

MONTREAL

État du marché – 3^e trimestre 2024



table des matières

Aperçu économique 3

INTRODUCTION	4
PRODUIT INTÉRIEUR BRUT (PIB)	5
INFLATION (IPC)	6
TAUX DIRECTEUR	9
TAUX DE CHÔMAGE	10
DÉMOGRAPHIE	11
CONFIANCE DES CONSOMMATEURS	12

Marché immobilier commercial 14

TAUX D'INOCCUPATION	15
PROJETS DE CONVERSION	17

Marché immobilier résidentiel 18

TAUX D'INOCCUPATION	19
PROJETS DE CONSTRUCTION LÉGAL	20 21

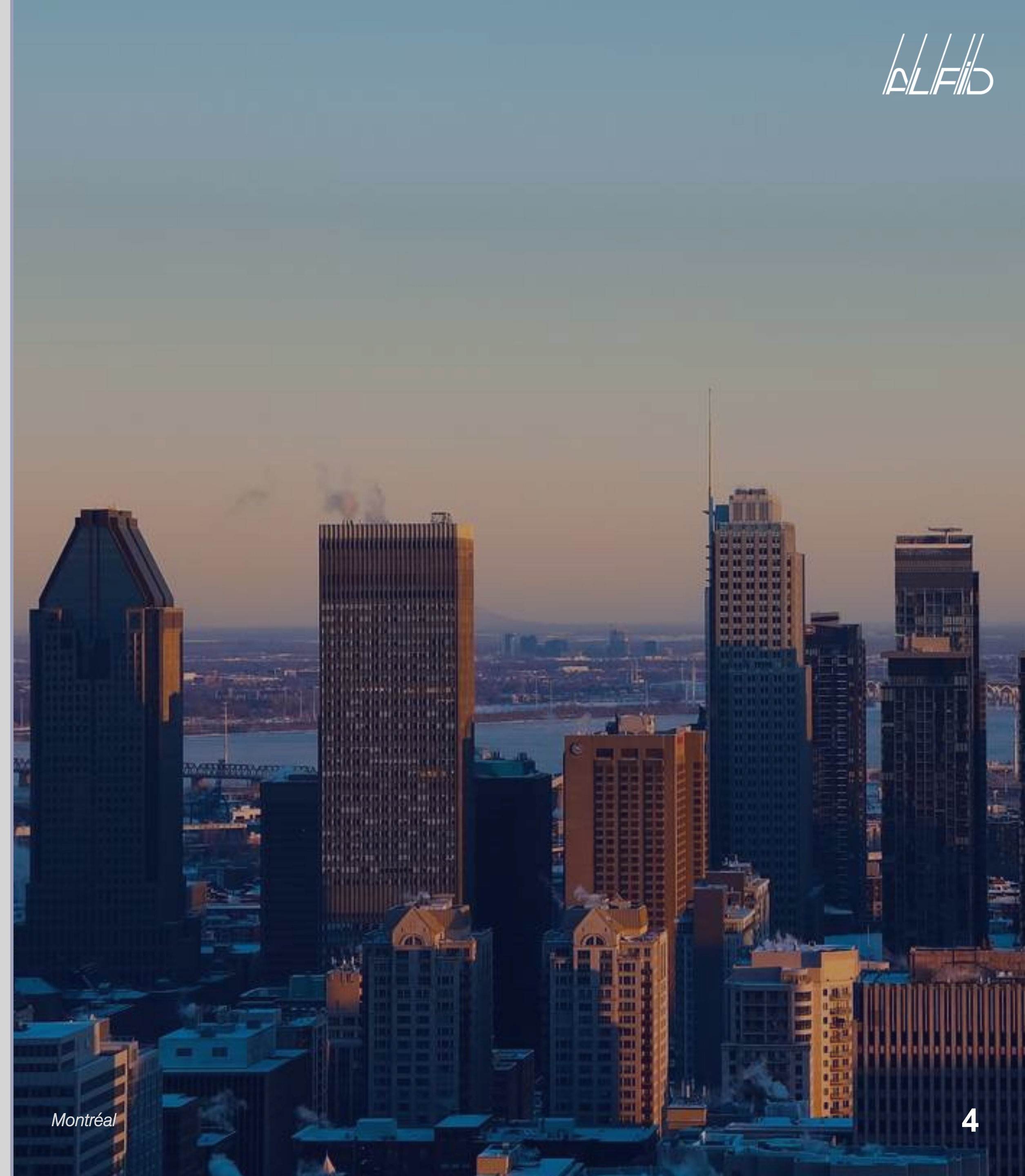
Contacts 23



Aperçu économique

Introduction

L'économie canadienne semble éviter une récession imminente, mais des doutes persistent quant à la capacité de la Banque du Canada à réussir un atterrissage en douceur. Depuis 2022, les banques centrales mondiales ont considérablement augmenté les taux d'intérêt pour maîtriser l'inflation. Toutefois, cette hausse a conduit à une contraction des taux, ce qui nuit au soutien économique nécessaire. La diminution des coûts d'emprunt pourrait stimuler les dépenses des ménages et améliorer la demande de logements, mais réduira également les revenus d'intérêt des obligations et des comptes d'épargne, incitant les consommateurs à explorer des investissements plus rentables.

