



— ÉVÉNEMENT ANNUEL LANDERZ 2026

Naviguer en eaux troubles

Simon G. Boyer · Président et fondateur, Landerz

14 octobre 2026

Agenda

1 État des lieux

2 Comment développer dans les 24 prochains mois ?

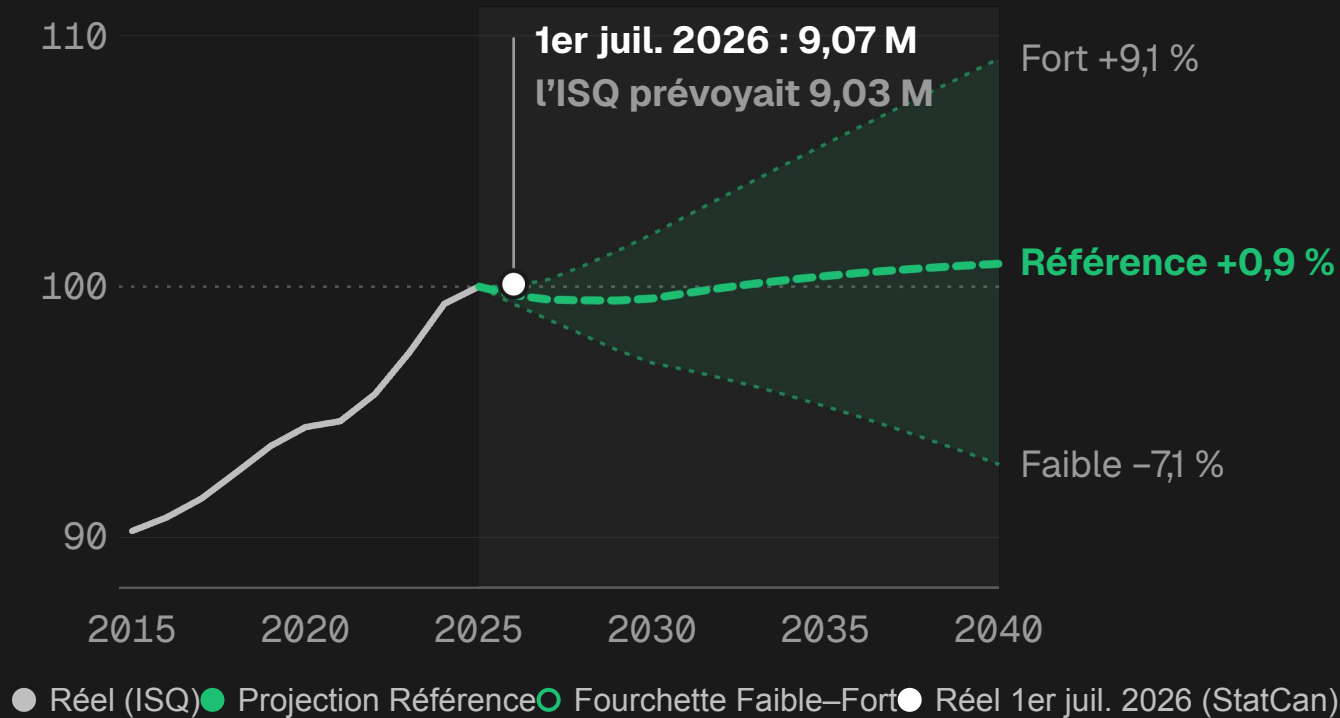
3 Qu'est-ce que Landerz fait pour vous aider ?



Le futur du Québec semble plate, à première vue

Projections démographiques du Québec (ISQ)

Indice 100 = 1er juil. 2025



Variation de la population, 2025-2030

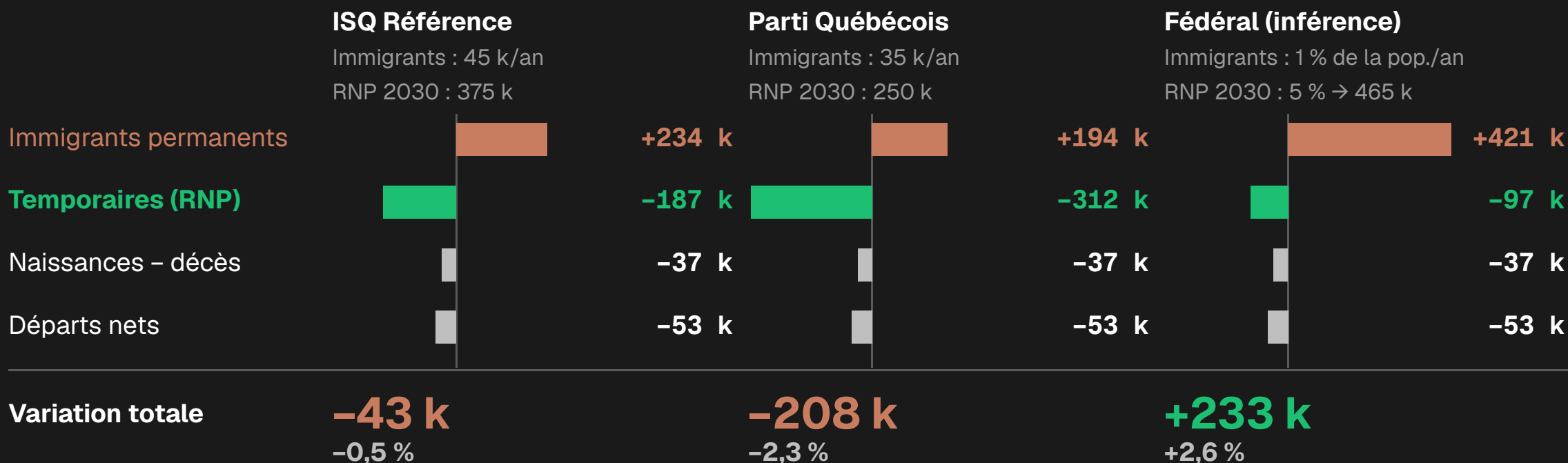
%, scénario Référence (ISQ)



