

# TENDANCES DES MARCHÉS DES IMMEUBLES À REVENU ET LES ÉLÉMENTS À CIBLER LORS DU RELEVÉ PHYSIQUE



Cindy Cormier, É.A.  
Louis Garant, É.A.



LE 10 NOVEMBRE 2017

# PLAN DE LA PRÉSENTATION

- Tendances fondamentales
  - Démographie
  - Taux d'intérêt et rendements
- Centres commerciaux
- Résidences pour personnes âgées
- Hôtels
- Projets mixtes
- Étude 2017 de PricewaterhouseCoopers

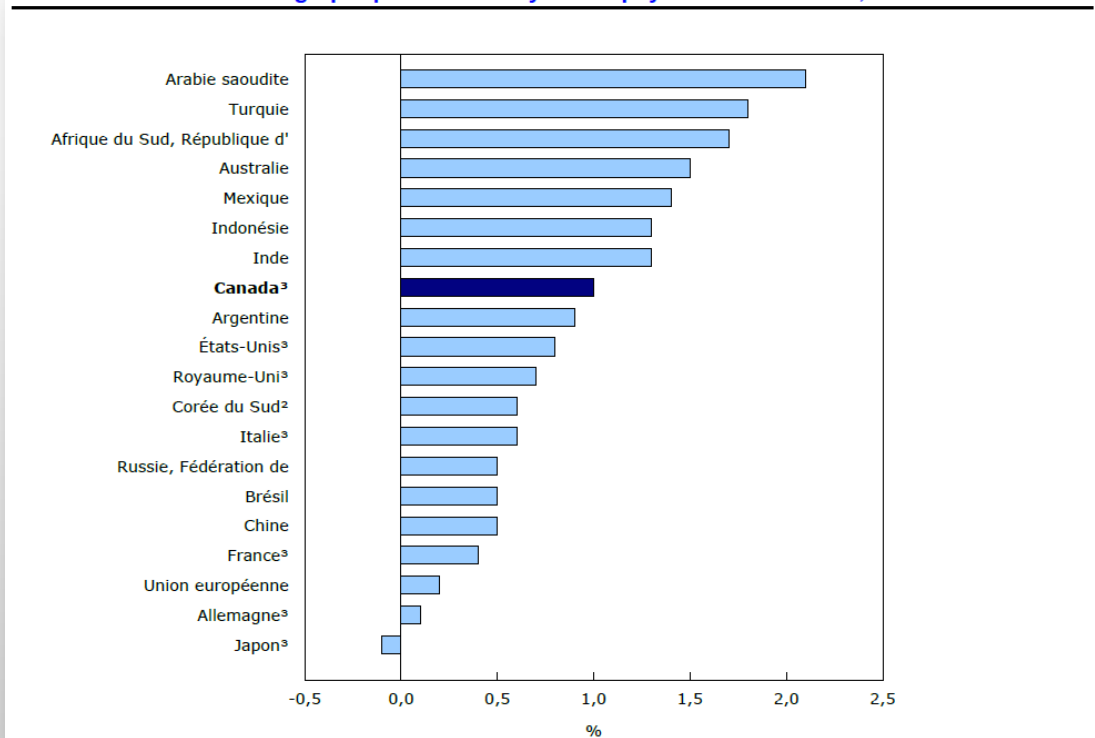
# SURVOL DES TENDANCES FONDAMENTALES

- La **démographie** a une incidence directe sur la demande en immobilier (logements, RPA, commerces, hôtels, bureaux)
- Le niveau des **taux d'intérêt** a une influence directe sur les rendements (TGA)

# LA DÉMOGRAPHIE CANADA VS LE MONDE

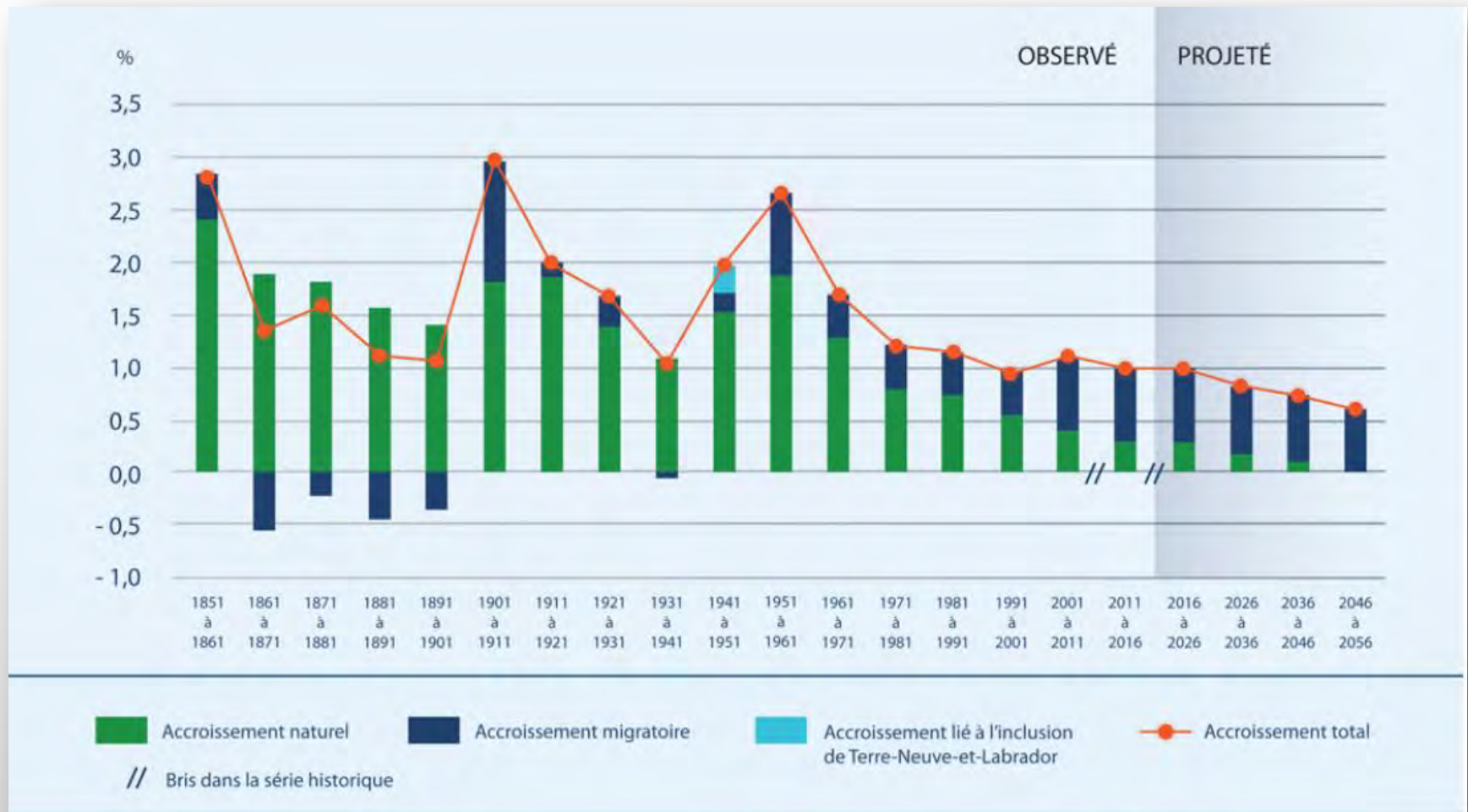
- Selon le recensement du 10 mai 2016, le Canada compte maintenant plus de **35 millions** d'habitants (35 151 728 habitants) **une hausse de 1,7 million, soit 5,0 %** versus le recensement de 2011.
- Le Canada présente la plus forte croissance démographique du G7 avec une croissance annuelle moyenne est de 1,0 %

Taux de croissance démographique annuel moyen des pays du G20 et du G7, 2011 à 2016<sup>1</sup>



# ACCROISSEMENT NATUREL ET MIGRATOIRE 1851 À 2056

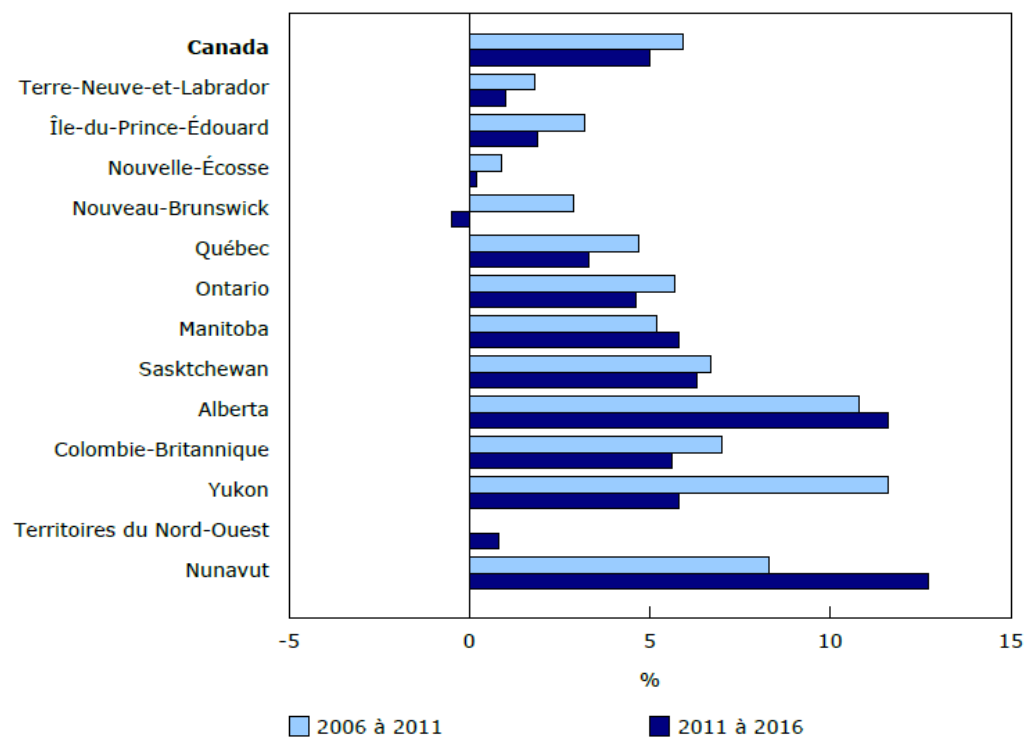
## ➤ Portrait du Canada et prévisions 2016



# LES PROVINCES DU CANADA

- La croissance la plus forte est à l'ouest et la plus faible à l'est.

