

Évolution du marché immobilier

RÉGION DE QUÉBEC

BOMA Québec

4 février 2025



Présenté par :

Alain Roy, É.A. Associé

HDG
associés inc

gda
Services
immobiliers
intégrés



Incertitude en ce début d'année

HPDG
associés inc



gda
Services
immobiliers
intégrés



Quelques signes encourageants

HPDG
associés inc

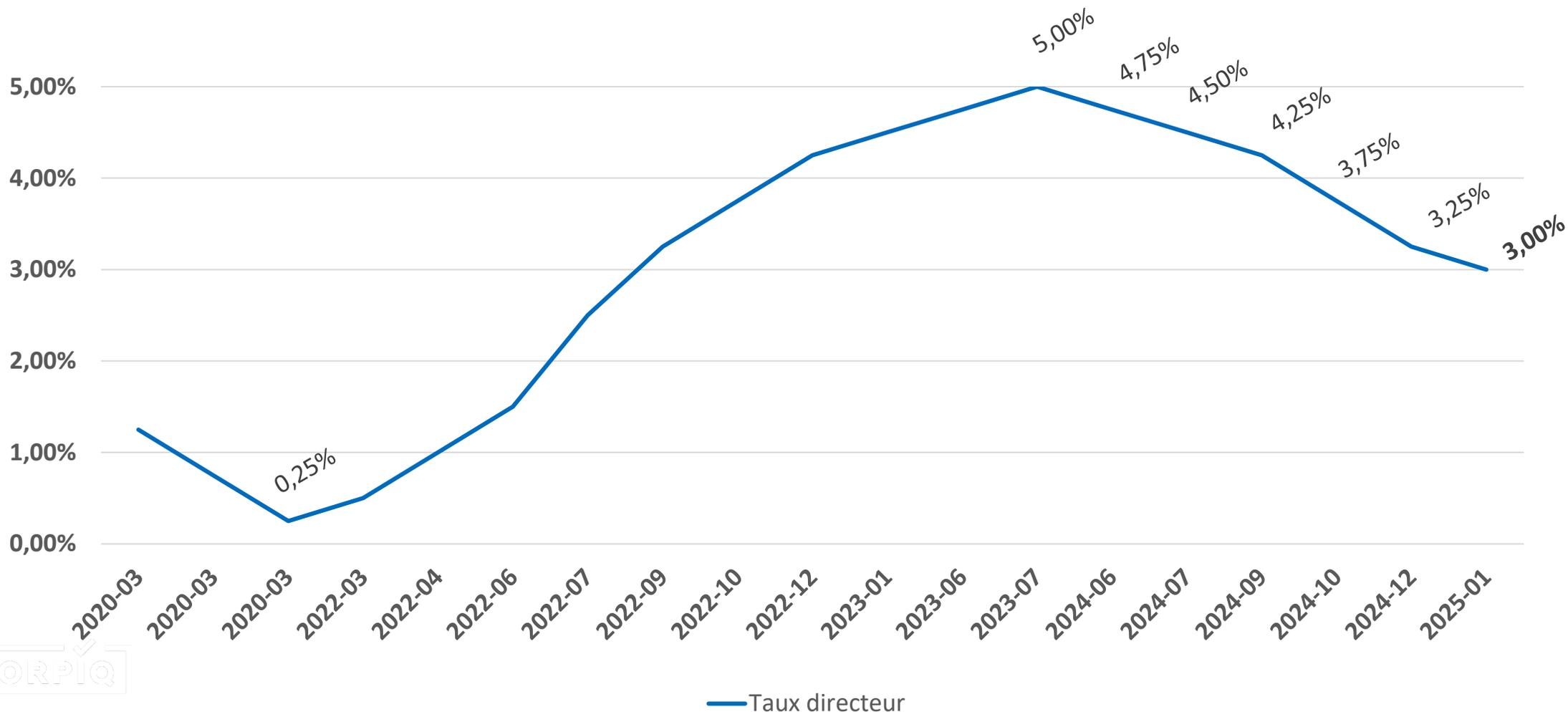


gda
Services
immobiliers
intégrés

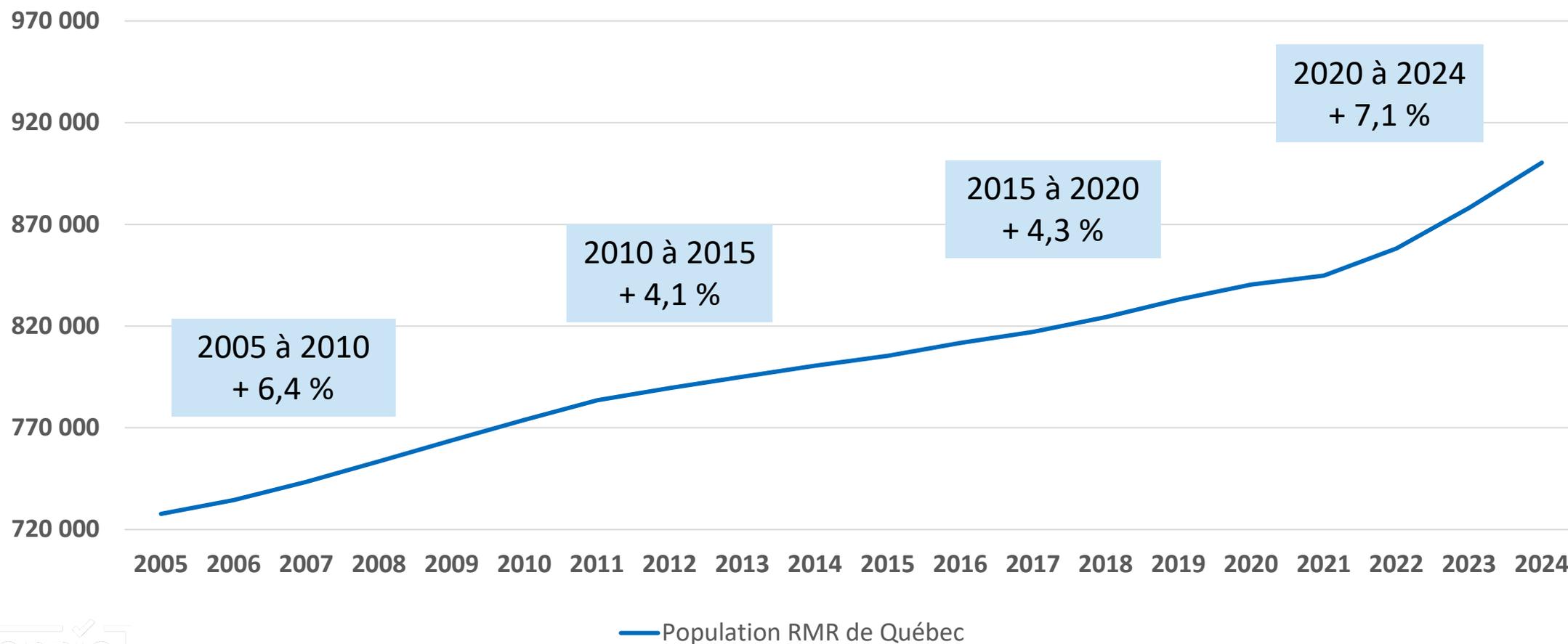


Baisse des taux d'intérêt

Évolution du taux directeur

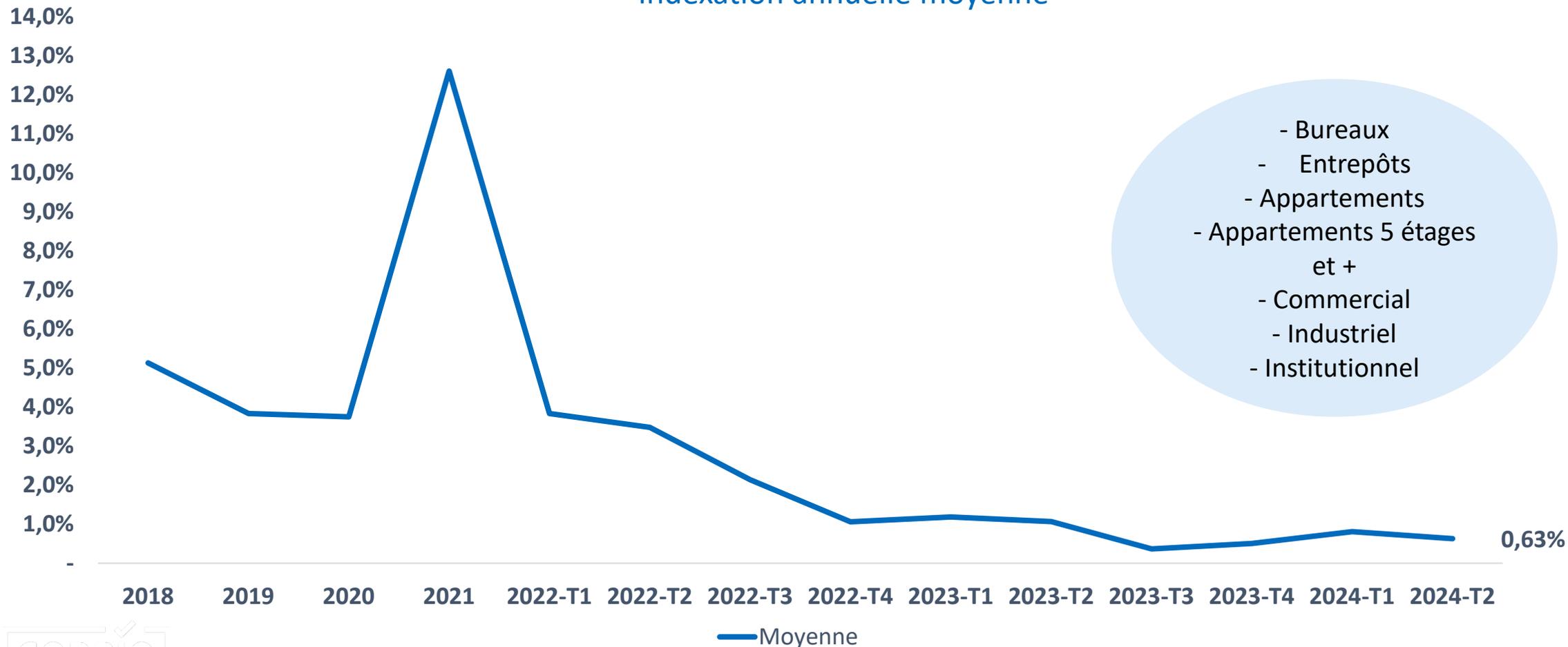


Forte hausse de la population

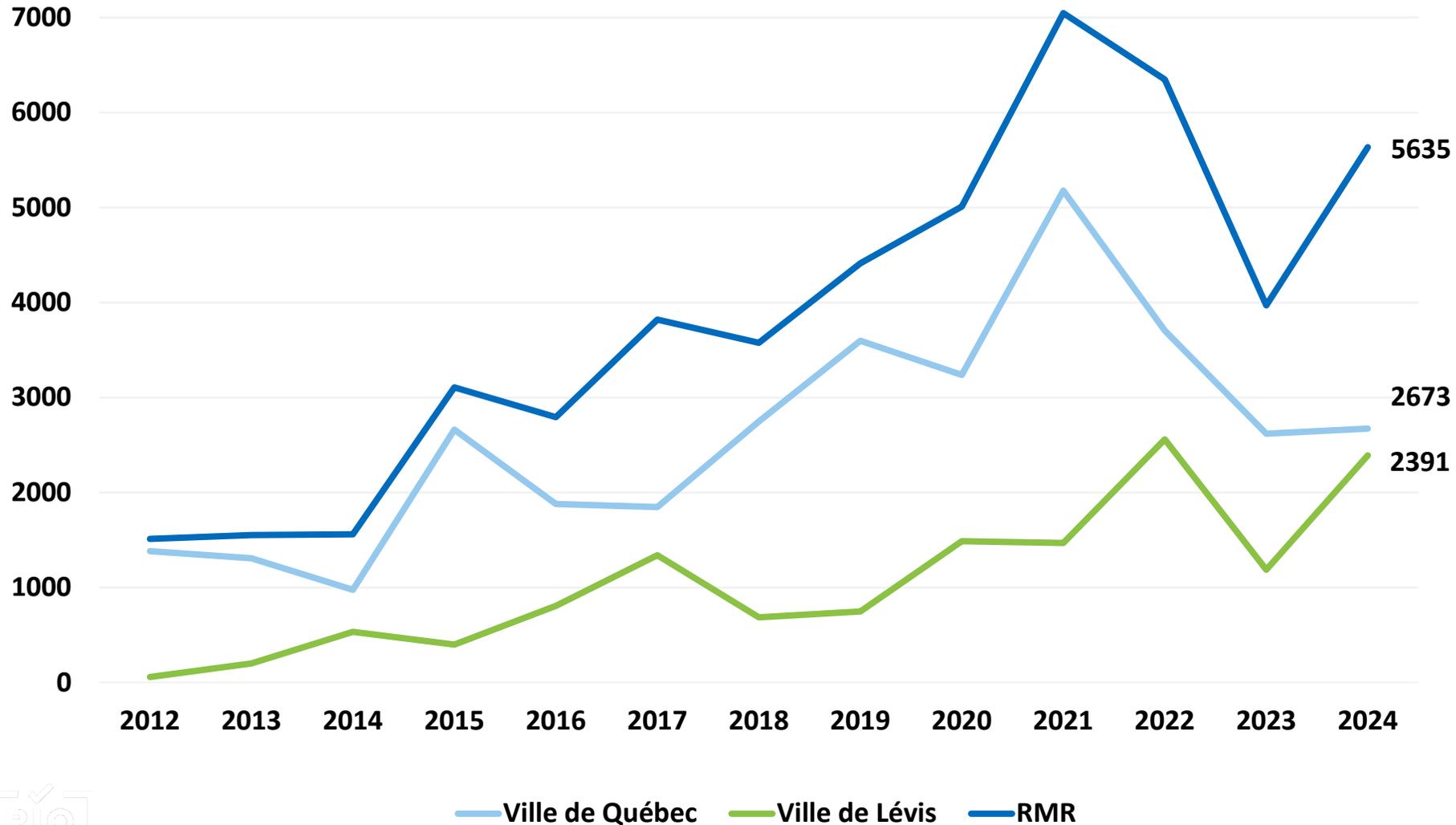


Stabilisation des coûts de construction

Indexation annuelle moyenne



Évolution des mises en chantier locatives



**2024/2023
+ 41,9 %**

... On est loin de la cible

Au Québec



Si la tendance se maintient : + 330 000 nouveaux logements d'ici 2030



Besoin pour atteindre l'équilibre : besoin de 1 190 000 nouveaux logements d'ici 2030



Minimalement tripler les mises en chantier

La pénurie de logements s'accroît

HPDG
associés inc

gda
Services
immobiliers
intégrés

Rapport de la SCHL

La pénurie de logements s'aggrave au Québec

les affaires

La pénurie de logement va perdurer, faute d'offre

 RADIO-CANADA

Il manque 100 000 unités d'habitation à l'échelle du Québec, dit l'APCHQ

leSoleil

Des familles toujours sans logement à Québec

Protégez Vous.

Crise du logement: de moins en moins de loyers abordables

le journal de québec

Budget Girard: des mesures pour atténuer la crise du logement

LA PRESSE

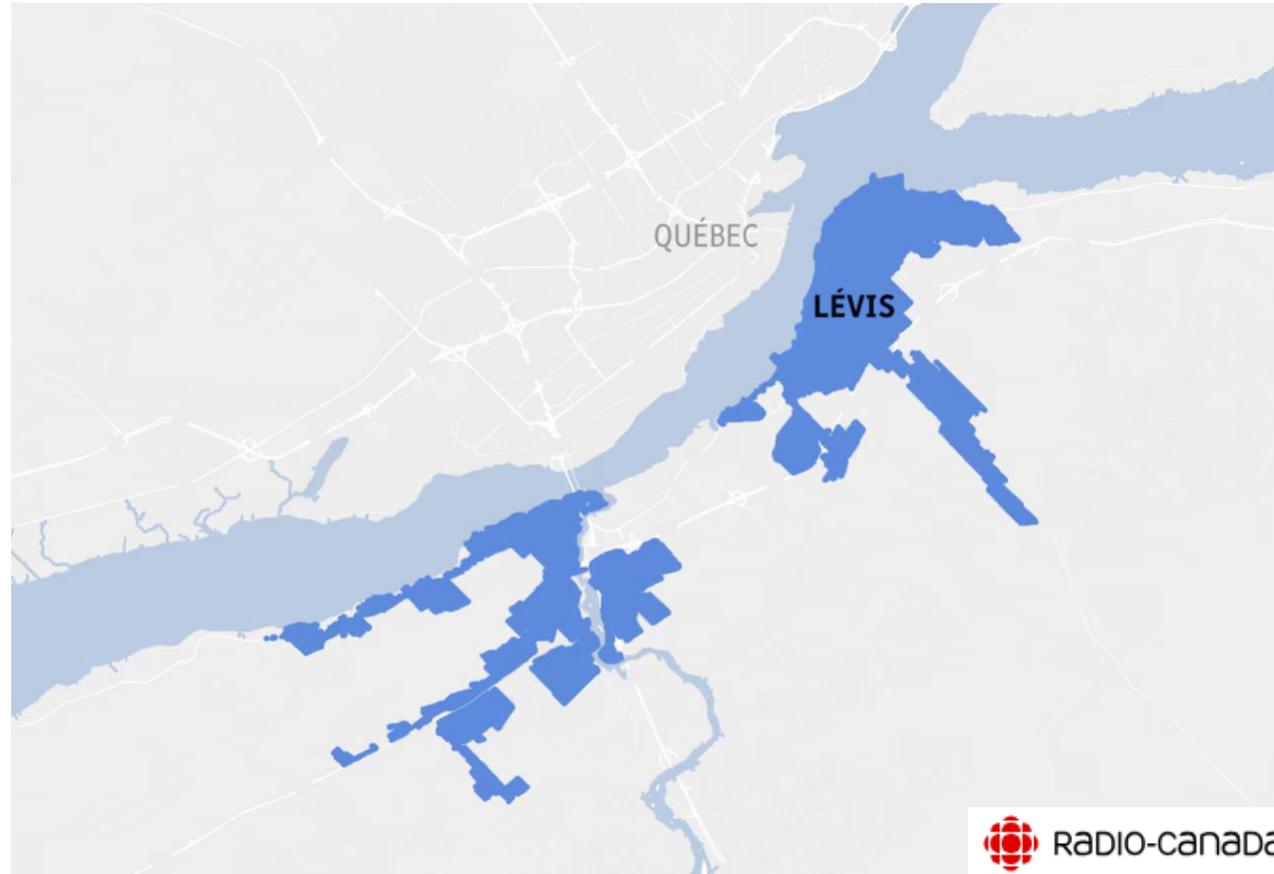
Un déficit de 1,2 million de logements au Québec !

De nombreux obstacles à surmonter

- Taux d'intérêt
- Coûts élevés des matériaux
- Pénurie de main-d'œuvre
- Grèves dans la construction?
- Délais d'obtention des permis de construction
- Menaces provenant des USA?



