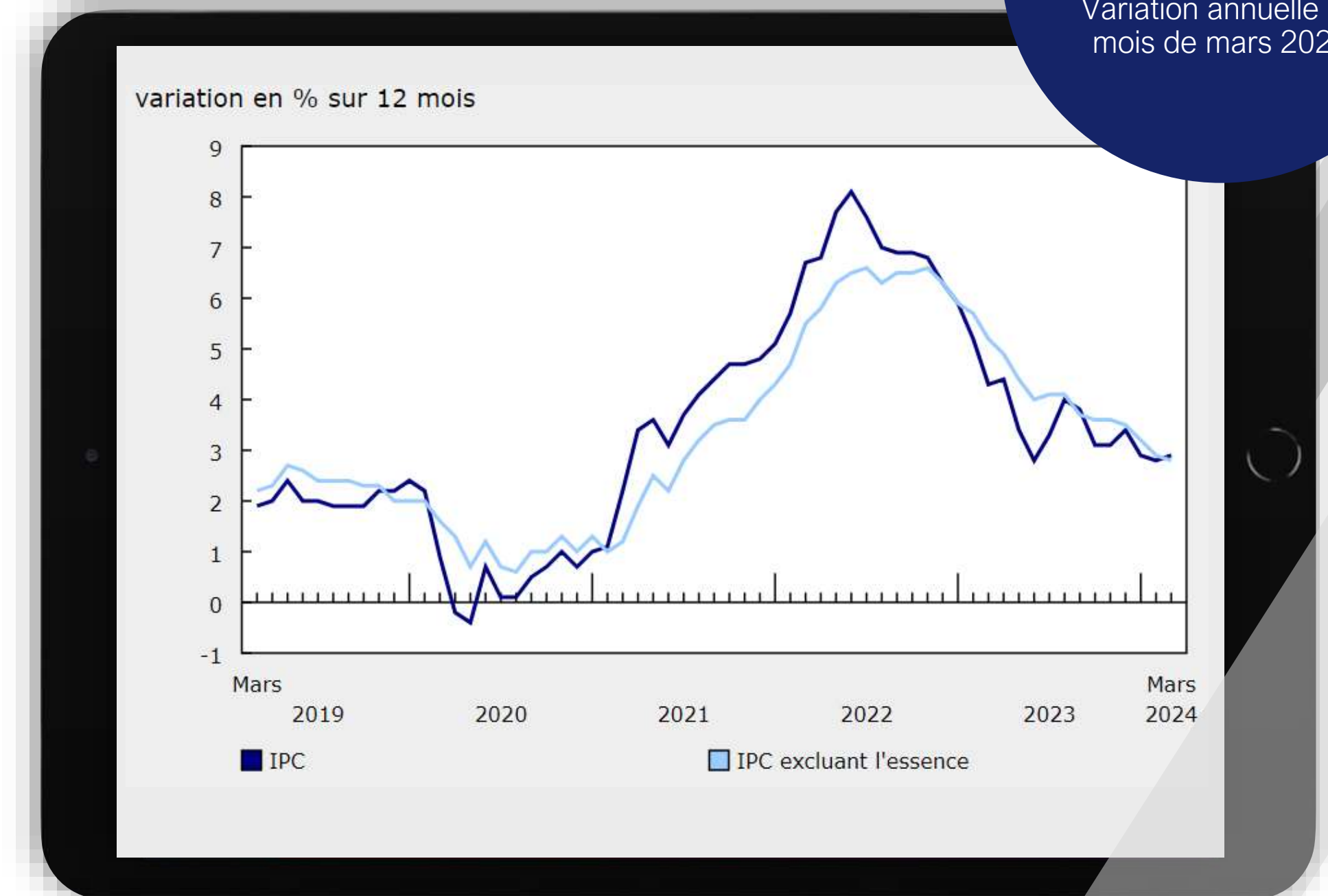


# Inflation

L'Indice des prix à la consommation (IPC) a augmenté de 2,9 % d'une année à l'autre en mars, en hausse par rapport à la progression de 2,8 % observée en février. Les prix de l'essence ont contribué le plus à l'augmentation de l'inflation globale d'une année à l'autre, les prix à la pompe ayant crû de façon plus marquée en mars qu'en février. Sans l'essence, la croissance de l'IPC d'ensemble a ralenti pour s'établir à 2,8 % d'une année à l'autre, en baisse par rapport à la hausse de 2,9 % observée en février.