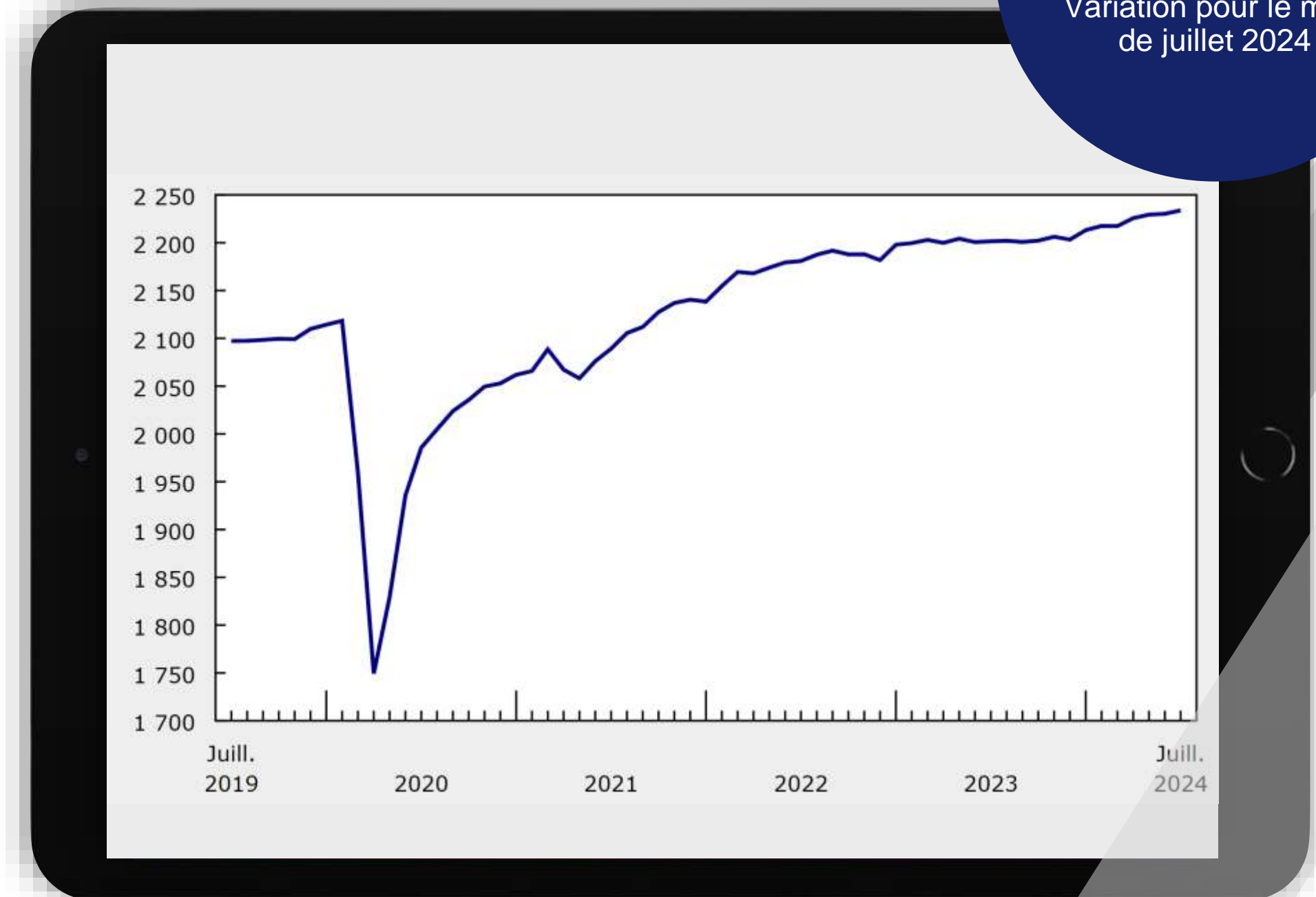


Produit intérieur brut (PIB)

Le produit intérieur brut (PIB) réel a progressé de 0,2 % en juillet, après avoir été essentiellement inchangé en juin. Malgré les répercussions négatives des feux de forêt sur le transport et l'entreposage et sur les services d'hébergement, les industries productrices de services ont affiché une croissance de 0,2 % en juillet, en grande partie en raison des hausses enregistrées dans le commerce de détail, le secteur public et le secteur de la finance et des assurances. Les industries productrices de biens ont enregistré une légère augmentation de 0,1 %, et ce sont les secteurs des services publics et de la fabrication qui ont contribué le plus à la croissance observée dans cet agrégat.

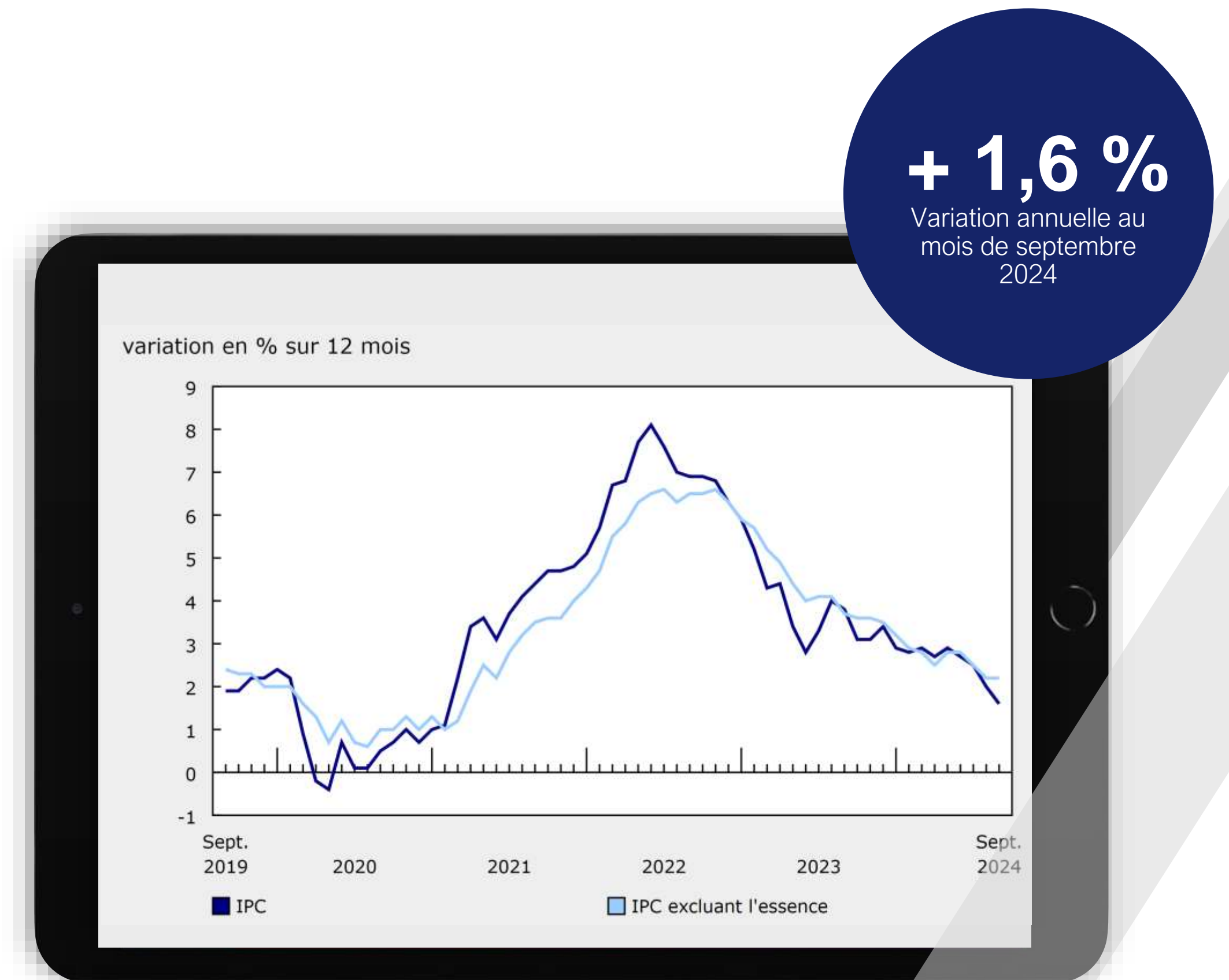
+ % 0,2

Variation pour le mois
de juillet 2024



Inflation

L'Indice des prix à la consommation (IPC) a augmenté de 1,6 % d'une année à l'autre en septembre, en baisse par rapport à la hausse de 2,0 % observée en août. Il s'agit de la plus faible progression annuelle enregistrée depuis février 2021 (+1,1 %). Le principal facteur à l'origine du ralentissement de la croissance de l'inflation globale a été la baisse des prix de l'essence d'une année à l'autre observée en septembre (-10,7 %) par rapport à août (-5,1 %). L'IPC d'ensemble excluant l'essence a crû de 2,2 % en septembre, ce qui correspond à l'augmentation observée en août pour cette mesure.