Taux d'accroissement démographique, Canada, provinces et territoires, 2006 à 2011 et 2011 à 2016



Source(s) : Recensement de la population, *Faits saillants en tableaux* (98-402-X2016001).

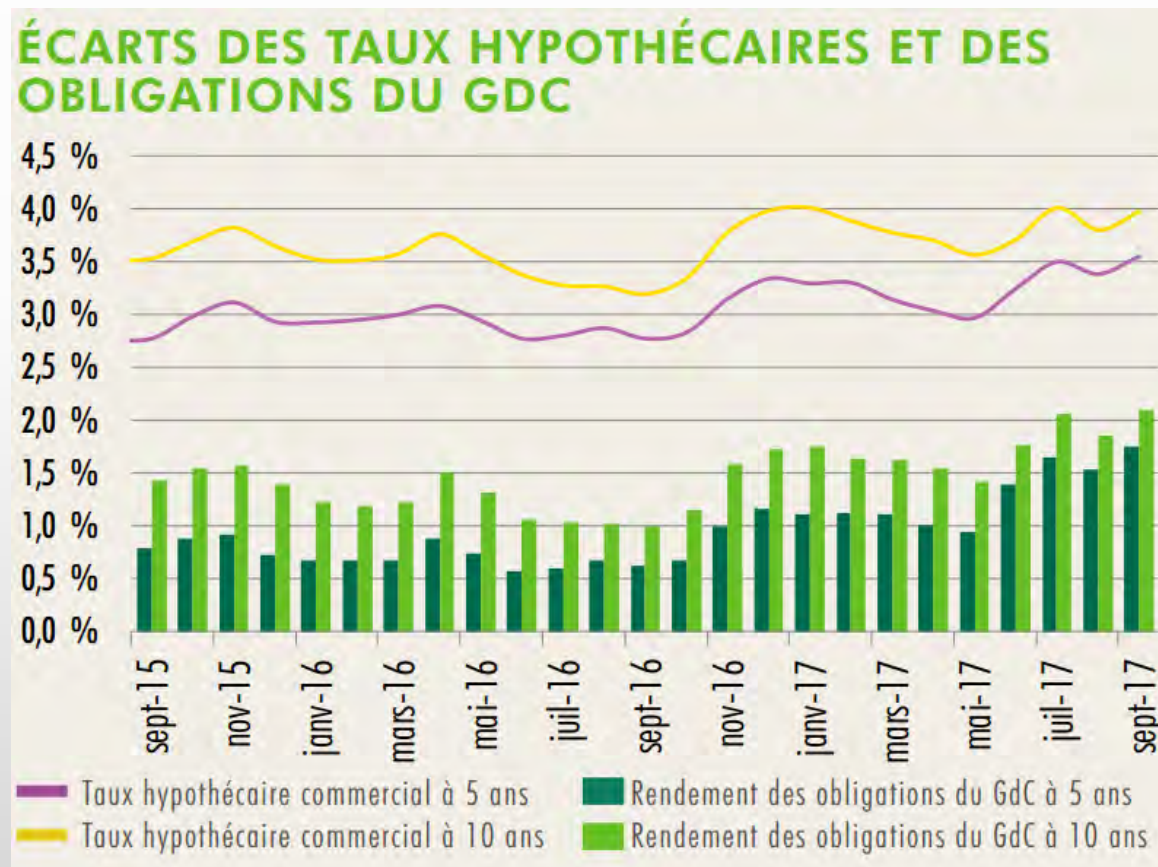
# LE QUÉBEC DANS TOUT ÇA

- La population du Québec dépasse la barre des **8 millions** d'habitants en 2016 pour la première fois (8 164 361 habitants).
- La croissance démographique du Québec de 2011 à 2016 a été de **3,3 %**.
- Le poids démographique du Québec au sein de la population canadienne a reculé, passant de 28,9 % en 1966 à **23,2 %** en 2016.

Canada	35 151 728
Terre-Neuve-et-Labrador	519 716
Île-du-Prince-Édouard	142 907
Nouvelle-Écosse	923 598
Nouveau-Brunswick	747 101
Québec	8 164 361
Ontario	13 448 494
Manitoba	1 278 365
Saskatchewan	1 098 352
Alberta	4 067 175
Colombie-Britannique	4 648 055
Yukon	35 874
Territoires du Nord-Ouest	41 786
Nunavut	35 944

# TAUX D'INTÉRÊT AU CANADA

- Les taux d'intérêt sont directement influencés par le taux des obligations du Canada
- Les élections américaines ont amené de l'incertitude en regard des taux d'intérêt
- Néanmoins, on prévoit que les capitaux d'emprunt seront abondants en 2017

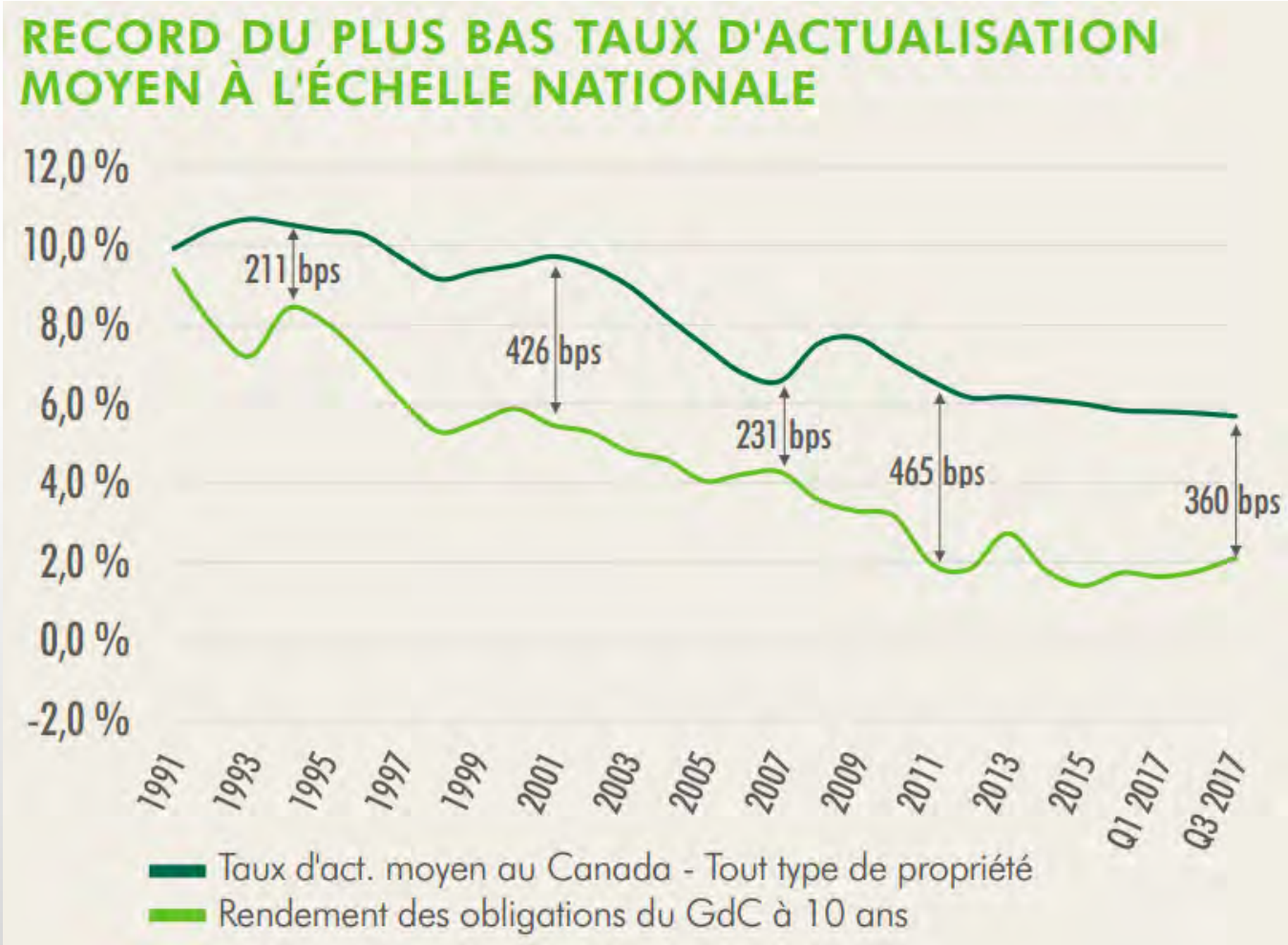


Source: CBRE Évolution des taux d'actualisation et de l'investissement au Canada T3 2017



# RELATION TGA VS OBLIGATIONS AU CANADA

➤ Les TGA sont directement influencés par le taux des obligations du Canada



Source: CBRE Évolution des taux d'actualisation et de l'investissement au Canada T3 2017

# ÉVOLUTION DES TAUX ET PRÉVISIONS

Prévisions en date du 27 septembre 2017



## États-Unis

Trimestres	Fonds fédéraux	3 mois	2 ans	5 ans	10 ans	30 ans
27/09/2017	1.25	1.06	1.48	1.90	2.30	2.86
T4	1.50	1.36	1.76	2.10	2.50	3.03
T1/18	1.75	1.58	1.95	2.27	2.70	3.19
T2	1.75	1.74	2.03	2.45	2.80	3.27
T3	2.00	1.83	2.23	2.58	2.95	3.38
T4	2.00	1.83	2.32	2.64	3.01	3.42
T1/19	2.25	2.20	2.64	2.85	3.08	3.47

