



**JLR**

SOLUTIONS  
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

**PUBLICATION JLR**

---

# Le marché des propriétés multirésidentielles

## Pour les propriétés de 6 logements et plus

[www.jlr.ca](http://www.jlr.ca)

## FAITS SAILLANTS

- De juillet 2020 à juin 2021, 1816 immeubles de 6 à 11 logements ont été vendus au Québec, soit une hausse de 31 % par rapport à la même période l'année précédente.
- Pour la RMR de Montréal, les prix par porte ont connu une hausse marquée variant de 15 % pour les propriétés de 6 à 11 logements à 20 % pour les immeubles de 12 logements et plus, au cours des 12 derniers mois.
- La pandémie a causé une croissance du taux d'inoccupation surtout dans les immeubles locatifs de grande taille situés dans le centre-ville de Montréal, le Sud-Ouest, Le Plateau-Mont-Royal et Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce.

Les ventes et les prix des propriétés multirésidentielles (6 unités ou plus) au Québec ont crû depuis la pandémie. Cela reflète la demande reportée au cours des premiers mois de la pandémie, les faibles taux hypothécaires et l'accumulation de capital.

La baisse des taux d'intérêt due à la crise sanitaire a non seulement augmenté la profitabilité des investissements multirésidentiels pour un même prix en réduisant le paiement hypothécaire, mais a également accru l'attrait pour ce type d'acquisitions puisque les autres produits d'investissement, tel que les obligations, offraient de faibles rendements. Dans un contexte de bas taux d'intérêt, les exigences de rendements sur les propriétés multirésidentielles sont réduites ce qui fait croître les prix. Ainsi, le secteur de l'immobilier locatif a été doublement avantage par la baisse des taux d'intérêt.

Or, même si les taux d'inoccupation ont augmenté dans les secteurs plus centraux, les firmes d'investissement, qui sont souvent propriétaires des plus gros parcs de logements locatifs multirésidentiels, disposent de suffisamment de liquidités pour absorber les réductions de revenus tout en continuant à honorer leurs obligations financières. Par conséquent, ils peuvent absorber des mois plus difficiles si des rendements sont prévus à plus long terme.

Aussi, pour les investisseurs immobiliers, le secteur résidentiel, déjà moins risqué que le secteur commercial, est devenu encore plus attrayant par rapport à ce dernier. Les difficultés dans le secteur du commerce de détail ou encore les projets de réductions de l'espace des bureaux de plusieurs entreprises nuisent au marché de l'immobilier commercial. Alors que, même si les taux d'inoccupation des logements ont augmenté dans certains quartiers, le phénomène est perçu davantage comme étant temporaire.

Cette étude se concentrera sur le secteur des immeubles locatifs de 6 logements et plus pour la période de juillet 2020 à juin 2021. [Pour plus d'informations sur le marché des multiplex \(2-5 logements\), cliquez ici.](#)

## NOMBRE DE VENTE

Les investissements dans le secteur du multirésidentiel ont été confrontés à des défis importants au cours du troisième trimestre de 2020, alors que la crise de la Covid-19 se développait. Les ventes au Québec sont restées assez fortes par rapport aux autres classes d'actifs, malgré quelques baisses importantes. Au quatrième trimestre 2020, l'activité avait pleinement récupéré son niveau pré pandémie. L'accumulation de liquidités, les bas taux d'intérêt et le risque perçu plus faible dans le secteur résidentiel ont également stimulé les volumes de ventes au cours des six premiers mois de 2021. Selon les actes publiés au Registre foncier du Québec et colligés par JLR, une société Equifax, 1816 immeubles de 6 à 11 logements ont changé de main à travers la province entre juillet 2020 et juin 2021. Cela représente une hausse de 31 % par rapport à la même période l'année précédente. Ce nombre était le plus élevé des cinq dernières années. Parmi ces ventes, 51 % étaient enregistrés dans la RMR de Montréal. En ce qui concerne les propriétés de 12 logements et plus, 438 transactions ont été conclues au Québec, entre juillet 2020 à juin 2021, ce qui représente une augmentation de 19 %.

Spécifiquement pour la RMR de Montréal, 230 transactions ont été effectuées pour cette catégorie, soit légèrement plus que l'année précédente. En fait, les statistiques confirment un fort engouement pour les propriétés en dehors de la RMR de Montréal. D'ailleurs, les taux d'inoccupation ont baissé dans plusieurs secteurs en dehors du Grand Montréal, contrairement au centre-ville de la métropole, ce qui pourrait expliquer en partie la croissance des ventes plus forte pour l'ensemble du Québec que pour la région montréalaise.

