

Tendances du marché immobilier Canadien

T3 2023



Survol de l'économie canadienne¹



Le produit intérieur brut (PIB) du Canada s'est contracté de 0,05 % au deuxième trimestre de 2023, ce qui est inférieur à la croissance prévue de 0,3 % et du taux de 0,6 % affiché au dernier trimestre



Sur une base annualisée, le PIB a perdu 0,2 %, un résultat qui contraste avec l'expansion projetée de 1,2 %



Cette contraction tient, entre autres, à une baisse de 2,1 % des investissements dans les logements en raison des coûts d'emprunt plus élevés et de la croissance négative de la demande étrangère nette due au fait que les importations ont été supérieures aux exportations



La croissance des dépenses réelles des ménages a ralenti pour s'établir à 0,1 % au deuxième trimestre, les dépenses pour les biens de consommation ayant progressé de 0,1 % tandis que celles pour les services sont restées inchangées, ce qui indique une baisse des dépenses discrétionnaires



Les dépenses per capita des ménages ont reculé de 0,7 % au deuxième trimestre, ce qui suggère que l'incidence des taux d'intérêt plus élevés pratiqués par la Banque du Canada (BdC) commence à se faire sentir



Le taux de chômage au Canada en septembre s'est maintenu à 5,5 % en septembre, pour un troisième mois d'affilée
> Même si la lecture a indiqué un rafraîchissement du marché du travail au pays d'une année sur l'autre (A/A), le taux de chômage est demeuré résolument élevé et bien en dessous des moyennes prépandémiques



L'inflation mesurée par l'Indice des prix à la consommation (IPC) a baissé à 3,8 % A/A en septembre, en recul par rapport aux 4,0 % en août



Les prix de l'essence ont grimpé de 7,5 % A/A, dépassant le taux d'inflation global, tandis que les prix de l'épicerie ont encore grimpé de 5,8 % A/A



Les prix qui demeurent résolument élevés pour des nécessités de base comme la nourriture et l'énergie résistent à l'objectif que s'est donné la BdC de ramener l'inflation à 2 %², ce qui pourrait signaler une période de stagflation



Il y a toujours le risque que la BdC doive effectuer d'autres hausses mineures des taux d'intérêt en raison de la résilience de l'économie, du marché de l'emploi et de l'inflation de base élevée³



Mais tout le monde s'entend pour dire que la BdC arrive au terme de sa politique de compression à court terme et s'attend à une pause des taux à moyen terme

1. Statistique Canada – <https://www.statcan.gc.ca/fr/debut>

2. Banque du Canada – <https://www.banqueducanada.ca/2023/09/fad-communique-2023-09-06>

3. Fiera Capital Corporation

Perspectives de l'immobilier canadien

Bureaux⁴

- > Au troisième trimestre 2023, le taux national d'inoccupation des bureaux a grimpé à 18,2 % (+0,1 % T/T)
- > L'absorption nette depuis le début de l'année est de -4,8 millions de pi²
- > L'augmentation de l'inoccupation est plus marquée en banlieue qu'au centre-ville
- > Des villes comme Calgary et Ottawa ont vu leur taux d'inoccupation baisser parce que des édifices ont été retirés de l'inventaire
- > Une absorption positive a été observée à Calgary et Toronto; Montréal et Vancouver ont enregistré des baisses en raison d'une diminution des locataires
- > Dans le marché de la sous-location :
 - Calgary a récupéré 325 000 pi²
 - Toronto et Vancouver ont enregistré des hausses
- > L'inoccupation des propriétés de classe A, au centre-ville comme en banlieue, a été moindre
 - À Vancouver, le taux d'inoccupation pour ce type de propriétés a été le plus faible du pays, soit 11,0 %
- > En dépit de l'inoccupation élevée, les taux de location ont été stables; les propriétaires fonciers ont offert davantage d'incitatifs pour attirer des locataires

