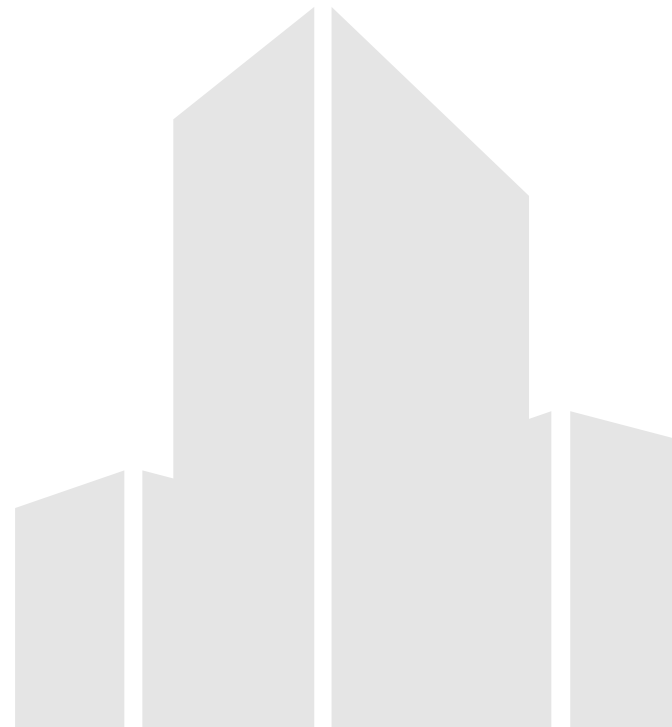




Perspectives et tendances du marché immobilier montréalais

Février 2016

Une publication de *Montréal en statistiques*
Service du développement économique





LES GRANDS CHANTIERS DE CONSTRUCTION DANS L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

110 chantiers en cours, 22,6 G\$ d'investissements

En novembre 2015, on compte 110 chantiers de 5 millions \$ et plus en cours sur le territoire de l'agglomération de Montréal, d'une valeur totale de 22,6 milliards \$, selon les données de la Commission de la construction du Québec (CCQ).

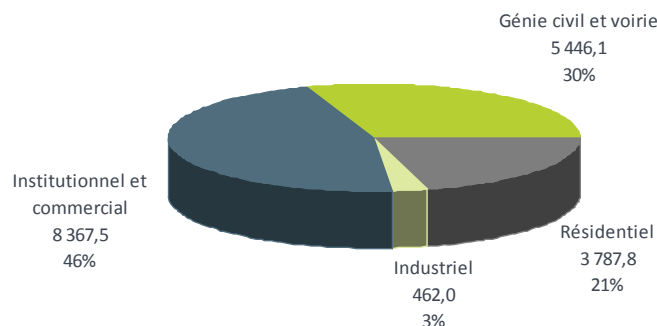
Parmi ceux-ci, on dénombre 52 projets institutionnels et commerciaux, 39 projets résidentiels, 13 projets de génie civil et de voirie ainsi que 3 projets industriels.

L'institutionnel et le commercial comptent pour 46 % de la valeur totale des chantiers, soit 8,4 G\$, alors que la valeur des projets de génie civil et voirie s'élève à 5,5 G\$, soit 30 % des investissements totaux.

Les trois arrondissements qui bénéficient le plus des sommes investies dans la ville de Montréal sont ceux de Ville-Marie (30 %), de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (8 %) et du Sud-Ouest (8 %).

Une dizaine de grands projets sont en cours sur l'île de Montréal. La construction du Pont Champlain, la reconstruction de l'échangeur Turcot et la construction du CHUM se démarquent du lot par l'importance des sommes investies. Selon la CCQ, les projets du Pont Champlain et de Turcot seront particulièrement déterminants dans la hausse du volume de travail dans l'industrie de la construction à Montréal en 2016.