Immigration vs économie : PSPP devra démontrer tous ses talents d'équilibristes

Variation de la population du Québec selon trois scénarios

Milliers d'habitants, 1er juil. 2025 → 1er juil. 2030 · naissances, décès et départs identiques (ISQ)

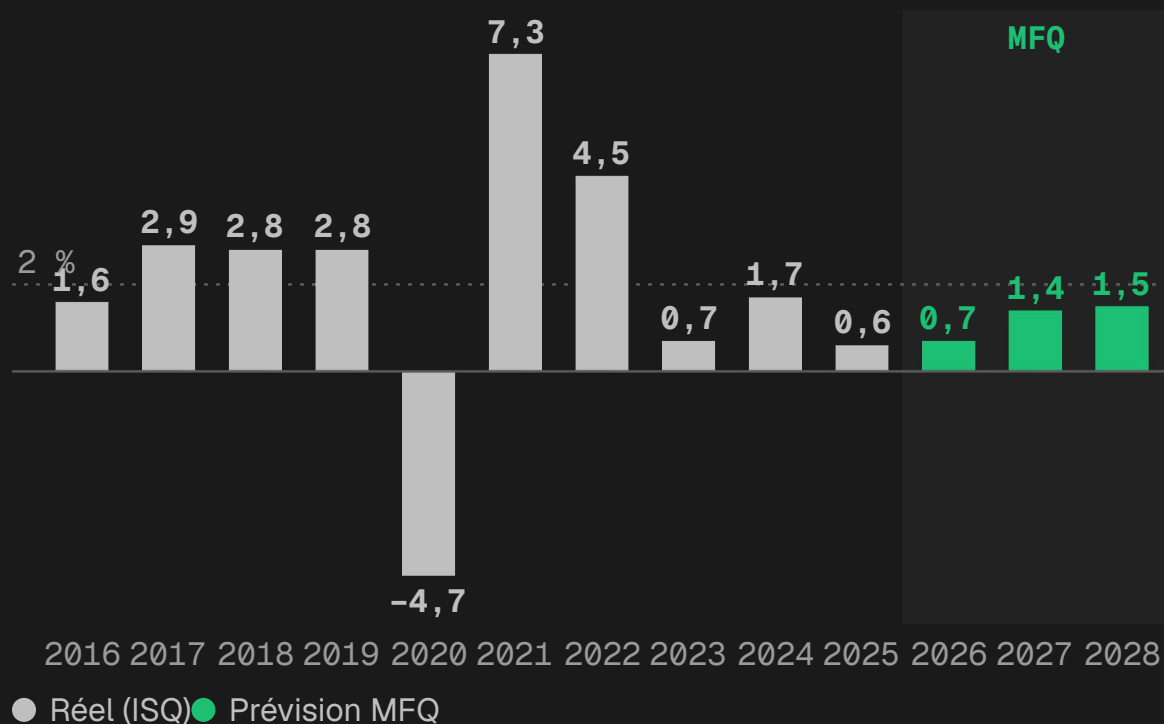


● Immigrants permanents ● Temporaires (RNP) ● Autres composantes

Le PIB québécois a vécu de la démographie. Il devra soudainement vivre de **productivité**

