

Survol de l'économie canadienne



Le produit intérieur brut (« PIB ») réel a augmenté de 0,8 % au deuxième trimestre, grâce à l'augmentation des investissements des entreprises dans les inventaires, les structures non résidentielles, les machines et le matériel, ainsi que des dépenses des ménages en services et en biens semi-durables¹

L'économie canadienne a toutefois perdu de sa vigueur tout au long de l'été



- > Alors que le secteur des biens (mines, pétrole et gaz, et agriculture) a assez bien résisté, l'industrie des services a connu un ralentissement, avec un recul dans les secteurs du commerce de détail, de l'hébergement et la restauration, et de l'immobilier, ce qui montre que l'environnement d'inflation élevée et de hausse des taux d'intérêt commence à faire sentir ses effets
- > Le PIB du troisième trimestre se situe bien en deçà de la prévision de 2 % de la Banque du Canada (« BC »)²



En revanche, le marché du travail canadien a mis fin à sa série de pertes de trois mois et a créé 21 000 emplois en septembre 2022, avec une augmentation de 5 700 emplois à temps plein et de 15 400 emplois à temps partiel

- > Le taux de chômage a chuté à 5,2 % (contre 5,4 % en août 2022) en raison de la contraction du marché de l'emploi, mais il reste en hausse de 0,3 % par rapport au niveau de 4,9 % du trimestre précédent (juin 2022); les salaires ont augmenté de 5,2 % sur 12 mois³



L'indice des prix à la consommation (« IPC ») de septembre a augmenté de 6,9 % sur 12 mois, en baisse par rapport à la hausse de 7,0 % enregistrée en août 2022 et à son récent sommet de 8,1 % enregistré en juin 2022⁴

- > Il est encourageant de constater que ce taux commence à décélérer, mais il demeure élevé et les prix de l'énergie menacent de repartir à la hausse



La Banque du Canada a surpris le marché en haussant le taux du financement à un jour de 100 points de base en juillet 2022, 75 points de base en septembre 2022 et 50 points de base supplémentaires en Octobre 2022⁵ pour le porter à 3,75 %, réaffirmant ainsi que la lutte contre l'inflation est sa priorité absolue



Comme l'économie continue de croître au-dessus de la tendance et que l'inflation demeure élevée, la Banque du Canada devrait continuer de hausser les taux pour se rapprocher du taux neutre, ce qui exercera une pression supplémentaire sur les évaluations des actifs à risque

1. [Statistique Canada](#) 2. [Banque du Canada](#) 3. [Statistique Canada](#)
4. [Statistique Canada](#) 5. [Banque du Canada](#)

Perspectives de l'immobilier canadien



Bureaux⁶

- > Le marché des bureaux se stabilise, alors que l'absorption positive a atteint 2,1 millions de pieds carrés au cours du trimestre
- > Cela a entraîné une légère compression du taux d'inoccupation national à 16,4 % (-0,1 % par rapport au trimestre précédent), bien que ce résultat reste bien supérieur à sa moyenne historique
- > La plupart des marchés sont demeurés relativement stables, à quelques exceptions près. Sur une note positive, Calgary et la région de Waterloo ont connu un regain d'activité, principalement de la part d'entreprises d'ingénierie, de services financiers et de l'industrie créative
- > Vancouver et Ottawa, en revanche, ont connu un certain ralentissement, les locataires n'ayant plus besoin d'utiliser pleinement leurs espaces après avoir adopté de nouvelles stratégies visant le milieu de travail; dans les deux cas, cela a entraîné une hausse des offres de sous-location

Résumé

Les locataires des centres-villes privilégiant la qualité plutôt que le coût, le taux d'inoccupation national des tours de bureaux de classe « B » dans les centres-villes est près de 50 % plus élevé que celui des tours de classe « A » dans les centres-villes. Le portrait à long terme de cette classe d'actifs continue de se dévoiler lentement et pourrait avoir modifié indéfiniment les futurs modèles d'entreprise et de milieu de travail.



Industriel⁷

- > L'absorption nette nationale a augmenté à 9,6 millions de pieds carrés au troisième trimestre 2022, soutenue en grande partie par la livraison des 4,0 millions de pieds carrés de trois installations de conception-construction entièrement louées à l'avance à Calgary
- > La situation du marché demeure tendue dans tout le pays, le taux de disponibilité national n'étant que de 1,5 % (-0,1 % par rapport au trimestre précédent)
- > Les projets industriels actuellement en construction ont légèrement diminué pour atteindre 42,8 millions de pieds carrés (seulement 2,2 % de l'inventaire actuel) au troisième trimestre 2022
- > Toutefois, le rythme actuel d'aménagement reste bien supérieur à la moyenne trimestrielle de l'année dernière, qui était de 30,0 millions de pieds carrés

Résumé

Comme indiqué au trimestre dernier, même avec l'accélération des projets de construction, la prélocation représente 71,4 % de l'espace qui devrait être livré au quatrième trimestre 2022. Cette situation n'offre qu'un soulagement immédiat aux locataires à la recherche de nouveaux locaux, le marché restant celui des propriétaires. Par conséquent, une forte croissance dans l'avenir immédiat reste probable, les taux de location nets atteignant un nouveau record national moyen de 12,89 \$ le pied carré, soit une augmentation de 29,4 % sur 12 mois, ce qui représente une accélération par rapport à l'augmentation de 24,2 % sur 12 mois du trimestre précédent.