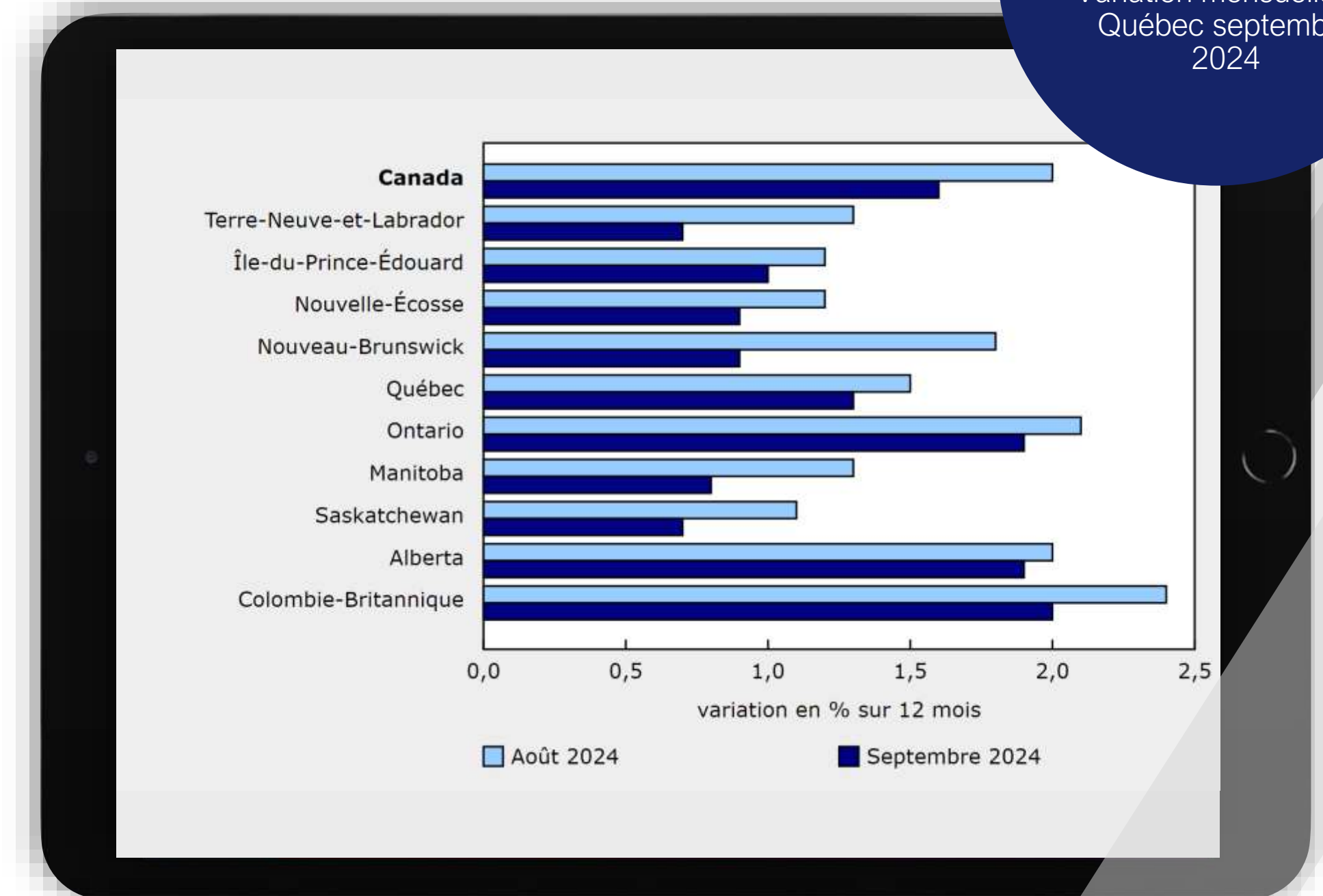
Inflation

Les prix des aliments achetés au magasin ont crû de 2,4 % en septembre, ce qui constitue un taux de croissance identique à celui observé en août. Il s'agit du deuxième mois consécutif où les prix dans les épiceries augmentent de façon plus marquée que l'inflation globale.

Mais l'inflation a cependant ralenti au Québec en septembre où elle se situait à 1,3 %, en recul de 0,2 point de pourcentage, toujours sur une base annuelle.

1,3%

Variation mensuelle au Québec septembre 2024



Aperçu économique

Inflation

Après deux ans de lutte acharnée contre l'inflation, la Banque du Canada a réussi en août à ramener l'inflation à l'objectif de 2 % qu'elle s'était fixé.

