

MONTREAL

État du marché – 4^e 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
DÉMOGRAPHIE	10

Marché immobilier commercial 11

TAUX D'INOCCUPATION	12
PROJETS DE CONVERSION	14

Marché immobilier résidentiel 15

TAUX D'INOCCUPATION	16
NIVEAU DES LOYERS LÉGAL	17
	18

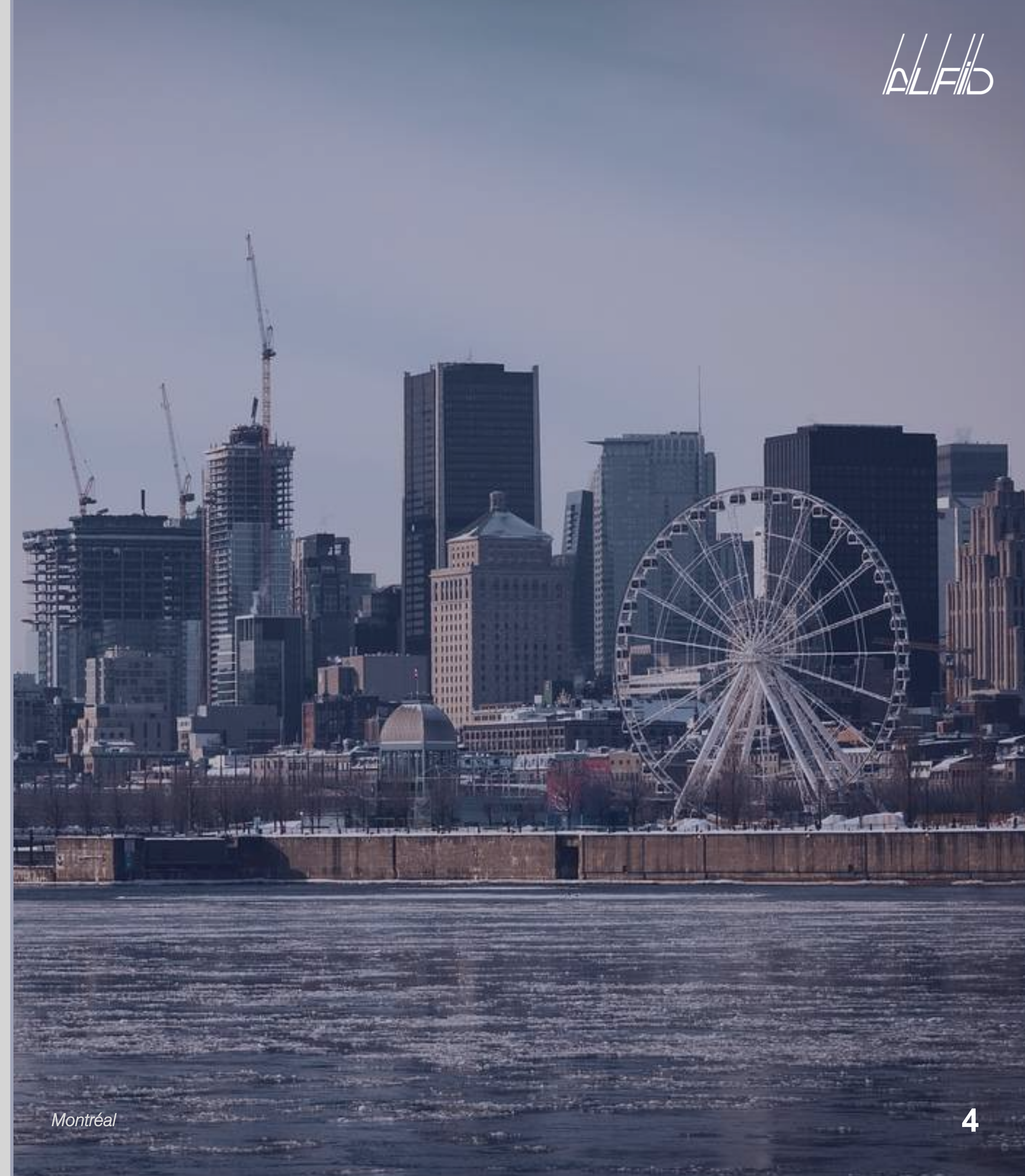
Contacts 19



Aperçu économique

Introduction

Après avoir gardé le cap pendant près de cinq ans malgré des difficultés sans précédent à l'échelle planétaire, de la pandémie jusqu'à l'invasion à grande échelle et non provoquée de l'Ukraine par la Russie en passant par la flambée de l'inflation mondiale, l'économie canadienne s'est révélée remarquablement résiliente dans le contexte de la récession qui a suivi la pandémie et, récemment, dans le cadre de l'un des cycles de resserrement monétaire les plus synchronisés dans le monde depuis des décennies.



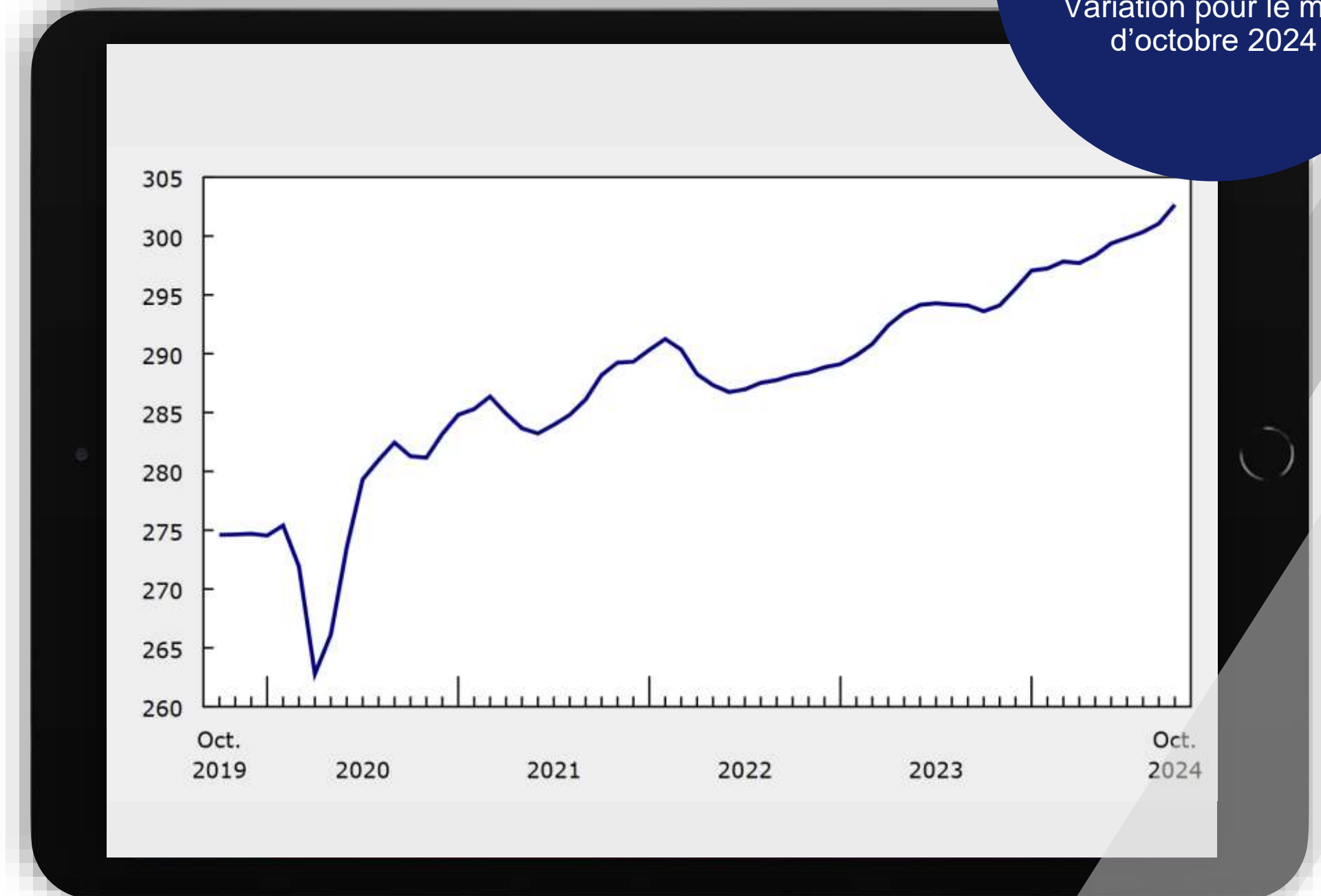
Produit intérieur brut (PIB)

Le produit intérieur brut (PIB) réel a augmenté de 0,3 % en octobre, après avoir progressé de 0,2 % en septembre.

