
ICI,
L'AVENIR
SE CONSTRUIT

FORUM QUÉBÉCOIS SUR
L'INVESTISSEMENT MULTI-
RÉSIDENTIEL

NOUVEAUX PROJETS MULTI-
RÉSIDENTIELS LOCATIFS

LE 13 FÉVRIER 2014



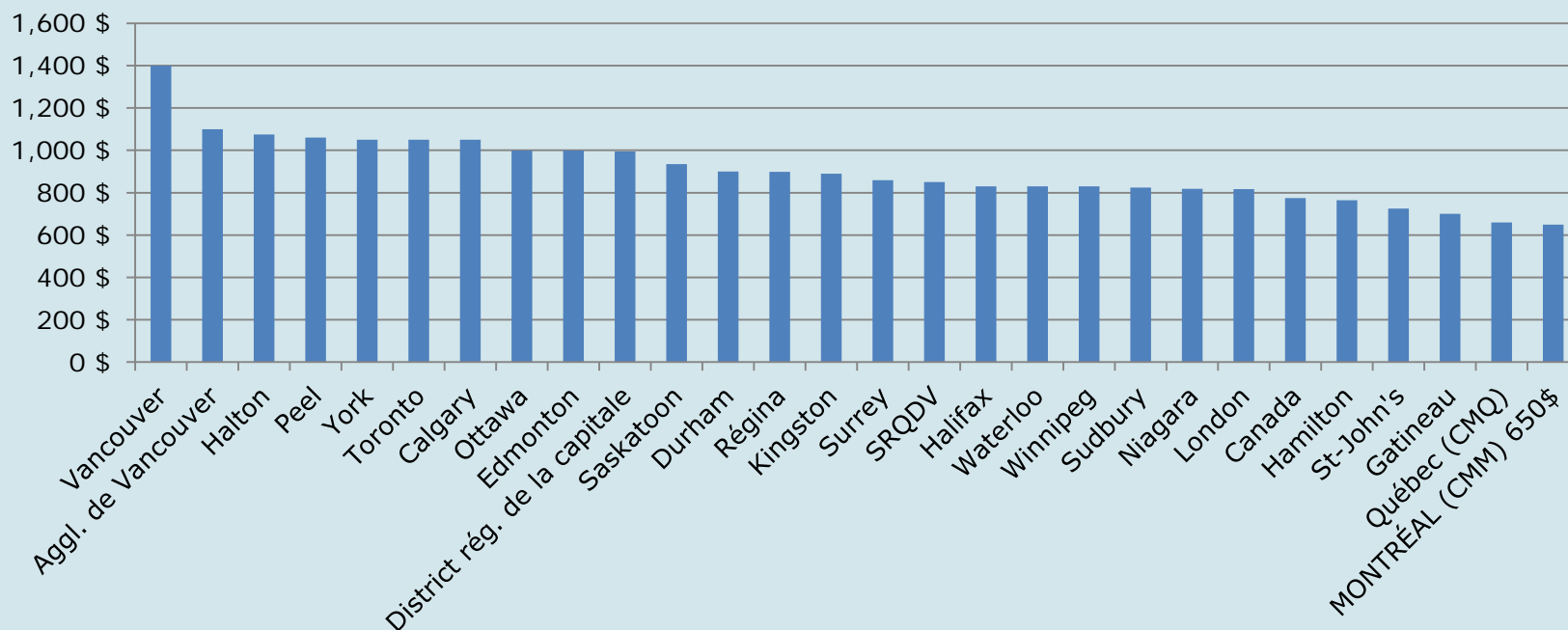
ÉTAT DU MARCHÉ – MULTIRÉSIDENTIEL LOCATIF

- 1 canadien sur 3 est locataire (même proportion au Québec)
- Nombre de logements locatifs

Canada:	4,0 millions
Québec:	1,1 million
RMR de Montréal:	0,5 million
- Taux d'inoccupation d'équilibre = 3 %
- Nombre de logements locatifs en léger déclin
 - démolitions
 - conversion en copropriétés
- Coût du logement au cours des années 2000:
 - le coût des maisons a progressé plus rapidement que le revenu des ménages
 - les loyers des logements locatifs ont connu une plus faible progression
- Besoins grandissants de logements sociaux et communautaires (programme Accès condos, etc.)

