

# Examen approfondi du marché multirésidentiel de Montréal : les forces qui redéfinissent la capitale locative du Canada

## Principaux renseignements

- **Malgré l'arrivée de nouveaux logements, les locataires manquent toujours d'options abordables**, car la hausse des coûts de construction pousse les loyers au-delà des seuils d'accessibilité financière.
- **Représentant 49 % du volume total des investissements en 2025**, les immeubles collectifs demeurent la classe d'actifs privilégiée du marché immobilier commercial montréalais, les investisseurs y cherchant des placements relativement plus sûrs dans des marchés locatifs résilients.
- **Les zones de banlieue où la vie est plus abordable et l'accès aux transports en commun est facilité sont bien positionnées pour favoriser de nouveaux développements**, alors que les promoteurs doivent composer avec des démarches administratives complexes au centre-ville

À l'approche du Forum immobilier de Montréal 2026, Roberto D'Abate, vice-président chargé du financement, examine de près les facteurs qui influencent l'un des marchés locatifs les plus prisés du Canada. Montréal, caractérisée depuis longtemps par une forte proportion de locataires, entre aujourd'hui dans une nouvelle phase. Cette transformation est guidée non seulement par la demande, mais aussi par l'évolution des pratiques de souscription, les changements de politiques et l'émergence de nouveaux secteurs prometteurs pour le développement.

## Fondamentaux du marché

L'évolution des flux migratoires continue d'influencer la demande locative, en particulier dans les quartiers qui attirent la majeure partie des nouveaux arrivants. Les mises en chantier demeurant élevées, les taux d'inoccupation devraient atteindre 3,5 % cette année, à mesure que la demande locative absorbe l'offre existante.<sup>1</sup> Même si les conditions du marché évoluent en faveur des locataires, les loyers ont continué d'augmenter à Montréal, y compris pour les logements plus anciens et moins chers.<sup>2</sup> La hausse des coûts de construction contribue également à la hausse des loyers en raison de la pénurie de main-d'œuvre et de l'augmentation du coût des matériaux.

Pour les résidents actuels comme pour les nouveaux arrivants, cette situation limite les options abordables, les locataires étant de plus en plus évincés du marché en raison de la hausse des loyers. Elle met en évidence une caractéristique déterminante du cycle actuel : malgré un choix plus vaste, les locataires continuent de faire face à des pressions financières persistantes.

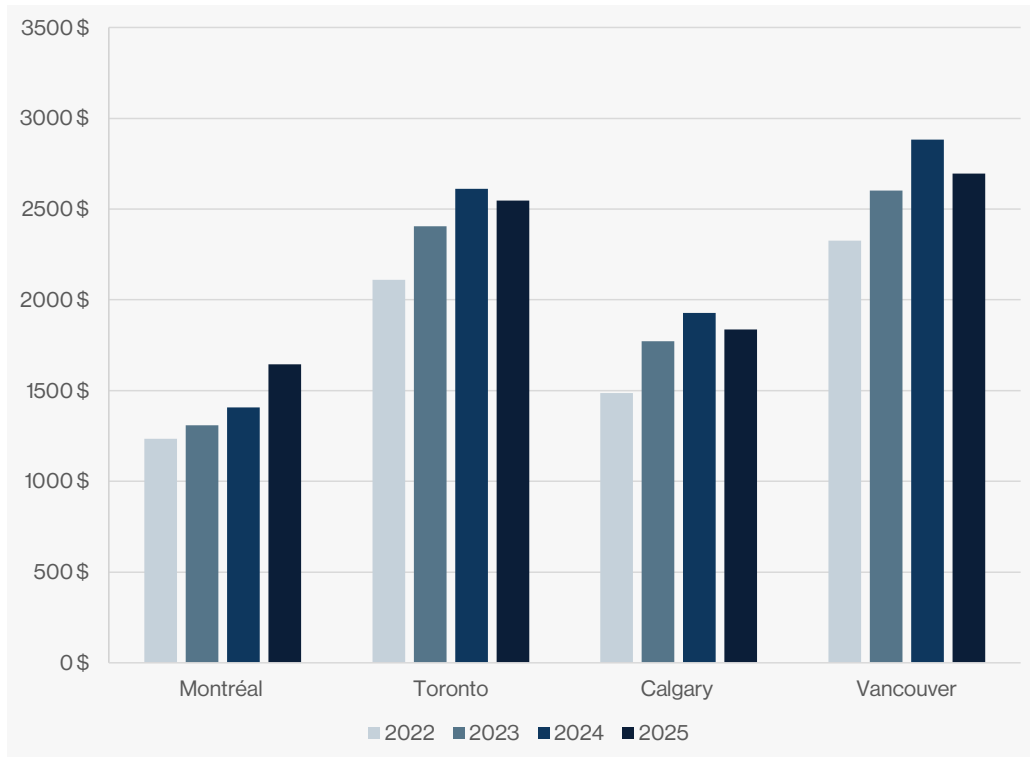
<sup>1</sup> Marcus & Millichap. 2026. *Multifamily Montréal Metro Area*.