Après avoir diminué pendant quatre mois consécutifs, la production des industries productrices de biens a augmenté de 0,9 % en octobre, et c'est le secteur de l'extraction minière, de l'exploitation en carrière, et de l'extraction de pétrole et de gaz qui a contribué le plus à la croissance. Le secteur des services immobiliers et des services de location et de location à bail a affiché une hausse de 0,5 % en octobre. Les bureaux d'agents et de courtiers immobiliers et les activités liées à l'immobilier (+6,3 %) ont contribué le plus à l'augmentation en octobre, les ventes de maisons ayant progressé à l'échelle nationale au cours du mois, en grande partie en raison de la hausse de l'activité dans des marchés comme ceux de la région du Grand Toronto et de la région du Grand Vancouver.

+ % 0,3

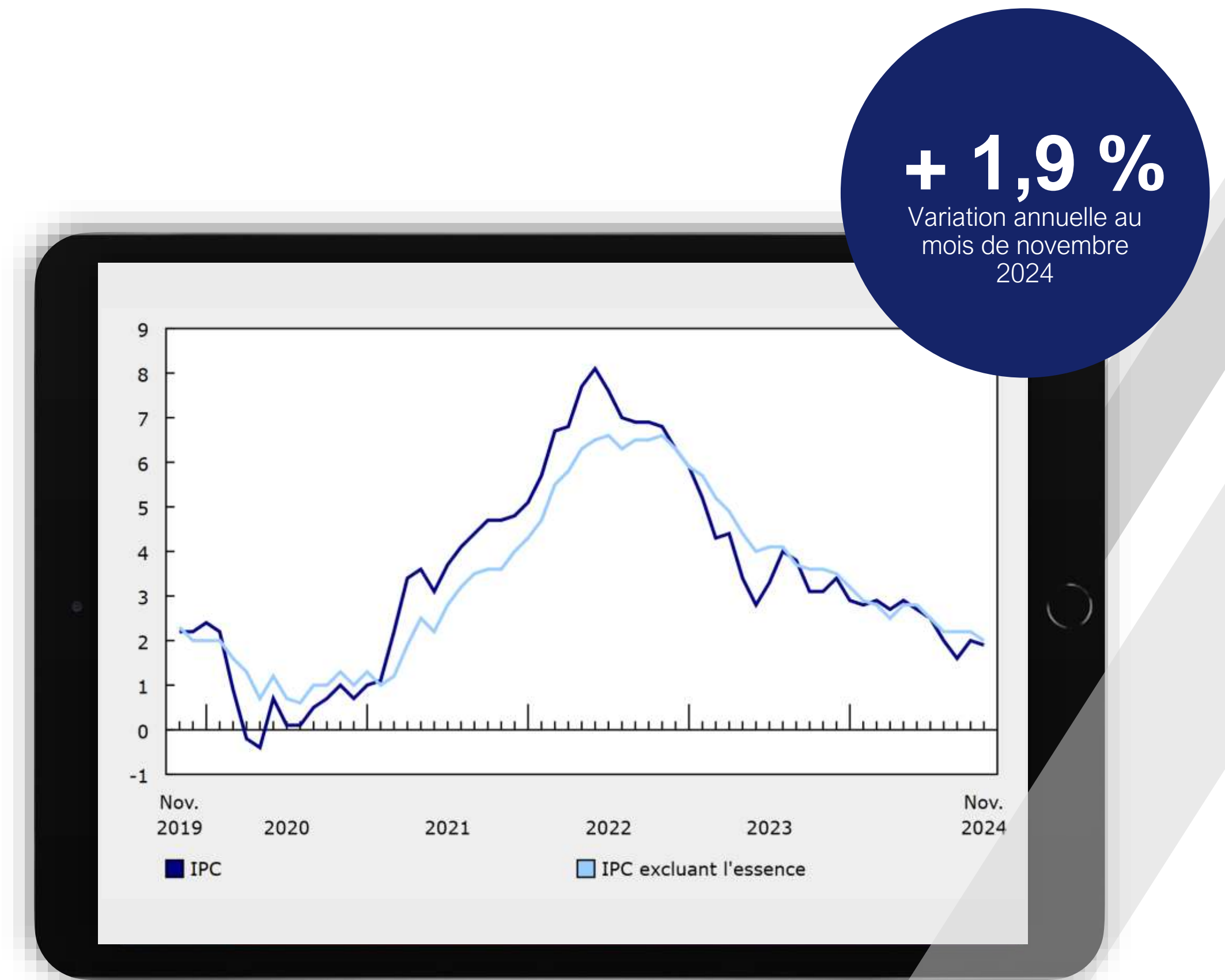
Variation pour le mois
d'octobre 2024



Inflation

L'Indice des prix à la consommation (IPC) a augmenté de 1,9 % d'une année à l'autre en novembre, en baisse par rapport à la hausse de 2,0 % enregistrée en octobre. Le ralentissement de la croissance des prix a été généralisé, et ce sont les prix des voyages organisés et l'indice du coût de l'intérêt hypothécaire qui y ont contribué le plus. L'IPC d'ensemble excluant l'essence a crû de 2,0 % en novembre, après avoir progressé de 2,2 % en octobre.

D'une année à l'autre, la croissance des prix des loyers s'est accélérée en novembre (+7,7 %) par rapport à octobre (+7,3 %), ce qui a exercé une pression à la hausse sur l'IPC d'ensemble. Les plus fortes augmentations des prix des loyers ont été observées en Ontario (+7,4 %), au Manitoba (+7,9 %) et en Nouvelle-Écosse (+6,4 %).