ÉTAT DU MARCHÉ – MULTIRÉSIDENTIEL LOCATIF

LOYER MÉDIAN VILLES ET COLLECTIVITÉS AU CANADA Logement de 2 chambres à coucher (source: SCHL Enquêtes sur le marché locatif de 2010)



FACTEURS DE LA DEMANDE - MULTIRÉSIDENTIEL LOCATIF

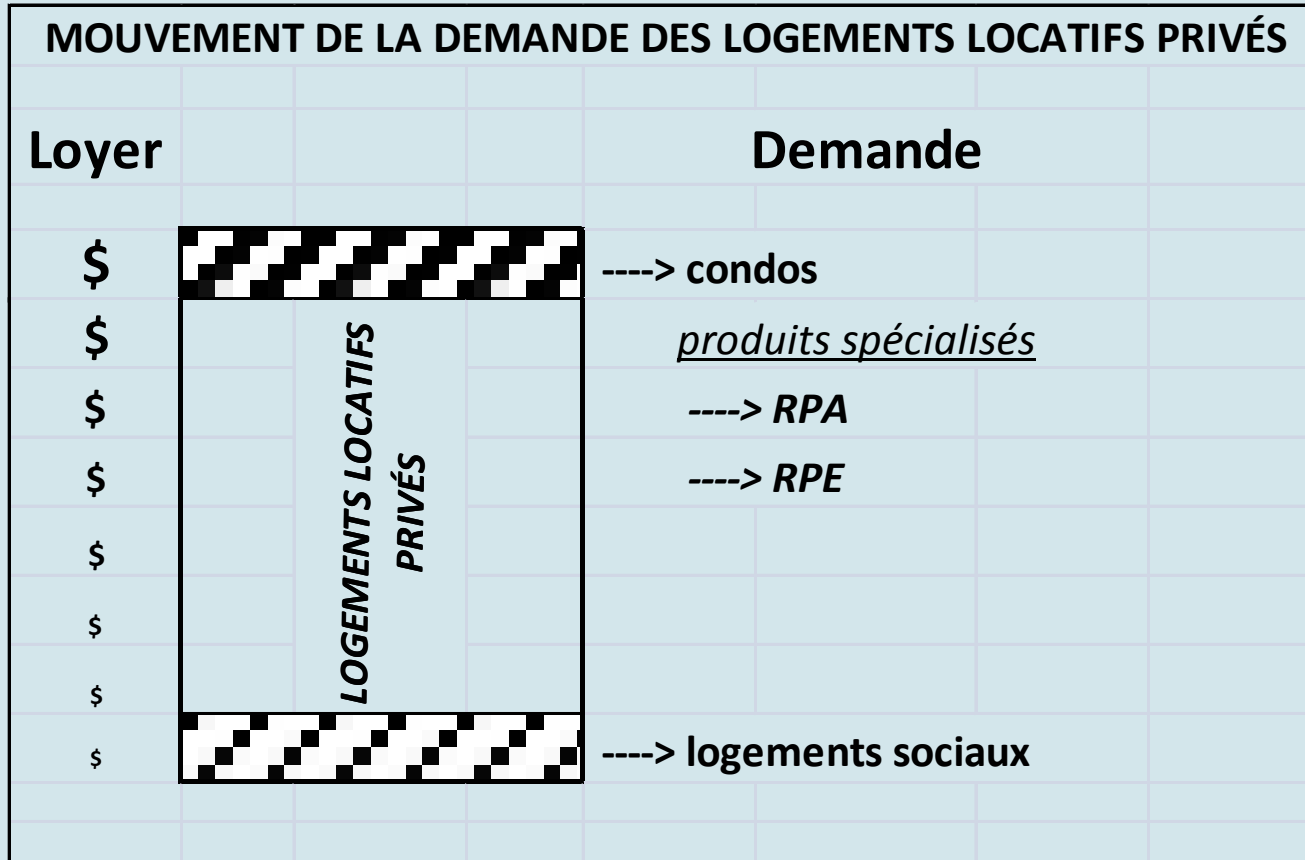
PROVENANCE DES NOUVEAUX LOCATAIRES

- Jeunes ménages (le taux d'emploi des 15 – 24 ans est déterminant)
- Immigrants
- Aînés
- Étudiants