## + 2,9 %

Variation annuelle au mois de mars 2024



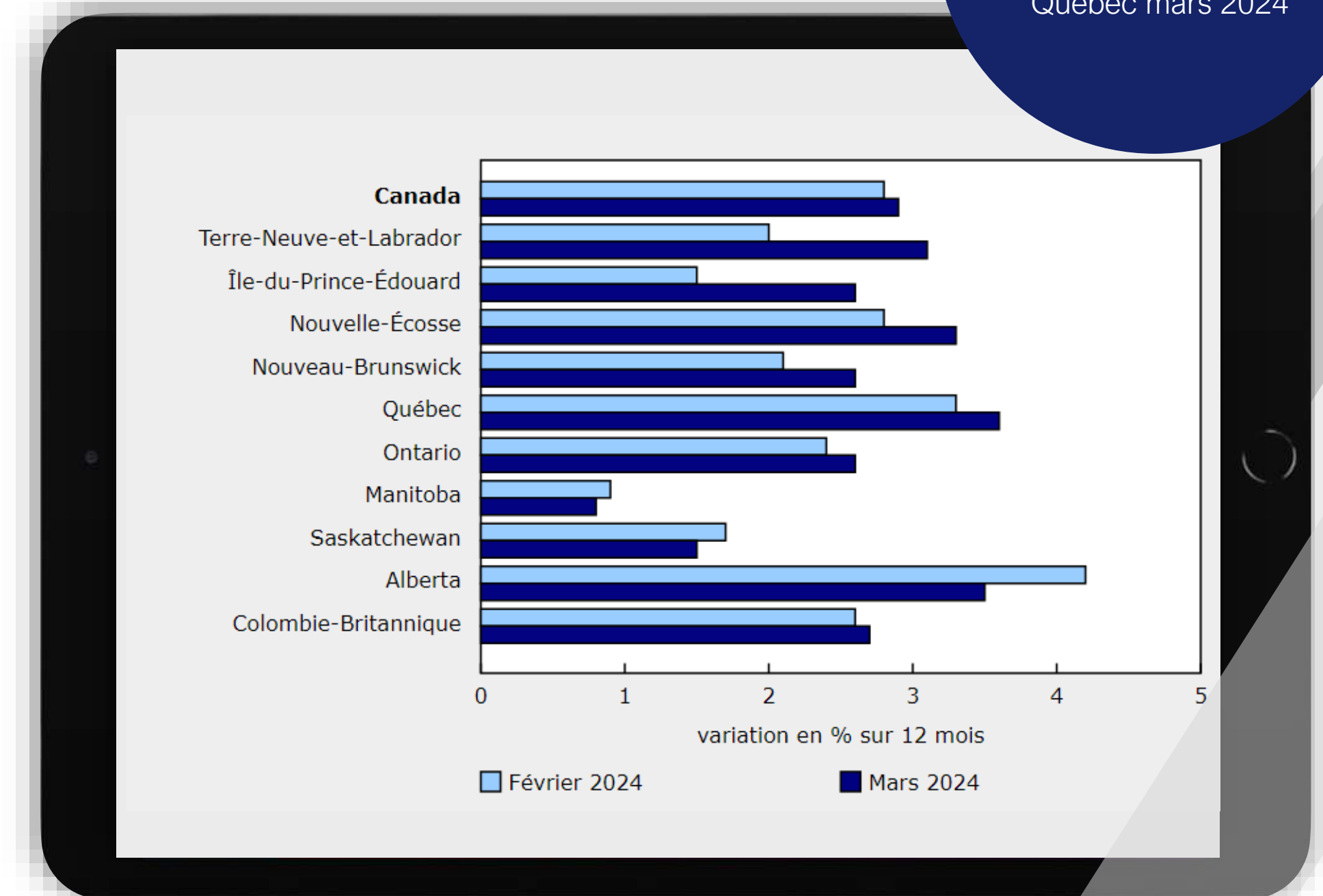
# Inflation

Au Québec, le taux d'inflation a grimpé à 3,6 % en mars, marquant ainsi le taux le plus élevé enregistré parmi les 10 provinces canadiennes pour ce mois. En février, l'inflation avait atteint 3,3 % dans la province.

À Montréal, le taux d'inflation a atteint 4,1 % en mars, comparativement à 3,4 % en février, tandis qu'à Québec, il s'est élevé à 3,4 % en mars, contre 3,3 % en février.

## 3,6 %

Variation mensuelle au Québec mars 2024





## Taux directeur

La Banque du Canada a annoncé le 10 avril dernier qu'elle maintient le taux cible du financement à un jour à 5 %. Le taux officiel d'escompte demeure à 5¼ %, et le taux de rémunération des dépôts, à 5 %. De même, la Banque poursuit sa politique de resserrement quantitatif. La Banque du Canada a annoncé aujourd'hui qu'elle maintient le taux cible du financement à un jour à 5 %. Le taux officiel d'escompte demeure à 5¼ %, et le taux de rémunération des dépôts, à 5 %. De même, la Banque poursuit sa politique de resserrement quantitatif.





# Taux de chômage

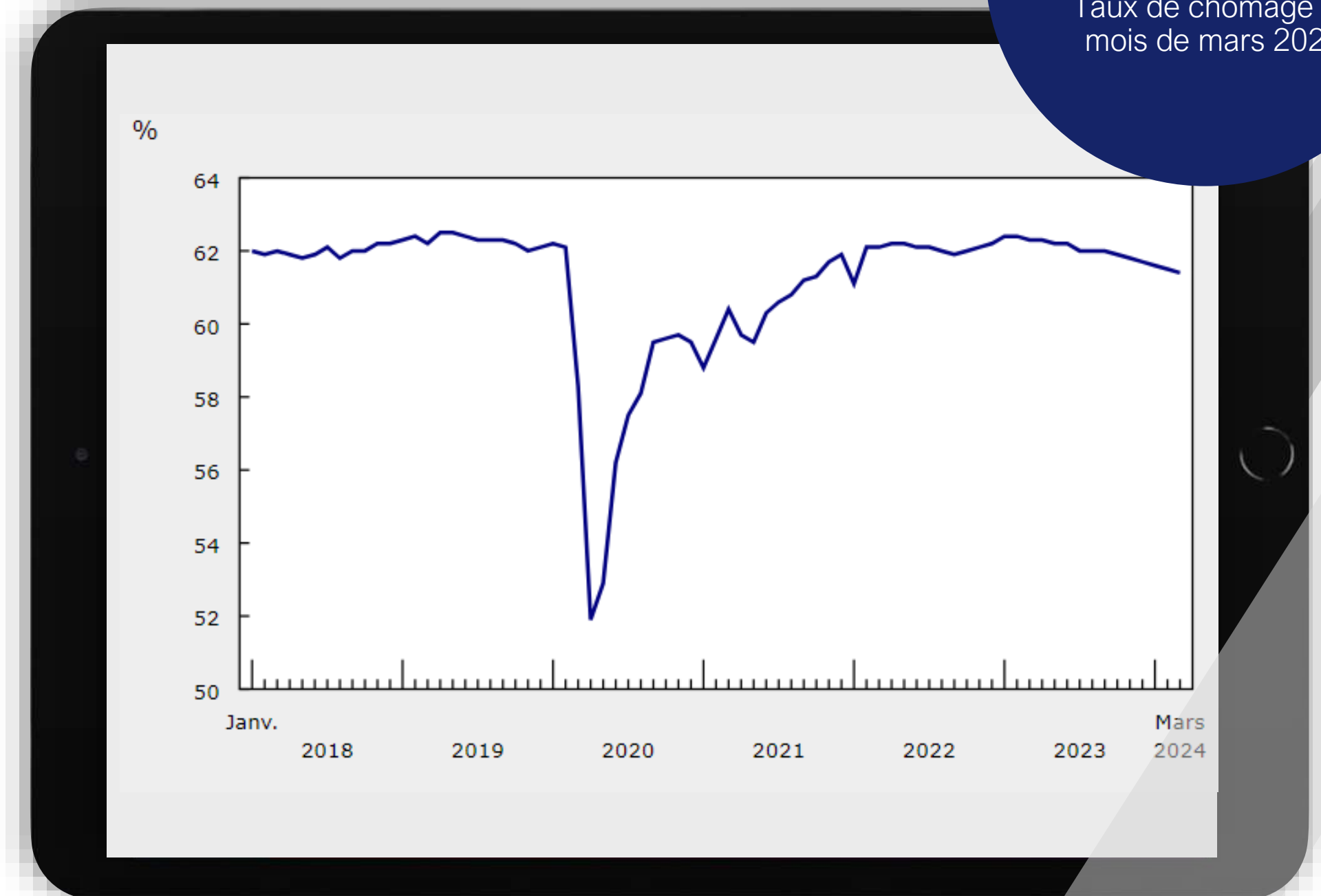
L'emploi a peu varié en mars (-2 200; -0,0 %) et le taux d'emploi a reculé de 0,1 point de pourcentage pour s'établir à 61,4 %.