Inflation

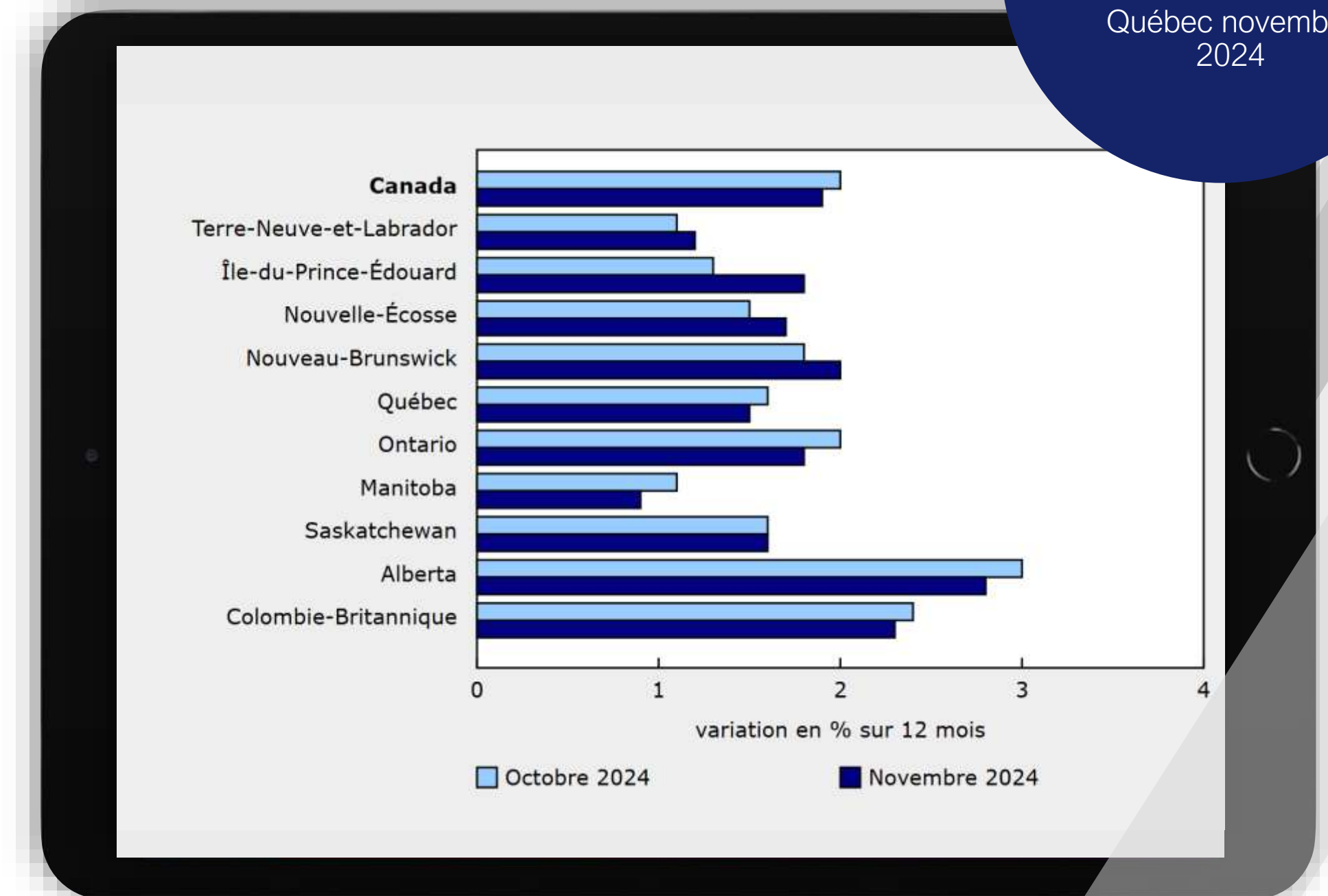
D'une année à l'autre, la croissance des prix a ralenti en novembre par rapport à octobre dans cinq provinces.

Alors que la croissance des prix s'est accélérée dans les provinces de l'Atlantique en novembre, elle a ralenti ou est demeurée stable dans le reste du pays. La disparité régionale est principalement attribuable aux prix du mazout et des autres combustibles. Comme le mazout est utilisé plus couramment pour chauffer les maisons dans les provinces de l'Atlantique, il a contribué dans une plus large mesure à la hausse des prix dans ces provinces comparativement aux autres.

Au Québec, l'indice des prix à la consommation (IPC) a enregistré une hausse de 1,5 % pour le mois de novembre 2024 par rapport au mois précédent. Cette augmentation reflète principalement des pressions inflationnistes dans divers secteurs, notamment l'alimentation, le logement et l'énergie.

1,5%

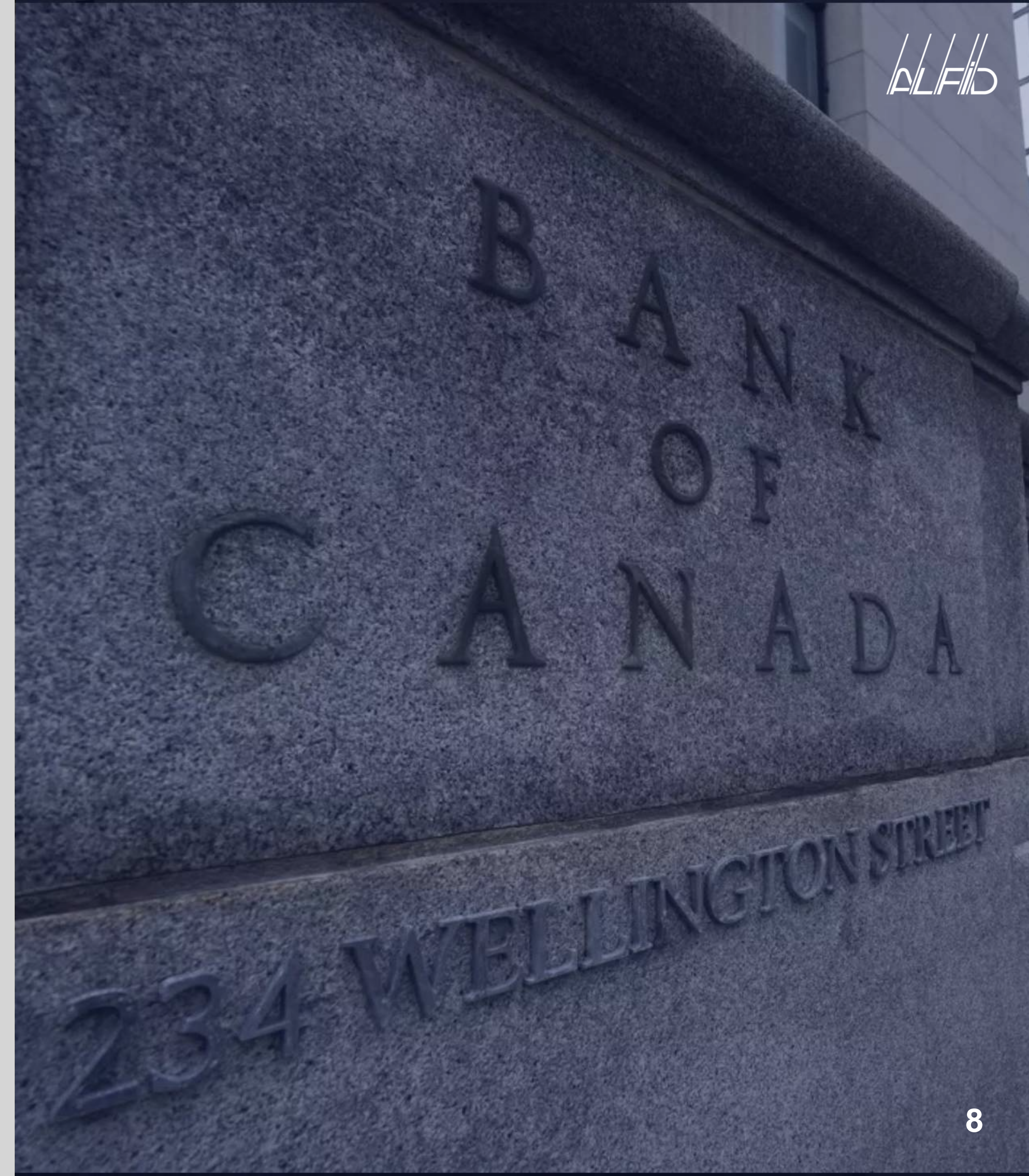
Variation mensuelle au Québec novembre 2024



Taux directeur

La Banque du Canada a annoncé le 11 décembre qu'elle abaisse le taux cible du financement à un jour pour le faire passer à 3¼ %. Le taux officiel d'escompte s'établit à 3½ %, et le taux de rémunération des dépôts, à 3¼ %. De même, la Banque poursuit sa politique de normalisation du bilan.