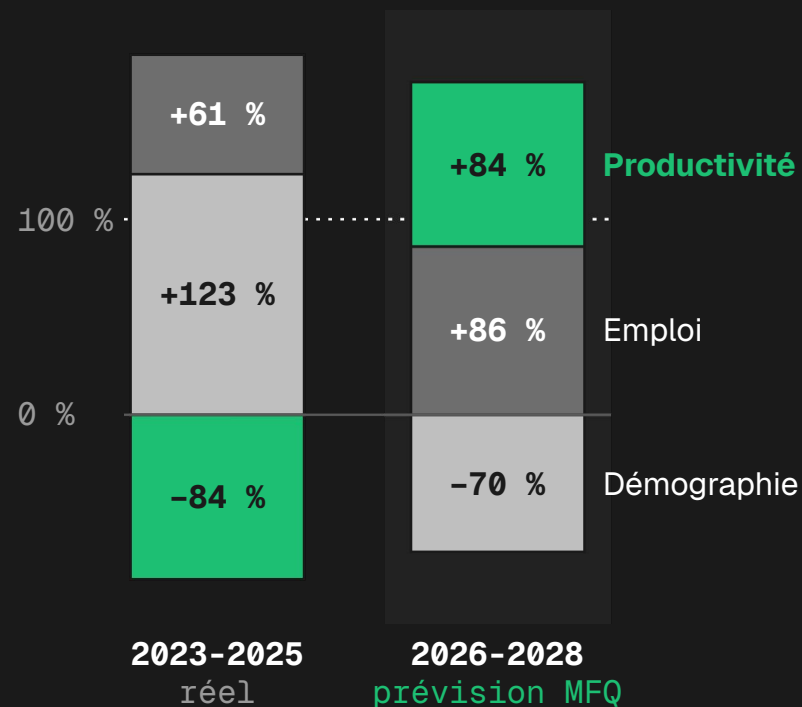
Croissance du PIB réel du Québec

Variation annuelle, %



D'où vient la croissance

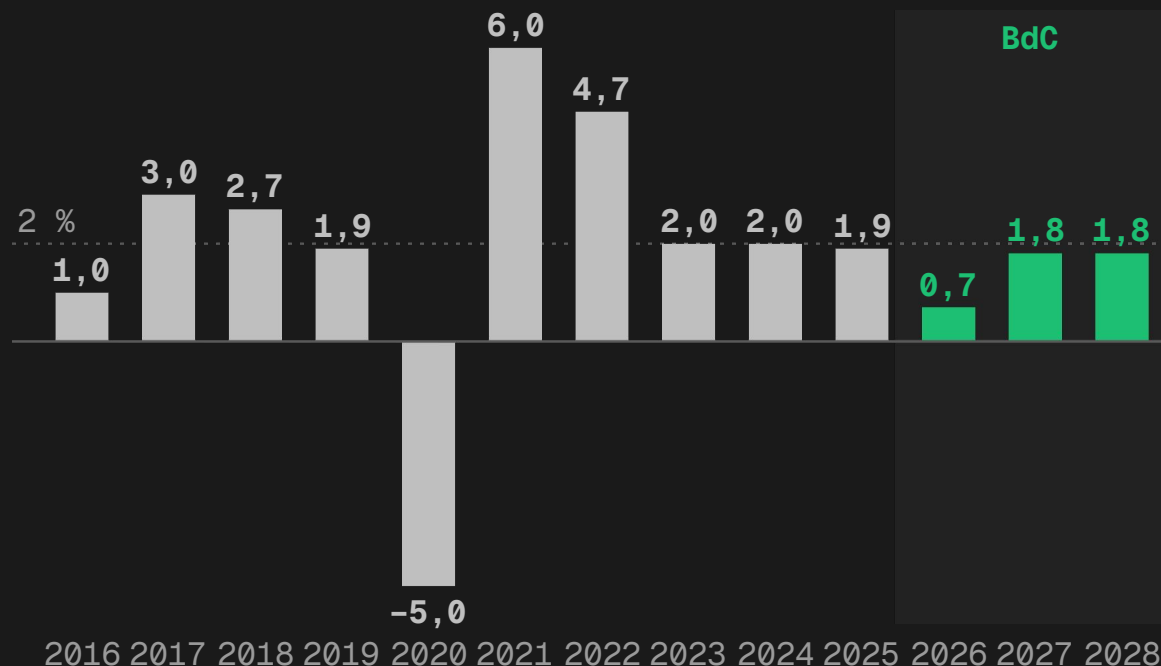
Part de la croissance cumulée sur 3 ans, % du total



Le Canada fait un pari similaire... tout en rajustant la croissance démographique

Croissance du PIB réel du Canada

Variation annuelle, %



● Réel ● Projection BdC

↓ FREINENT, 2026-2028

- Population : +0,5 % en 2025-2026, plus faible hausse depuis 1915
- Main-d'œuvre : n'ajoute plus rien à la croissance d'ici 2028
- Tarifs américains et révision annuelle de l'ACEUM