Lévis met un frein aux nouvelles constructions



HPDG
associés inc



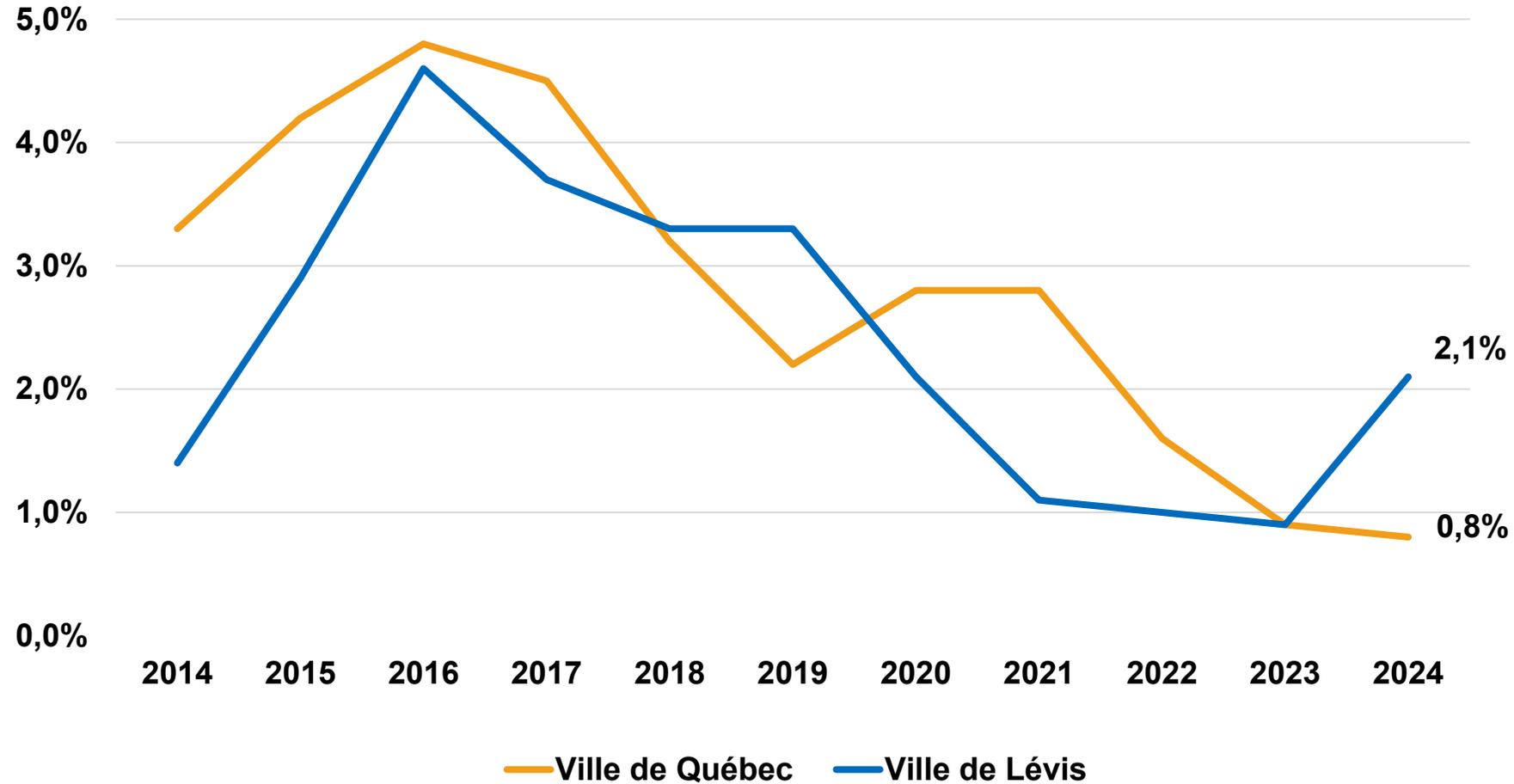
gda
Services
immobiliers
intégrés

Multirésidentiel



La demande demeure très forte

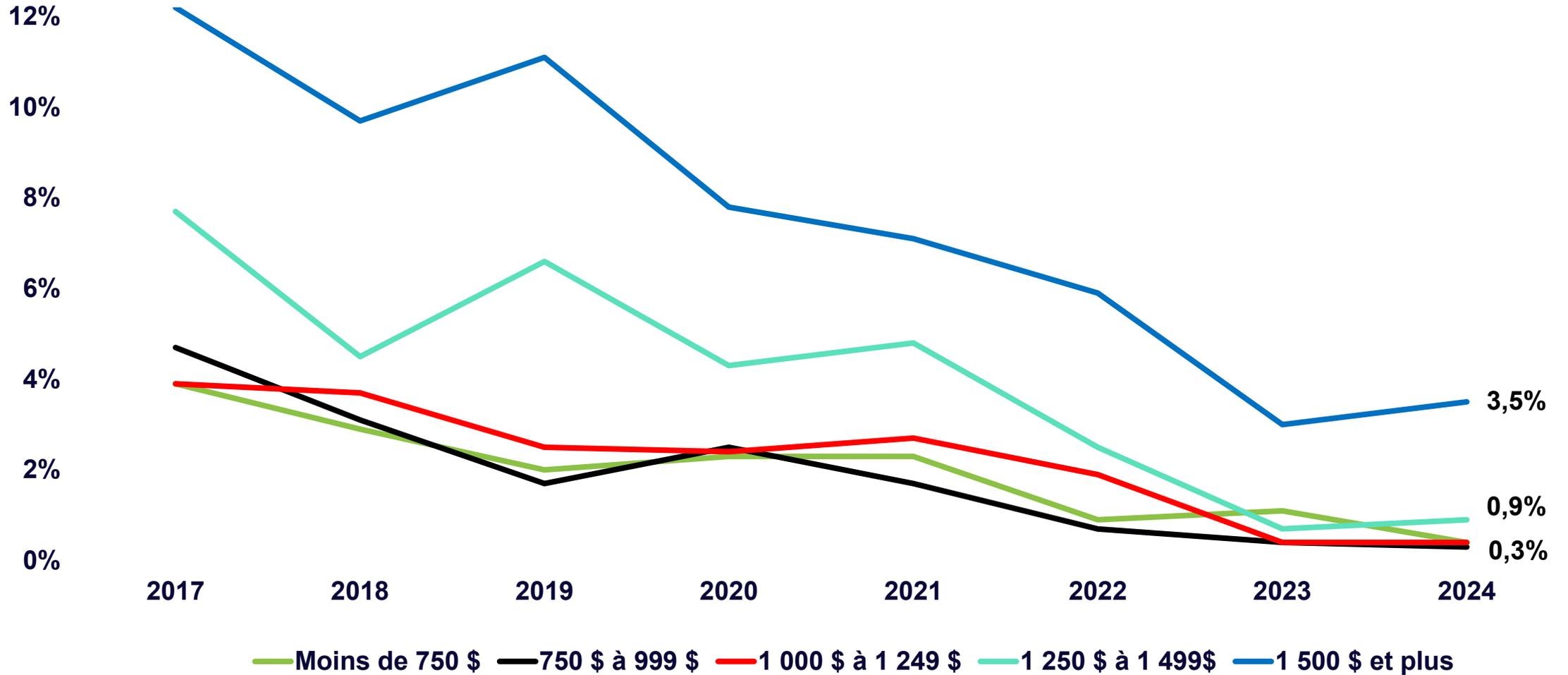
Taux d'inoccupation



**RMR de Québec
0,9 %**

Source: SCHL

Taux d'inoccupation par tranche de loyers - RMR



Deux marchés distincts

SCHL – RMR de Québec - Tous marchés confondus



Pression à la hausse sur les loyers

Taux de rotation



2019 : 17 %

2024 : 12 %

Loyer selon la rotation



Mêmes locataires : 4,8 %

Rotation des locataires : 17,4 %

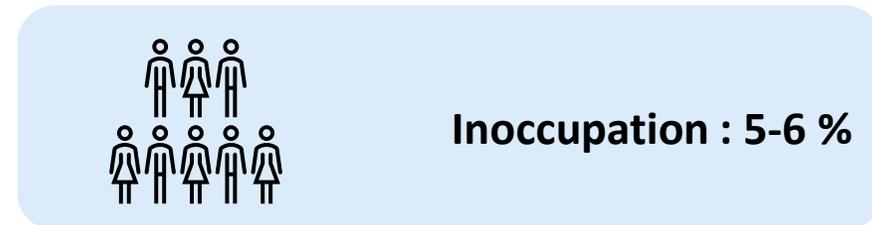


Deux marchés distincts