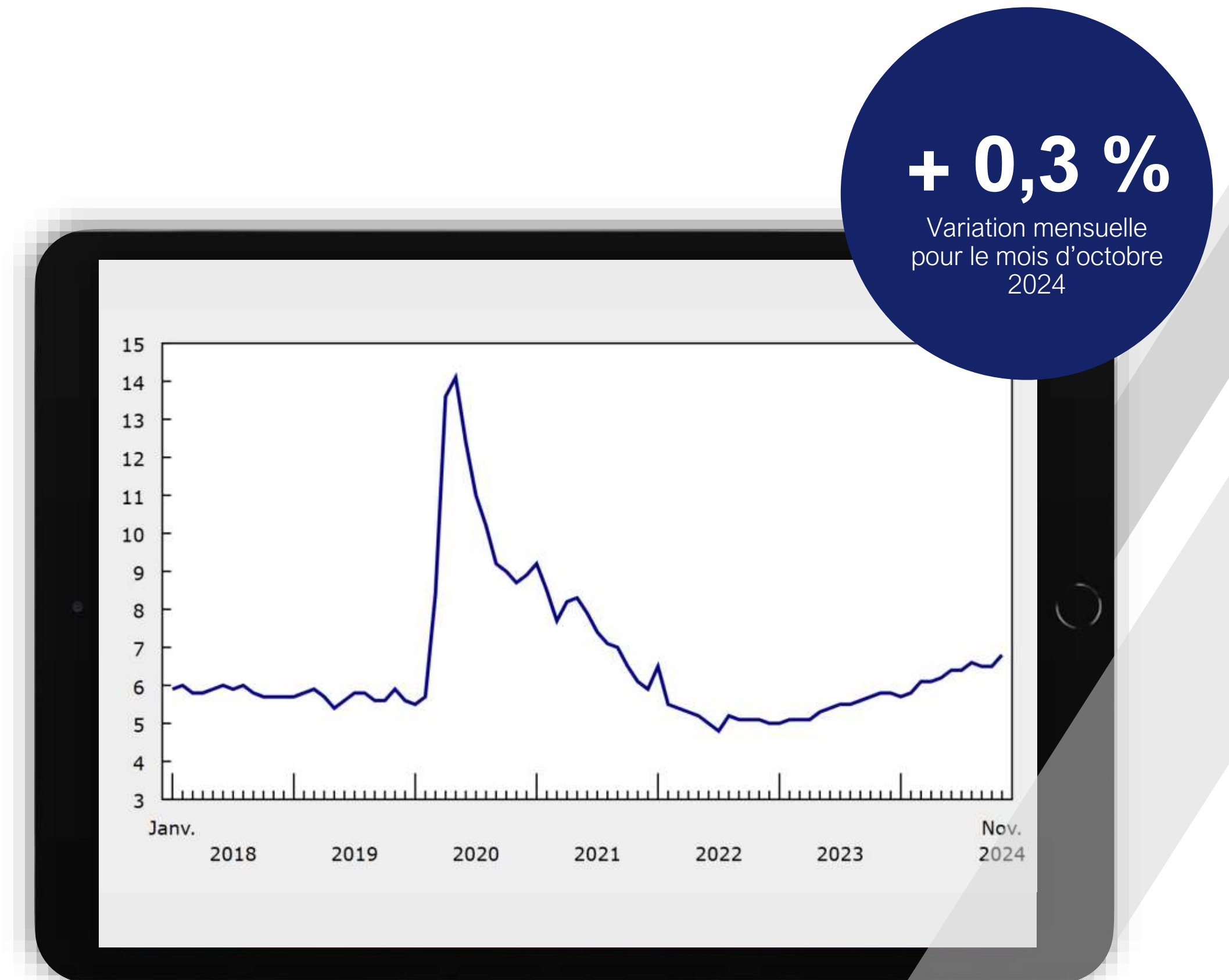
Un certain nombre de mesures de politique publique annoncées récemment auront un effet sur les perspectives d'inflation et de croissance à court terme au Canada. Les réductions des niveaux cibles d'immigration donnent à penser que, l'an prochain, la croissance du PIB sera en dessous de la prévision faite par la Banque en octobre. Les effets sur l'inflation seront vraisemblablement moins prononcés puisque la plus faible immigration freine tant l'offre que la demande. D'autres politiques fédérales et provinciales – notamment la suspension temporaire de la TPS sur certains produits de consommation, les paiements uniques aux particuliers et les modifications apportées aux règles de financement hypothécaire – auront une incidence sur la dynamique de la demande et de l'inflation.



Taux de chômage

Le taux de chômage a progressé de 0,3 point de pourcentage pour atteindre 6,8 % en novembre, ce qui représente le plus haut taux depuis janvier 2017 (à l'exception des années 2020 et 2021, pendant la pandémie de COVID-19). Le taux de chômage a suivi une tendance à la hausse depuis avril 2023 et il a augmenté de 1,7 point de pourcentage au cours de la période.

Les hausses de l'emploi observées en Alberta (+24 000; +1,0 %) et au Québec (+22 000; +0,5 %) étaient à l'origine de la majeure partie de l'augmentation globale de l'emploi enregistrée à l'échelle nationale (+51 000; +0,2 %) en novembre.