Répartition de la valeur des investissements selon la catégorie



Projets en cours d'une valeur de 300 M\$ et plus dans l'agglomération de Montréal

	Valeur (millions \$)	Catégorie
Construction du Pont Champlain	4 239	Génie et voirie
Reconstruction de l'échangeur Turcot	3 670	Génie et voirie
Construction du CHUM	3 631	Institutionnel
CHU Sainte-Justine, construction et modernisation	940	Institutionnel
Développement «Les Bassins du Havre»	760	Résidentiel
Développement «Projet Pointe-Nord»	700	Résidentiel
Réaménagement de l'échangeur Dorval, Ministère des Transports	507	Génie et voirie
Travaux préparatoires dans l'échangeur Turcot	500	Génie et voirie
Construction du pavillon K, Hôpital général juif de Montréal	426	Institutionnel
Campus universitaire - Construction du Complexe des sciences	350	Institutionnel
Complexe de copropriétés Destination YUL	300	Résidentiel

Source : Commission de la construction du Québec, *Liste des chantiers importants - Novembre 2015*.
Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.



LES PERMIS DE CONSTRUCTION

En 2015 : diminution de la valeur des permis, suite à une année exceptionnelle en 2014

Il s'est octroyé 19 526 permis de construction au cours l'année 2015 dans l'agglomération de Montréal, tous segments de marché confondus, soit une légère augmentation de 0,4 % par rapport à 2014. La valeur des permis émis s'est toutefois repliée de près de 39 % en un an, passant de 5,2 G\$ en 2014 à 3,2 G\$ en 2015. Fait à noter, l'année 2014 s'était avérée une année exceptionnelle, alors que d'importants chantiers institutionnels étaient mis en oeuvre. C'est en bonne partie ce qui explique ce recul important.

Une diminution de la valeur des permis est observée dans tous les segments de marché au cours de la période analysée, sauf pour le segment industriel qui affiche une augmentation de 23 % par rapport à 2014. Le segment résidentiel est pour le moment le moins affecté avec un repli de 0,5 %. Par ailleurs, les valeurs des permis commercial et institutionnel ont pour leur part chuté de 11 % et 84 %, respectivement, par rapport à 2014.

L'agglomération de Montréal accapare près de 46 % de la valeur des permis émis sur tout le territoire de la région métropolitaine, avec des parts de 42 % pour le segment résidentiel et 51 % pour le segment non résidentiel.

La région métropolitaine, hors agglomération de Montréal, a d'autre part enregistré une faible progression de 1 % de la valeur des permis octroyés par rapport à 2014. Les secteurs institutionnel et commercial ont été particulièrement actifs en banlieue en 2015, affichant des hausses respectives de 55 % et 30 % par rapport à 2014 tandis que le segment industriel a connu une chute de 59 % de la valeur de ses permis.

Les permis de construction émis dans la région métropolitaine de Montréal, 2014 et 2015

	Agglomération de Montréal			Région métropolitaine de Montréal			Région métropolitaine hors agglomération		
	2015	2014	Var. (%)	2015	2014	Var. (%)	2015	2014	Var. (%)
Valeur des permis (milliers \$)									
Total	3 190 439	5 224 585	-38,9	6 956 136	8 952 304	-22,3	3 765 697	3 727 719	1,0
Résidentiel	1 701 168	1 708 918	-0,5	4 053 710	4 110 754	-1,4	2 352 542	2 401 836	-2,1
Non résidentiel	1 489 271	3 515 667	-57,6	2 902 426	4 841 550	-40,1	1 413 155	1 325 883	6,6
Commercial	894 638	999 131	-10,5	1 661 570	1 587 046	4,7	766 932	587 915	30,4
Industriel	210 395	170 491	23,4	387 795	605 173	-35,9	177 400	434 682	-59,2
Institutionnel	384 238	2 346 045	-83,6	853 061	2 649 331	-67,8	468 823	303 286	54,6
Nombre de permis									
Total	19 526	19 440	0,4	50 488	48 384	4,3	30 962	28 944	7,0
Résidentiel	15 826	15 618	1,3	44 027	42 132	4,5	28 201	26 514	6,4
Non résidentiel	3 700	3 822	-3,2	6 461	6 252	3,3	2 761	2 430	13,6
Commercial	2 808	2 906	-3,4	4 688	4 596	2,0	1 880	1 690	11,2
Industriel	316	331	-4,5	793	729	8,8	477	398	19,8
Institutionnel	576	585	-1,5	980	927	5,7	404	342	18,1

Source : Statistique Canada, pour le Consortium de données économiques de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).
Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.



