



# Revue du marché de l'investissement du Grand Montréal

2<sup>e</sup> semestre 2023

---

**AVISON  
YOUNG**

---

# Que se passe-t-il sur le marché de Montréal?

Le marché de l'investissement immobilier de Montréal a établi quelques records en 2023, grâce à des taux d'absorption positifs, une croissance des loyers et de faibles taux d'inoccupation. Cependant, les marchés financiers ont dû faire face à plusieurs contraintes : le marché obligataire a fait preuve d'une grande volatilité, ayant vu les rendements sur les Obligations cinq ans du gouvernement du Canada passer de 3,0 % en janvier 2023 à un sommet de 4,5 % en octobre, avant de terminer l'année à 3,2 %. Le taux directeur a également augmenté, passant de 4,25 % en décembre 2022 à 5,0 % en juillet 2023, restant inchangé depuis.

Les volumes d'investissement ont connu une baisse significative en raison de l'incertitude sur les marchés financiers, et les grandes transactions se sont fait rares. Les promoteurs et les propriétaires de bureaux, y compris des entités de premier plan comme Réseau Sélection, Groupe Huot, Brivia, Slate Office, Northview Health Care et Brookfield, ont été parmi les plus durement touchés, menant à des révisions stratégiques ou même à des liquidations.

Pour 2024, les perspectives immobilières reflètent une graduelle stabilisation des marchés financiers, ce qui devrait stimuler l'activité transactionnelle. Malgré le ralentissement observé de l'économie canadienne, notamment la hausse du taux de chômage et des déficits gouvernementaux, les conditions de marché équilibrées devraient maintenir les valeurs à des niveaux égaux ou supérieurs aux moyennes des cinq dernières années.

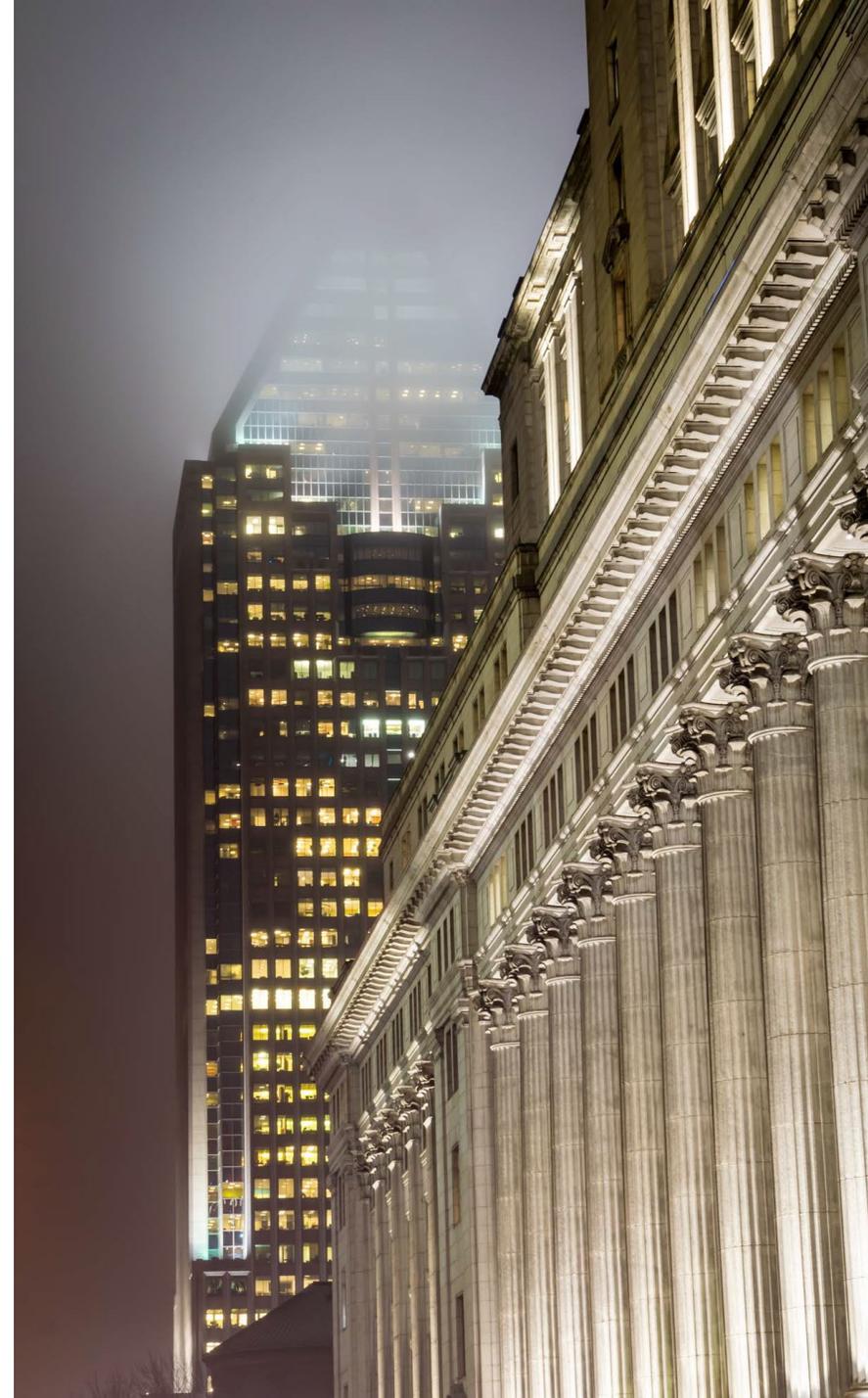
L'investissement privé au Québec approche de nouveaux sommets, signe d'un intérêt continu pour le marché d'ici, en dépit de l'incertitude économique. L'investissement immobilier présente à la fois des opportunités et des défis, notamment la transformation du secteur industriel, la pénurie de logements exacerbée par l'offre limitée de construction d'appartements et l'augmentation anticipée du taux d'inoccupation des bureaux.

En résumé, alors que le marché de Montréal devrait bénéficier d'un environnement plus stable sur les marchés financiers et de fondamentaux positifs, les investisseurs doivent rester vigilants face aux incertitudes économiques et aux changements dans l'industrie. La nécessité d'un suivi attentif et d'une prise de décision stratégique est soulignée afin de relever les défis potentiels et de capitaliser sur les opportunités émergentes dans ce paysage en évolution rapide.



