

L'immobilier multirésidentiel à Montréal S1 2026

Octobre 2026

Recherche de CBRE



L'abordabilité dicte le rythme des activités sur le marché multirésidentiel

▲ 2,78 G\$

Volume de ventes

▲ 763

Transactions

▲ 12 226

Logements vendus

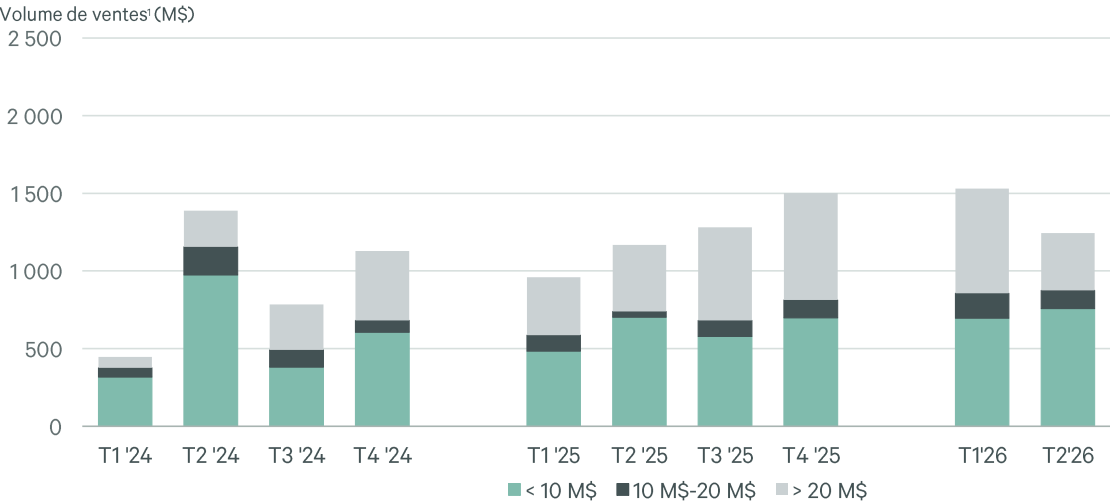
▲ 2,9 %

Taux d'inoccupation (Oct. 2025)

Survol

- Le volume d'activité au premier semestre a atteint 2,78 milliards \$, soit 763 ventes totalisant 12 226 logements. Le S1 2026 est déjà à 57 % du record fracassé en 2025 à 4,91 milliards \$.
- Le nombre et le volume de ventes racontent des histoires distinctes. Le nombre de ventes de plus de 20 millions \$ est minime comparé à celles de moins de 10 millions \$. Toutefois, comme montré dans la figure 1, ces quelques transactions ont accaparé une grande part de l'activité.
- Les indicateurs locatifs se maintiennent dans les propriétés existantes. Le loyer des logements de deux chambres a augmenté de 14 % sur un an en 2025 à 1 346 \$. L'inoccupation a grimpé à 2,9 %, au-dessus de la moyenne sur cinq ans, mais reste sous les données historiques. Au S1 2026, le loyer demandé a reculé, en déclin de 4,3 % sur un an dans l'ensemble de la RMR (figure 5).
- Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada² projette une croissance plus lente dans son Plan des niveaux d'immigration 2025-2027. Le nombre net de résidents non permanents a été négatif entre le T4 2025 et le T1 2026, avant de redevenir positif au T2 2026, et l'immigration internationale se relève de cette contraction. À mesure que de nouveaux produits arrivent sur le marché, le rapport 2026 de la SCHL devrait afficher une augmentation de l'inoccupation, quoiqu'à un rythme plus graduel.

FIGURE 1 : Volume trimestriel de ventes selon la fourchette de prix, 2024-S1 2026



Sources : Altus, Recherche de CBRE, 2026.