## Canada

Trimestres	Taux cible de la BdC	3 mois	2 ans	5 ans	10 ans	30 ans
27/09/2017	1.00	0.99	1.58	1.81	2.13	2.50
T4	1.25	1.21	1.65	1.99	2.39	2.75
T1/18	1.25	1.42	1.78	2.12	2.52	2.85
T2	1.50	1.68	1.91	2.37	2.69	3.00
T3	1.75	1.90	2.11	2.42	2.81	3.09
T4	2.00	1.96	2.26	2.48	2.86	3.13
T1/19	2.00	1.96	2.36	2.58	2.94	3.20

- Tendances fondamentales
- Centres commerciaux
- Résidences pour personnes âgées
- Hôtels
- Projets mixtes



# LE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX

# NOMBREUSES FERMETURES

- Depuis la fin de 2014 et janvier 2015, l'occupation des centres est affectée par la fermeture de plusieurs détaillants:



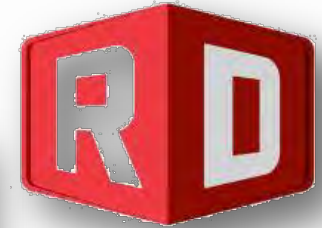
- La fermeture de Target en avril 2015 amorce un changement structurel pour les centres commerciaux.
- Le redéveloppement des espaces de Target est un défi, mais elle peut aussi être interprétée comme une opportunité :
- **« Chaque fois (qu'on reloue un ancien Target), on se ramasse avec un loyer plus important à la fin que ce qu'on recevait de Target »**

Michel Dallaire, Cominar, via La Presse, 5 mars 2016

# REDÉVELOPPEMENT DES ANCIENS ESPACES DE TARGET

## Relocation actuelle des 26 Target fermés du Québec

- 5 Walmart « Supercentre »
- 3 Canadian Tire
- 2 Surplus RD en totalité
- 1 Simons
- 1 Réno-Dépôt
- 4 reloués après avoir divisé l'espace
- 5 partiellement reloués après avoir divisé l'espace
- 5 locaux toujours vacants



**sports  
experts**

***Environ de 75 % de l'espace occupé par Target a été reloué***

**Parfois simple déplacement de locataires qui a engendré de la vacance ailleurs**

# FERMETURE DES MAGASINS SEARS, LA FIN D'UNE ÉPOQUE

- Pertes de 10,5 milliards depuis 2012
- Première vague de fermeture en juin 2017, 15 magasins au Québec
- Le 13 octobre 2017, Sears Canada a obtenu l'autorisation de liquider ses magasins
- 18 magasins et points de service fermeront au Québec

*Chez Cominar, les loyers payés par Sears sont 30% inférieurs à ceux qui étaient payés par Target*

**Tout un défi pour  
les propriétaires!**



# LE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX



## Depuis 2013...

Concentration de ses activités dans **6 villes canadiennes** où une croissance plus importante de la population est anticipée :

- **Vancouver**
- **Calgary**
- **Edmonton**
- **Toronto**
- **Ottawa/Gatineau**
- **Montréal**



Elle mise entre autres sur la densification des propriétés qu'elle possède déjà dans ces villes.

Depuis, Riocan a vendu plusieurs centres commerciaux au Québec.

# LE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX

En 2012, 2013 et 2014, un volume important de centres commerciaux d'envergure se sont transigés :

Date transaction	Acheteur	Vendeur	Immeuble	Prix de vente
2012-03	Oxford Properties & Montez		Promenades de l'Outaouais	220 M\$ + 100 M\$ en réno
2013-05	CREIT	Riocan	méga centres Lebourgneuf et Sainte-Foy	239,1 M\$
2013-04	Oxford Properties		50 % des Galeries de la Capitale	
2013-07	Ivanhoe Cambridge		50 % du Carrefour de l'Estrie	
2013-12	Cominar		mail Montenach de Beloeil	60 M\$
2014-02	Great-West	Riocan	Méga Centre Beauport	46,7 M\$
2014-08	Cominar	Ivanhoé Cambridge	15 immeubles 11 centres commerciaux	1,5 MM\$



# LE MARCHÉ DES CENTRES COMMERCIAUX

- Depuis la crise de janvier 2015, aucune transaction de centre commercial d'importance n'a été conclue au Québec
- Les propriétaires conservent actuellement leurs immeubles et en réaction au défi du marché, la plupart ont adopté d'importants plans de rénovation
- **Galerias de la Capitale** : 48,9 M\$ pour le déplacement et la rénovation de la foire alimentaire, 40 M\$ pour la réfection des espaces communs, 50 M\$ pour le Méga Parc
- **Place Sainte-Foy** : 50 M\$ pour la foire alimentaire et les espaces communs, 60 M\$ pour un nouveau stationnement étagé
- **Carrefour de l'Estrie**, 44 M\$ pour le réaménagement de Target et espaces communs

*Projet stationnement Place Ste-Foy*



# ÉVOLUTION DES VENTES EN LIGNE

## Le « e-commerce » au Canada

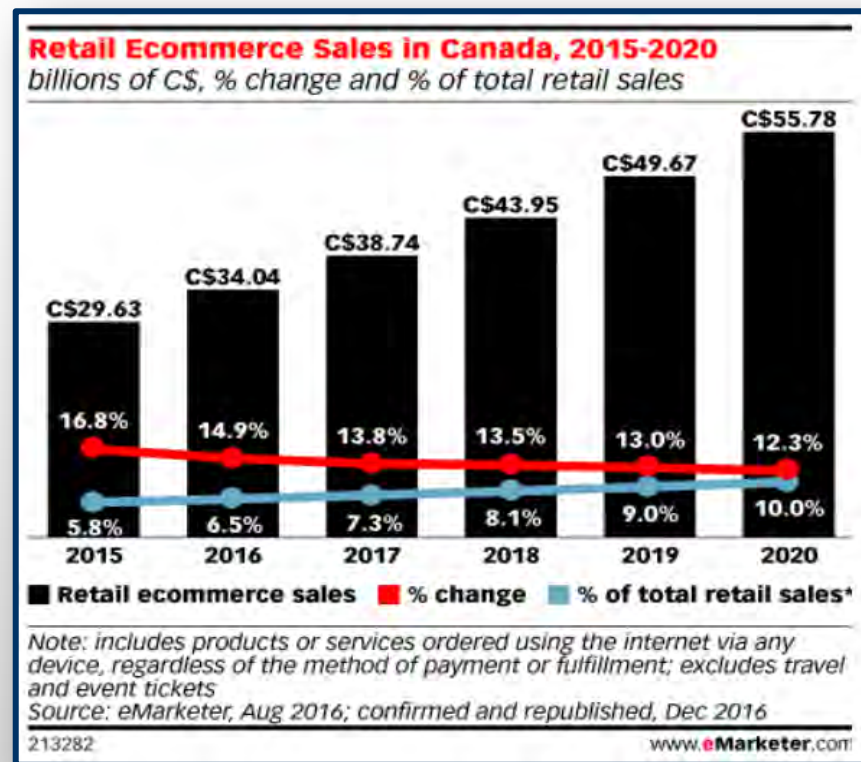
- Selon les données de 2015, 84 % des Canadiens avaient acheté en ligne l'année précédente (2014)
- 95 % des Canadiens âgés entre 18 et 34 ans ont acheté en ligne en 2015
- Le favori des Canadiens en 2015 était AMAZON!



# ÉVOLUTION DES VENTES EN LIGNE

Le « e-commerce » au Canada

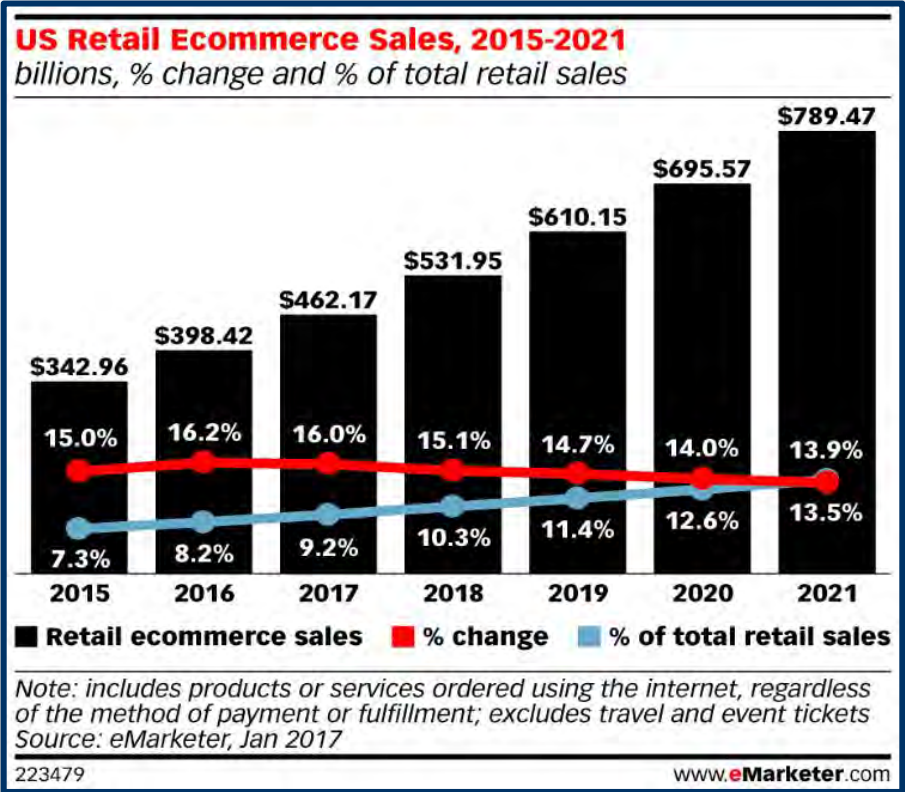
- 6,5 % des ventes totales sont effectuées en ligne en 2016
- La croissance des ventes en ligne sera de l'ordre de 12 % à 13 % par an d'ici 2020
- Selon emarketer.com, les ventes en ligne représenteront 10 % des ventes totales en 2020



# ÉVOLUTION DES VENTES EN LIGNE

Le « e-commerce » aux États-Unis

- La croissance des ventes en ligne sera de l'ordre de 14 % à 16 % par an d'ici 2021
- Selon emarketer.com, les ventes en ligne représenteront 13,5 % des ventes totales en 2021