**Mark Sinnett**

Associé, Vice-président exécutif,  
Leader des Marchés des Capitaux,  
Montréal, QC



# Tendances du marché de l'investissement

## 01

### Baisse des taux d'intérêt en vue

Après dix hausses consécutives sur 18 mois, le taux directeur actuel est à son plus haut niveau depuis 2001. Le rythme des transactions en 2023 a diminué de manière significative, les investisseurs faisant une pause pour permettre l'ajustement des prix.

Les taux sont restés stables depuis le troisième trimestre 2023, insufflant un optimisme prudent au sein de la communauté d'investisseurs. Même s'il faudra quelques mois pour que cela se concrétise, le sentiment du marché indique que les investisseurs sont prêts à rebondir. La concrétisation d'une baisse des taux dans les six à 12 prochains mois devrait d'avantage renforcer l'activité d'investissement.

## 02

### Le financement au cœur de la stratégie d'investissement

La dynamique du marché a incité les prêteurs à ajuster leurs stratégies, en mettant l'accent sur la protection du capital (plutôt que sur sa croissance). Anticipant un ralentissement économique prolongé en 2024, les prêteurs maintiennent une position prudente jusqu'à ce qu'il y ait un changement notable des conditions de marché.

Malgré cela, les capitaux restent disponibles pour des actifs bien qualifiés et des emprunteurs solvables, avec une préférence particulière pour les catégories d'actifs industriels et multi-résidentiels. Comme la baisse des rendements obligataires rend les taux d'actualisation plus attrayants, il est attendu que de nouvelles opportunités se présenteront aux investisseurs.

## 03

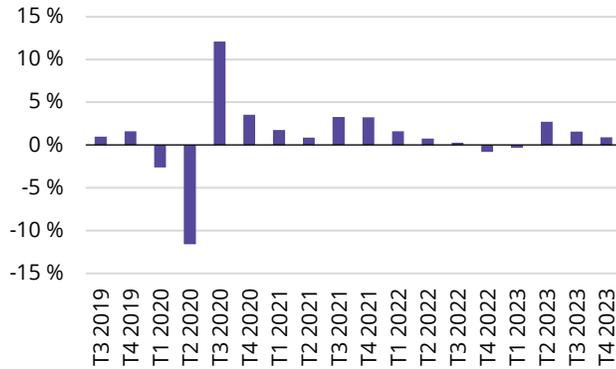
### Capitaux prêts à être déployés

L'incertitude suscitée par la volatilité sur les marchés de la dette en 2023 a significativement refroidi la volonté des investisseurs à déployer des capitaux. Nombre d'entre eux ont ajusté leurs stratégies d'investissement et d'allocation d'actifs pour tenir compte des risques accrus. Plusieurs investisseurs institutionnels ont mis leurs projets sur pause. Ceci a ouvert l'avenue aux investisseurs privés qui ont eu la possibilité d'étoffer leurs portefeuilles.

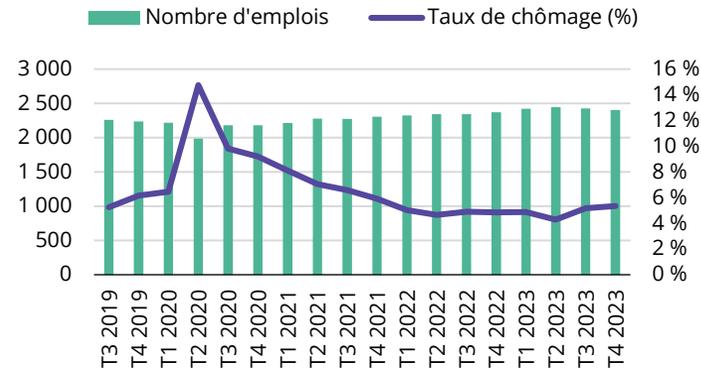
La plupart des investisseurs restent tout de même bien capitalisés et disposent d'importantes liquidités prêtes à être déployées. Il est attendu que l'activité transactionnelle reprenne, en particulier lorsqu'une baisse des taux entrera en vigueur. Les investisseurs se positionnent afin de pouvoir déployer rapidement des capitaux en 2024.

# Portrait économique du Grand Montréal

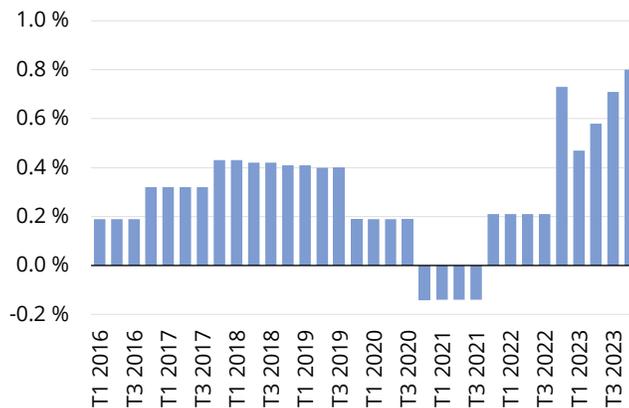
Croissance du PIB (%)



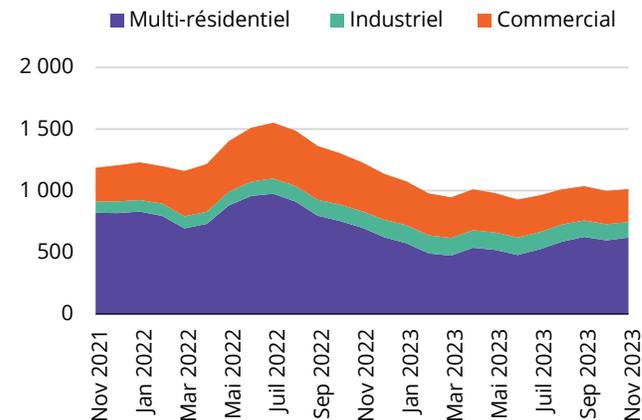
Croissance de l'emploi (000 et %)



Croissance de la population (%)



Investissements en construction (millions de \$)