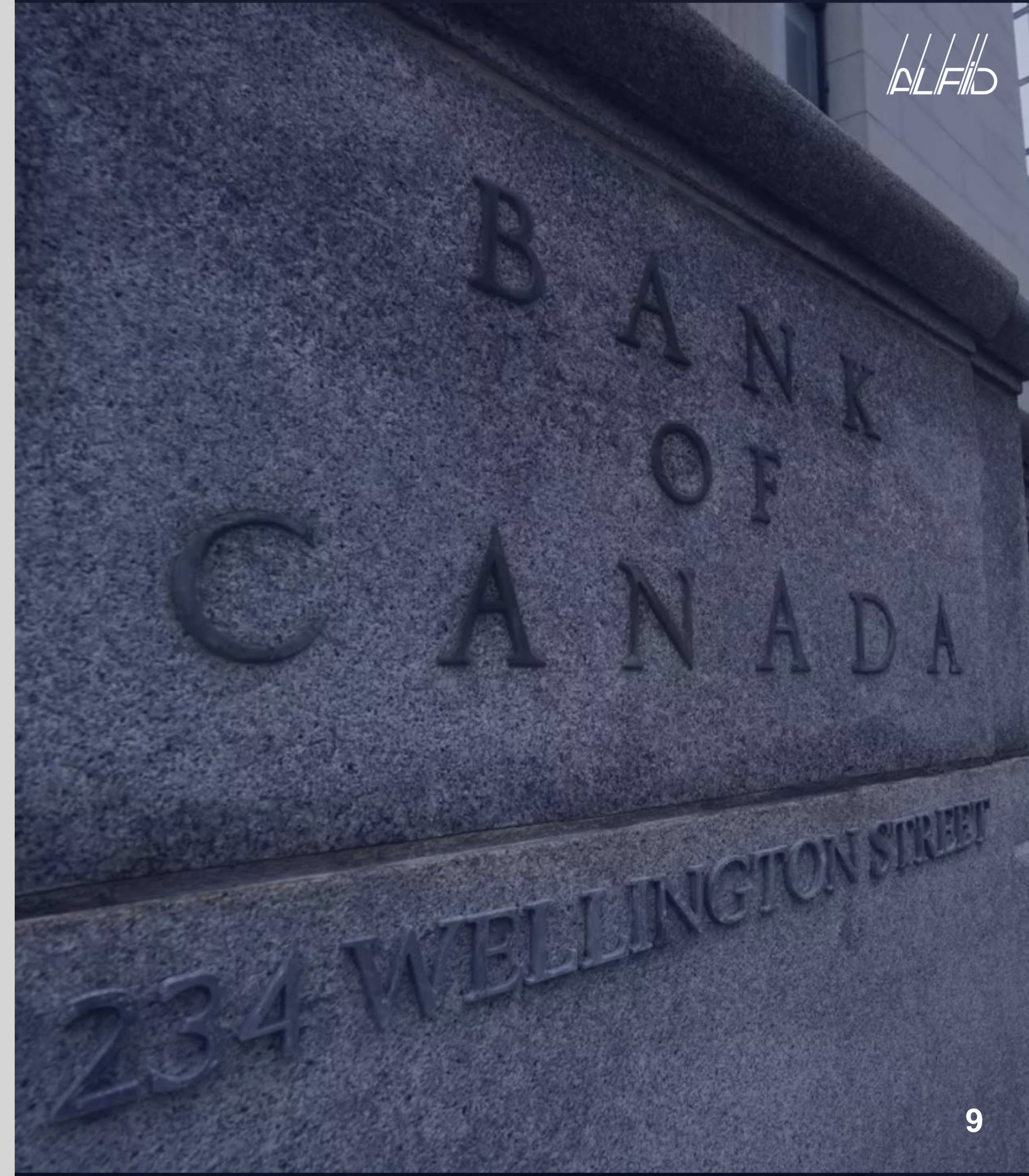
Face à une forte montée de l'inflation post-pandémie, l'institution a rapidement relevé les taux d'intérêt dès mars 2022 pour tenter de maîtriser la hausse du coût de la vie, qui avait atteint un sommet de 8,1 % en juin de la même année. Au total, elle a procédé à dix hausses en l'espace d'un an et demi.



Taux directeur

La Banque du Canada a annoncé le 4 septembre dernier qu'elle abaissait le taux cible du financement à un jour pour le faire passer à 4¼ %. Le taux officiel d'escompte s'établit à 4,25 %, et le taux de rémunération des dépôts, à 4,25 %. De même, la Banque poursuit sa politique de normalisation du bilan.

Au Canada, l'économie a affiché une croissance de 2,1 % au deuxième trimestre, une progression tirée par les dépenses publiques et les investissements des entreprises. Ce chiffre est légèrement supérieur à la prévision de juillet, mais certains indicateurs préliminaires donnent à penser que l'activité économique aurait peu progressé en juin et juillet. Le marché du travail continue de ralentir, l'emploi ayant peu varié ces derniers mois. La croissance des salaires reste cependant élevée par rapport à celle de la productivité.



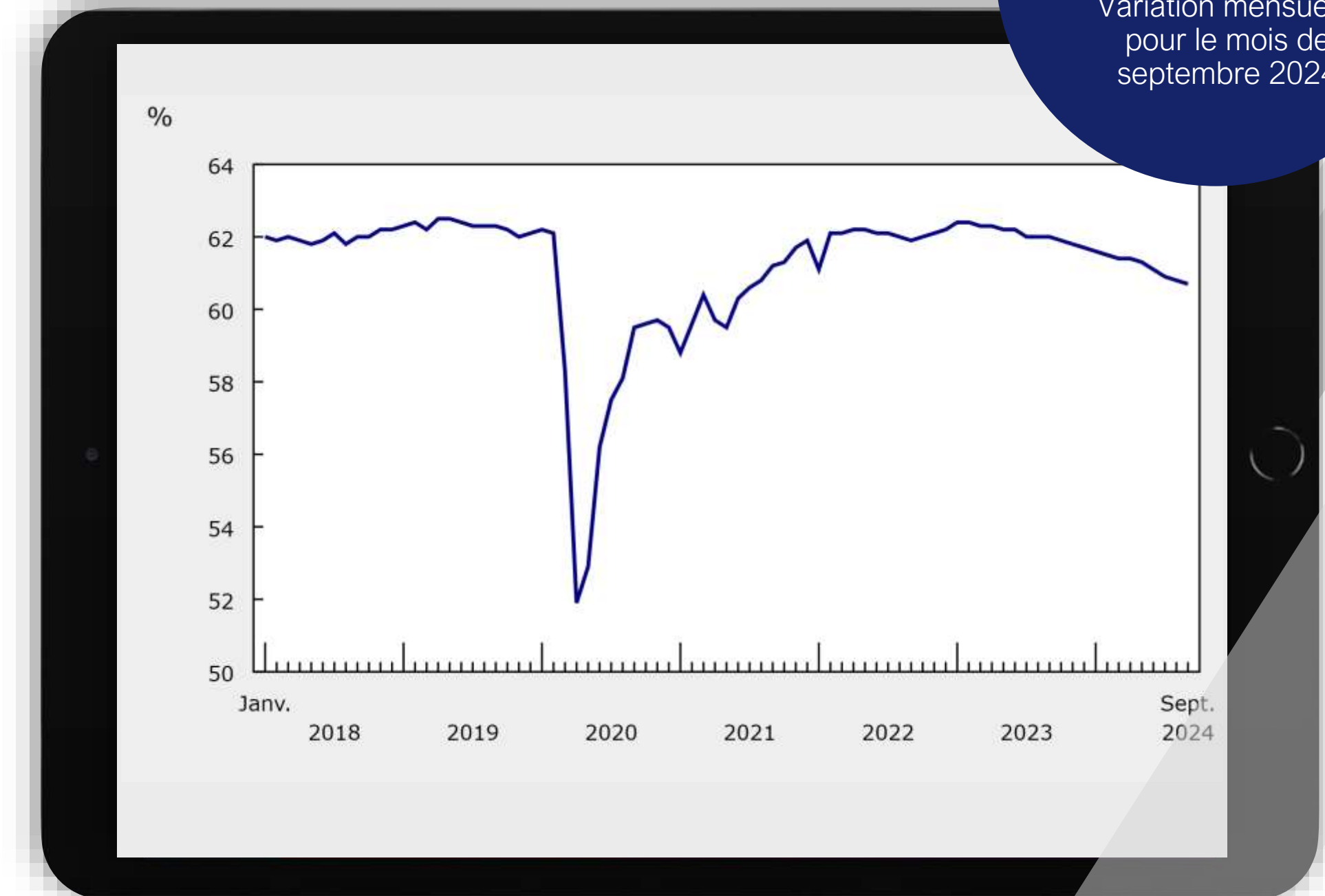
Taux de chômage

L'emploi a augmenté de 47 000 (+0,2 %) en septembre, tandis que le taux d'emploi a diminué de 0,1 point de pourcentage pour s'établir à 60,7 %. Le taux de chômage a reculé de 0,1 point de pourcentage pour s'établir à 6,5 %.

