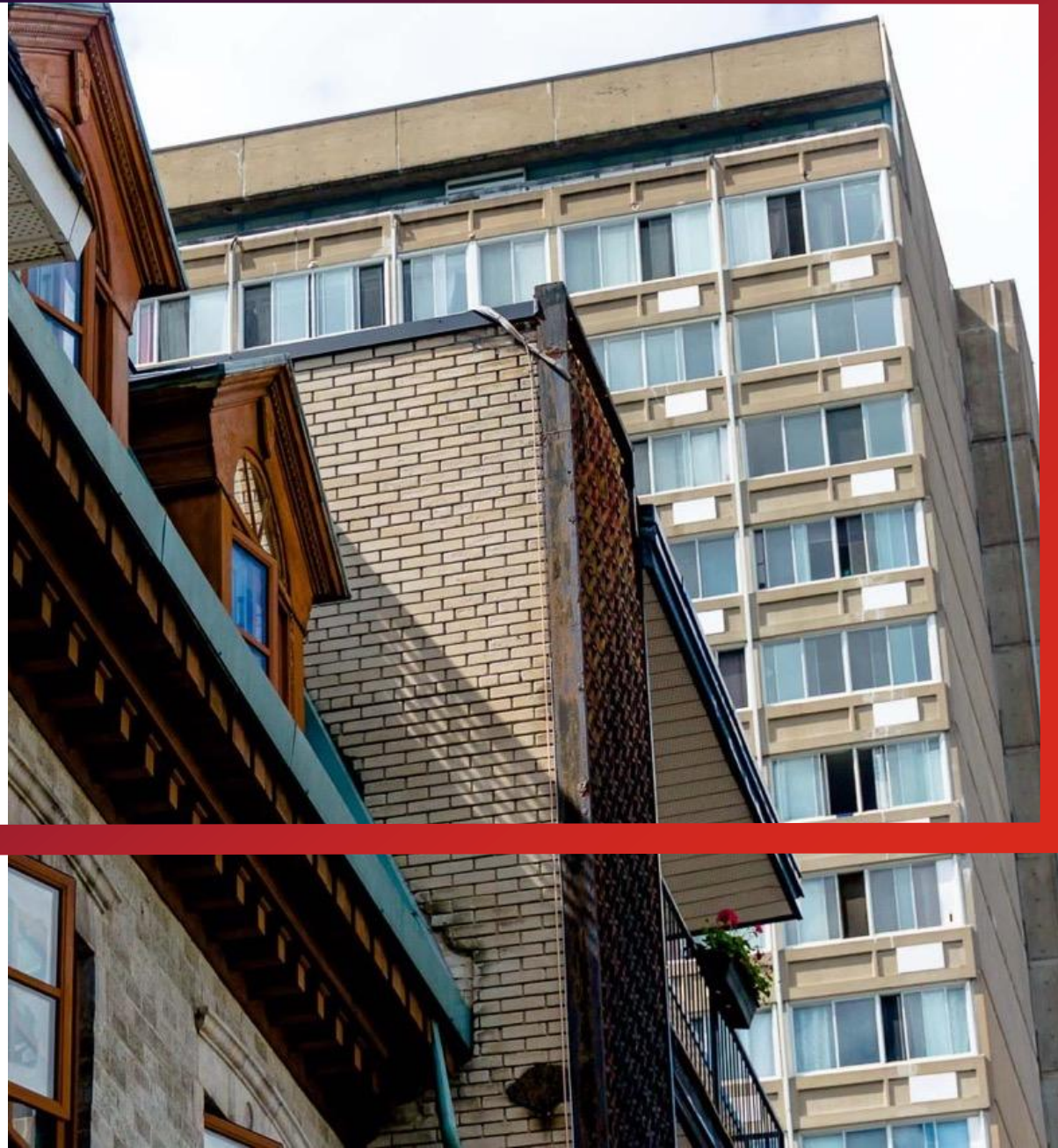


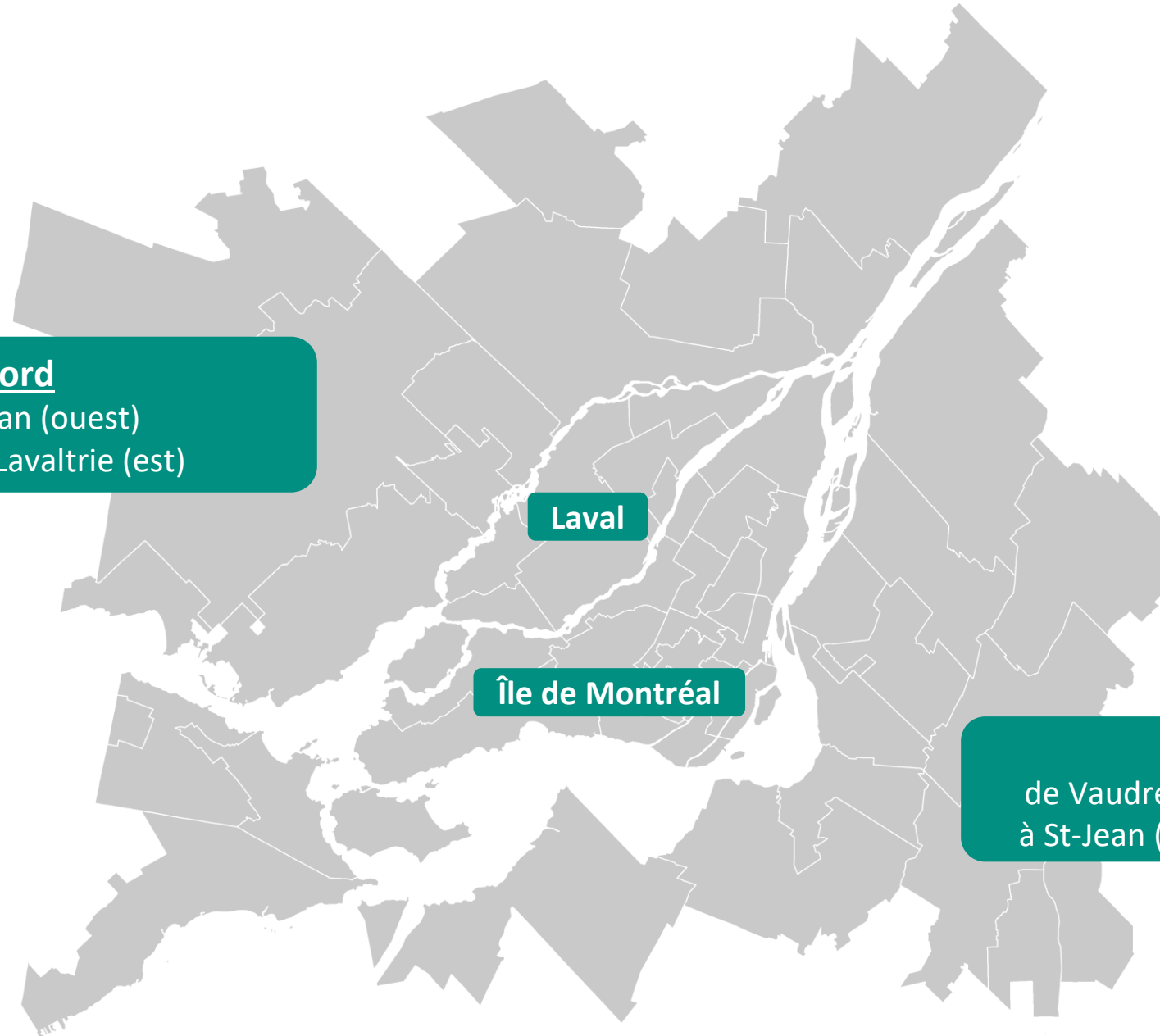
Marché immobilier du Grand Montréal

Francis Cortellino
2026

Canada



La région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal



Rive-Nord

de St-Colomban (ouest)
à St-Lin (nord) à Lavaltrie (est)

Laval

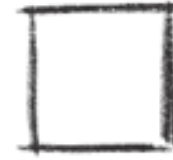
Île de Montréal

Rive-Sud

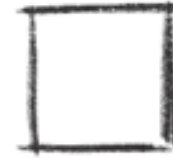
de Vaudreuil-Soulanges (ouest)
à St-Jean (sud) à Verchères (est)



