

Secteur Conseil Immobilier

Trouver le meilleur investissement pour notre client

20 novembre 2023





Équipe

Franck de Préaumont Marc | Chef de secteur

Matharan Jules | Analyste senior

Sall Marieme | Analyste senior

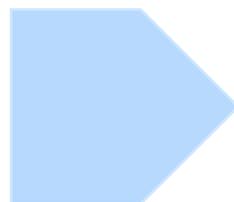
Rougier Oscar | Analyste junior

Tremblay Mathis | Analyste junior

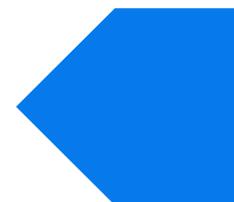
Sommaire



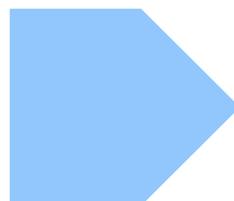
Présentation du Mandat



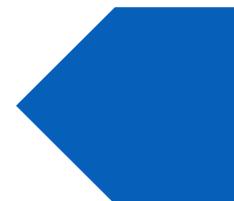
Évaluation



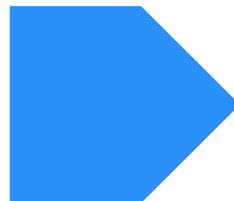
Analyse
Macroéconomique et
Microéconomique



Présentation des
bâtiments retenus



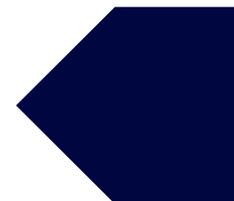
Technique



Fiscalité



Remerciements &
annexe – A



Présentation du Mandat

20 Novembre 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Profil Financier : Une entrepreneure avec un capital d'investissement de 2 millions de dollars.

Objectifs d'Investissement : Diversifier son portefeuille d'investissements en explorant le secteur immobilier. Son principal objectif est la stabilité et la génération de revenus passifs

Connaissance en Immobilier : Aucune connaissance approfondie du marché immobilier.



SOPHIE MARTIN

Horizon Temporel : Son horizon d'investissement est à moyen à long terme, avec une volonté de maintenir les propriétés sur plusieurs années.

Appétit pour le Risque : Préfère des investissements sûrs avec des rendements stables.

Implication: Souhaite des bâtiments en bon état, car elle ne souhaite pas faire de rénovations.



1. Déterminer le type d'actif le plus prometteur situé dans l'une des régions suivantes:
 - Montréal
 - Québec
 - Sherbrooke.
2. Identifier les propriétés , correspondant à ce type d'actif, présentement en vente par PMML qui sont les plus propices à un potentiel investissement pour Sophie dans la région choisie.

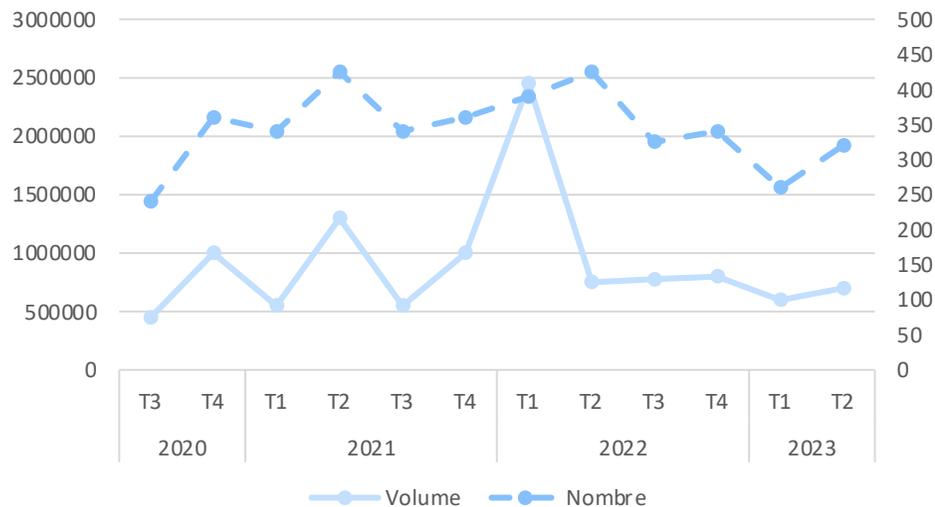


230 propriétés dans le portefeuille de PMML pour les 3 villes de **Montréal, Sherbrooke et Québec** .

Analyse Macroéconomique

20 Novembre 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Nombre et volume de transactions des immeubles commerciaux

Province du Québec – Bureaux et Commerces

Bureaux et Commerces

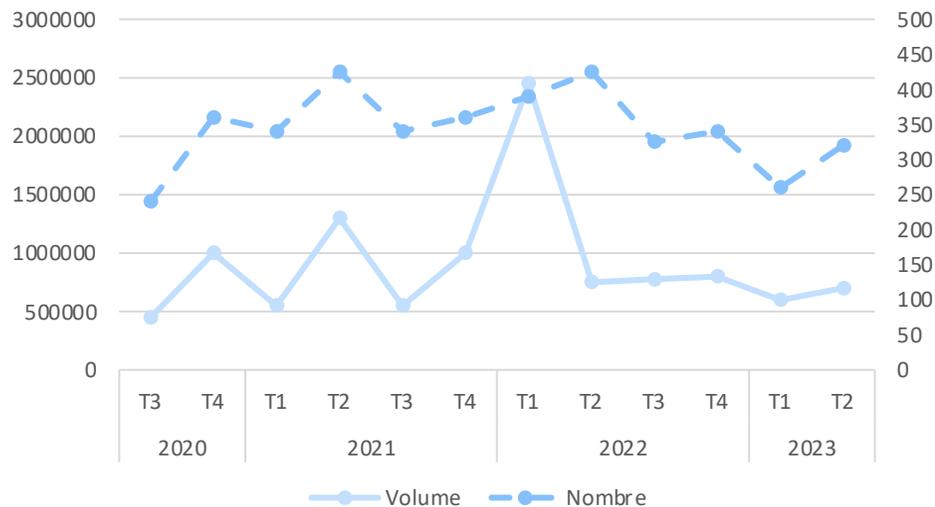


Source: [Bilan 2023 T2 \(calameo.com\)](#)

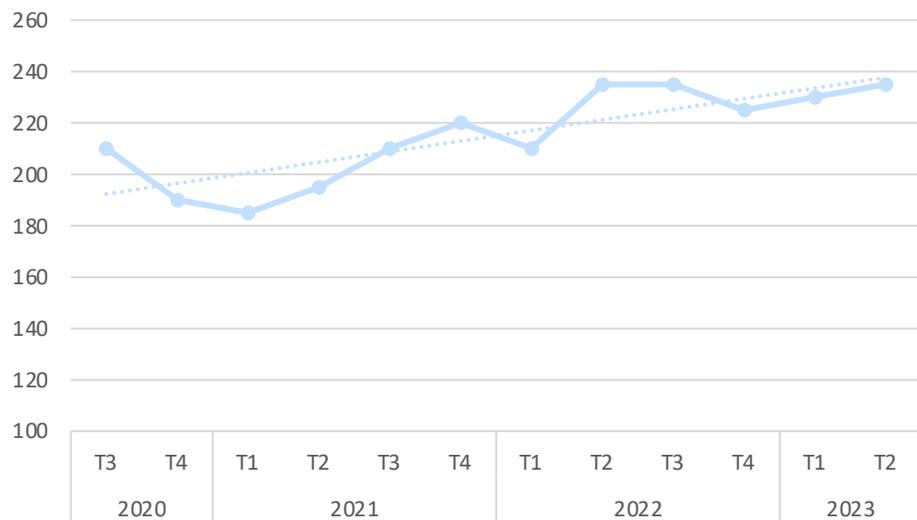
Analyse Macroéconomique

20 Novembre 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Nombre et volume de transactions des immeubles commerciaux



Le prix médian par pi² des immeubles commerciaux

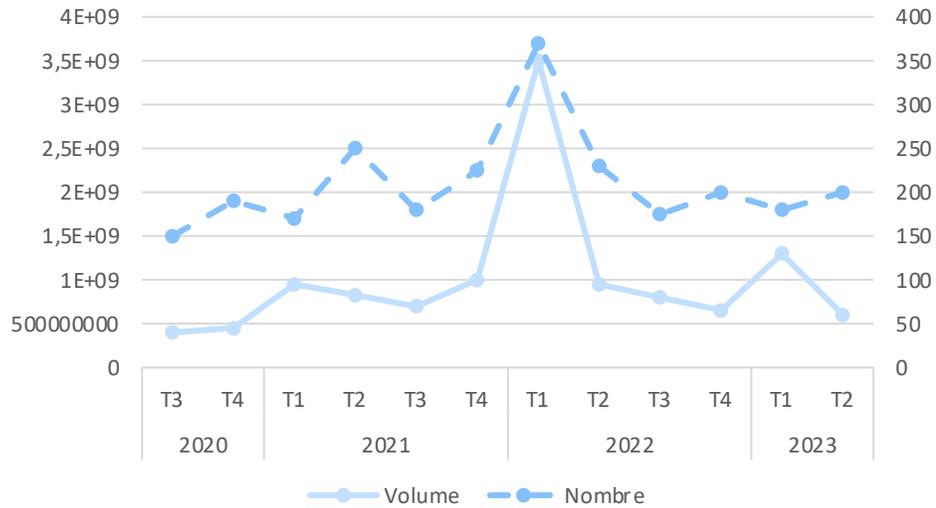
Province du Québec – Bureaux et Commerces

Source: [Bilan 2023 T2 \(calameo.com\)](https://www.calameo.com)

Analyse Macroéconomique

20 Novembre 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Nombre et volume de transactions des immeubles industriels