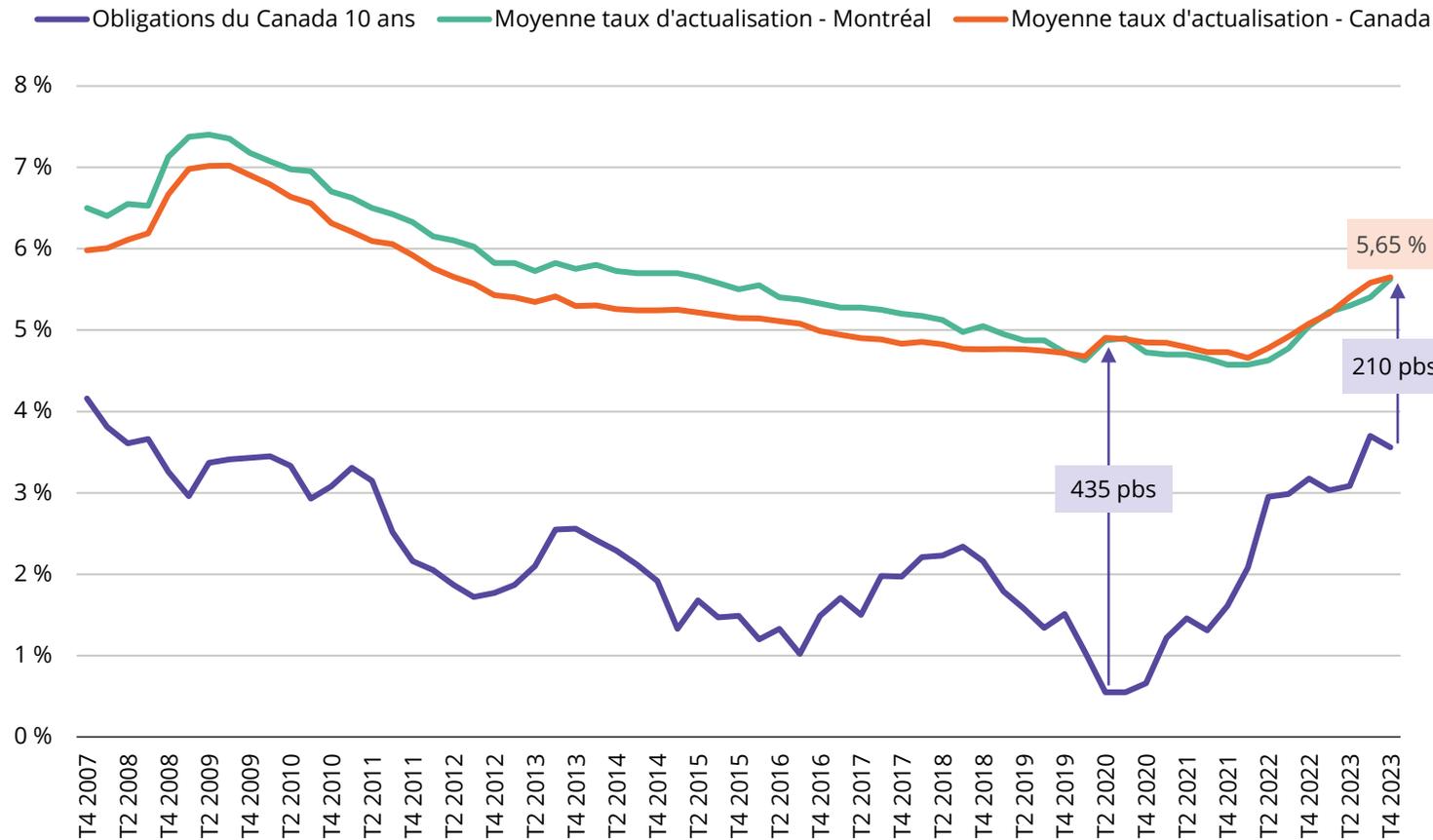


Bien que la croissance du PIB de la région métropolitaine de Montréal ait ralenti au cours du quatrième trimestre de 2023, elle a tout de même enregistré une modeste croissance annuelle de 0,6 %. On s'attend à ce que ce léger ralentissement économique persiste au cours du premier semestre de 2024, alors que les consommateurs réduisent leurs dépenses et que le secteur des services aux entreprises est confronté à des vents contraires.

Toutefois, la seconde moitié de 2024 devrait annoncer une reprise de la croissance à Montréal, le PIB, l'emploi et la consommation étant sur le point de rebondir.

# Indicateurs du marché de l'investissement du Grand Montréal

## Tendances nationales des taux d'actualisation



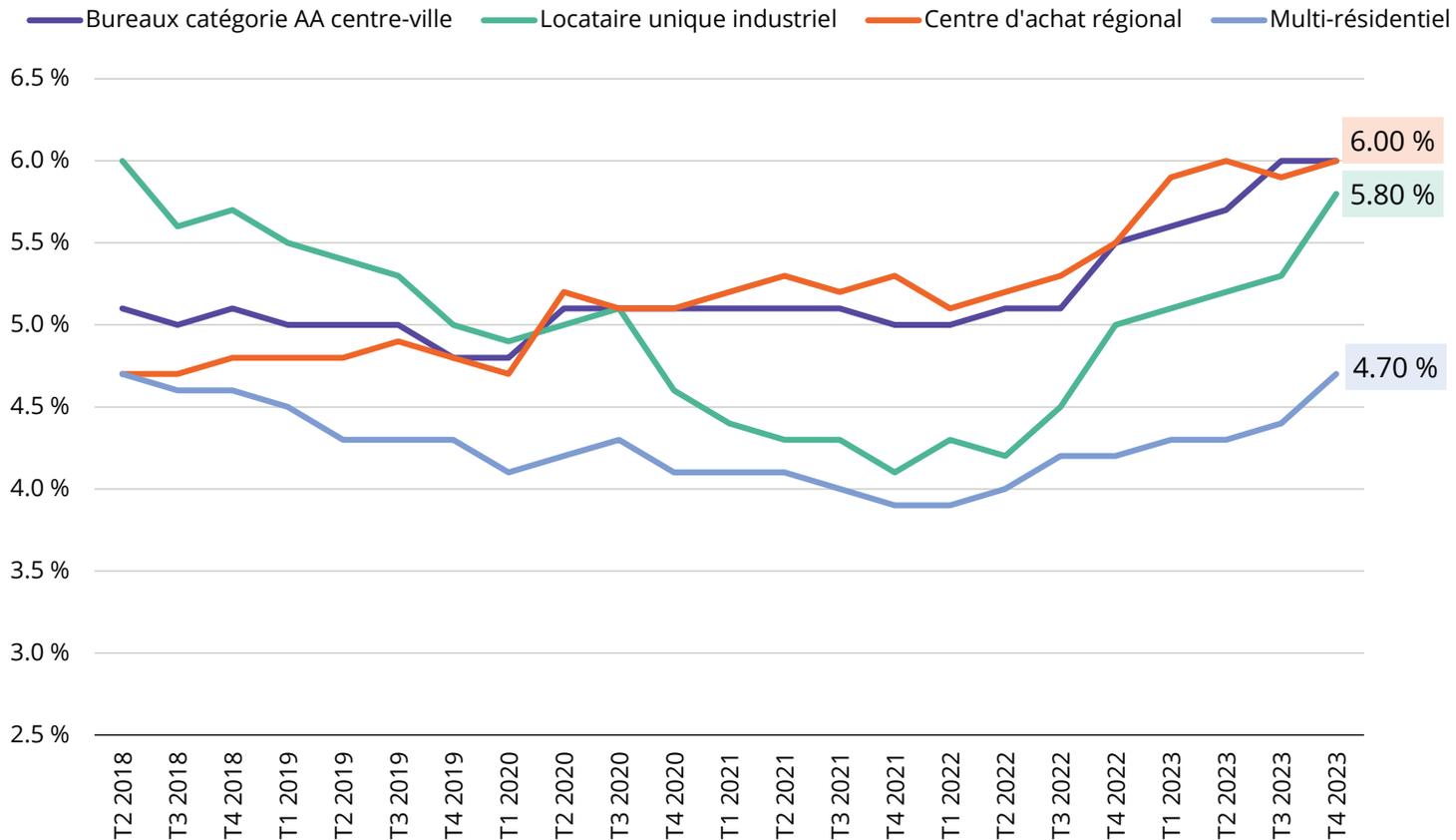
Les taux d'actualisation moyens sont en hausse depuis 2022, tant au niveau national que local. La prime de risque historique de 25 à 50 points de base associée au marché montréalais s'est toutefois atténuée depuis 2020 et les rendements attendus se sont alignés sur la tendance nationale, reflétant l'attrait croissant qu'exerce la métropole auprès des investisseurs canadiens et étrangers.