# SITUATION DES CENTRES COMMERCIAUX AUX US EN 2016

## 2016 MAJOR US STORE OPENINGS AND CLOSURES



Source: Company reports/FGRT



Source: Company reports/FGRT

# SITUATION DES CENTRES COMMERCIAUX AUX US EN 2017

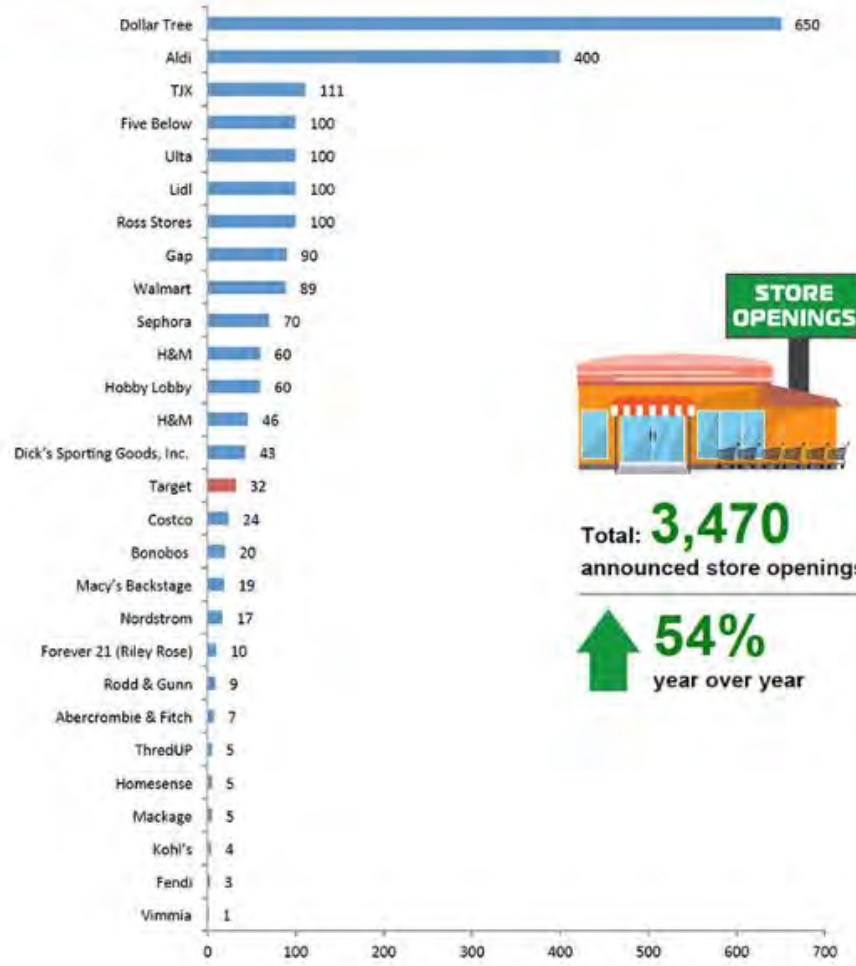
## Year-to-Date 2017 Major US Store Closure Announcements



Total: **6,121**  
announced store closures

**↑ 203%**  
year over year

## Year-to-Date 2017 Major US Store Opening Announcements



Total: **3,470**  
announced store openings

**↑ 54%**  
year over year

# LES DÉTAILLANTS SONT CONDAMNÉS À INNOVER



# TENDANCES DES CENTRES COMMERCIAUX

- Importants investissements en capital
- Virage vers le divertissement, création d'une expérience de magasinage
- Augmentation de l'offre alimentaire
- Diminution du nombre de petits locataires, les nouvelles boutiques sont plus grandes
- Les transactions se font souvent sous forme de vente d'actions

*Projet foire alimentaire Laurier Québec*





# À SURVEILLER LORS DE L'INSPECTION

- ✓ Relevé des **équipements** à ajouter au résultat de la méthode du revenu (épiceries, guichets automatiques, centre de l'auto, bornes électriques, etc.)
- ✓ Commentaires et photos sur la qualité et l'âge des **espaces communs**
- ✓ Commentaires sur l'état et l'âge du secteur **foire alimentaire**
- ✓ Commentaires sur l'état et l'âge des **salles de toilettes**
- ✓ Commentaires sur l'âge du toit et du **système HVAC**
- ✓ Relevé et l'âge des **améliorations locatives** (payées par qui?)
- ✓ Commentaires sur les locaux où la location est difficile

- Tendances fondamentales
- Centres commerciaux
- Résidences pour personnes âgées
- Hôtels
- Projets mixtes

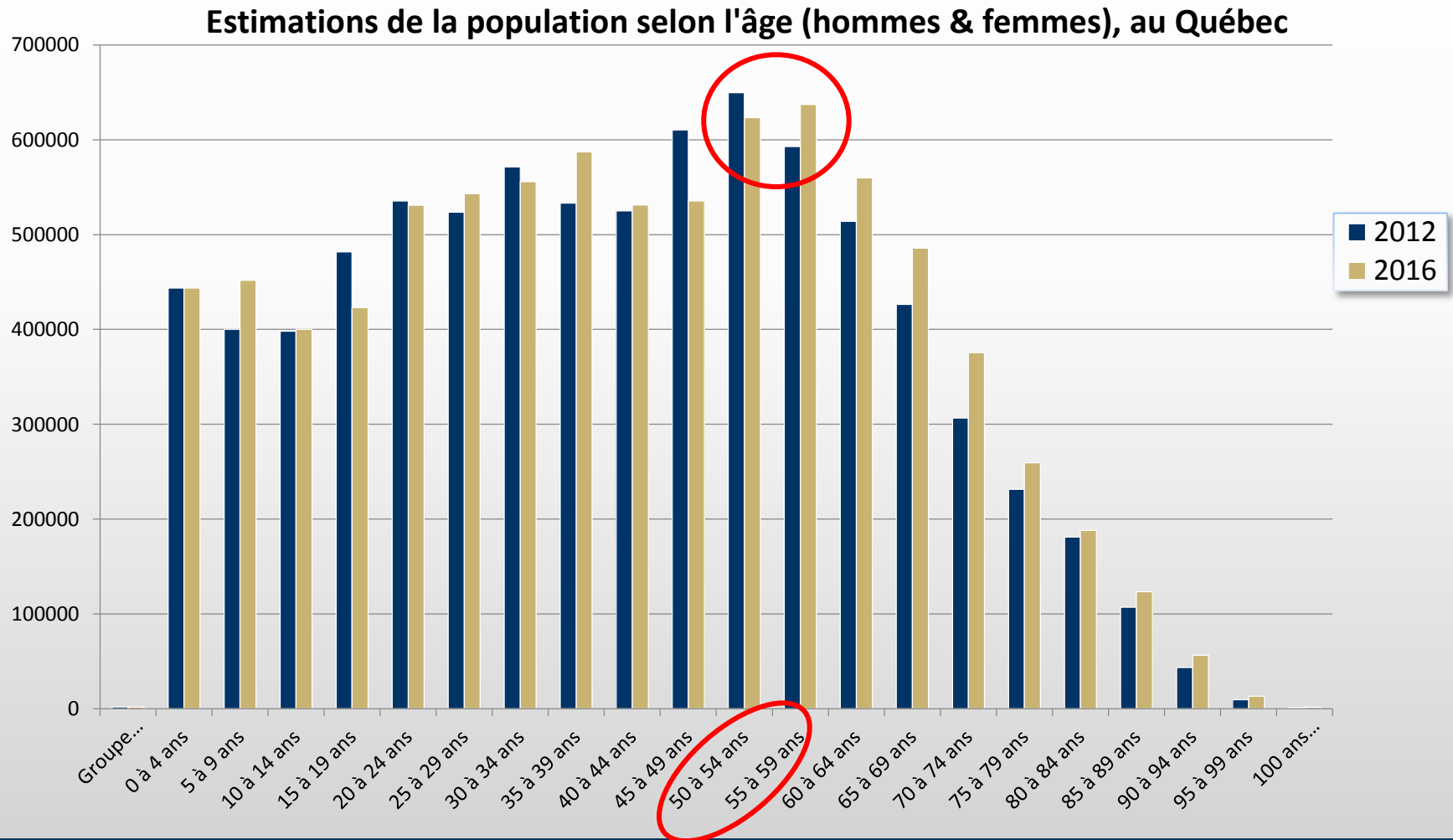


<http://www.legroupemaurice.com/residence/borea/>

# LE MARCHÉ DES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

# LA DÉMOGRAPHIE DU QUÉBEC

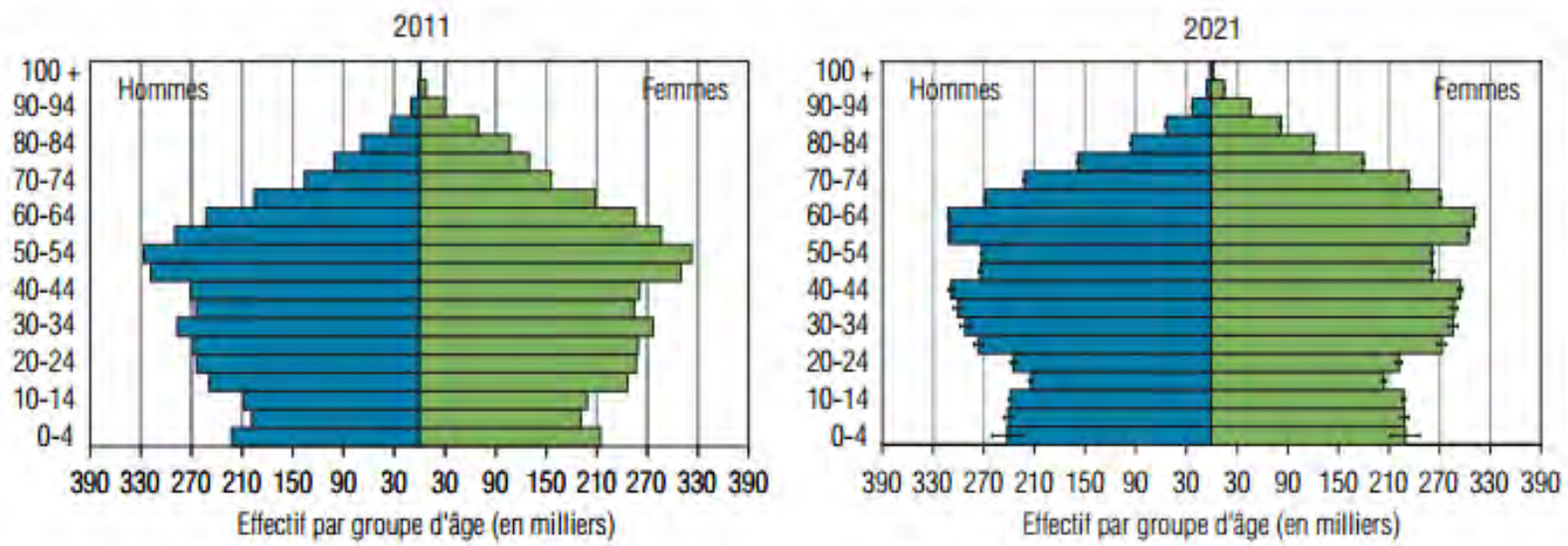
- La tranche d'âge la plus importante au Québec est constituée des 55 à 59 ans.



