

Investissement intelligent

2022

Perspectives sur le marché de l'immobilier au Canada

RAPPORT

CBRE RECHERCHE
MARS 2022

CBRE



Table des matières

03 Introduction

04 Perspectives économiques

La reprise économique entamée en 2021 devrait se poursuivre en 2022 et donner lieu à une autre année de forte croissance au Canada. Malgré la flambée de l'inflation et les hausses de taux d'intérêt à l'horizon, la solide conjoncture économique offre des perspectives favorables dans l'environnement immobilier de 2022.

09 Marchés des capitaux

Le Canada devrait établir en 2022 un deuxième record consécutif pour les volumes d'investissements à l'échelle nationale. Ces volumes seront portés par la reprise dans les segments du commerce de détail et des bureaux et par la demande soutenue exprimée pour les types de biens immobiliers les plus recherchés. Malgré les inquiétudes qui pèsent sur les taux d'intérêt, les indicateurs de base des investissements restent solides, et on s'attend à une nouvelle compression des taux d'actualisation.

15 Bureaux et occupants

Les progrès dans la location des immeubles continueront de s'accélérer dans la nouvelle année : l'absorption nette, l'occupation des bureaux physiques et la conjoncture des marchés sont toutes appelées à s'améliorer. Sur les marchés carrefours, la demande des entreprises technologiques qui ont leur siège aux États-Unis s'étendra aux villes d'un océan à l'autre. La bifurcation sera rehaussée : les locaux à usage de bureaux fortement différenciés surclasseront les locaux de commodité.

20 Commerce de détail

Le marché continue d'évoluer et de s'adapter à la mouvance du paysage du commerce de détail. L'innovation et la priorité données à l'expérience client viendront revigorer ce secteur. La confiance des consommateurs reste bien orientée, et les dépenses devraient stabiliser en 2022.

25 Industriel et logistique

En 2022, la demande dans l'immobilier industriel devrait rester vigoureuse : le commerce électronique s'accélère et on a de plus en plus besoin de stocks de sécurité, ce qui aura des incidences durables au Canada. Puisqu'il reste peu de superficies disponibles, les occupants devront s'en remettre aux projets d'aménagement en gestation pour répondre à leurs besoins en locaux.

31 Multirésidentiel

En 2022, la reprise de l'immigration, la hausse des prix du logement et l'offre nouvelle insuffisante viendront nourrir une reprise des indicateurs de base de l'immobilier multirésidentiel. Ce secteur devrait pulvériser un autre record pour les investissements dans l'année à venir en raison de la forte demande des investisseurs institutionnels et des capitaux refoulés pendant la pandémie.

37 Statistiques nationales

39 Perspectives régionales

40	Victoria
41	Vancouver
42	Calgary
43	Edmonton
44	Saskatoon
45	Winnipeg
46	London
47	Région de Waterloo
48	Toronto
48	Ottawa
50	Montréal
51	Québec
52	Halifax

INTRODUCTION

Reprise de la croissance

Incontestablement, le secteur de l'immobilier commercial au Canada se tire très bien d'affaire en sortant de la pandémie. D'un océan à l'autre, la demande et l'activité battent leur plein dans les villes, et les capitaux ne cessent d'affluer dans ce secteur. Hormis les nouveaux risques qui pourraient se faire jour, les principaux facteurs du ralentissement de la croissance économique en 2021, dont l'inflation, les pénuries de main d'œuvre et les confinements restrictifs, se résorberont. En 2022, les perspectives de l'immobilier sont favorables, et les attentes sont toujours aussi fortes pour une année de solides rendements.

L'année 2022 sera celle du retour à la normale. Vancouver, l'Alberta et la région de l'Atlantique mènent la reprise au Canada; Toronto, Montréal et les autres marchés emboîteront le pas dans les prochains mois. Les employeurs sont en train de finaliser leurs stratégies de retour au travail, et dans le cœur des centres villes, la reprise de l'occupation physique portera la demande dans l'immobilier des bureaux, dans l'immobilier du commerce de détail et dans l'immobilier résidentiel. L'attractivité des technot talents canadiens devrait muscler la demande des sociétés technologiques qui occupent des bureaux et favoriser le retour aux niveaux atteints avant la pandémie, ce qui rehaussera les besoins dans l'immobilier urbain. Dans le commerce électronique et la logistique, la demande d'installations industrielles restera elle aussi vigoureuse, puisque les faibles niveaux de disponibilité n'ont pas permis de répondre aux besoins de nombreux occupants.

À moins d'obstacles imprévus, l'économie canadienne est appelée à croître considérablement dans tous les secteurs, à l'heure où les restrictions sont révoquées et que la progression entamée dans le dernier semestre de 2021 tonifie la croissance du PIB en 2022. L'inflation continue de s'emballer et pour la ramener sur la cible, la Banque du Canada haussera les taux d'intérêt. Pour l'Alberta, les perspectives paraissent plus prometteuses qu'elles l'ont été dans les dernières années grâce à la hausse des cours du pétrole et à la possibilité que cette province devienne un chef de file mondial dans les technologies environnementales et dans les énergies renouvelables.

En 2021, les volumes d'investissements ont atteint un sommet absolu de 57,9 milliards de dollars, ce qui témoigne de la conviction et de la demande dans l'immobilier commercial au Canada. En 2022, les liquidités sont appelées à rester fortes, grâce au vif intérêt des investisseurs et à des rendements attrayants.

Les facteurs environnementaux, sociaux et gouvernanciers (ESG) s'intègrent de concert avec les facteurs financiers dans le processus d'investissement de tous les secteurs de l'activité économique, dont le marché de l'immobilier. Les normes de crédit changeront pour tenir compte du rôle des émissions liées au financement dans les pratiques du crédit immobilier. Dans l'ensemble des types de propriétés, les occupants donneront beaucoup plus d'importance, à partir de 2022, aux considérations relatives aux émissions de carbone dans la sélection de leurs sites.



En 2022, les perspectives de l'immobilier sont favorables, et les attentes sont toujours aussi fortes pour une année de solides rendements.

01

Économie

La reprise économique entamée en 2021 devrait se poursuivre en 2022 et donner lieu à une autre année de forte croissance au Canada. Malgré la flambée de l'inflation et les hausses de taux d'intérêt à l'horizon, la solide conjoncture économique offre des perspectives favorables dans l'environnement immobilier de 2022.

Les tendances à surveiller

- 01** En 2022, on s'attend à une autre année de forte croissance économique au Canada, grâce à l'assouplissement des restrictions et à la vigueur du secteur de l'énergie.
- 02** Les taux d'intérêt sont appelés à augmenter à l'heure où les banques centrales tâchent de circonscrire les niveaux d'inflation chroniques élevés. Alors que les économistes s'attendent à plusieurs hausses de taux en 2022, les rendements obligataires réagiront à l'évolution de la politique de la banque centrale.
- 03** Les pénuries de travailleurs continueront de représenter une grande difficulté dans les entreprises qui essaient de suivre le rythme de la demande démesurée. Toutefois, la reprise de l'immigration et la disponibilité de candidats compétents pourraient compenser le choc de la hausse des salaires.
- 04** Le Canada continuera d'être l'un des chefs de file dans le monde pour l'adoption des pratiques ESG, désormais mieux intégrées dans les critères des investisseurs institutionnels.



La vigoureuse croissance de l'économie portera le secteur de l'immobilier commercial

Dans le dernier semestre de l'année écoulée, la croissance économique a répondu largement aux attentes lorsque les restrictions ont été essentiellement allégées et que le commerce a rebondi. Malgré le coup de frein imposé par l'émergence du variant Omicron, la reprise s'enchaînera en 2022 et donnera lieu à une autre année de forte croissance du produit intérieur brut (PIB). Alors qu'on s'attendait en 2021 à une croissance de 4,5 % du PIB, l'économie devrait inscrire d'autres gains de 4,0 % en 2022 et de 3,5 % en 2023 selon la Banque du Canada. Grâce à ce rythme de croissance économique, le Canada est appelé à prendre la tête des pays du Groupe des sept (G7) du point de vue de la progression du PIB dans les cinq prochaines années.