Les tendances des taux d'actualisation moyens ne reflètent toutefois pas les variations significatives des rendements attendus par les investisseurs selon les différents types d'actifs et la qualité de chaque propriété.

Lorsque les capitaux actuellement en réserve reviendront sur le marché au cours de 2024, une pression à la baisse devrait s'exercer sur les taux de rendement. Cette tendance sera accentuée par la baisse des taux d'intérêt.

# Indicateurs du marché de l'investissement du Grand Montréal

## Tendances du taux de capitalisation de la région de Montréal



La volatilité du marché, en particulier des rendements des obligations de 5 ans et 10 ans, a entraîné une baisse du volume des transactions et une augmentation des rendements exigés dans toutes les catégories d'actifs. La tendance est plus marquée dans les secteurs industriel et multi-résidentiel - les favoris des investisseurs - qui ont connu une activité importante au cours des dernières années et qui font aujourd'hui l'objet d'une correction.

Grâce à la solidité des fondamentaux, à la stabilisation des marchés financiers et à une baisse des taux à l'horizon, nous prévoyons une reprise de l'activité transactionnelle et une stabilisation ou une contraction des taux d'actualisation.

# Activité d'investissement du Grand Montréal

# 34 %

Baisse du volume d'investissement sur le marché du Grand Montréal en 2023

Les volumes d'investissement sur le marché du Grand Montréal ont chuté de 34 % par rapport à 2022, en raison de la volatilité des marchés de la dette. Après deux ans d'activité record, le secteur industriel a enregistré le plus important recul sur un an, soit 53 %, en raison d'une correction du marché. Les volumes de ventes de propriétés industrielles sont toutefois restés supérieurs aux moyennes historiques. Malgré un environnement de financement plus ardu, les transactions multi-résidentielles ont représenté 38 % du volume total, ce qui témoigne de la résilience de ces actifs. Comme les capitaux institutionnels sont restés à l'écart suite au resserrement des conditions de financement, ce sont les acheteurs privés qui ont représenté la majorité des transactions.

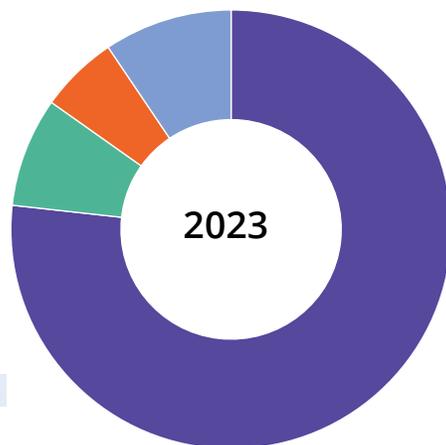
## Transaction par profil d'investisseurs – Grand Montréal