Le taux de chômage a augmenté de 0,3 point de pourcentage pour atteindre 6,1 % en mars. Par rapport à un an plus tôt, le taux de chômage était en hausse de 1,0 point de pourcentage.

L'emploi a reculé au Québec (-18 000; -0,4 %), en Saskatchewan (-6 000; -1,0 %) et au Manitoba (-4 300; -0,6 %) en mars, tandis qu'il a augmenté en Ontario (+26 000; +0,3 %).

## 6,1 %

Taux de chômage au  
mois de mars 2024





## Confiance des consommateurs

Les consommateurs estiment que l'inflation a ralenti, mais leurs attentes d'inflation à court terme ont à peine changé. Ils relient leur perception du ralentissement de l'inflation à leur propre expérience de l'évolution des prix des biens de consommation courante, comme les aliments et l'essence.

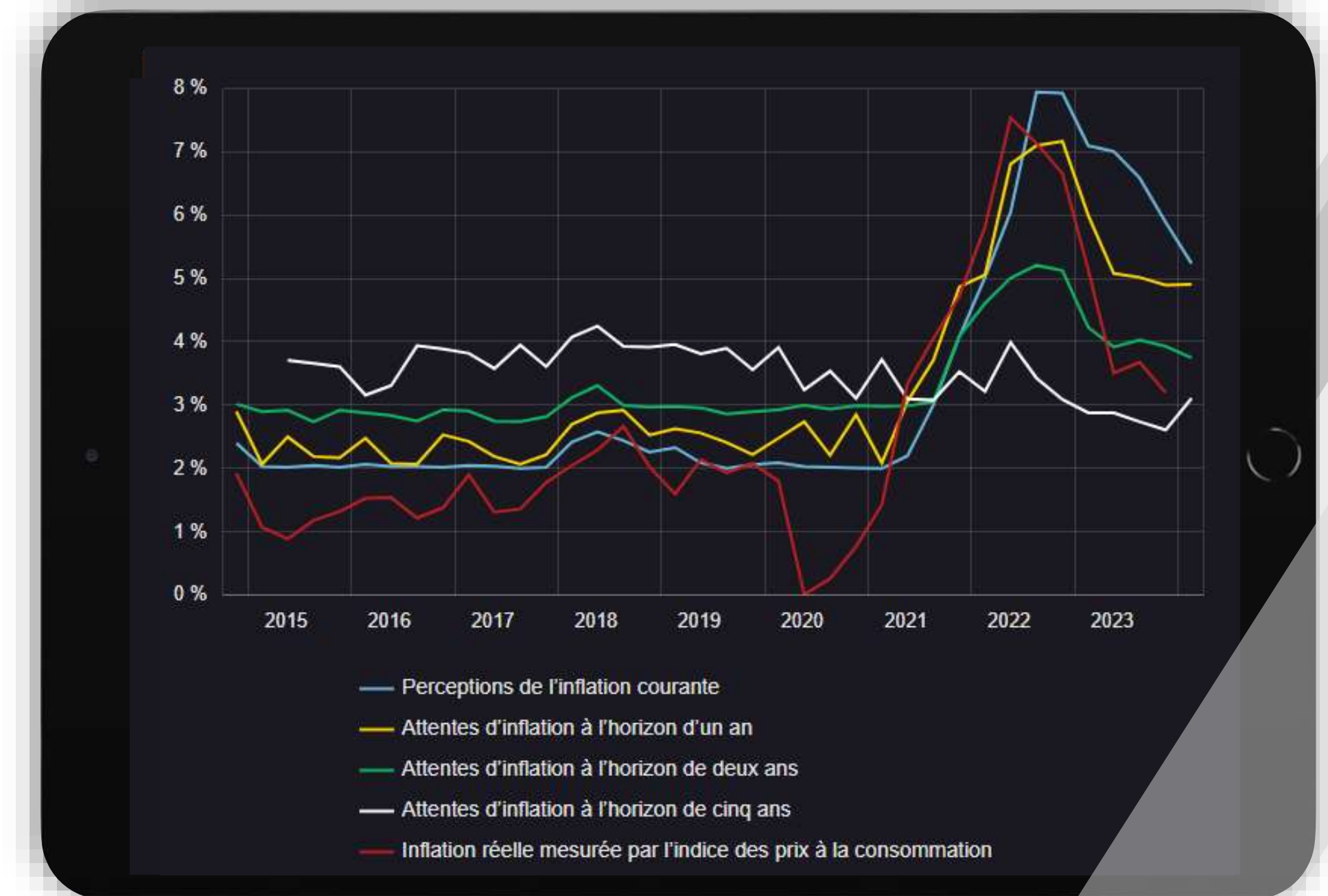
Les attentes d'inflation à long terme, elles, ont augmenté, mais demeurent en deçà de leur moyenne historique. Les répondants croient maintenant que les facteurs qui contribuent à la forte inflation – notamment la vigueur des dépenses publiques ainsi que les loyers et les prix des logements élevés – prendront plus de temps à se résorber qu'ils le prévoyaient au trimestre précédent.