APERÇU DU MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Le marché du « neuf » en repli

L'année 2015 est visiblement marquée par une baisse de la cadence des mises en chantier sur le territoire de l'agglomération de Montréal. En effet, un recul de 31 % du nombre de mises en chantier en 2015 a été enregistré comparativement à 2014.

Le segment de la copropriété demeure le plus actif, avec près de 3 900 unités mises en chantier en 2015, mais a largement ralenti le rythme par rapport à l'année précédente (- 36 %). Près de 70 % des nouvelles unités en construction en 2015 sont associées au produit de la copropriété.

Les arrondissements les plus dynamiques au cours de l'année 2015 ont été : Ville-Marie (2 658 unités), Anjou (549 unités) et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (514 unités).

Fait à noter, plus du quart des mises en chantier de Ville-Marie font partie du segment locatif en 2015.

Mises en chantier résidentielles dans l'agglomération de Montréal

	2014	2015	Variation (%)
Toutes les mises en chantier	8 477	5 863	-30,8
Propriétaire occupant	430	315	-26,7
Copropriété	6 123	3 899	-36,3
Locatif	1 439	1 551	7,8
Coopératif	485	98	-79,8

Source : Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), pour le Consortium de données économiques de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.

La revente résidentielle reprend de la vigueur

Le marché de la revente s'est avéré plus vigoureux en 2015 qu'au cours de l'année précédente. Le nombre de transactions a en effet été en croissance de 8,7 % cette année comparativement à l'année 2014, chacun des segments de marché affichant une progression. Si la copropriété a enregistré une hausse de près de 4 % des ventes, ce sont les marchés de l'unifamiliale et du plex qui ont le plus contribué à la croissance du volume de transactions avec des taux respectifs de 17 % et 6 %.

Le segment de la copropriété a cependant été marqué par la plus forte augmentation du prix de vente médian (+ 4 %). En 2015, un condo affichait un prix médian de 277 000 \$, alors qu'il était de 395 000 \$ pour une résidence unifamiliale et 470 000 \$ pour un plex.

Revente de résidences dans l'agglomération de Montréal

	2014	2015	Variation 2014-2015 (%)
Ventes			
Unifamiliale	4 672	5 466	17,0
Copropriété	6 614	6 871	3,9
Plex (2 à 5 logements)	2 650	2 810	6,0
Total	13 936	15 147	8,7
Prix médian			
Unifamiliale	385 000 \$	395 000 \$	2,6
Copropriété	267 500 \$	277 000 \$	3,6
Plex (2 à 5 logements)	460 000 \$	470 000 \$	2,2

Source : Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) par Centris®, *Le baromètre du marché résidentiel*, 3^e trimestre 2015.

Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.



LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION 2016-2017

Une lente progression du marché de l'habitation de la région métropolitaine de Montréal

Selon les perspectives de la SCHL, il est probable que la demande de logements soit stimulée par une accélération graduelle de l'économie du Québec, par le vieillissement de la population, ainsi que par une augmentation de l'immigration et du bilan migratoire.

Pour répondre à ces besoins de logements, le marché du «neuf» de la région métropolitaine de Montréal pourrait s'enrichir d'environ 17 000 nouvelles unités en 2016 et 2017, à un rythme tout de même moins soutenu qu'en 2014. Le segment des copropriétés connaîtrait un niveau de mises en chantier de 7 000 nouvelles unités, ce qui représente un volume de 40 à 45 % sous celui enregistré au cours des années 2011-2012.

Dans une perspective où de bas taux hypothécaires seraient maintenus, les transactions devraient progresser lentement sur le marché de la revente résidentielle. De même, les prix de vente pourraient continuer de croître, mais selon un taux conforme à l'inflation.

Une décontraction devrait toutefois se faire de plus en plus sentir sur le marché locatif, le taux d'innoculation passant de 3,9 % en 2015, à 4,2 % en 2016 et à 4,4 % en 2017. L'équilibre entre l'offre et la demande étant habituellement évaluée à 3 %, l'avantage du marché passerait ainsi en faveur du locataire, alors que l'offre serait supérieure à la demande. Dans ces conditions, le loyer moyen augmenterait, mais sous le taux d'inflation.