Industriel⁵

- > Au troisième trimestre de 2023, le marché industriel du Canada a montré des signes d'assouplissement
- > L'offre nouvelle a dépassé l'absorption nette au cours des quatre derniers trimestres, de sorte que le taux de disponibilité national est passé à 2,5 % (+0,4 % T/T)
- > La livraison de la construction a légèrement diminué, atteignant 43,6 millions de pieds carrés (pi²), soit 2,2 % de l'inventaire existant
- > 9,0 millions de pi² de nouveaux projets ont été mis en chantier au troisième trimestre de 2023, en hausse par rapport aux 6,6 millions de pi² du trimestre précédent
- > Cette augmentation de la construction tient à la contraction du marché et une forte prélocation dans certaines villes – les bonds de la construction ont été constatés avant tout à Toronto, Vancouver et Calgary
- > Les taux de location ont néanmoins augmenté de 11,8 % A/A à l'échelle nationale, s'établissant en moyenne à 16,36 \$ le pi² (essentiellement inchangé par rapport au deuxième trimestre)
- > Ce taux de croissance reflète les tendances prépandémiques

4. CBRE Q3 2023 MarketView – <https://www.cbre-ea.com/data/iprojects>

5. CBRE Q3 2023 MarketView – <https://www.cbre-ea.com/data/iprojects>



Résumé

Depuis 2022, environ 2,8 millions de pi² de bureaux ont été transformés en logements résidentiels, surtout à Calgary et Ottawa. Cette conversion représente 0,6 % de tout l'inventaire et dépend souvent des incitatifs gouvernementaux. Il y a 11,3 millions de pi² de bureaux en construction, les taux de prélocation moyens pour ces projets étant de 50 %. Pour les projets mis en chantier avant 2020, les taux sont encore plus bas. Le marché des bureaux continue d'afficher des tendances fondamentales défavorables qui ne devraient pas s'inverser à court terme. Cela devrait se traduire par un rajustement des prix à la baisse et des perspectives de croissance limitées de la location pour les prochaines années.



Résumé

La location a été vigoureuse dans certaines villes comme Calgary et Toronto, mais elle a diminué dans des régions comme Waterloo et Montréal. Comme indiqué lors des trimestres précédents, malgré le récent assouplissement, le secteur industriel continue de bénéficier d'un déséquilibre structurel à long terme de l'offre et la demande, et il devrait afficher une vigueur relative dans les années à venir.



Commerce de détail

- > En août, les ventes au détail canadiennes ont diminué de 0,1 % par rapport au mois précédent, comme l'a signalé Statistique Canada⁶
- > Les indicateurs suggèrent que les consommateurs canadiens pourraient réduire leurs dépenses futures en raison de :
 - La diminution de l'épargne
 - L'augmentation des taux d'intérêt qui affectent la dette
 - L'inflation des coûts pour se nourrir et se loger
- > Selon un rapport de CBRE sur le commerce de détail au premier semestre de 2023⁷ :
- > Le commerce de détail au Canada a affiché des résultats mitigés
 - Certains formats ou secteurs de vente au détail ont affiché un rendement plus vigoureux
 - Les centres à ciel ouvert, en particulier les centres communautaires, les magasins de quartier et les dépanneurs, ont bien performé, avec des augmentations des taux de location dans trois marchés sur 11
 - Certaines villes ont connu des difficultés au centre-ville en raison d'une occupation moindre des bureaux et d'un trafic piétonnier plus lent
- > Le taux d'inoccupation national au premier semestre de 2023 s'est maintenu à 7,1 %, le plus élevé depuis 2017

Résumé

Même avec cette stabilité relative, la possibilité d'une baisse des dépenses de consommation au détail présente à l'avenir un obstacle pour les supercentres commerciaux régionaux fermés et de plus grande taille, de sorte que les perspectives pour les centres ayant des épiceries ou des pharmacies comme magasins piliers avec des occasions de redéveloppement sont des plus prometteuses.