En septembre, l'emploi a progressé en Ontario (+43 000; +0,5 %), au Québec (+22 000; +0,5 %), au Manitoba (+5 100; +0,7 %) et en Nouvelle-Écosse (+3 000; +0,6 %), alors qu'il a reculé en Colombie-Britannique (-18 000; -0,6 %) et au Nouveau-Brunswick (-4 100; -1,0 %).

Le salaire horaire moyen des employés a augmenté de 4,6 % (+1,58 \$ pour atteindre 35,59 \$) en septembre par rapport à un an plus tôt, après avoir progressé de 5,0 % en août (données non désaisonnalisées).

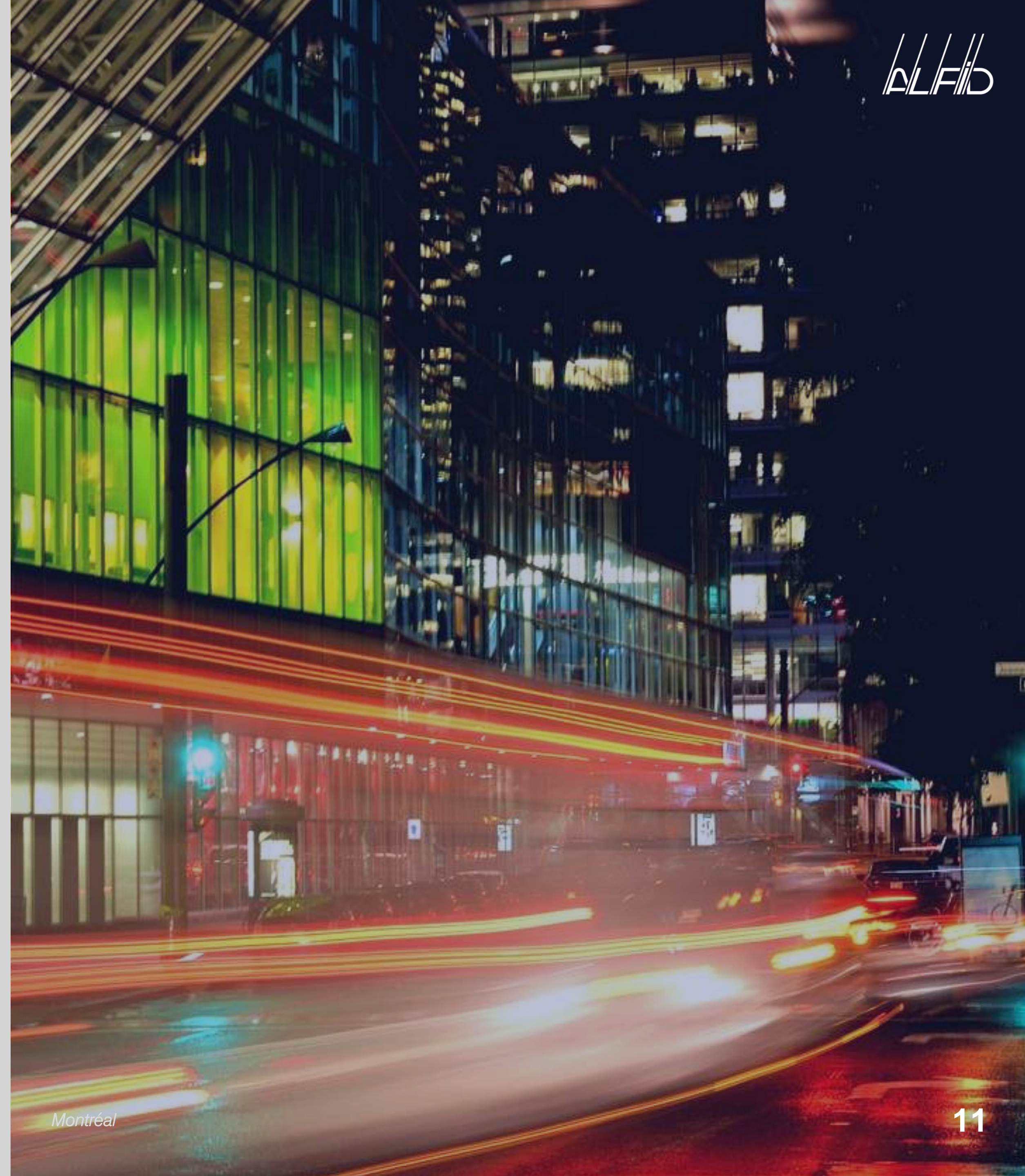
- 0,1 %
Variation mensuelle
pour le mois de
septembre 2024



Démographie

La population du Canada était estimée à 41 288 599 au 1er juillet 2024. Elle a enregistré un taux de croissance trimestriel de 0,6 %, ce qui représente une augmentation de la population canadienne de 250 229 personnes du 1er avril au 1er juillet 2024.

Ce taux de croissance a été plus lent que celui observé au même trimestre en 2023 (+334 606; +0,8 %) et en 2022 (+253 510; +0,7 %). C'est la première fois depuis 2020 que la croissance trimestrielle est inférieure à celle du même trimestre l'année précédente. En 2020, la croissance démographique a presque été interrompue en raison des restrictions aux frontières pendant la pandémie de COVID-19.



Confiance des consommateurs

Les perceptions des consommateurs concernant l'inflation courante et leurs attentes d'inflation pour la prochaine année ont diminué pour ce 3^e trimestre de 2024, mais restent supérieures à ce qu'elles étaient avant la pandémie de COVID-19. Les perceptions à l'égard des tensions financières se sont améliorées et, du fait des récentes réductions de taux d'intérêt et de la baisse de l'inflation, moins de consommateurs ont déclaré avoir réduit leurs dépenses. Ils s'attendent cependant à ce que les taux d'intérêt restent élevés, ce qui a un effet sur leurs décisions en matière de dépenses.

La perception qu'ont les consommateurs de la situation sur le marché du travail s'est encore affaiblie, les attentes à l'égard de la croissance des salaires diminuant pour la première fois depuis le deuxième trimestre de 2023.



Confiance des consommateurs

Globalement, les attentes d'inflation ont reculé depuis le dernier trimestre. Cependant, les consommateurs sont plus divisés qu'avant la pandémie à propos de la trajectoire de l'inflation au cours des 12 prochains mois. Ils sont notamment plus nombreux à s'attendre à une déflation ou, au contraire, à des niveaux d'inflation très élevés. Ils continuent de penser que des facteurs nationaux – en particulier la vigueur des dépenses publiques et les coûts élevés du logement – contribuent à la forte inflation.

L'amélioration la plus notable est que les consommateurs sont moins nombreux à penser que leur situation financière va empirer au cours de l'année à venir. Ce résultat peut être mis en parallèle avec la baisse de l'inflation et les réductions récentes du taux directeur de la Banque.