SCHL – RMR de Québec - Tous marchés confondus

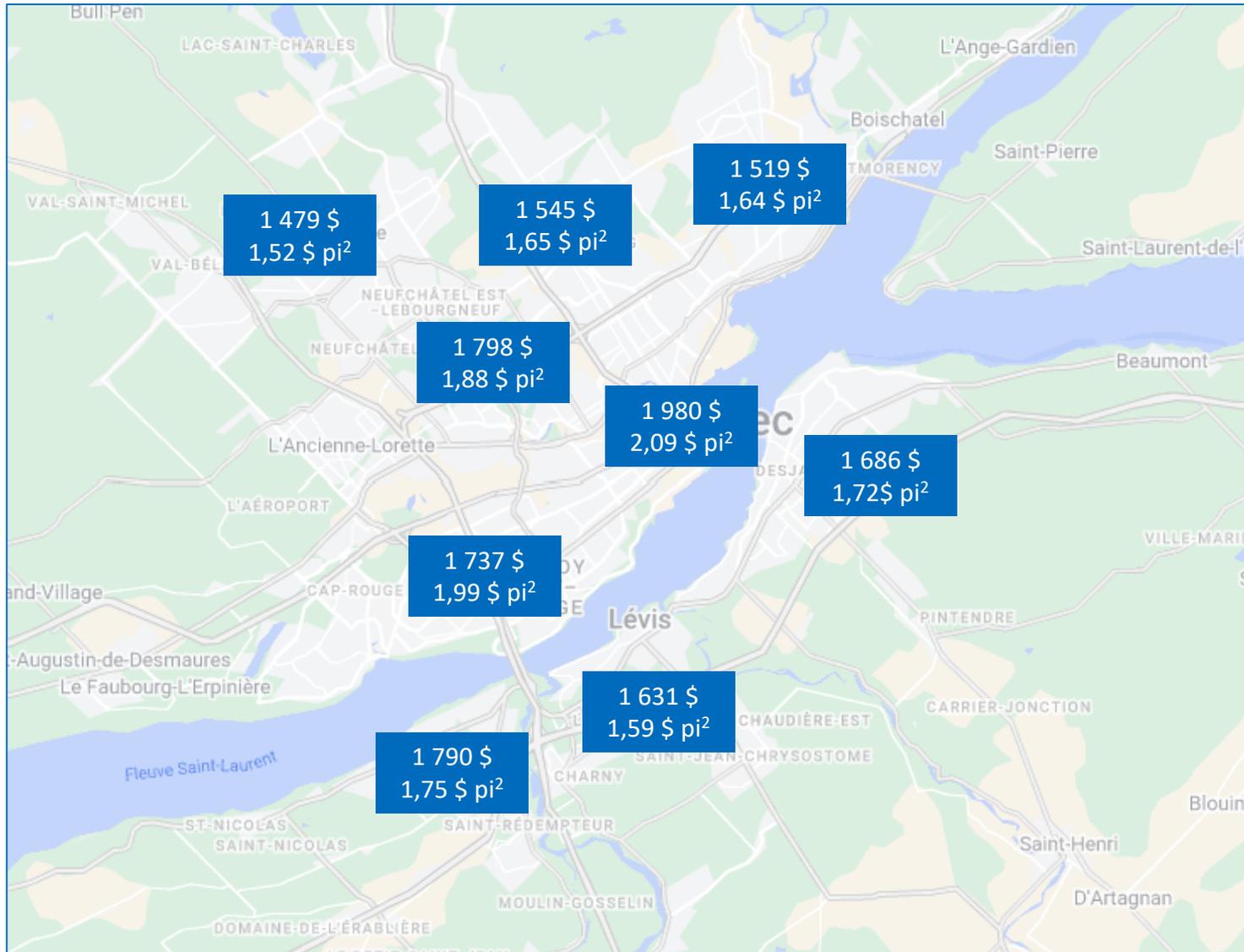


GDA - Neufs (- de 5 ans)



* Eau chaude, 1 rangement et 1 stationnement intérieur inclus

Loyers moyens par secteur – projets neufs (- de 5 ans)



Québec
 1 730 \$
 1,87 \$/pi²

Lévis
 1 706 \$
 1,71 \$/pi²

2024/2023
 +6,6 %

Source: GDA

Comprend : Eau chaude, 1 rangement et 1 stationnement intérieur inclus

L'écoulement du neuf ralenti

Écoulement
RMR de Québec

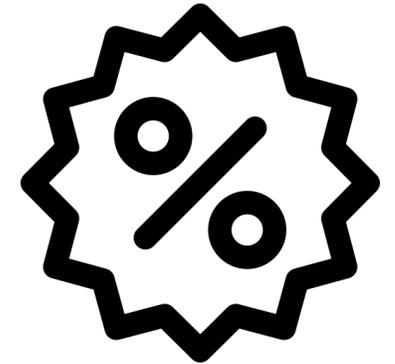


2021 -2023 : 7 à 8 unités / mois
2024 – 2025 : 5 à 6 unités / mois

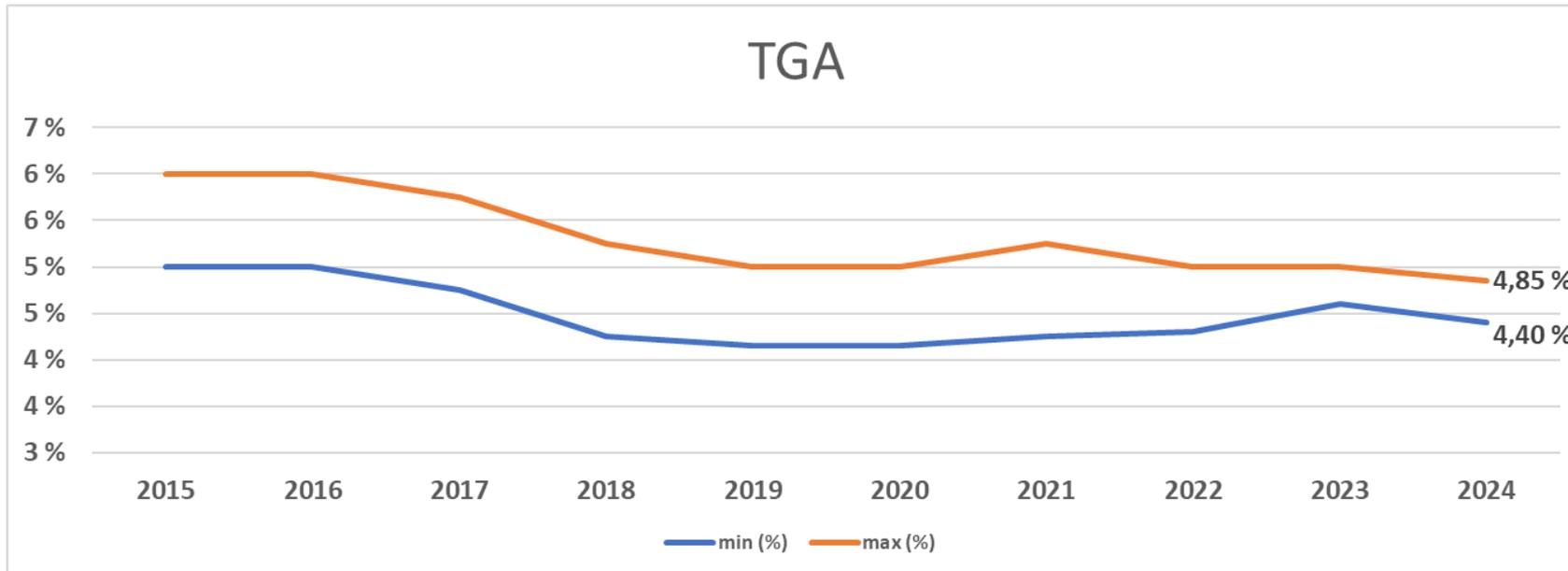
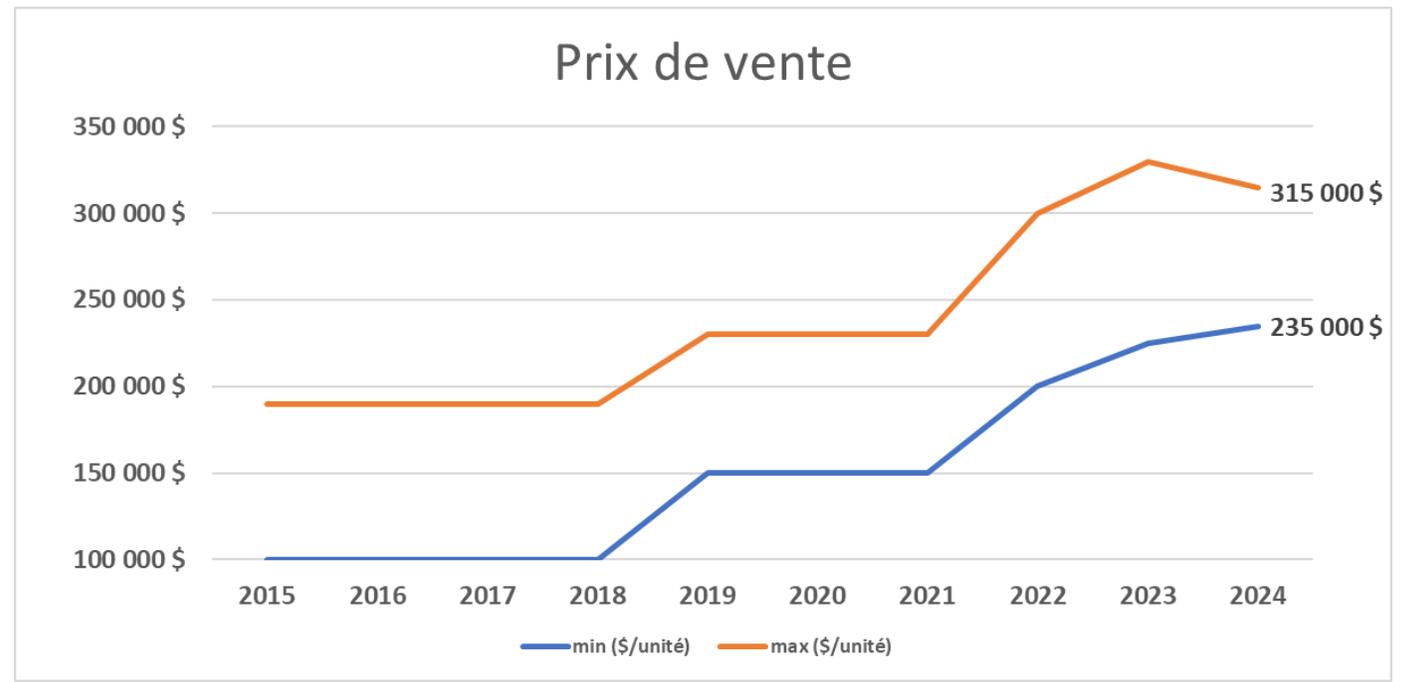
Promotions
plus courantes