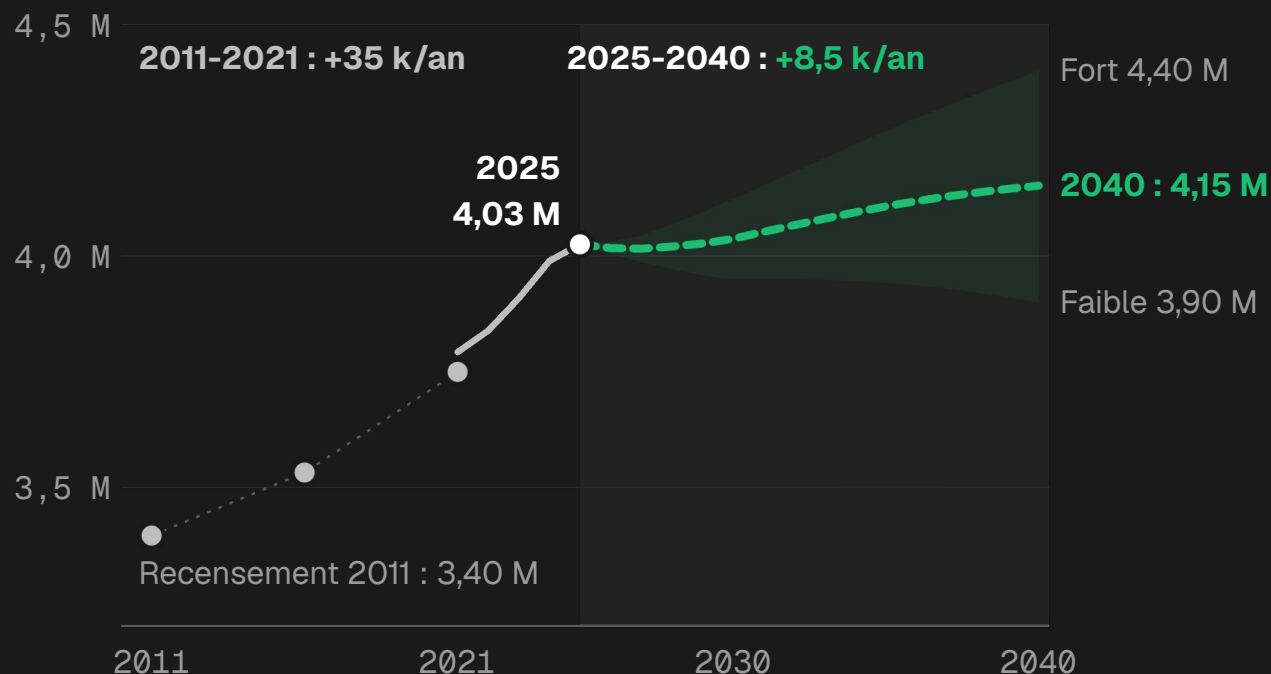
↑ SOUTIENNENT

- Infrastructures publiques
- Investissement : énergie, puis IA
- **Pari de la BdC : productivité +1,3 à 1,5 %/an** (alors que les investissements des entreprises sont limités)

Le client cible de 2030 ne cherche pas un 4½ près d'une école. Il cherche un ascenseur.

Ménages privés au Québec

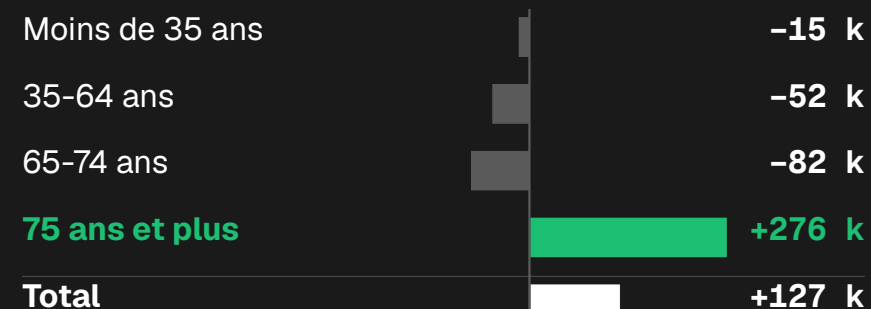
Millions de ménages, 1er juillet



● Réel (recensements, ISQ) ● Projection Référence ○ Fourchette Faible-Fort

Ménages selon l'âge, 2025-2040

Milliers, âge de la personne repère (ISQ)



- Ménages pour 100 personnes : **63** à 65-74 ans, **50** à 25-34 ans
- Ceux qui partent sont jeunes et vivent à plusieurs par logement

Le 5 ans restera **au-dessus de 3 %**

Rendement des obligations du Canada à 5 ans

%, moyennes mensuelles



↑ POUSSENT LE 5 ANS À LA HAUSSE

- Inflation à 3,0 % en août (énergie)
- Fed : +25 pb le 16 sept. (3,75–4,00 %)
- Risque : BdC plus rapide que le marché
- 10 ans américain au-dessus de 2007

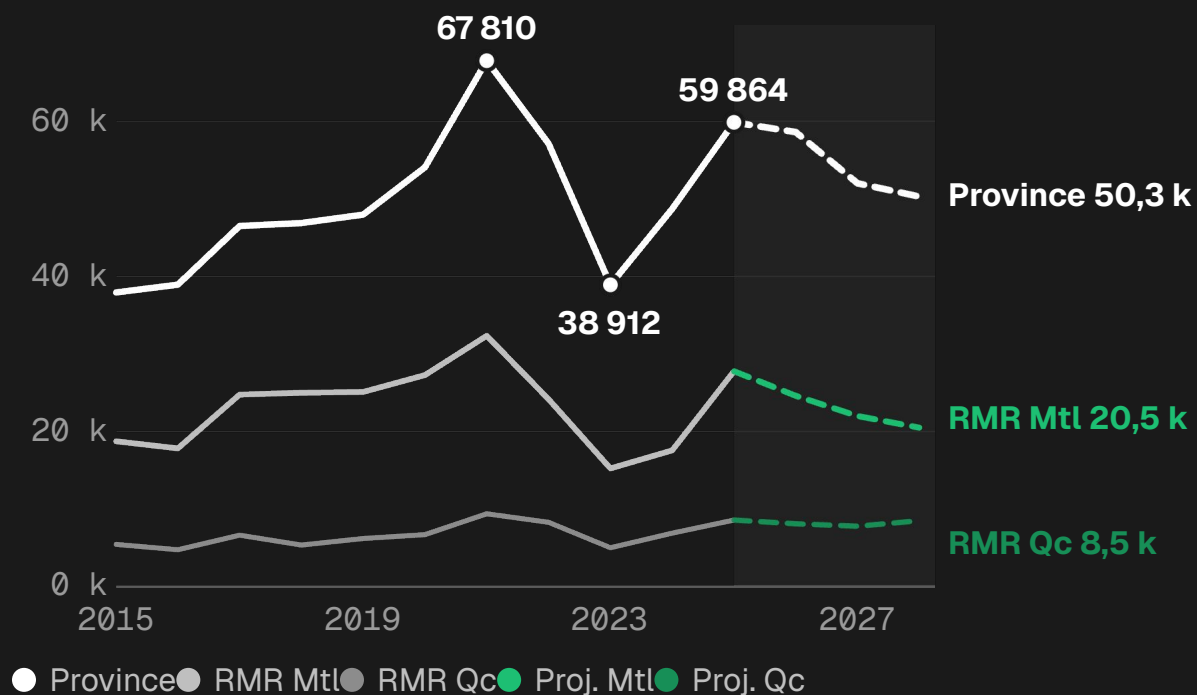
↓ PLAIDENT POUR LA BAISSSE

- Inflation de base près de 2 %
- Emploi : –110 k en août–sept.
- Économie sous son potentiel
- Tarifs US à 50 % : détente possible en 2027