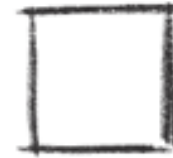
4 stations, 20-25 minutes



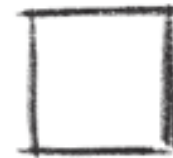
Les fondamentaux



Condos : revente et construction



Construction d'appart. locatifs

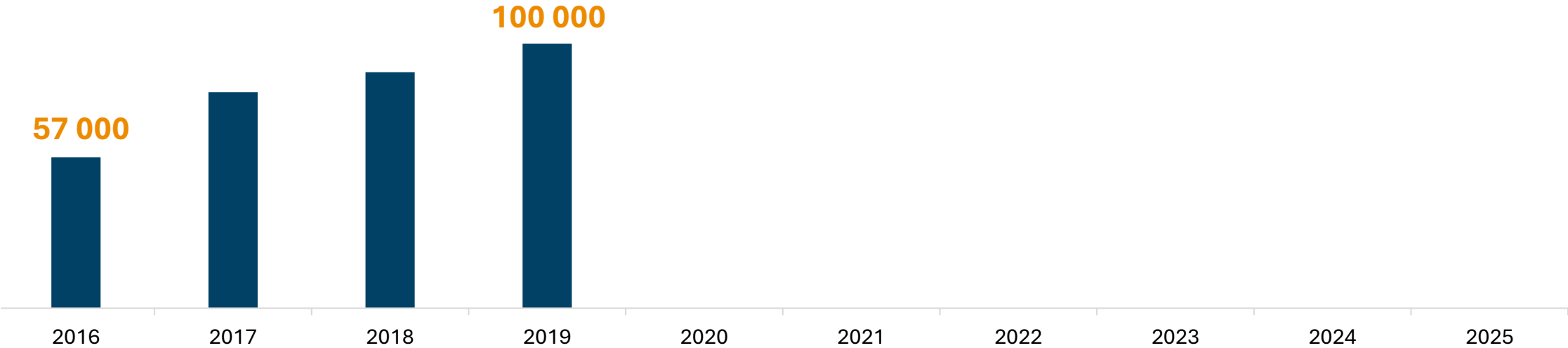


Marché locatif



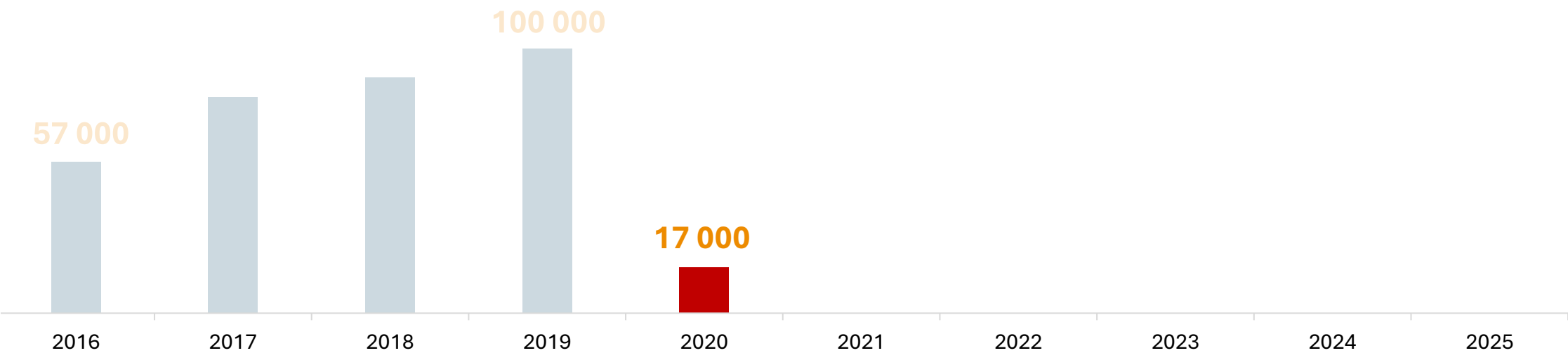
Solde migratoire : de record en record

Migration internationale nette
Province de Québec



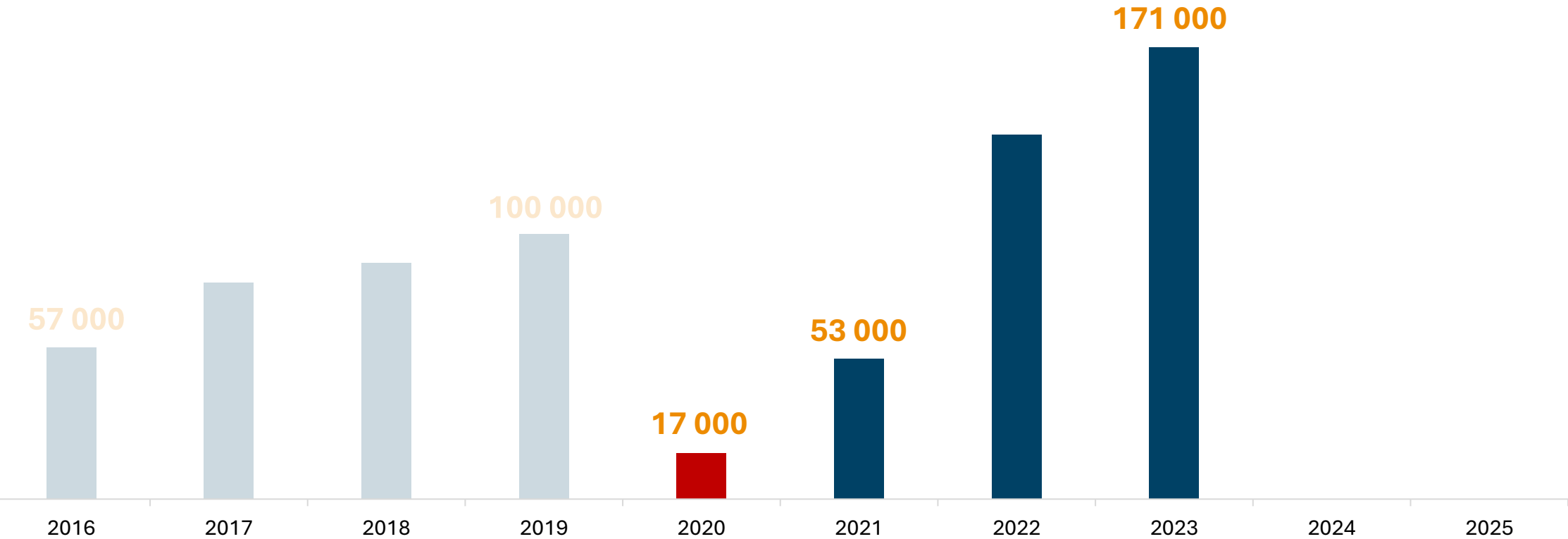
Solde migratoire : déclin en 2020

Migration internationale nette
Province de Québec



Solde migratoire : déclin en 2020, mais rebond à partir de 2021

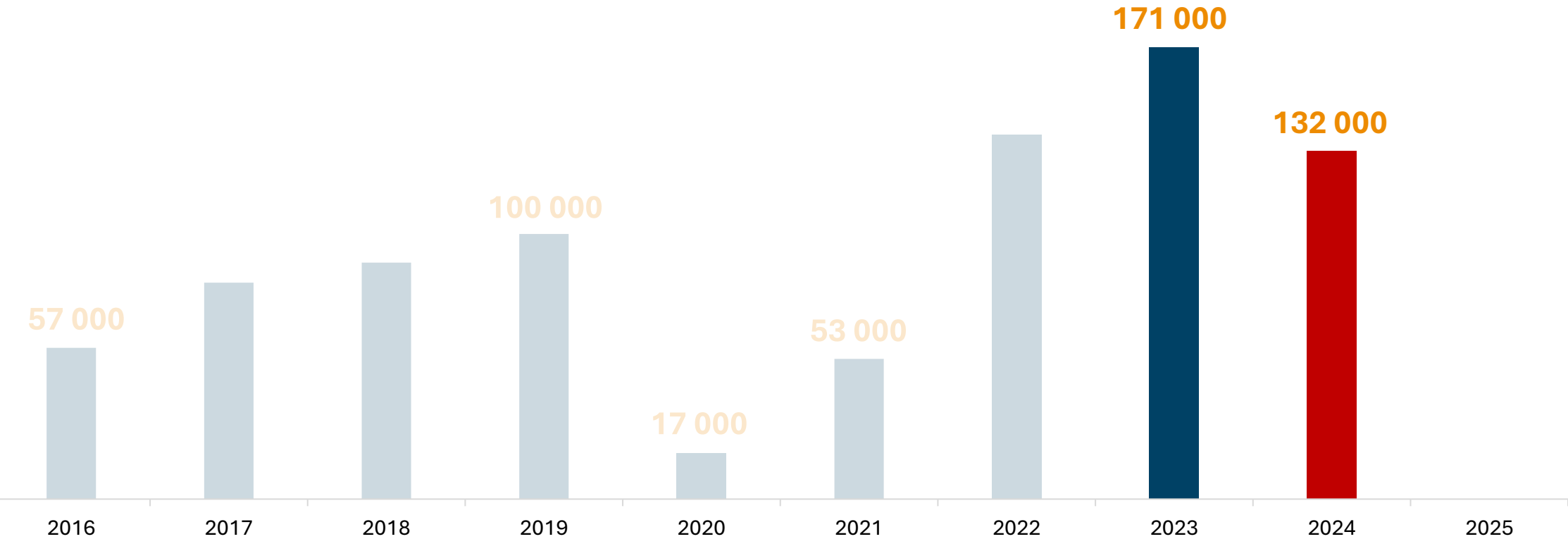
Migration internationale nette
Province de Québec





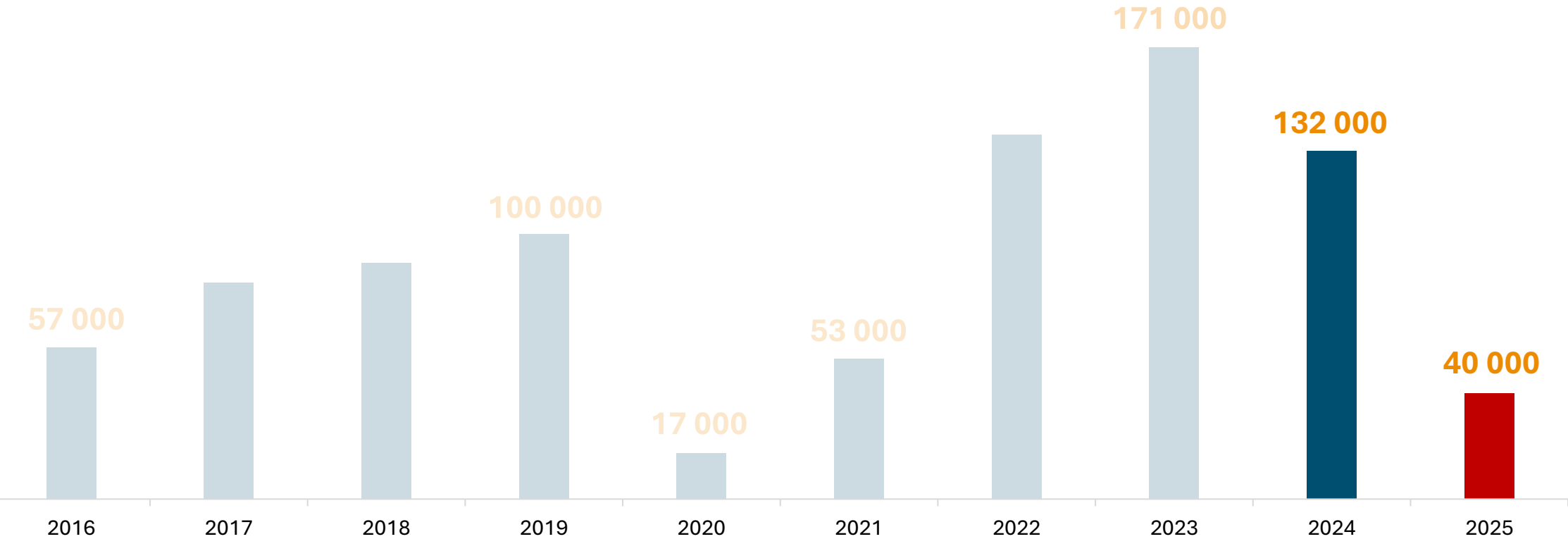
Solde migratoire : un changement en vue?

Migration internationale nette
Province de Québec



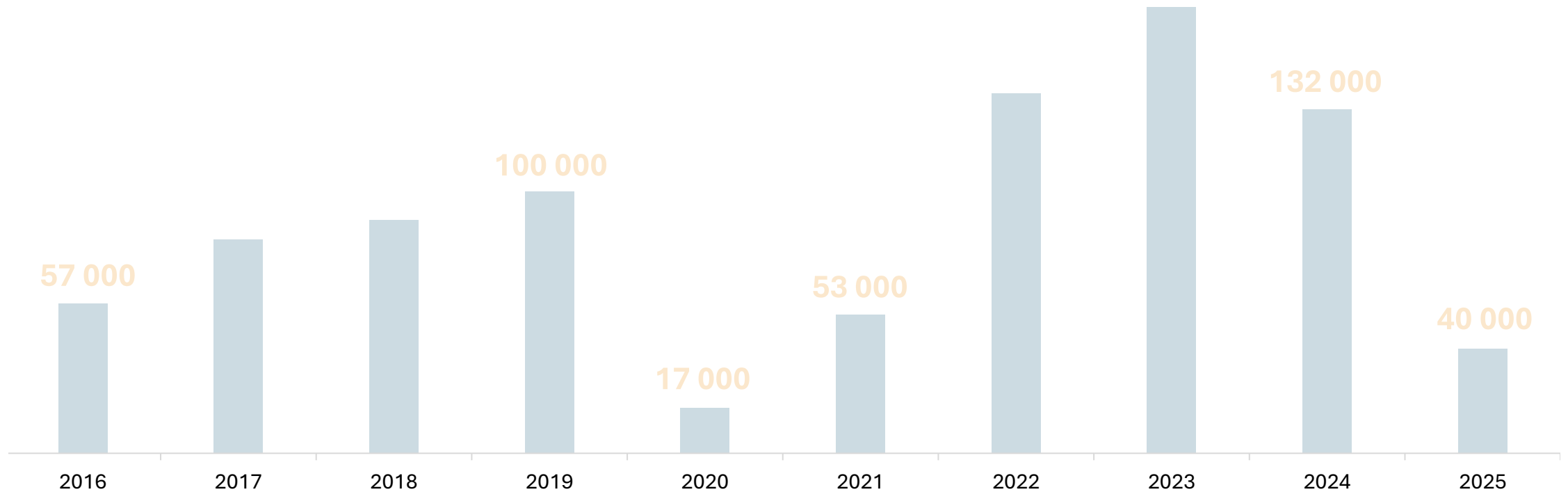
Solde migratoire : une forte baisse en 2025

Migration internationale nette
Province de Québec



Solde migratoire : la baisse se poursuit en 2026

Janv. - juin 2026 : 14 400 personnes
30 200 de janvier à juin 2025



Résidents non permanents : pas plus que 5 % de la population totale d'ici 2027



Proportion de la population
qui sont des RNP – T3 2026

Canada - Objectif

5,0 %

Canada

6,7 %

C.-B.

8,2 %

Ontario

7,7 %

Québec

5,8 %

Alberta

5,5 %

Résidents non permanents : pas plus que 5 % de la population totale d'ici 2027



Proportion de la population
qui sont des RNP – T3 2026

Canada - Objectif

5,0 %

Canada

6,7 %

C.-B.

8,2 %

Ontario

7,7 %

Québec

5,8 %

c'était à 6,0 %
il y a un an

Alberta

5,5 %

Résidents permanents : une baisse par rapport aux dernières années



Le **Québec** accueillera chaque année, de 2026 à 2029, **45 000 résidents permanents**

(51 000 par année en moyenne de 2010 à 2019)

En 2025, ce nombre
était d'environ 60 000



Moins de migration internationale, et une perte aussi au niveau de la migration interne?

Migration interne
nette (personnes) en 2025

Île de Montréal

-24 000 (1,28 % de la pop.)

Migration négative depuis au moins 2001

Laval

-1 900 (0,43 % de la pop.)

Migration toujours négative depuis 2020

Longueuil (MRC)

-2 800 (0,65 % de la pop.)

Migration toujours négative depuis 2020

Gatineau

-1 400 (0,49 % de la pop.)

Migration toujours négative depuis 2020

Québec (MRC)

-1 000 (0,17 % de la pop.)

1re fois négative (hors-pandémie) en 2025



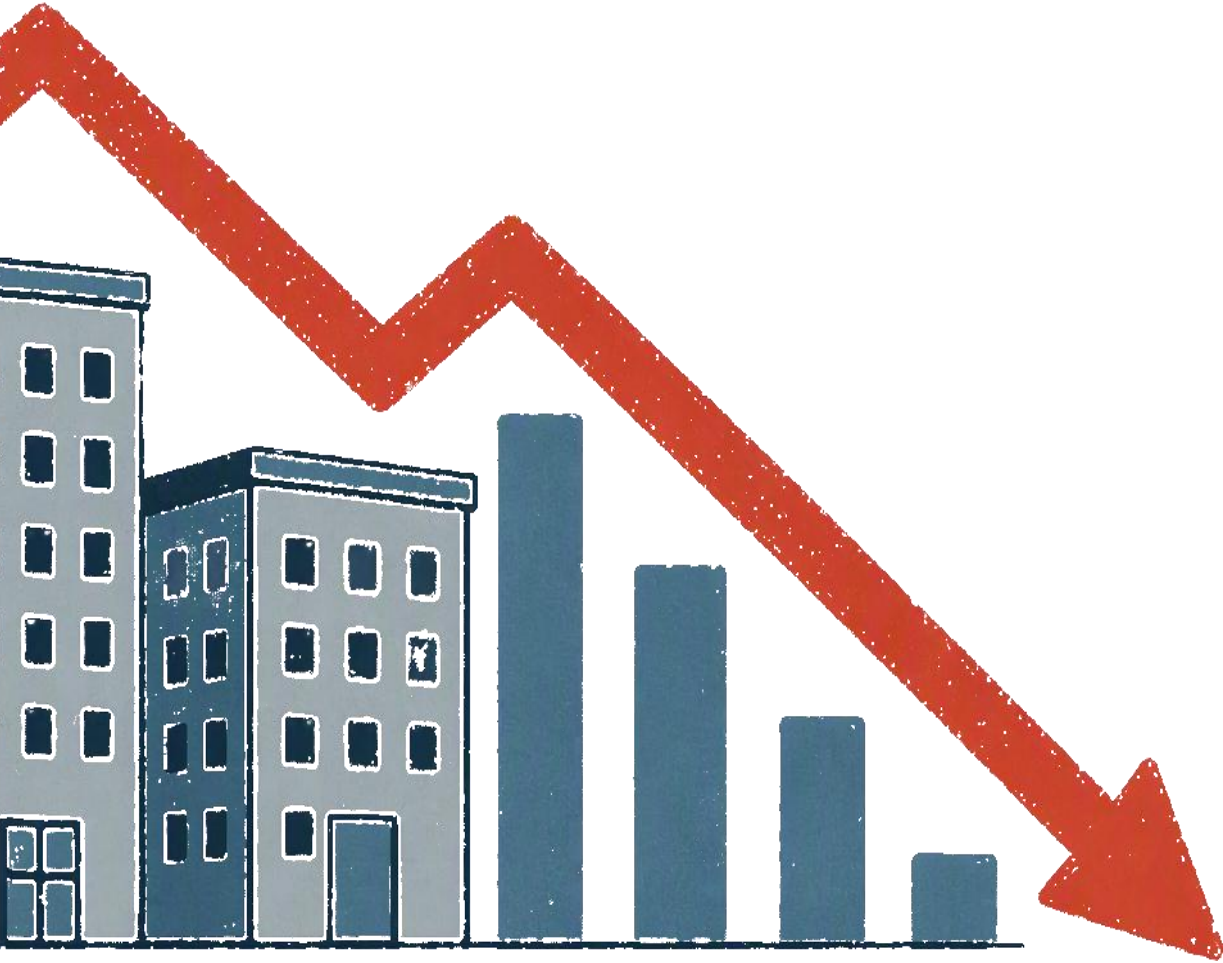
**Incertitude
économique**

**Croissance
démographique**
*(probablement aucune
en 2026 et 2027)*

**Taux d'intérêts :
en légères
hausse**

Des ventes de condos en baissent depuis le début de 2026

18 000 ventes dans le Grand Montréal (+6 %) en 2025
*mais un rythme de 16 100 ventes par année
depuis le début de 2026 (-10 % vs 2025)*