Prix par pi² médians pour les bâtiments industriels



Industriel

Le prix médian et moyen trimestriel des immeubles industriels

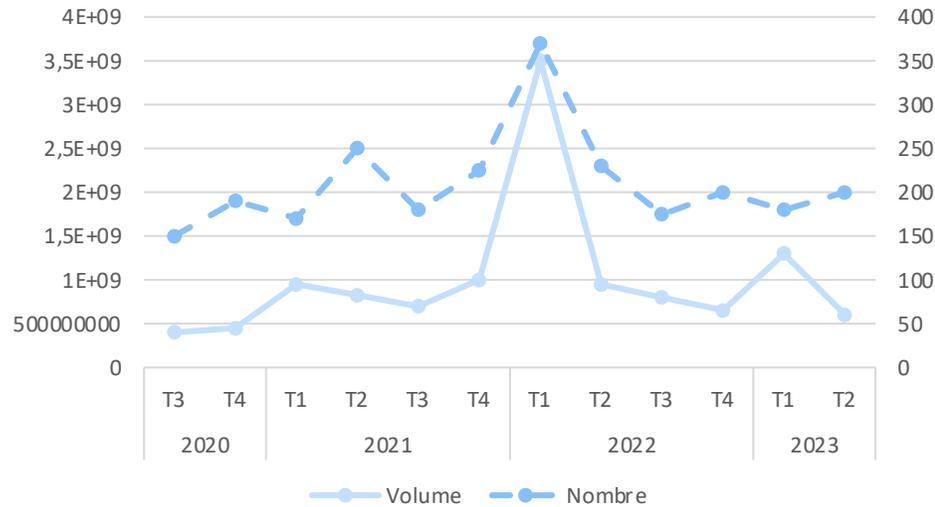
Province du Québec – Industriel

Source: Bilan 2023 T2 (calameo.com)

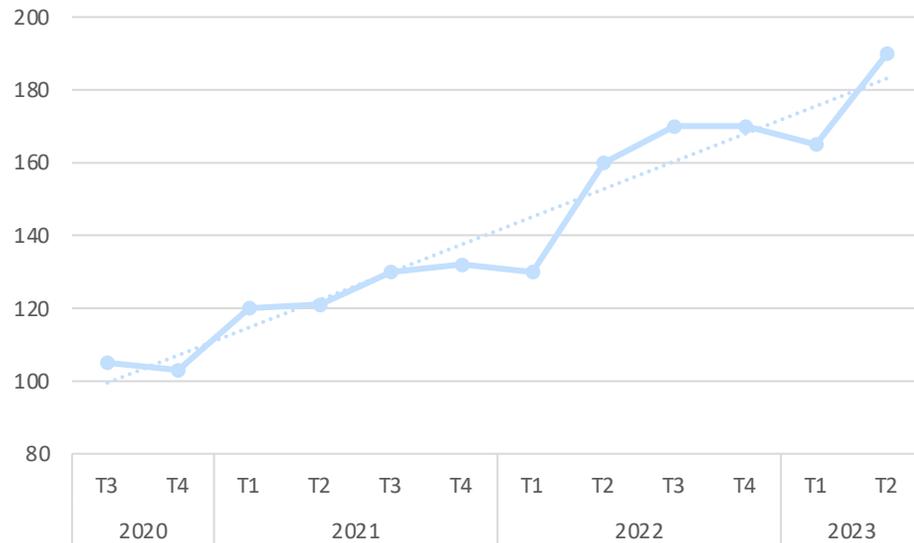
Analyse Macroéconomique

20 Novembre 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Nombre et volume de transactions des immeubles industriels



Le prix médian par pi² des immeubles industriels

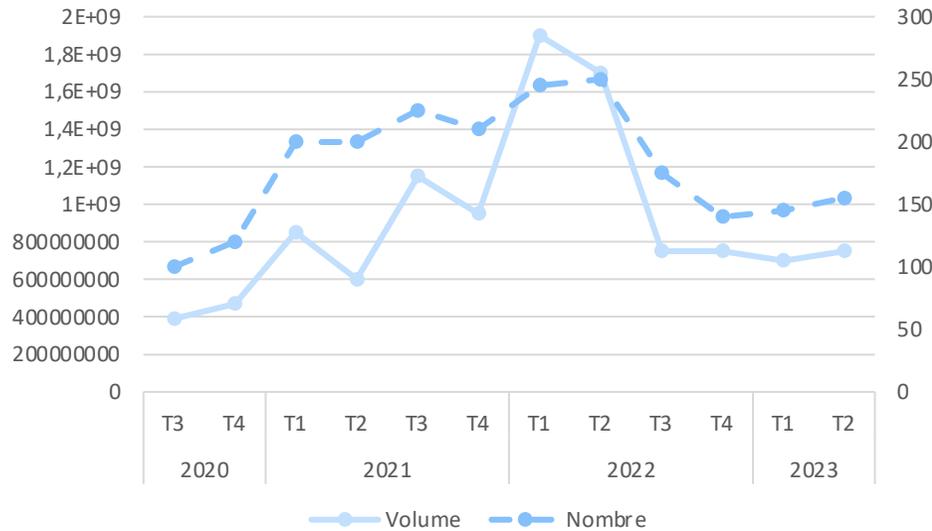
Province du Québec – Industriel

Source: Bilan 2023 T2 (calameo.com)

Analyse Macroéconomique

20 Novembre 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Nombre et volume de transactions des immeubles résidentiels



Résidentiel le prix médian et moyen trimestriel des immeubles résidentiels

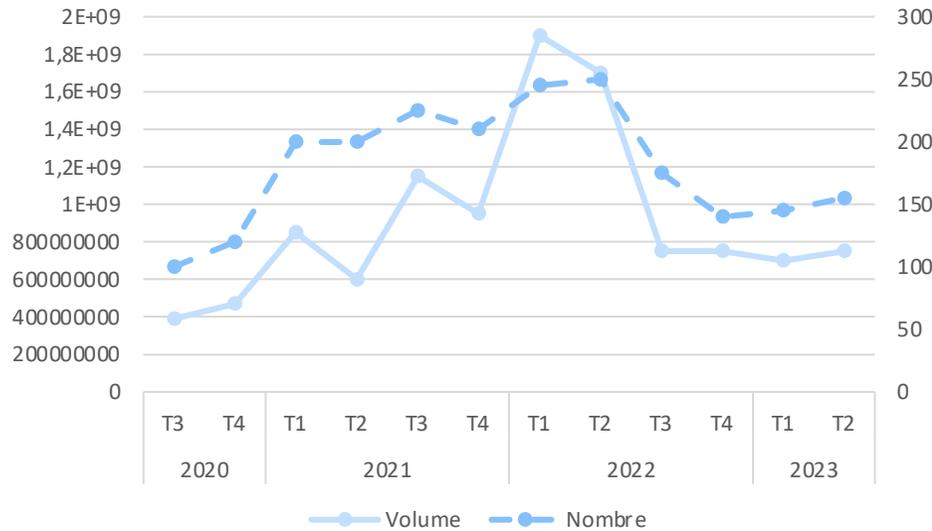
Province du Québec – Résidentiel

Source: Bilan 2023 T2 (calameo.com)

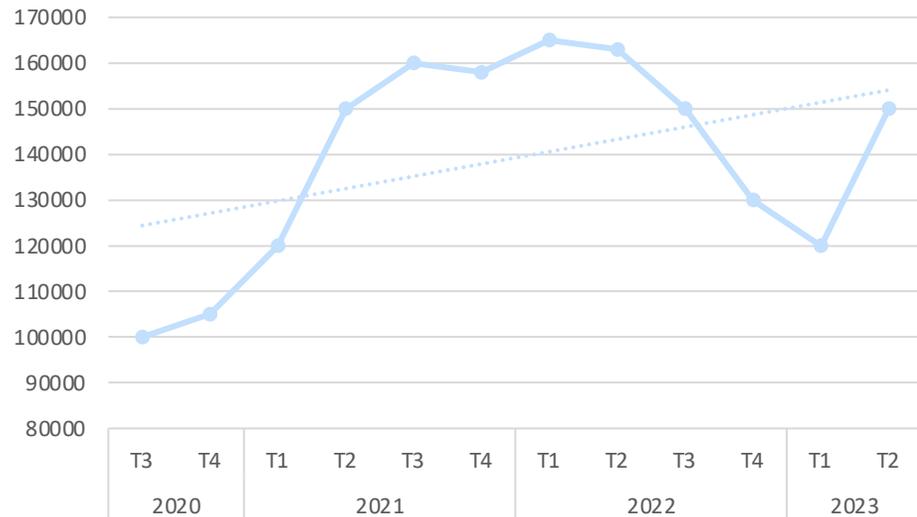
Analyse Macroéconomique

20 Novembre 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Nombre et volume de transactions des immeubles résidentiels



Le prix médian par porte des immeubles résidentiels

Province du Québec – Résidentiel

Source: [Bilan 2023 T2 \(calameo.com\)](https://www.calameo.com)



108 propriétés résidentielles dans le portefeuille de PMML
pour les 3 villes de **Montréal, Sherbrooke et Québec** .



Évolution de la région de Montréal



| | UNIFAMILIAL | CONDO | PLEX |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Vente | ↑ 4% 4 416 | ↑ 3% 3 266 | ↑ 16% 884 |
| Prix | ↑ 4% 555 000\$ | ↑ 3% 396 500\$ | ↑ 1% 730 000\$ |
| Délai (jour) | ↑ 17 47 | ↑ 18 56 | ↑ 22 69 |

Marché immobilier - APCIQ - Site web



Évolution de la région de Montréal



| | UNIFAMILIAL | CONDO | PLEX |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Vente | ↑ 4% 4 416 | ↑ 3% 3 266 | ↑ 16% 884 |
| Prix | ↑ 4% 555 000\$ | ↑ 3% 396 500\$ | ↑ 1% 730 000\$ |
| Délai (jour) | ↑ 17 47 | ↑ 18 56 | ↑ 22 69 |