1. Les données incluent les ventes de 1 million \$ et plus.

2. <https://www.canada.ca/en/immigration-refugees-citizenship/news/2024/10/20252027-immigration-levels-plan.html>

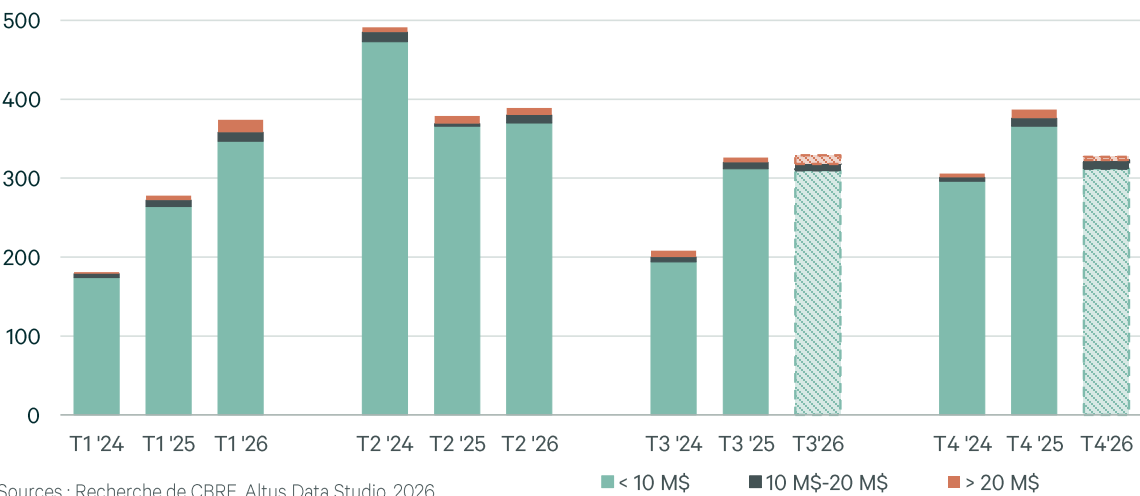
Le dynamisme est réel et n'est freiné que par les indicateurs du marché

Le marché multirésidentiel de Montréal a enregistré un volume de ventes de 2,78 milliards \$ au S1 2026, en hausse de 30,5 % sur un an. Le nombre de ventes a augmenté de 16,1 % à 763 et, à ce rythme, devrait atteindre presque 1 600 d'ici la fin de l'année, bien au-delà des données de 2025 (figure 2). L'activité s'est propagée dans l'est de Montréal, sur la Rive-Nord et sur la Rive-Sud, où les édifices plus âgés de faible hauteur ont été absorbés en grand nombre par des investisseurs privés. Le volume de ventes a gonflé de 169 % sur la Rive-Sud au S1, de 186 millions \$ à 501 millions \$. Ces sous-marchés ont contribué au record établi en 2025, généré par leurs parcs immobiliers plus âgés. Les acheteurs cherchent un bon rendement et un prix par porte abordable à l'extérieur du centre-ville, des caractéristiques qui coïncident avec les tendances observées auprès des locataires. Le volume a doublé au centre-ville depuis le S1 2025, mais est à la traîne dans la couronne centrale et sur la Rive-Sud, et les grands investisseurs semblent préférer les propriétés générant déjà un revenu plutôt que poursuivre les offres de création de valeur et de repositionnement. Le défi est grand pour les propriétés récentes qui doivent rivaliser non seulement avec les autres nouveaux projets, mais aussi avec des produits plus âgés et abordables. Les institutions font preuve de prudence. L'activité dans le segment des propriétés de plus de 20 millions \$ est inégale, mais l'appétit persiste même si la grande majorité des ventes font moins de 10 millions \$. La vente de 230 logements au 240, rue Notre-Dame Ouest dans le Vieux-Montréal, conclue par un bureau familial européen, illustre ce phénomène. Dans ce cas, la faiblesse du dollar canadien venait réduire le prix de 25 % à 30 % pour les acquéreurs étrangers, en plus de la rareté des immeubles offerts dans le Vieux-Montréal où le caractère patrimonial fait obstacle aux nouvelles constructions. Ce contexte exceptionnel ne reflète pas les tendances d'investissements pour le segment de plus de 20 millions \$.