2026 : baisse des ventes de condos dans tous les grands secteurs

Ventes Centris, copropriétés – janvier à sept. 2026



RMR de Montréal (-10 %)

Île de Montréal (6 675)

Rive-Sud (2 655)

(1 860)

Rive-Nord

(970)

Laval

Vaudreuil-Soulanges

St-Jean-sur-Richelieu

10 %

7 %

12 %

12 %

16 %

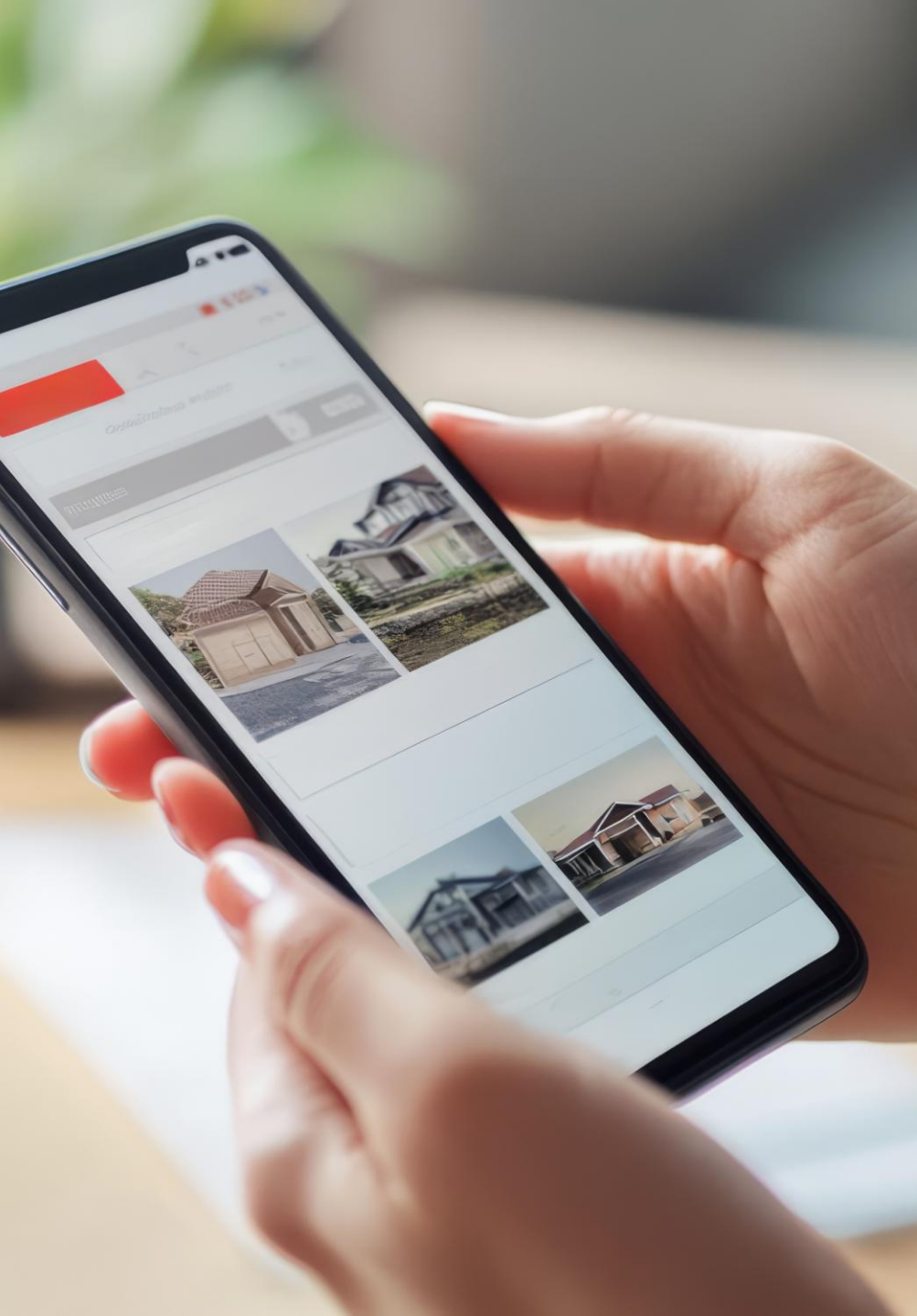
13 %

Plus de condos en vente depuis le début de 2026

18 000 ventes dans le Grand Montréal (+6 %) en 2025
*mais un rythme de 16 100 ventes par année
depuis le début de 2026 (-10 % vs 2025)*

Une offre de condos en augmentation





Le stock de propriétés existantes à vendre est en hausse, mais il est encore limité

Inscriptions Centris en vigueur
RMR de Montréal

Juillet 2015

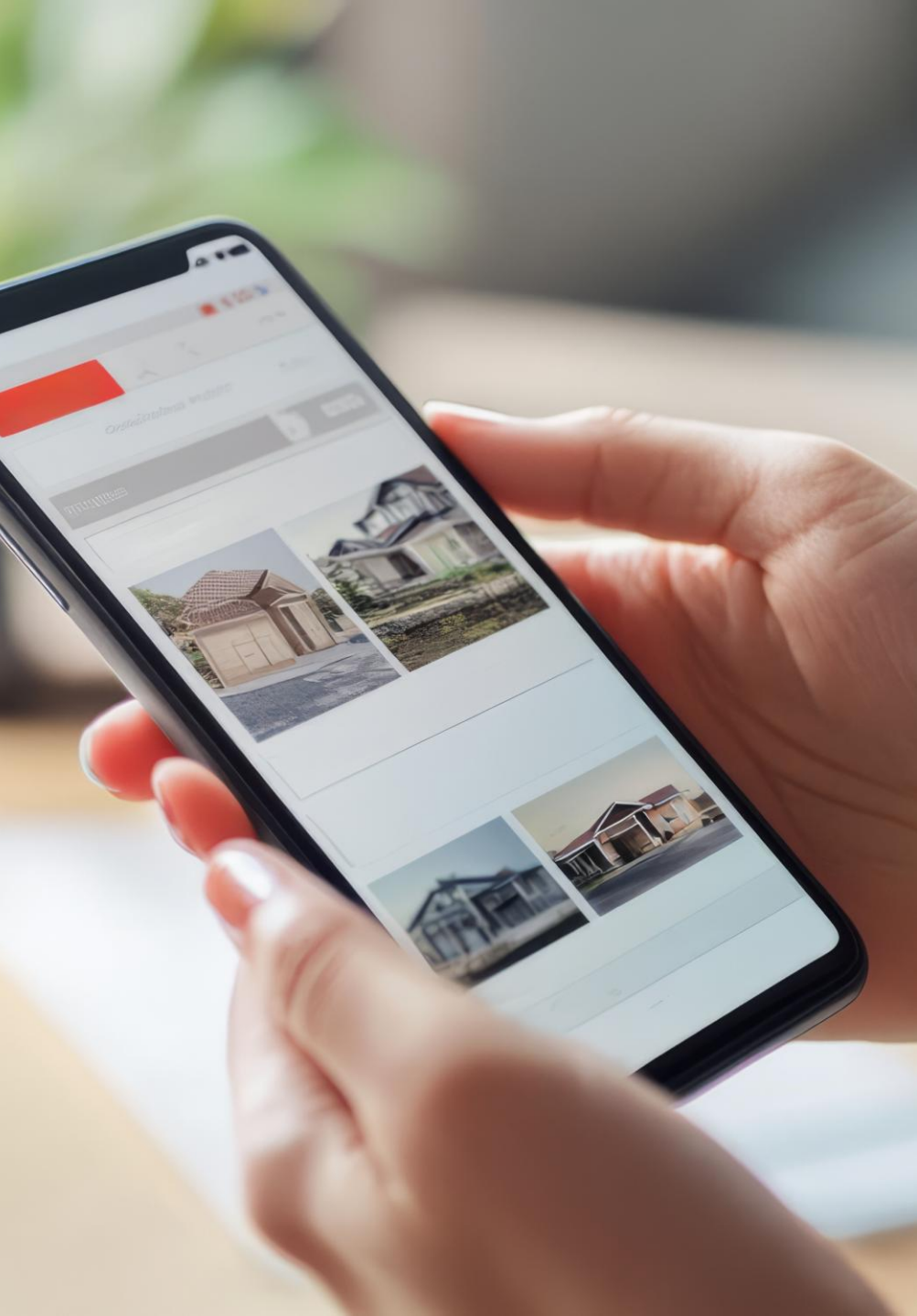
35 700

Décembre 2021

8 900

Septembre 2026

20 700



Le stock de propriétés existantes à vendre est en hausse, surtout pour les condos