Mois gratuits, stationnement offert,
bonis de référencement, etc.



Multirésidentiel (50 log. et + - 15 ans et -)



Transactions majeures 2024-2025

HPDG
associés inc

gda
Services
immobiliers
intégrés

Publié le 2024-03-06



Adresse : 3040-3094, rue des Châtelets, Québec
Vendeur (s) : Capreit Appartement inc.
Acquéreur (s) : Gestion Immobilière François Bélanger inc.
Prix de vente : 36 275 000 \$
Nombre d'unités : 240
Prix par logement : 151 146 \$
Année construction : N/D
Nombre d'étages : 3

Publié le 2024-05-08



Adresse : 7755, rue des Métis, Québec
Vendeur (s) : Développement Project Métis II, S.E.C.
Acquéreur (s) : 9511-4254 Québec inc.
Prix de vente : 56 394 581 \$
Nombre d'unités : 218
Prix par logement : 258 691 \$
Année construction : 2023
Nombre d'étages : 15

Transactions majeures 2024-2025

HPDG
associés inc

gda
Services
immobiliers
intégrés

Publié le 2024-08-16



Adresse : 2200, avenue Chapdelaine, Québec
Vendeur (s) : Capreit Appartement inc. et Capreit Ltd Partn
Acquéreur (s) : Tours Chapdelaine S.E.C (A. Nault)
Prix de vente : 35 650 000 \$
Nombre d'unités : 213
Prix par logement : 167 371 \$
Année construction : N/D
Nombre d'étages : 12

Publié le 2025-01-03



Adresse : 8501, rue de la Comptoise, Québec
Vendeur (s) : Raymond Chabot inc.
Acquéreur (s) : BILD Immobilier S.E.C. & 9416-8978 Qc inc.
Prix de vente : 21 500 000 \$
Nombre d'unités : 69
Prix par logement : 311 594 \$
Année construction : 2023
Nombre d'étages : 6

Transactions majeures 2024-2025

HPDG
associés inc

gda
Services
immobiliers
intégrés

Publié le 2025-01-13



Adresse :	39 immeubles, Québec
Vendeur (s) :	Logisco inc.
Acquéreur (s) :	Gestion Immobilière François Bélanger inc.
Prix de vente :	143 446 799 \$
Nombre d'unités	1 057
Prix par logement :	135 711 \$
Année construction :	Divers
Nombre d'étages :	Divers