6. [CBRE Q3 2022 MarketView](#) 7. [CBRE Q3 2022 MarketView](#)



Marché de détail⁸

- > En raison de l'ouverture de l'économie et du retour de la circulation piétonne, les ventes au détail de base (qui excluent les dépenses liées aux véhicules et à l'essence) continuent aussi à remonter, affichant ainsi une hausse de 8,6 % en juin 2022 par rapport aux niveaux de juin 2021
- > L'analyse par type de magasin indique que l'activité est demeurée stable dans les catégories non discrétionnaires, telles que les produits alimentaires et les boissons
- > L'activité est également demeurée forte dans certaines catégories liées au logement, tout comme elle l'a été tout au long de la pandémie
- > Selon Statistique Canada, le taux d'épargne des ménages a baissé au cours des derniers trimestres, mais demeure élevé (6,2 % au deuxième trimestre), ce qui laisse entrevoir un pouvoir d'achat futur, même si les ménages continuent de ressentir les effets de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt
- > Une étude récente a été publiée par CBRE (Global E-Commerce Outlook Update)⁹, qui a révélé que les ventes mondiales des commerces traditionnels sont restées essentiellement inchangées de 2016 à 2021
- > Toute la croissance provient des ventes en ligne, qui ont augmenté à un taux annualisé de 19 %

Résumé

À long terme, Fiera Immobilier (le « gestionnaire ») continue de s'attendre à ce que la croissance des ventes en ligne continue de dépasser celle des ventes traditionnelles, et elle se montrera très sélective lorsqu'elle considérera les centres qui ont pour locataires principaux des épiceries ou des pharmacies et qui sont situés dans des endroits stratégiques prêts à être réaménagés.



Multirésidentiel¹⁰

- > Selon le dernier Rapport sur le marché locatif de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs construits à cet effet dans tous les centres canadiens était de 3,1 % en octobre 2021, soit un taux stable par rapport aux 3,2 % enregistrés en octobre 2020
- > Le taux d'inoccupation demeure supérieur aux faibles niveaux de 2018 et 2019, mais conforme à sa moyenne à plus long terme
- > L'univers du marché locatif s'est accru de 40 000 appartements locatifs construits à cet effet, soit 1,9 % de l'inventaire actuel
- > Dans tous les centres examinés, la croissance du loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher (1 167 \$ par mois) a ralenti pour une deuxième année consécutive, passant de 3,5 % à 3 %

Résumé

Le gestionnaire prévoit que la croissance des locations se poursuivra jusqu'en 2023, mais elle pourrait commencer à ralentir à mesure que la situation économique ralentit. Un risque notable pour ce secteur est le contrôle des loyers par les provinces, qui peut empêcher le parc immobilier existant d'augmenter les loyers nets pour les investisseurs au-delà du taux d'inflation. Comme on l'a toujours répété, les perspectives à long terme pour ce type d'immeubles restent solides, car l'accessibilité à la propriété continue de poser problème au pays, en particulier pour les ménages à faibles revenus. Cette dynamique devrait soutenir davantage la demande de location. De plus, le Canada a déjà accueilli environ 300 000 nouveaux résidents permanents en 2022, ce qui le place en bonne voie pour atteindre le nombre record de 431 000 pour l'année.¹¹ Le solde migratoire international contribue largement à la demande de location, car la plupart des nouveaux arrivants au Canada ont tendance à louer un logement à leur arrivée.