Marché immobilier - APCIQ - Site web



Évolution de la région de Montréal

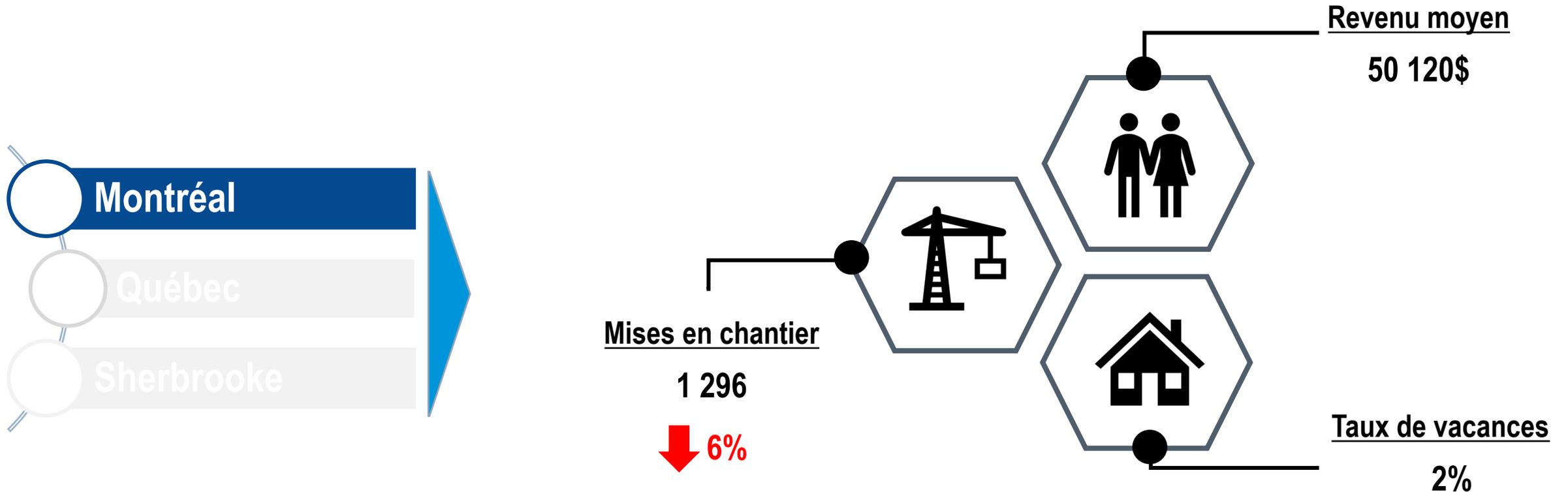


| | UNIFAMILIAL | CONDO | PLEX |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Vente | ↑ 4% 4 416 | ↑ 3% 3 266 | ↑ 16% 884 |
| Prix | ↑ 4% 555 000\$ | ↑ 3% 396 500\$ | ↑ 1% 730 000\$ |
| Délai (jour) | ↑ 17 47 | ↑ 18 56 | ↑ 22 69 |

Marché immobilier - APCIQ - Site web



Évolution de la région de Montréal





Évolution de la ville de Québec



| | UNIFAMILIAL | CONDO | PLEX |
|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Vente | ↑ 6% 1 137 | ↑ 18% 549 | ↑ 22% 157 |
| Prix | ↑ 4% 352 000\$ | ↑ 1% 240 500\$ | ↓ -2% 380 000\$ |
| Délai (jour) | ↑ 12 45 | ↓ -3 61 | ↑ 19 71 |

Marché immobilier - APCIQ - Site web



Évolution de la ville de Québec



| | UNIFAMILIAL | CONDO | PLEX |
|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Vente | ↑ 6% 1 137 | ↑ 18% 549 | ↑ 22% 157 |
| Prix | ↑ 4% 352 000\$ | ↑ 1% 240 500\$ | ↓ -2% 380 000\$ |
| Délai (jour) | ↑ 12 45 | ↓ -3 61 | ↑ 19 71 |

Marché immobilier - APCIQ - Site web



Évolution de la ville de Québec

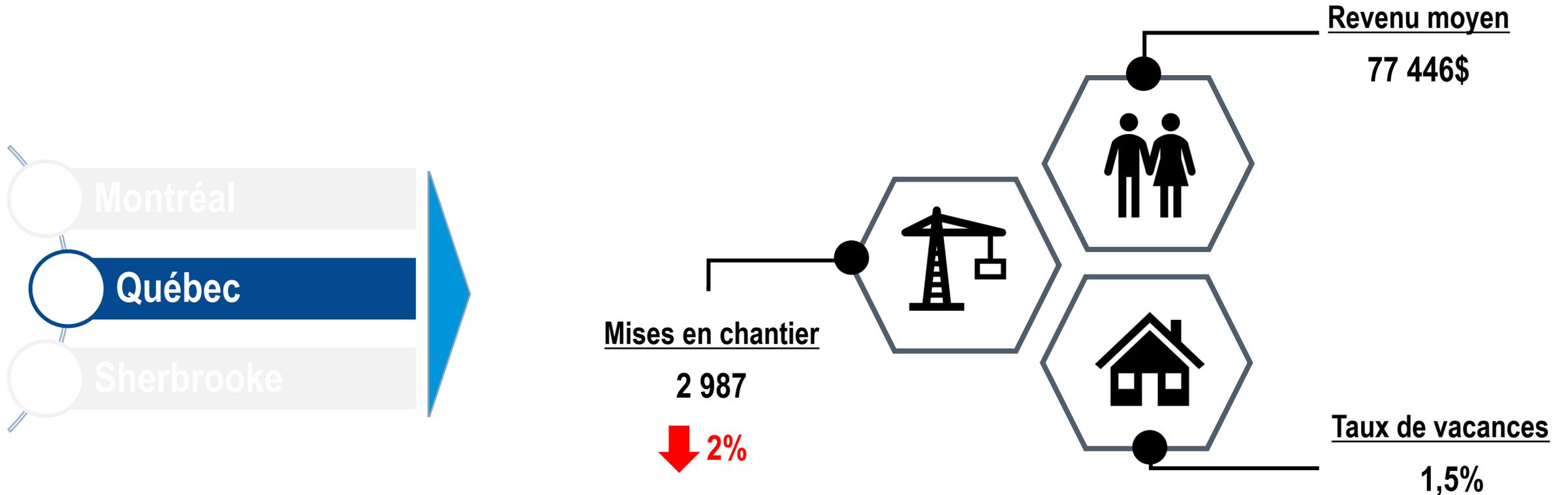


| | UNIFAMILIAL | CONDO | PLEX |
|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Vente | ↑ 6% 1 137 | ↑ 18% 549 | ↑ 22% 157 |
| Prix | ↑ 4% 352 000\$ | ↑ 1% 240 500\$ | ↓ -2% 380 000\$ |
| Délai (jour) | ↑ 12 45 | ↓ -3 61 | ↑ 19 71 |

Marché immobilier - APCIQ - Site web



Évolution de la ville de Québec



Marché immobilier - APCIQ - Site web



Évolution de la ville de Sherbrooke



Vente



-11%
287



0%
62



-8%
49

Prix



15%
390 000



7%
289 250



15%
415 000

Délai (jour)



14
46



22
63



-1
58

Marché immobilier - APCIQ - Site web



Évolution de la ville de Sherbrooke



| | UNIFAMILIAL | CONDO | PLEX |
|---------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Vente | ↓ -11% 287 | ↔ 0% 62 | ↓ -8% 49 |
| Prix | ↑ 15% 390 000 | ↑ 7% 289 250 | ↑ 15% 415 000 |
| Délai (jour) | ↑ 14 46 | ↑ 22 63 | ↓ -1 58 |

Marché immobilier - APCIQ - Site web



Évolution de la ville de Sherbrooke

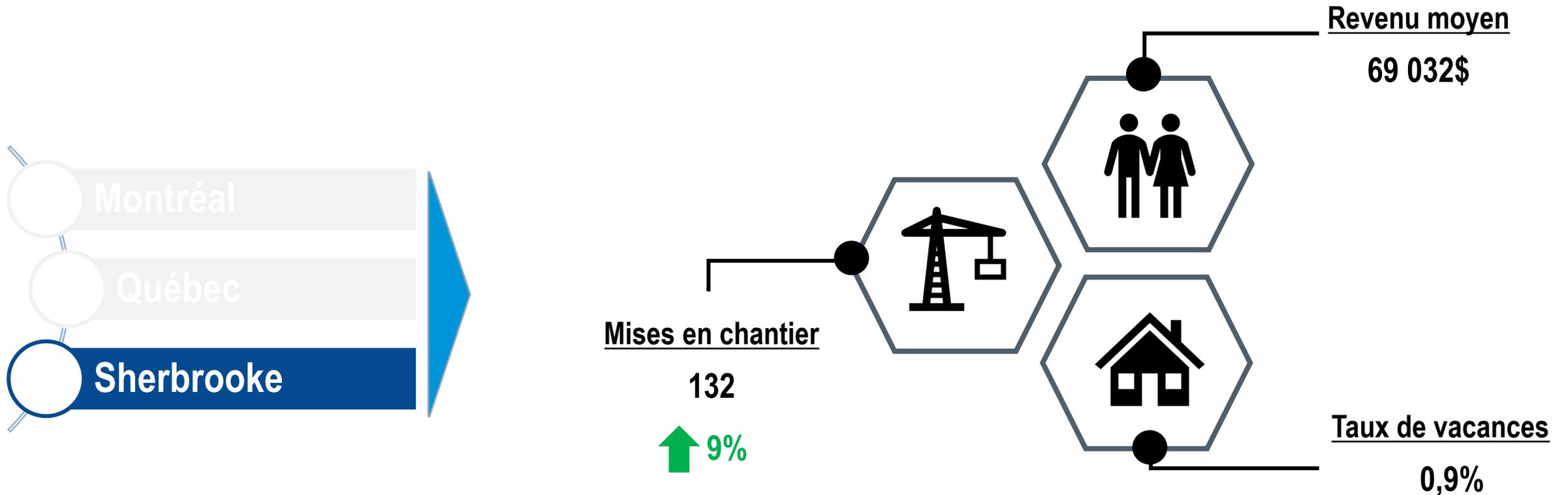


| | UNIFAMILIAL | CONDO | PLEX |
|---------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Vente | ↓ -11% 287 | ↔ 0% 62 | ↓ -8% 49 |
| Prix | ↑ 15% 390 000 | ↑ 7% 289 250 | ↑ 15% 415 000 |
| Délai (jour) | ↑ 14 46 | ↑ 22 63 | ↓ -1 58 |

Marché immobilier - APCIQ - Site web



Évolution de la ville de Sherbrooke



[Marché immobilier - APCIQ - Site web](#)

Analyse Microéconomique

20 Novembre

ImmoHEC
L'immobilier de demain



| | <u>MONTRÉAL</u> | <u>QUÉBEC</u> | <u>SHERBROKE</u> |
|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Délai (jour) | ↑ 18 53 | ↑ 8 52 | ↑ 13 50 |
| Ventes (\$) | ↑ 3% 512 628 \$ | ↑ 3% 321 171 \$ | ↑ 14% 377 383\$ |
| Ventes (NB) | ↑ 5% 8 566 | ↑ 11% 1843 | ↓ 9% 398 |
| Construction | ↓ 6% 1296 | ↓ 2% 2987 | ↑ 9% 132 |
| Vacance | 2% | 1,5% | 0,9% |
| Revenu moyen | 50 120\$ | 77 446\$ | 69 032\$ |

Marché immobilier - APCIQ - Site web

Analyse Microéconomique

20 Novembre

ImmoHEC
L'immobilier de demain



| | <u>MONTRÉAL</u> | <u>QUÉBEC</u> | <u>SHERBROKE</u> |
|--------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Délai (jour) | ↑ 18 53 | ↑ 8 52 | ↑ 13 50 |
| Ventes (\$) | ↑ 3% 512 628 \$ | ↑ 3% 321 171 \$ | ↑ 14% 377 383 \$ |
| Ventes (NB) | ↑ 5% 8 566 | ↑ 11% 1843 | ↓ 9% 398 |
| Construction | ↓ 6% 1296 | ↓ 2% 2987 | ↑ 9% 132 |
| Vacance | 2% | 1,5% | 0,9% |
| Revenu moyen | 50 120\$ | 77 446\$ | 69 032\$ |

Marché immobilier - APCIQ - Site web



27 propriétés résidentielles dans le portefeuille de PMML pour la ville de Québec.