## Confiance des consommateurs

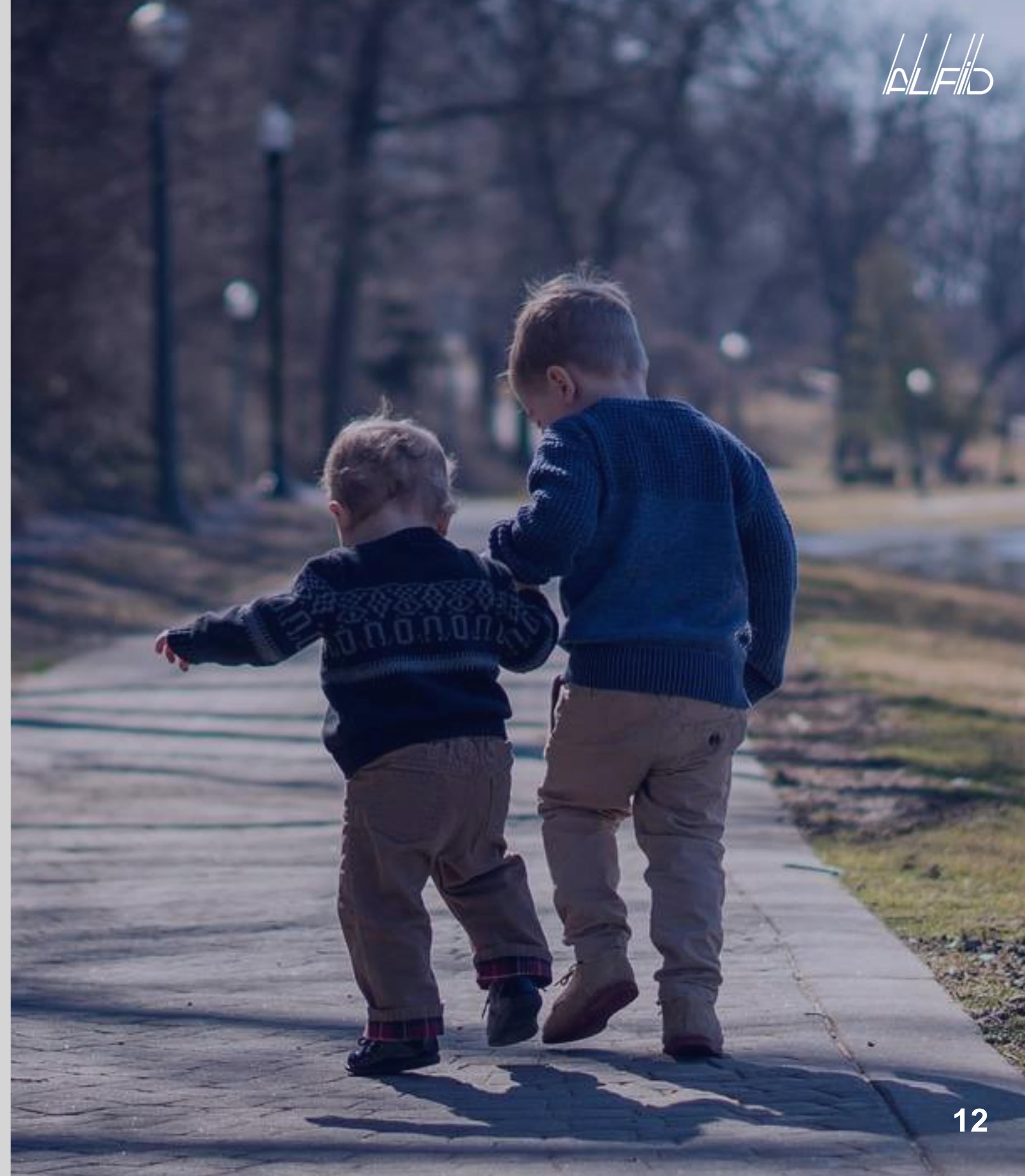
Ce regain de confiance se manifeste également dans la perception du marché du travail, qui s'est stabilisée après avoir connu une détérioration au cours des derniers trimestres. Les travailleurs continuent de voir d'un bon œil les conditions du marché du travail et, compte tenu des perspectives d'inflation élevées, ils anticipent encore une croissance des salaires supérieure à la moyenne





## Revenus moyens

Le salaire minimum au Québec en 2024 sera de 15,75\$/h, à compter du 1er mai 2024. Tous les employés embauchés ou entrant en fonction à partir de cette date ne pourront pas recevoir un montant inférieur. Il s'agit d'une augmentation de 3,2% (soit de 0,50\$) par rapport au salaire minimum de 15,25\$/h au Québec en 2023. Environ 200 700 travailleurs, dont 111 200 femmes, verront ainsi leur salaire augmenter.





A wide-angle photograph of a Toronto marina. In the foreground, numerous white and blue motorboats are docked at a wooden pier. The water is calm, reflecting the sky and the buildings. In the background, a dense urban skyline is visible under a blue sky with scattered white clouds. The CN Tower is the most prominent feature on the right side of the skyline. The text 'Marché immobilier commercial' is overlaid in the center in a white, bold, sans-serif font, with two white diagonal lines pointing towards it from the left and right.