HPDG
associés inc



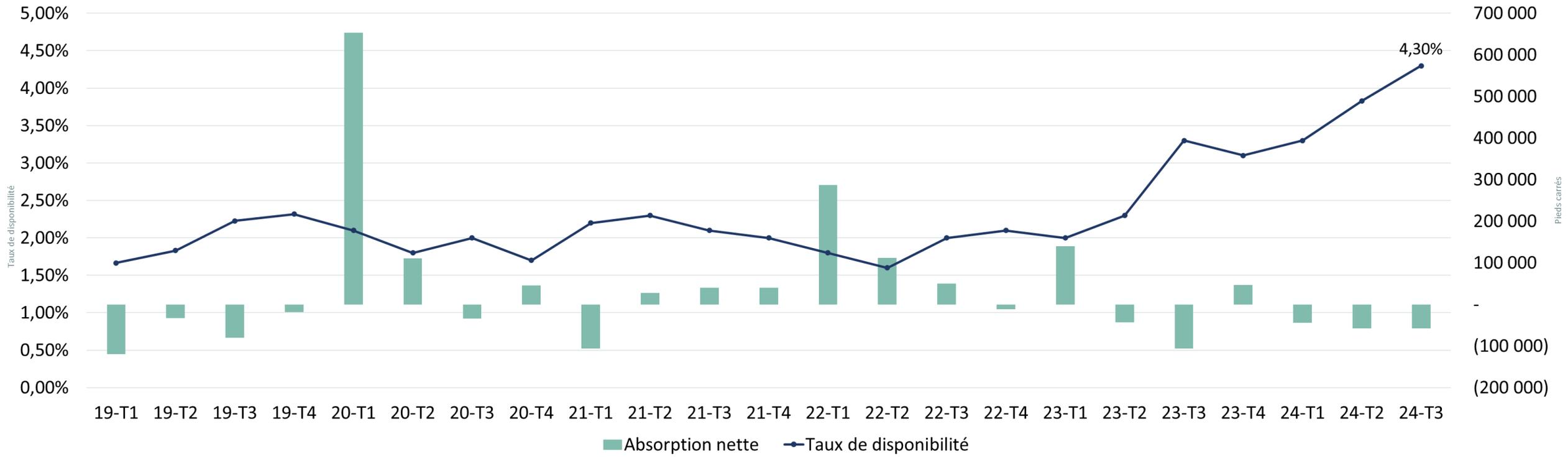
gda
Services
immobiliers
intégrés

Industriel



Détente du marché

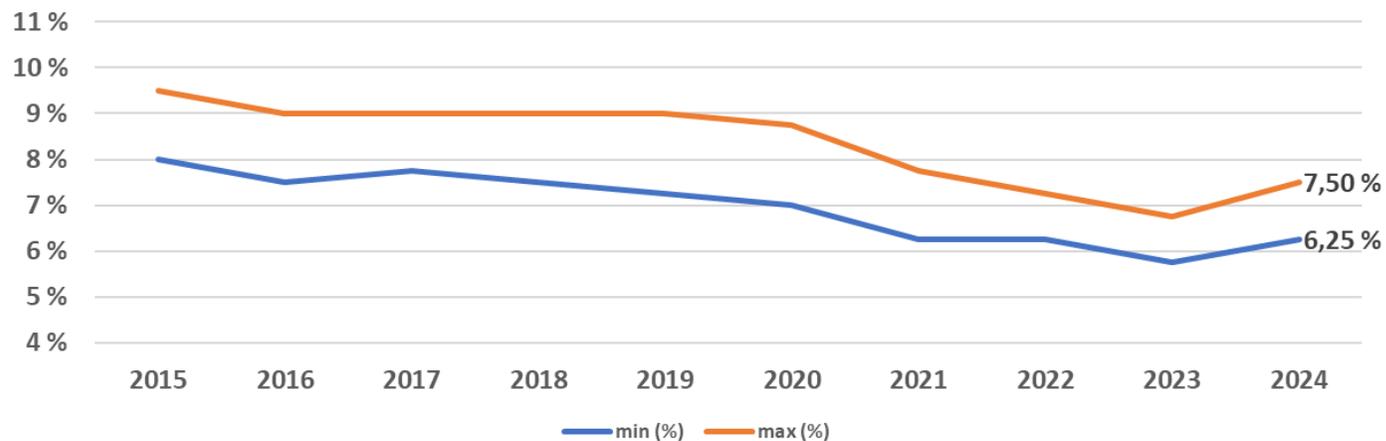
L'offre et la demande



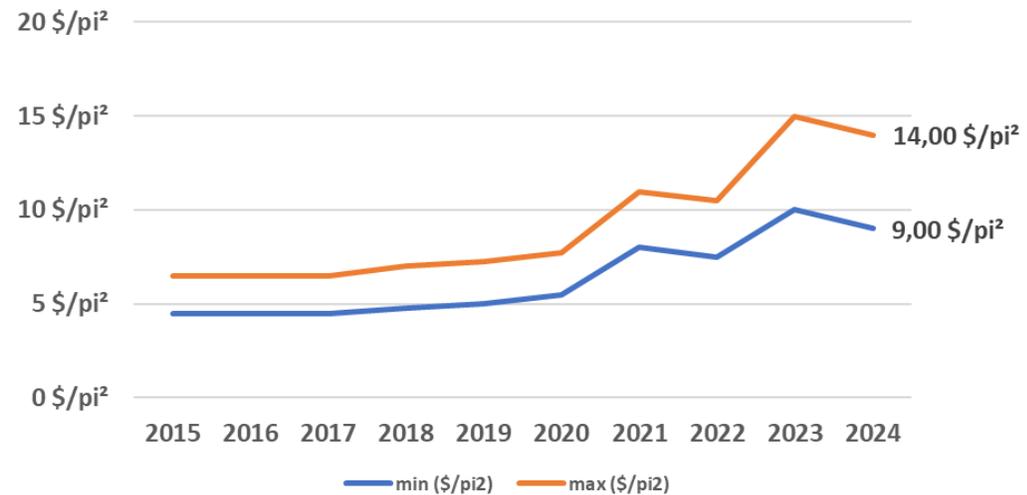
Source : CBRE

Industriel B

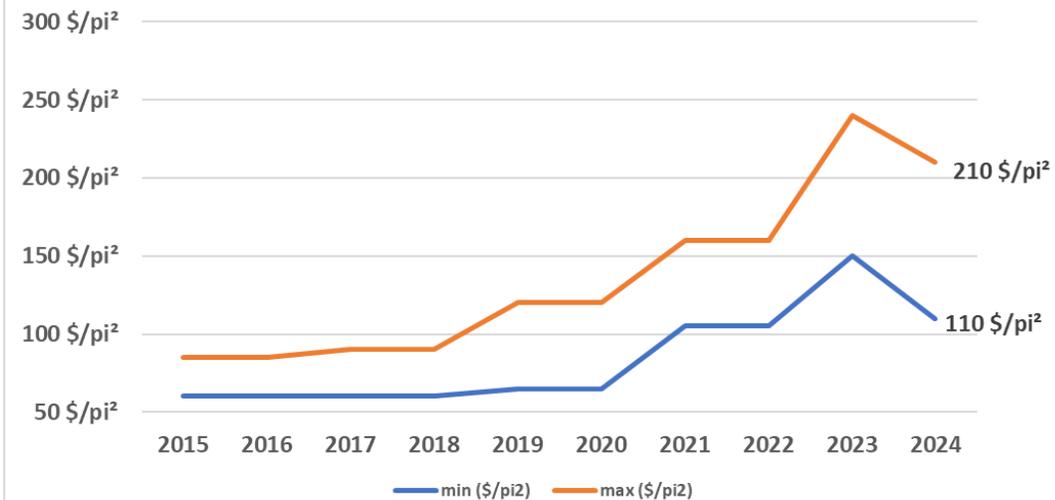
TGA



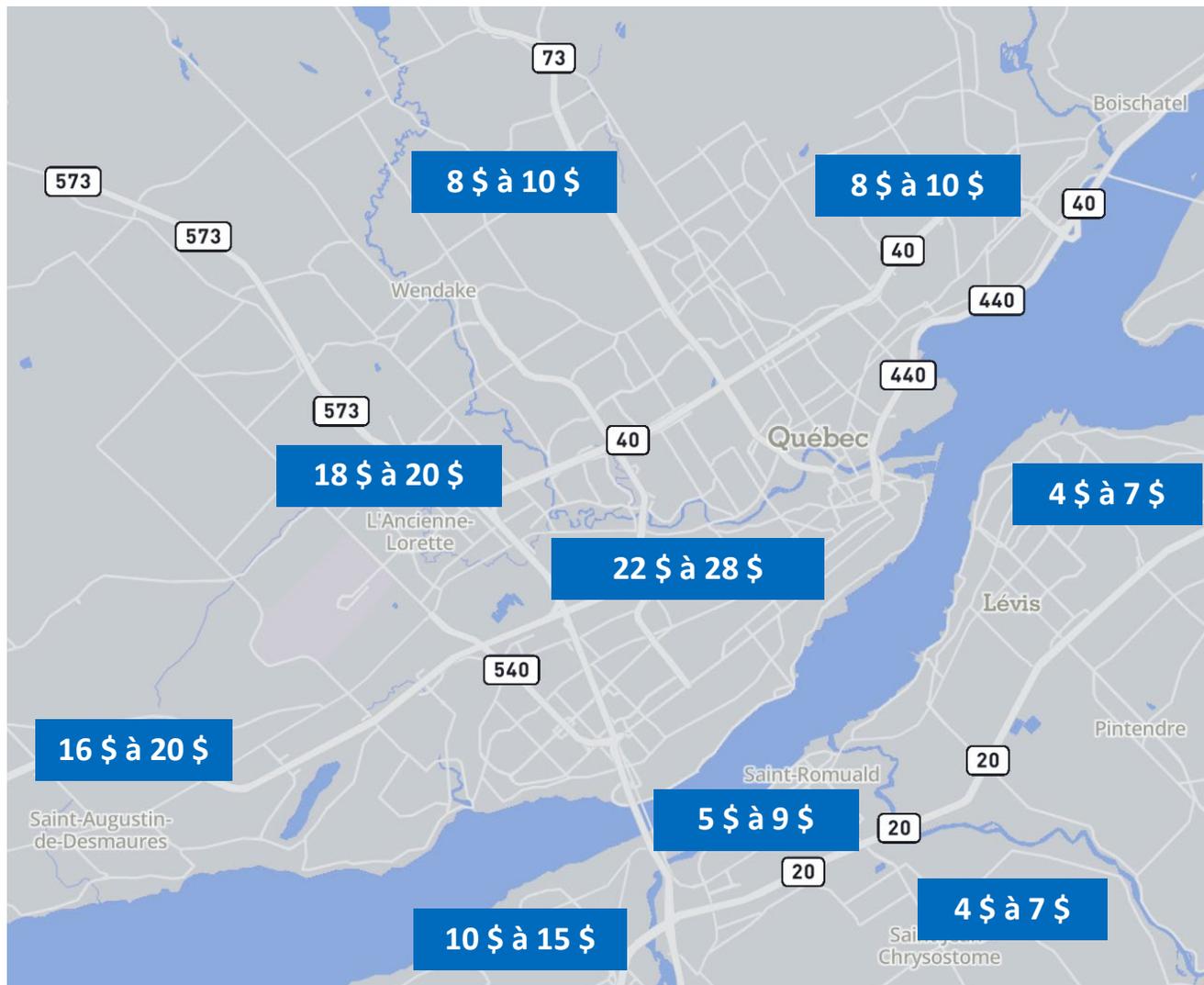
Loyer



Prix de vente



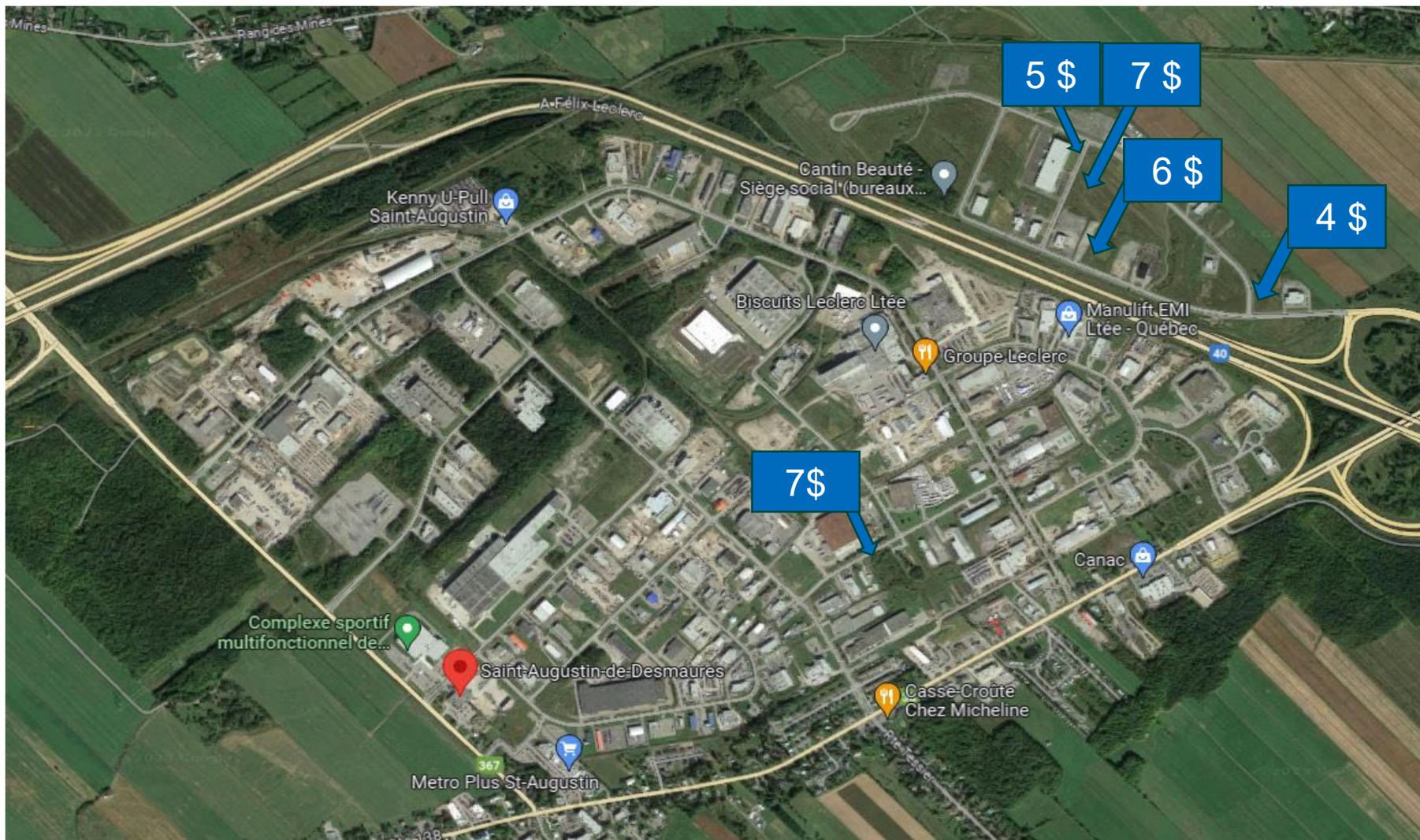
Valeur des terrains industriels



Forte pression
à la hausse



Forte pression à la hausse à Saint-Augustin-de-Desmaures



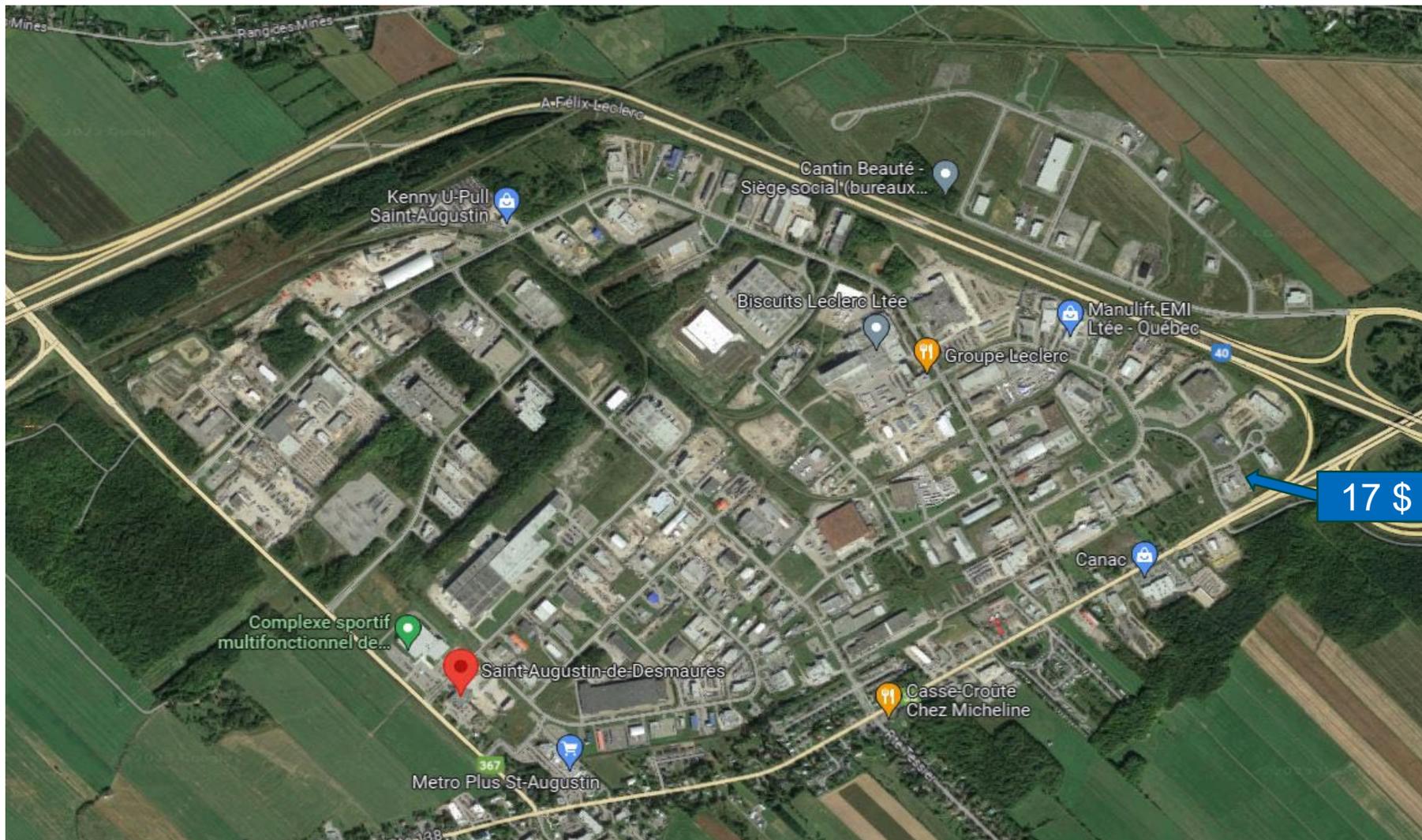
2017 à ÉTÉ 2022

4 \$ À 7 \$

Forte pression à la hausse à Saint-Augustin-de-Desmaures

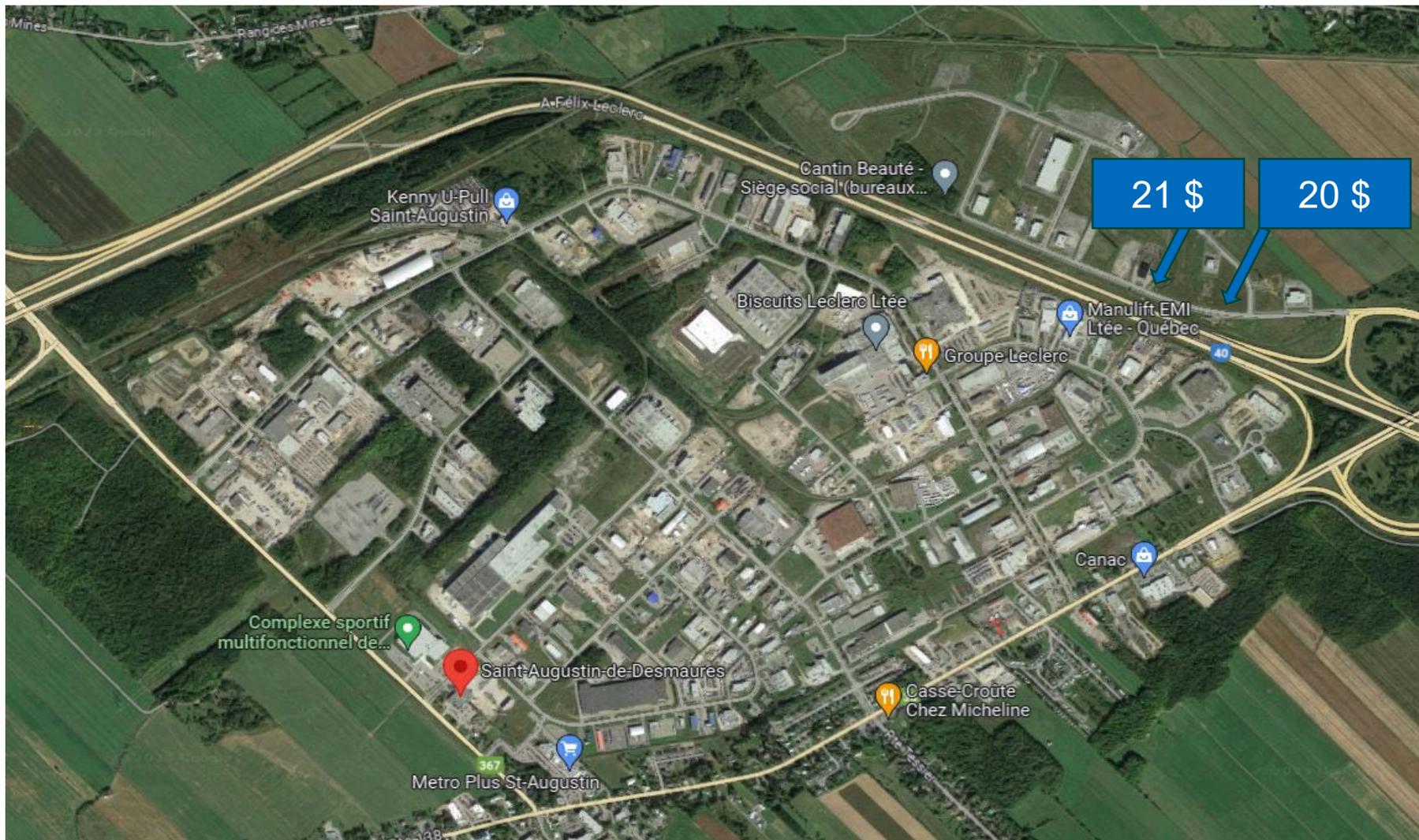
HPDG
associés inc

gda
Services
immobiliers
intégrés



ÉTÉ 2022

Forte pression à la hausse à Saint-Augustin-de-Desmaures



FIN 2022

Transactions majeures 2024-2025

HPDG
associés inc

gda
Services
immobiliers
intégrés

Publié le 2024-04-05



Adresse : 2511, boul. du Parc-Technologique, Québec
Vendeur (s) : 9184-2518 Québec inc.
Acquéreur (s) : Campus Notre-Dame-de-Foy
Prix de vente : 8 350 000 \$
Sup. du bâtiment : 39 670 pi²
Prix/pi² : 210 \$
Année construction : 2000
Hauteur : 26 pi

Publié le 2024-06-20