Points importants à regarder pour estimer un immeuble

Quartier

Informations
Générales

Terrain

Sous-sol et
Fondations

Qualité de l'air
intérieur

Toiture

Plomberie et
drainage

Energie

Télécommunication

Chauffage et
climatisation

Sécurité



Les points importants à regarder pour estimer un immeuble

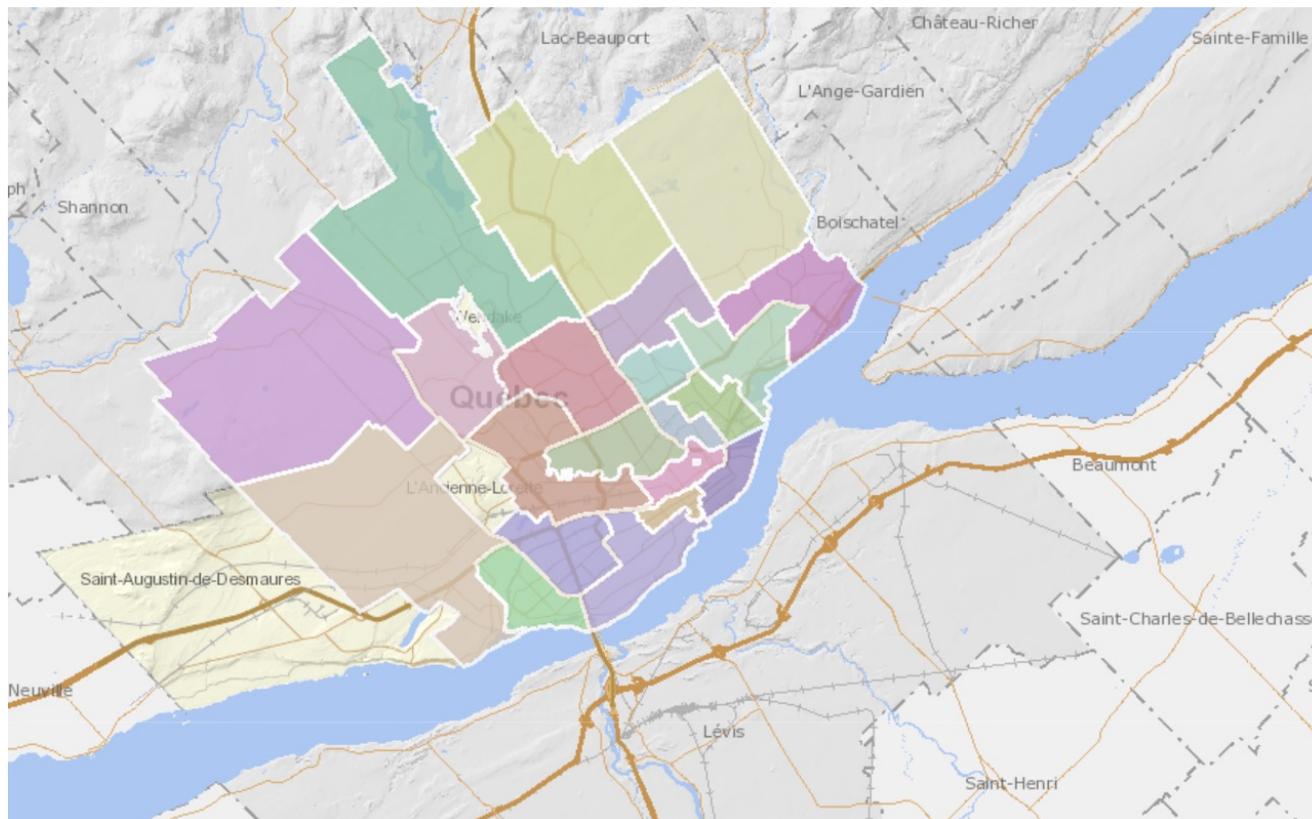
Quartier

Limitations particulières au quartier (PPU)

Services

Sécurité

Démographie





Les points importants à regarder pour estimer un immeuble

Informations Générales



Année de construction

Présence de servitudes? d'empiétements?
de droits d'usage?

Disposition des appartements

Historique des paiements des loyers



Les points importants à regarder pour estimer un immeuble

Terrain



Des problèmes de sol ont-ils déjà affecté l'immeuble?

Le sol a-t-il déjà été contaminé?

Des travaux de terrassement ont-ils déjà été effectués sur le terrain?



Les points importants à regarder pour estimer un immeuble

Sous-sol et Fondations



Type de fondation

Des problèmes ont-ils déjà affecté le sous-sol ou le vide sanitaire?

Présence d'insectes ou d'animaux indésirables à l'intérieur de l'immeuble?



Les points importants à regarder pour estimer un immeuble

Qualité de l'air



Présence de condensation lors de l'hiver?

Traces de moisissure, de pourriture ou de champignons?

Présence de matériaux contenant de l'amiante?



Les points importants à regarder pour estimer un immeuble

Toiture



Quel est le type de revêtement de la toiture?

Quel est le type d'isolant dans les combles?



Les points importants à regarder pour estimer un immeuble

Plomberie et Drainage



Problèmes liés à la plomberie?



Les points importants à regarder pour estimer un immeuble

Energie



Problèmes liés à l'électricité?

L'immeuble est-il desservi par des services de gaz naturel?

Y'a-t-il déjà eu des problèmes liés au gaz naturel?

L'immeuble a-t-il reçu une certification d'efficacité énergétique?



Les points importants à regarder pour estimer un immeuble

Télécommunication



Est-ce que des services de télécommunication sont disponibles dans le secteur où l'immeuble est situé?



Les points importants à regarder pour estimer un immeuble

Chauffage et Climatisation



Quel est la source d'énergie du système de chauffage principal?



Les points importants à regarder pour estimer un immeuble

Sécurité



Vérifier les dispositifs de sécurité



13 propriétés résidentielles dans le portefeuille de PMML pour la ville de **Québec** qui respectent nos conditions techniques .



CONCEPTS CLÉS

1

NORMALISATIONS SCHL

2

TGA

3

TRI

4

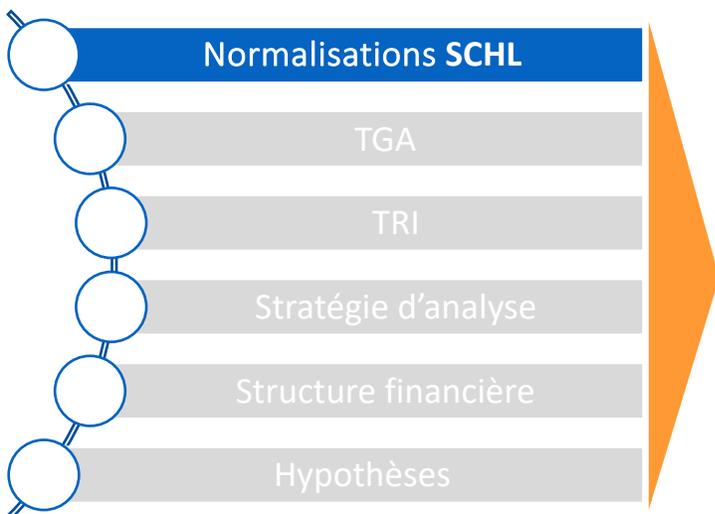
STRATÉGIE D'ANALYSE

5

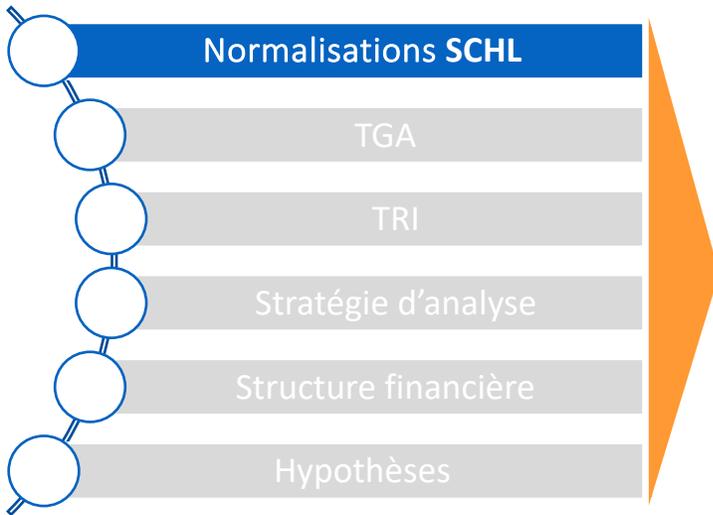
STRUCTURE FINANCIÈRE

6

HYPOTHÈSE



| DÉPENSES | IMMEUBLE 1 | IMMEUBLE 2 |
|-------------------|---------------|---------------|
| ASSURANCES | 3000\$ | 3000\$ |
| GESTION | 2000\$ | 0\$ |
| CONCIERGERIE | 1170\$ | 0\$ |
| DÉNEIGEMENT | 500\$ | 500\$ |
| TAXES MUNICIPALES | 3500\$ | 3500\$ |
| TAXES SCOLAIRES | 300\$ | 300\$ |
| TOTAL | 9975\$ | 7300\$ |