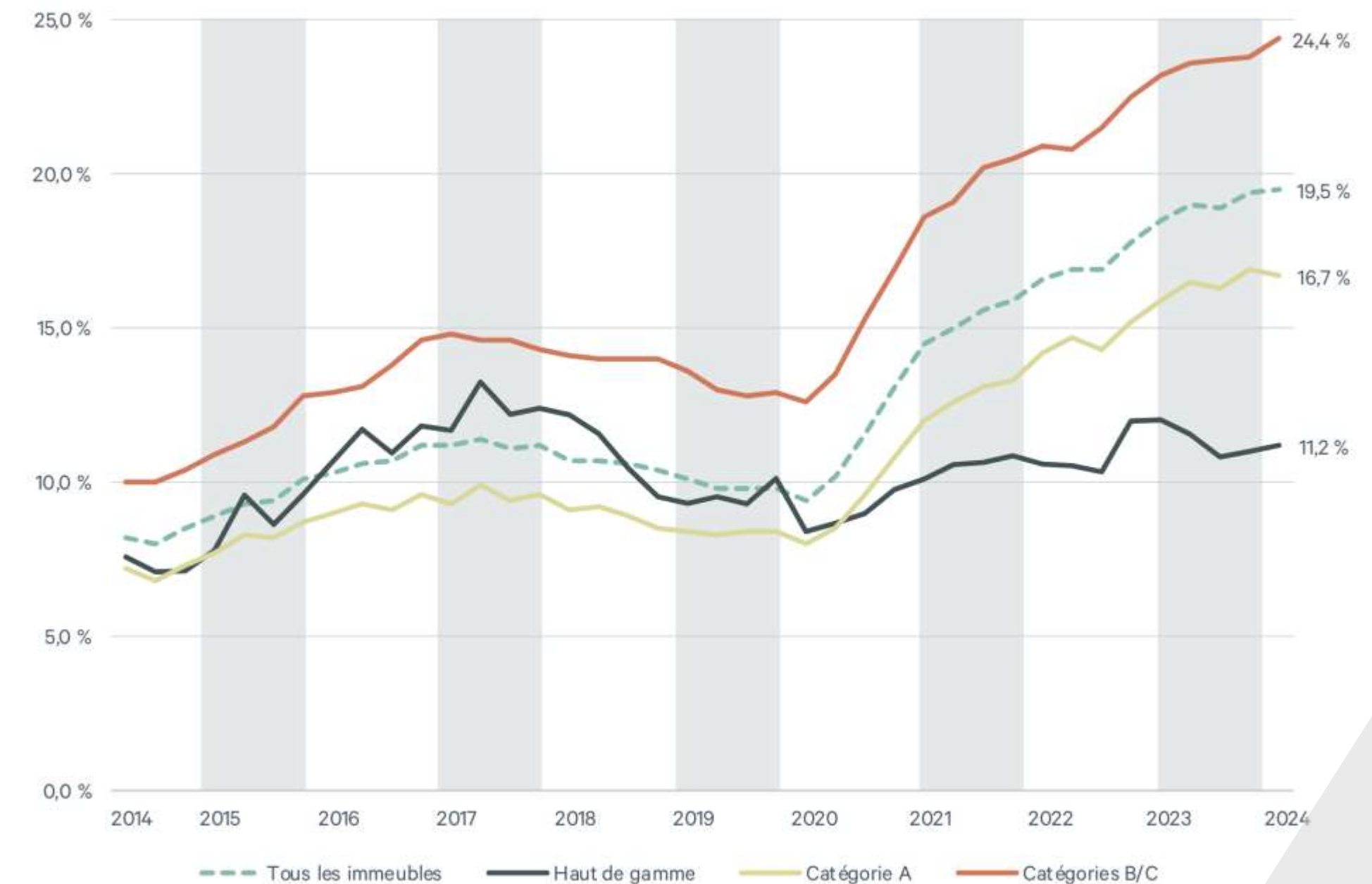
# Marché immobilier commercial



# Taux d'inoccupation

Le marché canadien des bureaux a débuté l'année avec une absorption nette positive de 439 000 pi<sup>2</sup>. C'est le premier trimestre d'absorption nette positive depuis le T3 2022, principalement porté par de nouvelles livraisons prélouées à Vancouver, compensant ainsi le ralentissement à Toronto. L'inoccupation totale a augmenté de 10 pb pour s'établir à 18,4 % au début de l'année. Les centres-villes et les banlieues ont tous deux connu un ralentissement, bien qu'à un degré plus élevé dans les banlieues.

## Taux d'inoccupation au Canada





## Taux d'inoccupation

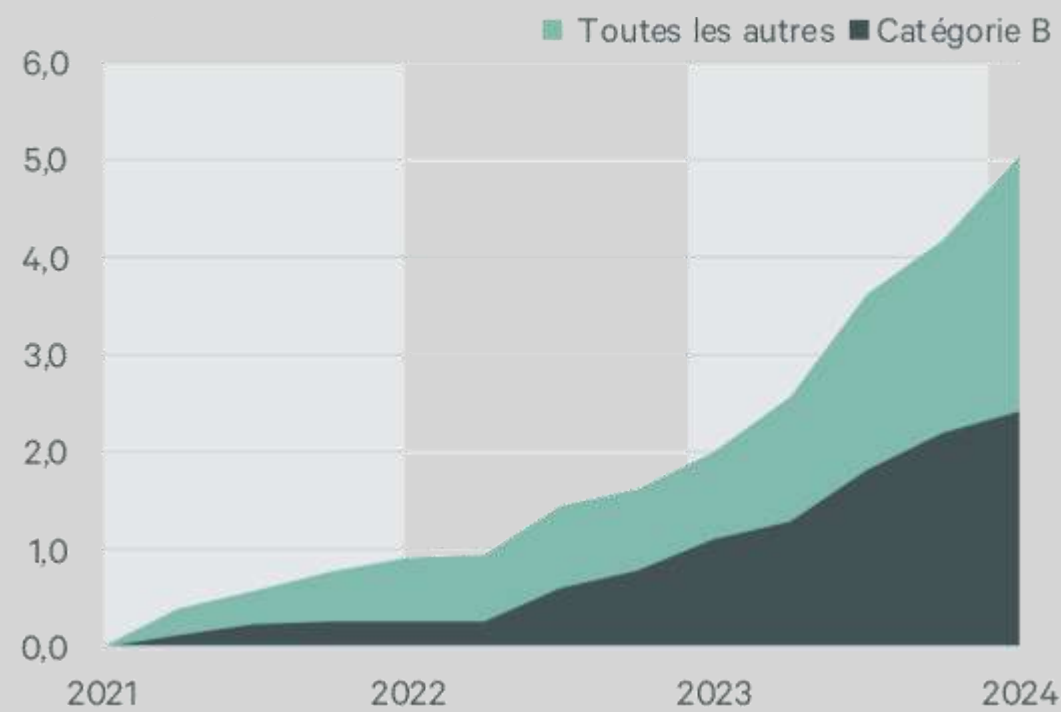
Alors que la disponibilité a continué à augmenter à l'échelle nationale, le marché des centres-villes commence à montrer des signes encourageants. En effet, au cours des trois derniers trimestres, cinq villes ont enregistré une baisse de la disponibilité dans les centres-villes sur une base trimestrielle. Au T1, cette baisse a été observée à Edmonton (-60 pb), dans la région de Waterloo (-60 pb), à London (-40 pb), à Montréal (-30 pb) et à Vancouver (-10 pb). Bien que cela ne soit pas un signe de stabilité, c'est un signe d'optimisme pour le marché. Seuls deux marchés ont vu la situation de leur banlieue s'améliorer ce trimestre, Ottawa (-80 pb) et Winnipeg (-70 pb).