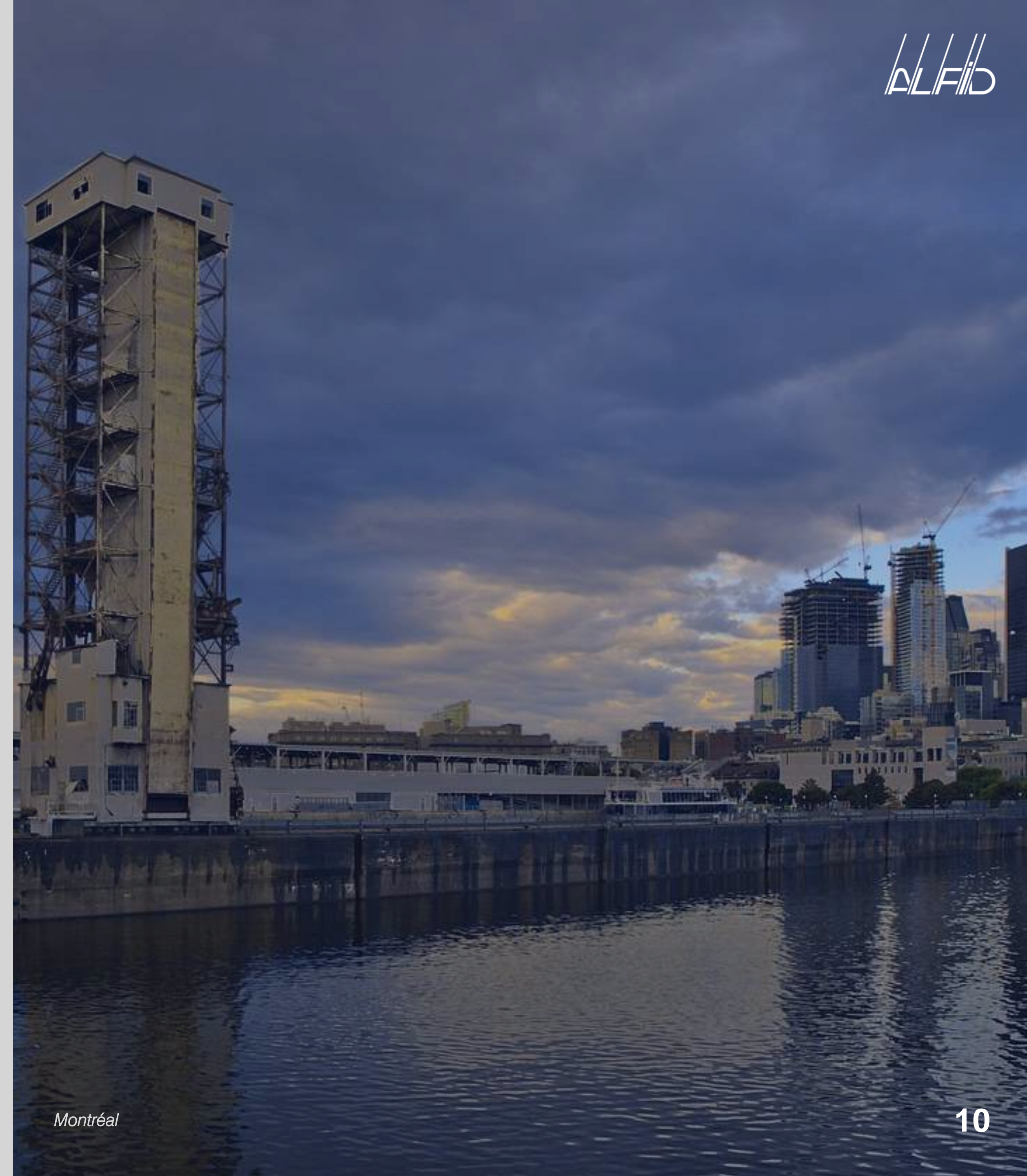


Démographie

Le 1er juillet 2024, la population totale des 41 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada a atteint 30 893 239 personnes.

La croissance de la population des RMR du 1er juillet 2023 au 1er juillet 2024 (+3,5 %) a non seulement dépassé celle de l'ensemble du Canada (+3,0 %), mais a également marqué la deuxième année consécutive où la population des RMR s'est accrue de plus d'un million de personnes au cours d'une période de 12 mois.

Néanmoins, la migration internationale a continué d'être le principal facteur de la croissance démographique au Canada au cours de la période de 12 mois se terminant le 1er juillet 2024. Comme ces nouveaux immigrants continuent d'être concentrés dans les grands centres urbains et qu'ils représentent la quasi-totalité de la croissance dans ces régions, ils contribuent à l'urbanisation croissante du Canada

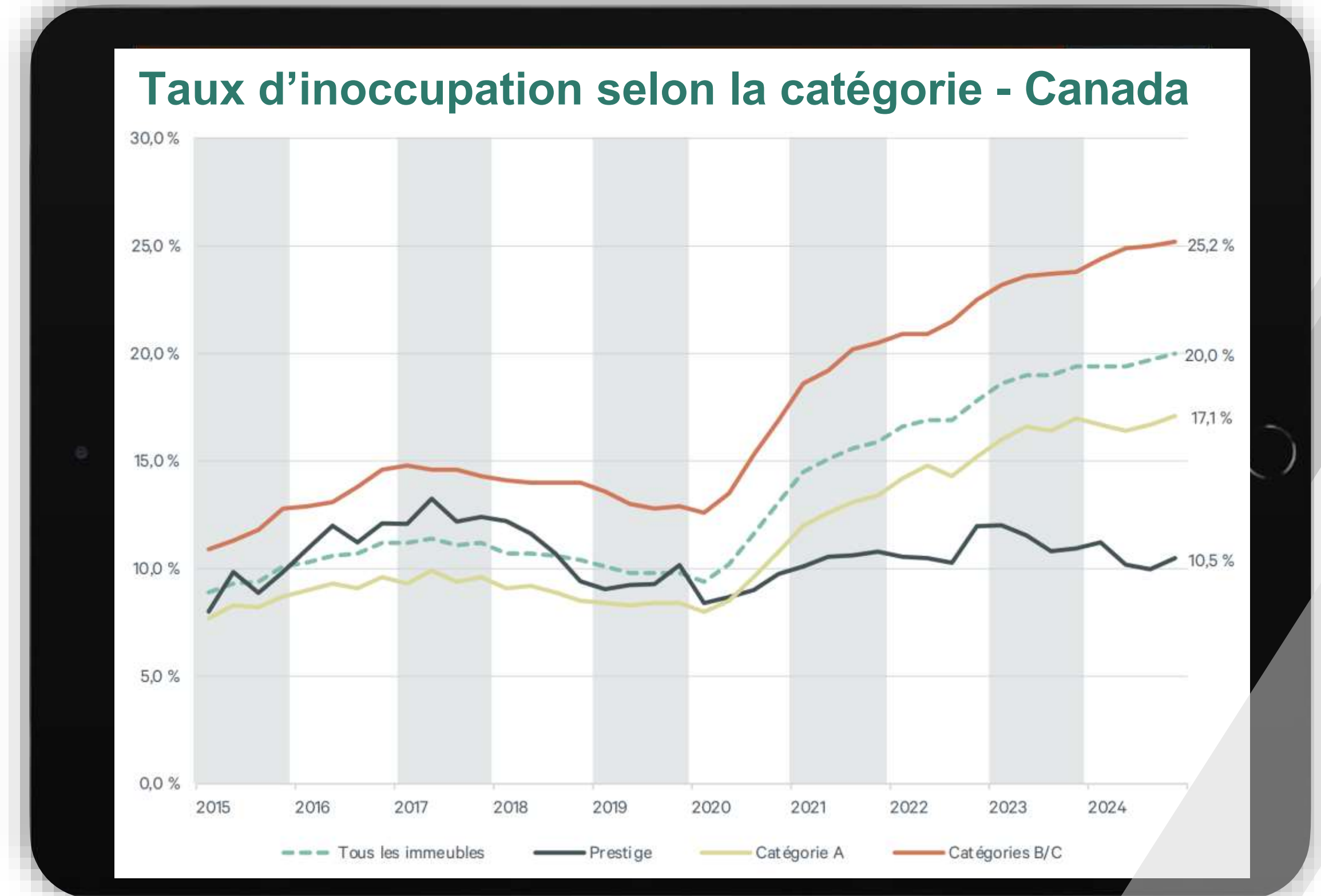


Marché immobilier commercial

Taux d'inoccupation

En 2024, le marché canadien des bureaux a enregistré une absorption nette de 2,6 millions pi², marquant la première année d'absorption positive depuis 2019. Calgary et Edmonton se sont démarquées comme les seules villes ayant maintenu une absorption positive durant les quatre trimestres de l'année.

Le taux de disponibilité des bureaux à l'échelle nationale s'est stabilisé à **18,7 % fin 2024**. Bien que ce taux reste supérieur de 20 pb par rapport à l'année précédente, il s'est relativement stabilisé, oscillant dans une fourchette de 40 pb sur les sept derniers trimestres. Les analystes prévoient qu'il atteindra son pic début 2025.

