CSII | Capital Social d'Investissement Immobilier

Étude de marché

AGRTQ

Community Housing Transformation Centre
Centre de transformation du logement communautaire

Cette étude de marché a été effectuée par Raymond Chabot Grant Thornton grâce au soutien financier du Centre de transformation du logement communautaire.

Notre étude de marché est un outil fournissant des données sur l'offre d'immeubles locatifs au Québec, leur exploitation et leur abordabilité, afin de vous aider à repérer les opportunités dans le marché immobilier qui demeure abordable en vue de satisfaire les critères d'admissibilité du CSII. De plus, ce regard sur le marché immobilier pourra vous permettre d'être plus proactif dans la prospection de nouveau projet immobilier abordable.

Le fonds Capital Social d'Investissement Immobilier (CSII) est un fonds d'investissement en habitation communautaire de 151 M$ géré par l'AGRTQ et financé par la SCHL, la SHQ, le fonds FTQ, Ivanhoé Cambridge, la Fondation Lucie et André Chagnon, Fondaction, La Fondation Mirella & Lino Saputo et la Fondation J. Armand Bombardier.

Cette étude offre un portrait:

- Des immeubles locatifs privés pour chaque région du Québec permettant de cibler les immeubles contenant des unités locatives considérées abordables;
- Des immeubles locatifs à vendre pour chaque région du Québec à une date donnée permettant de cibler les immeubles considérés comme abordables.

L'abordabilité : Un loyer abordable est inférieur au loyer médian d'un secteur, et est établi par les municipalités. Dans le cadre de cette étude, les loyers considérés abordables sont :

- De 15 % supérieurs au loyer médian de la région ou de la zone géographique dans laquelle ils sont situés pour les loyers d'une chambre, d'un studio, de logements d'une chambre et de logements de deux chambres;
- De 10 % supérieurs au loyer médian de la région ou de la zone géographique dans laquelle ils sont situés pour les loyers de logements de trois chambres et de quatre chambres et plus.

FAITS SAILLANTS

Portrait des unités locatives au Québec :

Des 905 474 unités locatives réparties dans près de 131 805 immeubles répertoriés au Québec, 522 609 sont considérées abordables et réparties dans 98 479 immeubles. Ces immeubles pourraient être financés par le CSII.

N.B. De ces 98 479 immeubles contenant des unités locatives abordables, il se pourrait qu'on y retrouve également des unités qui ne sont pas abordables. Cela dit, certains de ces immeubles pourraient ne pas être abordables, puisque pour être considéré comme tel, selon les critères de l'étude, un immeuble doit être composé d'au minimum 80% d'unités abordables.

Plus de 67% de ces immeubles se retrouvent dans les régions de Montréal (54%), excluant la Rive-Nord et la Rive-Sud de l'île; de la Montérégie (11%) et de la Capitale nationale (7%).

En 2017 la Province comptait 838 502 unités locatives abordables, c'est donc dire que le bassin d'unités abordables a connu une croissance de 9% entre 2017 et 2021.

Dans quelles régions du Québec retrouve-t-on la plus grande proportion d'unités locatives abordables par rapport aux unités à vendre dans la région ?

Bas-Saint-Laurent (83%)
Mauricie (82%)
Abitibi-Témiscamingue (80%)

** La région de l'Outaouais est celle où l'on retrouve le moins d'unités locatives abordables (24%)

Dans le développement de l'habitation multifamiliale, le Québec a connu 2 périodes importantes de création de logements. Ce sont les mêmes périodes que les booms démographiques de la population soient la période avant 1935, ainsi que celle de 1965-79. Les décennies précédentes et suivant 1965-79 représentent aussi des périodes de création de logements prospères, avec plus de 125 000 unités. De plus dans l'ensemble du parc immobilier, les immeubles sont principalement composés de logements de 2 chambres, à plus de 55% en moyenne, et de 3 chambres et plus dans une proportion supérieure à 15%.

FAITS SAILLANTS

Portrait des immeubles locatifs à vendre au Québec :

Des 1060 immeubles locatifs répertoriés à vendre sur Centris au total dans la province, on en recense 654 qui répondent aux critères d'abordabilité.