Quatre tests pour le second semestre de 2026

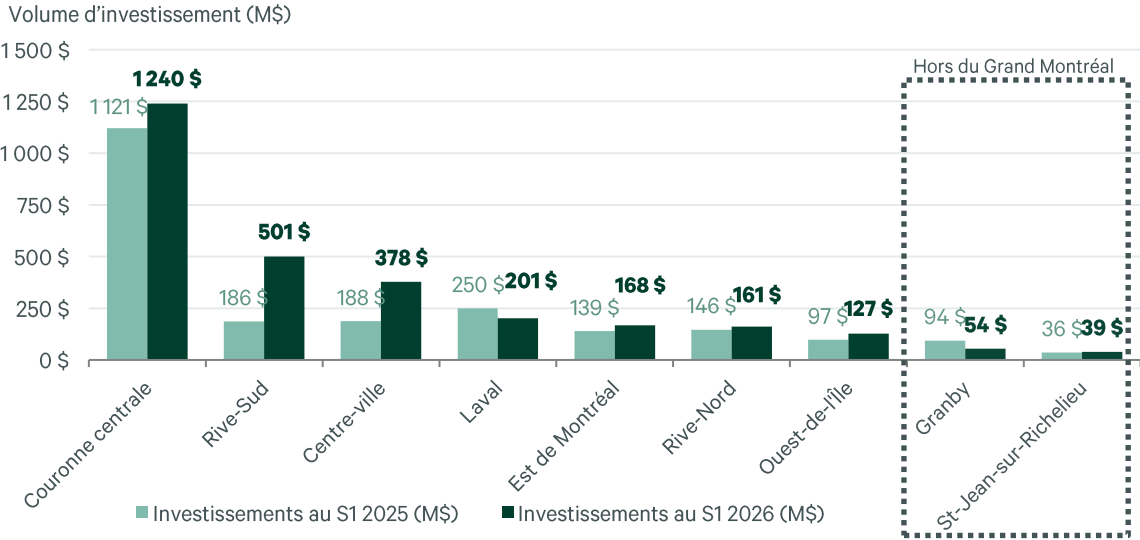
Quatre facteurs détermineront si ce dynamisme persistera : l'inoccupation, le financement, les coûts d'exploitation et la croissance de la population. L'inoccupation est en hausse dans plusieurs sous-marchés, alors le rapport 2026 de la SCHL (attendu à la fin d'octobre) démontrera dans quelle mesure les prix du S1 étaient justifiés; l'inoccupation était déjà à 2,9 % en 2025, au-dessus de la moyenne sur cinq ans de 2,4 %. Le financement est restreint pour les acquisitions de plus de 10 millions \$ et, avec le rendement à cinq ans de retour à 3,06 % (au moment de la rédaction), une nouvelle baisse du taux directeur pourrait en faire plus pour les produits les plus dispendieux qu'un autre trimestre de taux d'actualisation stables. Les changements par la SCHL aux dépenses normalisées (en vigueur depuis le 8 juin 2026) viendront aussi couper dans le RNE lors de la mise en marché. Finalement, l'activité démographique devra reprendre afin de soutenir l'économie locale et absorber les logements à louer. Le nombre net de résidents non permanents a fait une incursion dans le spectre positif au T2 2026 après deux trimestres de données négatives, mais le regain est trop modeste pour suffire à une hausse viable de la population.

FIGURE 2 : Nombre de ventes par trimestre selon la fourchette de prix, 2024-2026 (projections du T3 et T4 2026)



Sources : Recherche de CBRE, Altus Data Studio, 2026.

FIGURE 3 : Volume d'investissement multirésidentiel selon le sous-marché, S1 2025 vs S1 2026



Sources : Recherche de CBRE, Altus Data Studio, 2026.

FIGURE 4 : Données selon le sous-marché, inoccupation en 2025 et données transactionnelles au S1 2026

Sous-marché	Inoccupation	Nombre de ventes	Logements vendus	Volume de ventes (M\$)
Centre-ville	6,4 % ▲	31	1 642	378 M\$
Est de Montréal	1,2 % ▲	94	819	168 M\$
Couronne centrale	3,7 % ▲	407	5 387	1 240 M\$
Ouest-de-l'Île	3,5 % ▲	18	582	127 M\$
Laval	3,0 % ▲	47	860	201 M\$
Rive-Nord	3,0 % ▲	52	779	161 M\$
Rive-Sud	1,8 % ▲	114	2 157	501 M\$
Grand Montréal	2,9 % ▲	763	12 226	2 776 M\$
Hors du Grand Montréal				
Saint-Jean-sur-Richelieu	0,6 % -	19	182	39 M\$
Granby	2,1 % ▲	16	276	54 M\$

Sources : SCHL, Altus, Recherche de CBRE, 2025. ▲ Inoccupation plus élevée qu'en 2024; - Aucun ou peu de changements.