Adresse : 8780, boul. Guillaume-Couture, Lévis
Vendeur (s) : Gestion Fortier inc.
Acquéreur (s) : 9302-3620 Québec inc.
Prix de vente : 3 500 000 \$
Sup. du bâtiment : 26 841 pi²
Prix/pi² : 130 \$
Année construction : 1993
Hauteur : 22 pi

Transactions majeures 2024-2025

HPDG
associés inc

gda
Services
immobiliers
intégrés

Publié le 2024-11-01



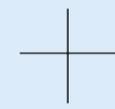
Adresse : 2300, avenue D'Estimauville, Québec
Vendeur (s) : Medicago inc.
Acquéreur (s) : 2300 Estimauville S.E.C.
Prix de vente : 17 000 000 \$
Sup. du bâtiment : 700 000 pi²
Prix/pi² : 24 \$
Année construction : En construction
Hauteur : Variable

Publié le 2024-12-17



Adresse : 5200, rue Armand-Viau, Québec
Vendeur (s) : Les Immeubles Miler Carmichael inc.
Acquéreur (s) : 9395-9302 Québec inc.
Prix de vente : 3 872 995 \$
Sup. du bâtiment : 13 716 pi²
Prix/pi² : 282 \$
Année construction : 2000
Hauteur : 18 pi

HPDG
associés inc



gda
Services
immobiliers
intégrés

Bureau



Un coup dur pour les immeubles à bureaux

HPDG
associés inc

gda
Services
immobiliers
intégrés



ET VLAN!



DES PERTES DE VALEUR
CONSIDÉRABLES DANS LES
CENTRES-VILLES

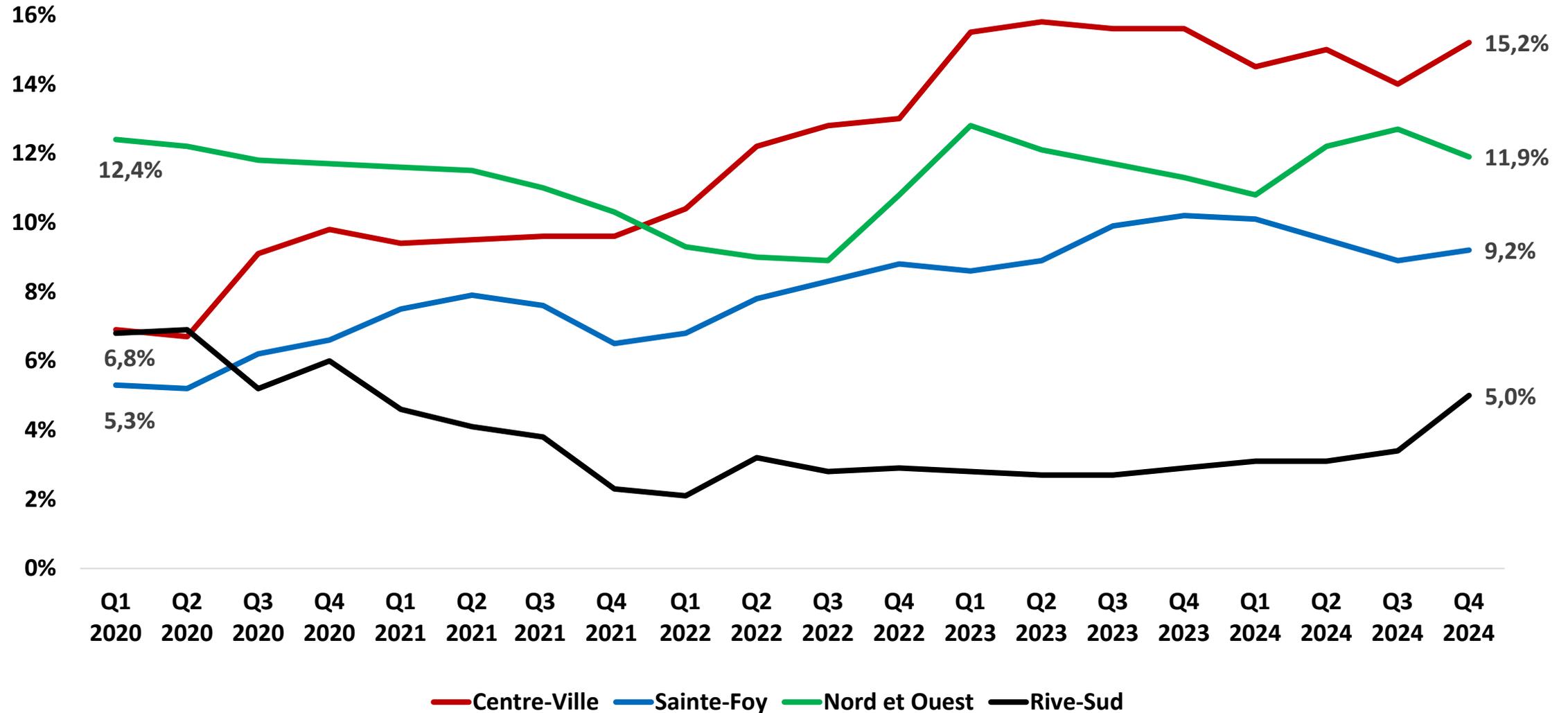


ATTENTION, DÉVALUATION DES
BUREAUX DROIT DEVANT!