CHARGES SCHL

CHARGES NORMALISÉES

Entretien/réparation

Frais de gestion

Frais de conciergerie

Réserve

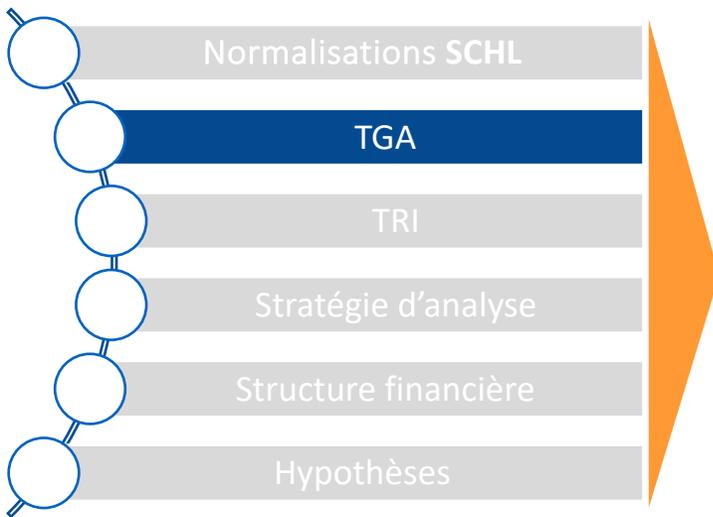
CHARGES RÉELLES

Taxes municipales

Taxes scolaires

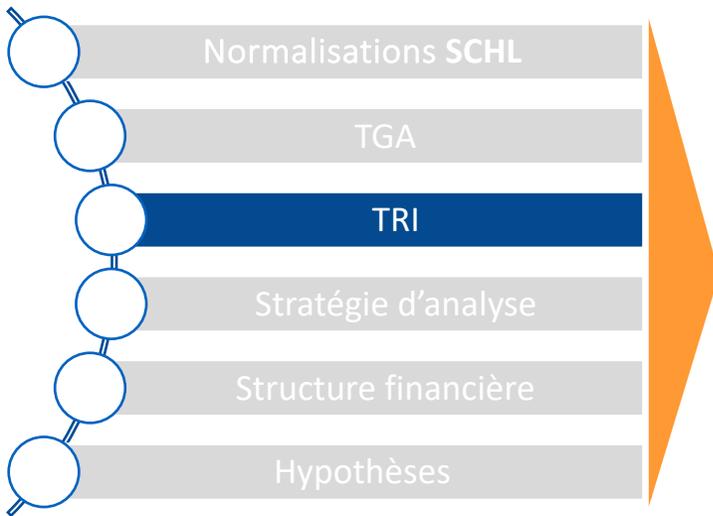
Énergie

Assurances



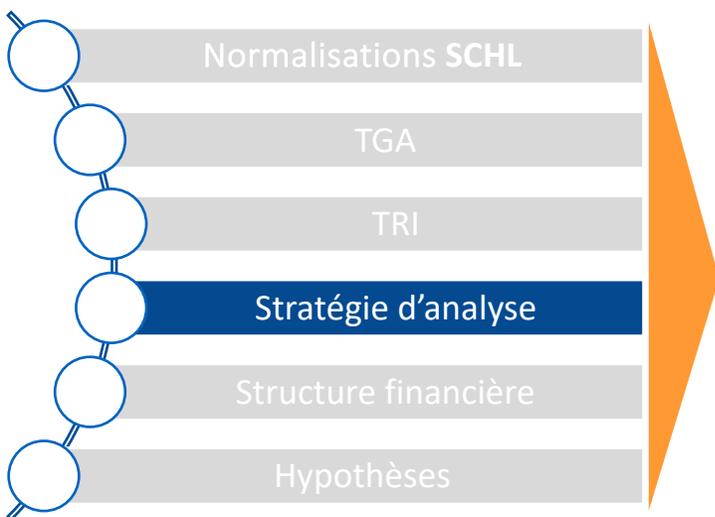
Le **taux global d'actualisation** (TGA) est utilisé pour calculé la valeur actualisée d'une annuité perpétuelle.

$$\text{TGA (JVM)} = \frac{R.N.N}{Vente}$$



Le **taux de rendement interne (TRI)** divise la somme des flux positifs par la somme des flux négatifs d'un projet.

X%



Optimisation



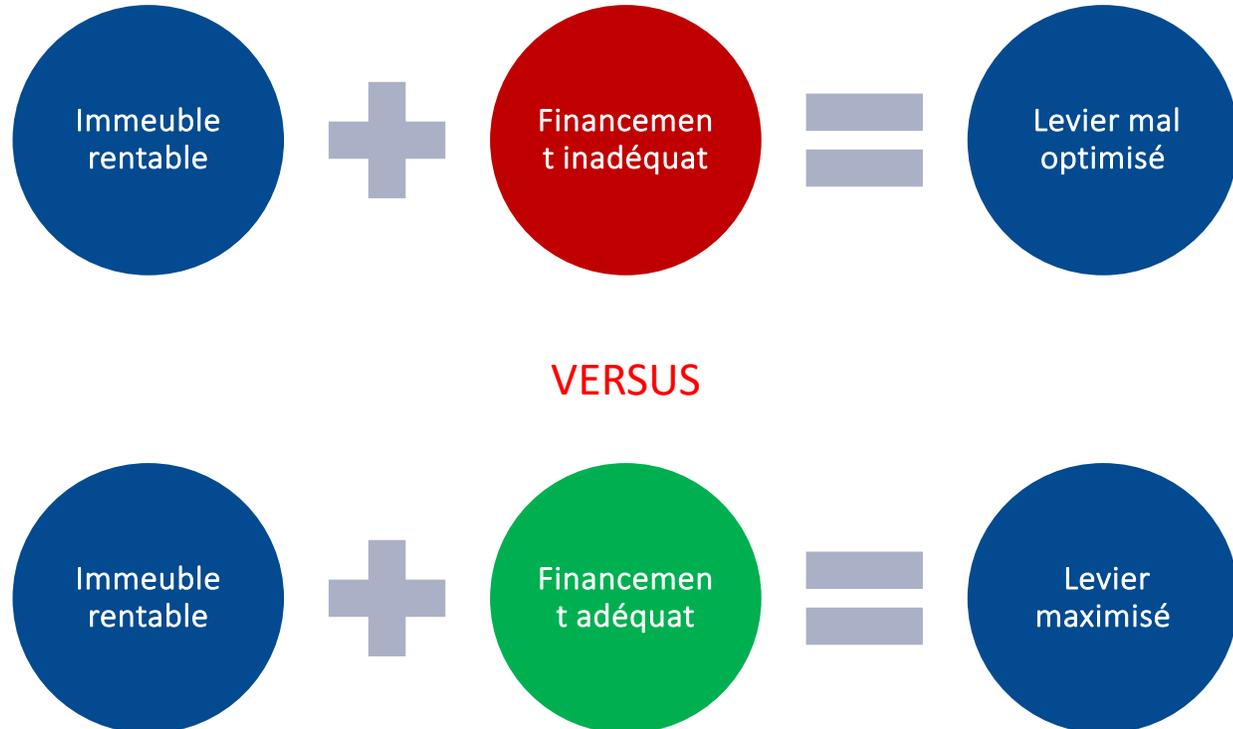
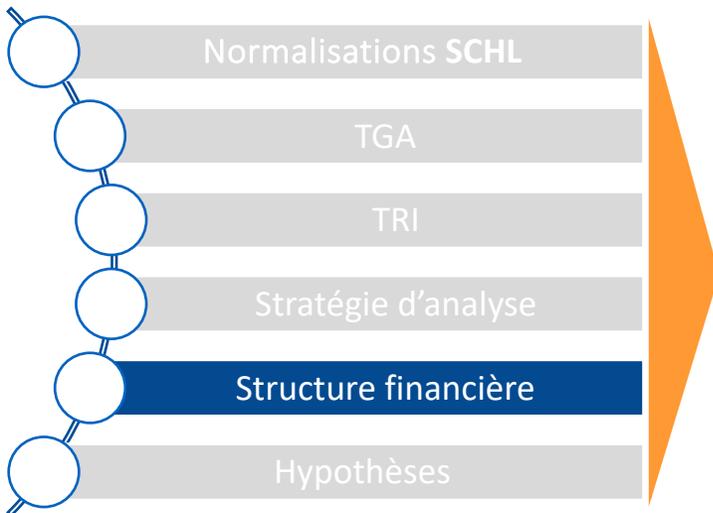
Flux monétaires

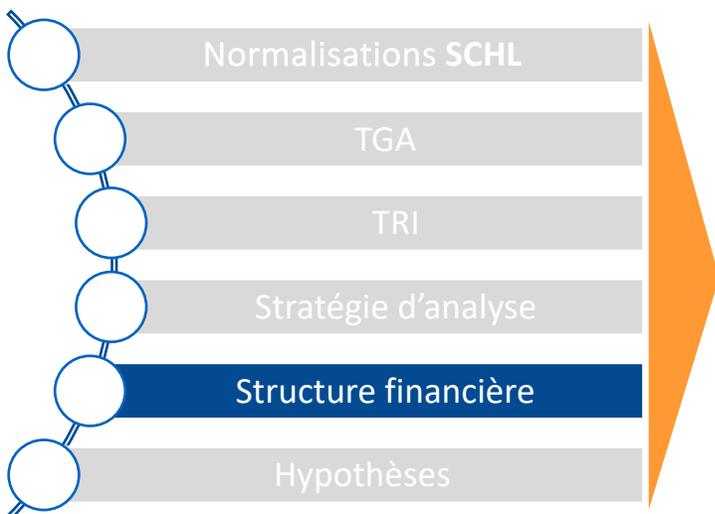


**Construction
neuve**

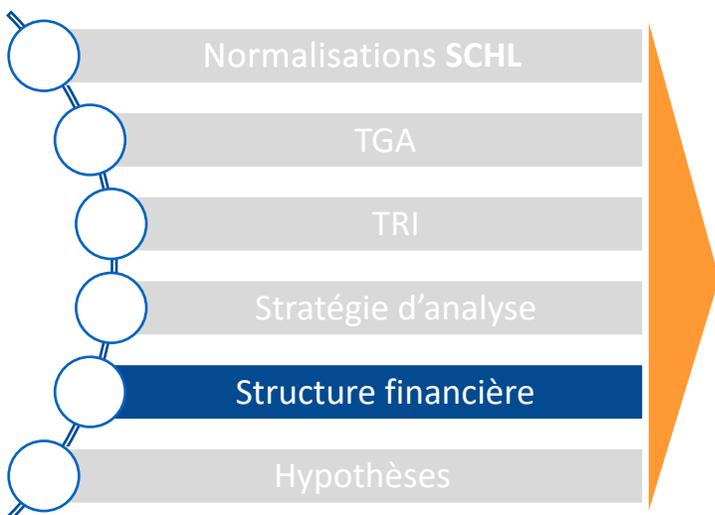


"Buy and hold"