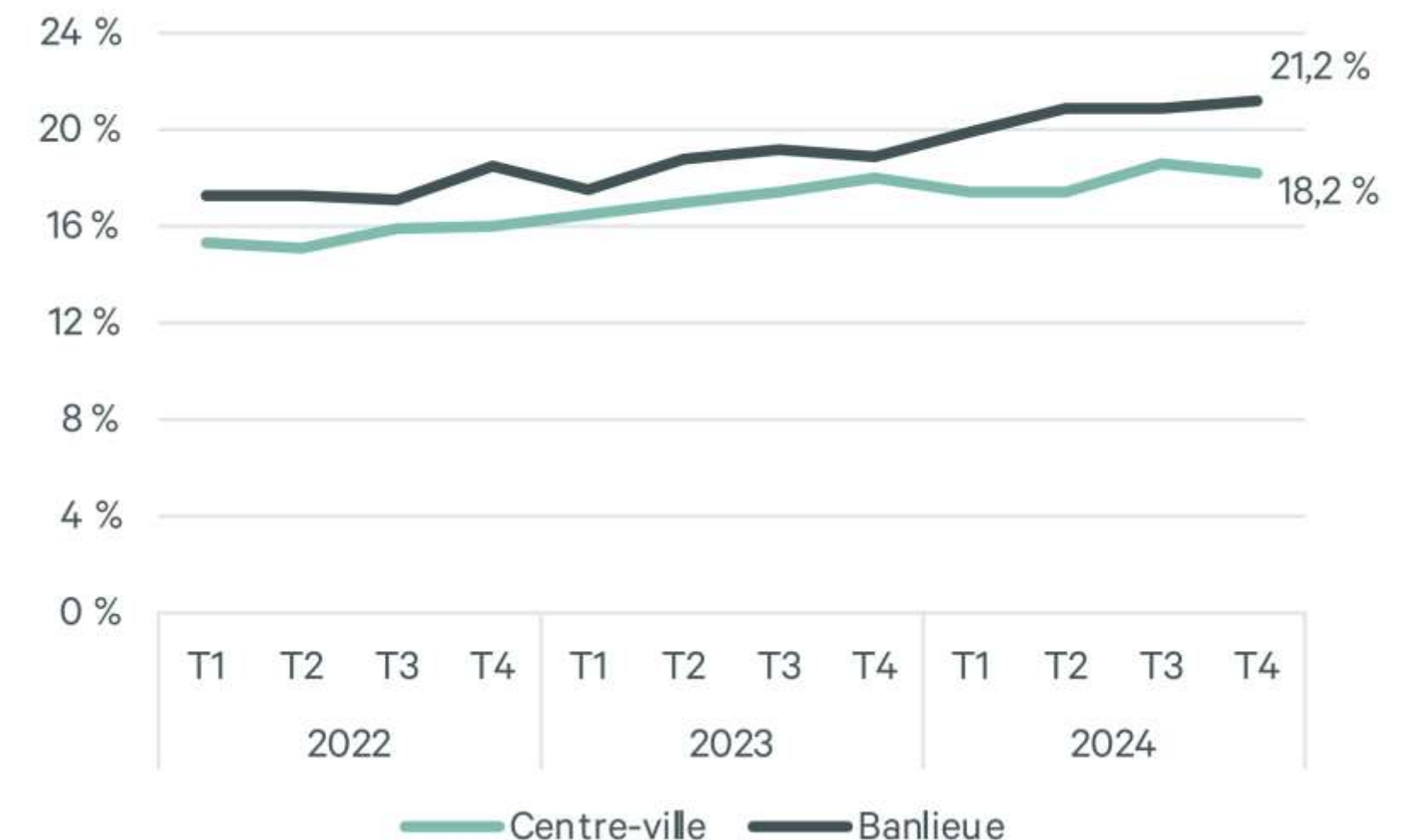


Taux d'inoccupation

La superficie locative nette dans la région s'élève à 81 546 824 pieds carrés, répartis entre le Centre-ville (47 141 691 pieds carrés) et la banlieue (34 405 133 pieds carrés). En termes de taux d'inoccupation, la catégorie A affiche un taux de 14,1 % au Centre-ville et de 19,3 % en banlieue, pour un total de 16,0 % au niveau régional. Ces statistiques indiquent une demande plus forte dans le Centre-ville comparativement à la banlieue, bien que l'ensemble du marché soit marqué par des taux d'inoccupation relativement élevés, ce qui peut influencer les décisions des investisseurs et des gestionnaires immobiliers.

Taux d'inoccupation - Montréal

LE TAUX D'INOCCUPATION DES CENTRES-VILLES ET DES BANLIEUES



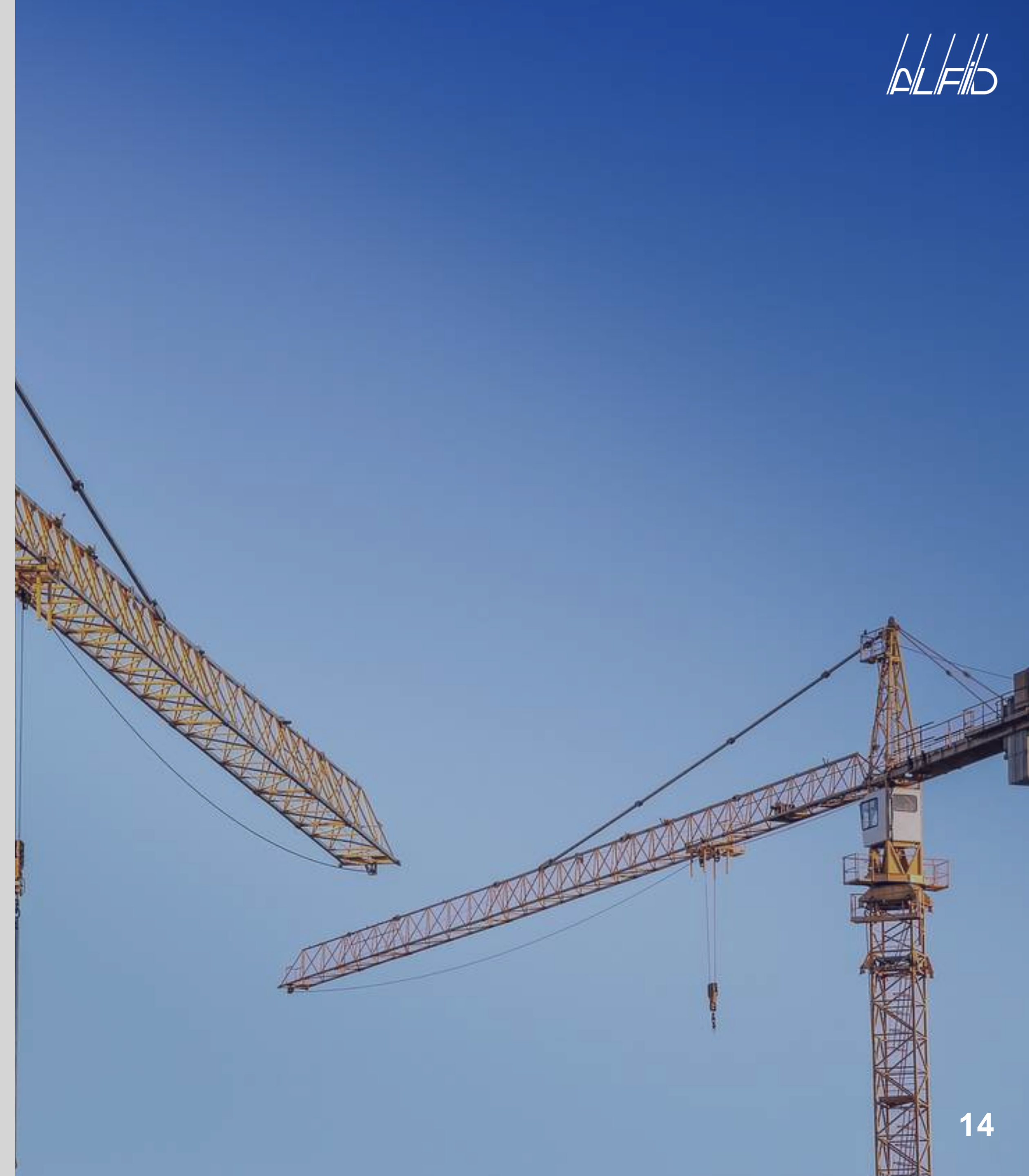
Projets de conversion

Les projets de conversion de bureaux poursuivent leur progression, réduisant le parc existant. En 2024, 2,4 millions pi² ont été retirés du stock pour des projets de conversion actifs et planifiés, dépassant le record de 2,0 millions pi² établi l'année précédente.