Taux de disponibilité stable depuis 2023

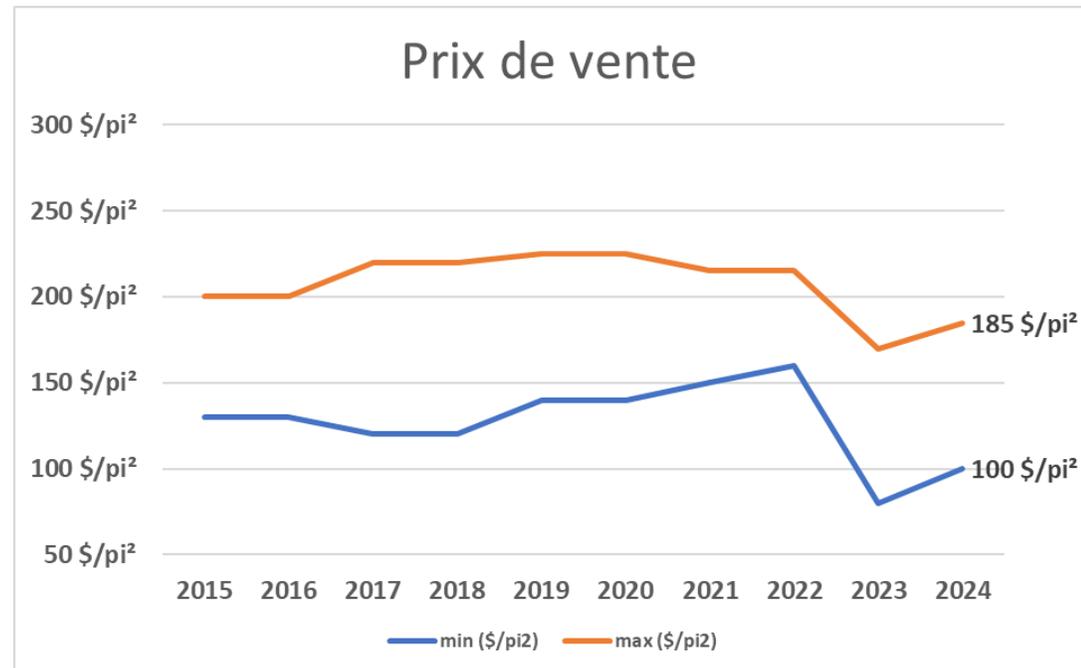
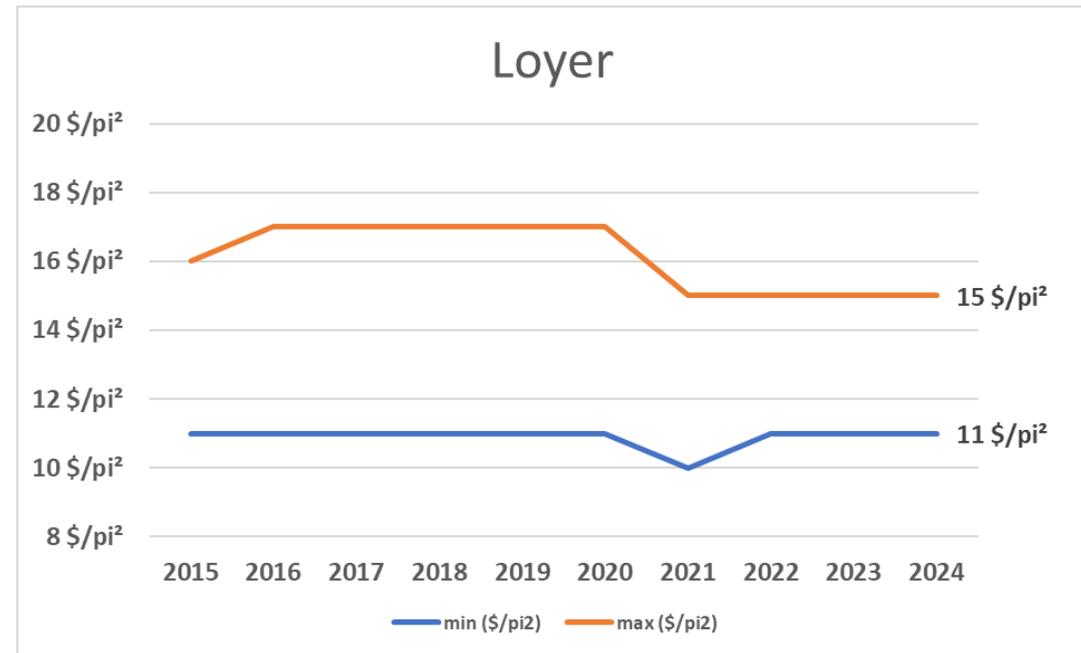
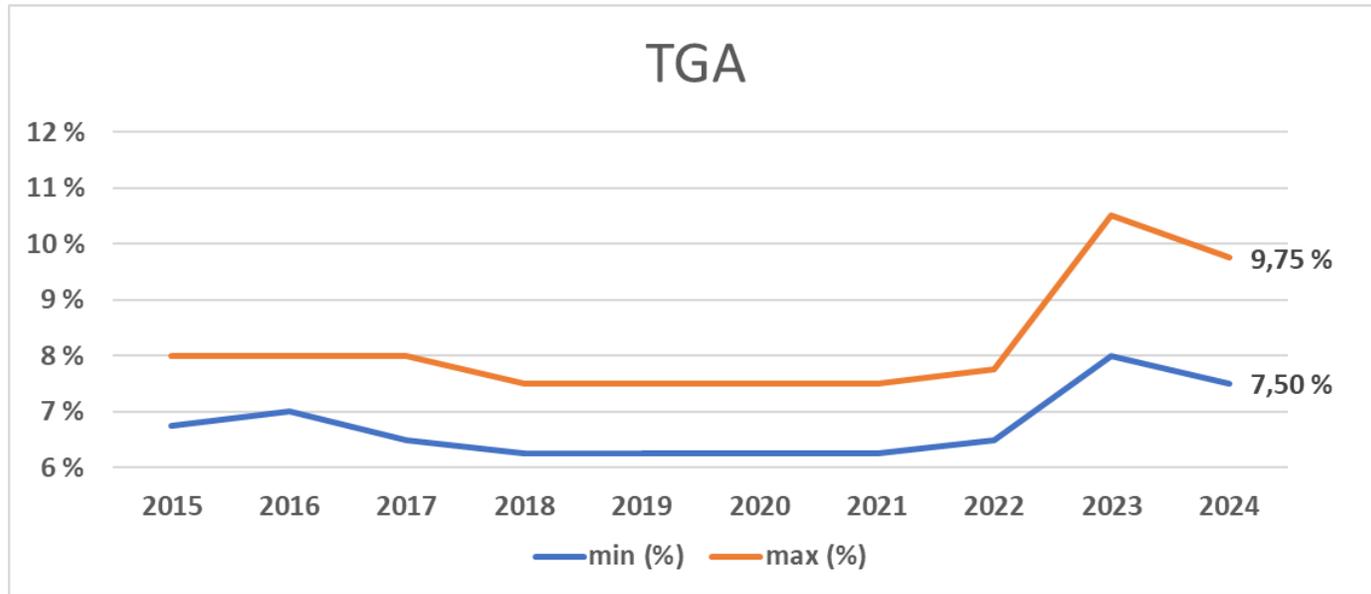


Taux de disponibilité variable selon le secteur



Source: Groupe Altus

Bureaux – Classe B



Transactions majeures 2024-2025

HPDG
associés inc

gda
Services
immobiliers
intégrés

Publié le 2024-08-01



Adresse : 2500 à 2600, rue Bearevoir, Québec
Vendeur (s) : Le sequestre aux biens de Centre d'affaires Les Méandres inc.
Acquéreur (s) : Centre d'affaires Les Méandres 2024 inc.
Prix de vente : 17 000 000 \$
Sup. du bâtiment : 92 051 pi²
Prix/pi² : 185 \$
Année construction : 2012
Nombre d'unités : 20