Investisseurs privés canadiens  
76.76 %

Investisseurs institutionnels canadiens  
8.06 %

Investisseurs étrangers  
5.76 %

Autre (développeurs, utilisateurs, gouvernement)  
9.42 %

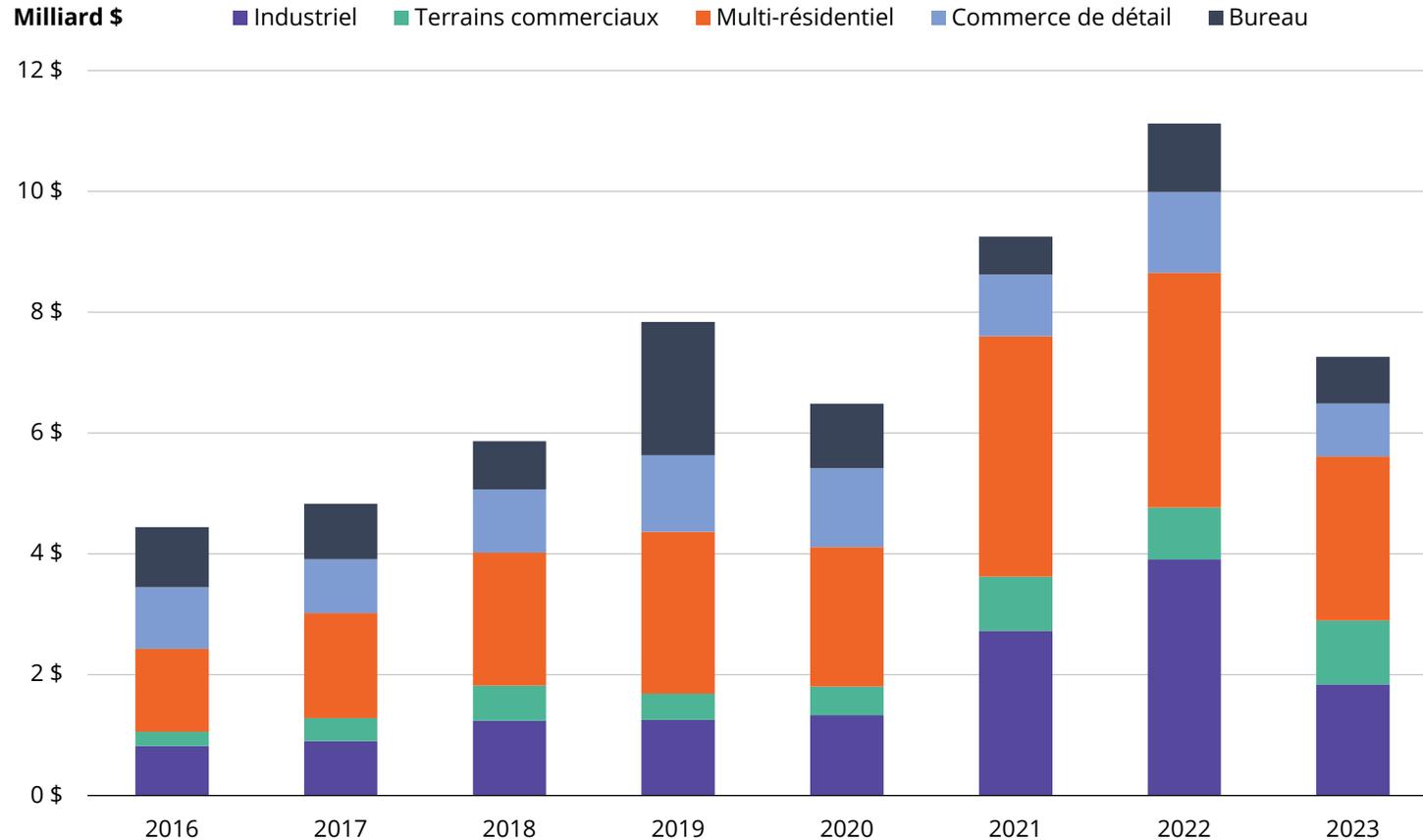


## Volume annuel de ventes

Volume de vente (\$)	2023	2022	Variation annuelle
Industriel	1,83 G\$	3,90 G\$	-53 %
Terrains commerciaux	1,05 G\$	861 M\$	22 %
Multi-résidentiel	2,71 G\$	3,88 G\$	-30 %
Commerce de détail	872 M\$	1,33 G\$	-34 %
Bureaux	775 M\$	1,05 G\$	-26 %
<b>Total</b>	<b>7,237 G\$</b>	<b>11,021 G\$</b>	<b>-34 %</b>

# Activité d'investissement du Grand Montréal

## Transaction par catégorie d'actif



L'activité de vente en 2023 est revenue à des niveaux de transactions plus normaux par rapport aux récents sommets atteints durant les années suivant la pandémie. Les investisseurs s'adaptent à une nouvelle réalité, soit celle d'un coût du capital plus élevé. Les secteurs multi-résidentiel et industriel restent les classes d'actifs préférées des investisseurs immobiliers.

# Industriel

## Le marché se refroidi en 2023

Les volumes d'investissement sur le marché industriel ont considérablement reculé en 2023, totalisant seulement 1,8 G\$ contre 3,9 G\$ en 2022. Selon l'enquête exclusive d'Avison Young sur les taux d'actualisation, les rendements exigés pour des actifs industriels de catégorie A dans la région de Montréal se situent entre 5,60 % et 5,70 %, tandis que ceux des propriétés de catégorie B oscillent entre 6,45 % et 6,65 %.

Sur l'ensemble du marché industriel, la demande d'espace s'essouffle, alors que les dépenses de consommation et les volumes de ventes en ligne se sont stabilisées. Après 18 mois de perturbations des chaînes d'approvisionnement, l'équilibre se rétablit enfin, entraînant une légère hausse des taux d'inoccupation,

attribuable à un ralentissement de l'absorption et à l'ajout d'espaces offerts en sous-location.

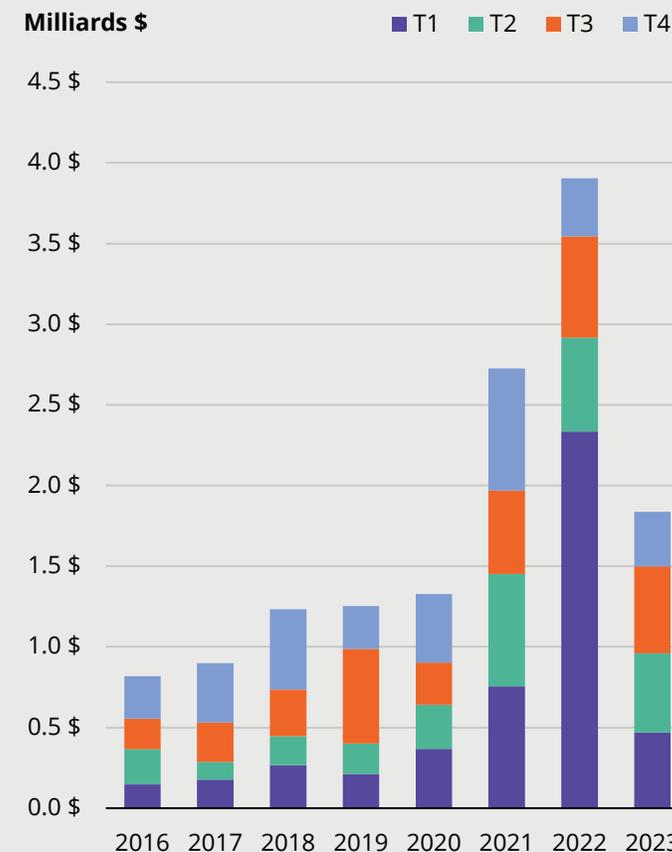
Néanmoins, les investisseurs privés et institutionnels restent activement intéressés par les actifs industriels. Par exemple, Equinix REIT a acquis le 9200 TransCanada à Saint-Laurent pour 121 M\$ ou 211 \$/pi<sup>2</sup>. L'industriel est la catégorie d'actifs dans laquelle les investisseurs institutionnels demeurent les plus actifs.

En cette période d'incertitude, les investisseurs privilégient les locataires financièrement solides, qui ont signé des baux à long terme ou qui opèrent dans des secteurs résilients aux fluctuations économiques. Ces attributs sont reconnus comme des protections contre les risques potentiels.