CROISSANCE DES LOCATAIRES DE 2006 À 2036

- Entre 60 000 et 140 000 par année
- RMR de Montréal = 12 % --> 7 200 à 16 800 nouveaux locataires par année

FACTEURS DE LA DEMANDE - MULTIRÉSIDENTIEL LOCATIF



MARCHÉ DES IMMEUBLES EXISTANTS

OPPORTUNITÉ

- Parc locatif immobilier vieillissant à Montréal
- Beaucoup d'immeubles détenus par des propriétaires uniques
- Nécessite des coûts de rénovation importants



FPI

**ATTIRENT DE NOUVELLES SOURCES DE CAPITAUX
BONNES PERSPECTIVES DE RENDEMENTS**

NOUVEAUX IMMEUBLES LOCATIFS

OPPORTUNITÉ

- Oui avec modération ...
- Clientèle cible
 - Ménages n'ayant pas la mise de fonds pour l'achat d'une copropriété
 - Ménages en transition désirant s'établir pour une courte période
 - Ménages voulant se dissocier de la gestion d'une copropriété
 - Familles immigrantes
- Comparaison du coût d'occupation (mensualités, taxes, frais de condo et entretien)

Condo		Logement
3,5%	2 039 \$	2 000 \$
4,0%	2 121 \$	2 000 \$
4,5%	2 205 \$	2 000 \$
5,0%	2 291 \$	2 000 \$
5,5%	2 379 \$	2 000 \$
6,0%	2 469 \$	2 000 \$

NOUVEAUX IMMEUBLES LOCATIFS

ENJEUX ET DÉFIS

- Hausse des taux d'intérêt à moyen terme
- Prix des terrains à Montréal
- Durée de construction, 12 à 24 mois, avant la mise en location
- Développeur doit acquitter la TPS et TVQ ($\pm 11,5 \%$ de la valeur)
- Droits de mutation
- Coût de construction
- Offrir le meilleur qualité/prix, loyers à coût raisonnable



RENTABILITÉ

NOUVEAUX IMMEUBLES LOCATIFS - CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

MODÈLE DE COÛT CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

<u>Caractéristiques du projet</u>		
Nb. de logements		150
Aire brute (pi ²)		150 000
Aire nette (pi ²)		127 500
Aire nette moyenne (pi ²)		850
<u>Coût de développement</u>		
	\$	\$/log.
Coût du terrain	5 250 000 \$	35 000 \$
Coûts directs & indirects	27 000 000 \$	180 000 \$
Financement intérimaire	1 090 000 \$	7 256 \$
Garantie de taux	1 420 000 \$	9 446 \$
Marge bénéficiaire (10%)	3 480 000 \$	23 170 \$
TPS & TVQ	4 400 000 \$	29 310 \$
Droits de mutation	1 070 000 \$	7 105 \$
Total	43 710 000 \$	291 287 \$
Loyer mensuel (\$)		2 082 \$
Loyer mensuel (\$/pi ²)		2,45 \$
Revenu net mensuel (\$/pi ²)		1,65 \$