### Variation des ventes de propriétés multirésidentielles

	Nombre de transactions (juillet 2020 à juin 2021)	Variation (12 mois)
<b>Province du Québec</b>		
6 à 11 logements	1816	31 %
12 logements et plus	438	19 %
<b>RMR de Montréal</b>		
6 à 11 logements	923	29 %
12 logements et plus	230	2 %

### PRIX PAR LOGEMENT

Au cours des 12 derniers mois, les prix par logement ont connu de fortes augmentations. Pour la catégorie des 6 à 11 unités, au Québec, le prix par porte se situe à 111 500 \$, soit une croissance de 9 %. Pour la RMR de Montréal, il a atteint 142 250 \$, soit 15 % de plus qu'à la même période l'année précédente. En ce qui concerne les immeubles de 12 logements et plus, la hausse de prix par logement a été plus importante, atteignant 11 % pour l'ensemble de la province et 20 % pour la RMR de Montréal. Pour cette catégorie de bâtiments, la plus forte augmentation de prix à Montréal qu'en province pourrait s'expliquer partiellement par un effet de composition, car la hausse des ventes a été plus élevée en région que dans le Grand Montréal, où les prix par logement sont plus élevés. Bref, certaines régions pourraient avoir vu des hausses de prix similaires à celle de Montréal.

### Prix par logement

	Prix par logement (juillet 2020 à juin 2021)	Variation (12 mois)
<b>Province du Québec</b>		
6 à 11 logements	111 500 \$	9 %
12 logements et plus	106 113 \$	11 %
<b>RMR de Montréal</b>		
6 à 11 logements	142 250 \$	15 %
12 logements et plus	132 929 \$	20 %

### DEMANDE DE LOGEMENT

Bien que certains effets de la crise sanitaire, comme la réduction de l'immigration, le désir de plus d'espace et la hausse du chômage, puissent avoir légèrement réduit la demande d'unités dans les grands multiplex, cela ne devrait pas perdurer. Au final, dans des périodes incertaines, comme lors d'une crise sanitaire, la stabilité de revenus qu'apporte les immeubles locatifs est recherchée par les investisseurs et se reflète dans la demande à la hausse de ce marché. Ceci étant dit, les investisseurs devront s'adapter aux besoins post-pandémiques s'ils veulent rester attractifs aux locataires. Ils devront, par exemple, proposer des caractéristiques particulières telles que des unités plus grandes, l'accès à des salles de vidéoconférence, des zones dédiées aux livraisons d'épicerie, etc. À long terme, des investissements en technologie pourraient également aider les propriétaires à améliorer l'efficacité énergétique de leurs bâtiments, la gestion de leurs locataires et le choix de leurs projets. Ceci pourrait donc accroître la rentabilité des immeubles.

Dans la dernière année, la demande pour le marché multirésidentiel a été renforcée par les faibles taux d'intérêt. Toutefois, les taux risquent de remonter au cours des prochains trimestres ce qui limitera la prise de valeur des propriétés multirésidentielles. Par contre, un retour en force de la demande de logements, qui implique de faibles taux d'inoccupation, favorisera la croissance des revenus des immeubles, et donc, les hausses de prix.

## OFFRE DE LOGEMENT

Selon les données du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, il y avait 53 592 propriétés de 6 et plus logements au Québec en début 2021. Ce nombre est 1,2 % plus élevé qu'en 2020, une augmentation plus importante que celle de 0,5 % enregistrée dans la catégorie des maisons unifamiliales, mais inférieure à celle de 2,6 % pour les copropriétés.

L'offre pourrait croître plus rapidement au cours des prochaines années. D'une part, avec l'incertitude concernant le retour au bureau et les difficultés du commerce de détail, certains propriétaires pourraient envisager de nouvelles utilisations de leurs actifs, y compris le réaménagement à des fins résidentielles. À ce titre, plusieurs propriétaires de grands stationnements aux abords de centres commerciaux prévoient déjà d'utiliser ceux-ci pour ajouter de nouvelles constructions résidentielles, soit des copropriétés ou des unités locatives.

D'autre part, après plusieurs années où le nombre de mises en chantier de propriétés multirésidentielles était réduit en raison de l'intérêt des promoteurs pour les copropriétés, un regain important de construction d'unités locatives est survenu en 2015. Depuis, le nombre de mises en chantier ne cesse de croître chaque année pour atteindre 28 328 en 2020 au Québec, de loin le plus haut nombre des 30 dernières années. Bref, de nouveaux appartements s'ajouteront au marché au cours des prochaines années et l'offre d'immeubles locatifs s'accroîtra.