## Transactions notables

Adresse	Quartier	Prix de vente / \$ par pi <sup>2</sup>	Acheteur	Vendeur
9200, autoroute TransCanadienne (A-40)	Saint-Laurent	121 500 000 \$ / 211 \$	Equinix REIT	Hypertec Immobilier Inc.
715, rue Dubois	Saint-Eustache	69 700 000 \$ / 152 \$	Adesa Montréal Corporation	Cox Automotive Canada Company
8550, route Montview	Mont-Royal	53 218 326 \$ / 227 \$	Cosa-Nova Fashions Limitée	Brasswater
5400, boulevard Thimens	Saint-Laurent	43 600 000 \$ / 185 \$	BentallGreenOak	Manuvie
650, avenue Lee	Baie-d'Urfé	28 000 000 \$ / 157 \$	Panoptic Properties	Industries Rehau Inc.

## Volume d'investissement industriel



# Terrains à vocation commerciale

## Le volume des transactions est corrélé à l'offre et à la demande

Les ventes de terrains à vocation commerciale ont représenté 15 % du volume total de la région de Montréal en 2023, pour un total de 1,06 M\$, soit une hausse de 23 % par rapport à 2022.

Les terrains achetés pour un usage industriel représentaient 66 % du volume total, ce qui témoigne d'une demande toujours élevée, d'une offre rare, ainsi que de la confiance que les investisseurs et les promoteurs accordent aux actifs industriels sur l'ensemble du marché du Grand Montréal.

Les prix par pied carré des ventes de terrains industriels sur l'île ont oscillé autour de 40-45 \$/pi<sup>2</sup>, ce qui explique pourquoi les promoteurs choisissent d'y maximiser leurs projets de développement.

Dans les secteurs périphériques, les prix varient en fonction de l'utilisation industrielle et du zonage.

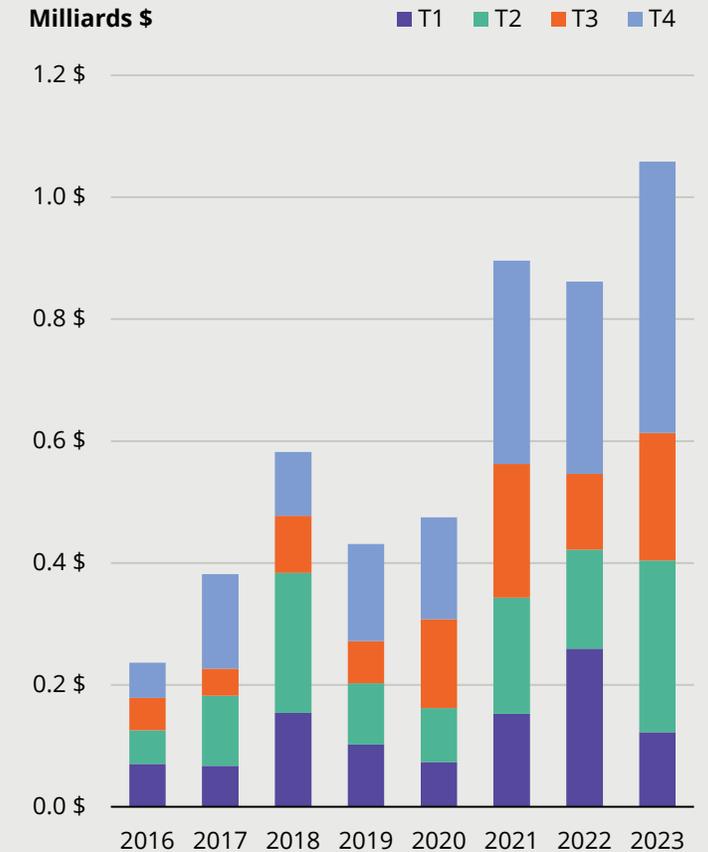
Les vents contraires comprennent le coût élevé du capital ainsi que l'augmentation des coûts de construction, qui rendent les proformas de nouveaux projets difficiles à exécuter. Cette situation aura de profondes répercussions sur les prix des nouveaux projets qui seront mis sur le marché dans les années à venir.

La transaction la plus notable en 2023 concerne l'acquisition par Northvolt d'un terrain de 18,5 millions pi<sup>2</sup> à Saint-Basile-le-Grand. Ce site avait été acheté au coût de 20 M\$ en 2015 par le Quartier MC2, avant le changement de zonage du site.

## Transactions notables

Adresse (vocation)	Quartier	Prix de vente / \$ par pi <sup>2</sup>	Acheteur	Vendeur
Rue de Richelieu (Industriel)	Saint-Basile-le-Grand	240 000 000 \$ / 13 \$	Northvolt AB	Quartier MC2 Inc.
Rue Côte de Liesse (Commercial)	Saint-Laurent	87 269 591 \$ / 168 \$	Dollarama S.E.C	Carbonleo
Boulevard de la Pinière Ouest (Industriel)	Terrebonne	84 987 840 \$ / 35 \$	Rosefellow	Centre de Golf, Le Versant Inc.
Boulevard Cléroux (Commercial)	Laval	33 000 000 \$ / 19 \$	Trioest	Investissements Elmag Inc.
Rue Hochelaga (Industriel)	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	26 054 177 \$ / 26 \$	Ville de Montréal	Hydro-Québec

## Volume d'investissement terrains à vocation commerciale



# Commerce de détail

## La renaissance du commerce de détail

Après une surcorrection ces dernières années, l'investissement dans les propriétés de commerce de détail revient à la mode, porté par un boom démographique, un nombre limité de nouvelles constructions et le retour du magasinage en personne.

Les investissements dans les centres commerciaux ont totalisé 872 M\$ en 2023, en baisse par rapport aux 1,3 G\$ de 2022, mais en ligne avec les tendances globales d'investissement.

Les centres commerciaux axés sur les besoins de consommation essentiels restent très recherchés. Selon l'enquête exclusive d'Avison Young sur les tendances d'investissement, les taux d'actualisation pour les centres commerciaux de quartier avec épicerie comme principal

locataire varient en moyenne de 6,25 % à 7,40 %, tandis que les taux pour les immeubles de détail à locataire unique se situent entre 6,35 % et 7,40 %.