Perspectives 2015-2017 de la SCHL pour la RMR de Montréal

	2014	2015p	2016p	2017p
Marché du neuf				
Mises en chantier	18 672	16 800	17 000	17 400
Marché de la revente¹				
Transactions	35 736	37 500	38 800	39 500
Prix moyen (\$)	331 081 \$	338 500 \$	345 500 \$	353 000 \$
Marché locatif²				
Taux d'innoculation (%) (octobre)	3,4	3,9	4,2	4,4
Loyer moyen (\$) (2 c.c.) (octobre)	739 \$	750 \$	760 \$	765 \$

¹ Source : FCIQ par Centris®.

² Immeubles d'appartements locatifs d'initiatives privée de trois logements et plus.
p : prévisions

Source : SCHL, *Perspectives du marché de l'habitation - Canada*, 4^e trimestre 2015.



APERÇU DU MARCHÉ DES IMMEUBLES À BUREAUX

Des perspectives économiques encourageantes pour le marché du bureau

Le taux d'inoccupation des immeubles à bureaux s'est légèrement gonflé à 13,8 % au cours du 3^e trimestre de 2015, dans la région métropolitaine de Montréal, alors qu'il atteignait 13,2 % au trimestre précédent. Ce taux élevé place l'inoccupation des bureaux dans la région montréalaise dans une zone de niveau record. Il est d'ailleurs de 1,1 point de pourcentage supérieur à ce qu'il était à pareille date l'année dernière. Le loyer moyen est évalué à 16,38 \$ le pi² pour le 4^e trimestre, en baisse de 0,5 % par rapport à la même période en 2014.

Le Quartier central des affaires s'en tire un peu mieux avec 11,2 % des espaces qui sont disponibles actuellement, alors que cette proportion était de 10,4 % au 4^e trimestre de 2014. Le loyer moyen a perdu encore plus de valeur au cours de la dernière année que dans l'ensemble du grand Montréal puisque la baisse enregistrée atteint -2,4 %, en comparaison au 4^e trimestre de 2014. Il en coûte présentement 19,02 \$ le pi² en moyenne pour louer un espace dans ce quartier.

L'offre élevée d'espaces à bureaux s'explique par un nombre important de projets immobiliers dans le quartier des affaires. Signe de cette effervescence, les spécialistes de l'immobilier de la firme CBRE soulignaient au cours de l'été dernier que « le nombre de nouveaux produits annoncés pour le quartier central des affaires de Montréal est à son plus haut niveau depuis deux décennies ». En effet, trois immeubles de bureaux devraient être achevés en 2017 (Manuvie, Desjardins et l'Avenue), ce qui rend la croissance économique et la prélocation d'autant plus importantes en 2016. Les promoteurs ont confiance en l'économie de la métropole et répondent à la demande des entreprises pour de nouveaux espaces à bureaux de qualité supérieure.

Inévitablement, l'ajout de nouvelles tours à bureaux fait grimper le taux d'inoccupation. Il faut plusieurs mois avant que le marché absorbe ces nouveaux pieds carrés, ainsi que ceux libérés par les entreprises ayant déménagé dans les édifices neufs.

Il est important de noter que le segment de marché du bureau vit actuellement une importante période de transition, liée à des modifications significatives des méthodes de travail de certaines entreprises. Les espaces de bureaux traditionnels sont actuellement en mode d'adaptation à ces nouvelles tendances. Les entreprises ont besoin de locaux plus flexibles puisqu'elles tentent de maximiser l'espace requis par employé, en fonction du temps d'occupation des stations de travail et du lieu réel de travail. Les besoins de bureaux fermés, de cubicules ou de salles de conférence sont, pour certaines, moins nécessaires que par le passé. La mode est maintenant aux vastes espaces collaboratifs, les mêmes espaces étant partagés par plusieurs employés.