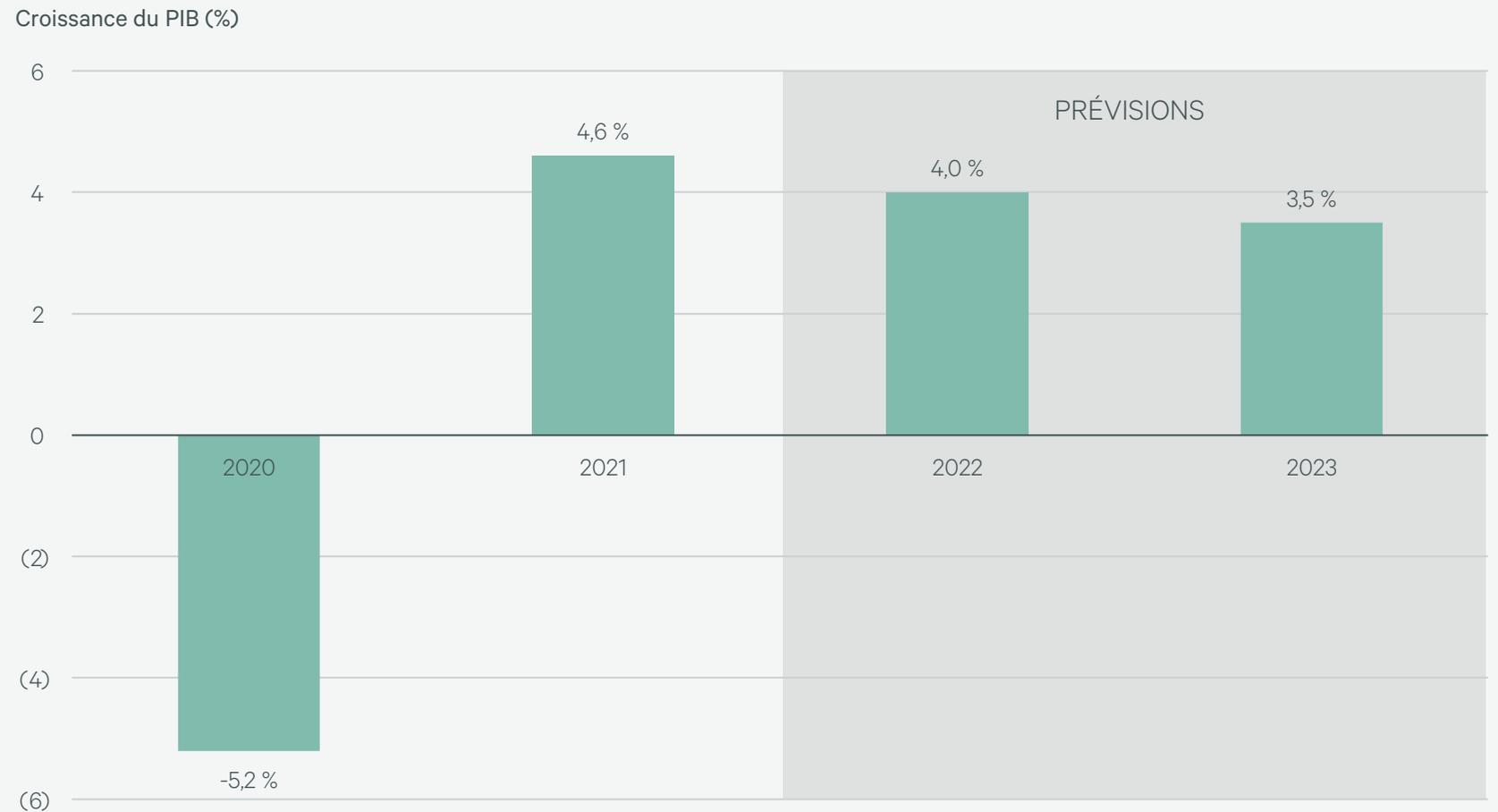
L'allègement généralisé attendu des restrictions d'un océan à l'autre viendra favoriser la croissance économique, en déclenchant une autre période de forte activité, qui ressemblera beaucoup à celle qui a été constatée dans le dernier semestre de 2021. Les dépenses de consommation joueront un rôle majeur, puisque la consommation sera musclée par la demande refoulée, par le regain de confiance et par la dépense de l'épargne excédentaire cumulée.

Le secteur de l'énergie est lui aussi appelé à connaître une autre solide année grâce à la hausse des cours du pétrole, ce qui donnera un coup de pouce indispensable à la région des Prairies. Selon l'Association canadienne des producteurs pétroliers (ACPP), les dépenses en immobilisations des sociétés pétrolières et gazières devraient augmenter de 22 % en 2022, ce qui donnera lieu à une deuxième séquence annuelle consécutive de croissance importante.

Dans l'ensemble, la vigueur de l'économie canadienne créera une conjoncture saine et fera rejaillir des bienfaits sur l'immobilier commercial au Canada en 2022.

Grâce à ce rythme de croissance économique, le Canada est appelé à prendre la tête des pays du Groupe des sept (G7) du point de vue de la progression du PIB dans les cinq prochaines années.

FIGURE 1 : Les prévisions de croissance du PIB au Canada



Sources : Banque du Canada et CBRE Recherche, 2022.

FIGURE 2 : Les prévisions sur l'inflation

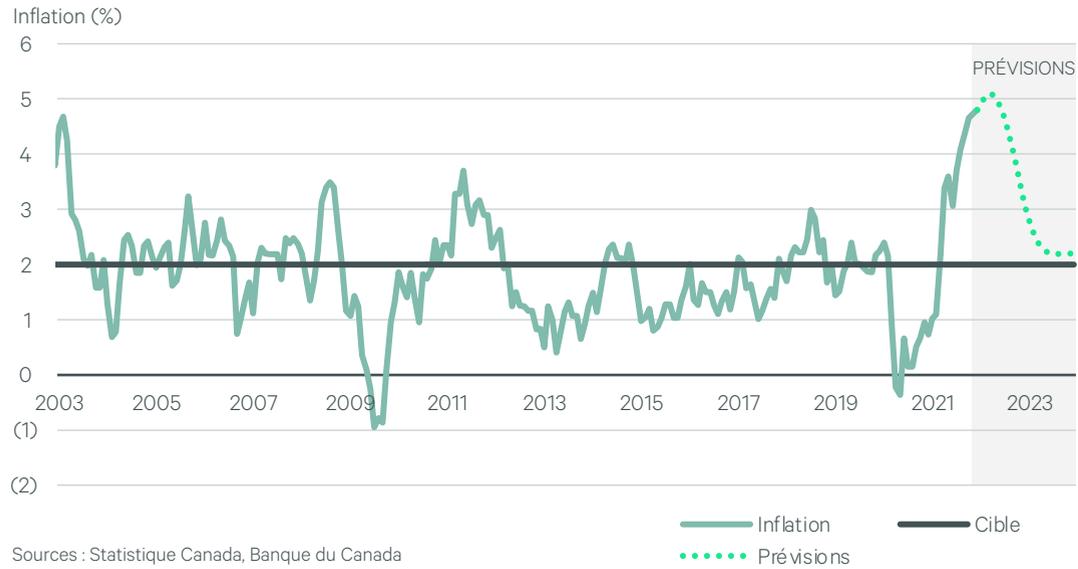


FIGURE 3 : Les projections de la Banque du Canada sur le taux directeur



Il faut s'attendre bientôt à des hausses de taux d'intérêt

Puisque l'inflation est toujours aussi tenace, les banques centrales mondiales ont fait savoir clairement qu'il fallait s'attendre bientôt à de nombreuses hausses de taux d'intérêt, pour endiguer les pressions qui s'exercent sur les prix. La Banque du Canada a effectivement déclaré que toutes les conditions favorables à la hausse des taux d'intérêt sont réunies, et les économistes prévoient à concurrence de cinq hausses de taux en 2022.

Les rendements obligataires ne cessent d'augmenter en prévision de la forte croissance économique et continueront probablement de le faire à mesure que les taux d'intérêt seront haussés durant l'année. Il faut s'attendre à une certaine volatilité lorsque les rendements obligataires réagiront aux changements imprévus des politiques des banques centrales, aux inquiétudes sanitaires et aux tensions géopolitiques éventuelles.

Si la hausse des rendements obligataires a effectivement pour effet d'augmenter le prix de l'endettement et pèse sur les taux d'actualisation, le monde vient à peine de sortir d'une période de taux d'intérêt extraordinairement bas, et le financement par emprunt est toujours appelé à rester statistiquement faible, même après toutes les hausses de taux attendues cette année. L'inflation a elle aussi tendance à faire rejaillir des bienfaits sur l'immobilier, traditionnellement considéré comme un rempart naturel en raison des hausses de loyers. Les effets de l'amélioration et de la croissance de l'économie créent aussi un environnement favorable à l'augmentation des taux d'occupation et à l'augmentation des taux de location dans l'immobilier.