8. CoStar 9. Global E-commerce Outlook 2022 Update

10. Rapport sur le marché locatif 2021 de la SCHL 11. CIC NEWS

PERSPECTIVES DU MARCHÉ

- > Selon Fiera Capital, les perspectives économiques restent très risquées et le scénario le plus probable demeure celui d'un resserrement monétaire trop brutal qui déclencherait une « profonde récession », avec une probabilité de 50 % au cours de la prochaine année
- > L'ampleur et la durée de la récession dépendent de la persistance de l'inflation et de la contrainte que les décideurs politiques sont prêts à faire peser sur l'économie pour ramener l'inflation à des niveaux jugés acceptables
- > Dans ce scénario, les banques centrales cherchent à rétablir leur crédibilité en matière de contrôle de l'inflation après avoir attendu trop longtemps pour réagir aux pressions croissantes sur les prix et avoir resserré leur politique monétaire trop fortement et trop rapidement, sans égard aux conséquences pour l'économie
- > Il est donc peu probable que les décideurs politiques interrompent le cycle de hausse des taux jusqu'à ce qu'ils aient des preuves convaincantes de la baisse de l'inflation, ce qui signifie en fin de compte que les banques centrales relèveront les taux d'intérêt jusqu'à ce que l'économie s'affaiblisse, laissant ainsi la place à une « profonde récession »
- > En plus d'être des professionnels chevronnés de l'immobilier axés sur la gestion d'actifs, le modèle de marchés cibles propre au Gestionnaire continue de guider objectivement les décisions d'allocation du Fonds avec des analyses prédictives en l'aidant à sélectionner les marchés et les types de propriétés aux moments opportuns de leurs cycles de croissance par rapport à leurs prix de marché
- > Il est plus important que jamais de faire ses allocations de capital aux « actifs réels » avec un gestionnaire expérimenté

Michael Le Coche Directeur, Stratégies et recherche

Gregory Martin Vice-président, Stratégie, planification et analytique



property@fierarealestate.com

ca.fieraimmobilier.com

Avertissement important

Corporation Fiera Capital (« **Fiera Capital** ») est une société de gestion de placement mondiale indépendante qui offre des solutions multi-actifs personnalisées tirant parti d'un vaste éventail de catégories d'actifs traditionnels et non traditionnels à des clients institutionnels, de détail et de gestion privée en Amérique du Nord, en Europe et dans les principaux marchés en Asie. Fiera Capital est inscrite à la Bourse de Toronto sous le symbole « FSZ ». Chaque entité membre du même groupe que Fiera Capital (chacune étant désignée ci-après comme un « **membre de son groupe** ») ne fournit des services de conseil en placement ou de gestion d'investissements ou n'offre des fonds de placement que dans les territoires où le membre de son groupe est autorisé à fournir des services en vertu d'une dispense d'inscription ou dans les territoires où le produit est enregistré.

Le présent document est strictement confidentiel et il ne doit être utilisé qu'à des fins de discussion seulement. Son contenu ne doit pas être divulgué ni distribué, directement ou indirectement, à une partie autre que la personne à laquelle il a été remis et à ses conseillers professionnels.

Les informations présentées dans ce document, en totalité ou en partie, ne constituent pas des conseils en matière de placement, de fiscalité, juridiques ou autres, ni ne tiennent compte des objectifs de placement ou de la situation financière de quelque investisseur que ce soit.

Fiera Capital et les membres de son groupe ont des motifs raisonnables de croire que le présent document contient des informations exactes à la date de sa publication; toutefois, aucune déclaration n'est faite quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de ces informations et il ne faudrait donc pas s'y fier. Fiera Capital et les membres de son groupe déclinent toute responsabilité à propos de l'utilisation du présent document.

Fiera Capital et les membres de son groupe ne recommandent aucunement d'acheter ou de vendre des titres ou des placements mentionnés dans du matériel de marketing. Les services de courtage ou de conseils ne sont offerts qu'aux investisseurs qualifiés conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables dans chaque territoire.

Le rendement passé d'un fonds, d'une stratégie ou d'un placement ne constitue pas une indication ou une garantie des résultats futurs. Les informations en matière de rendement supposent le réinvestissement de la totalité du revenu de placement et des distributions et elles ne tiennent pas compte des frais ni de l'impôt sur le revenu payés par l'investisseur. Tous les placements comportent un risque de perte.

Le présent document peut contenir des « déclarations prospectives » qui reflètent les prévisions actuelles de Fiera Capital et/ou des membres de son groupe. Ces déclarations reflètent les opinions, les attentes et les hypothèses actuelles en ce qui concerne les événements futurs et sont fondées sur les informations présentement disponibles. Bien qu'elles soient fondées sur ce que Fiera Capital et les membres de son groupe estiment être des hypothèses raisonnables, rien ne garantit que les résultats, le rendement ou les réalisations réels seront conformes à ces déclarations prospectives. Fiera Capital et les membres de son groupe ne sont pas tenus de mettre à jour ni de modifier les déclarations prospectives du fait de nouvelles informations, d'événements nouveaux ou pour tout autre motif.