# Projets de conversion

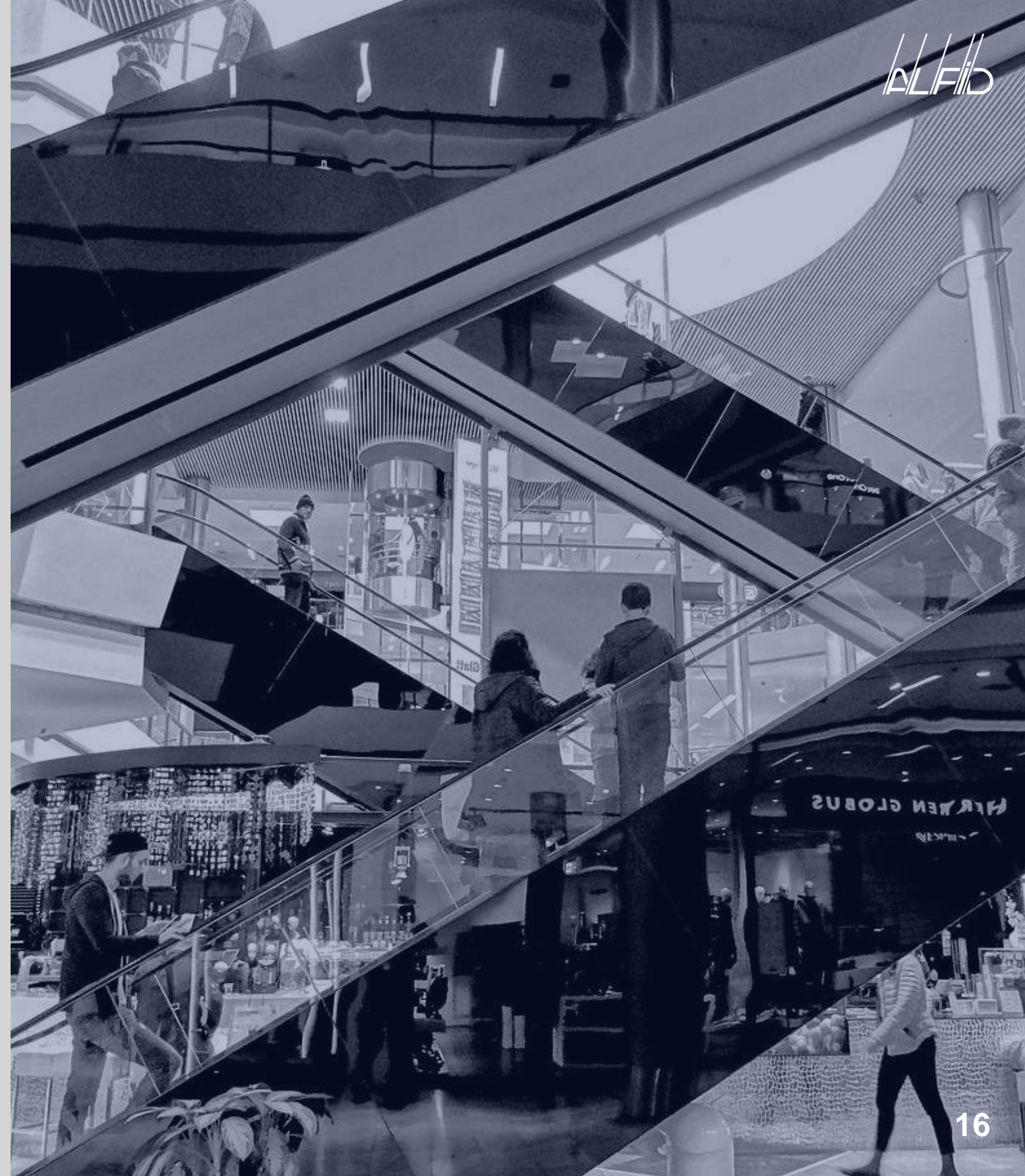
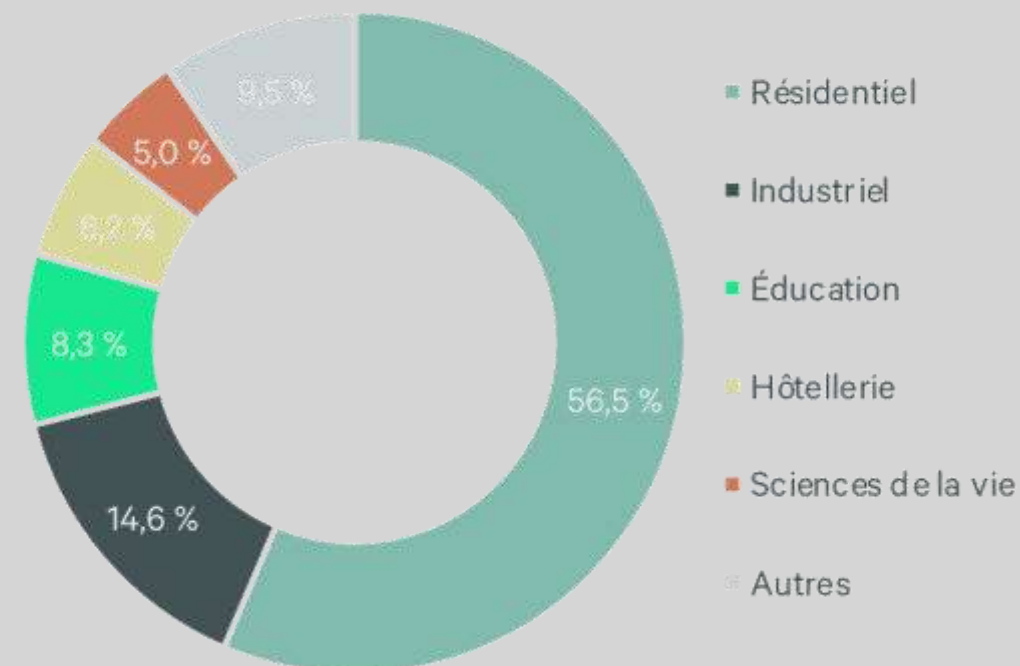
Les projets de conversion de bureaux en immeubles résidentiels continuent de représenter la majorité de l'activité (56,5 %); cependant, nous constatons également que d'autres types de bâtiments, tels que les bâtiments dédiés aux sciences de la vie, commencent également à être transformés. Un cumul de 5,0 millions pi<sup>2</sup> d'anciens bureaux a commencé à être converti depuis 2021, soit 1,1 % de l'inventaire. Dans l'ensemble, ce chiffre pourrait atteindre 6 millions pi<sup>2</sup> d'ici la fin de 2024.