La Banque du Canada a effectivement déclaré que toutes les conditions favorables à la hausse des taux d'intérêt sont réunies, et les économistes prévoient à concurrence de cinq hausses de taux en 2022.

Les pénuries de travailleurs font obstacle à la hausse de la demande

Au Canada, le marché du travail s'est révélé extrêmement résilient en dégagant de solides gains en 2021. Le taux de chômage atteint à peu près les niveaux d'avant la pandémie et l'emploi total est déjà mieux que ce qu'il était en février 2020. Or, selon l'Enquête sur les perspectives des entreprises de la Banque du Canada pour le quatrième trimestre de 2021, les entreprises font état de pénuries de travailleurs de plus en plus fortes. Pour suivre le rythme de la demande galopante, elles ont l'intention de hausser les salaires afin d'attirer les compétences sur un marché du travail tendu. L'immigration entrera elle aussi en ligne de compte dans l'équilibre du marché puisque le Canada continue de s'engager à accueillir, de 2022 à 2024, plus de 1,3 million de nouveaux résidents permanents. Cette source de compétences nouvelles et spécialisées sera essentielle à l'augmentation de la population active du Canada et viendra alléger les contraintes du marché du travail.

Le Canada continue de mener l'offensive ESG

Les normes environnementales, sociales et gouvernancielles (ESG) continueront d'imprégner presque tous les aspects de l'activité des entreprises, dont le marché immobilier. On a accompli d'énormes progrès, même s'ils ne sont que balbutiants, dans la normalisation de la comptabilisation et de la mesure des indicateurs ESG, ce qui ouvre la voie à une ère de responsabilisation et de changement. Surtout dans l'immobilier, le programme GRESB est le point de repère ESG mondial, puisqu'il réunit 1 520 participants dans l'indice repère immobilier, qui représente 5 700 milliards de dollars US de biens immobiliers en gestion.



En particulier, les institutions canadiennes s'affirment comme des chefs de file de l'ESG. Même si elles ne représentent que moins de 3 % des organismes qui participent au programme GRESB, elles constituent presque 5 % des entreprises qui ont mérité cinq étoiles en 2021. En outre, les Canadiens font partie de ceux qui ont la plus forte conviction dans le monde dans l'adoption des principes ESG. Selon l'enquête menée par la RBC auprès des investisseurs institutionnels, 81 % des répondants canadiens appliquent déjà les facteurs ESG dans leur approche et leurs décisions d'investissement; le Canada s'inscrit au deuxième rang derrière l'Europe, où 96 % des répondants ont déjà pris le parti des facteurs ESG. La même enquête a aussi permis de constater que le Canada l'emporte sur les grands pays comparables : il réunit la plus grande proportion d'entreprises qui ont géré activement des portefeuilles d'investissement responsable à 100 % dans les deux dernières années.

5 700 MILLIARDS \$

de biens immobiliers sous gestion
des participants au GRESB

1 520

participants
à l'indice immobilier

02

Marchés des capitaux

Le Canada devrait établir en 2022 un deuxième record consécutif pour les volumes d'investissements à l'échelle nationale. Ces volumes seront portés par la reprise dans les segments du commerce de détail et des bureaux et par la demande soutenue exprimée pour les types de biens immobiliers les plus recherchés. Malgré les inquiétudes qui pèsent sur les taux d'intérêt, les indicateurs de base des investissements restent solides, et on s'attend à une nouvelle compression des taux d'actualisation.

Les tendances à surveiller

- 01** Alors que l'immobilier multirésidentiel et l'immobilier industriel continueront de mener l'activité dans l'investissement, les capitaux et la conviction des investisseurs reprendront du mieux dans les types de biens immobiliers du commerce de détail et des bureaux, ce qui permettra à ces segments de regagner en 2022 leurs niveaux d'activité d'avant la pandémie.
- 02** Les hausses de taux d'intérêt ne devraient pas avoir d'incidence énorme sur l'activité des investisseurs ni sur les taux d'actualisation dans la nouvelle année. Les indicateurs de base actuels de l'investissement et la solide performance du marché immobilier dans la période la plus récente de hausse des taux d'intérêt laissent tous entendre que ce secteur est bien protégé à l'heure actuelle.
- 03** En 2022, le Canada connaîtra à nouveau des niveaux records d'activité dans l'investissement. La vigueur soutenue des grands types de biens immobiliers, la reprise continue dans les segments du commerce de détail et des bureaux et la reprise des ventes majeures de biens immobiliers prestigieux et des fusions acquisitions devraient toutes contribuer, à terme, à la vigueur du marché des investissements. Les niveaux élevés d'activité donneront aussi lieu à une compression soutenue des taux d'actualisation.
- 04** Dans l'immobilier, les investisseurs continueront d'adopter les objectifs et les repères ESG en 2022. Si l'évolution est bien amorcée sur la voie des pratiques écobiennveillantes et sociobiennveillantes, la nouvelle année est appelée à apporter plusieurs réponses aux grandes questions qui perdurent.



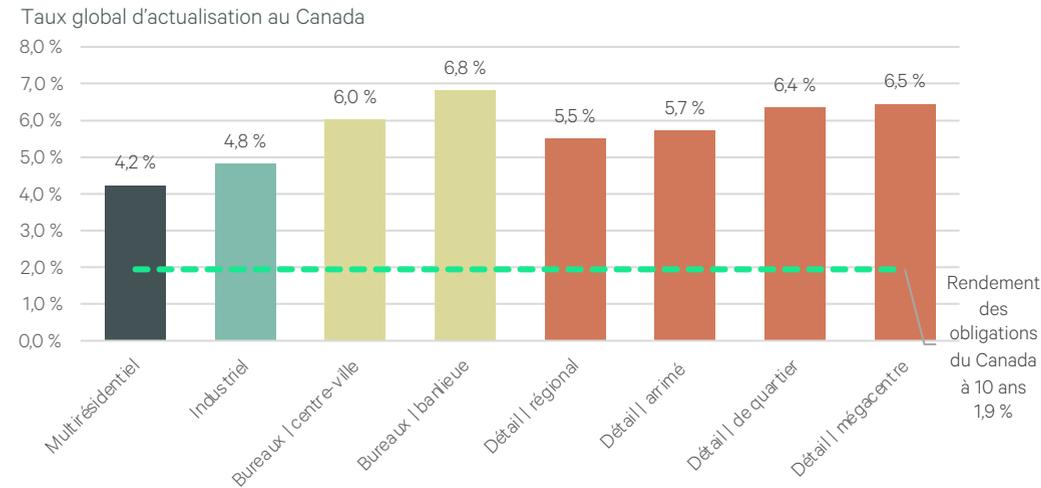
Diversification attendue dans les bureaux et dans le commerce de détail

Si, dans les dernières années, la demande de biens immobiliers multirésidentiels et industriels a augmenté spectaculairement en raison des solides indicateurs de base et des vents sectoriels favorables, on s'attend à ce que la rotation des capitaux se poursuive dans la nouvelle année, puisque les entreprises se diversifieront plus massivement dans les secteurs des bureaux et du commerce de détail. À l'échelle nationale, les taux moyens d'actualisation pour le segment de l'immobilier multirésidentiel et celui de l'immobilier industriel se sont considérablement comprimés pendant la pandémie et ont fini l'année respectivement à 4,2 % et 4,8 %. En chiffres relatifs, le segment des bureaux et celui du commerce de détail offrent aujourd'hui des primes de rendement de l'ordre de 70 à 200 points de base, et ces prix favorables, de concert avec la normalisation actuelle de l'économie et le redressement des indicateurs de base, porteront la conviction des investisseurs et la demande exprimée pour ces types de biens immobiliers à terme.

Dans les segments du commerce de détail et des bureaux, les liquidités donnent déjà des signes concrets de redressement à l'aube de 2022, puisque les volumes d'acquisition dans chaque type de biens immobiliers ont augmenté peu à peu dans la dernière année. Puisque de nombreuses institutions importantes, qui misaient sur l'immobilier des bureaux, tâchent se diversifier et que le courant actuel des inscriptions dans l'immobilier de détail paraît vigoureux, l'activité des investisseurs devrait atteindre en 2022 les niveaux d'avant la pandémie grâce à la solidité de l'offre de concert avec la hausse de la demande.