Les données en matière de stratégie, comme les ratios et les autres indicateurs, pouvant figurer dans ce document, sont fournies à titre de référence seulement et elles peuvent être utilisées par les investisseurs éventuels pour évaluer et comparer la stratégie. D'autres indicateurs sont disponibles et ils devraient également être pris en compte avant d'investir, car ceux qui sont mentionnés dans ce document sont choisis par le gestionnaire de manière subjective. Une pondération différente de ces facteurs subjectifs mènerait probablement à des conclusions différentes.

Les informations en matière de stratégie, y compris les données sur les titres et sur l'exposition, ainsi que d'autres caractéristiques, sont valides à la date indiquée, mais elles peuvent changer. Les titres spécifiques mentionnés ne sont pas représentatifs de tous les placements et il ne faut pas présumer que les placements indiqués ont été ou seront rentables.

Le rendement et les caractéristiques de certains fonds ou stratégies peuvent être comparés à ceux d'indices réputés et largement reconnus. Les titres peuvent toutefois différer considérablement de ceux qui composent l'indice représentatif. Il n'est pas possible d'investir directement dans un indice. Les investisseurs qui ont pour stratégie de suivre un indice peuvent obtenir des rendements supérieurs ou inférieurs à ceux de l'indice. En outre, ils devront payer des frais qui réduiront le rendement de leurs placements, alors que le rendement de l'indice n'est pas affecté par des frais. En règle générale, un indice utilisé pour évaluer le rendement d'un fonds ou d'une stratégie, selon le cas, est celui dont la composition, la volatilité ou d'autres éléments se rapprochent le plus de ceux du fonds ou de la stratégie.

Tout placement comporte divers risques que les investisseurs éventuels doivent examiner attentivement avant de prendre une décision de placement. Aucune stratégie de placement ni technique de gestion des risques ne peut garantir des rendements ou éliminer les risques, peu importe les conditions du marché. Chaque investisseur est tenu de lire tous les documents constitutifs connexes et de consulter ses propres conseillers concernant les questions juridiques, fiscales, comptables, réglementaires et connexes avant d'effectuer un placement.

Royaume-Uni : Le présent document est publié par la société Fiera Capital (UK) Limited, un membre du groupe de Corporation Fiera Capital, laquelle est autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority. Fiera Capital (UK) Limited est inscrite auprès de la Securities and Exchange Commission (« **SEC** ») des États-Unis en tant que conseiller en placement. L'inscription auprès de la SEC ne suppose pas un certain niveau de compétence ni de formation.

Royaume-Uni – Fiera UK Real Estate : Le présent document est publié par Fiera Real Estate Investors UK Limited, un membre du groupe de Corporation Fiera Capital, qui est autorisée et réglementée par l'Autorité de conduite financière (Financial Conduct Authority) au Royaume-Uni.

Espace économique européen (EEE) : Le présent document est produit par la société Fiera Capital (Germany) GmbH (« **Fiera Germany** »), un membre du groupe de Corporation Fiera Capital, qui est autorisée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance financière (BaFin).

États-Unis : Ce document est publié par Fiera Capital Inc. (« **Fiera USA** »), un membre du groupe de Corporation Fiera Capital. Fiera USA est un conseiller en placement basé à New York enregistré auprès de la Securities and Exchange Commission (« **SEC** »). L'inscription auprès de la SEC ne suppose pas un certain niveau de compétence ni de formation.

États-Unis : Le présent document est produit par Fiera Infrastructure inc. (« **Fiera Infrastructure** »), un membre du groupe de Corporation Fiera Capital. Fiera Infrastructure est inscrite à titre de conseiller assujéti dispensé auprès de la Securities and Exchange Commission (« **SEC** »). L'inscription auprès de la SEC ne suppose pas un certain niveau de compétence ni de formation.

Canada

Fiera Immobilier Limitée (« Fiera Immobilier »), une filiale en propriété exclusive de Corporation Fiera Capital, est un gestionnaire de placements immobiliers par l'entremise d'une gamme de fonds d'investissement.

Fiera Infrastructure Inc. (« Fiera Infra »), une filiale de Corporation Fiera Capital, est un important investisseur en infrastructures directes du marché intermédiaire qui exerce ses activités à l'échelle mondiale dans tous les sous-secteurs de la classe d'actifs liés aux infrastructures.

Partenaires Fiera Comox inc. (« Fiera Comox »), une filiale de Corporation Fiera Capital, est un gestionnaire de placements mondial qui gère des stratégies privées alternatives dans les secteurs du crédit privé, de l'agriculture et des placements privés.

Fiera Dette Privée Inc., une filiale de Corporation Fiera Capital, qui offre des solutions d'investissement novatrices à un large éventail d'investisseurs en s'appuyant sur deux stratégies distinctes de dette privée : la dette d'entreprise et la dette d'infrastructure.

Veillez trouver un aperçu des inscriptions de Corporation Fiera Capital et de certaines de ses filiales en suivant ce [lien](#).