L'âge des propriétés décide souvent du loyer

Les loyers réel et demandé sont respectivement de 1 291 \$ et de 1 611 \$ à Montréal (figure 5), un écart de presque 25 % qui reflète les protections offertes aux locataires du Québec. Le loyer réel de la SCHL est bas car il inclut les propriétés de tous âges, alors que le loyer demandé reflète les prix en temps réel. Les deuxième et quatrième colonnes montrent le loyer demandé selon la fourchette d'âge de la propriété.

Le loyer demandé des propriétés récentes est à 1 685 \$, environ 47 % plus élevé que celles plus âgées à 1 145 \$. La catégorie d'âge reste le facteur déterminant et l'activité locative du S1 2026 n'a pas suffi à rétrécir l'écart.

L'activité se partage entre géographie et démographie

Le centre-ville compose avec ces deux défis. Ville-Marie héberge les logements les plus récents et dispendieux, et affiche l'inoccupation la plus élevée du Grand Montréal à 6,4 %. Le loyer demandé a chuté de 6,4 % sur un an alors que les logements bâtis pour la location concurrencent directement les condominiums locatifs – et ce recul s'est poursuivi en 2026.

L'abordabilité, contrainte incontournable

L'inoccupation est la plus faible là où le loyer réel est à son plus bas, ce qui confirme que les locataires priorisent l'abordabilité à la qualité. Le Tribunal administratif du logement a publié une hausse suggérée de 5,9 % en 2025, la plus élevée en trente ans. Cependant, les prix restent surtout poussés par le roulement des locataires; le loyer augmente de près de 6,0 % lors d'un renouvellement contre 17,2 % pour un nouveau locataire. Ce type d'essor prend donc forme lors des changements d'occupants plutôt que dans une croissance organique et, à mesure que l'écart se rétrécit entre loyer réel et loyer demandé, la hausse potentielle du prix diminue aussi pour le bailleur.

Les forfaits de loyer gratuit ne sont plus optionnels mais requis dans les nouveaux immeubles, surtout dans le centre-ville et maintenant partout dans le Grand Montréal. La hausse des coûts de construction signifie que le loyer est trop dispendieux pour la plupart des ménages. La demande pour les appartements abordables reste donc inassouvie, poussant ainsi les investisseurs vers les produits plus âgés, une tendance qui persiste en 2026.

FIGURE 5 : Les loyers réel et demandé selon la région, l'âge des immeubles et la variation sur un an

Région	Loyer réel (SCHL)	Propriétés âgées	Loyer demandé	Propriétés récentes	Variation sur un an du loyer demandé
Montréal (RMR)	1 291 \$	1 145 \$	1 611 \$	1 685 \$	-4,3 %
Ville-Marie (Centre-ville)	1 668 \$	1 782 \$	2 196 \$	2 338 \$	-6,4 %
Plateau-Mont-Royal	1 433 \$	1 547 \$	1 888 \$	1 972 \$	-4,1 %
Le Sud-Ouest / Verdun	1 331 \$	1 449 \$	2 064 \$	2 251 \$	-5,2 %
Côte-des-Neiges-N,-D,-G,	1 289 \$	1 382 \$	1 943 \$	2 048 \$	-3,8 %
Saint-Laurent	1 270 \$	1 368 \$	1 871 \$	1 983 \$	-4,1 %
Dorval	1 137 \$	1 229 \$	1 836 \$	2 118 \$	+0,5 %
Lachine / LaSalle	1 211 \$	1 304 \$	1 877 \$	2 016 \$	-2,6 %
Pointe-Claire	1 636 \$	1 420 \$	1 979 \$	2 137 \$	-4,5 %
Dollard-des-Ormeaux	1 334 \$	1 441 \$	1 798 \$	1 944 \$	-1,9 %
Anjou / Saint-Léonard	1 090 \$	1 163 \$	1 641 \$	1 748 \$	-1,4 %
Pointe-aux-Trembles / Mtl-Est	1 295 \$	1 374 \$	1 538 \$	1 699 \$	-0,8 %
Montréal-Nord	1 150 \$	1 218 \$	1 462 \$	1 627 \$	-1,2 %
Laval	1 314 \$	1 425 \$	1 921 \$	2 136 \$	+1,0 %
Saint-Jérôme / Mirabel	1 050 \$	1 132 \$	1 657 \$	1 883 \$	+4,7 %
Longueuil	1 236 \$	1 319 \$	1 638 \$	1 950 \$	-5,4 %
Brossard	1 300 \$	1 391 \$	1 947 \$	2 095 \$	-4,9 %
Granby	1 050 \$	1 124 \$	1 382 \$	1 534 \$	+0,7 %
Saint-Jean-sur-Richelieu	1 062 \$	1 147 \$	1 508 \$	1 742 \$	-1,6 %