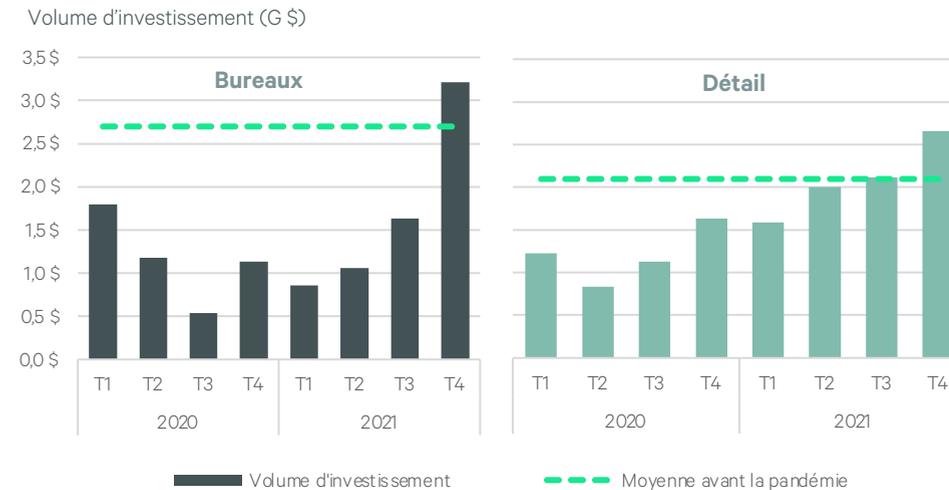
La rotation des capitaux se poursuivra en 2022 : les entreprises tâcheront de se diversifier dans le segment des bureaux et dans celui du commerce de détail.

FIGURE 4 : Les segments du détail et des bureaux offrent des rendements intéressants

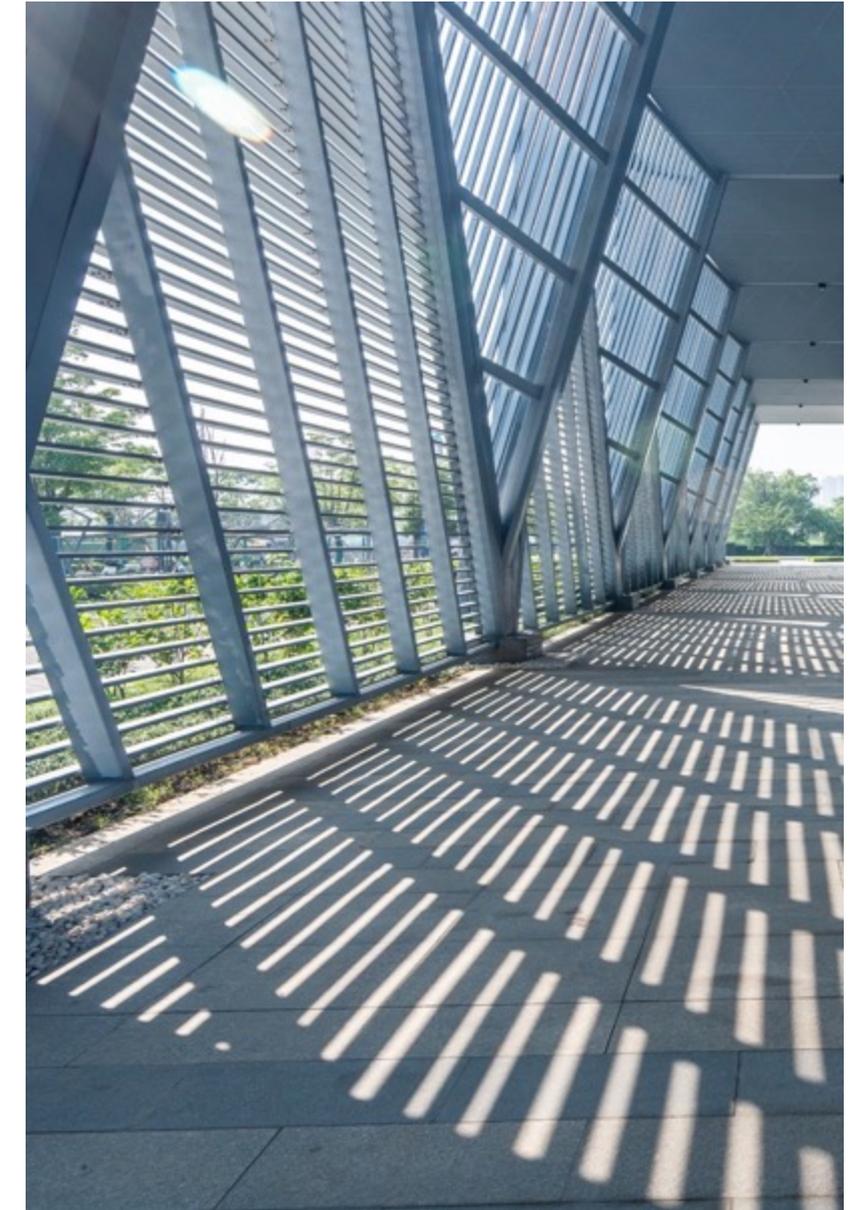


Source : CBRE Recherche, 2022.

FIGURE 5 : L'investissement dans le détail et les bureaux au Canada pendant la pandémie



Sources : CBRE Recherche, Altus Data Studio, RealTrack Limited, Collette Plante, Solutions foncières JLR, Gettel Network et Real Capital Analytics, 2022.

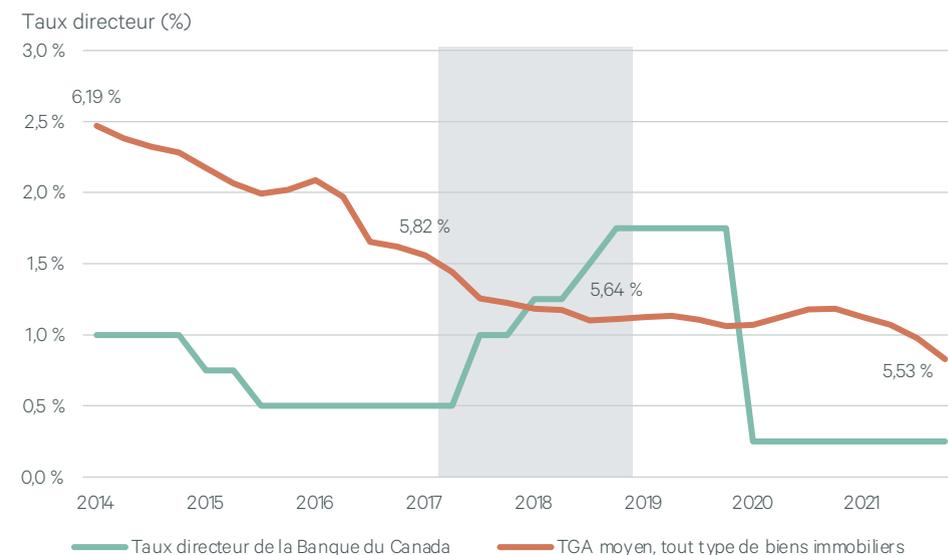


Les hausses de taux d'intérêt auront un moindre impact sur l'activité des investisseurs