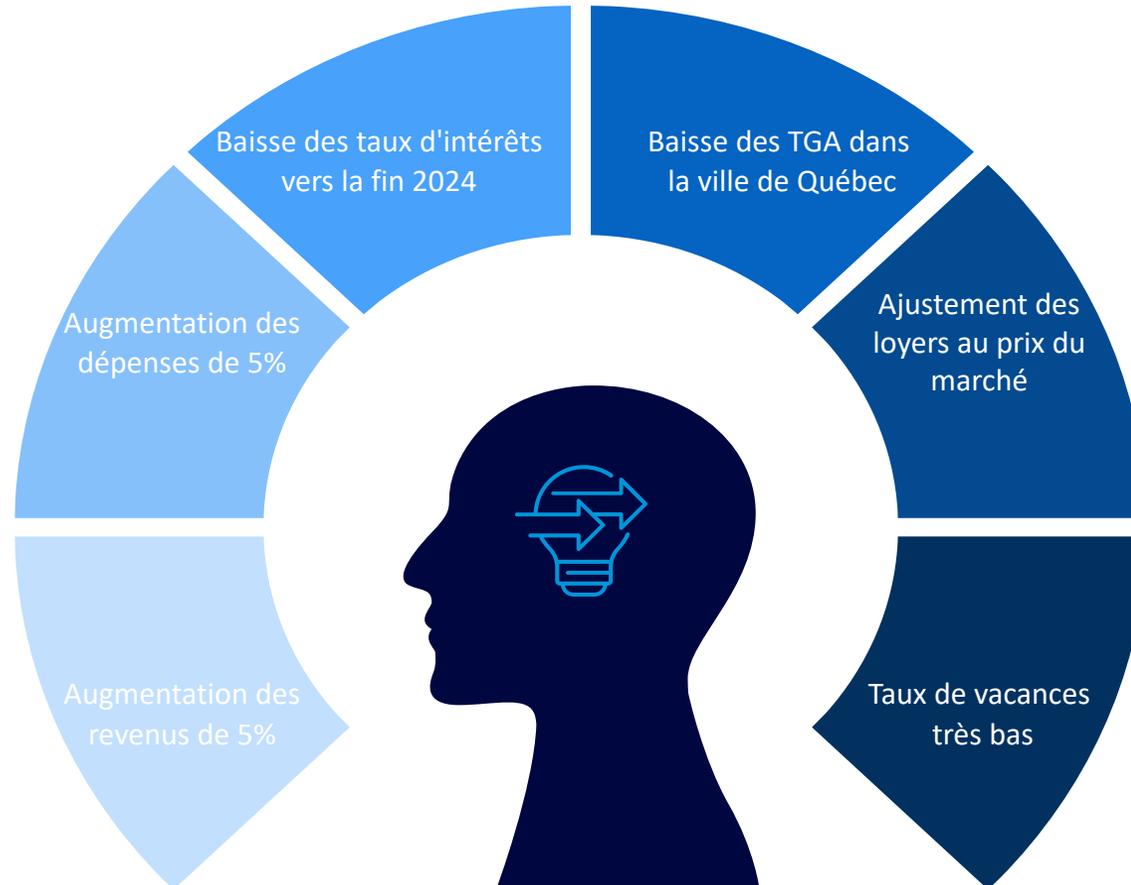
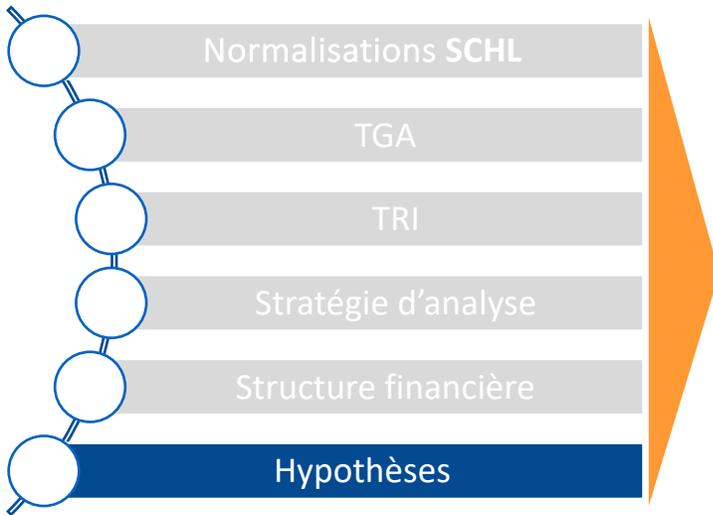




| FONCTIONNEMENT DU SYSTÈME DE POINTS D'APH SELECT | | | | | | | |
|---|---|---|------------------------|-------------------|-------------------|--|---|
| ABORDABILITÉ | | | EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE | | | ACCESSIBILITÉ | |
| 50 pts | 70 pts | 100 pts | 30 pts | 50 pts | 100 pts | 20 pts | 30 pts |
| 40 % des logements à 30 % du revenu médian des locataires | 60 % des logements à 30 % du revenu médian des locataires | 80 % des logements à 30 % du revenu médian des locataires | Réduction de 15 % | Réduction de 25 % | Réduction de 40 % | Au moins 15 % des logements sont de conception universelle | Tous les logements sont de conception universelle |



| TOTAL DES POINTS | RPV | AMORTISSEMENT | RCD |
|-----------------------|-------------|----------------|----------------|
| PROPRIÉTÉS EXISTANTES | | | |
| 50 et plus | Jusqu'à 85% | Jusqu'à 40 ans | Minimum de 1,1 |
| 70 et plus | Jusqu'à 95% | Jusqu'à 45 ans | |
| 100 | Jusqu'à 95% | Jusqu'à 50 ans | |





3 propriétés résidentielles dans le portefeuille de PMML pour la ville de **Québec** qui respectent nos conditions techniques et de rentabilité .