Sources : Rapport sur le marché locatif de la SCHL, 2025; les inscriptions sur Zumper, rentals.ca et REALTOR.ca, 2026.

Loyer réel = Rapport sur le marché locatif de la SCHL, loyer moyen pour les logements de deux chambres (oct. 2025). Immeubles âgés/récents = loyer du marché selon l'âge de l'immeuble, modélisé à partir de la structure d'âges des immeubles par la SCHL et des inscriptions actuelles pour les logements de deux chambres. Loyer demandé = loyer net effectif affiché. Variation sur un an du loyer demandé = variation annuelle du loyer demandé, estimée si aucune série de données de sous-marchés n'est publiée.

Les grands écarts aident au maintien des prix

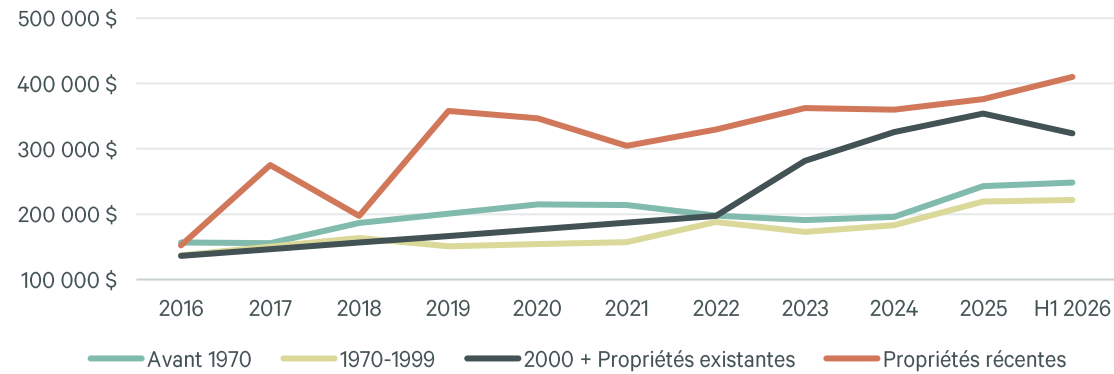
Les taux d'actualisation ont à peine bougé au S1 2026. Les propriétés de catégorie A de grande et faible hauteur affichent respectivement un taux de 4,5 % et 4,63 %, à seulement quelques points de base (pb) des données de 2025. L'appétit des investisseurs pour Montréal est soutenu (figure 7). Le rendement à cinq ans du GdC a décliné de 4,35 % au T3 2023 à environ 3,0 %, alors que les taux d'actualisation se sont maintenus. L'écart par rapport à un placement sans risque grimpe depuis son sommet en 2023 à environ 25 pb jusqu'à environ 150 pb au T2 2026. Cet écart, et non la hausse des loyers, aura stimulé les mises en marché puisque Montréal est vue comme un refuge pour l'investissement dans ce contexte d'incertitude mondiale. Les taux d'actualisation sont aussi 50-100 pb au-dessus de Toronto et Vancouver avec un écart marqué sur le rendement obligatoire actuel, et plusieurs clôtures ce semestre ont été lancées sur le marché deux à trois mois plus tôt selon les hypothèses de 2025.