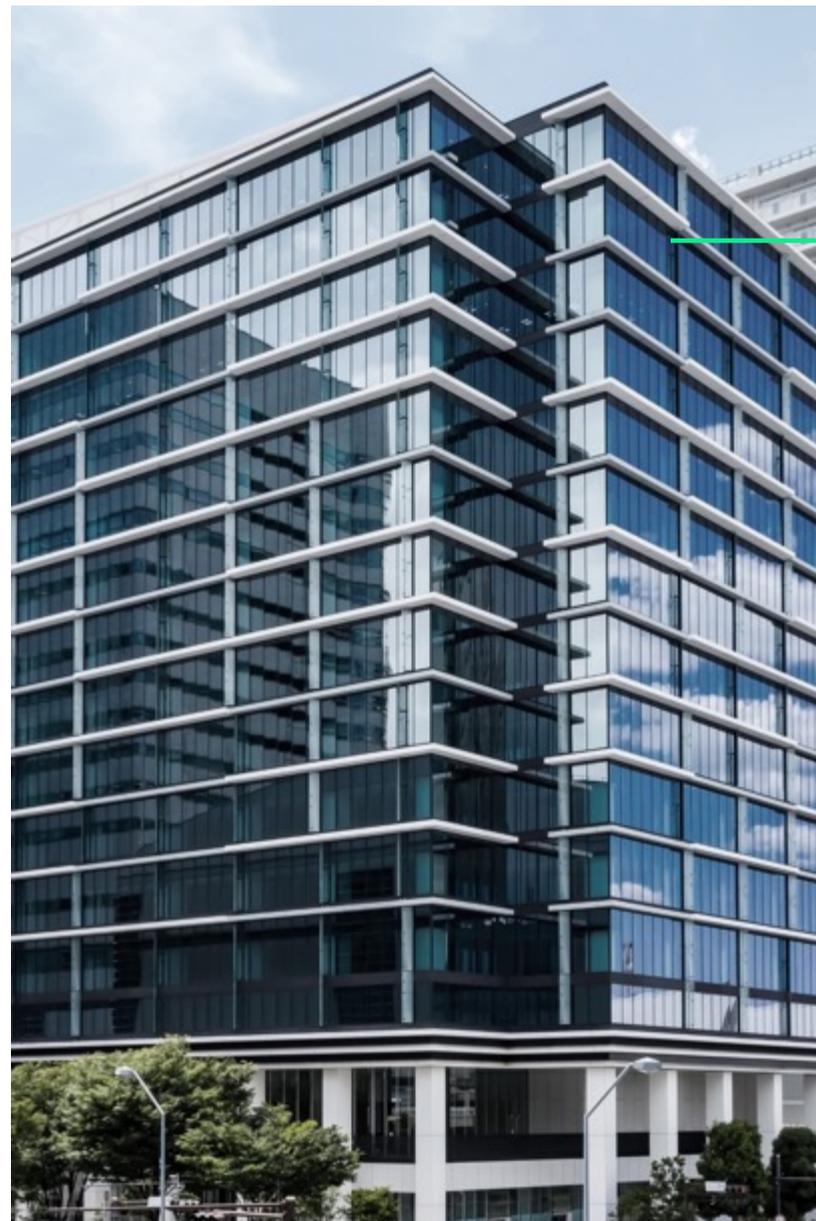
En 2022, les hausses du taux directeur de la Banque du Canada ne devraient pas avoir d'impact négatif sur les volumes d'investissements dans l'immobilier commercial ni sur les taux d'actualisation. Puisque l'on s'attend à ce qu'il y ait cette année au Canada entre deux et cinq hausses de taux, la vigueur sous-jacente des indicateurs de base de l'investissement permettra de s'assurer que le secteur reste bien protégé. Au début de 2022, les écarts sur les rendements restent vigoureux, les liquidités sont toujours aussi élevées, les indicateurs de base de l'immobilier semblent vouloir s'améliorer, et l'économie est en voie de se rétablir complètement.

Ces perspectives prometteuses sont aussi étayées par la précédente période de hausses de taux en 2017 et 2018, à l'époque où les taux directeurs avaient gagné 125 points de base sur 15 mois. Dans cette période, le taux national moyen d'actualisation s'est comprimé de 18 points de base alors que le pays a enchaîné des records annuels consécutifs pour les volumes nationaux d'investissements.

FIGURE 6 : Le marché de l'investissement a connu d'autres hausses de taux



Sources : Refinitiv Eikon et CBRE Recherche, 2022.



Puisqu'on prévoit cette année entre deux et cinq hausses de taux, la vigueur sous-jacente des indicateurs de base de l'investissement permet de s'assurer que le segment reste bien protégé.

Le retour des fusions-acquisitions et les ventes de biens immobiliers de prestige

Si en 2021 l'essentiel de l'activité des investisseurs a été porté par un nombre considérable de transactions de moindre ou de moyenne envergures, les ventes de biens immobiliers de prestige et les fusions acquisitions reprendront de plus belle en 2022. Les propriétaires d'immeubles sont de plus en plus à l'aise dans la conjoncture actuelle, puisque l'horizon pandémique et les indicateurs de base de l'immobilier ont pris du mieux.

Le nombre de transactions de plus de 100 millions de dollars a augmenté dans les quatre trimestres de 2021, et plusieurs opérations phares ont été conclues vers la fin de l'année. Compte tenu de l'importance des capitaux refoqués et de l'amélioration de la conviction des investisseurs, la reprise des voyages internationaux devrait favoriser la hausse des liquidités et les inscriptions lancées sur le marché devraient être plus importantes. En outre, les intentions avouées de plusieurs grands acteurs institutionnels dans le recyclage des capitaux et dans la diversification devraient favoriser la stabilité de l'offre de biens immobiliers de prestige en 2022. Si, dans la nouvelle année, certaines caisses de retraite canadiennes pouvaient vendre plus de biens immobiliers qu'elles n'en achèteront, les institutions de taille moyenne, les sociétés de capitaux privés et les gestionnaires d'infrastructures à valeur nette élevée sont de plus en plus nombreux à vouloir prendre leur place. Il semble aussi que dans les fusions acquisitions, l'activité soit appelée à reprendre, à l'heure où plusieurs grandes acquisitions se déroulent déjà et devraient se conclure d'ici la fin de 2022.

Les niveaux records de l'activité des investisseurs devraient perdurer

On s'attend à ce que les volumes d'investissement dans l'immobilier commercial au Canada atteignent 58,5 milliards de dollars en 2022, dans la foulée du total record de 57,9 milliards de dollars l'an dernier. Les capitaux refoulés à investir restent exceptionnellement vigoureux, puisque de nombreuses entreprises sont très motivées à investir des fonds après le ralentissement causé par la pandémie. C'est dans l'immobilier multirésidentiel, l'immobilier industriel et l'immobilier foncier que la demande sera encore la plus forte, et ces types de biens immobiliers devraient à nouveau mener les volumes à l'échelle nationale. Même s'ils devaient être en mesure de maintenir leurs totaux d'acquisitions des années précédentes, la reprise dans les segments des bureaux et du commerce de détail devrait porter un regain de croissance en 2022. On a de plus en plus l'assurance que les liquidités et la demande de biens immobiliers de qualité sont revenues à ce qu'elles étaient avant la pandémie, ce qui permettra de s'assurer que les offres en gestation restent vigoureuses à terme.

La conjoncture concurrentielle, de concert avec un solide écart de 372 points de base entre le taux national moyen d'actualisation et le rendement des obligations repères du gouvernement du Canada à 10 ans, laisse entendre qu'il faut probablement s'attendre, en 2022, à une nouvelle compression des taux d'actualisation. On s'attend à une bifurcation des rendements dans certains types de biens immobiliers, compte tenu du paysage économique postpandémique et des tendances propres à certains secteurs; or, dans l'ensemble, les perspectives pour les prix de l'immobilier canadien restent bien orientées.