# LA DÉMOGRAPHIE DU QUÉBEC

## ➤ Prévisions 2021

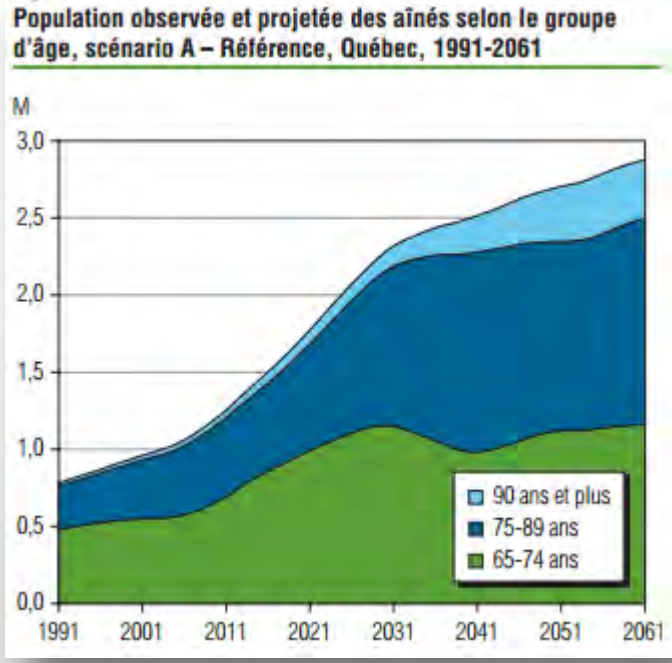
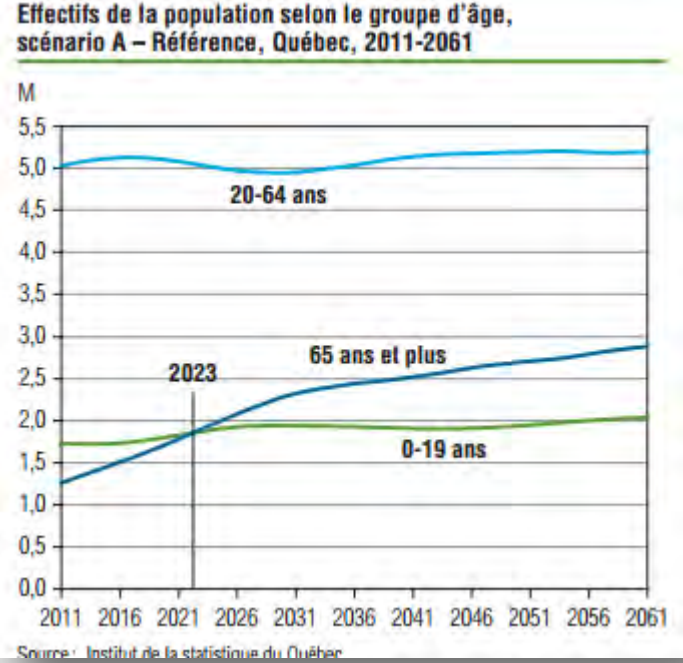
Figure 2.6  
Pyramides des âges selon le scénario A – Référence, Québec, 2011 à 2061



<http://www.stat.gouv.qc.ca/docs-hmi/statistiques/population-demographie/perspectives/perspectives-2011-2061.pdf>

# LA DÉMOGRAPHIE DU QUÉBEC

- Les personnes de **65 ans et plus** devraient dépasser en nombre les 0-19 ans à compter de **2023**



- Le rythme d'accroissement des 65 ans et plus sera beaucoup plus accentué, avec une croissance annuelle moyenne de **1,67 %** (entre 2011 et 2061), contre 0,32 % chez les 0-19 ans et 0,07 % chez les 20-64 ans

- 2013 nouveau **règlement** sur le processus de certification des résidences privées pour aînés du Québec :
  - ✓ Un système d'appel à l'aide obligatoire
  - ✓ Sécurité incendie:
    - système de détection et d'alarme (+ 9 résidents)
    - murs coupe-feu
    - **gicleurs** (avant le 2 décembre 2020) *\*aide financière*
  - ✓ Inspection et entretien des façades, stationnements et tour de refroidissement (rapport aux 5 ans)
  - ✓ Limitation de la température de l'eau chaude (avant 2013)
  - ✓ Dispositifs antirefoulement (+8 logements, +2étages)
  - ✓ Formation obligatoire des préposés (es)
  - ✓ Seuil minimal d'effectifs (selon le nb de résident)
  - ✓ Loyers (Régie du logement)
  - ✓ Salaires des employés (convention collective)

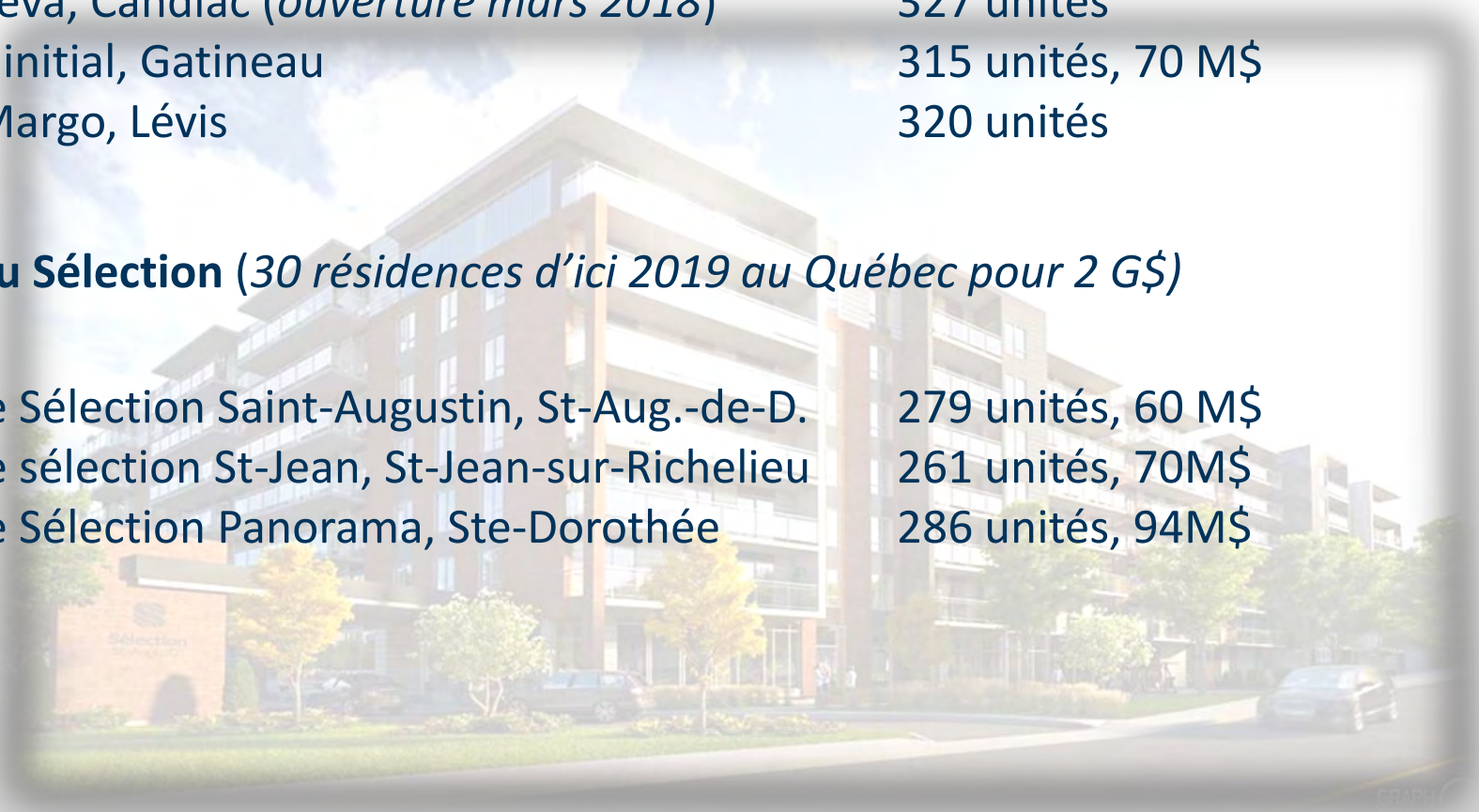
# LES GROS JOUEURS & LES MISES EN CHANTIER

## ➤ Groupe Maurice

- Caléo, Boucherville (*ouverture juillet 2018*) 340 unités, 60 M\$
- Ora, Montréal (*ouverture mars 2019*) 400 unités
- Sevä, Candiac (*ouverture mars 2018*) 327 unités
- L'initial, Gatineau 315 unités, 70 M\$
- Margo, Lévis 320 unités

## ➤ Réseau Sélection (*30 résidences d'ici 2019 au Québec pour 2 G\$*)

- Le Sélection Saint-Augustin, St-Aug.-de-D. 279 unités, 60 M\$
- Le sélection St-Jean, St-Jean-sur-Richelieu 261 unités, 70M\$
- Le Sélection Panorama, Ste-Dorothée 286 unités, 94M\$