Au T4 2024, 342 000 pi² ont été retirés pour conversion, exclusivement à Calgary, contribuant à réduire le taux d'inoccupation du marché de 30 points de base.

Depuis 2021, un total de 5,0 millions pi² d'anciens bureaux ont été convertis, soit 1,1 % du stock total. Durant la même période, le dernier cycle d'aménagement a augmenté le stock national de 4,3 % en nouvelles constructions.

La conversion en logements reste l'option privilégiée, répondant aux besoins résidentiels des centres urbains. Le secteur éducatif (universités, collèges et écoles à charte) arrive en deuxième position, avec des projets concentrés principalement dans les zones suburbaines.



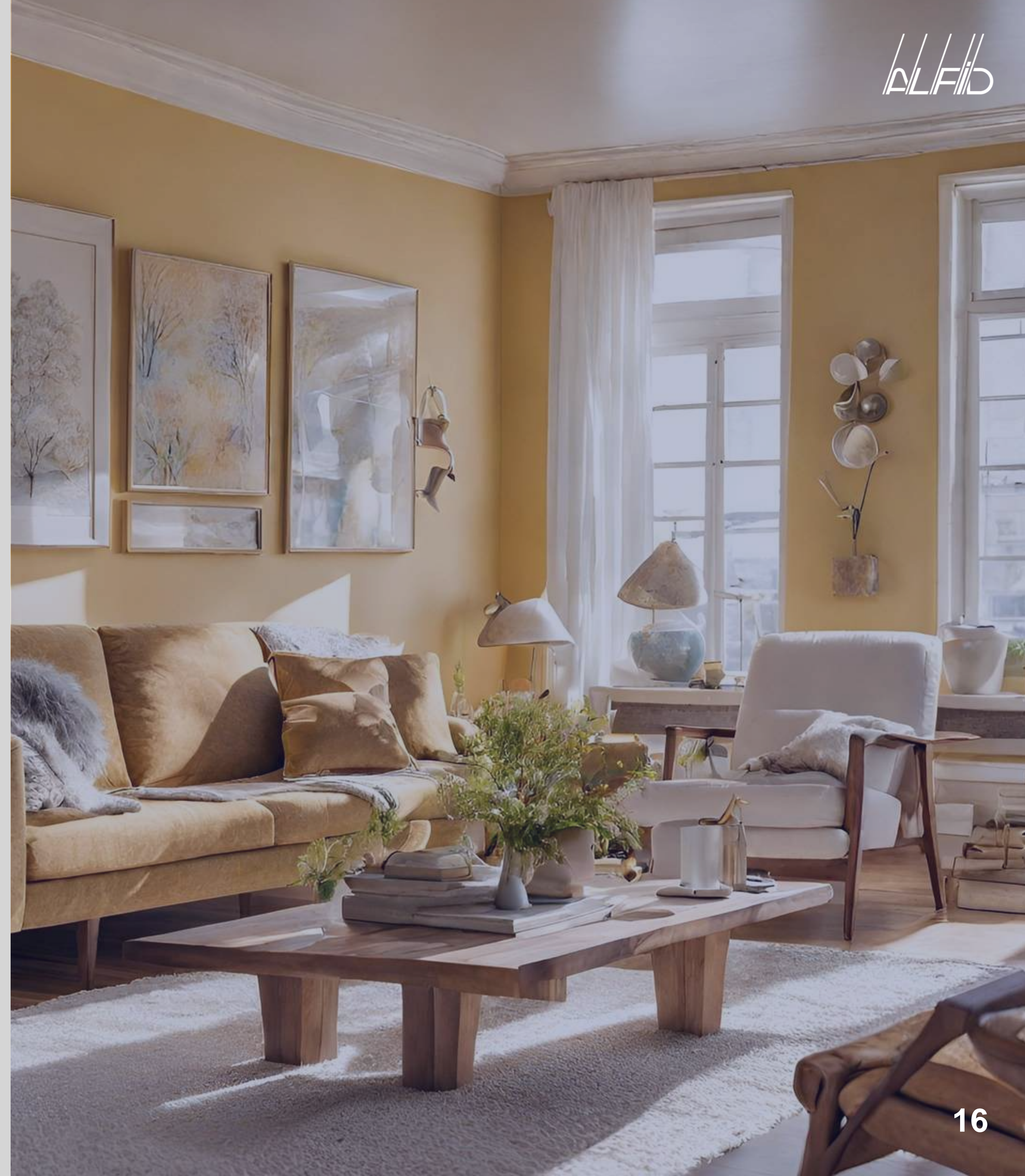


Marché immobilier résidentiel

Taux d'inoccupation

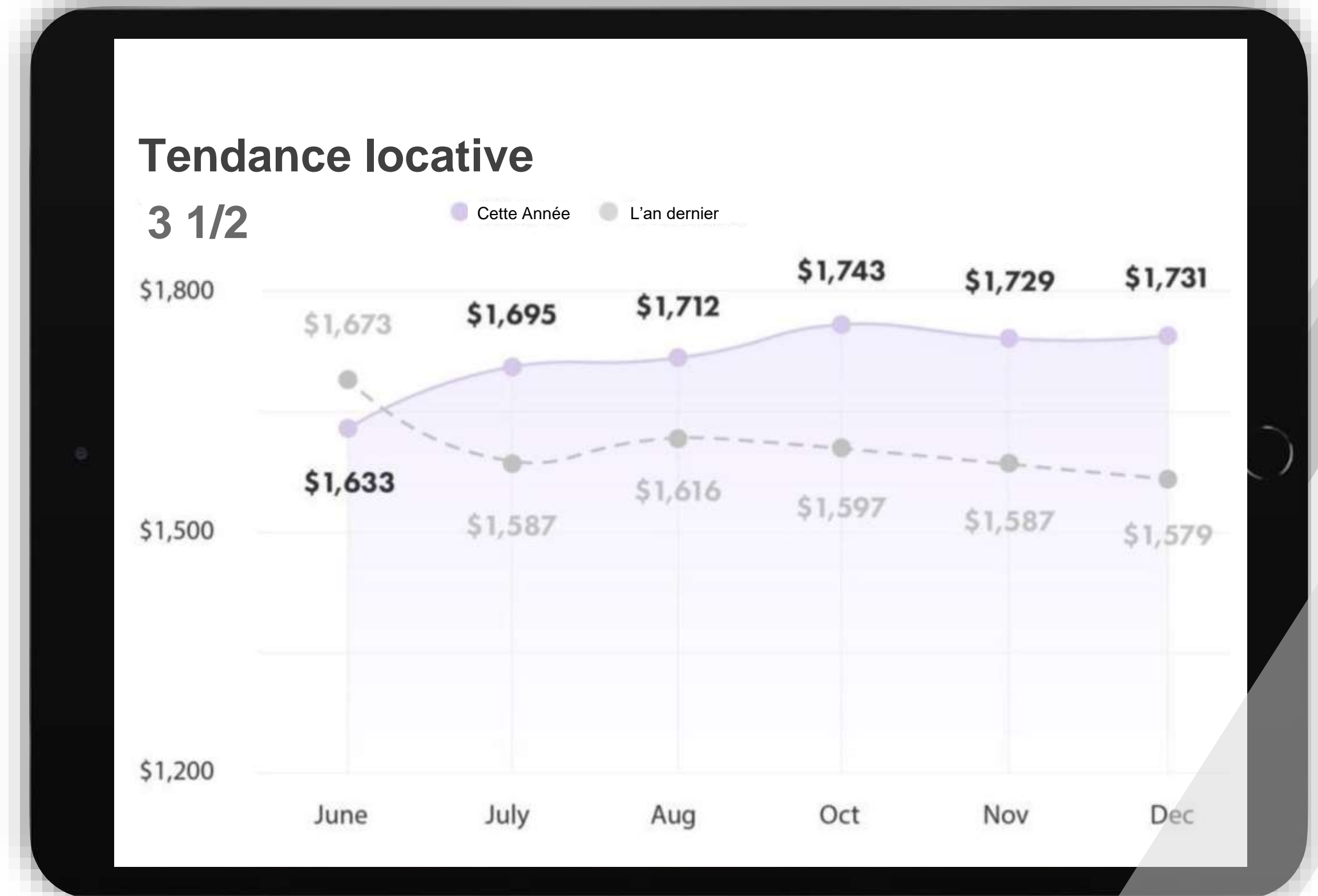
La croissance de l'offre de logements locatifs n'avait pas été aussi élevée au Canada en plus de 30 ans. Elle a été particulièrement forte dans des villes comme Calgary et Montréal. Même s'il est monté à 2,2 %. Le taux demeure toutefois inférieur à la moyenne historique sur 10 ans, qui s'élève à 2,7 %. Les marchés sont donc demeurés tendus.