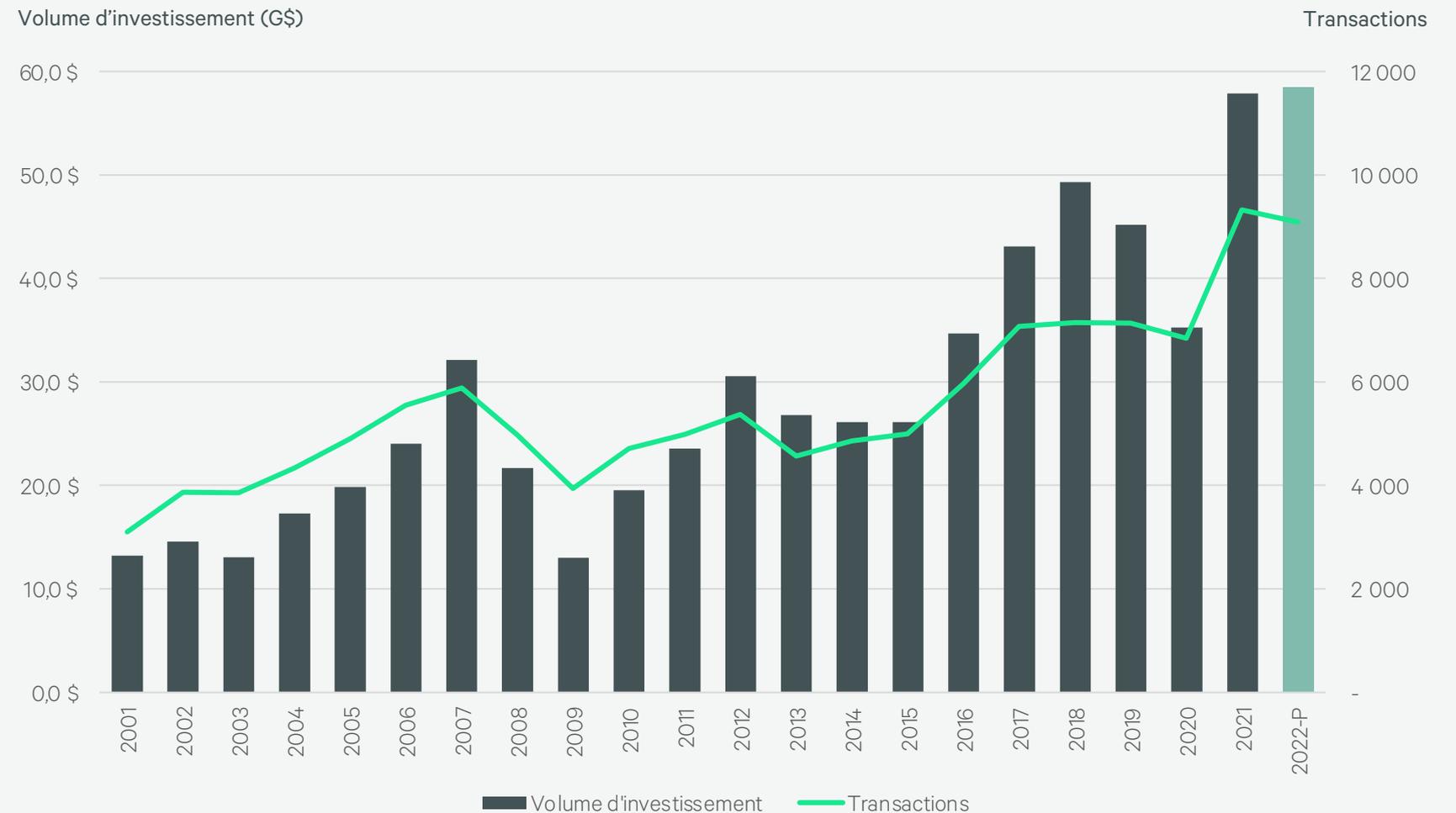
57,9 G\$

Volume d'investissement en 2021

58,5 G\$

Volume d'investissement projeté en 2022

FIGURE 7 : Le volume d'investissement au Canada est en voie d'atteindre un nouveau sommet



Sources : CBRE Recherche, Altus Data Studio, RealTrack Limited, Collette Plante, Solutions foncières JLR, Gettel Network et Real Capital Analytics, 2022.

Les interrogations perdurent sur l'adoption des facteurs ESG et sur leurs incidences pour les investisseurs

Les considérations ESG continueront de prendre de l'importance pour les investisseurs dans l'ensemble du paysage immobilier en 2022. Si l'on s'entend assez bien sur la nécessité d'adopter des pratiques écobienveillantes et sociobienveillantes, le secteur de l'immobilier est toujours en train de commencer à se transformer pour adopter complètement ces considérations. Plusieurs investisseurs à long terme ont déjà commencé à prioriser les considérations ESG dans l'ensemble de leurs portefeuilles; or, de nombreux groupes ne connaissent toujours pas précisément les meilleurs moyens de recenser et d'adopter les règles de l'art ESG.

La nouvelle année sera cruciale, puisqu'elle apportera un éclairage nouveau dans les incidences des facteurs ESG sur le secteur de l'immobilier canadien.

Voici les questions prioritaires dans ce débat.

Environnement

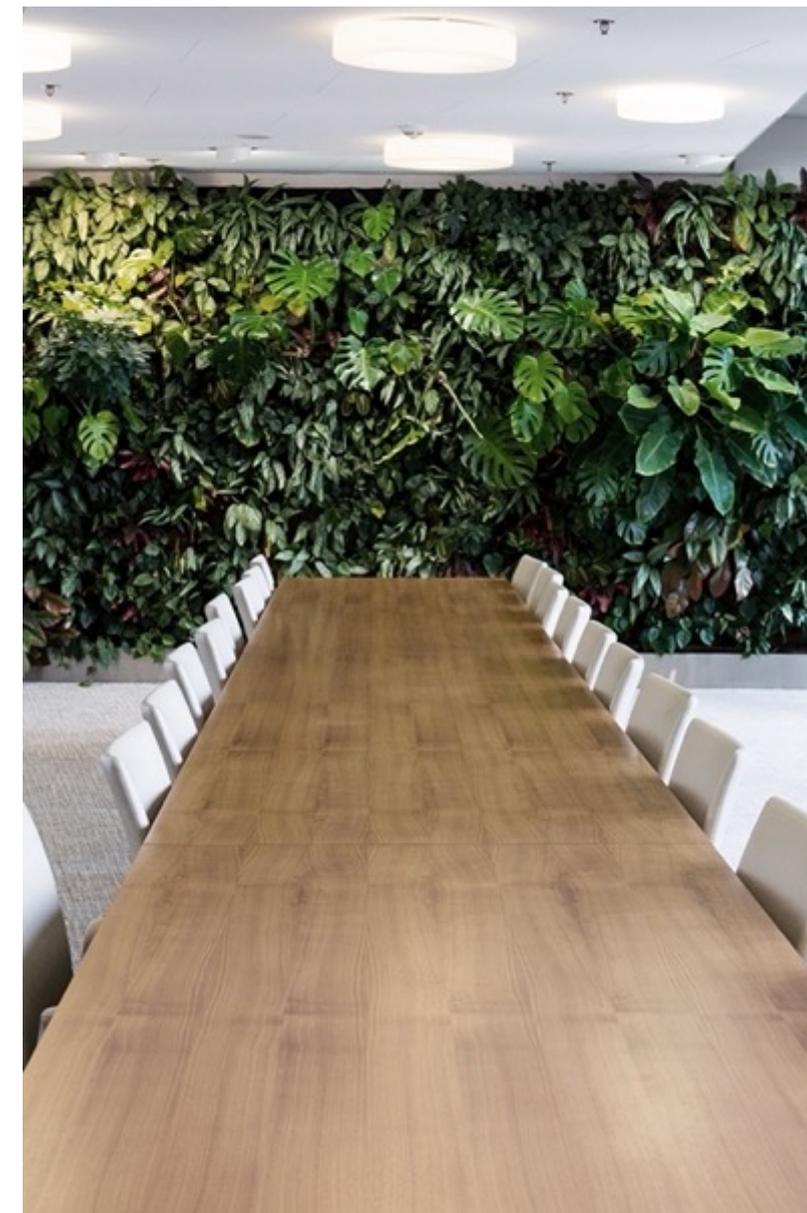
1. Y aura-t-il des changements dans la réglementation au Canada et quels règlements environnementaux liés à l'immobilier adoptera-t-on le plus vraisemblablement en premier lieu?
2. Quel sera l'impact de l'intégration des pratiques de construction écologiques sur les loyers atteignables, sur la fidélisation des locataires, sur les frais d'exploitation et sur les valeurs immobilières?
3. Quels sont les suppléments de coût des pratiques de construction écologiques et des matériaux verts? Quel sera l'impact de l'écologisation des bâtiments sur les délais de construction?
4. Dans quelle mesure les marchés canadiens sont-ils vulnérables aux dérèglements climatiques? Quelles sont les stratégies qui permettront de limiter le risque physique et transitionnel des dérèglements climatiques pour les biens immobiliers existants?
5. Au Canada, les sociétés immobilières devront-elles bientôt ramener à zéro leur bilan carbone net?

Société

1. Que devront faire les entreprises pour harmoniser l'obligation de dégager des rendements sur les investissements avec les impératifs de l'abordabilité et les autres objectifs sociaux?
2. En quoi l'intégration des pratiques et des programmes de bien-être se répercutera-t-elle sur les loyers atteignables, sur la fidélisation des locataires, sur les frais d'exploitation et sur les valeurs immobilières?

Gouvernance

1. Quelle sera l'évolution des normes de gouvernance des sociétés dans les prochaines années?
2. À quelles technologies les entreprises devront-elles faire appel pour suivre la performance ESG dans l'ensemble de leurs portefeuilles?
3. Comment les sociétés immobilières canadiennes devraient-elles comparer la performance de leur portefeuille du point de vue des considérations ESG?



03

Bureaux et occupants

Les progrès dans la location des immeubles continueront de s'accélérer dans la nouvelle année : l'absorption nette, l'occupation des bureaux physiques et la conjoncture des marchés sont toutes appelées à s'améliorer. Sur les marchés carrefours, la demande des entreprises technologiques qui ont leur siège aux États-Unis s'étendra aux villes d'un océan à l'autre. La bifurcation sera rehaussée : les locaux à usage de bureaux fortement différenciés surclasseront les locaux de commodité.