# LES GROS JOUEURS & LES MISES EN CHANTIER

## ➤ **Cogir (Azur & Jazz)**

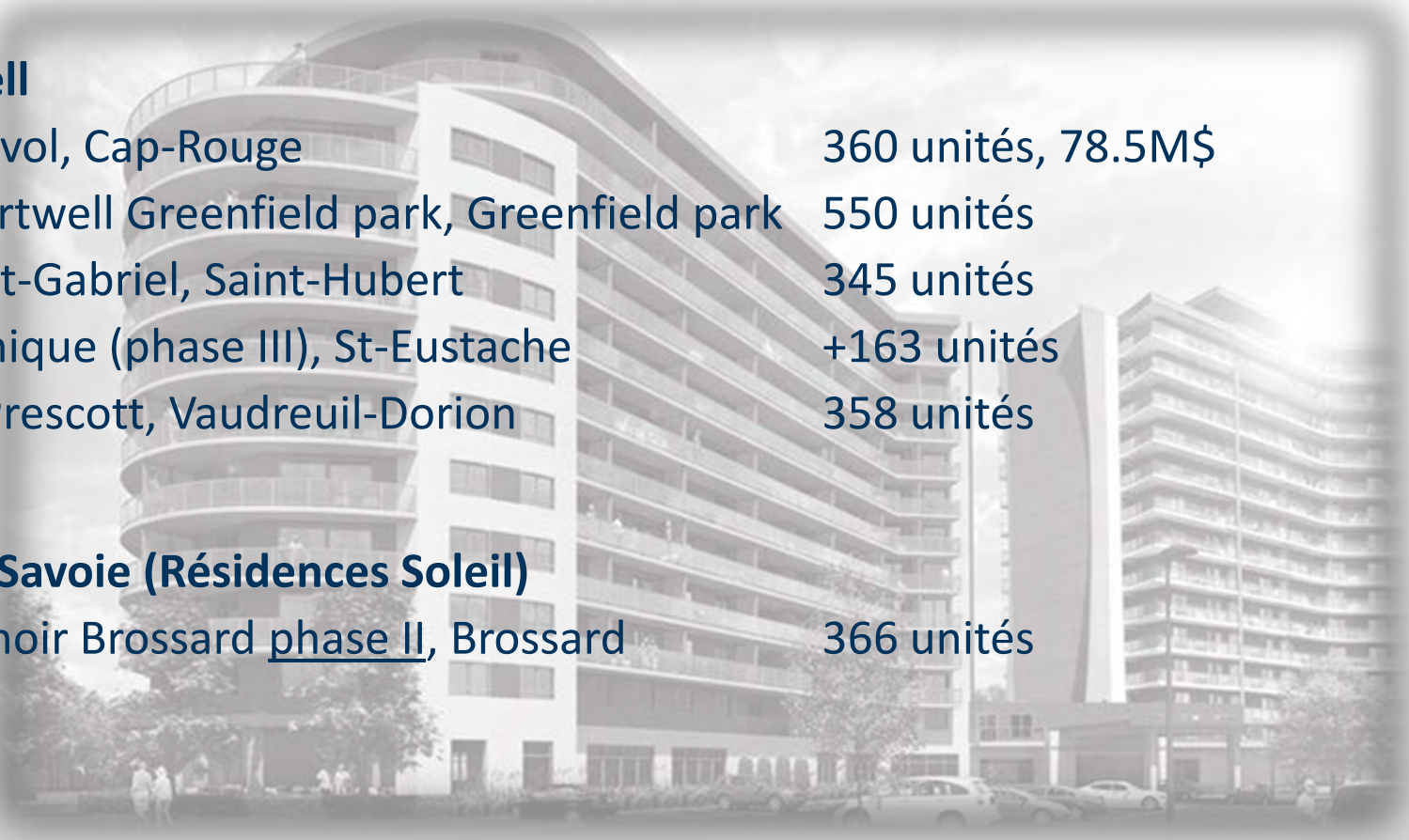
- Château Baie-Comeau (phase II) +101 unités, 16M\$

## ➤ **Chartwell**

- L'Envol, Cap-Rouge 360 unités, 78.5M\$
- Chartwell Greenfield park, Greenfield park 550 unités
- Le St-Gabriel, Saint-Hubert 345 unités
- L'Unique (phase III), St-Eustache +163 unités
- Le Prescott, Vaudreuil-Dorion 358 unités

## ➤ **Groupe Savoie (Résidences Soleil)**

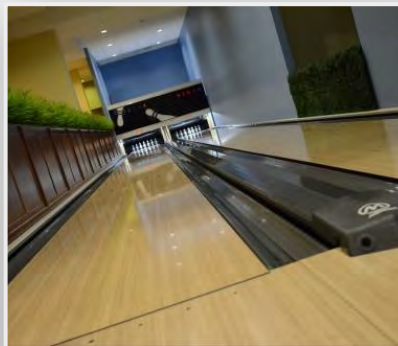
- Manoir Brossard phase II, Brossard 366 unités





# LES DIFFÉRENTS CRÉNEAUX

- Mixité des types de logement
  - Appartement
  - Chambre
  - Condo (propriétaires) avec services
- Hausse du nombre d'unités
- Constructions Béton/acier VS Bois/brique
- Offre de services variés



# À SURVEILLER LORS DU RELEVÉ

- ✓ Validation du **type** et **nombre** d'unités : **chambres** ou **logements**
- ✓ Information sur les **services** typiquement inclus (repas, entretien ménager, etc.)
- ✓ Est-ce que la location des unités comprend des **meubles** (poêle & frigo)
- ✓ Commentaires sur la **configuration** des différentes sections (unités difficiles à louer)
- ✓ Commentaire sur la **capacité des installations** (espaces communs excédentaires prévus pour d'autres phases d'agrandissement)
- ✓ Commentaires sur l'état et l'âge des **espaces communs**



- ✓ Est-ce que les espaces communs sont à la disposition d'autres utilisateurs

- Tendances fondamentales
- Centres commerciaux
- Résidences pour personnes âgées
- **Hôtels**
- Projets mixtes



<http://benoitgauthier.com/project/hotel-marriott-quebec-pierre-bertrand/>

# LE MARCHÉ HÔTELIER

# LE MARCHÉ DES HÔTELS

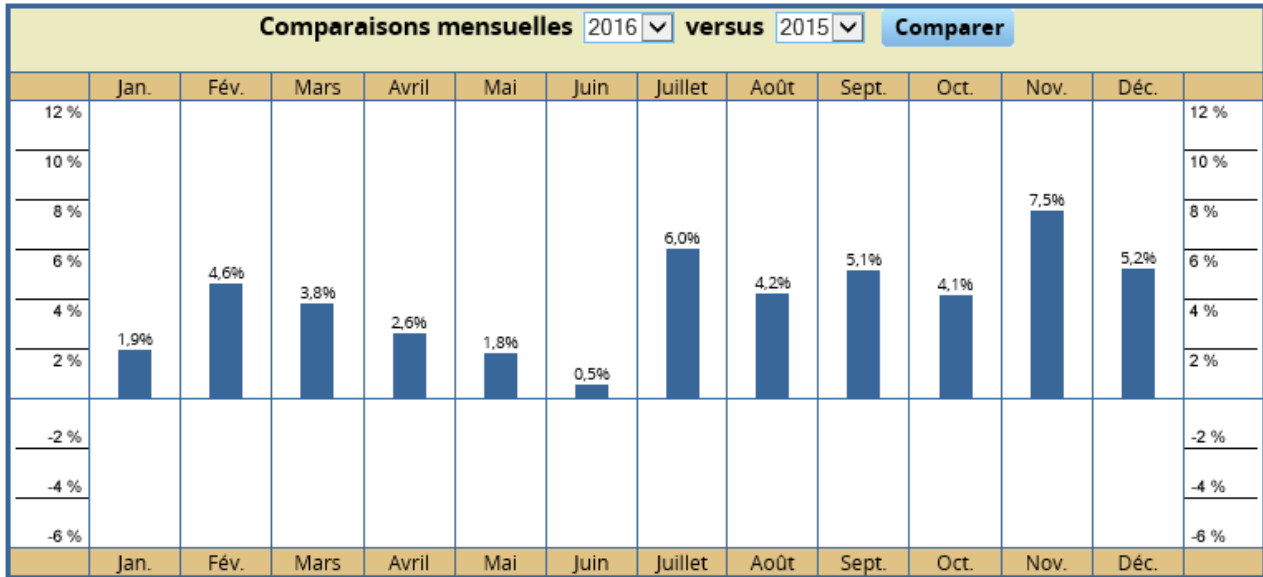
- Marché compétitif et qui exige la réinjection constante de capitaux \$
- Fermeture de plusieurs hôtels montréalais en 2013-2014 :
  - Maritime Plaza Montréal, 204 chambres, février 2013
  - Delta Centre-Ville, 711 chambres, 31 octobre 2013
  - Quality Inn, rue du Parc, Montréal, 138 chambres, décembre 2013
  - Hôtel des Seigneurs, Saint-Hyacinthe, 300 chambres, décembre 2013
  - Gouverneur Ile Charron, Longueuil, 125 chambres, janvier 2014
  - Holiday-Inn Midtown, 488 chambres, avril 2014
- Selon l'association des hôtels du grand Montréal (AHGM), le nombre de chambres de la grande région de Montréal est passé de 17 508 à 15 406 en 2014, une **réduction de l'offre de 12 %**

# LE MARCHÉ DE L'HÉBERGEMENT AU QUÉBEC

- En 2016, le taux d'occupation a été de **57,4 % (+3,3 %)** et le prix moyen de **137,83 \$ (+4,0 %)**

## Graphique sur l'achalandage touristique dans l'ensemble des établissements d'hébergement

Ce graphique présente les variations mensuelles du nombre d'unités occupées entre deux années de votre choix dans l'ensemble du secteur de l'hébergement du Québec.



**Note :** pour toutes les mises en garde relatives à l'interprétation des résultats, veuillez consulter les numéros du [Bulletin touristique](#) correspondant aux données que vous désirez comparer.