<sup>2</sup> SCHL. 2026. *Rapport sur le marché locatif 2025*.



GRAPHIQUE 1:

Les loyers liés aux changements de locataires à Montréal surpassent ceux des autres grandes villes canadiennes<sup>2</sup>



### Taux de capitalisation et activité de transaction

Les immeubles multifamiliaux continuent de représenter le segment le plus prisé du marché immobilier commercial montréalais. Les taux de capitalisation sur ces actifs restent nettement plus bas que dans les autres secteurs, les taux pour les immeubles de grande hauteur se situant entre 4,25 % et 5,25 %, à l'instar de ceux des immeubles de faible hauteur.<sup>3</sup> Représentant 49 % du volume total d'investissement en 2025, soit 5,2 milliards de dollars, les immeubles multifamiliaux restent la classe d'actifs privilégiée sur le marché immobilier commercial montréalais, les investisseurs recherchant des classes d'actifs relativement plus sûres sur des marchés locatifs résilients.<sup>4</sup> Dans les transactions actuelles, l'évaluation des projets repose de plus en plus sur les fondamentaux des revenus. Les investisseurs privilégient désormais la résilience des flux de trésorerie et la certitude d'exécution, plutôt que de se fier uniquement à la compression des taux de capitalisation.

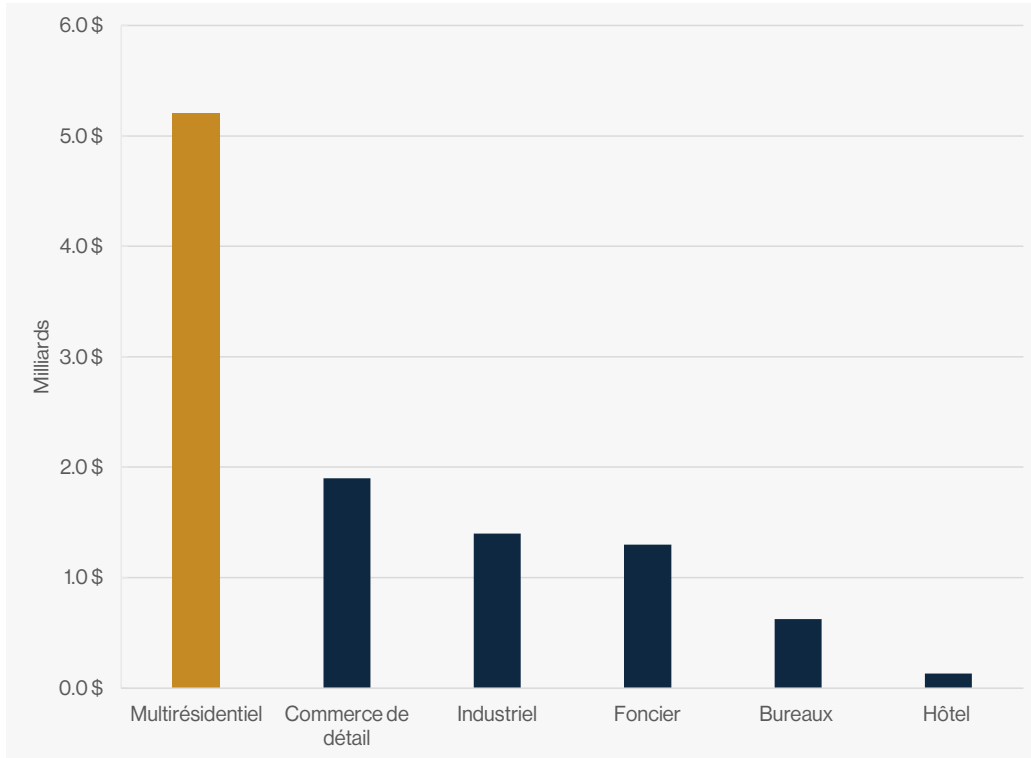
<sup>3</sup> Colliers. 2026. *Rapport sur les taux de capitalisation au Canada – T4 2025*.