Les tendances à surveiller

- 01** En 2022, la conjoncture du marché des bureaux se fortifiera, puisque la progression qui s'est amorcée au quatrième trimestre de 2021 s'accélénera. Les travailleurs de bureau reprendront leurs activités en présentiel, ce qui permettra aux employeurs de mettre à l'essai les nouvelles stratégies d'aménagement des milieux de travail favorisant le travail hybride. L'absorption nette devrait totaliser 6,2 millions de pieds carrés en 2022, avant de culminer à un sommet sur 15 ans en 2023.
- 02** Dans le domaine des technologies, les occupants qui ont leur siège aux États-Unis reprendront leurs plans d'expansion au Canada, ce qui dynamisera la demande exprimée pour les locaux à usage de bureaux haut de gamme et ce qui viendra accroître la concurrence qui s'exerce pour les technot talents. Montréal, Edmonton et la région de Waterloo, entre autres, seront les grandes gagnantes en 2022. Les occupants favoriseront les immeubles riches en commodités, qui permettent d'atteindre les objectifs dans le bien-être et la durabilité.
- 03** Les travaux d'aménagement d'immeubles en bois massif se multiplieront en 2022. Grâce à des économies de 60 % à 70 % dans les émissions de carbone par rapport aux immeubles traditionnels en acier et en béton, l'augmentation du nombre d'occupants soucieux d'ESG attirera davantage l'attention sur ces projets dans le marché. Ces propriétés offriront l'authenticité et l'esthétique des bâtiments de briques et de poutres, de concert avec les infrastructures modernes des bâtiments neufs.



Virage dans la planification à long terme

À l'heure où la pandémie entame sa troisième année, les stratégies des occupants dans l'aménagement des milieux de travail sont appelées à passer à la vitesse supérieure : au lieu de réagir à court terme, les occupants planifieront à long terme. Cette prochaine étape dans l'évolution de la planification stratégique, déjà constatée à Vancouver au début de 2022, s'étendra à d'autres marchés canadiens.

Les plans de retour au travail battront leur plein en 2022 lorsque les politiques gouvernementales s'assoupliront et que la population s'adaptera à la nouvelle normalité. L'occupation des bureaux physiques devrait progresser à Vancouver, Calgary et Edmonton, puis à Ottawa, Toronto et Montréal, en évoluant d'ouest en est d'un océan à l'autre.

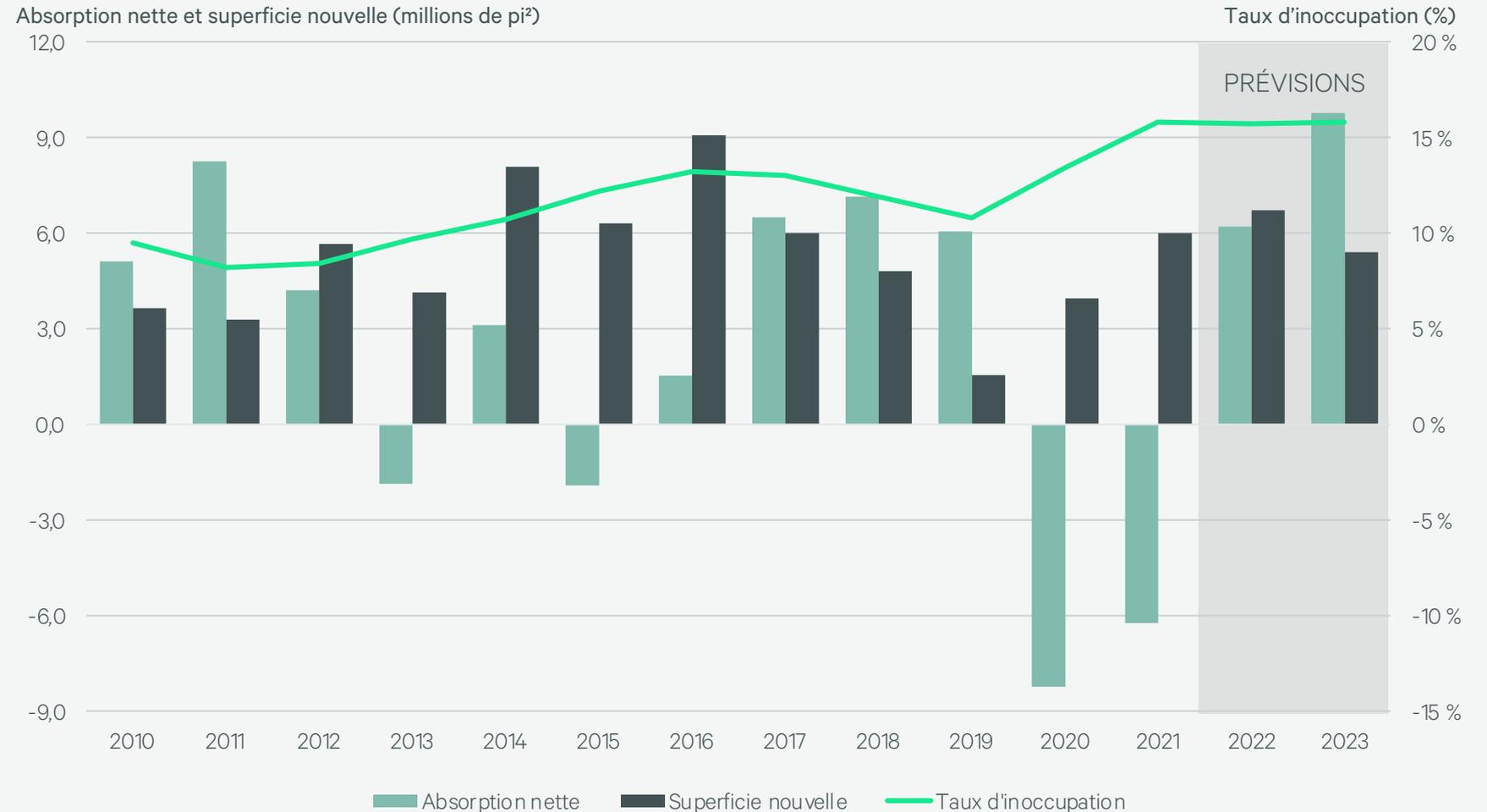
Les marchés de l'immobilier des bureaux se fortifieront

En profitant de conditions qui leur étaient favorables, les entreprises technologiques occupantes ont loué d'importantes superficies à usage de bureaux de première qualité dans les grands marchés canadiens. Grâce à la croissance dans ces segments, Vancouver, Toronto et Ottawa sont toujours les marchés des centres-villes les plus tendus en Amérique du Nord; Montréal suit au septième rang.

Dans les secteurs utilisateurs de bureaux, la croissance de l'emploi a été survitaminée durant la pandémie. Le nombre de travailleurs occupant des bureaux au Canada, qui s'est rétabli aux niveaux d'avant la pandémie après seulement huit mois, inscrit aujourd'hui un excédent de 264 300 emplois, en hausse de 9,5 % sur février 2020. La croissance devrait se poursuivre, puisque la catégorie des travailleurs professionnels et scientifiques dans l'industrie des connaissances s'inscrit au troisième rang pour le taux de postes à pourvoir, à 5,5 %.

En 2022, le segment des bureaux se fortifiera. Grâce au regain de la fin de l'année 2021, au cours de laquelle le Canada a connu son premier trimestre d'absorption nette positive depuis le début de la pandémie, il faut s'attendre en 2022 à d'autres gains dans l'activité locative des occupants. Dans l'ensemble du réseau, 2023 devrait inscrire le plus haut total dans l'absorption nette depuis plus de 15 ans. Il s'agit de quatre fois la moyenne du Canada sur 30 ans.