Baisse des mises en chantier à prévoir : l'inoccupation remonte vers 4,8 % à Montréal

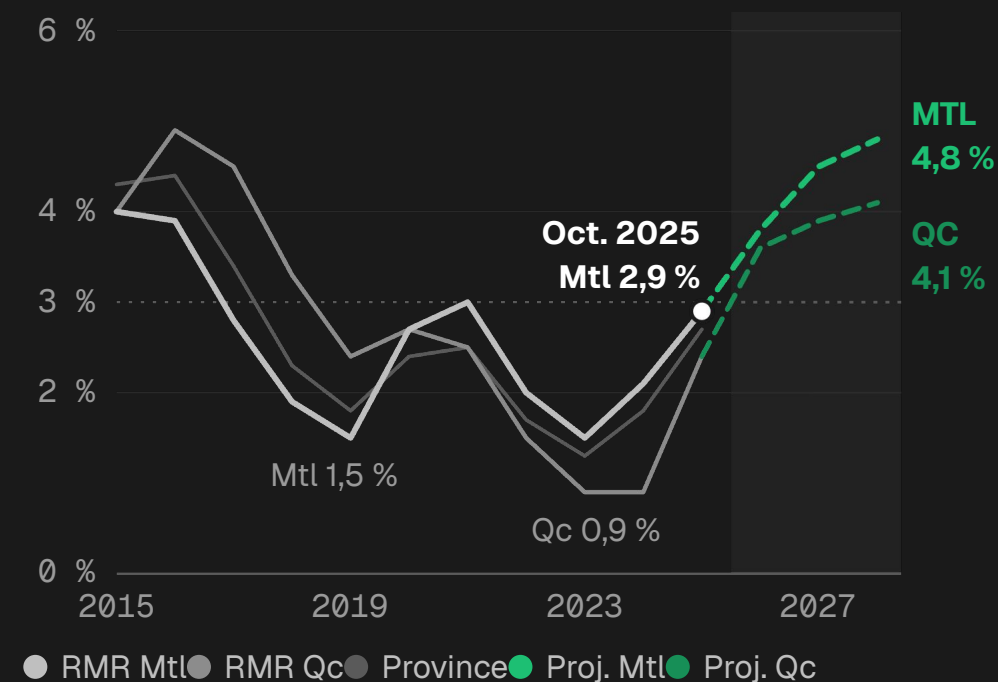
Mises en chantier au Québec

Unités par année · projections : TD (province), SCHL (RMR)



Taux d'inoccupation locative (octobre)

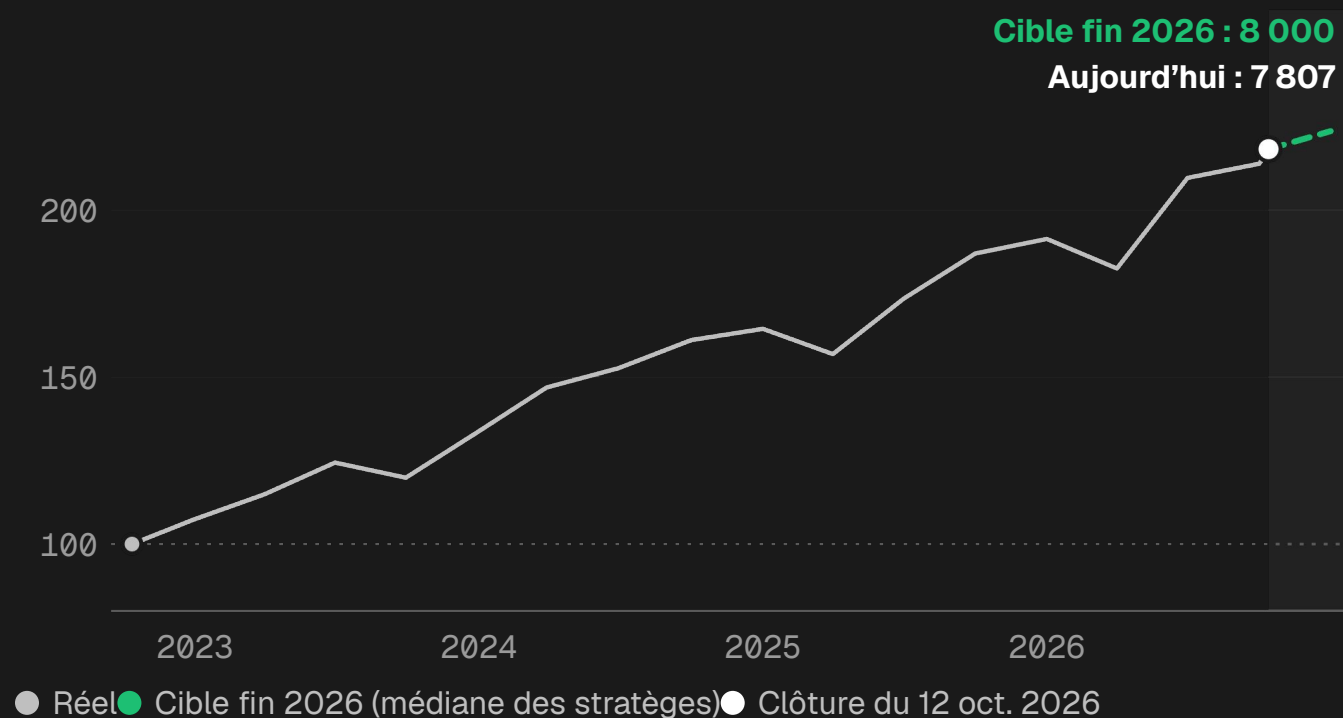
% · projections SCHL



Depuis 2022, la Bourse a offert **21,5 % par an** au capital

S&P 500 depuis le creux du 12 oct. 2022

Indice de prix, base 100 = 12 oct. 2022 (USD, hors dividendes)