NOUVELLES CONSTRUCTIONS DE PROJETS LOCATIFS – SOUS ÉTUDE



DE BLEURY ET VIGER – MONTRÉAL

50 000 pi² disponibles



CENTRE-VILLE – LAVAL

845 000 pi² de terrain vague près de la station de métro Montmorency

PROJET LOCATIF EN CONSTRUCTION – DISTRICT GRIFFIN

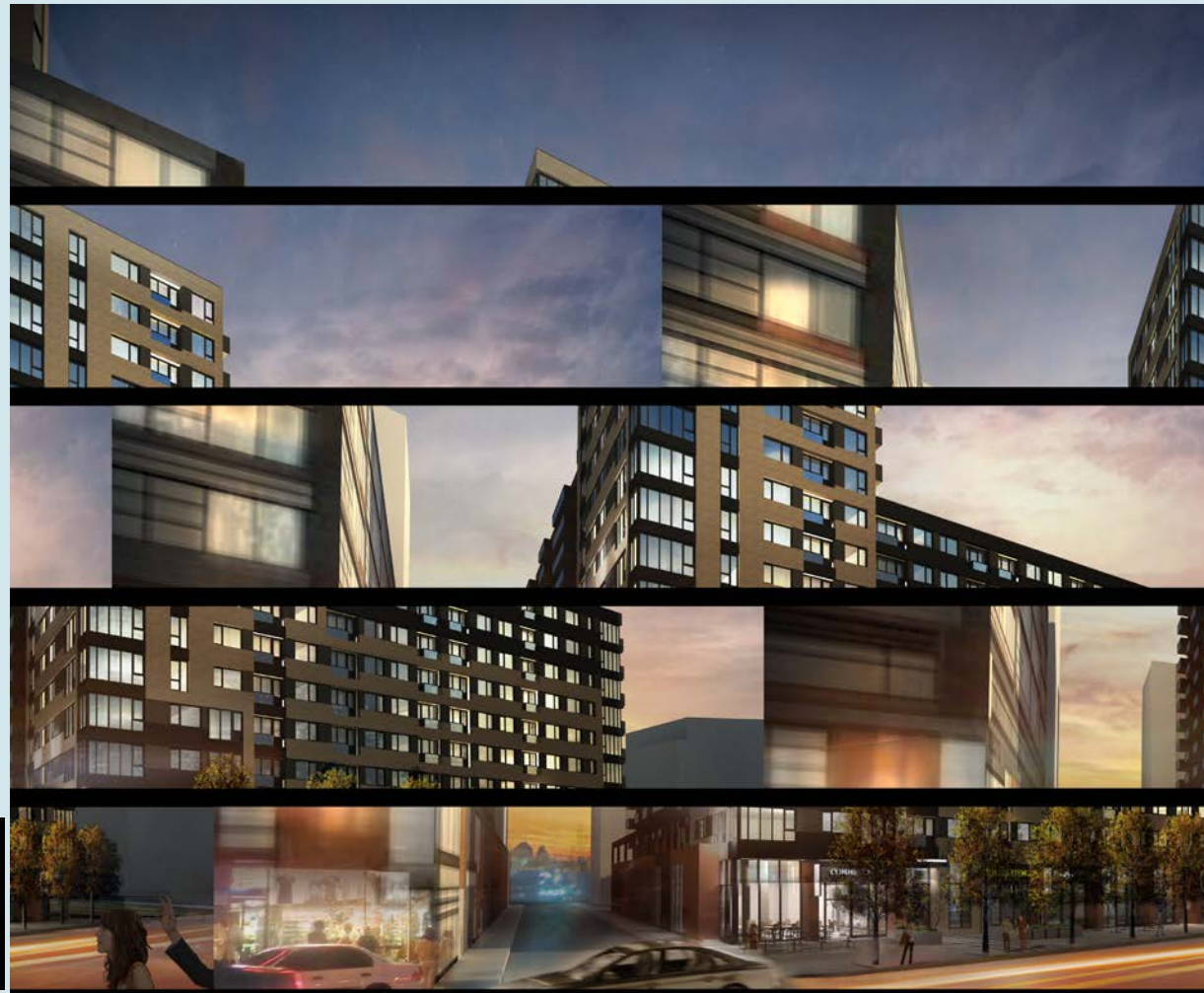
District

Appartements urbains

- 257 unités locatives
- Début : octobre 2013
- Fin : été 2015

Partenaires

- DEVIMCO
- COGIR
- FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ



**ICI,
L'AVENIR
SE CONSTRUIT.**

FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ

545, boulevard Crémazie Est
Bureau 1210
Montréal (Québec) Canada H2M 2V1

fondsimmobilierftq.com

(T) 514 847-5700 (F) 514 847-5815