Somme cumulée des immeubles de bureaux convertis



Source : CBRE

Somme cumulée Conversion de bureaux par nouveau type de biens immobiliers







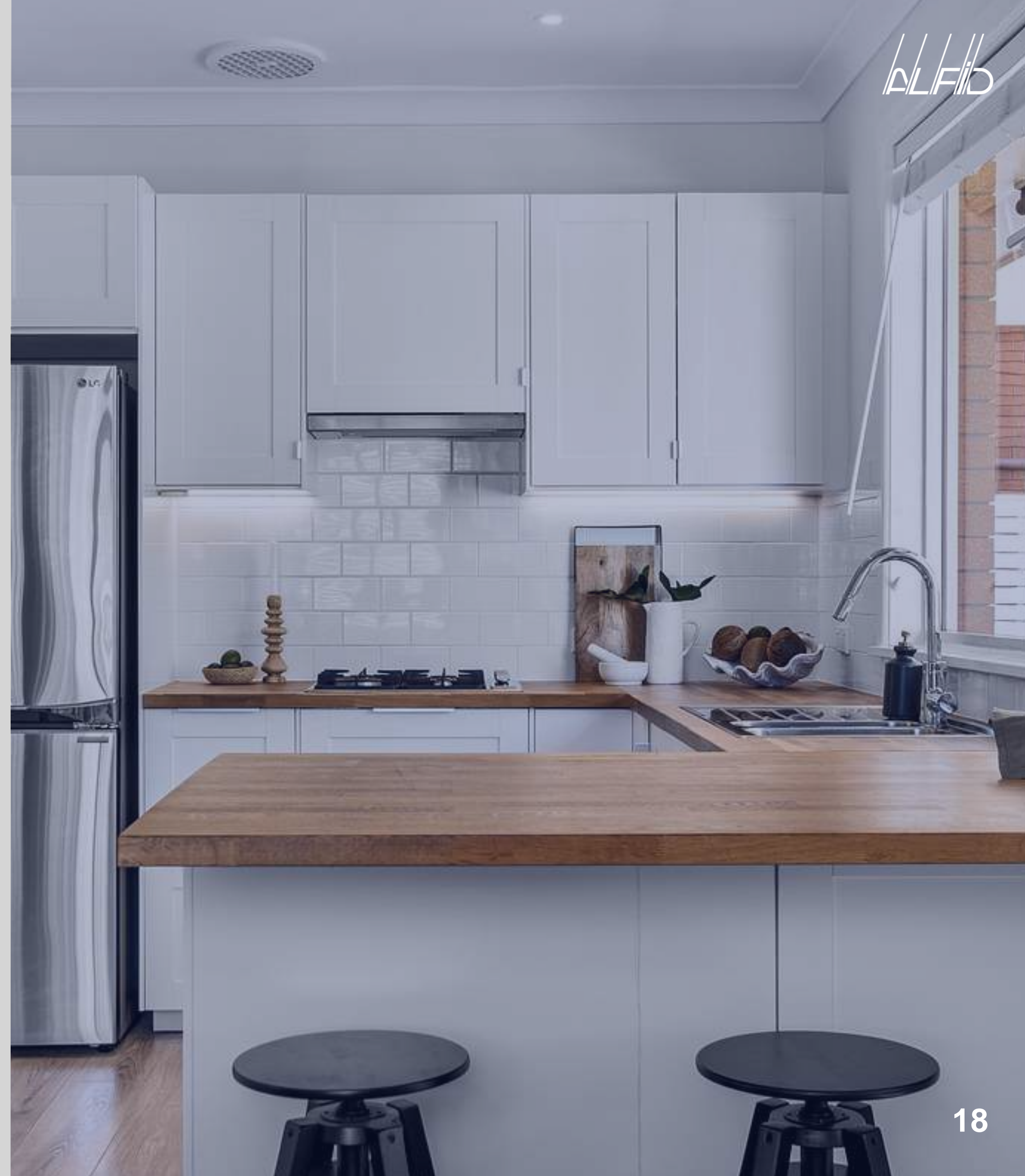
**Marché immobilier résidentiel**



Marché immobilier résidentiel

## Taux d'inoccupation

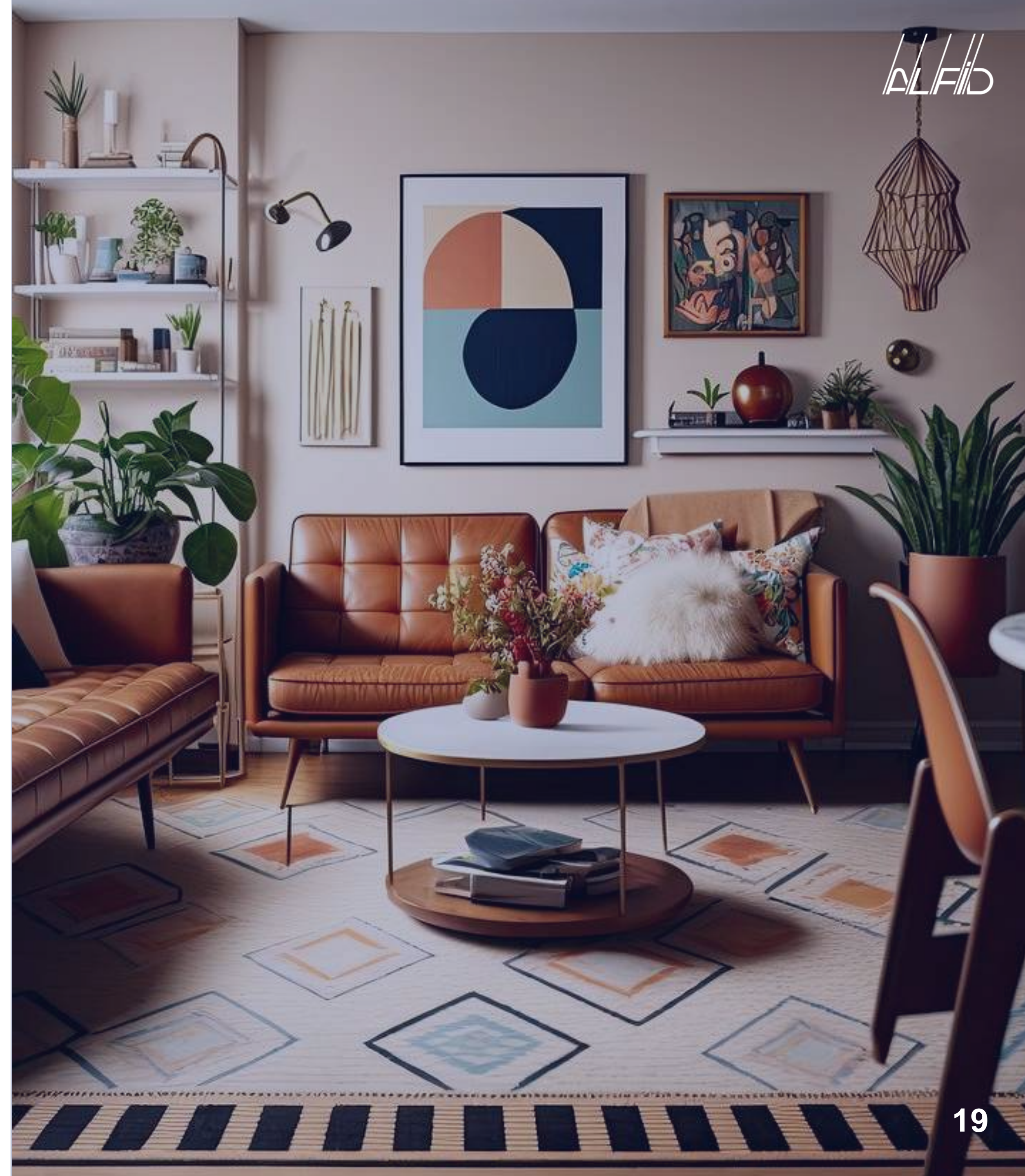
Selon le rapport sur le marché locatif 2024 de la SCHL, publié en début d'année, les taux d'inoccupation n'ont jamais été aussi bas depuis 2003. Et toutes les villes sont touchées, petites, moyennes et grandes. Ces taux d'inoccupation poussent les loyers à la hausse. À Québec, le loyer d'un deux chambres a augmenté de 4,8 %, contre 7,9 % à Montréal et 9,8 % à Sherbrooke. Et cette hausse en cache une autre, car dans le cas de loyers dont les appartements ont changé d'occupant, elle a été de 18,9 % à Montréal et de 13,0 % à Québec.





## Niveau des loyers

Les prix moyens des loyers à l'échelle de la ville de Montréal n'ont pas beaucoup augmenté au cours des derniers mois, connaissant une très légère augmentation ce mois-ci. En mars dernier, le prix de loyer moyen d'un logement non meublé d'une chambre a augmenté de seulement 2 \$, portant le loyer moyen à l'échelle de la ville de Montréal à 1 596 \$ – toujours bien en dessous des taux d'autres grands marchés locatifs canadiens comme la région métropolitaine de Vancouver et Toronto. Depuis mars 2024, le prix de loyer mensuel moyen d'un logement d'une chambre non meublé a augmenté de 2 \$. Si l'on compare d'une année à l'autre, le taux de location d'un logement d'une chambre non meublé à l'échelle de la ville de Montréal a en fait diminué depuis mars 2023, avec des tarifs désormais inférieurs de 22 \$ à ceux de l'année dernière à la même période.







## Joël Chareyron

Vice-président stratégies et affaires

500 Place d'Armes, suite 1500, Montréal (Qc) H2Y 2W2

[jchareyron@alfid.com](mailto:jchareyron@alfid.com)



## Esiah Leblanc

Conseillère en marketing et administration

500 Place d'Armes, suite 1500, Montréal (Qc) H2Y 2W2

[eleblanc@alfid.com](mailto:eleblanc@alfid.com)