Les nouvelles constructions gardent leur valeur

Le prix par porte varie selon l'âge. Comme illustré dans les figures précédentes, l'activité transactionnelle vise surtout les produits plus âgés. Malgré le peu d'activité dans le segment des propriétés récentes, la valeur par porte est en croissance rapide. Elles se vendent pour la plupart à plus de 20 millions \$ et, à retenir, même si ces transactions sont rares, les propriétés maintiennent une valeur attrayante. Deux ventes notables, une de 2025 et l'autre de 2026, illustrent bien cette tendance. En 2025, un portefeuille de 541 logements fraîchement construits à Laval a été acquis pour environ 460 000 \$ par porte selon un taux d'actualisation entrant de 4,5 %, représentant 16 % de l'activité à Laval en 2025. Cette année, Mondev a vendu les condominiums locatifs Laurence, une propriété à usages mixtes de 230 logements, pour 135 millions \$ ou 581 215 \$ par porte. Les deux affichent des prix loin au-dessus de la moyenne pour le segment des immeubles récents et confirment que le marché est capable d'absorber une propriété quand c'est la bonne.

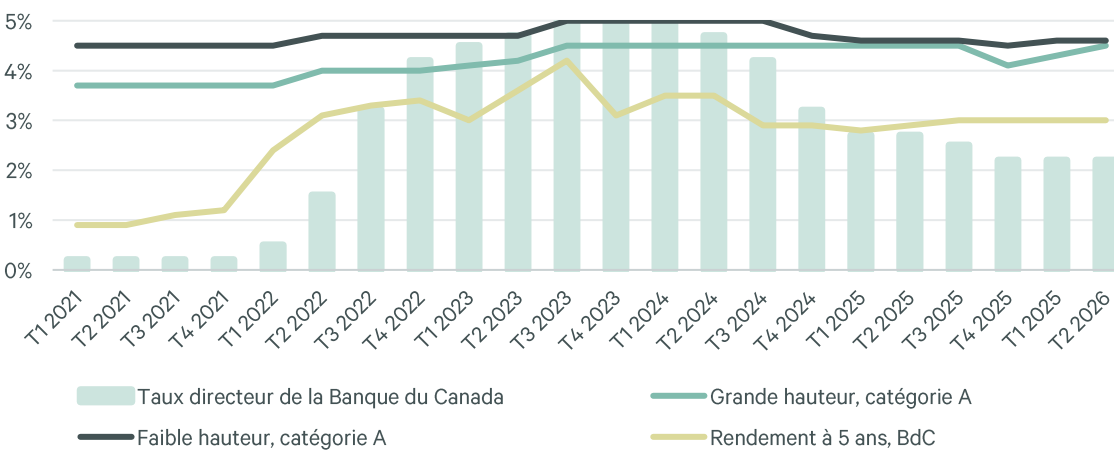


FIGURE 6 : Propriétés de plus de 12 logements, prix moyen par porte, 2016-S1 2026 (\$)



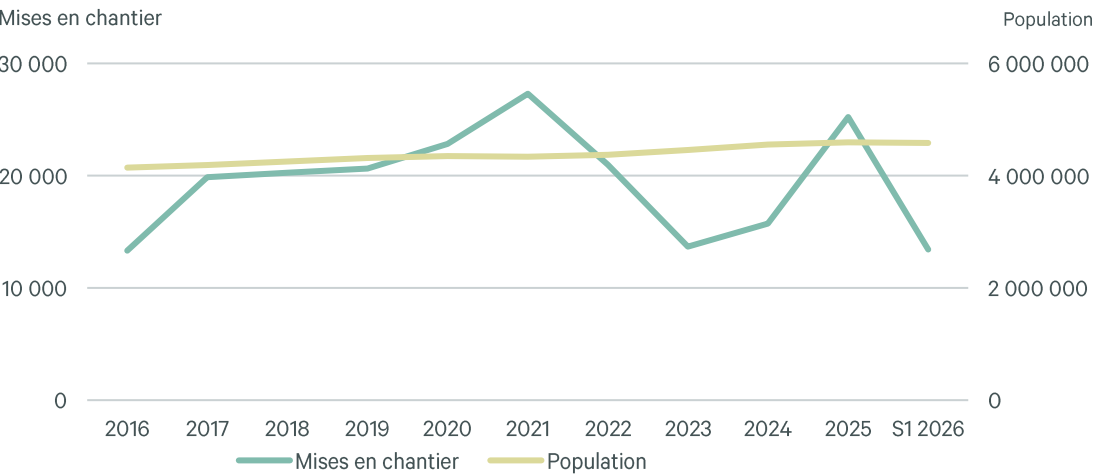
Sources : Recherche de CBRE, Altus, 2026.
Une propriété récente est définie comme un projet livré dans les cinq ans suivant l'année de vente.