Selon la SCHL, le taux d'inoccupation dans la RMR de Montréal a augmenté pour atteindre 2,6 % pour les logements de 3 chambres ou plus en octobre 2020. La pandémie a causé la hausse du taux d'inoccupation surtout dans les immeubles locatifs de grande taille situés dans le centre-ville de Montréal, le Sud-Ouest, Le Plateau-Mont-Royal et Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce. Une fois la pandémie passée, les locataires, tels que les étudiants et les nouveaux arrivants devraient revenir en grand nombre sur l'île de Montréal. Il faudra voir si le retour de cette demande pourra être contrebalancé par l'ajout de nouvelles unités afin que le taux d'inoccupation ne s'éloigne pas trop du taux d'équilibre de 3 %.

En résumé, l'important ajout de nouveaux immeubles ne devrait pas impacter négativement le prix des immeubles à revenu, car la demande de logements demeure forte ce qui favorise une bonne rentabilité des propriétés.

## CONCLUSION

Pendant la pandémie, les propriétés multirésidentielles de 6 logements ou plus au Québec sont restées des actifs de valeur sûre pour les investisseurs. La baisse des taux d'intérêt et l'accumulation de capital ont largement soutenu la croissance de ce marché au cours des 12 derniers mois. Cependant, les taux d'intérêt sont susceptibles d'augmenter à moyen terme. Cette augmentation et le fait que les hausses de loyer sont restreintes par la réglementation, pourraient limiter la rentabilité et donc les augmentations de prix.

D'autre part, l'absence de construction pendant plusieurs années, combiné à une forte immigration, a entraîné une baisse des taux d'inoccupation pendant quelques années. Cependant, la forte construction enregistrée récemment devrait contribuer à soulager la pression sur le marché locatif à plus long terme. Toutefois, cela pourrait prendre du temps et nécessiter un niveau élevé de construction au cours des prochaines années, ce qui pourrait être plus difficile à accomplir à Montréal en raison du nouveau règlement «20-20-20», proposé par la maire, Valérie Plante. Ce dernier exige que les grands projets résidentiels à Montréal contiennent 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % d'unités de trois chambres à coucher et plus. Ceci augmentera les coûts de construction et pourrait donc limiter le nombre de nouveaux projets résidentiels. Certains investisseurs pourraient être encouragés à investir dans les zones périphériques, où les exigences ne sont pas aussi strictes. Les conséquences seront surtout observables à plus long terme puisque les gros projets résidentiels peuvent prendre plusieurs années à prendre forme.

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

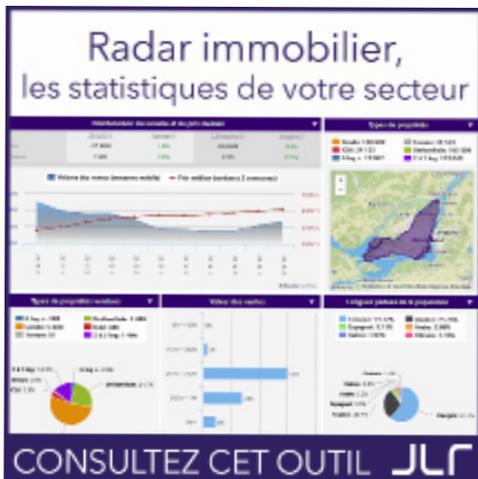
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec. Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données parmi les ventes sont éliminées des calculs. Ainsi, les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 150 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples ne sont pas incluses dans les statistiques contenues dans cette étude.

## POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez l'étendue des publications à cette adresse : [blog.jlr.ca/publications](http://blog.jlr.ca/publications)

Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : [www.jlr.ca/radarimmobilier](http://www.jlr.ca/radarimmobilier)





Une société d'Equifax

#### À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

#### AVIS LÉGAL

Ce document est publié par JLR inc.. JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. Ce document est fourni uniquement à titre informatif. Ce document ne constitue pas un avis juridique et ne doit pas être utilisé, ni interprété comme un avis juridique. Les informations dans cette publication sont fournies telles quelles, sans aucune déclaration, garantie de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite. JLR inc. ne sera en aucun cas tenu responsable envers vous ou toute autre personne pour toute perte ou tout dommage résultant de, ou, lié à l'utilisation de cette présentation par vous ou toute autre personne. Les utilisateurs de cette publication informative devront consulter leur propre avocat pour obtenir des conseils juridiques.

#### RÈGLES D'UTILISATION

JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

©2021 JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.