Les perspectives économiques émises par le Conference Board du Canada au début de l'automne 2015 prévoient une croissance économique positive pour Montréal au cours des 4 prochaines années. Les secteurs liés aux services, dont celui de la finance, assurances et services immobiliers, sont appelés à connaître un certain regain, ce qui aura très certainement des répercussions positives sur le marché du bureau au cours des prochaines années.



APERÇU DU MARCHÉ DES IMMEUBLES À BUREAUX (SUITE)

Taux d'inoccupation et loyer moyen du marché des bureaux dans la région métropolitaine de Montréal

	Taux d'inoccupation (%)			Loyer demandé moyen (\$/pi ²)		
	4e trim. 2014	4e trim. 2015	Variation (pts de %)	4e trim. 2014	4e trim. 2015	Var. (%)
Région métropolitaine de Montréal	12,7	13,8	+ 1,1	16,46	16,38	- 0,5
Quartier central des affaires	10,4	11,2	+ 0,8	19,49	19,02	- 2,4
Centre-ville	12,0	12,9	+ 0,9	20,83	20,62	- 1,0
Couronne centrale	15,4	14,7	- 0,7	12,32	13,10	+ 6,3
Ouest de l'île	19,7	25,0	+ 5,3	14,96	14,79	- 1,1
Est de l'île	18,1	16,5	- 1,6	13,72	13,69	- 0,2
Laval	15,1	16,5	+ 1,4	14,55	13,92	- 4,3
Rive Sud	11,1	12,9	+ 1,8	13,62	13,58	- 0,3

Source : CBRE Limitée Agence immobilière, *Montréal Bureaux, Aperçu du marché*, T4 2014 et T4 2015.
 Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.

Évolution du taux d'inoccupation des espaces à bureaux dans la région métropolitaine de Montréal et le Quartier central des affaires



Source : CBRE Limitée Agence immobilière, *Montréal Bureaux, Aperçu du marché*.
 Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.



APERÇU DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER INDUSTRIEL

Le taux d'inoccupation des espaces industriels a connu une hausse de 0,8 point en un an dans l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal, passant de 7,0 % au 4^e trimestre 2014, à 7,8 % au 4^e trimestre 2015. Si l'Ouest de l'île affiche actuellement les taux les plus élevés, c'est toutefois sur la Rive-Nord et la Rive-Sud que la fluctuation a été la plus marquée depuis un an. La Couronne centrale, correspondant à la partie centre de l'île, s'en tire plutôt bien avec 5,3 % de ses espaces industriels qui sont inoccupés. Quant à l'Est de Montréal, on y a observé une amélioration de la situation, alors que le taux d'inoccupation a reculé de 0,4 point depuis l'année dernière.

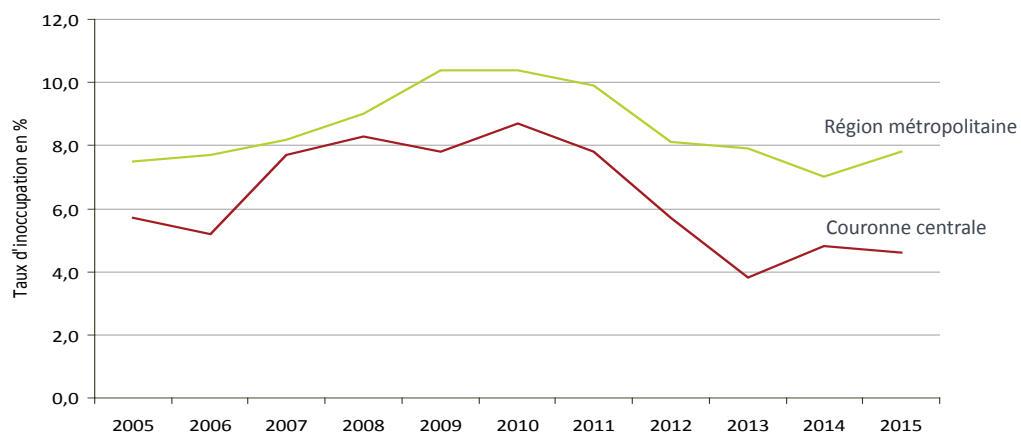
Les perspectives s'annoncent plutôt bonnes pour le marché industriel. Le redressement de l'économie profiterait au secteur manufacturier. Un dollar faible et des coûts énergétiques bas encourageraient les investisseurs et stimuleraient le commerce. La fabrication bénéficierait de ces conditions alors que des hausses de 5,5 % sont prévues pour l'emploi manufacturier en 2015 dans la grande région de Montréal et de 2,7 % en 2016, selon le Conference Board.