FIGURE 7 : Taux d'actualisation, taux directeur et rendement à cinq ans du GdC selon le trimestre, T1 2021-T2 2026
Rate (%)



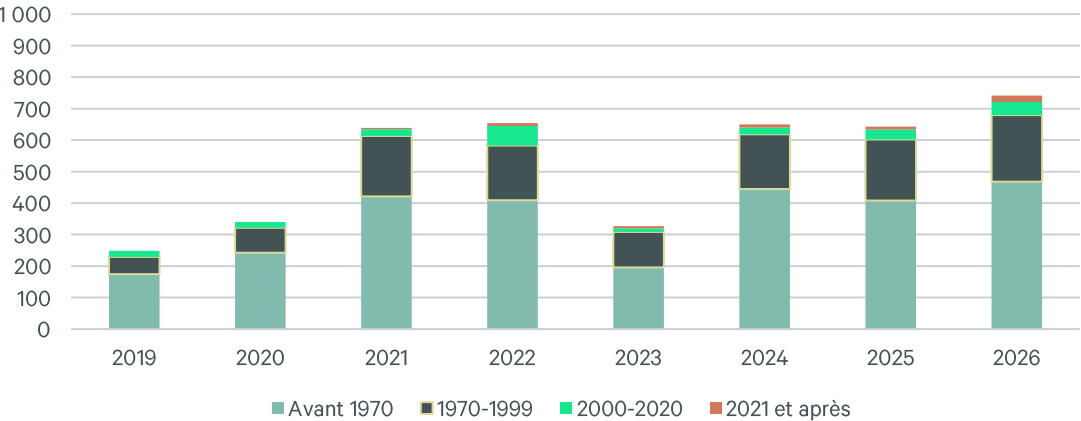
Sources : Taux d'actualisation et perspectives d'investissement de CBRE, Banque du Canada, T2 2026.

FIGURE 8 : Nouveaux projets multirésidentiels et population, 2015-2025



Sources : Recherche de CBRE, SCHL, Oxford Economics, 2026.

FIGURE 10 : Nombre de ventes selon l'âge des propriétés pour le premier semestre, S1 2019-S1 2026



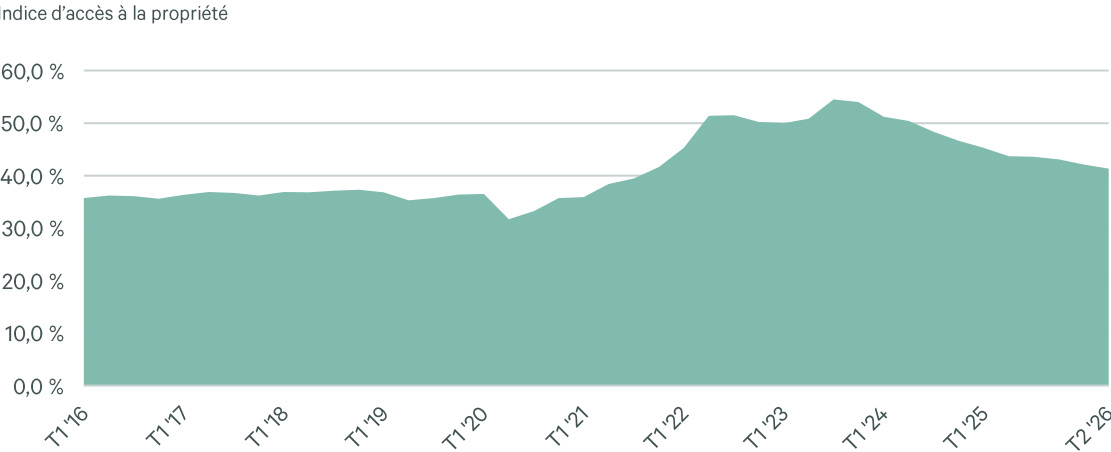
Les catégories correspondent à l'année de construction des propriétés.
Source : Recherche de CBRE, 2026.