Présentation des bâtiments retenus

20 Novembre 2023

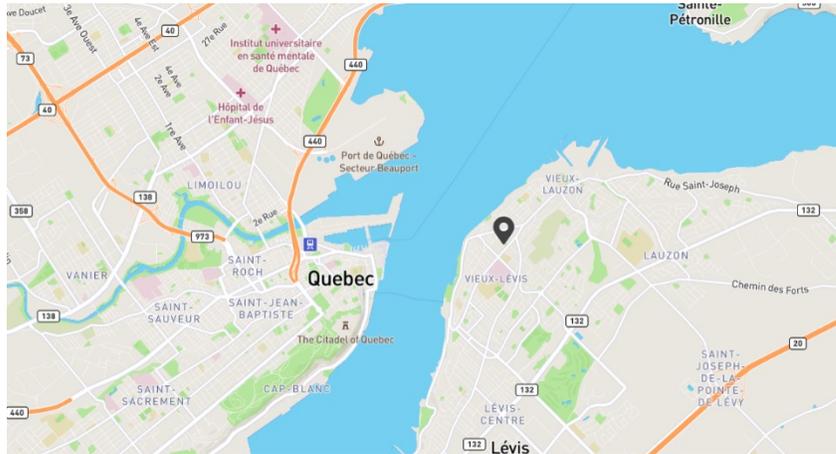
ImmoHEC
L'immobilier de demain



210 - 218 RUE SAINT-DOMINIQUE, DESJARDINS

7 UNITÉS

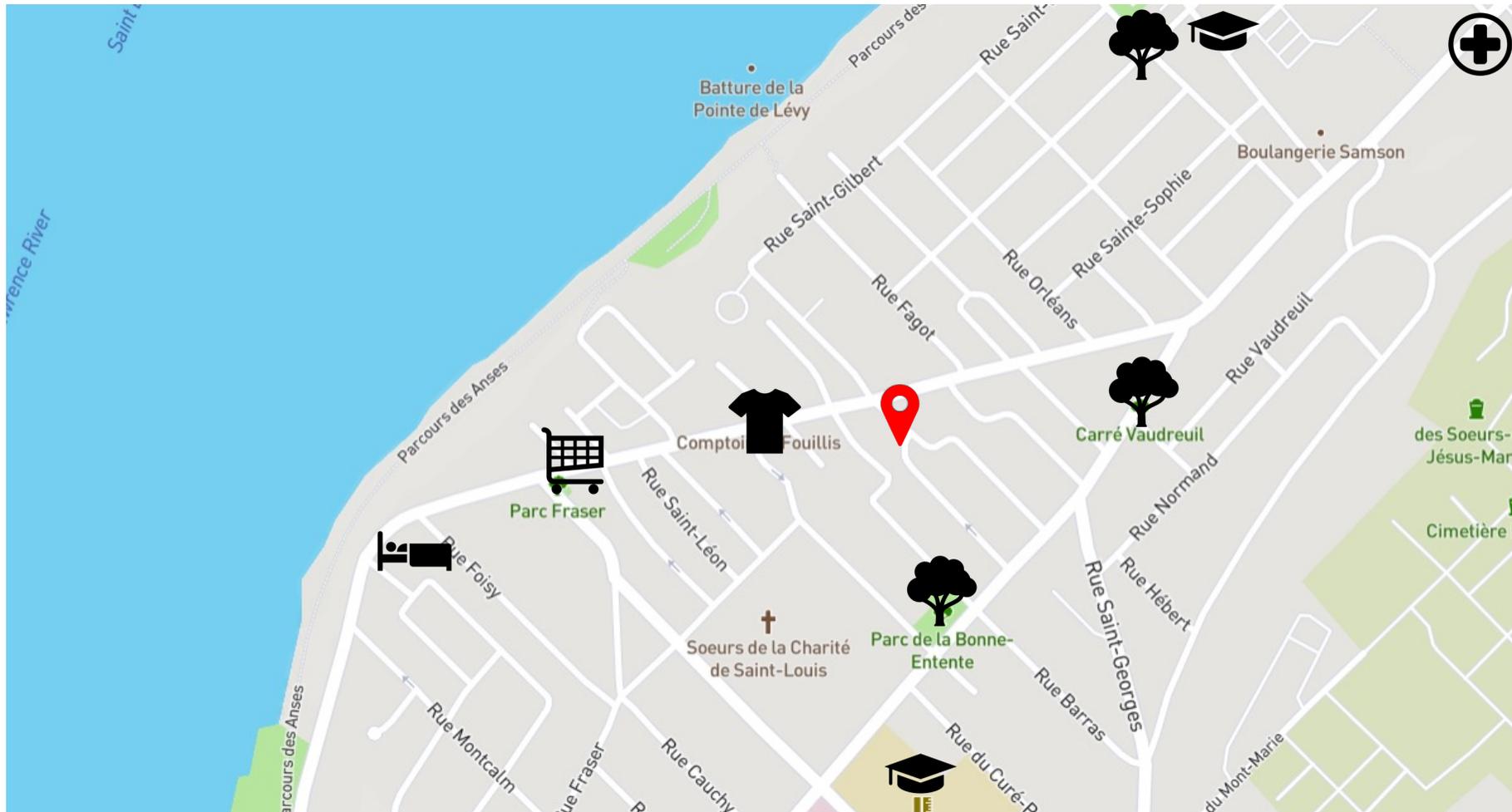
PRIX DEMANDÉ : 859 000 \$



Présentation des bâtiments retenus

20 Novembre 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Présentation des bâtiments retenus

20 Novembre 2023

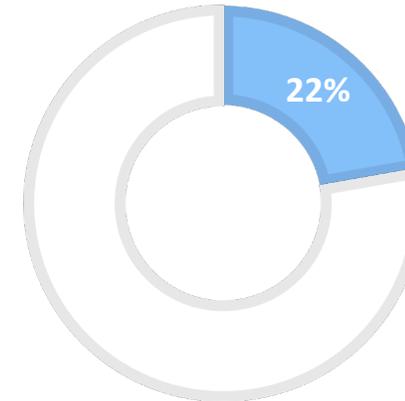
ImmoHEC
L'immobilier de demain



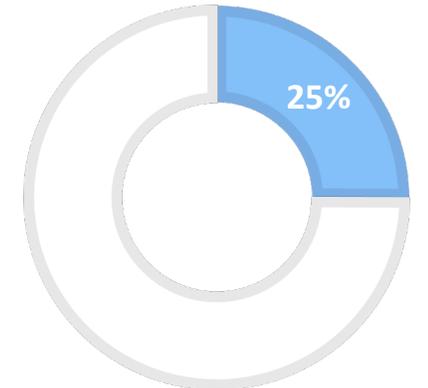
210 - 218 RUE SAINT-DOMINIQUE, DESJARDINS
7 UNITÉS
PRIX DEMANDÉ : 859 000 \$

| | |
|----------------------------|------------|
| Revenus Totaux Annuels | 70 536 \$ |
| Dépenses Totales Annuelles | 26 908 \$ |
| Revenus Nets Annuels | 43 628 \$ |
| Mise De Fonds Nécessaire | 153 000 \$ |

PESSIMISTE



OPTIMISTE



TRI après 5 ans

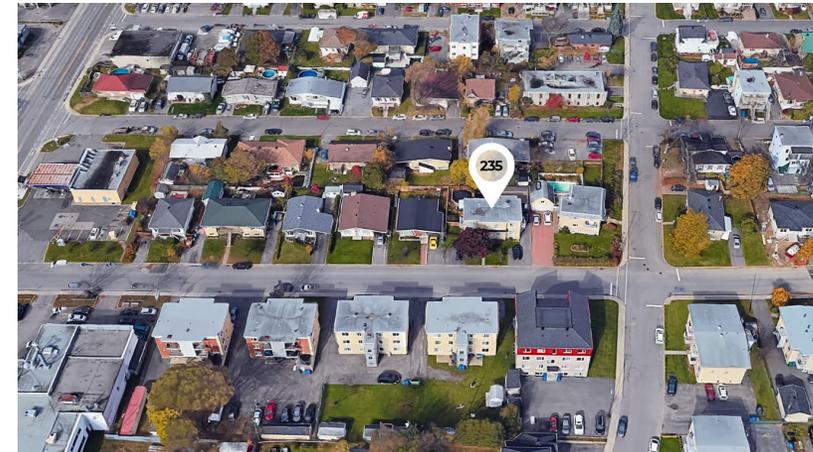
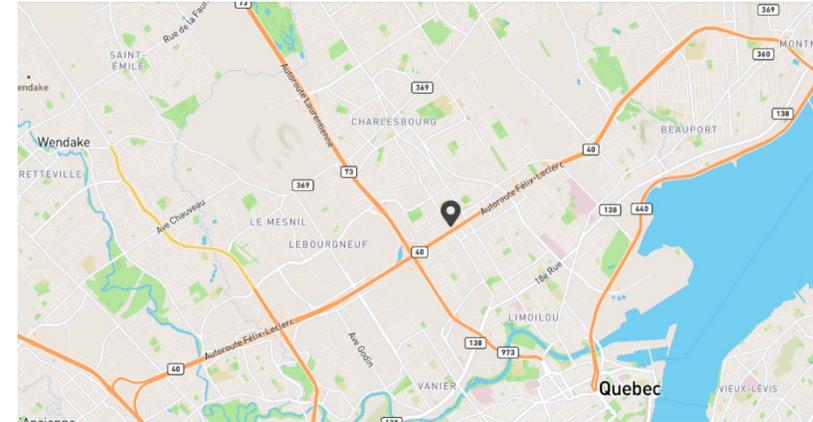
Présentation des bâtiments retenus

20 Novembre 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



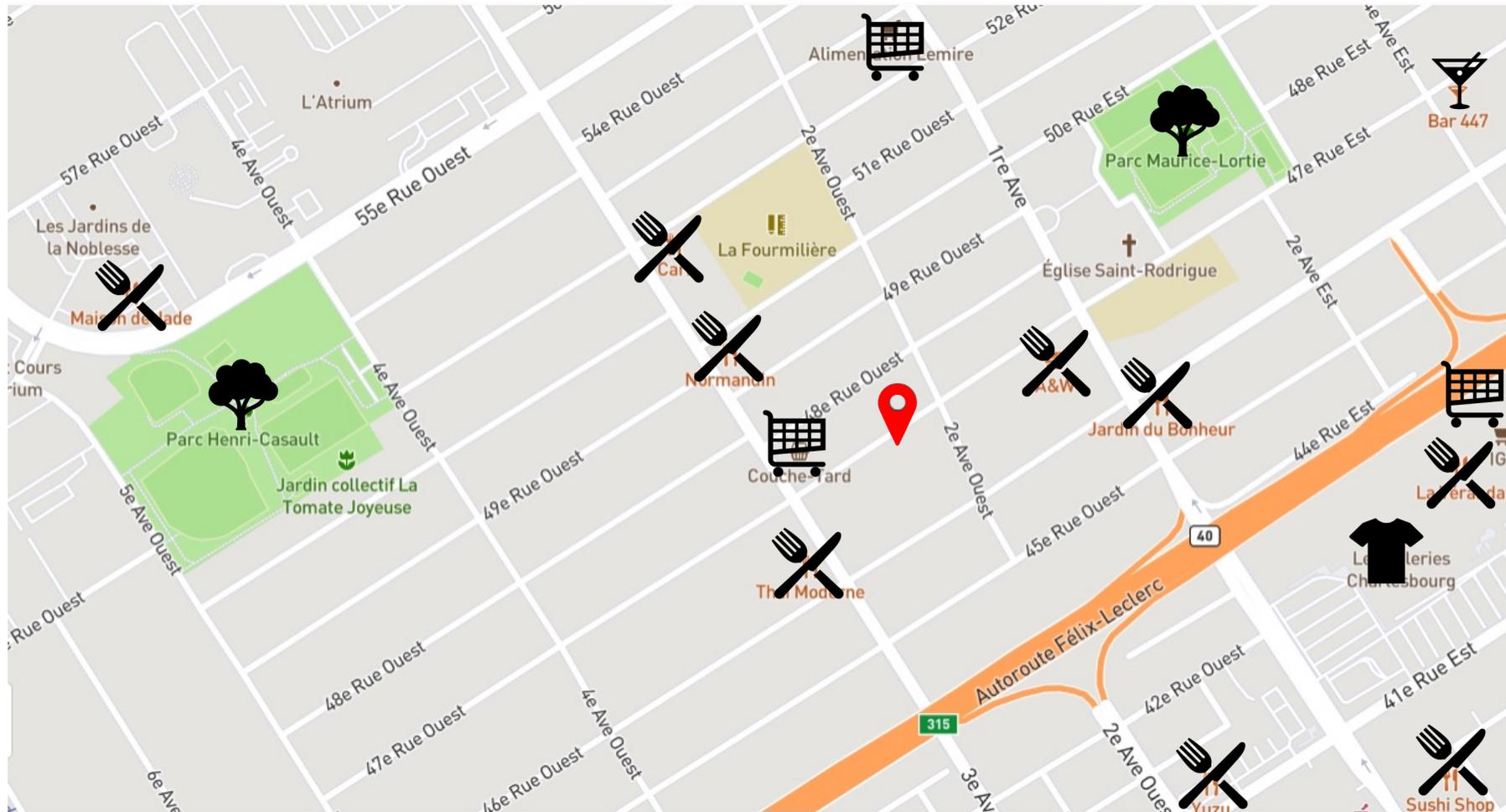
235 47E RUE O., CHARLESBOURG
6 UNITÉS
PRIX DEMANDÉ : 639 000 \$



Présentation des bâtiments retenus

20 Novembre 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Présentation des bâtiments retenus

20 Novembre 2023

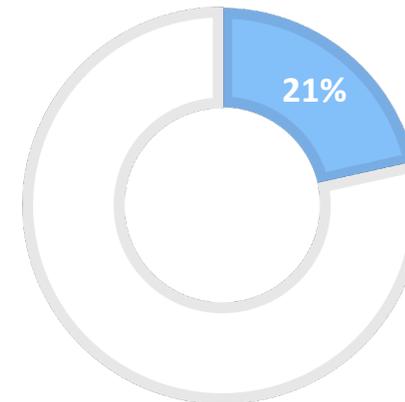
ImmoHEC
L'immobilier de demain



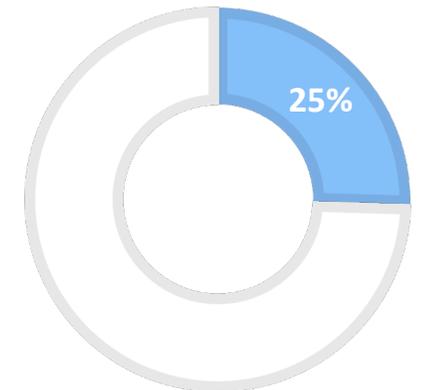
235 47E RUE O., CHARLESBOURG
6 UNITÉS
PRIX DEMANDÉ : 639 000 \$

| | |
|----------------------------|------------|
| Revenus Totaux Annuels | 63 300 \$ |
| Dépenses Totales Annuelles | 30 588 \$ |
| Revenus Nets Annuels | 32 712 \$ |
| Mise De Fonds Nécessaire | 148 000 \$ |