Inscriptions Centris en vigueur
RMR de Montréal

Juillet 2015

35 700

18 600 unifamiliales

13 800 condos

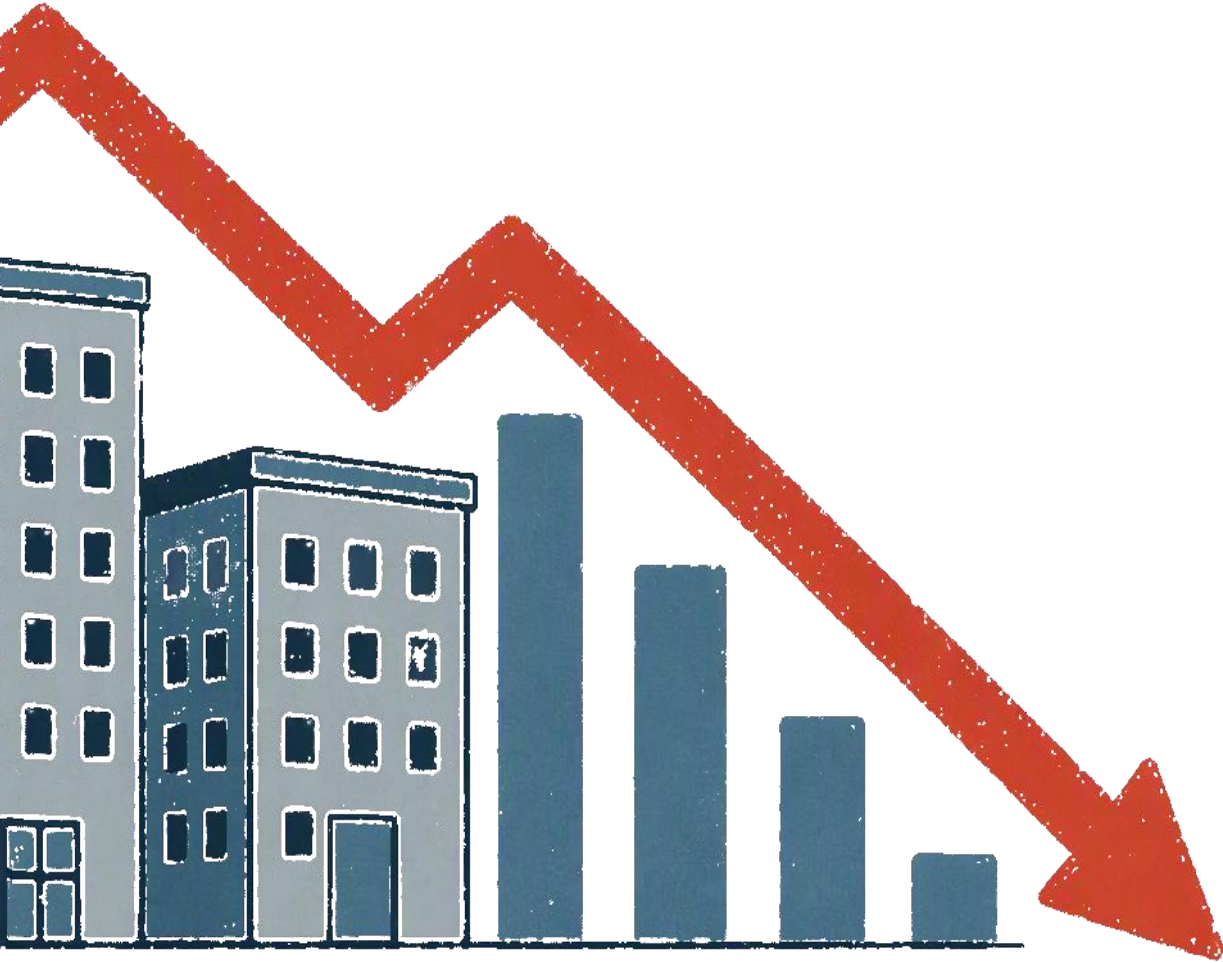
Septembre 2026

20 700

8 200 unifamiliales

10 000 condos

Baisse des ventes, hausse de l'offre : détente du marché



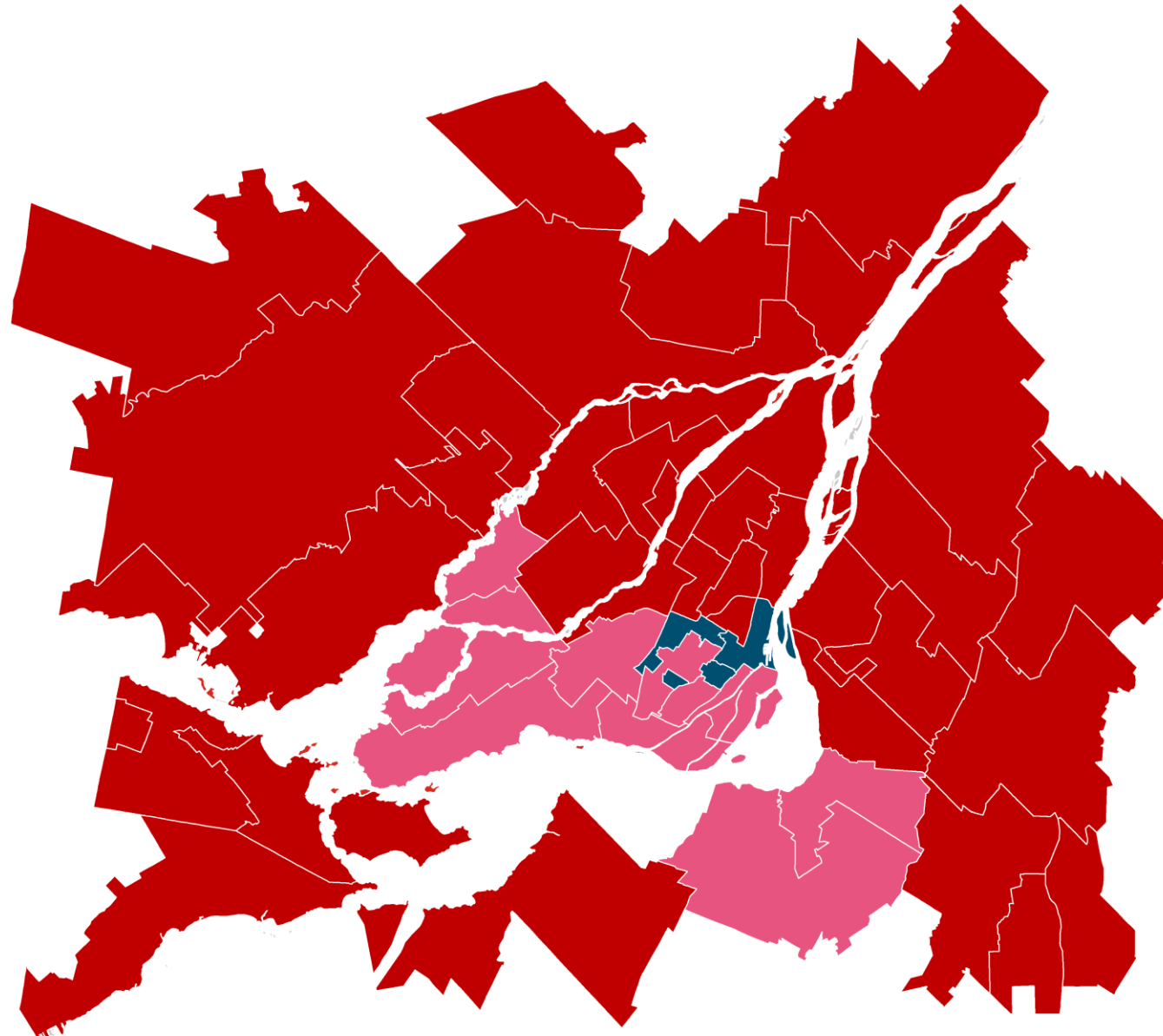
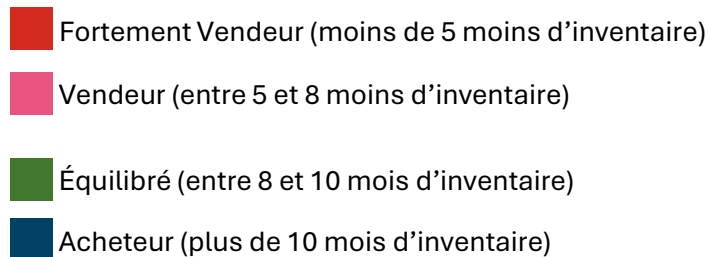
18 000 ventes dans le Grand Montréal (+6 %) en 2025
*mais un rythme de 16 300 ventes par année
depuis le début de 2026 (-10 % vs 2025)*

Une offre de condos en augmentation

**Des conditions de marché qui se
détendent dans plusieurs secteurs montréalais**

Condos : à l'avantage des vendeurs *en début 2025*

Copropriétés – T1 2025*
RMR de Montréal



* Moyenne des 2 derniers trimestres
Source : Centris (données désaisonnalisées par la SCHL)
Calculs de la SCHL

Condos : à l'avantage des vendeurs *pour le moment*

Copropriétés – **T3 2026***
RMR de Montréal

RMR

7,5 mois d'inventaire

Île de Mtl

9,5 mois d'inventaire

Laval/Rive-Sud

6,5 mois d'inventaire

Rive-Nord/V-S

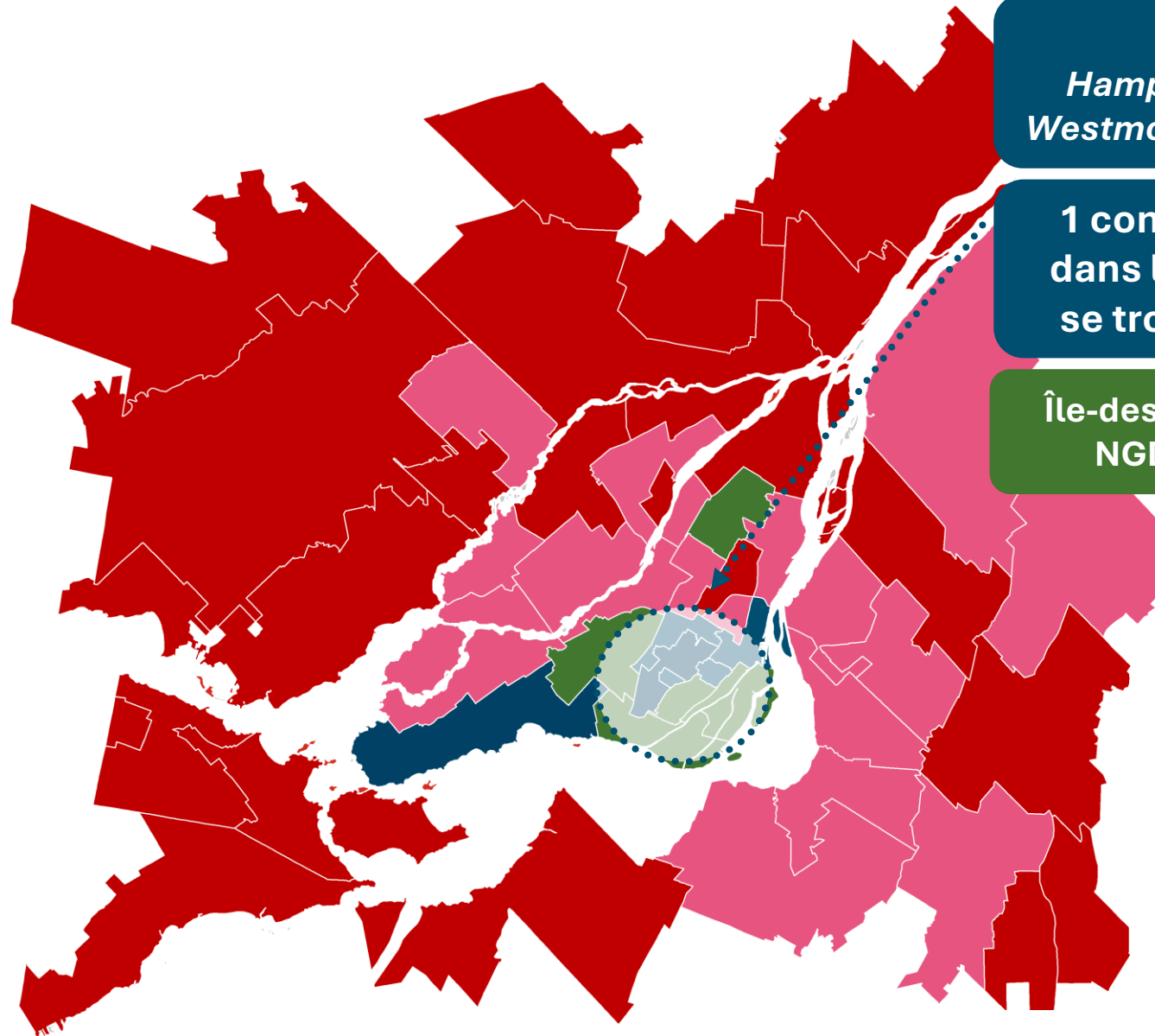
4,5 - 5,0 mois d'inventaire

Fortement Vendeur (moins de 5 mois d'inventaire)

Vendeur (entre 5 et 8 mois d'inventaire)

Équilibré (entre 8 et 10 mois d'inventaire)

Acheteur (plus de 10 mois d'inventaire)



Ville-Marie

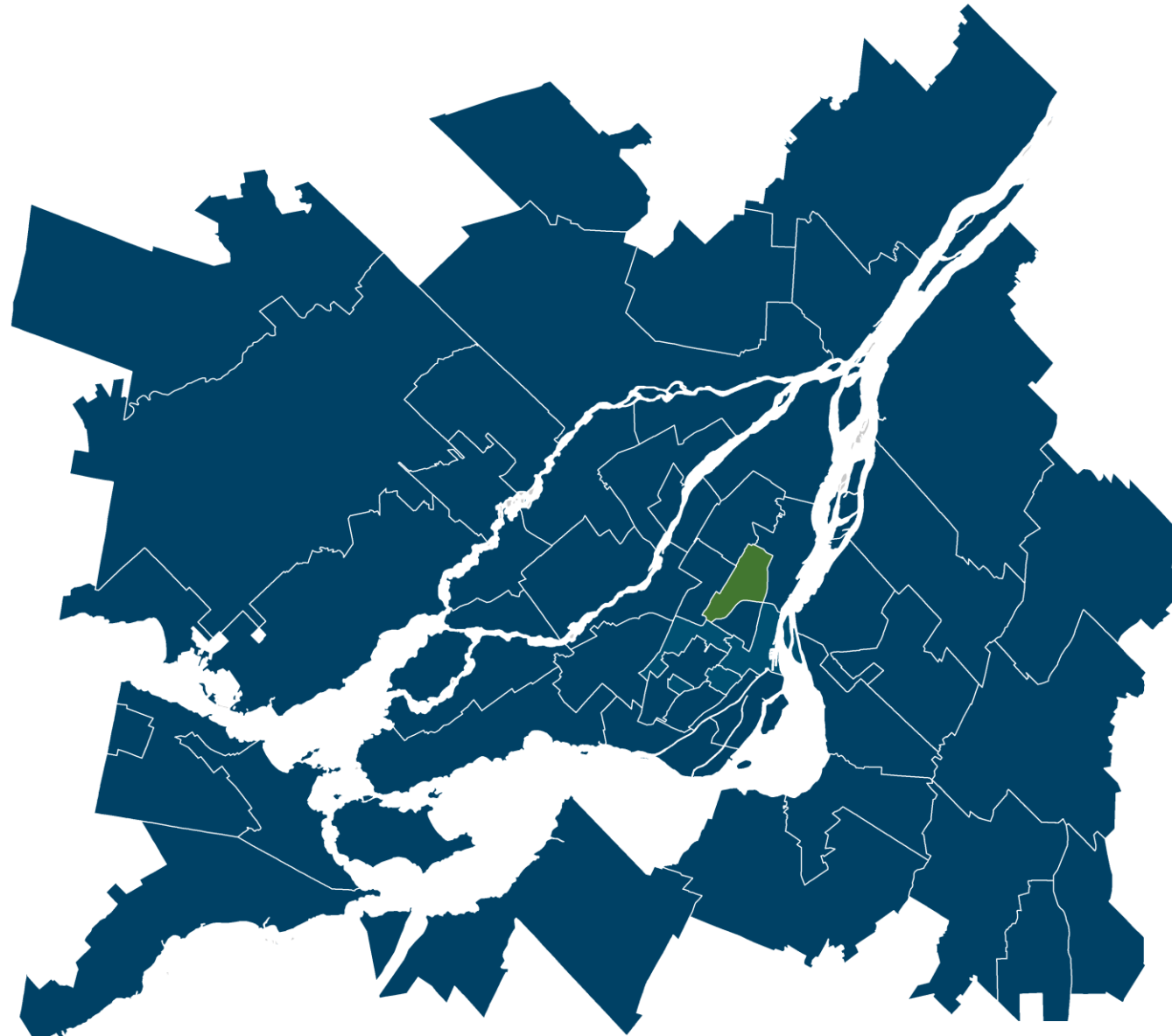
*Hampstead, Outremont,
Westmount, Mont-Royal, etc.*

1 condo sur 5 à vendre
dans le Grand Montréal
se trouve à Ville-Marie

Île-des-Sœurs, Sud-Ouest,
NGD/Mtl-Ouest, etc.