Source : Banque du Canada



Marché immobilier commercial

TORONTO 

Taux d'inoccupation

L'activité du marché des bureaux au Canada est restée stable ce trimestre. Malgré cette accalmie, le marché est sur le point de réaliser son premier total annuel positif d'absorption nette depuis 2019.

Trois marchés, à savoir Montréal, Vancouver et Ottawa, ont enregistré une absorption nette négative de plus de 100 000 pi², annulant ainsi les gains réalisés à Toronto. Bien que ces villes présentent encore des poches d'activité, elles ont globalement connu un ralentissement. À Vancouver, les inscriptions en sous-location ont augmenté, tandis qu'à Montréal, les inscriptions de location directe ont progressé dans un contexte de baisse de l'activité de location.

L'écart de rendement entre les actifs de prestige et ceux de catégorie B/C a continué de se creuser, dans un contexte d'exode vers la qualité. La fragmentation du marché devrait persister, la disponibilité des actifs de prestige étant à son plus bas niveau depuis près de quatre ans.

Source : CBRE

Taux d'inoccupation selon la catégorie - Canada



Taux d'inoccupation

La vague de migration vers les produits de qualité maintient le statu quo dans l'ensemble du Grand Montréal, même si la plupart des sous-marchés ont accusé une hausse significative de l'inoccupation. Ce gain est partiellement attribuable aux locaux libres qui ne sont pas sur le marché et n'ont donc pas été inclus dans les données d'inoccupation pendant plusieurs trimestres.

À l'exception des immeubles phares, le Grand Montréal affiche encore des données élevées d'inoccupation, et ce, surtout à l'extérieur du centre-ville. Sans surprise, le T3 ne dévie pas du trimestre précédent à cet égard. L'inoccupation augmente maintenant depuis près de 4 ans, avec seulement quelques reculs mineurs au cours de cette période.

Taux d'inoccupation selon la catégorie - Montréal

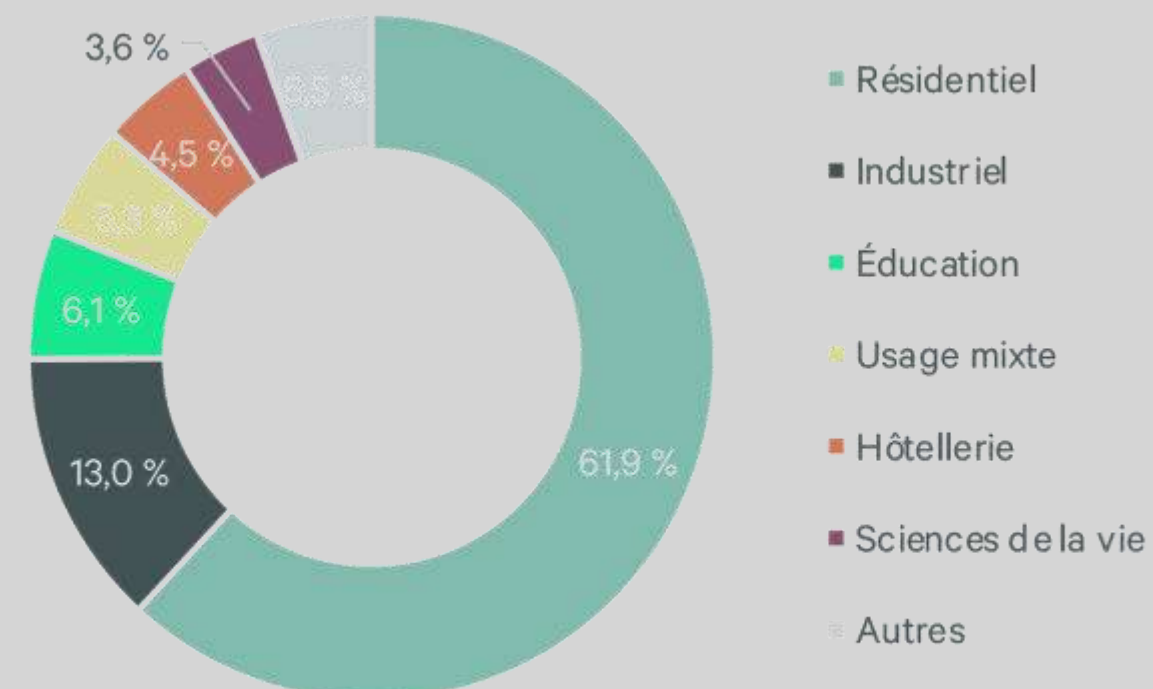


Projets de conversion

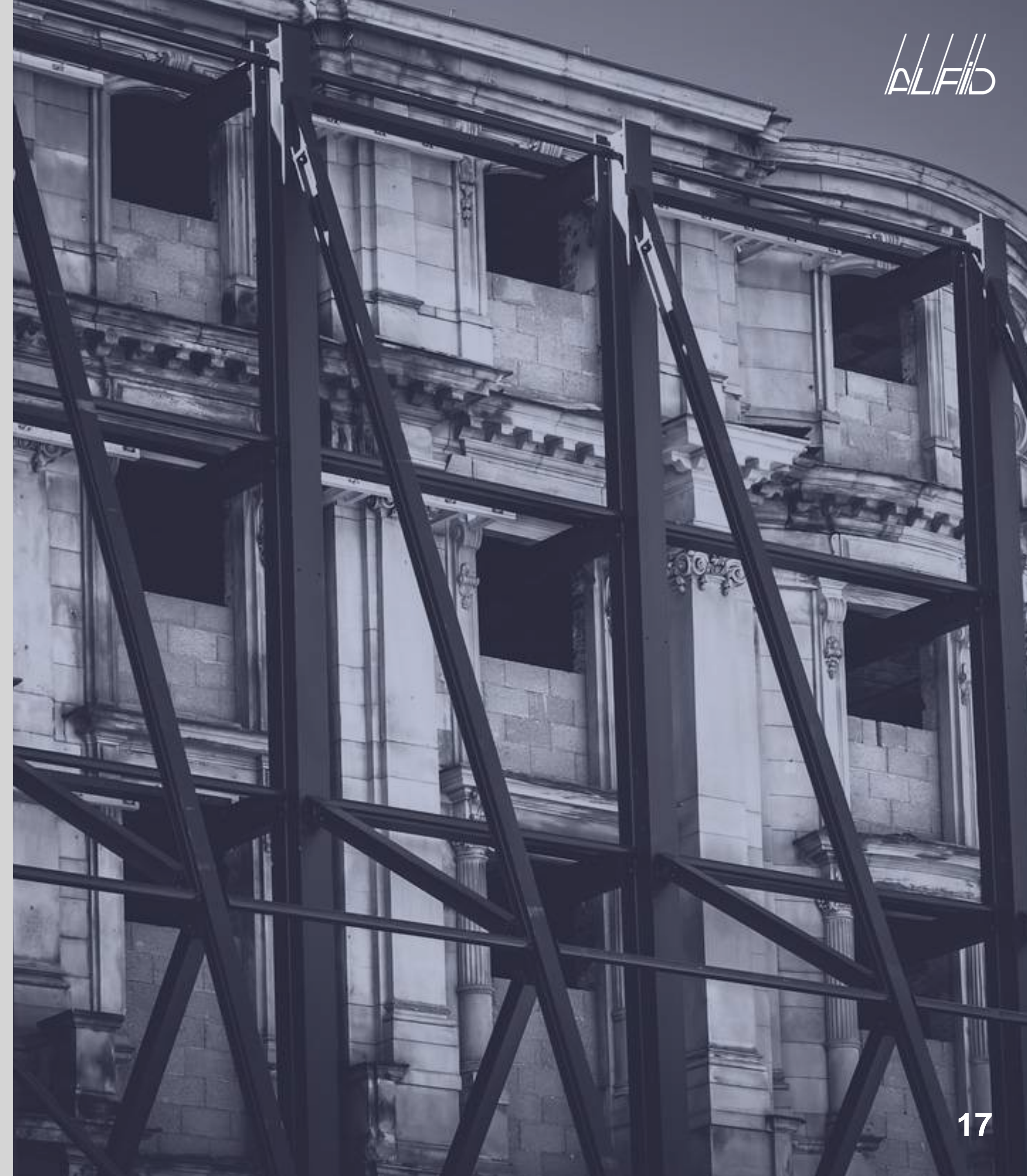
Les conversions de bureaux continuent d'aller de l'avant avec 674 000 pi² sortis du stock concurrentiel au T2, 5 projets ayant démarré sur trois marchés.