En 2024, le marché locatif au Canada a été marqué par une croissance record de l'offre, des marchés tendus et des problèmes persistants d'abordabilité. Malgré le ralentissement de la croissance des loyers et la hausse des taux d'inoccupation, l'abordabilité du logement demeure difficile pour les locataires. Des villes comme Montréal et Calgary ont grandement contribué à l'offre de logements locatifs au Canada : à Montréal, plus de 14 000 logements ont été achevés, soit 34 % de plus que la moyenne. À Calgary, c'est près de 7 000 logements qui ont été achevés, soit 165 % de plus que la moyenne!



Niveau des loyers

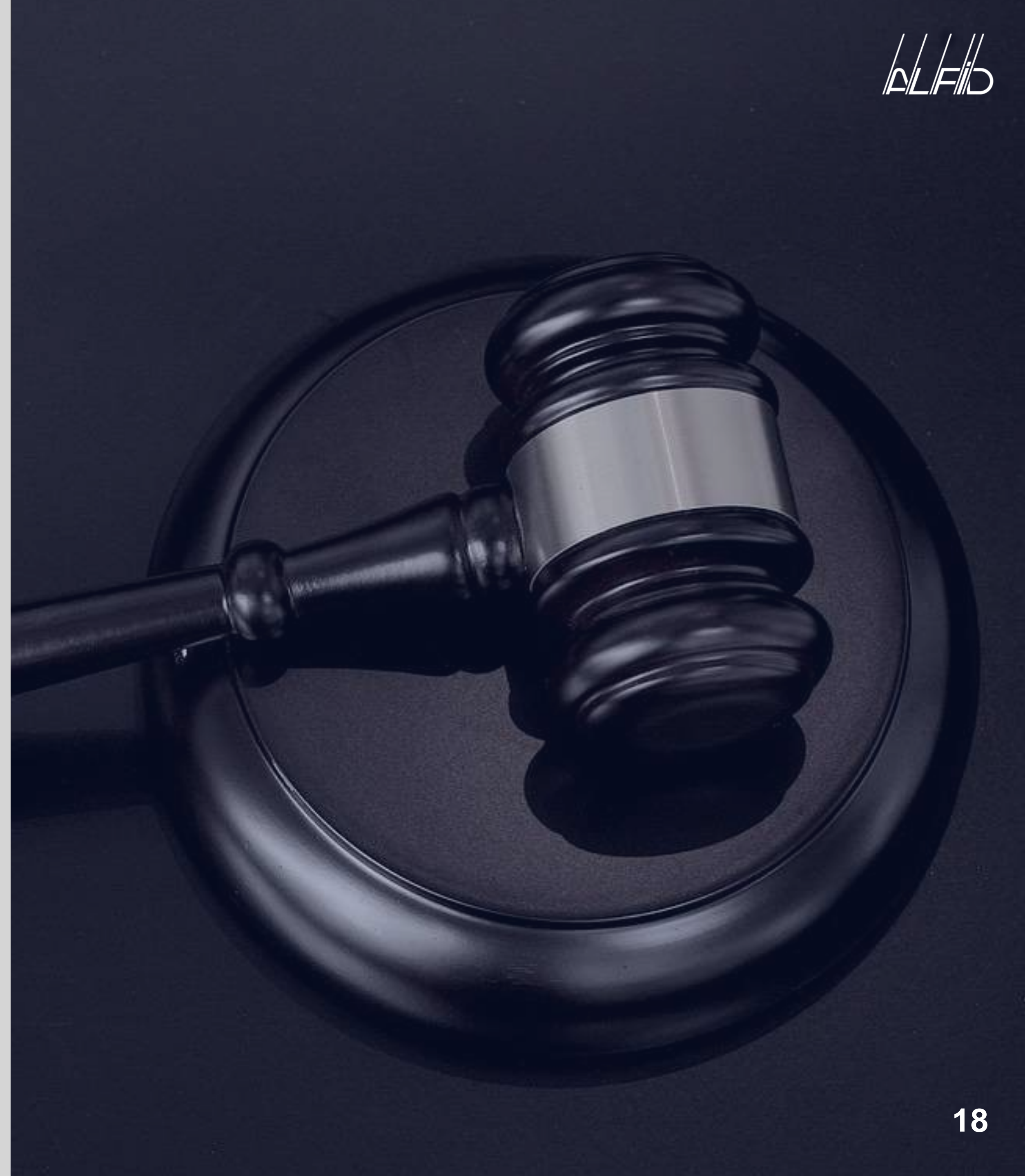
Malgré l'augmentation du parc locatif est attribuable aux logements récemment achevés, demeurent relativement chers. Inabordables pour de nombreux locataires, ces logements étaient surtout destinés aux ménages à revenu élevé. À l'échelle nationale, le taux d'inoccupation a légèrement augmenté pour s'établir à 2,2 %. Ce taux demeure quand même inférieur à la moyenne sur 10 ans, qui s'élève à 2,7 %. C'est signe du déséquilibre qui persiste entre l'offre et la demande. La croissance des loyers des logements avec roulement de locataires a été en moyenne de 23,5 %. Elle a atteint jusqu'à 40,7 %, à Toronto. La hausse des loyers, la progression des salaires qui peine à suivre le rythme, et l'augmentation des coûts non liés au logement continuent de peser sur le budget des ménages.



Légal

À partir du 26 décembre 2024, une nouvelle réglementation sur le contenu des avis de reconduction de bail entrera en vigueur. Ce règlement vise à clarifier les options offertes aux locataires et à mieux encadrer les droits et obligations des deux parties lors d'un renouvellement de bail.

Les avis de reconduction de bail devront désormais inclure des informations précises et complètes pour garantir une communication claire entre locateurs et locataires. Cela permettra aux locataires de mieux comprendre leurs choix et d'assurer une transparence accrue dans les processus de renouvellement.





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