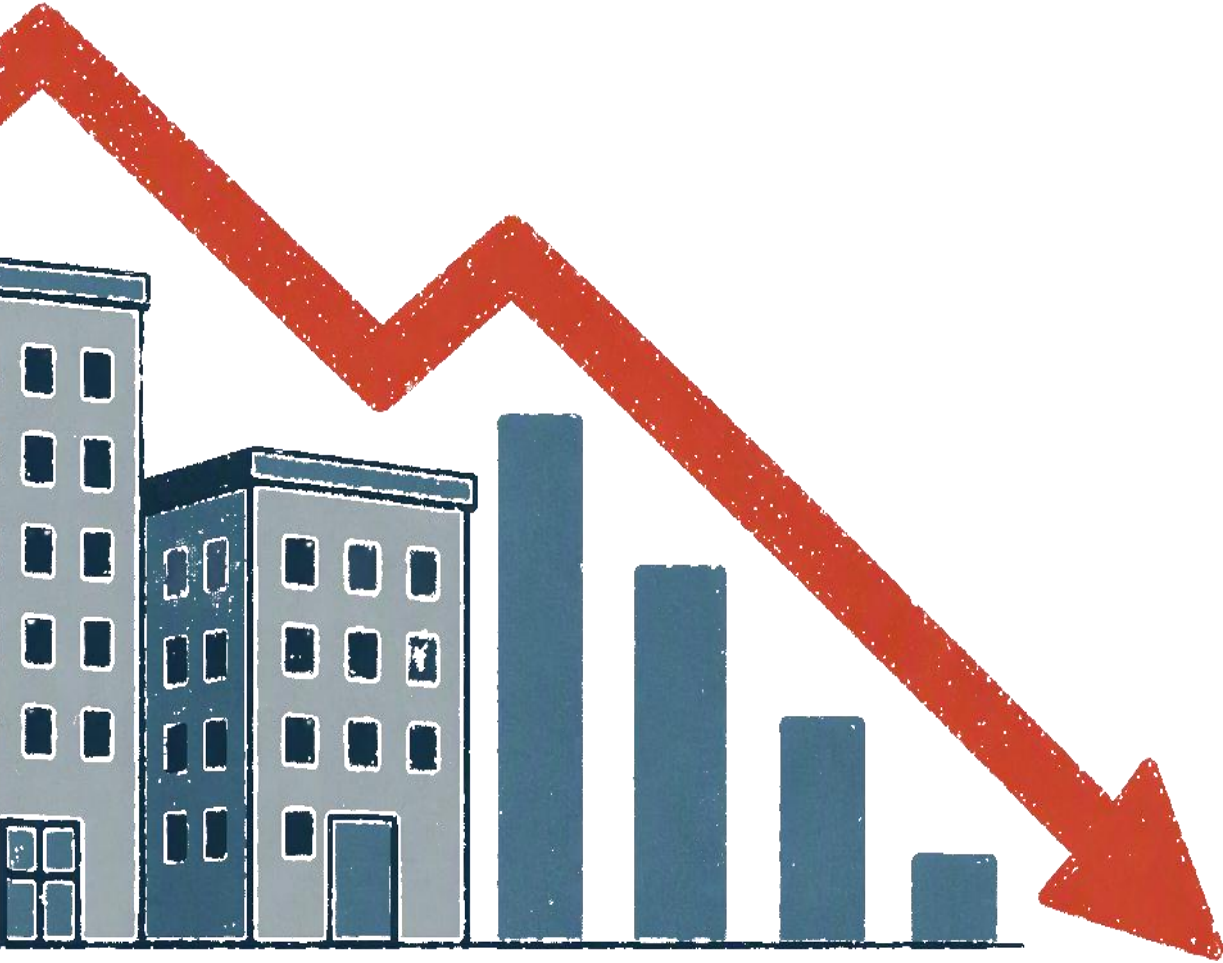
Condos : ce n'est pas encore le scénario des années 2010

Copropriétés – T3 2014*
RMR de Montréal



- Fortement Vendeur (moins de 5 mois d'inventaire)
- Vendeur (entre 5 et 8 mois d'inventaire)
- Équilibré (entre 8 et 10 mois d'inventaire)
- Acheteur (plus de 10 mois d'inventaire)

Baisse des ventes, hausse de l'offre : détente du marché



18 000 ventes dans la province (+6 %) en 2025
*mais un rythme de 16 300 ventes par année
depuis le début de 2026 (-10 % vs 2025)*

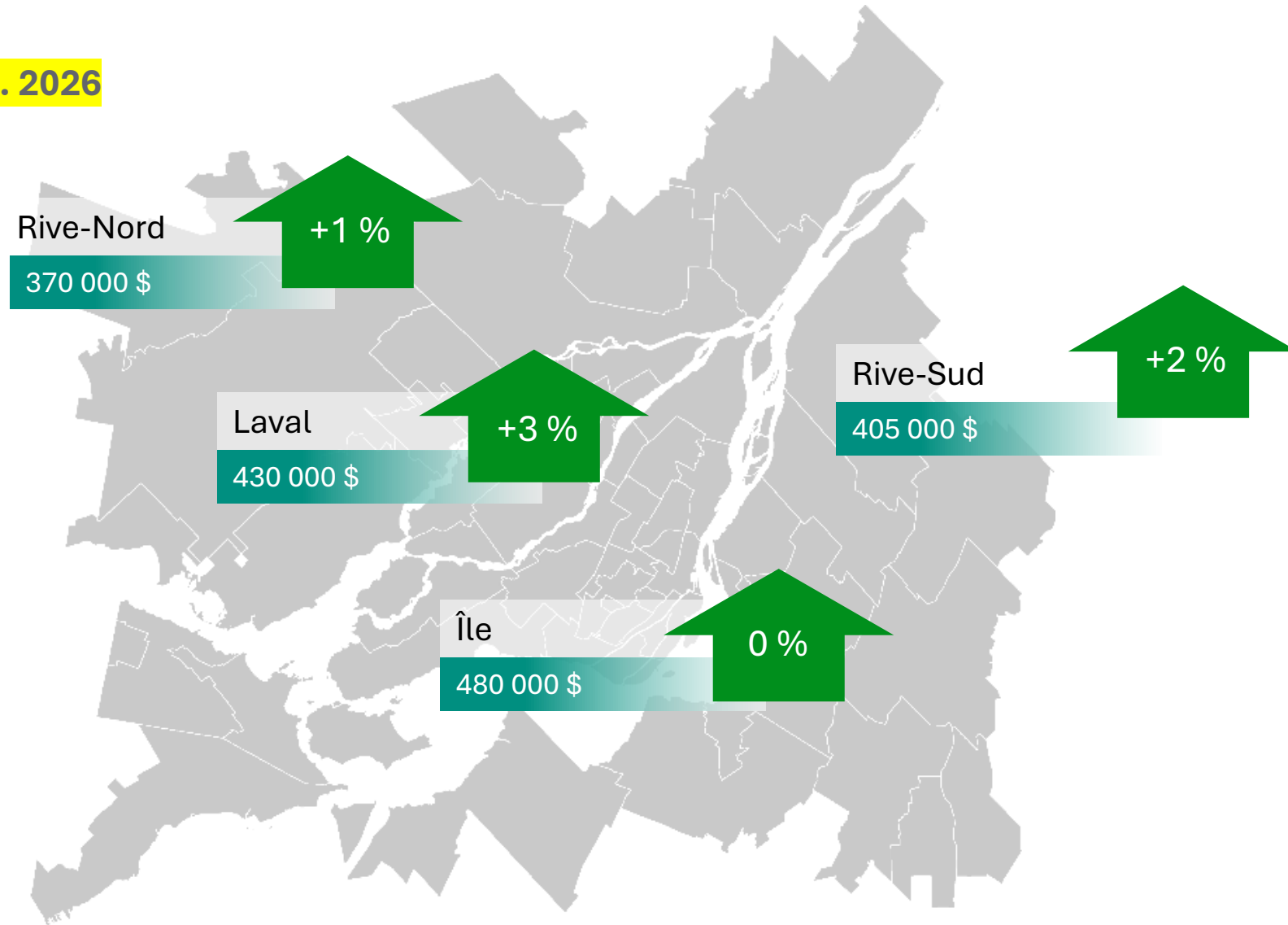
Une offre de condos en augmentation

Des conditions de marché qui se
détendent dans plusieurs secteurs montréalais

Des hausses de prix qui se modèrent

Prix médian : une faible hausse des prix en 2026

Prix Centris médian,
copropriétés - **janv. à sept. 2026**



RMR de Montréal

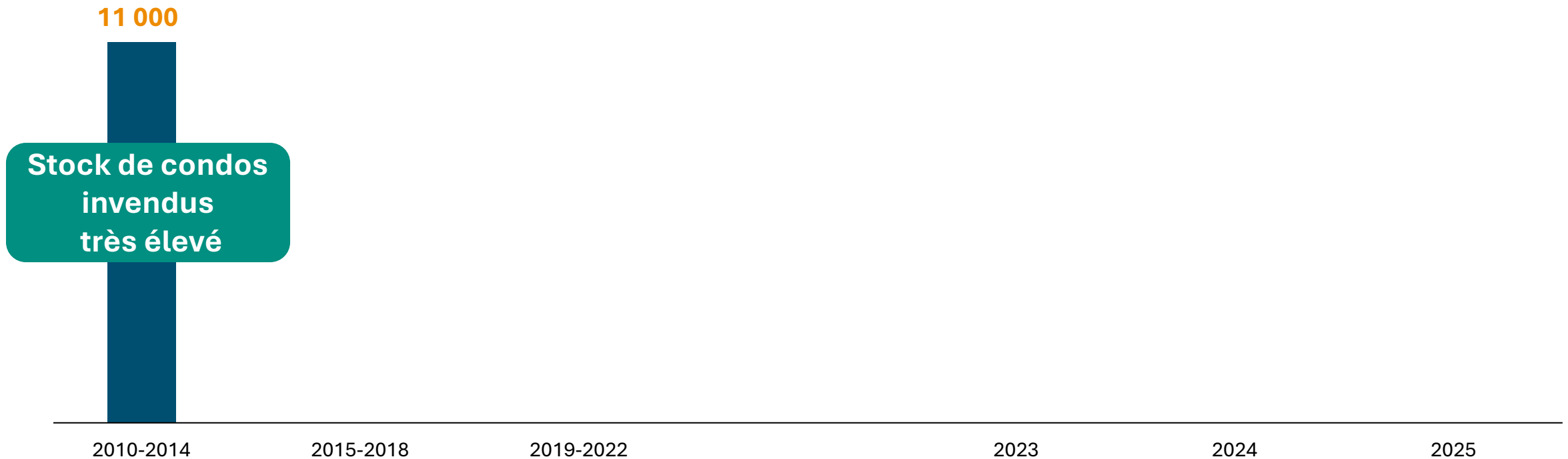
RMR
430 000 \$

+1 %

+4 % en 2025

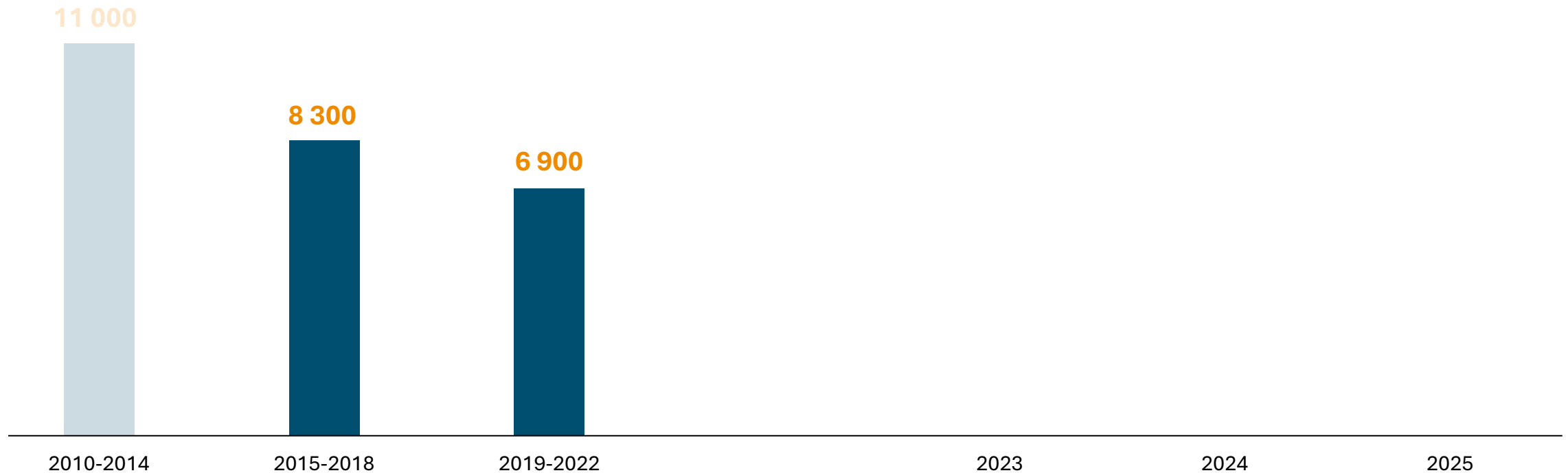
2010 - 2014 : les grandes années du condo à Montréal