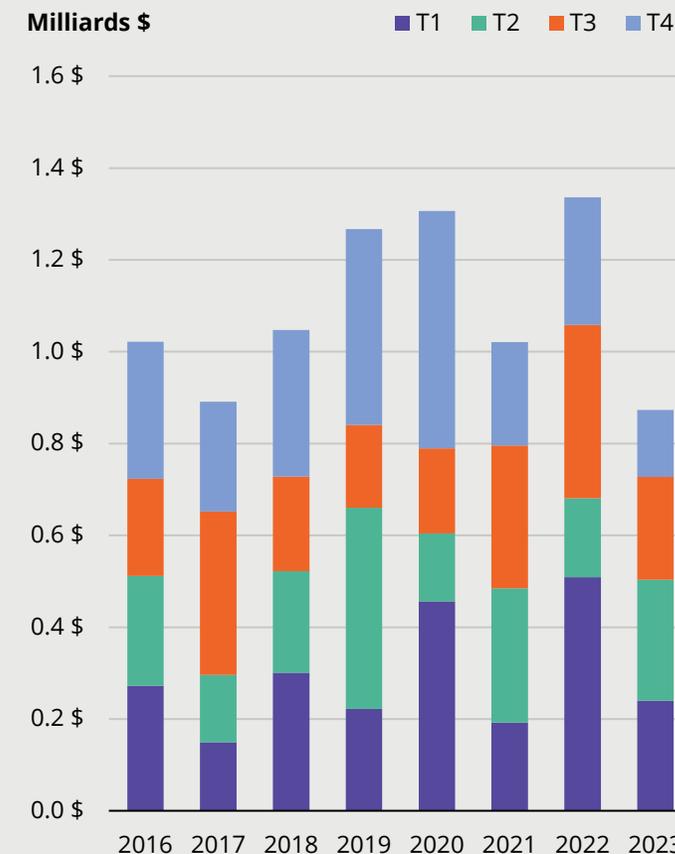
La forte croissance des loyers, due à l'augmentation des volumes de vente et à la rareté de nouvelles propriétés, combinée à des opportunités d'investissement limitées, freinent les mouvements à la hausse des taux de rendement exigés pour les centres commerciaux, malgré le coût de financement plus élevé.

Les investisseurs se sont aventurés hors du cœur de Montréal pour se rapprocher de la croissance démographique dans les marchés périphériques et secondaires.

## Transactions notables

Adresse	Quartier	Prix de vente / \$ par pi <sup>2</sup>	Acheteur	Vendeur
Rainbow Capital Investments Ltée, Portfolio commerce de détail 2023	Montréal	68 000 000\$ / 142 \$	Rainbow Capital Investments Limited	H&R REIT
Loblaws-Développements CP FPI PPL Quebec Ltée Portfolio commerce de détail 2023	Montréal	29 485 000 \$ / 227 \$	Développements CP FPI PPL Quebec Ltée	Loblaws
600-790, 850 Saint-Maurice	Trois-Rivières	14 375 000 \$ / 128 \$	Pava Corp	Skyline REIT
655, boulevard des Promenades	Saint-Bruno-de-Montarville	11 843 673 \$ / 281 \$	1000481270 Ontario Inc.	Fairfax Financial Holdings Ltd.
132-136 Lépine	Gatineau	5 500 000 \$ / 258 \$	Privé (D. Di Francesco)	Fiera

## Volume d'investissement commerce de détail



# Bureaux

## Un marché toujours incertain

Les ventes d'investissements pour le bureau ont représenté la catégorie d'actifs la moins performante, avec 775 M\$. Comme le montre la dernière enquête d'Avison Young, les taux d'actualisation moyen pour les immeubles de bureaux ont connu la plus forte expansion parmi tous les types d'actifs. Au quatrième trimestre 2023, les taux pour des immeubles de bureaux de catégorie A en centre-ville et en banlieue se situent entre 6,85 % et 7,85 %, tandis que les immeubles de catégorie B en centre-ville et en banlieue se négocient entre 7,35 % et 8,65 %.

L'immobilier de bureau subit une profonde transformation, passant d'un simple lieu de travail à une expérience immersive. L'ère post-pandémique façonne un nouvel équilibre avec l'évolution du modèle de travail

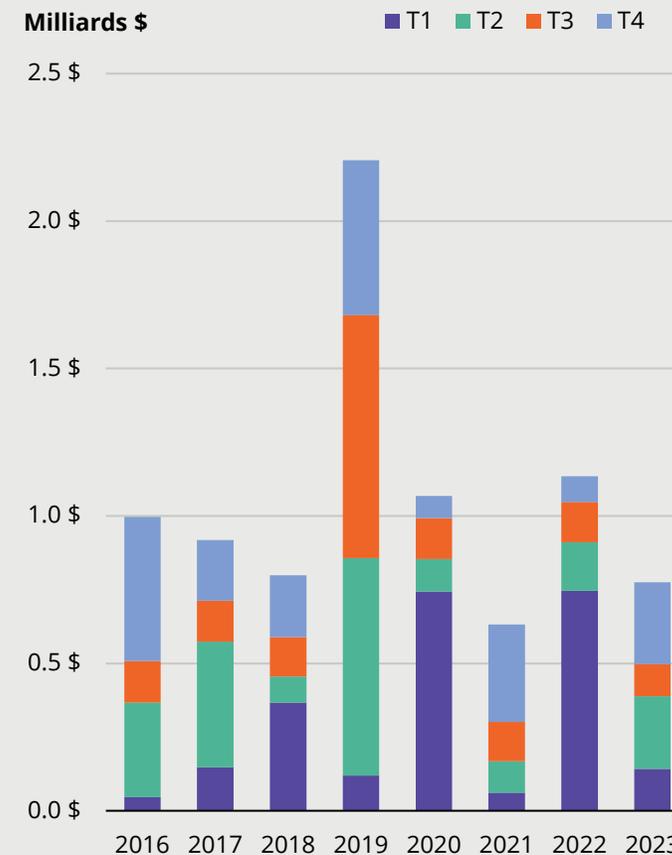
hybride. Cette évolution offre aux propriétaires et aux promoteurs des possibilités de créer des espaces non seulement flexibles et collaboratifs, mais aussi riches en équipements. L'objectif est d'inciter les locataires et leurs employés à revenir au bureau en créant un environnement qui s'harmonise à la dynamique changeante du travail, en favorisant un sentiment de flexibilité et de collaboration.

La récente transaction du 700 rue Saint-Jacques, de Broccolini à la Banque Nationale, illustre l'avantage de différenciation qu'ont les actifs de prestige par rapport à leurs équivalents de moindre qualité et moins bien aménagés. En sécurisant cet espace pour ses besoins futurs, la Banque a également confirmé l'attrait des espaces haut de gamme du centre-ville.