La sortie de ces locaux n'a toutefois eu qu'un effet négligeable sur la réduction de la disponibilité des bureaux à l'échelle nationale. Depuis le début de l'année, les conversions en 2024 n'ont contribué à réduire la disponibilité que de 20 pb.

Les projets de conversion de bureaux en logements constituent toujours la majeure partie de l'activité, représentant 61,9 % des types de propriété issu de la conversion.



Source : CBRE



A wide-angle, high-angle photograph of the Vancouver city skyline. The foreground shows a dense forest of evergreen trees. In the middle ground, a large body of water (False Creek) is filled with numerous sailboats and yachts. The background is dominated by a range of large, rugged mountains with patches of snow, under a cloudy sky. The text 'Marché immobilier résidentiel' is overlaid in the center in a white, bold, sans-serif font, flanked by two white diagonal lines pointing towards the text.

Marché immobilier résidentiel

Taux d'inoccupation

Le manque d'offre de logements exerce une pression sur l'accessibilité des logements à travers tout le pays.

Pour garantir l'accessibilité pour tous, il est nécessaire d'augmenter considérablement l'offre de tous les types de logements, qu'il s'agisse de logements du marché ou de logements sociaux et abordables, afin de répondre à la demande d'un Canada en pleine croissance.

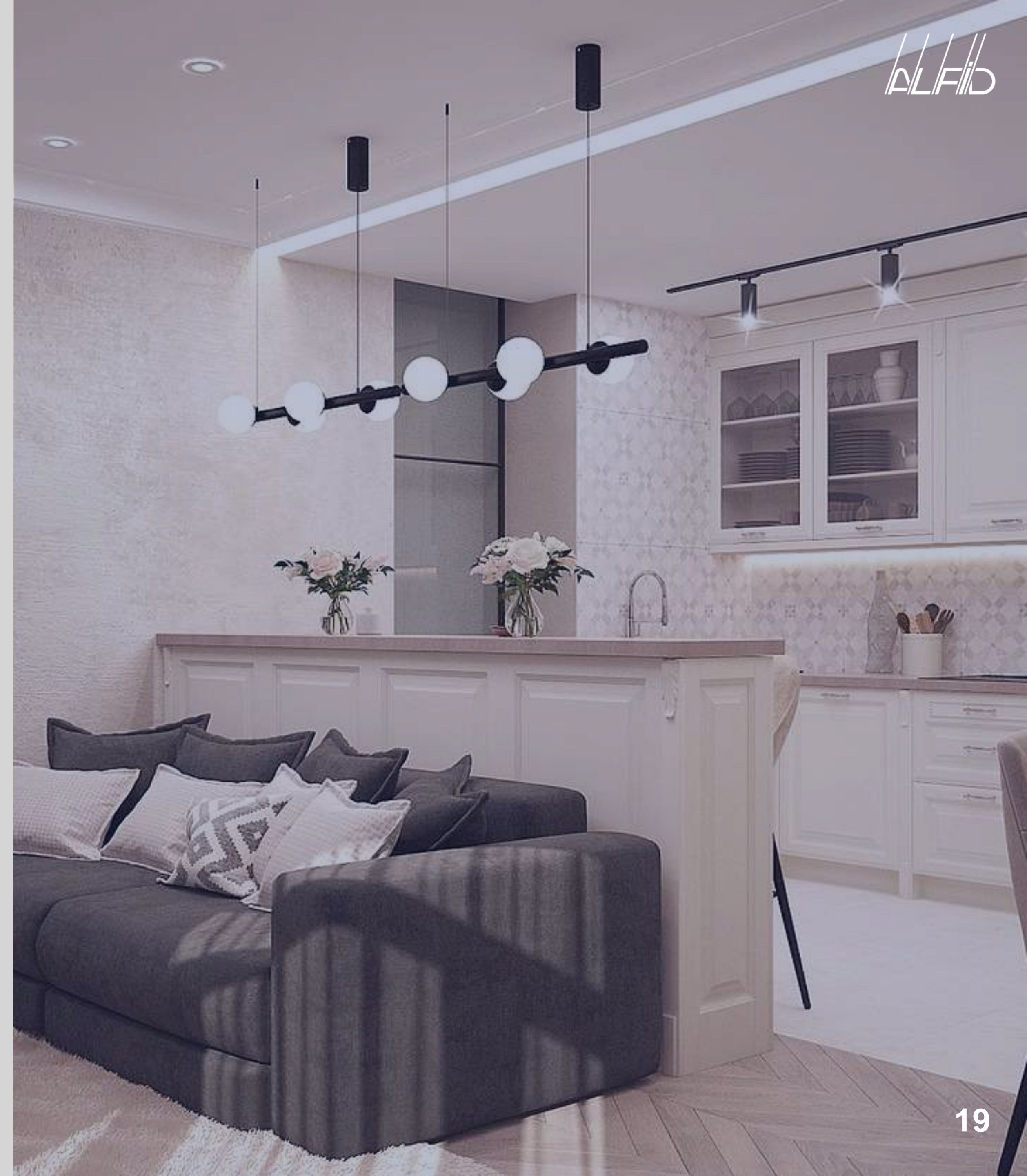
C'est pourquoi le Gouvernement du Canada a dévoilé son ambitieux programme intitulé « Résoudre la crise du logement : Plan canadien pour le logement ».