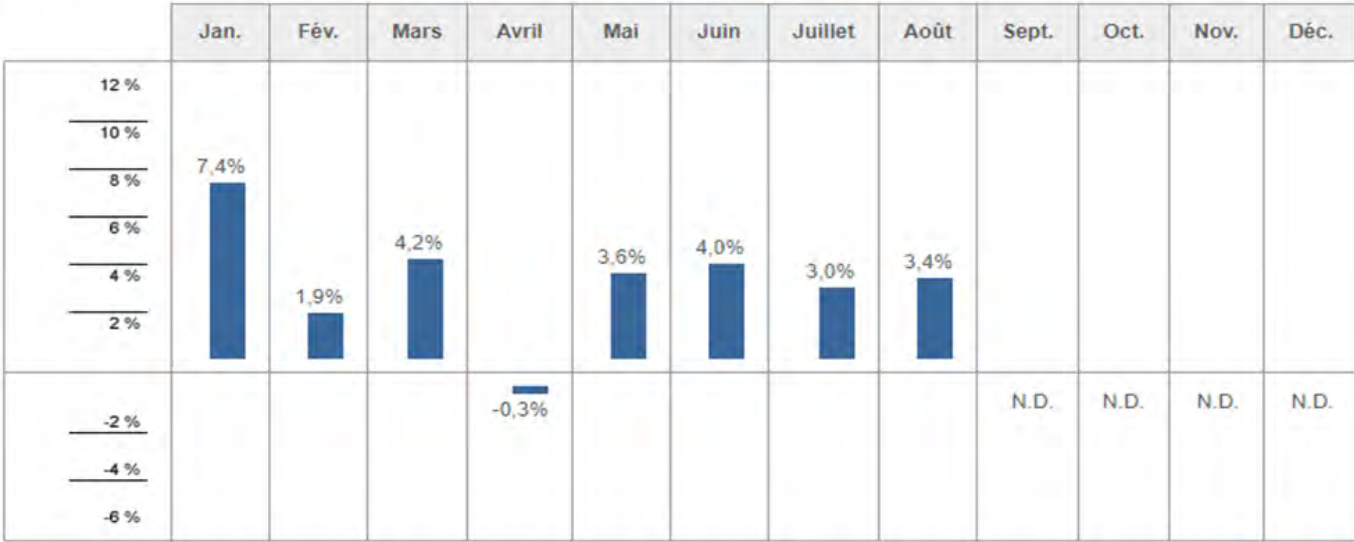
Sources : © Gouvernement du Québec, Institut de la statistique du Québec, travaux réalisés à la demande de Tourisme Québec (première publication en 1983)

# LE MARCHÉ DE L'HÉBERGEMENT AU QUÉBEC

## Graphique sur l'achalandage touristique dans l'ensemble des établissements d'hébergement

Ce graphique présente les variations mensuelles du nombre d'unités occupées entre deux années de votre choix dans l'ensemble du secteur de l'hébergement du Québec.

Comparaisons mensuelles  versus



**Note :** pour toutes les mises en garde relatives à l'interprétation des résultats, veuillez consulter les numéros du [Bulletin touristique](#) correspondant aux données que vous désirez comparer.

Sources : © Gouvernement du Québec, Institut de la statistique du Québec, travaux réalisés à la demande de Tourisme Québec (première publication en 1983)

# LE MARCHÉ DE L'HÉBERGEMENT AU QUÉBEC

- Le taux d'occupation des établissements a augmenté dans 17 des 22 régions du Québec en 2016, soit dans 77 % des régions
- Le tarif moyen a augmenté dans 16 régions et le nombre d'unités disponibles a augmenté de 0.57 %
- Pour les régions des grandes villes :

Région touristique	Nb unités disponibles	Occupation 2016 %	Variation vs 2015	Tarif moyen 2016	Variation vs 2015
Montréal	19316	72.9%	2.0%	161.37 \$	10.53 \$
Québec	11081	64.8%	6.5%	140.97 \$	5.15 \$

# DANS LES RÉGIONS OFFRANT AU MOINS 2000 UNITÉS

- Progression générale dans les 10 régions les plus importantes

Région touristique	Nb unités disponibles	Occupation 2016 %	Variation vs 2015	Tarif moyen 2016	Variation vs 2015
Laurentides	5443	46.9%	4.6%	151.19 \$	5.17 \$
Montérégie	4335	48.8%	1.7%	107.88 \$	5.45 \$
Cantons-de-l'Est	3633	40.7%	-2.8%	124.84 \$	6.65 \$
Outaouais	2816	57.8%	3.9%	136.66 \$	4.78 \$
Saguenay–Lac-Saint-Jean	2773	45.5%	7.9%	104.23 \$	1.30 \$
Gaspésie	2462	42.8%	14.8%	96.71 \$	(0.92) \$
Bas-Saint-Laurent	2362	47.6%	2.8%	102.63 \$	0.01 \$
Chaudière-Appalaches	2285	47.0%	9.2%	99.51 \$	7.77 \$
Mauricie	2239	46.4%	9.8%	109.04 \$	4.49 \$
Charlevoix	2017	44.6%	8.0%	131.49 \$	0.49 \$

Source: Tourisme Québec



# ÉMERGENCE D'UNE NOUVELLE CONCURRENCE

## À propos d'Airbnb

Fondée en août 2008 et basée à San Francisco, en Californie, Airbnb est une plate-forme communautaire de confiance qui permet de proposer des logements uniques à travers le monde, de les découvrir et de les réserver ; en ligne, sur un téléphone mobile ou une tablette.

Qu'il s'agisse d'un appartement pour une nuit, d'un château pour une semaine ou d'une villa pour un mois, Airbnb offre des expériences de voyage exceptionnelles, à tous les prix, dans plus de 65 000 villes et 191 pays. Avec une assistance utilisateurs ultra compétente et une communauté d'utilisateurs qui ne cesse de croître, Airbnb est le moyen le plus facile de monétiser un espace inoccupé et de le mettre en avant auprès de millions d'utilisateurs.



Total de voyageurs

150 000 000+



Villes

65 000+



Châteaux

1 400+



Pays

191+

Logements dans le monde entier

3 000 000+

# UNE CROISSANCE À COUPER LE SOUFFLE!

BY AIRBNB / DÉCEMBRE 20 2016

DESTINATIONS, VOYAGES

## Two Million Guests Will Stay at Airbnb Listings this New Year's Eve

**2 MILLION**

Airbnb guests projected for New Year's Eve, making it our biggest night ever.

**1400x**

Increase of guests staying in Airbnbs on New Year's Eve since 2009.

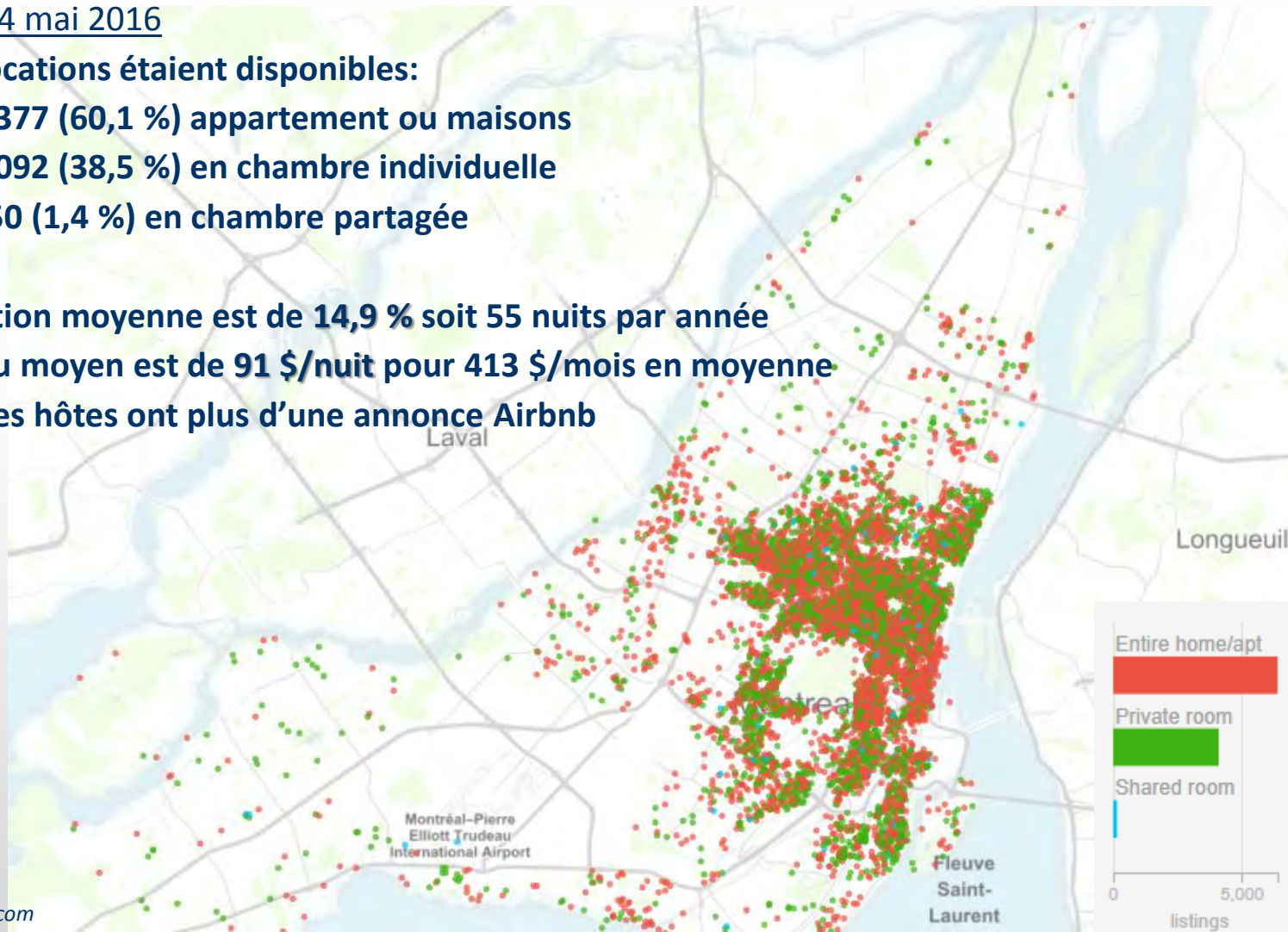
**200**

Countries/territories represented by Airbnb guests and hosts on New Year's Eve.