Mises en chantier de copropriétés, RMR de Montréal



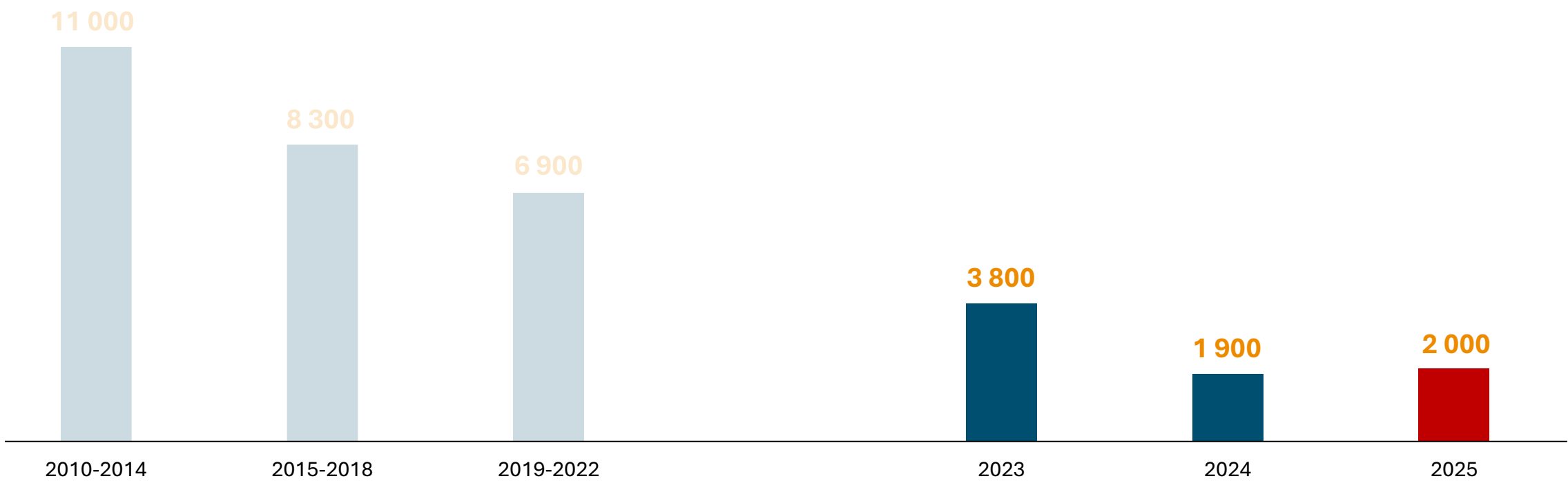
Les mises en chantier de copropriétés sont faibles depuis plusieurs années

Mises en chantier de copropriétés, RMR de Montréal



Les mises en chantier de copropriétés sont faibles depuis plusieurs années

Mises en chantier de copropriétés, RMR de Montréal

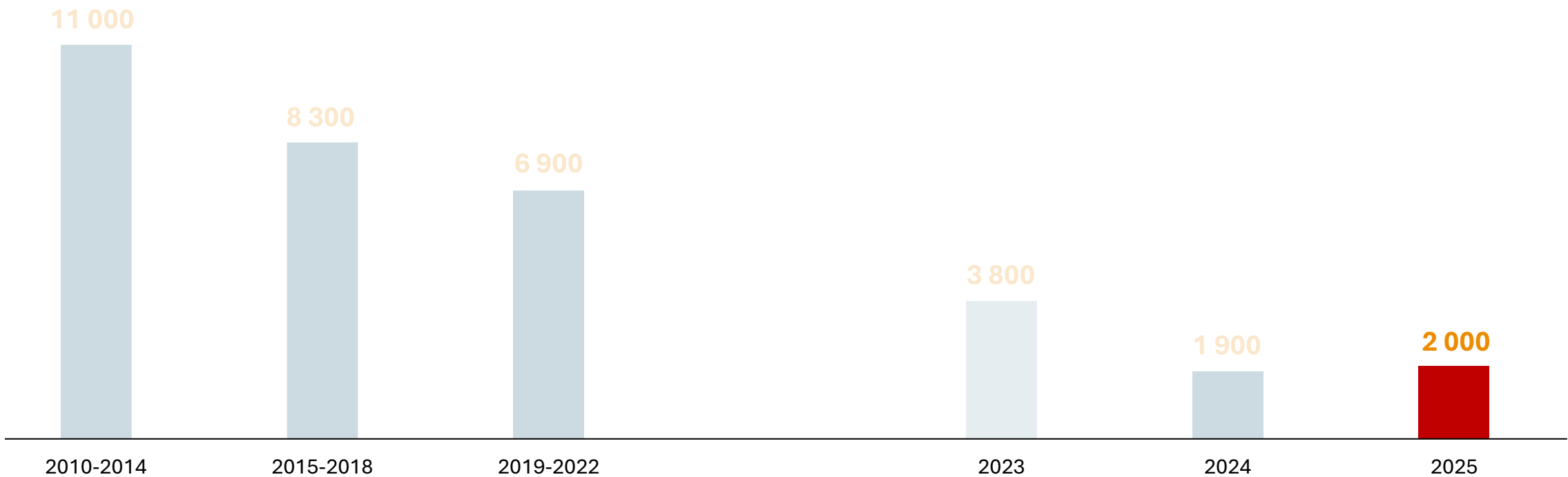


Moyennes annuelles de 2010 à 2014, de 2015 à 2018 et de 2019 à 2022.
Source : SCHL

Peu de mises en chantier de copropriétés depuis le début de 2026

Mises en chantier de copropriétés, RMR de Montréal

Janv. à août 2026 : 705 (1 075 en 2025)

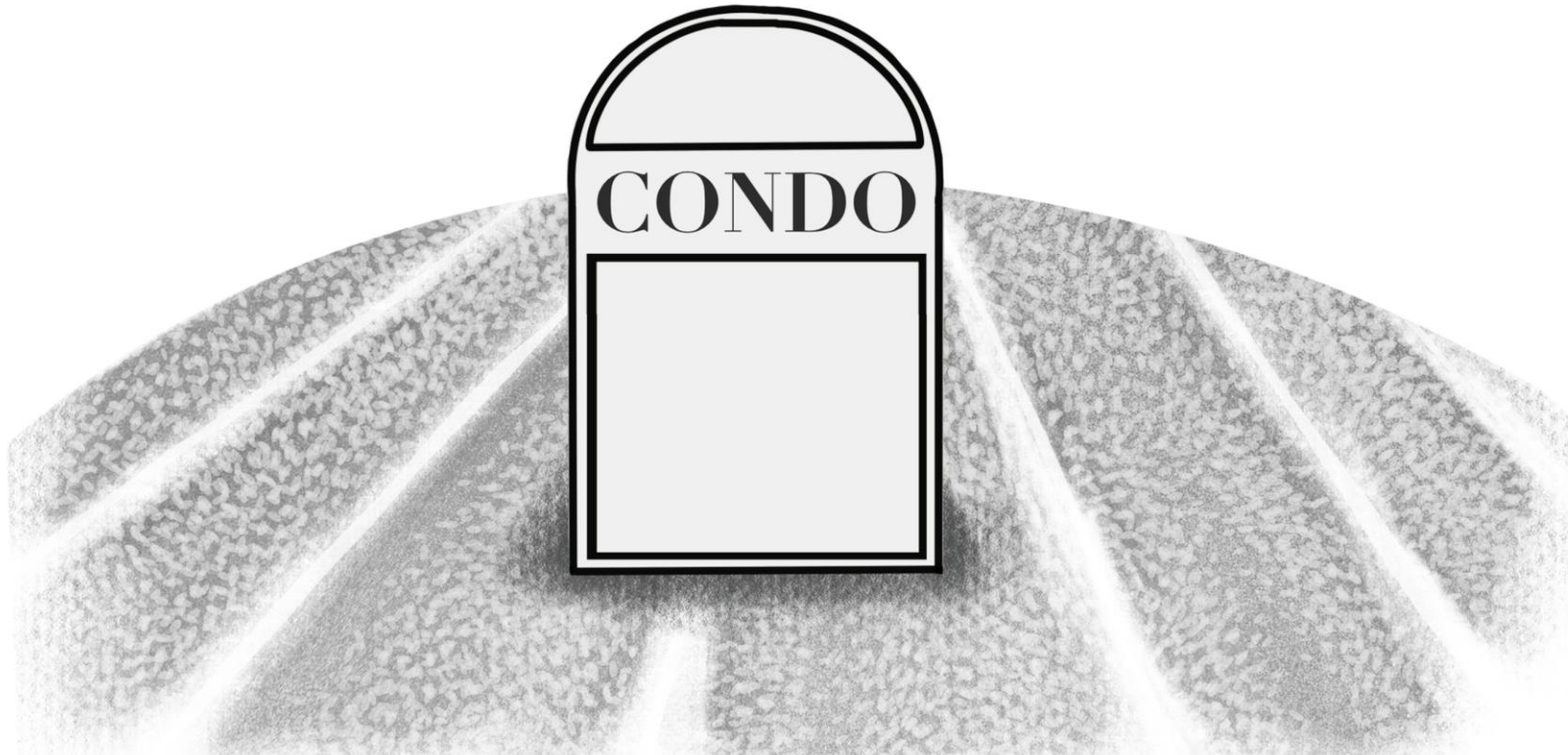


2026-2027 : le condo sera-t-il encore mort et enterré?

Données Newmark (T2 2026) du Grand Montréal

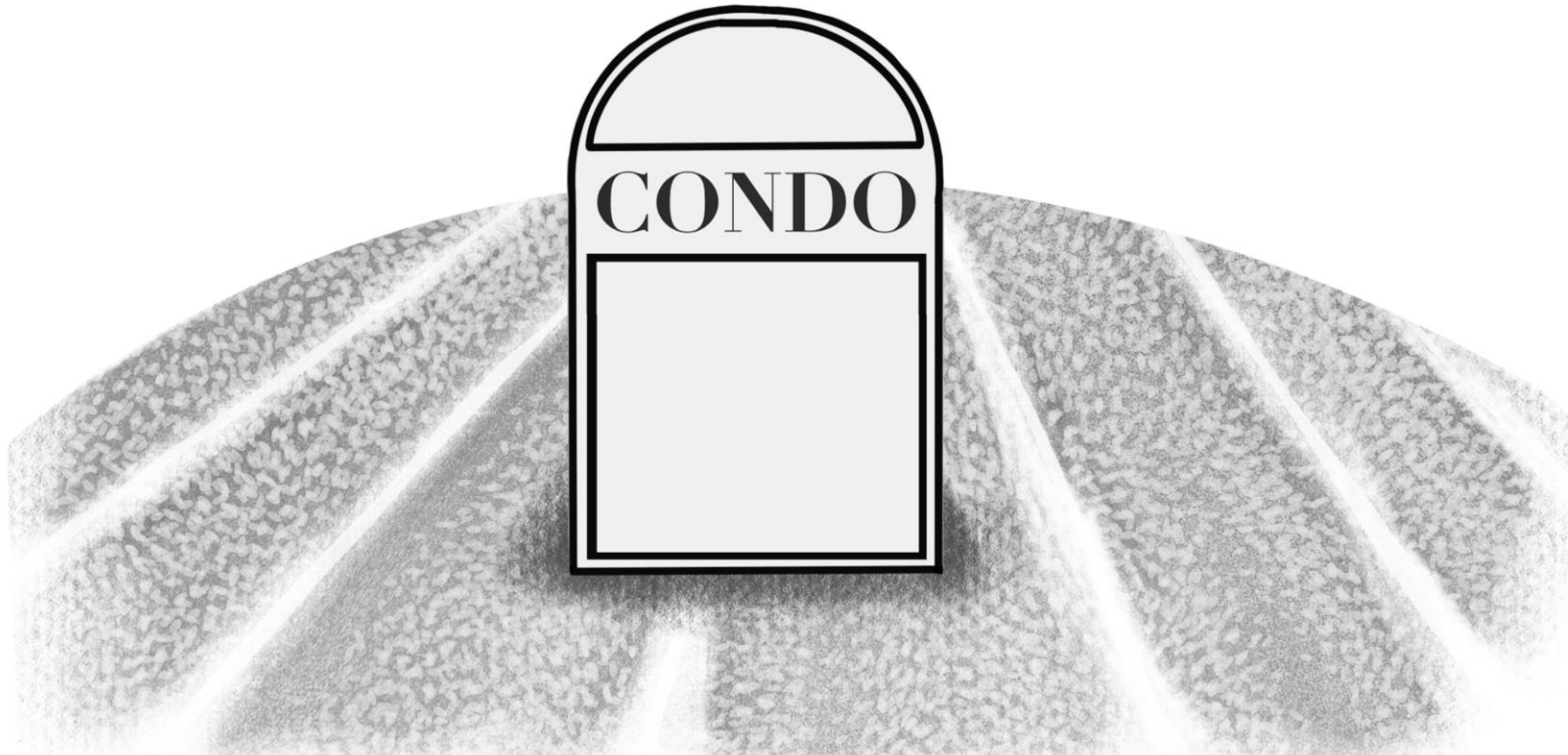
1 200 unités en prévente

(17 % vendues)