Taux d'inoccupation, loyer moyen et prix de vente moyen sur le marché immobilier industriel dans la région métropolitaine de Montréal

	Taux d'inoccupation (%)			Loyer moyen (\$/pi ²)			Prix de vente moyen (\$/pi ²)		
	4 ^e trim. 2014	4 ^e trim. 2015	Variation en pts de %	4 ^e trim. 2014	4 ^e trim. 2015	Var. (%)	4 ^e trim. 2014	4 ^e trim. 2015	Var. (%)
Région métropolitaine de Montréal	7,0	7,8	+ 0,8	5,18	5,33	+ 2,9	61,68	64,25	+ 4,2
Couronne centrale	4,8	5,3	+ 0,5	5,56	5,48	- 1,4	53,48	60,31	+ 12,8
Ouest de l'île	9,0	9,6	+ 0,6	5,22	5,35	+ 2,5	63,27	61,94	- 2,1
Est de l'île	8,2	7,8	- 0,4	4,60	4,60	0,0	57,23	54,61	- 4,6
Laval	6,2	6,7	+ 0,5	5,67	5,65	- 0,4	74,92	79,50	+ 6,1
Rive Nord	5,2	8,5	+ 3,3	5,86	6,04	+ 3,1	56,35	69,34	+ 23,1
Rive Sud	4,0	6,7	+ 2,7	5,03	5,51	+ 9,5	55,56	74,53	+ 34,1

Source : CBRE Limitée Agence immobilière, *Montréal Industriel, Aperçu du marché*, T4 2014 et T4 2015.
 Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.

Évolution du taux d'inoccupation des espaces industriels dans la région métropolitaine de Montréal et dans la Couronne centrale



Source : CBRE Limitée Agence immobilière, *Montréal Industriel, Aperçu du marché*.
 Compilation : *Montréal en statistiques*, Ville de Montréal.



LES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES 2016 POUR MONTRÉAL

Une croissance économique plus rapide à Montréal qu'au Québec en 2015 et 2016

Les perspectives en matière de croissance économique pour l'île de Montréal sont très positives pour 2016, selon Desjardins études économiques.

L'économie de l'agglomération de Montréal devrait en effet croître de 3,3 % en 2016, suite à une progression de 1,7 % en 2015. Montréal afficherait ainsi une croissance économique légèrement supérieure à celle du Québec en 2015 et 2016. Cette croissance serait soutenue par un raffermissement de l'industrie manufacturière, par des perspectives positives en matière d'investissements, par des mesures mises en place pour favoriser l'émergence de PME, et par les préparatifs en cours pour les célébrations du 375^e anniversaire de Montréal, en plus de profiter de grands chantiers d'infrastructures qui multiplient les occasions d'affaires pour les entreprises locales.

L'économie montréalaise est également stimulée par une accélération de la croissance démographique, selon Desjardins, qui favorisera une expansion du secteur des services, alors que la faiblesse du dollar canadien et la reprise économique chez nos voisins du Sud contribueront à la croissance du secteur manufacturier.

S'il est vrai que le taux de chômage demeure élevé à Montréal par rapport aux autres régions du Québec, c'est que la métropole accueille des chercheurs d'emploi de partout au Québec et aussi de l'extérieur de la province, ce qui exerce une pression à la hausse sur son taux de chômage, selon Desjardins.

Prévisions, PIB et taux de chômage, agglomération de Montréal et ensemble du Québec, 2015-2016

	Taux de croissance du PIB (%)		Taux de chômage (%)	
	2015p	2016p	2015p	2016p
Ile de Montréal	1,7	3,3	10,0	9,8
Ensemble du Québec	1,6	3,2	7,6	7,3

p : prévisions

Source : Desjardins Études économiques, *Études régionales* - septembre 2015.