↑ POUR LA HAUSSE

- Profits du T3 attendus à +30 %
- Multiple de 19x, sous sa moyenne de 5 ans

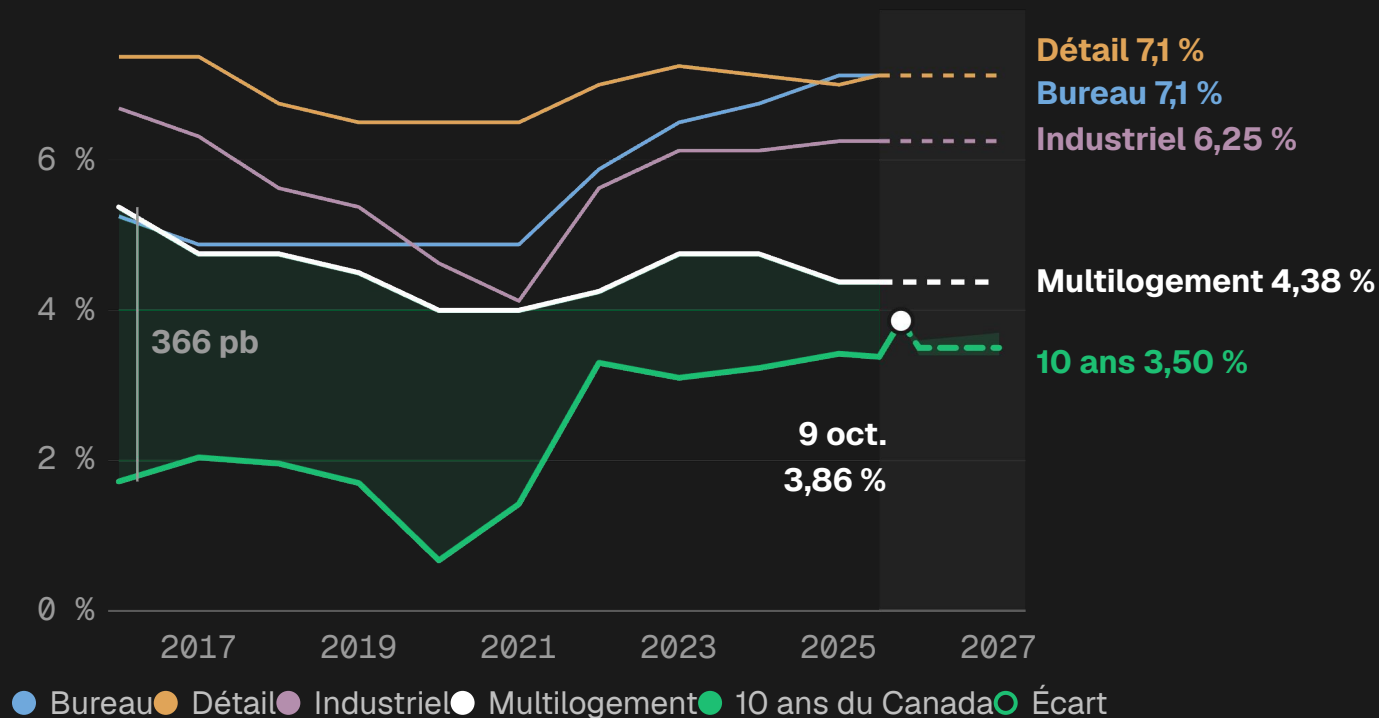
↓ POUR LA BAISSSE

- 10 ans américain à 5,2 % : autant que le rendement des profits
- Fed : nouvelle hausse attendue en décembre
- Hausse portée par peu de titres

Les obligations ont pris un demi-point. Les cap rates sont encore en **vacances**.