# AIRBNB À MONTRÉAL

## Montréal au 4 mai 2016

- **10 619** locations étaient disponibles:
  - 6 377 (60,1 %) appartement ou maisons
  - 4 092 (38,5 %) en chambre individuelle
  - 150 (1,4 %) en chambre partagée
- L'occupation moyenne est de **14,9 %** soit 55 nuits par année
- Le revenu moyen est de **91 \$/nuit** pour **413 \$/mois** en moyenne
- **31,4 %** des hôtes ont plus d'une annonce Airbnb

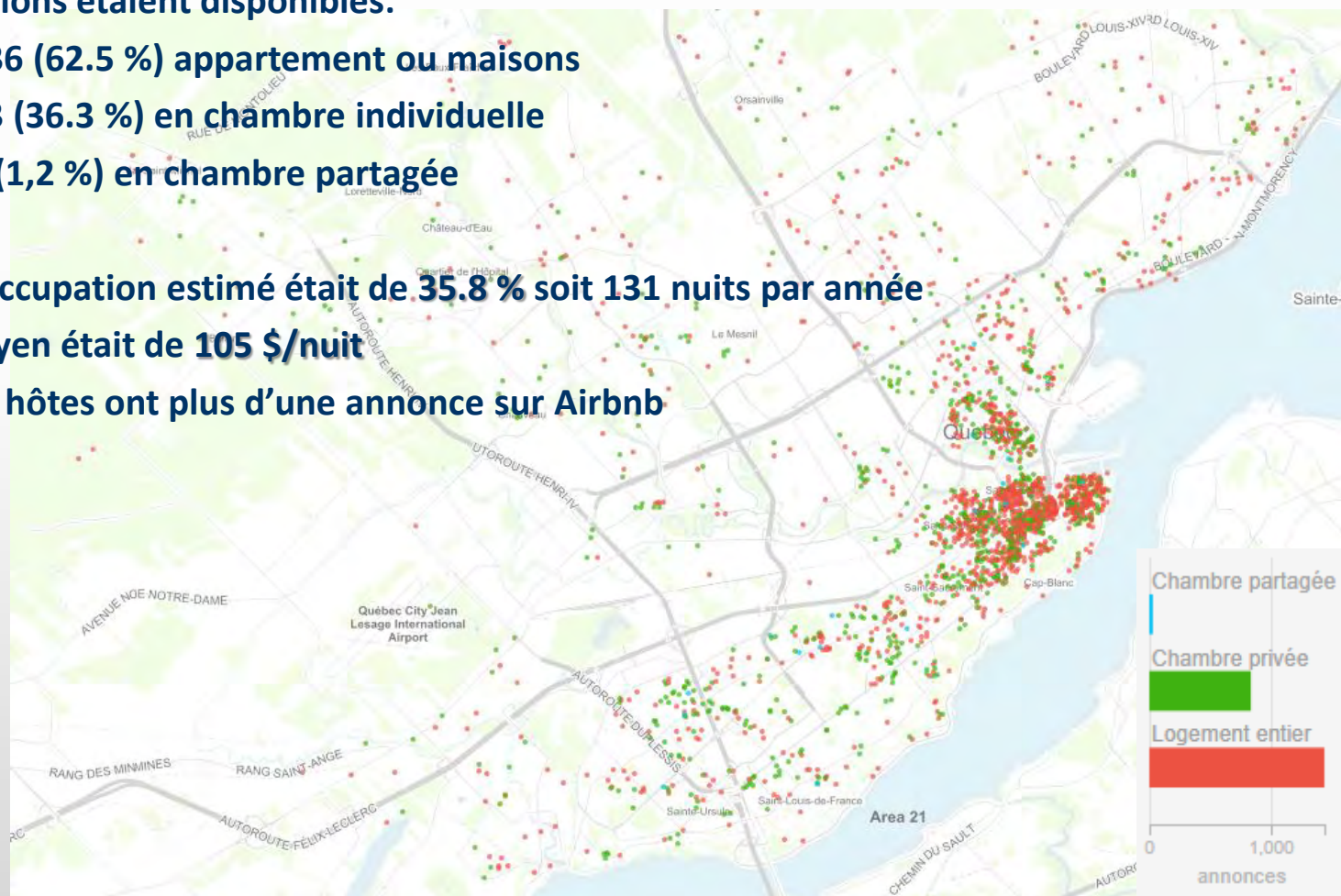


Source: [insideairbnb.com](http://insideairbnb.com)

# AIRBNB À QUÉBEC

Québec au 12 septembre 2017

- **2 297** locations étaient disponibles:
  - 1436 (62.5 %)** appartement ou maisons
  - 833 (36.3 %)** en chambre individuelle
  - 28 (1,2 %)** en chambre partagée
- Le taux d'occupation estimé était de **35.8 %** soit **131 nuits par année**
- Le prix moyen était de **105 \$/nuit**
- **41.2 %** des hôtes ont plus d'une annonce sur Airbnb



Source: [insideairbnb.com](http://insideairbnb.com)

# ESTIMATION DE LA PART DE MARCHÉ D'AIRBNB

- Selon l'Office du tourisme de Québec, la ville de Québec a offert 9 600 chambres disponibles en 2016
- Selon le site Insideairbnb.com, 1 414 locations Airbnb étaient disponibles à Québec au 10 septembre 2016

Offre :  $1\,414 / (9\,600 + 1\,414) = \mathbf{12,83\%}$  de l'offre de septembre 2016

- Une telle proportion soulève des questions
  - Règlementation versus le zonage
  - Mode de taxation et équité versus le marché hôtelier
  - Impact à long terme sur l'industrie hôtelière

# TENDANCES DU MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE

- La caisse de dépôt concentre ses activités autour des joyaux
- Ininvest REIT, un joueur majeur canadien se départit de plusieurs propriétés (Comfort Inn, Delta régionaux)
- Le marché exige une rénovation plus rapide des chambres
- Les nouveaux hôtels sont plus petits, plus personnalisés
- La formule condotel est souvent utilisée pour les nouveaux projets, ex : C Hôtels
- Les transactions se font souvent sous forme de vente d'actions

# À SURVEILLER LORS DE L'INSPECTION

L'évaluation des hôtels nécessite d'apprécier la **qualité** et la **durabilité** du revenu généré  
Ces deux aspects sont influencés grandement par l'état physique :

- ✓ Détail de la **rénovation** des chambres, des salles de bain
- ✓ Commentaires et photos sur la qualité et l'état des **espaces communs**
- ✓ Commentaires et photos sur la qualité et l'âge du **meublier** (TV)
- ✓ Commentaires sur le mode d'exploitation pour la nourriture
- ✓ Commentaires sur le mode d'exploitation (syndicat, saisonnier, etc.)



- Tendances fondamentales
- Centres commerciaux
- Résidences pour personnes âgées
- Hôtels
- Projets mixtes



<https://cre.nyrej.com/uniland-development-completes-330000-sf-mixed-use-building-113-million-project/>

# ÉMERGENCE DES PROJETS MIXTES



# CARACTÉRISTIQUES IMMEUBLES À VOCATION MIXTE

- Combinaison d'usages :
  - Logements (locatif ou condos)
  - Commerces
  - Hôtels
  - Bureaux
  - Autres commodités
  
- Envergure importante afin de créer des collectivités
- Transit Oriented Development (Quartier TOD)
  
- Création de pôles d'intérêts significatifs et de milieux de vie où :
  - Travailler
  - Avoir accès aux services
  - Se divertir

# EXEMPLES: LE PHARE, QUÉBEC (SAINTE-FOY)

- Superficie totale de 2 millions de pieds carrés :
  - Logements (locatif ou condos)
  - Commerces
  - Hôtels
  - Bureaux
  - Place publique 4 saisons
  - Auditorium de 750 places
  - Tour d'observation publique
  
- Projet privé de 650 millions \$



# ESPACE MONTMORENCY, LAVAL

- Superficie totale de 1,35 million de pieds carrés :
  - Commerces
  - Hôtels
  - Bureaux avec terrasses
  - Espaces détente
- Projet privé de 420 millions \$
- 20 étages, LEED Or
- Desservi par le Métro
- Près d'écoles, spectacles, etc.



# PROJET SOLAR UNIQUARTIER, BROSSARD

- 2 500 unités logements d'habitation
- 500 000 pi<sup>2</sup> de commerces
- 500 000 pi<sup>2</sup> de bureaux
- 2 Hôtels et centre de congrès de 1 000 places
- Desservi par le futur SLR, gare de 5 000 places
- Plus de 1 milliard \$



# INTENTIONS D'INVESTISSEMENTS 2017 (PWC)

Exhibit 1-11 Investment Recommendations for Commercial/Multifamily Subsectors in 2017

	Buy (%)	Hold (%)	Sell (%)
Fulfillment centers	54.7	30.2	15.1
Medical office	52.7	33.3	14.0
Warehouse industrial	50.9	38.2	10.9
Moderate-income apartments	46.8	36.4	16.9
Affordable apartments	36.7	53.2	10.1
Central city office	31.3	43.4	25.3
Neighborhood/community shopping centers	30.3	55.3	14.5
Regional malls	26.3	46.1	27.6
Suburban office	21.4	37.8	40.8
High-income apartments	18.1	50.6	31.3
Economy hotels	16.7	46.7	36.7
R&D industrial	13.7	64.7	21.6
Power centers	9.3	41.3	49.3
Luxury hotels	6.5	45.2	48.4

Source: *Emerging Trends in Real Estate 2017* survey.

Note: Based on Canadian investors only.

# MEILLEURES OCCASIONS EN 2017 SELON PWC

- Selon +/- 500 répondants de l'étude « *Emerging Trends in Canadian Real Estate 2017* » de PwC, les meilleurs créneaux sont les suivants :



# PÉRIODE DE QUESTIONS