2026-2027 : le condo sera-t-il encore mort et enterré? **OUI**

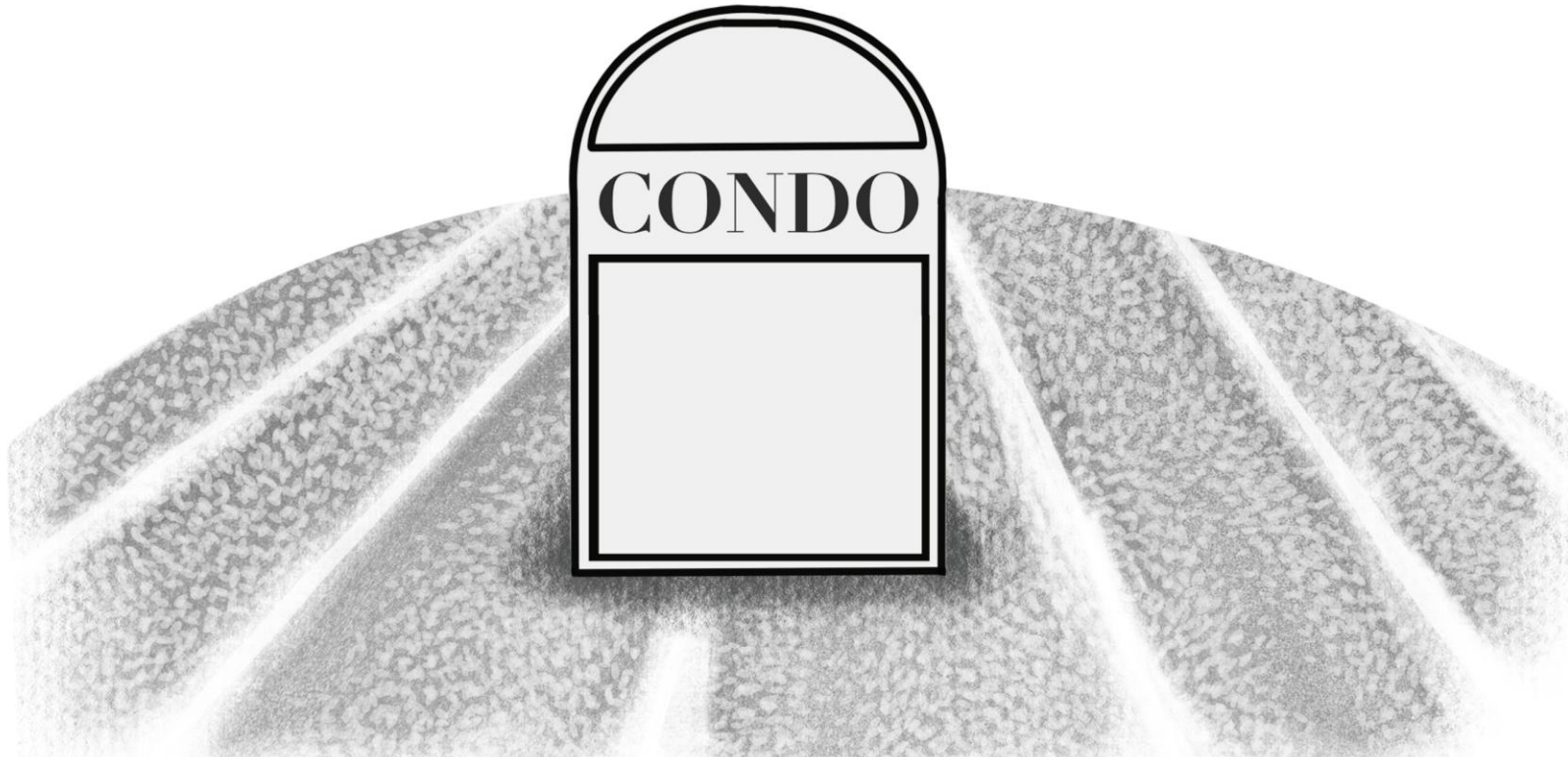
✓ Amortissement 30 ans



2026-2027 : le condo sera-t-il encore mort et enterré? **OUI**

✓ Amortissement 30 ans

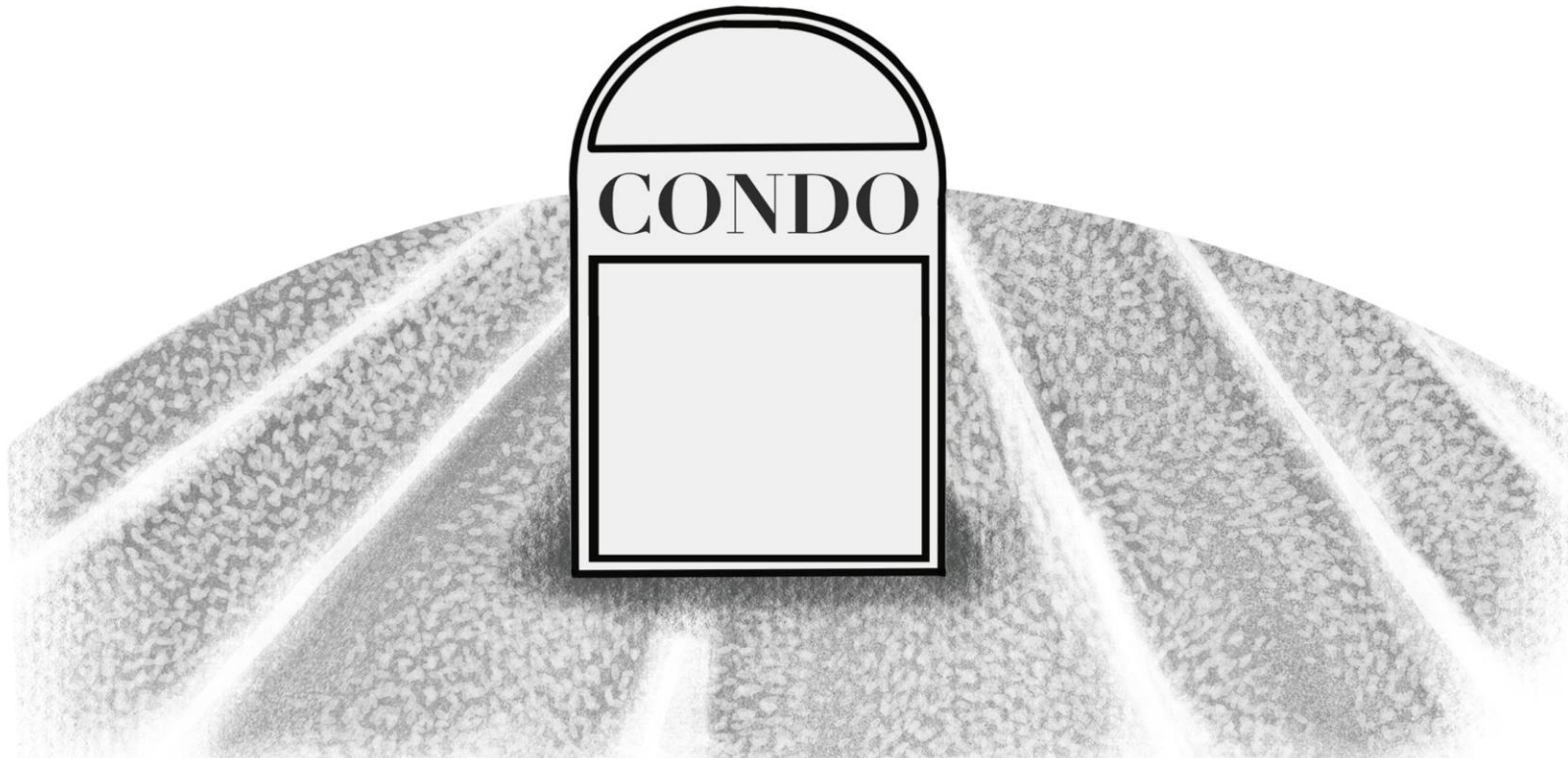
- ✗ Financement
- ✗ *Stress test*
- ✗ Absence d'investisseurs



2026-2027 : le condo sera-t-il encore mort et enterré? **OUI**

✓ Amortissement 30 ans

- ✗ Financement
- ✗ *Stress test*
- ✗ Absence d'investisseurs
- ✗ Prix du neuf vs la revente



Après 2027 : le condo sera-t-il encore mort et enterré?



Écart entre

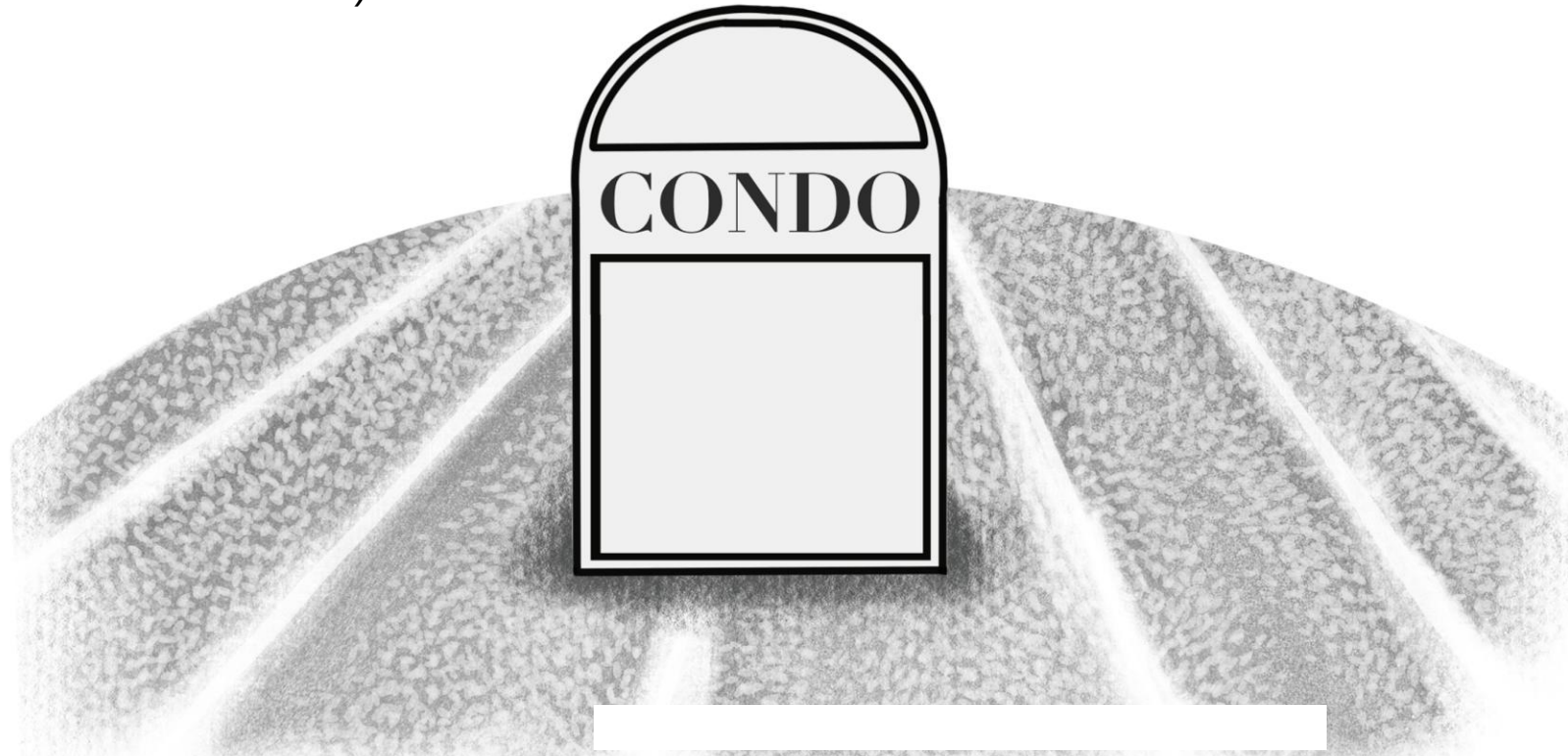
le prix sur la revente

VS

le prix sur le neuf
(coûts de construction)

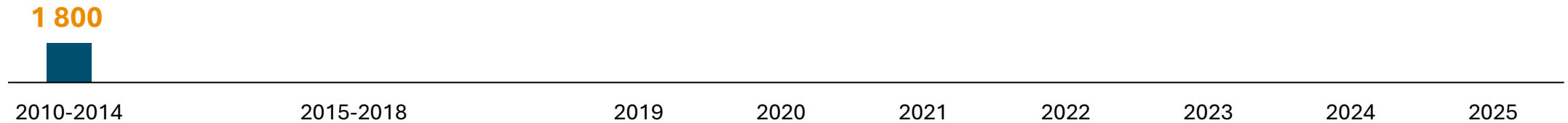


Remboursement de TPS



Le marché du condo au ralenti?