PESSIMISTE



OPTIMISTE



TRI après 5 ans

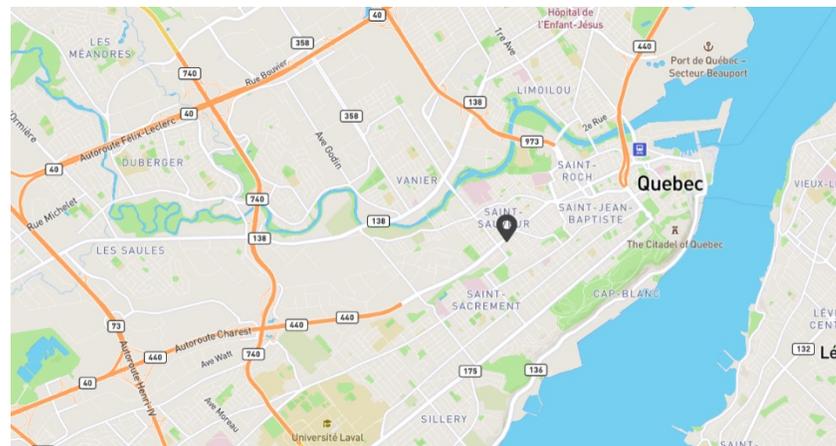
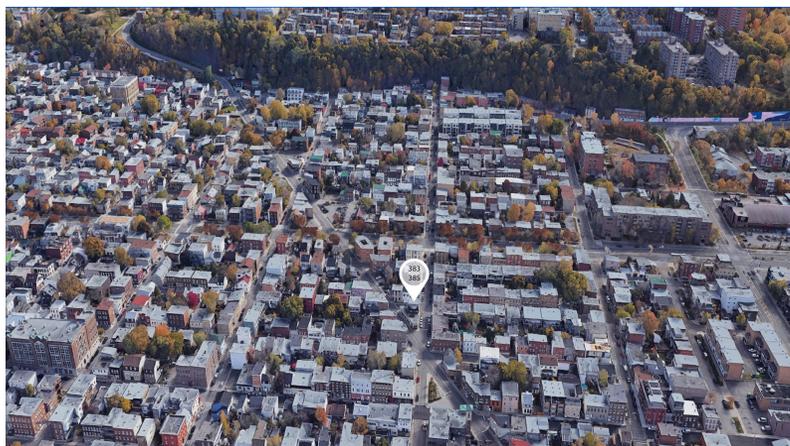
Présentation des bâtiments retenus

20 Novembre 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



383 - 385 RUE SAINT-SAUVEUR,
LIMOILLOU
5 UNITÉS
PRIX DEMANDÉ : 790 000 \$



Présentation des bâtiments retenus

20 Novembre 2023

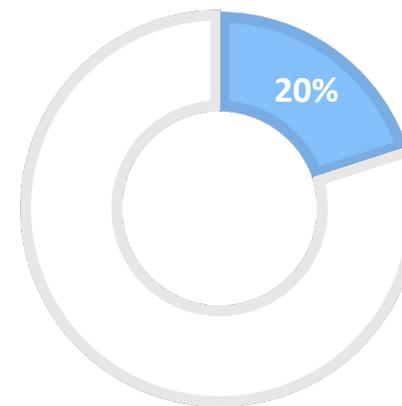
ImmoHEC
L'immobilier de demain



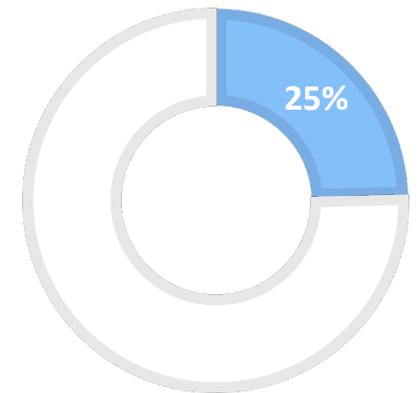
383 - 385 RUE SAINT-SAUVEUR, LIMOILOU
5 UNITÉS
PRIX DEMANDÉ : 790 000 \$

| | |
|----------------------------|------------|
| Revenus Totaux Annuels | 58 620 \$ |
| Dépenses Totales Annuelles | 17 551 \$ |
| Revenus Nets Annuels | 41 069 \$ |
| Mise De Fonds Nécessaire | 310 000 \$ |

PESSIMISTE



OPTIMISTE

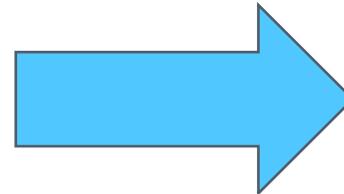


TRI après 5 ans



01 FORMAT

Investir au nom d'une société incorporé qui sera considéré comme une personne morale



02 FISCALITÉ

Les entreprises incorporées bénéficient d'avantages fiscaux. Au Québec, les premiers 500 000\$ de revenus sont imposés à 20,5% combinés.

Source : [Guide d'imposition des sociétés au Québec | T2Inc.ca](#)

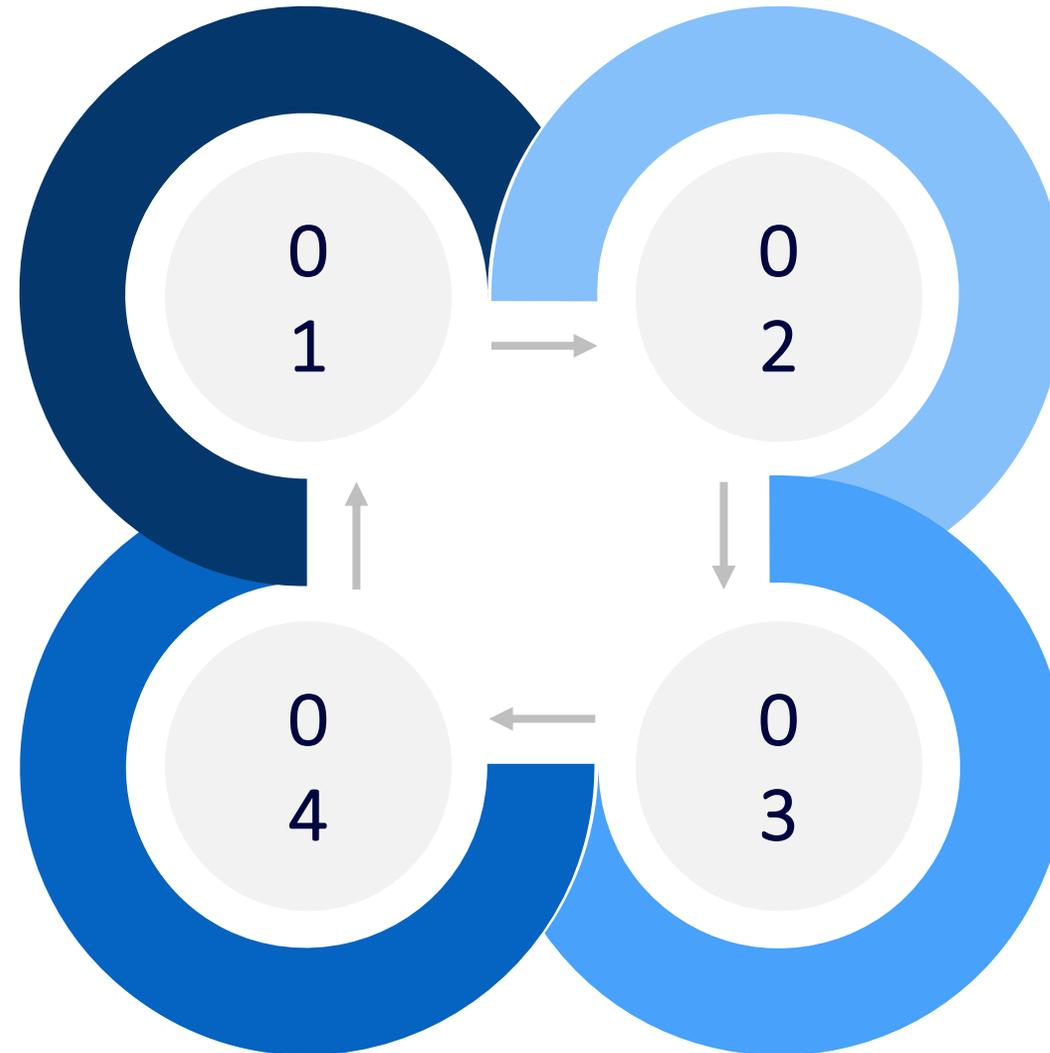


CHOIX DU RÉSIDENTIEL

- Bonne porte d'entrée dans l'immobilier
- Demande assurée
- Marché dynamique
- Taux d'innoculation faible

ÉVALUATION DES ACTIFS

- TRI
- TGA
- Programme APH Select



CHOIX DE LA VILLE DE QUÉBEC

- Nombre de mises en chantier élevé
- Prix moyen bas
- Grande variation du nombre de vente
- Faible taux de vacances
- Mouvement migratoire

ANALYSE DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- Condition générale de l'immeuble

REMERCIEMENTS

20 Novembre 2023

*Immo*HEC
L'immobilier de demain



REMERCIEMENTS

20 Novembre 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



PMML

ÉVOLUTION
Agence immobilière



TREMBLAY
LÉGER
Courtiers
immobiliers





© 2022 - 2023

Tout droit réservé :

ImmoHEC et ses membres sont les créateurs et uniques propriétaires de cette présentation. Ce matériel n'est pas confidentiel et est créé dans une logique d'apprentissage et de partage envers la communauté étudiante, ses partenaires et acteurs de l'industrie immobilière.

Limitation de responsabilité :

Les analyses et les informations contenues dans cette présentation n'ont aucune valeur de conseil et ne sont basées sur aucune vérification d'une tierce personne. Cette version publiée est incomplète sans les références verbales de sa présentation.



Chiffrier:

210 - 218 Rue Saint-Dominique

383 - 385 Rue Saint-Sauveur

235 - 47Rue Ouest