- Cela représente 6 318 unités locatives abordables, principalement des 4 ½ ;
- Le plus grand nombre d'immeubles abordables à vendre se trouve à Montréal (191), en Estrie (75) et dans la région de la Capitale-Nationale (47) ;
- Le loyer potentiel des immeubles à vendre est 19% plus bas que le seuil maximal d'abordabilité (1).

(1) Le seuil maximal d'abordabilité est de 5% supérieur au loyer médian, par région établie par la SCHL.

Données de 2021 par région	Nombre d'immeubles à vendre	Nombre d'immeubles abordables à vendre	Nombre d'unités abordables dans la région	Nombre d'unités abordables à vendre	% d'abordabilité	Ratio prix de vente sur revenu brut annuel	Taux d'inoccupation	Taux de rotation	Seuil maximal d'abordabilité estimé au revenu brut potentiel mensuel
Abitibi-Témiscamingue	7	5	5 294	38	80%	13,8%	1,2%	17,1%	20% supérieur
Bas-Saint-Laurent	15	8	9 146	97	83%	5,4%	0,8%	14,7%	20% supérieur
Capitale-Nationale	83	47	29 021	397	34%	14,1%	1,7%	14,1%	23% supérieur
Centre-du-Québec	33	17	10 896	129	69%	10,5%	0,5%	16,1%	22% supérieur
Chaudière-Appalaches	21	8	7 527	64	39%	9,6%	1%	14,8%	8 % supérieur
Côte-Nord	6	2	2 740	32	73%	1,7%	4,0%	14,5%	25% supérieur
Estrie	75	112	24 668	876	67%	14,4%	1,2%	12,3%	20% supérieur
Gaspésie-îles-de-la-Madeleine	3	5	855	24	76%	2,5%	0,6%	10,1%	20% supérieur
Lanaudière	45	38	16 328	215	72%	17,2%	0,6%	13,8%	20% supérieur
Laurentides	88	42	32 382	378	75%	13,6%	0,8%	11,2%	26% supérieur
Laval	59	43	20 474	385	66%	16,5%	non disponible	non disponible	22% supérieur
Mauricie	44	20	20 190	218	82%	9,3%	1,6%	13,4%	25% supérieur
Montérégie	197	131	39 005	1 121	38%	15,7%	0,6%	10,6%	10% supérieur
Montréal	288	191	284 935	2 026	69%	20,3%	3%	11,4%	21% supérieur
Nord-du-Québec	1					9,3%			5% supérieur
Outaouais	31	15	6 124	143	24%	15,9%	1,1%	15,6%	15 % supérieur
Saguenay-Lac-Saint-Jean	25	18	13 024	162	70%	7,3%	2,30%	15,90%	21% supérieur

Données de 2021 par région	Nombre d'immeubles abordables à vendre par catégorie			Nombre d'unités abordables à vendre par catégorie			Notes		
	6 à 8 logements ou moins	9 à 12 logements	12 logements et plus	3 1/2	4 1/2	5 1/2 et +			
Abitibi-Témiscamingue	2	2			Près de la moitié des unités				
Bas-Saint-Laurent	4			20			* La chambre unique est le type de logement le plus fréquent (36)		
Capitale-Nationale	24				Le plus fréquent		L'étude offre des données par sous-région de la Capitale-Nationale		
Centre-du-Québec	9				Le plus fréquent				
Chaudière-Appalaches	7				Le plus fréquent				
Côte-Nord	1		1	Le plus fréquent					
Estrie	31				441 (le plus fréquent)				
Gaspésie-îles-de-la-Madeleine	2			10	8	6			
Lanaudière	18				142 (le plus fréquent)				
Laurentides	21				217 (le plus fréquent)				
Laval	20				Le plus fréquent				
Mauricie	10			Le plus fréquent					
Montérégie	72				Le plus fréquent				
Montréal	81				Le plus fréquent		L'étude offre des données par arrondissement		
Nord-du-Québec		1							
Outaouais	7				Le plus fréquent	2e plus fréquent			
Saguenay-Lac-Saint-Jean	8			2e plus fréquent	Le plus fréquent				

CSII

Capital Social
d'Investissement
Immobilier

Association des groupes de ressources techniques du Québec

Développer l'habitation communautaire
avec et *pour* les collectivités

Community Housing
Transformation Centre

Centre de transformation
du logement communautaire