FIGURE 9 : Nombre net de résidents non permanents et migration internationale nette selon le trimestre au Québec



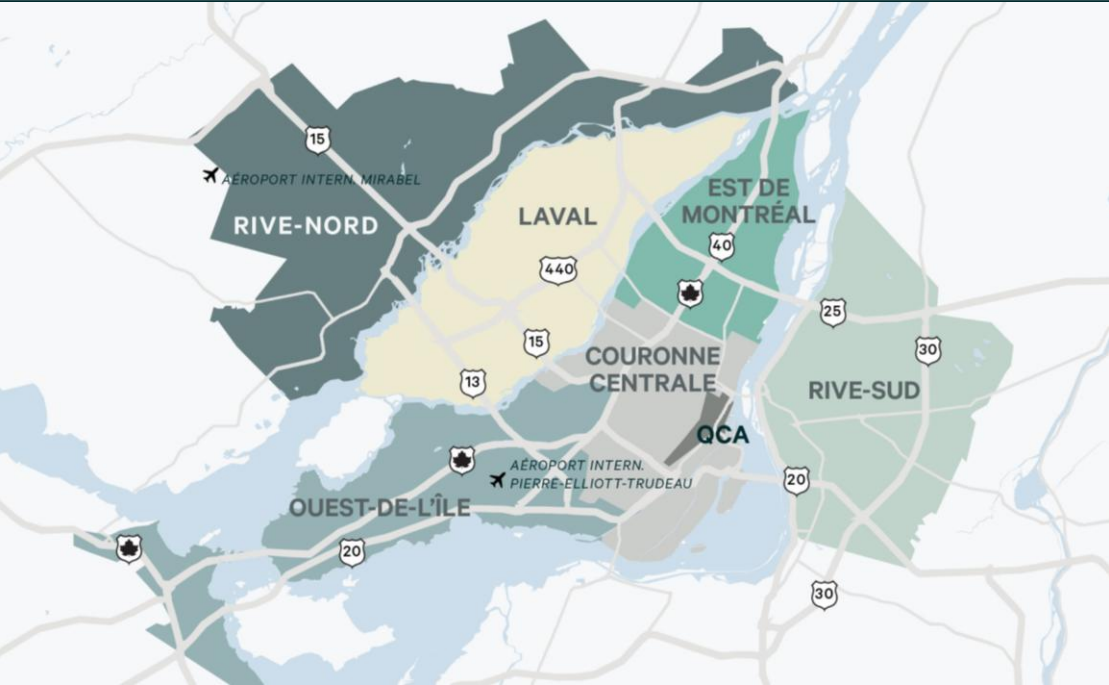
Source : Statistique Canada T2 2026.

FIGURE 11 : Indice d'accès à la propriété, 2016-S1 2026



Sources : Recherche de CBRE, Banque du Canada, SCHL, 2026.

Les sous-marchés du Grand Montréal



Définitions

Catégorie d'âge des propriétés :

- Avant 1970 : Les propriétés bâties avant 1971.
- 1971-1999 : Les propriétés bâties entre 1971 et 1999.
- 2000 et après : Les propriétés bâties après 1999 qui n'empiètent pas sur le segment des propriétés récentes.
- Propriétés récentes : Propriétés bâties dans les cinq dernières années.

Indice d'accès à la propriété : Cette mesure correspond au ratio entre les coûts liés au logement (mensualités hypothécaires et frais de services publics) et le revenu disponible moyen des ménages.

Critères d'étude

Le rapport de CBRE étudie les immeubles multirésidentiels de huit logements et plus, selon un seuil de 1 million \$ dans le Grand Montréal. Les renseignements recueillis par CBRE proviennent de recherches internes et de la collecte de données de tierces parties.

Alessandro Migliara
Gestionnaire, Recherche
Auteur
+1 514 944 5121
alessandro.migliara@cbre.com

Antony Duplan
Analyste, Recherche
+1 438 469 1332
antony.duplan@cbre.com

Charlett Caro-Borioni
Analyste, Recherche
+1 514 434 4990
charlett.caroborioni@cbre.com

Peifan Zhang
Coauteur