Cap rates à Montréal vs rendement du Canada à 10 ans

% zone foncée = prévisions



ÉCART MULTILOGEMENT - 10 ANS

366 pb **95 pb** **≈50 pb**

fin 2016

fin 2022

9 oct. 2026

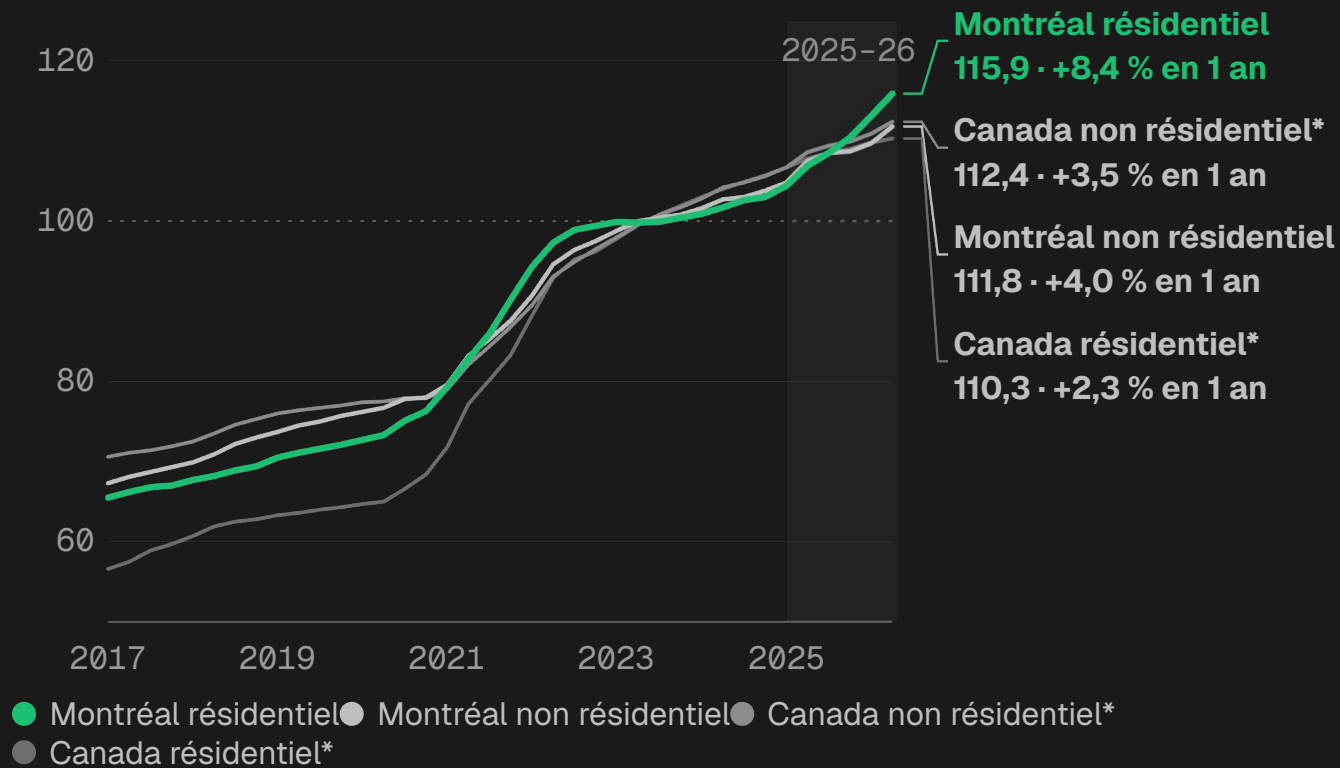
CE QUE PRÉVOIENT LES EXPERTS

- Colliers et CBRE, T3 : cap rates montréalais stables, toutes catégories
- Consensus (BdC, juin) : 10 ans à 3,50 % fin 2026 et fin 2027
- Le marché est déjà à 3,86 %

Le Canada ralentit, Montréal accélère : **+8,4 % en un an**

Indice des prix de la construction de bâtiments

Indice 2023 = 100, trimestriel



↑ CE QUI POUSSE LES COÛTS

- Tarifs Canada-É.-U. : métaux en tête
- Main-d'œuvre qualifiée rare
- Pétrole cher, incertitude réglementaire

CONVENTIONS COLLECTIVES 2025-2029

- ICI : +8, +5, +5, +4 % = **+23,8 %** composé
- Résidentiel : +8 % en 2025; 2026-2028 par arbitrage (total 4 ans : 18 à 24,35 %)
- Au Québec, StatCan cite ces hausses parmi les pressions sur les coûts

Le politique veut accélérer les permis. **En est-il capable ?**



Je ne veux pas que des gens attendent des mois simplement parce qu'on ne se parle pas. »

Soraya Martinez Ferrada

Mairesse de Montréal · Forum immobilier de Montréal, avril 2026

LEVEZ LA MAIN

Les processus de permis s'améliorent ? · Ils sont toujours aussi difficiles ?

— INTERLUDE

Ce que ressent l'IA en pensant au développement immobilier au Québec



— INTERLUDE

Ce que « ressent » vraiment l'IA



Agenda

1 État des lieux

2 **Comment développer dans les 24 prochains mois ?**

3 Qu'est-ce que Landerz fait pour vous aider ?





— PARTIE 2

Chose certaine, le temps de
l'improvisation est terminé

Malgré le contexte, des développeurs **surperforment**, et ça n'a rien à voir avec la chance



Aera, Chamblly · rendu architectural

aera

100 %

loué avant la livraison

Liste d'attente

sur le projet

~3 \$/p.c.

taux moyen

Ayez une **fixation** pour l'abordabilité de vos unités

Quand l'inoccupation remonte, c'est l'unité abordable qui se loue



Bois-brique avec ascenseur, péri-urbain · image d'illustration

MÉNAGES, QUÉBEC, 2025 → 2040

+276 k

75 ans et plus

-15 k

moins de 35 ans

LES TROIS LEVIERS

Taille : au plancher. Rapetisser encore ne rend plus l'unité abordable.