Mises en chantier de logements locatifs* - RMR de Montréal



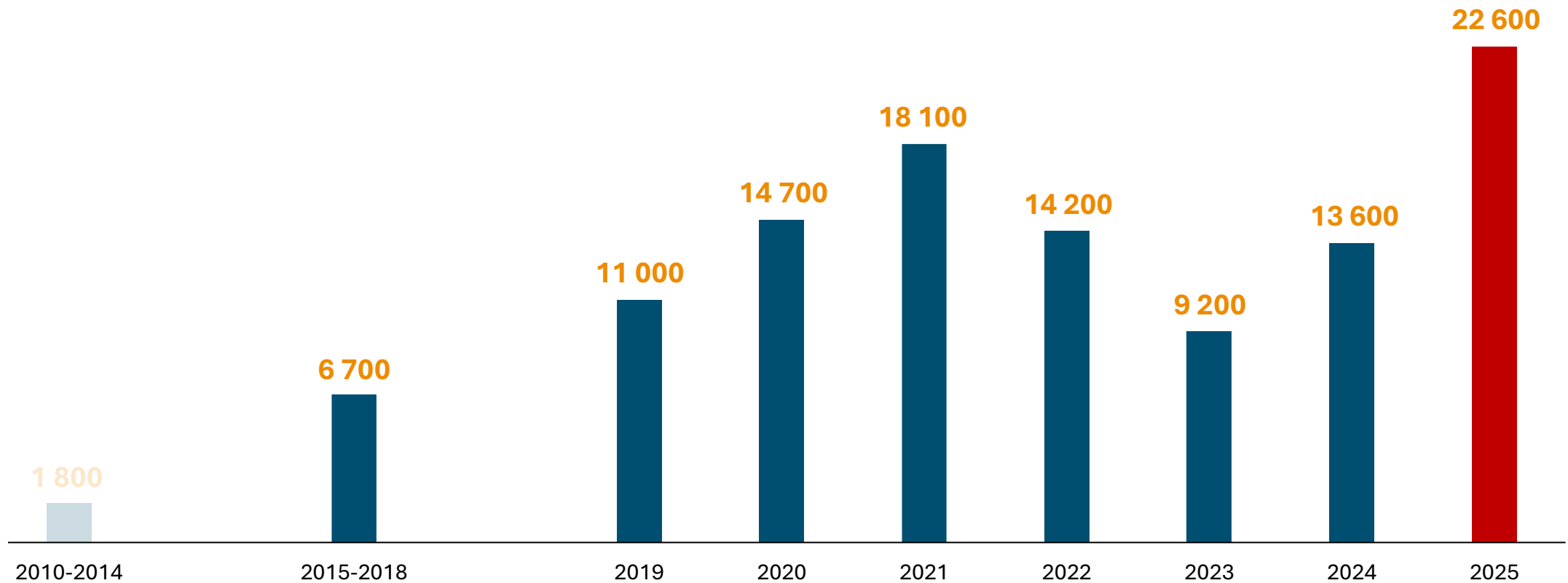
* En excluant les coopératives et les résidences pour personnes âgées.

Moyennes annuelles de 2010 à 2014 et de 2015 à 2018.

Source : SCHL

Le marché du condo au ralenti? Le locatif à la rescousse!

Mises en chantier de logements locatifs* - RMR de Montréal



* En excluant les coopératives et les résidences pour personnes âgées.

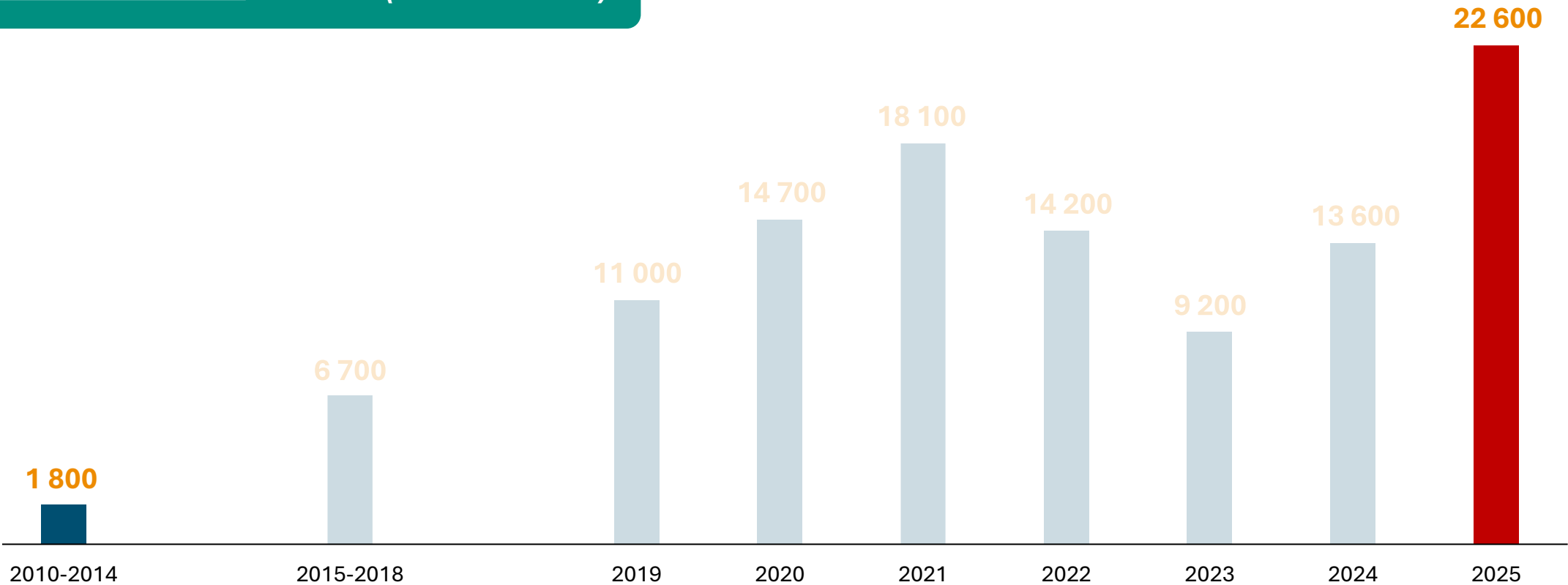
Moyennes annuelles de 2010 à 2014 et de 2015 à 2018.

Source : SCHL

La construction d'appartements locatifs à des niveaux historiques

Mises en chantier de logements locatifs* - RMR de Montréal

Jan. à août 2026 : 13 500 (12 000 en 2025)



* En excluant les coopératives et les résidences pour personnes âgées.
Moyennes annuelles de 2010 à 2014 et de 2015 à 2018.
Source : SCHL



2026-2027?

**Encore plusieurs
projets dans le pipeline,
mais un peu moins qu'avant**



Construction d'appartements : un ralentissement est à prévoir

Appartements
RMR de Montréal

Permis
en « attente »
Janv. 2026*

22 500

Permis*
en « attente »
Août 2026*

18 800

* Moyenne des trois derniers mois
Source : SCHL





le défi de l'accession à la propriété

RMR de Montréal – 2019

% du revenu moyen voué au
paiement hypothécaire
d'une maison unifamiliale*

- moins de 30 %
- plus de 30 %



*Revenu moyen avant impôt des ménages et prix médian d'une maison unifamiliale.
Amortissement sur 25 ans et mise de fonds de 5 %.
Sources : JLR, une société d'Équifax et Statistique Canada.
Calculs et estimations de la SCHL.

RMR de Montréal – 2025

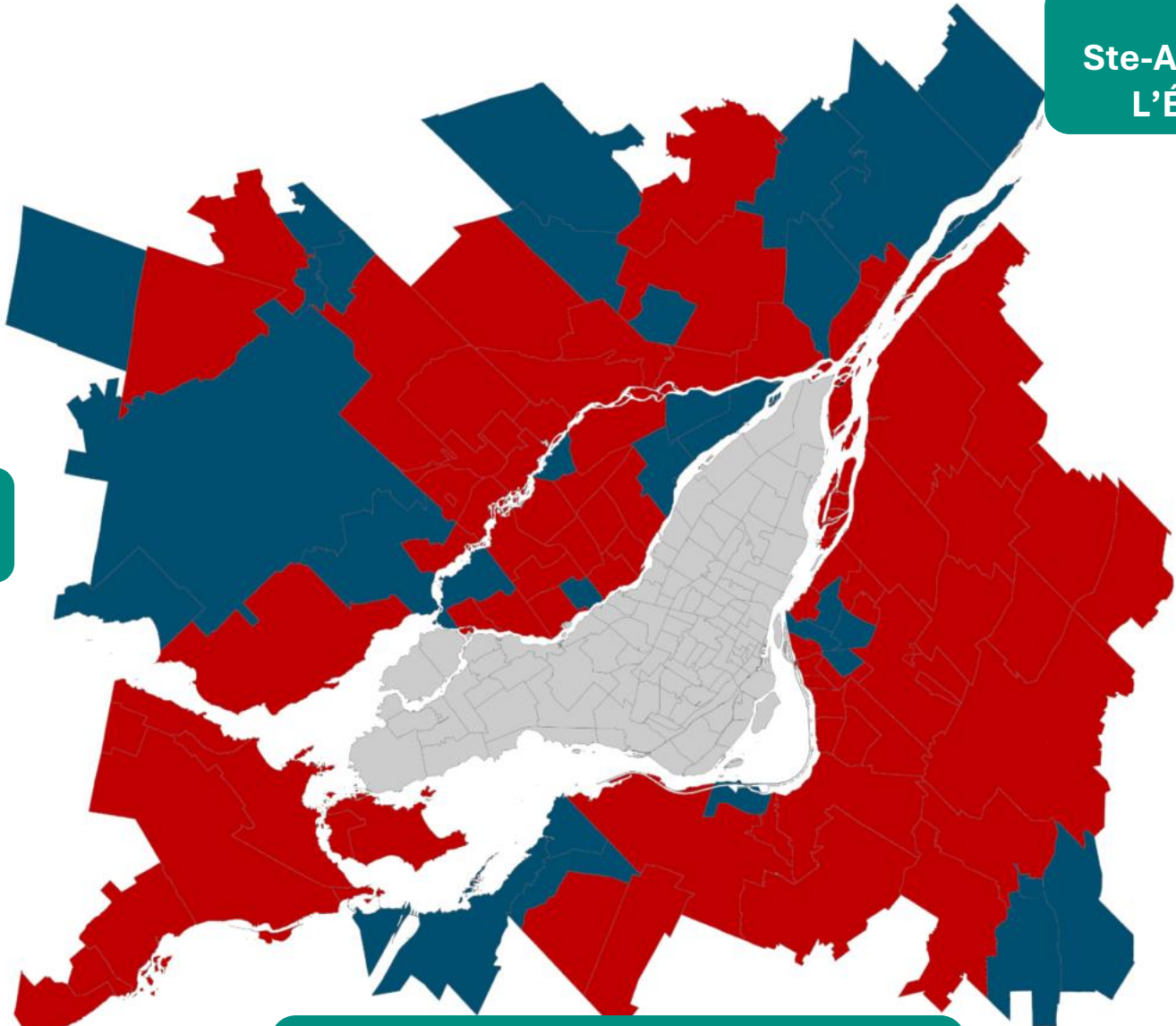
% du revenu moyen voué au
paiement hypothécaire
d'une maison unifamiliale*

moins de 30 %

plus de 30 %

St-Lin-Laurentides,
Ste-Anne-des-Plaines, Lavaltrie,
L'Épiphanie, L'Assomption

St-Jérôme, St-Eustache,
Deux-Montagnes, Mirabel



Châteauguay, Beauharnois,
Vieux-Longueuil (*et environs*),
St-Jean-sur-Richelieu, Ste-Catherine

*Revenu moyen avant impôt des ménages et prix médian d'une maison unifamiliale.
Amortissement sur 25 ans et mise de fonds de 5 %.
Sources : JLR, une société d'Équifax et Statistique Canada.
Calculs et estimations de la SCHL.



Appartements locatifs récents : demande locative soutenue à l'époque

Taux d'inoccupation des appartements
locatifs construits depuis moins de 3 ans
RMR de Montréal

2021
à
2023

3 - 4 %

légèrement plus élevé que
le taux d'inoccupation global







Appartements locatifs récents : beaucoup plus de disponibilité maintenant

Taux d'inoccupation des appartements locatifs construits depuis moins de 3 ans
RMR de Montréal

2021
à
2023

3 - 4 %

2025

8 %

beaucoup plus élevé que
le taux d'inoccupation global



Le marché locatif neuf : les échos du marché depuis 2025

Augmentation des loyers nulle ou faible

L'écoulement des logements dans les projets neufs est un peu moins rapide

Plus de projets offrent des promotions (*mois gratuit, stationnement gratuit, etc.*), et celles-ci visent de moins en moins seulement certaines unités du projet

Nécessité d'avoir une solide équipe de location, une unité modèle, etc.



L'écoulement des appartements neufs a ralenti

Données Newmark
% des unités louées à l'ouverture

Grand Montréal

Centre-ville*

Immeubles
ouverts en 2023

42 %

33 %

Immeubles
ouverts en 2024

38 %

22 %

Immeubles
ouverts en 2025

38 %

9 %

Baisse pour l'est de l'Île, Laval,
et la périphérie du centre-ville

Hausse pour l'ouest de l'Île,
la Rive-Nord et la Rive-Sud

* Avec Griffintown

Sources : Newmark – anciennement Groupe Altus - Outil Locatif Édition S2 2025
(projets de 20 unités et plus – Île de Montréal ; projets de 60 unités et plus – banlieue).
Calculs de la SCHL.

Marché locatif : à surveiller en 2026-2027

Croissance de la population
probablement aucune en 2026 et 2027





Marché locatif : à surveiller en 2026-2027

Croissance de la population
probablement aucune en 2026 et 2027

Accession à la propriété
nouvelles règles hypothécaires



Marché locatif : à surveiller en 2026-2027

Croissance de la population
probablement aucune en 2026 et 2027

Accession à la propriété
nouvelles règles hypothécaires

Des milliers d'unités locatives
présentement en construction



Niveau record d'appartements locatifs en construction

Nombre d'unités
locatives* en construction
RMR de Montréal

Août 2015

2 300

Août 2022

24 500

Août 2026

30 200

* En excluant les coopératives et les résidences pour personnes âgées.
Source : SCHL



Marché locatif : à surveiller en 2026-2027

Croissance de la population
probablement aucune en 2026 et 2027

Accession à la propriété
nouvelles règles hypothécaires

Des milliers d'unités locatives
présentement en construction

La détente du marché locatif
se poursuivra en 2026-2027



TERMINUS : tout le monde descend!



Les fondamentaux



Condos : revente et construction



Construction d'appart. locatifs



Marché locatif

2026
7

Merci!

Francis Cortellino

Économiste

514-283-8391 | fcortell@schl.ca

LinkedIn - Code QR