Multirésidentiel⁸

- > Le taux d'inoccupation moyen des appartements construits expressément pour la location dans tous les centres canadiens était de 1,9 % en octobre 2022, une compression de 1,3 % par rapport à l'an dernier, selon le dernier Rapport sur le marché locatif de la SCHL
- > Le marché de la location a pourtant connu sa plus forte expansion depuis 2013 avec 55 000 nouvelles unités (2,6 % de l'inventaire actuel)
- > Le loyer moyen pour un appartement de deux chambres a augmenté à l'échelle nationale de 5,6 % A/A pour s'établir à 1 258 \$
- > Vecteurs de la demande :
 - La hausse des taux d'intérêt en 2022-2023 rend l'accès à la propriété moins abordable
 - La population du Canada a augmenté de 1,1 million d'habitants (des niveaux d'immigration records) en 2022, dont 96 % imputables à l'immigration internationale
- > La population du Canada a franchi la barre des 40 millions d'habitants, ce qui en fait le pays du G7 connaissant la plus forte croissance démographique⁹
- > Le gouvernement fédéral a pris sa première mesure pour inciter les promoteurs à augmenter l'offre de logements
 - Le 21 septembre 2023, une politique a été instaurée afin de supprimer la TPS sur les nouvelles constructions de logements locatifs¹⁰

Résumé

Le gestionnaire s'attend à ce que la croissance de la location se poursuive pendant le reste de 2023 et en 2024. Les contrôles des loyers provinciaux constituent un risque à souligner pour ce secteur, qui pourrait freiner la capacité d'augmenter au-dessus du taux d'inflation les loyers nets de l'inventaire traditionnel. Comme nous l'avons systématiquement rappelé, les perspectives à long terme pour ce type de propriétés demeurent robustes malgré les défis potentiels, car l'abordabilité des maisons reste problématique au pays.

6. Trading Economics – <https://tradingeconomics.com/canada/retail-sales>

7. CBRE Q3 2023 MarketView – <https://www.cbre-ea.com/data/iprojects>

8. CMHC 2022 Rental Market Report – <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2022-en.pdf>

9. Statistique Canada – <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/230927/dq230927b-fra.htm?HPA=1&indid=4098-1&indgeo=0>

10. Toronto Star – https://www.thestar.com/opinion/star-columnists/removing-the-gst-from-new-rental-construction-good-first-step/article_82c73b8a-cdd0-5b0b-889a-4dd3c8de3389.html

PERSPECTIVES DU MARCHÉ¹¹

- > Selon Fiera Capital, le scénario le plus probable d'une « stagflation » a 55 % de chances de se concrétiser, auquel cas les législateurs pourraient prioriser l'économie sur l'inflation pour alléger les mesures de compression
- > La croissance mondiale devrait ralentir en dessous du potentiel, tandis que l'inflation globale reste élevée
- > Il y a un risque latent d'une spirale de guerre des prix menant à des taux d'inflation plus élevés et des hausses de taux potentiellement plus abruptes, ce qui entraînera une stagnation économique
- > Les valeurs des actifs à risque devraient se heurter à une pression à la baisse, quoique dans une mesure moindre comparée à un scénario de profonde récession
- > Les perspectives pour l'immobilier commercial sont incertaines en raison de l'incidence de la pandémie, des taux d'intérêt à la hausse, de l'augmentation des taux de capitalisation et de l'incertitude géopolitique
- > L'immobilier canadien, surtout dans les secteurs industriel et multirésidentiel, maintient de robustes paramètres fondamentaux et attire les investissements étrangers malgré les défis
- > L'immobilier devrait dépasser à long terme les actifs traditionnels comme les actions et les placements à revenu fixe dans un contexte d'inflation structurellement plus élevée
- > L'affectation de capitaux à l'immobilier est cruciale dans le climat économique actuel, ce qui exige des gestionnaires d'expérience pouvant afficher un rendement supérieur et prendre des décisions basées sur des recherches
- > L'expertise de Fiera Immobilier en gestion d'actifs et son modèle exclusif de marchés cibles vont lui permettre d'affecter efficacement des capitaux, en alignant les investissements sur les objectifs à long terme et en préservant la valeur des immobilisations dans des conditions de marché changeantes
- > Quand le cycle économique prendra le virage de la reprise, l'immobilier sera bien placé pour saisir les macrovents arrière et procurer un rendement supérieur

Michael Le Coche Directeur, Stratégies et recherche

Gregory Martin Vice-président, Stratégie, planification et analytique



property@fierarealestate.com

ca.fieraimmobilier.com

11. Fiera Capital Corporation et Fiera Real Immobilier

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.

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