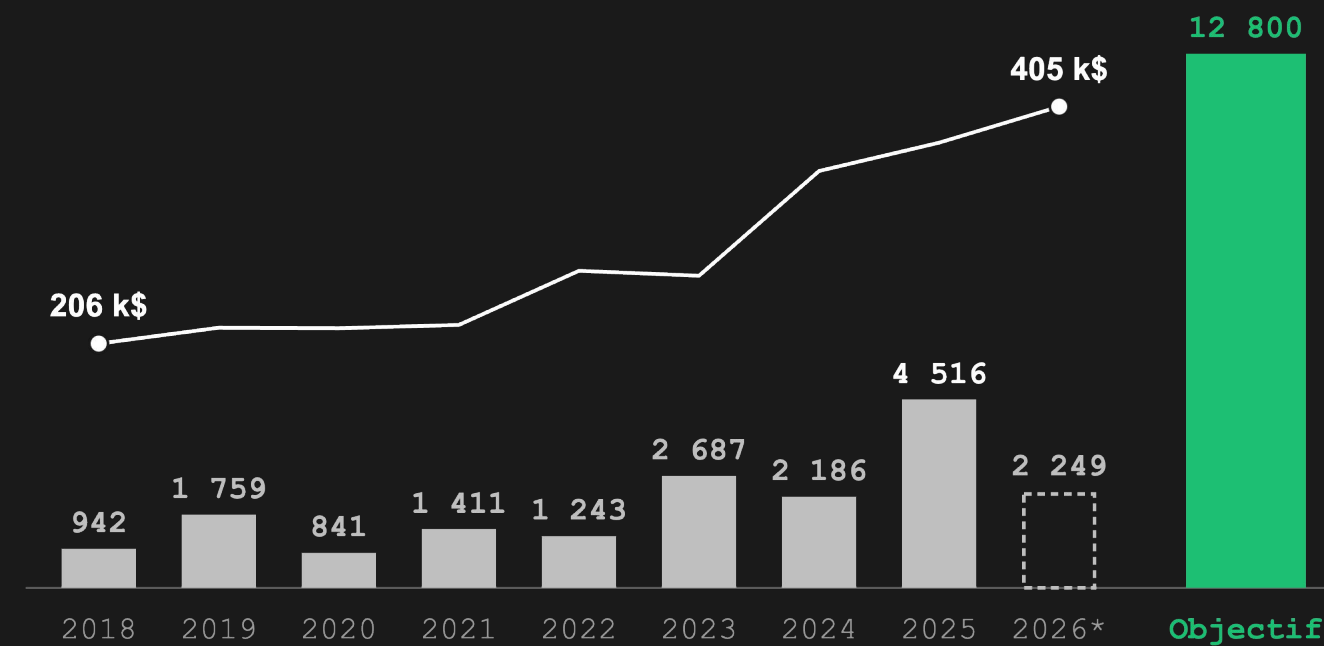
Coût : bois-brique, plans répétitifs, terrain payé au résiduel.

Produit : concevoir pour la demande qui croît : ascenseur, accessibilité, vraies chambres.

L'objectif transpartisan de 20 % du parc locatif hors marché est **loin d'être atteint**

Logements subventionnés mis en exploitation (SHQ)

Logements par année · coût moyen par logement (k\$)



● Mis en exploitation ○ 2026 (janv.-juin) ● Objectif par an ● Coût par logement

L'ÉCART

- Parc hors marché : ~10 % aujourd'hui, 20 % visé en 2050
- Objectif : ~ 12 800 logements par an pour 40% des nouvelles mises en chantier
- Il faut tripler la production
- les coûts de production par logement demeurent élevés

L'écart ne se comblera pas sans le privé.

Acheter du terrain **sans porter seul** le coût du capital et le risque réglementaire

01

Covered land play

LE PRINCIPE

Acheter un immeuble qui génère des revenus, puis le redévelopper plus tard quand les conditions sont plus favorables et le coût du terrain plus faible

02

Partenariat vendeur-acquéreur

LE PRINCIPE

Le vendeur reste dans le projet : solde de prix différé ou terrain apporté en équité ce qui réduit l'apport en capital et partage le risque.

03

Acquisition au permis de construction

LE PRINCIPE

Promesse d'achat conditionnelle à l'émission du permis, ce qui limite les débours et les coûts en capital.

Trouver votre flamme dans une famille **richissime**



Agenda

1 État des lieux

2 Comment développer dans les 24 prochains mois ?

3 Qu'est-ce que Landerz fait pour vous aider ?



— APPLICATION LANDERZ

Notre nouvelle *app* est pour vous.

Toutes les données publiques disponibles.

app.landerz.ca

- ✓ Créez un compte gratuitement.
- ✓ Explorez la carte et les données.
- ✓ Profitez des fonctionnalités à venir.



Landerz 

NOUVEAU

Lot 4 929 379
Chemin du Golf, Montréal

Zonage	Habitation 13+ log.
Hauteur	4 à 12 étages
Superficie	73 864 pi ²
Évaluation	+35 % 10,4 M\$
Urbanisme	TOD PPU
+ Bâtiment...	Voir tout >

Tous les lots. Toute l'intelligence.

[APP.LANDERZ.CA](https://app.landerz.ca) >

— CLASSES D'ACTIFS

La rigueur et le professionnalisme de Landerz, maintenant pour toutes les classes d'actifs commerciaux



— Multirésidentiel



— Industriel



— Bureau



— Retail



TESTEZ UNE APPROCHE MODERNE

Faisons avancer vos projets, ensemble.

Vendre, acquérir ou valoriser — un seul partenaire spécialisé, de la première analyse à la transaction.

➤ landerz.ca

➤ info@landerz.ca

➤ +1 514-400-8010

7236 rue Waverly, MZ-103
Montréal (QC) H2R 0C2