<sup>4</sup> Altus Group. 2026. *Mise à jour du marché de l'immobilier commercial de Montréal – T4 2025*.



GRAPHIQUE 2:

Le multirésidentiel demeure la catégorie d'actifs privilégiée des investisseurs <sup>4</sup>



### Tendances du marché : évolution des politiques publiques et développement

Les projets de la nouvelle mairesse, Soraya Martinez Ferrada, pourraient favoriser le développement de logements locatifs. Son programme, axé sur l'assouplissement des restrictions et l'ouverture des terrains municipaux aux projets privés, envoie un signal clair au marché locatif. Avec 30 millions de dollars déjà engagés pour subventionner l'accès aux terrains et 50 millions supplémentaires réservés à cet effet, sa position favorable au développement pourrait soutenir de manière significative la construction de logements multifamiliaux. <sup>5</sup>

Parallèlement, les villes de banlieue ont connu un élan de développement significatif, tandis que les formalités administratives continuent de freiner la construction dans les centres-villes. Laval, au nord de Montréal, illustre parfaitement cette tendance : des politiques réglementaires favorables aux promoteurs et des avantages fiscaux en ont fait une destination de choix pour les investisseurs. Avec un volume de transactions atteignant près de 850 millions de dollars en 2025, soit une augmentation de 383 % par rapport à l'année précédente, Laval s'est fermement imposée comme un pôle de développement locatif. <sup>4</sup> Alors que Montréal reste un marché dominé par les locataires, les banlieues, où la vie est plus abordable et l'accès aux transports en commun est excellent, sont bien positionnées pour tirer parti de cette vague de nouveaux développements.

<sup>5</sup> CBC. 2026. *Montréal cherche à atténuer la crise du logement en assouplissant les règles pour les promoteurs.*

## Perspectives du marché

Alors que le secteur multirésidentiel canadien traverse une phase de ralentissement conjoncturel modéré, Montréal ne fait pas exception. Le contexte a toutefois son importance : avec plus de 63 % des habitants en location, soit près du double de la moyenne nationale, la demande structurelle de Montréal reste intacte.<sup>6</sup> À ce titre, cette période de ralentissement devrait constituer un obstacle conjoncturel plutôt qu'un changement durable.

Compte tenu de ce ralentissement, les taux d'inoccupation devraient continuer à augmenter, tandis que les loyers devraient grimper en raison du coût élevé des nouvelles constructions sur le marché. À mesure que les logements deviennent de moins en moins abordables, le besoin de projets favorisant l'accessibilité financière ne fera que croître. Des programmes de prêts avantageux, comme le MLI Select de la SCHL, continueront de stimuler la construction de logements sur mesure ainsi que la rénovation de biens existants.

Même en présence de vents contraires conjoncturels, Montréal continue de se démarquer comme l'un des marchés multifamiliaux les plus attractifs du Canada. Si les opportunités restent intéressantes, la performance dépendra de plus en plus de la qualité de l'exécution. La rigueur en matière de gestion des coûts, la maîtrise des réglementations et l'alignement de la stratégie de financement sur la dynamique actuelle du marché seront essentiels pour atteindre les rendements visés.

## L'avantage Peakhill

En tant que prêteur agréé de premier plan auprès de la SCHL, Peakhill s'engage à proposer à ses clients des structures de financement flexibles, notamment des prêts à terme, des prêts relais et des prêts à la construction. Avec un volume total de financements de 2,6 milliards de dollars à Montréal depuis sa création, Peakhill est un prêteur actif qui soutient les propriétaires et les promoteurs immobiliers commerciaux. En étroite collaboration avec nos clients, nous adaptons nos solutions de financement aux exigences spécifiques de chaque projet.



Rédigé par:

**Roberto D'Abate**

*VP, Financement / Marchés du Québec et d'Ottawa*

<sup>6</sup>The Suburban. 2024. *Montréal en tête du pays avec 63 % de locataires.*