Redéveloppements de tours à bureaux

HPDG
associés inc

gda
Services
immobiliers
intégrés

les affaires



Transformer des tours de bureaux en logement: un projet ambitieux



Nombre record de bureaux vacants à Québec, et le pire est à venir

Redéveloppements de tours à bureaux

HPDG
associés inc



gda
Services
immobiliers
intégrés

LE 1005, CHEMIN STE-FOY



Redéveloppements de tours à bureaux



LE 1005, CHEMIN STE-FOY
DEVIENT
LE KOZI



Redéveloppements de tours à bureaux



LE SIÈGE SOCIAL DE LA CNESST



Redéveloppements de tours à bureaux



LE SIÈGE SOCIAL DE LA CNESST
DEVIENT
LE RIVERO



Redéveloppements de tours à bureaux



COMPLEXE DE VILLE
AJOUTE
LE PHILIPPE



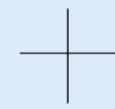
Redéveloppements de tours à bureaux



COMPLEXE DELTA
AJOUTERA
LE DELTA 4



HPDG
associés inc

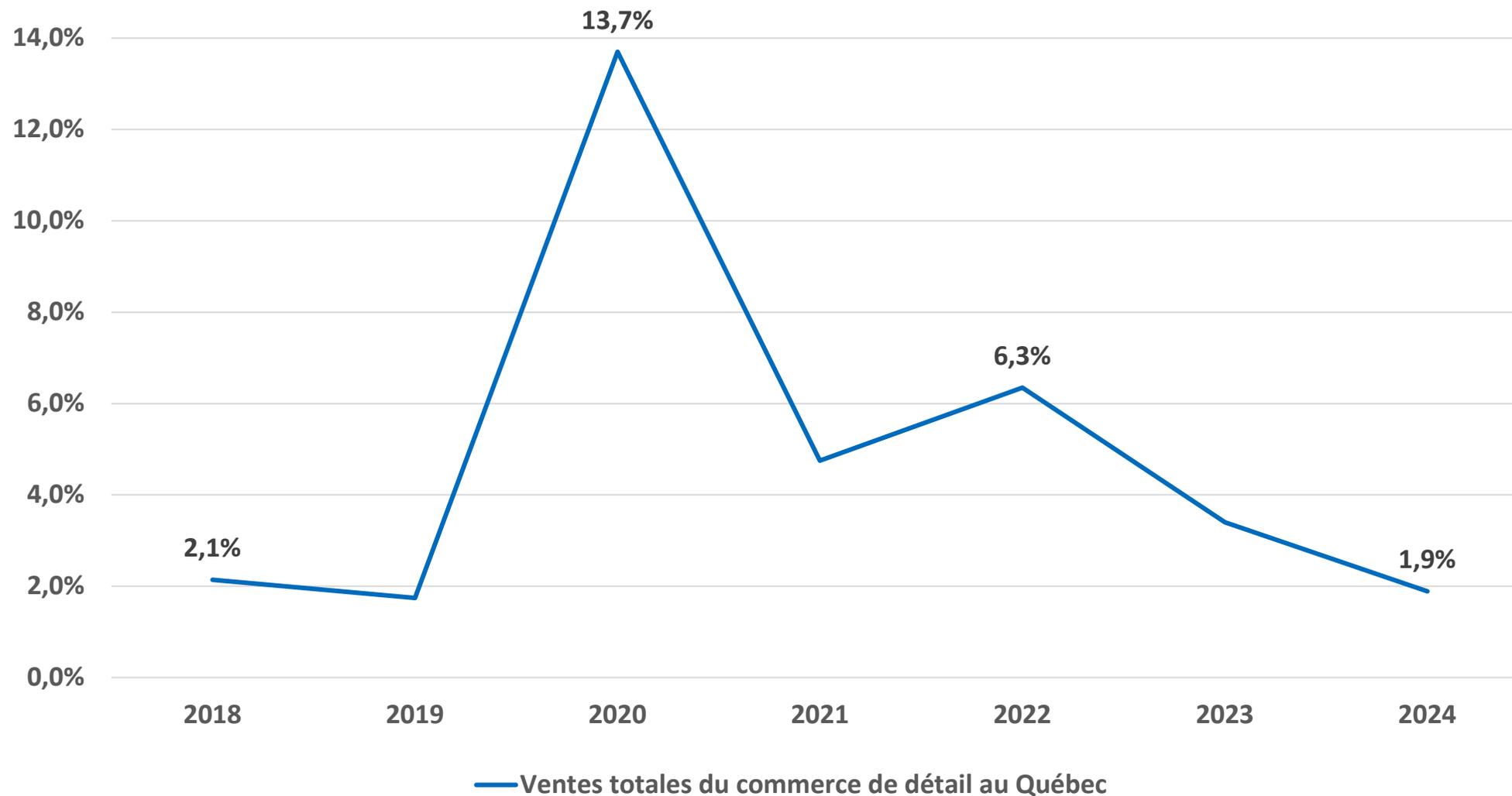


gda
Services
immobiliers
intégrés

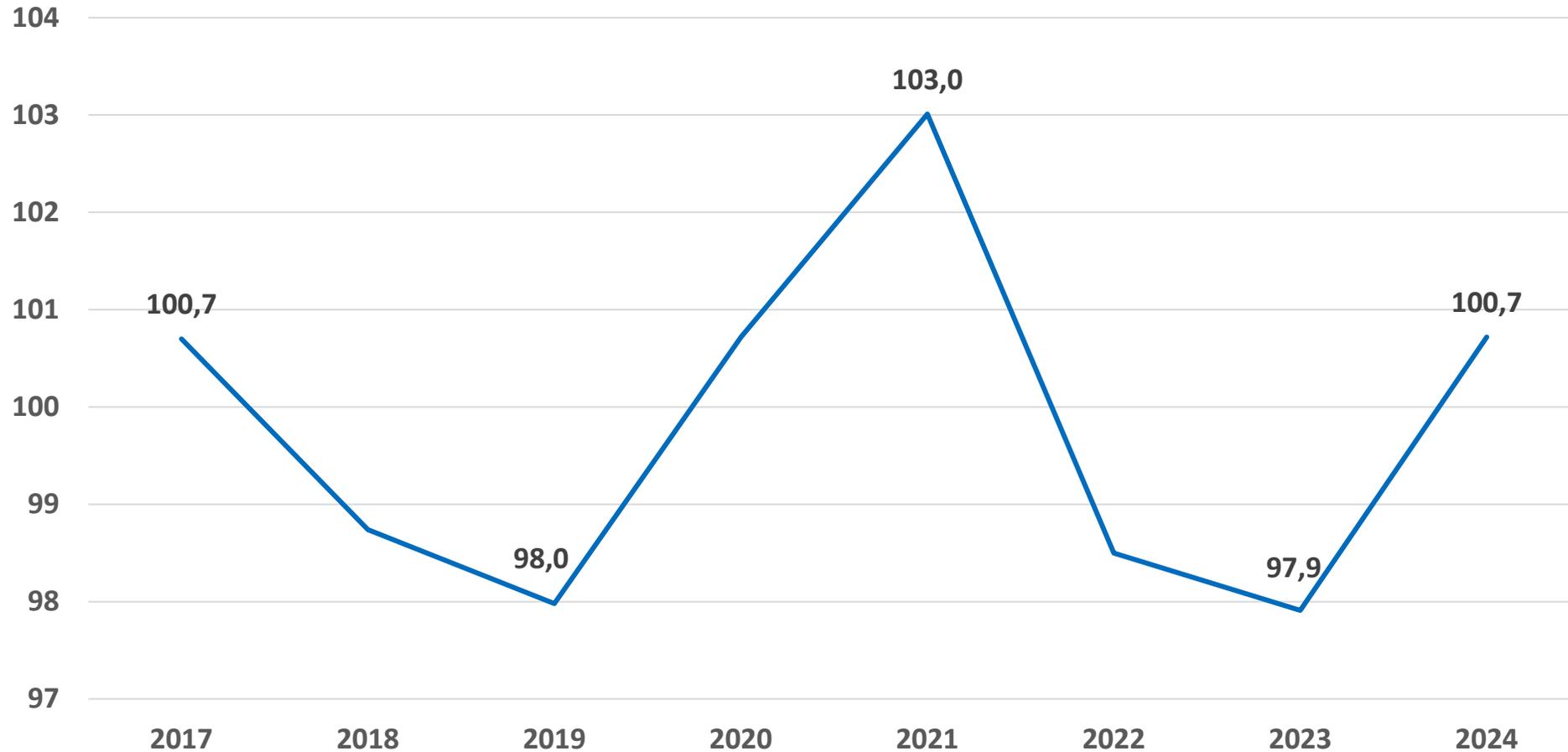
Commercial



Ralentissement des ventes de détail



La confiance des consommateurs s'améliore



— Indice de confiance des consommateurs canadiens

Polarisation de la demande



WINNERS®

**TIGRE
GÉANT**

DOLLARAMA

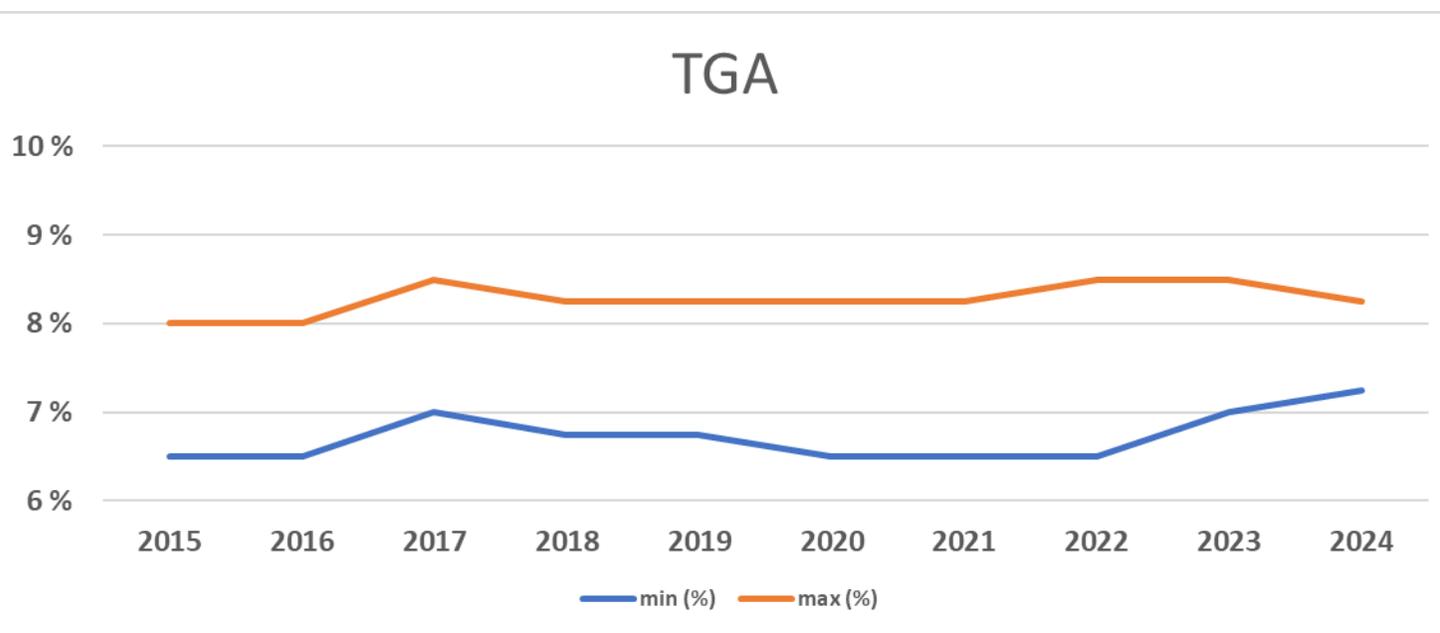


AUBAINERIE

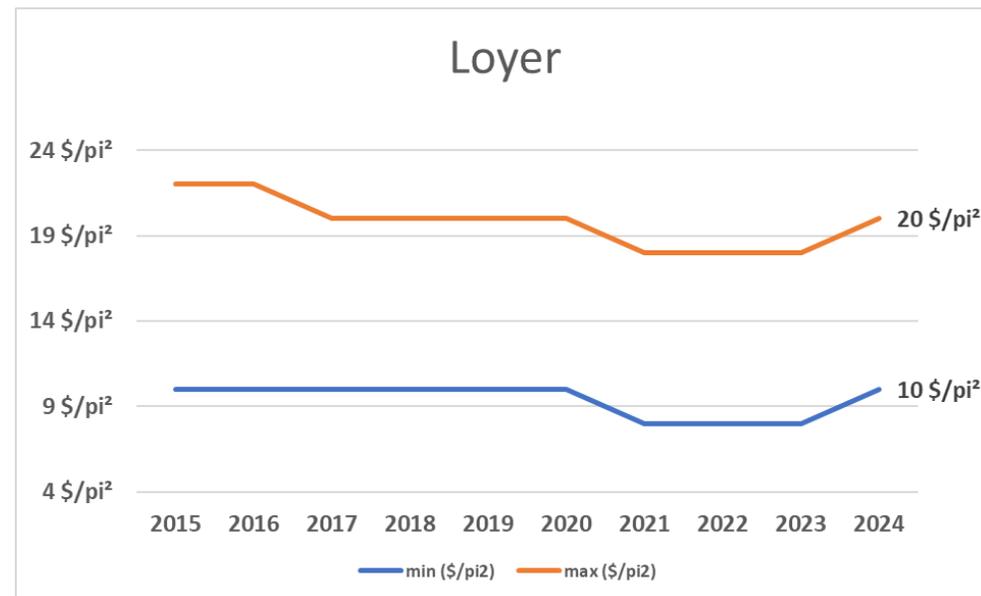
DEPUIS † 1944

Centre commercial de quartier

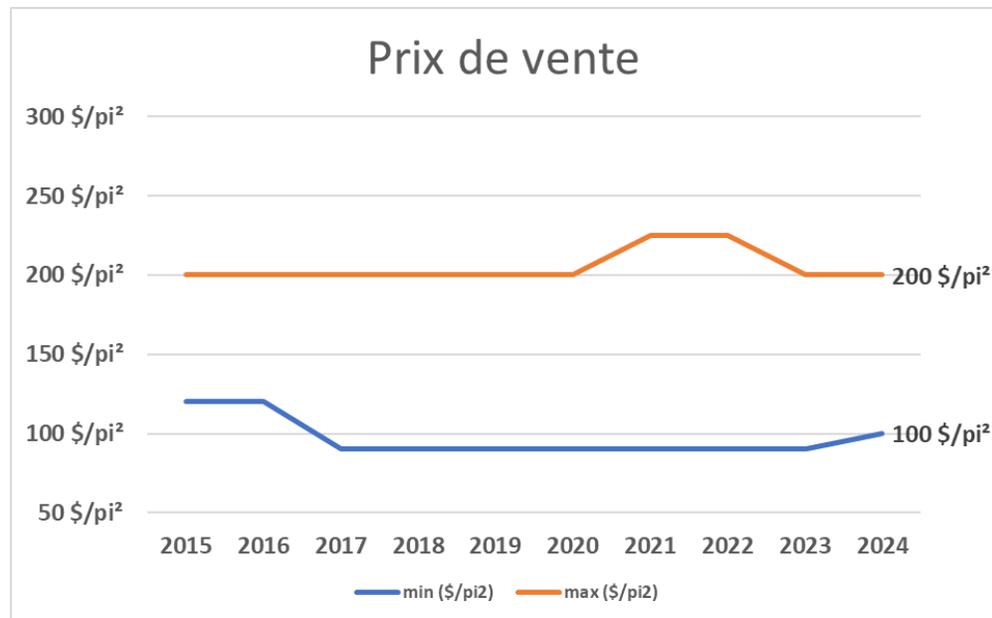
TGA



Loyer



Prix de vente



Transactions majeures 2024-2025

Publié le 2024-08-28



Adresse : 5301-5751, boul. des Galeries, Québec
Vendeur (s) : Les Galeries de la Capitale Holding et al.
Acquéreur (s) : Galeries Capitale Holdings inc.
Prix de vente : 289 705 608 \$
Sup. du bâtiment : 1 024 423 pi²
Prix/pi² : 283 \$
Année construction : 1981
Nombre d'unités : N/D

Publié le 2024-09-10



Adresse : 3023-3095, boul. Wilfrid-Hamel, Québec
Vendeur (s) : 9519-4916 Québec inc.
Acquéreur (s) : S.E.C. Oktoliv Wilfrid-Newton et al.
Prix de vente : 23 850 000 \$
Sup. du bâtiment : 91 522 pi²
Prix/pi² : 261 \$
Année construction : 1979
Nombre d'unités : 46

Transactions majeures 2024-2025

Publié le 2024-09-16



Adresse : 5700-5900, bouldes Gradins, Québec
Vendeur (s) : Optrust Lebourgneuf et al
Acquéreur (s) : Commandité Sde Capital inc.
Prix de vente : 56 500 000 \$
Sup. du bâtiment : N/D
Prix/pi² : N/D
Année construction : N/D
Nombre d'unités : 21

Publié le 2024-05-07



Adresse : 1205-1225, boulevard Charest Ouest, Québec
Vendeur (s) : G2Mc inc.
Acquéreur (s) : Immeubles Corbeil inc.
Prix de vente : 14 350 000 \$
Sup. du bâtiment : 53 915 pi²
Prix/pi² : 266 \$
Année construction : 1978
Nombre d'unités : 1

Redéveloppements majeurs



Investissement d'un milliard \$: Laurier va tripler sa superficie



Le futur quartier Fleur de Lys dévoilé



Les Galeries Charlesbourg repensées de A à Z



1500 unités de logement pour transformer Place des Quatre-Bourgeois



Adieu les Galeries de la Canadière qui se transforment en Place NUVO



115 appartements apparaîtront dans le stationnement du Mail Cap-Rouge

À retenir...



Des signes encourageant malgré certaines défis



Forte demande pour le multirésidentiel malgré les défis



Stabilisation du marché industriel



Inoccupation en hausse et projets de redéveloppement à prévoir dans le marché des bureaux



Baisse des ventes au détail mais forte demande pour les bannières à rabais



POUR TOUS VOS BESOINS EN IMMOBILIER
AU QUÉBEC

Merci!

gdaec.ca | hpdg.ca

info@gdaec.ca |

info@hpdg.ca

418 650-1459 | 514 899-0823