Au centre de ce plan se trouve l'engagement de rendre le logement plus abordable en mettant l'accent sur trois axes principaux :

Augmenter la construction de logements

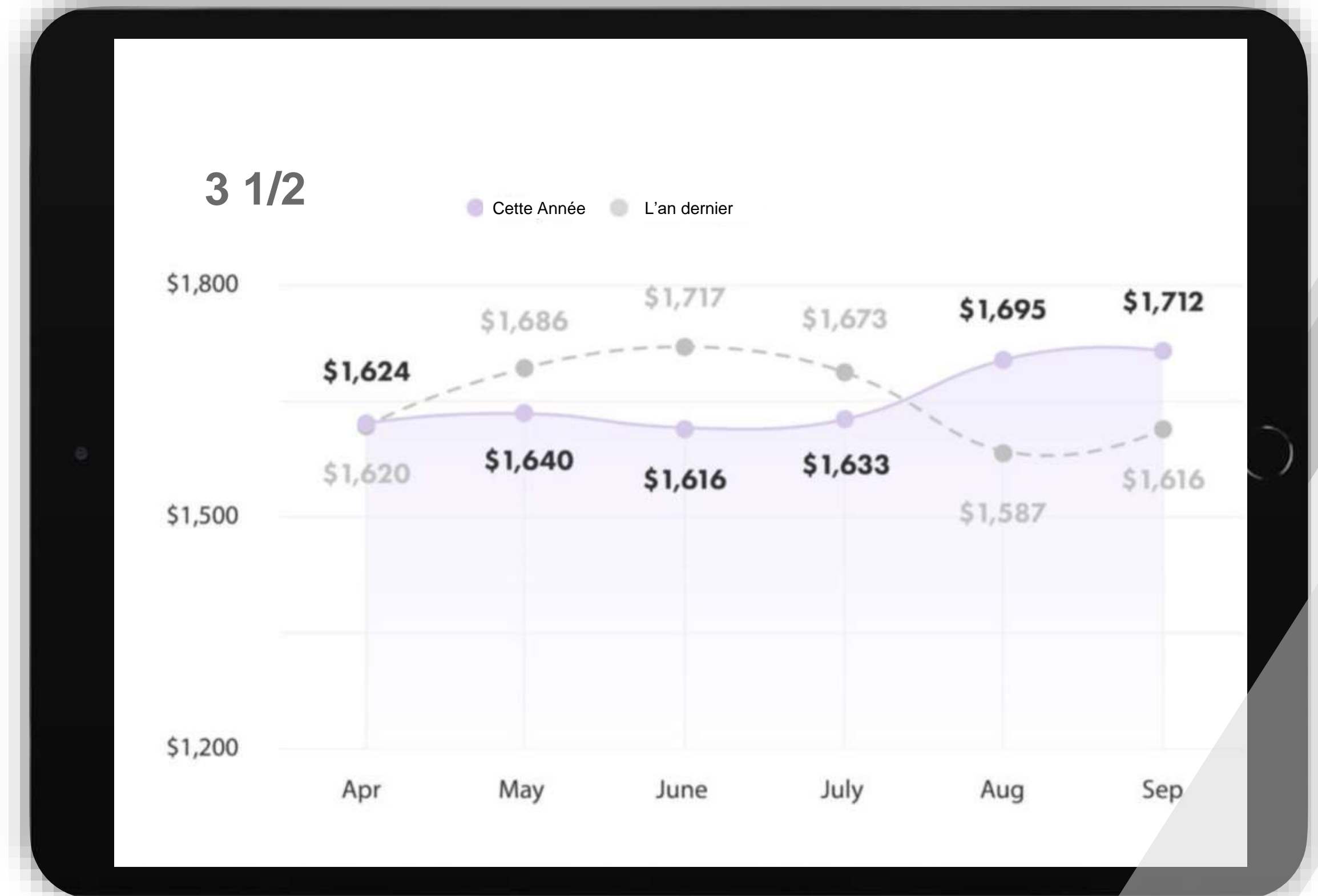
Faciliter l'accès à la location ou à la propriété

Soutenir les Canadiens qui n'ont pas les moyens de se loger



Niveau des loyers

Commençons par examiner de plus près les tendances du marché locatif au cours des six derniers mois, ainsi qu'une comparaison annuelle pour les appartements non meublés d'une chambre à Montréal. Pour le mois de septembre, le loyer mensuel moyen pour un appartement non meublé d'une chambre (3 ½) a augmenté de 17 \$. En comparant d'une année à l'autre, le taux de location dans l'ensemble de la ville de Montréal pour un appartement non meublé d'une chambre est plus élevé qu'en septembre 2023, avec des prix supérieurs de 96 \$ par rapport à la même période l'année dernière.



Légal

Réduction de l'insalubrité

En juin 2024, Montréal a introduit la certification "Propriétaire responsable" pour les immeubles de six logements ou plus, afin de rendre les propriétaires plus responsables. Tous les résultats des inspections seront progressivement rendus accessibles sur le site web de la Ville de Montréal, permettant ainsi aux locataires de mieux défendre leurs droits.

L'inspection préventive vise à détecter des signes précurseurs d'insalubrité, tels que la vétusté générale (sans rénovations depuis des décennies), la présence de moisissures, des infiltrations d'eau, ainsi que des nuisibles comme les coquerelles, les punaises, les rats ou les souris.

En plus de délivrer immédiatement des constats d'infraction aux propriétaires, dont le montant varie entre 500 \$ et 10 000 \$, la Ville inscrira au registre foncier les « avis de détérioration » concernant les immeubles en mauvais état, afin d'informer les prêteurs et les assureurs de la situation.



Légal

Taux d'inclusion des gains en capital

Le taux d'inclusion de base pour l'ensemble des gains et des pertes en capital passerait d'une demie aux deux tiers à compter du 25 juin 2024.

Pour l'année 2024, deux taux d'inclusion seront applicables au gain en capital réalisé par les contribuables, soit 50 % pour les gains et pertes en capital réalisés avant le 25 juin 2024 et 66,67 % pour les gains et pertes en capital réalisés à partir du 25 juin 2024 (sujet au nouveau seuil de 250 000 \$ pour les particuliers). Il sera donc nécessaire de déterminer la date de la disposition des biens pour déterminer à quelle période les gains ou les pertes en capital se rapportent.

À titre d'exemple, un particulier qui réalise un gain en capital de 600 000 \$ le 1^{er} janvier 2024 et un gain en capital de 400 000 \$ le 1^{er} août 2024 devrait inclure un gain en capital imposable de 525 005 \$ dans son revenu imposable de 2024.

$$((600\ 000\$ * 50\ %) + ((250\ 000\ \$ * 50\ %) + ((400\ 000\$ - 250\ 000\ \$) * 66,67\ %)))$$





Joël Chareyron

Vice-président stratégies et affaires

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

jchareyron@alfid.com



Esiah Leblanc

Conseillère en marketing et administration

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

eleblanc@alfid.com