## Transactions notables

Adresse	Quartier	Prix de vente / \$ par pi²	Acheteur	Vendeur
700, rue Saint-Jacques	Ville-Marie	149 200 000 \$ / 452 \$	Banque Nationale	Broccolini
400, boulevard Armand-Frappier	Laval	36 302 739 \$ / 182 \$	HarveyCorp	Cominar
4855, rue Marc-Blain	Saint-Laurent	23 000 000 \$ / 315 \$	Brasswater	Canderel
8, Place du Commerce	Ile des Soeurs	20 000 000 \$ / 334 \$	Groupe Mach	Allied Properties REIT
625, boulevard René-Lévesque Ouest	Ville-Marie	16 225 000 \$ / 135 \$	Groupe Mach	Sun Life compagnie assurance du Canada

## Volume d'investissement bureaux



# Multi-résidentiel

## Une protection contre l'incertitude

Le secteur multi-résidentiel reste le plus attractif pour les investisseurs, représentant 38 % du volume total d'investissement pour la région de Montréal. Les taux de rendements exigés restent agressifs dans ce secteur, soit de 4,5 % à 5,0 % pour des tours d'habitation neuves, tandis que les actifs plus âgés se transigent à des taux qui varient entre 4,25 % et 4,75 %.

Les actifs multi-résidentiels continuent d'agir comme protection du capital contre la volatilité du marché. Les fondamentaux macroéconomiques, tels que la forte immigration et la croissance démographique, ainsi qu'une activité de construction limitée, continuent de soutenir une croissance agressive des loyers (9 % depuis un an), un très faible taux d'inoccupation et une appréciation significative des valeurs.

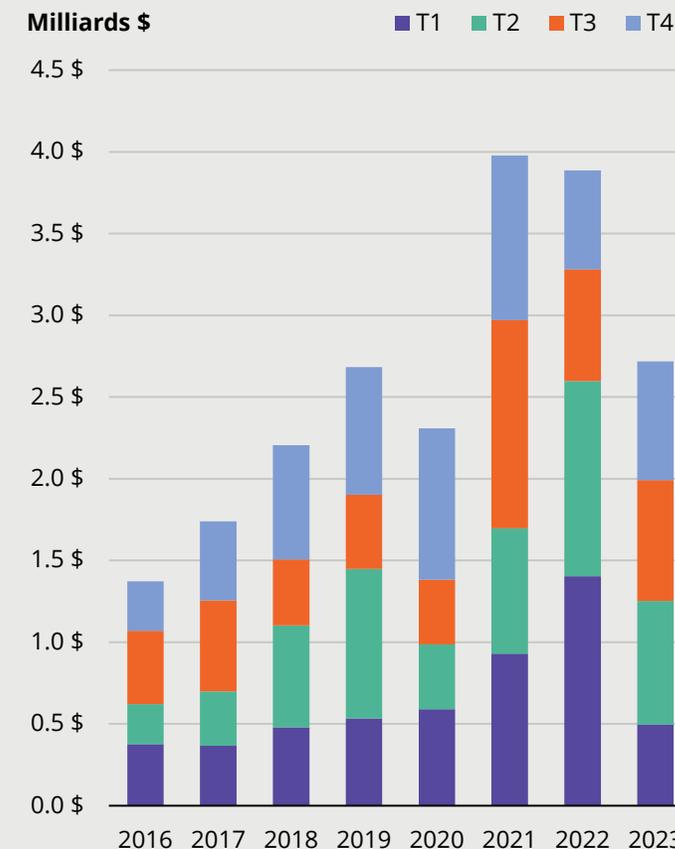
Bien que le financement ait été affecté par les récentes hausses de taux, l'accent mis par le gouvernement sur l'offre de logements par le biais de diverses initiatives et le programme APH Select de la SCHL ont pu atténuer la pénurie. Les actifs multi-résidentiels devraient rester une composante importante de la stratégie d'allocation des investisseurs.

La hausse des coûts de financement ayant considérablement ralenti l'activité de construction, l'offre de nouveaux produits disponibles sur le marché de l'investissement reste limitée. La baisse attendue des taux d'intérêt devrait contribuer à relancer les mises en chantier et à élargir les possibilités d'investissement.

## Transactions notables

Adresse	Quartier	Prix de vente / \$ par unité	Acheteur	Vendeur
14005, rue Sherbrooke Est	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	102 000 000 \$ / 141 667 \$	Société Immobilière Mainbourg	Greenwin
2051, rue Stanley	Ville-Marie	69 000 000 \$ / 387 640 \$	Maddox Stanley Inc.	Goupe Brivia
10 avenue Vermont	Pointe-Claire	65 000 000 \$ / 297 727 \$	Empire Building Management	Joe Caprera
1180-1900, du Fort	Shaughnessy Village	26 550 000 \$ / 188 296 \$	Leyad	CIF Montréal
4875-4905, Des Érables	Pierrefonds	20 300 000 \$ / 165 041 \$	Empire Building Management	Village Towers

## Volume d'investissement multi-résidentiel



Pour plus d'informations sur le marché,  
visitez le site [avisonyoung.ca](http://avisonyoung.ca).

**Marie-France Benoit**

Associée, Directrice  
intelligence de marché, Canada  
+1 514 392 5772  
[mf.benoit@avisonyoung.com](mailto:mf.benoit@avisonyoung.com)

**Marie-Claire Laflamme-Sanders**

Associée, Vice-présidente principale,  
Responsable des marchés des capitaux, Québec  
+1 514 392 1330  
[mc.laflammesanders@avisonyoung.com](mailto:mc.laflammesanders@avisonyoung.com)

**Mark Sinnett**

Associé, Leader des marchés des Capitaux,  
Vice-président exécutif  
+1 514 392 1330  
[mark.sinnett@avisonyoung.com](mailto:mark.sinnett@avisonyoung.com)

**Jean Laurin**

Associé et Président, Québec  
+1 514 392 9401  
[jean.laurin@avisonyoung.com](mailto:jean.laurin@avisonyoung.com)

**Maximilien Rahuba-Pigeon**

Analyste à la recherche  
+1 514 392 9704  
[maximilien.rahuba-pigeon@avisonyoung.com](mailto:maximilien.rahuba-pigeon@avisonyoung.com)

**Frédéric Mackay**

Analyste principal, Intelligence de marché  
+1 514 360 3641  
[frederic.mackay@avisonyoung.com](mailto:frederic.mackay@avisonyoung.com)