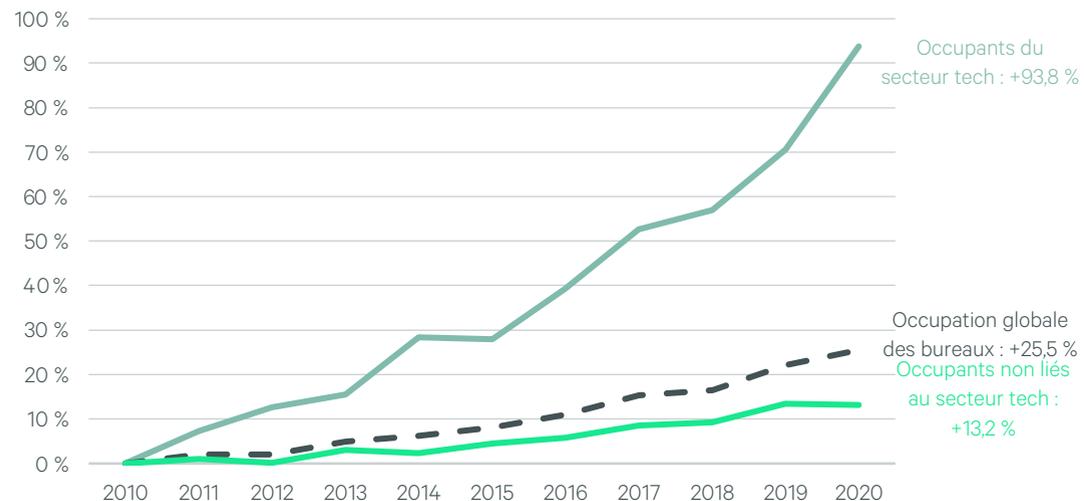
FIGURE 8 : Les prévisions de l'offre et de la demande de bureaux au Canada



Sources : CBRE EA et CBRE Recherche, 2022.

FIGURE 9 : L’empreinte grandissante du secteur des technologies dans les bureaux éclipse celle de tous les autres secteurs d’activité

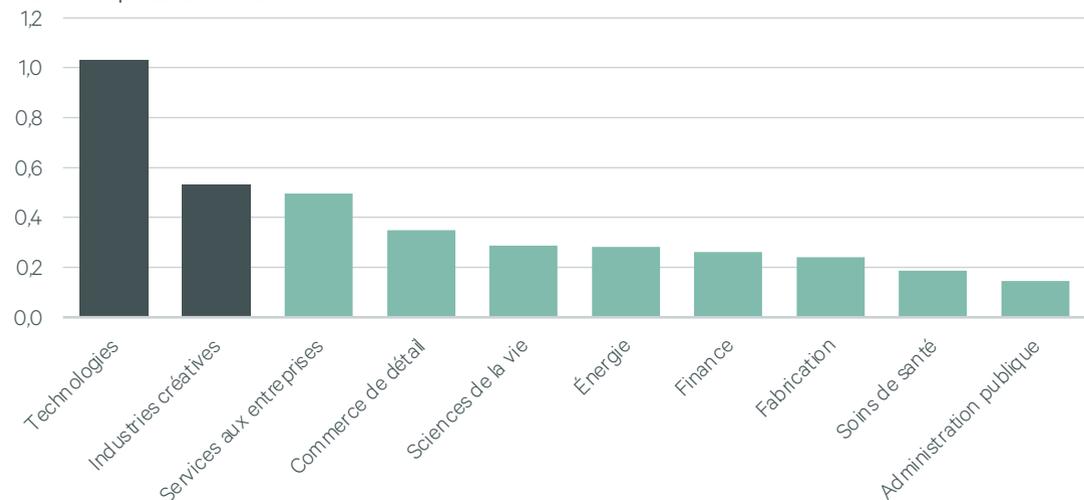
Croissance cumulative depuis 2010



Sources: Statistique Canada, CBRE Recherche, 2022.

FIGURE 10 : Le secteur des technologies domine les activités de location en 2021

Millions de pieds carrés loués



Source : CBRE Recherche, T4 2021.



Le secteur des technologies poursuivra sa séquence de croissance

Les entreprises technologiques occupantes, qui ont profité du répit des taux d'inoccupation de 2 % dans les marchés carrefours du Canada, ont été les grandes gagnantes des deux dernières années.

De concert avec le secteur de la création, qui regroupe les entreprises de jeux électroniques, d'effets visuels et de médias, ces industries complémentaires ont mené l'activité locative nouvelle en 2021. Ensemble, elles ont représenté 38,1 % de l'ensemble de l'activité locative nouvelle, ce qui est presque autant que les cinq industries suivantes réunies.

Or, le secteur des technologies n'est pas le seul à rechercher et à recruter des technotraitants. Tous les secteurs d'activité, dont les services bancaires, les services professionnels et l'administration publique, recherchent des technotraitants. Dans les professions technologiques, la croissance éclipse tous les autres types d'emplois exercés dans les bureaux. En fait, dans les 10 années comprises entre 2010 et 2020, le Canada s'est enrichi de 240 100 technotraitants, ce qui est plus que tous les autres types d'emplois de bureaux réunis, qui ont totalisé 186 300 travailleurs.

C'est d'abord à Vancouver et à Toronto qu'on a constaté des hausses dans les besoins en locaux à usage de bureaux plus vastes parmi les entreprises technologiques américaines. En 2022, cette demande devrait déferler sur Montréal, Edmonton et la région de Waterloo avant de s'étendre à d'autres marchés canadiens.

Le travail hybride et la demande de locaux différenciés

Le travail hybride est appelé à s'inscrire dans la durée. D'après le sondage d'opinion de CBRE Recherche réalisé auprès des occupants en 2021, 87 % des grandes entreprises prévoient d'adopter une approche de travail hybride. Or, on n'en connaît pas encore les incidences sur les besoins des différents occupants. Pour chaque locataire qui affirme qu'il se défera de ses locaux, il y en a un autre qui augmente sa superficie. La mise à l'essai de nouvelles stratégies dans l'aménagement des milieux de travail n'est qu'un début, et on se penchera plus attentivement sur ces stratégies dans la nouvelle année.

Il faut toutefois s'attendre à une bifurcation. La demande sera forte pour les locaux à usage de bureaux fortement différenciés, alors que la demande de locaux de commodité est appelée à dégringoler. Les cibles ESG porteront les projets d'aménagement de bureaux en gestation : le réaménagement des locaux sera la seule option dans les immeubles existants.

Cibles ESG : Le bois massif en plein essor

L'empreinte carbone intrinsèque dans la construction, le réaménagement et l'aménagement deviendra, à juste titre, un enjeu nettement plus important en 2022. Près de 40 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre sont attribuables au secteur de l'immobilier, surtout en raison de sa dépendance à l'endroit des matériaux de construction non durables. En construisant des bâtiments en bois d'œuvre, on pourra réaliser, sur les émissions de carbone, des économies de 60 % à 70 %.

À l'heure où les occupants se penchent sur l'aménagement de leurs bureaux afin d'inciter les employés à retourner dans les milieux de travail, le bois massif offre de nombreux attraits. La conversion des immeubles de bureaux industriels, dont la structure est comparable, donne lieu à des niveaux exceptionnels dans la demande à Vancouver, Toronto et Montréal, le plus souvent parmi les entreprises technologiques. Les immeubles en bois massif miseront sur cette tendance, en offrant la même authenticité et les mêmes caractéristiques esthétiques, de concert avec l'atténuation acoustique, l'éclairage naturel et les ascenseurs modernes, les systèmes de CVC et les caractéristiques infrastructurelles des nouveaux bâtiments modernes.

Les immeubles en bois massif sont beaucoup plus écodurables que toutes les autres typologies de bâtiments dans le monde. Quand on pense à la séquestration du carbone lorsqu'on construit des immeubles avec du bois d'œuvre récolté dans les forêts gérées durablement et aux émissions de carbone qu'on évite de produire en évitant de construire des bâtiments avec de l'acier ou du béton, ce changement dans la construction d'un seul bâtiment équivaut à enlever en permanence, sur les routes, un millier de voitures.

N'est-il pas nocif d'abattre des arbres pour construire des immeubles avec du bois d'œuvre?

- D'entrée de jeu, en Amérique du Nord, il pousse assez d'arbres productifs de bois d'œuvre pour construire un immeuble de sept étages toutes les 20 minutes. En outre, toutes les sociétés forestières de grande notoriété ne s'approvisionnent que dans les forêts gérées durablement, dans lesquelles on plante plus d'arbres qu'on en récolte.
- Puisque les nouveaux arbres absorbent le dioxyde de carbone et l'emmagasinent dans le bois, bâtir des immeubles en bois d'œuvre séquestre le carbone, ce qui vient réduire les émissions polluantes.
- En outre, parce que les arbres absorbent moins de dioxyde de carbone et produisent moins d'oxygène en vieillissant, il est préférable de récolter les arbres matures et de planter de nouveaux arbres, au lieu de ne rien faire.

Pourquoi aujourd'hui?

- En raison de la croissance démographique, il faudra doubler mondialement, d'ici 2060, le parc immobilier, ce qui équivaut à construire chaque mois, pendant 40 ans, une ville entière de la taille de New York.
- Puisque l'opinion réclame de nouvelles interventions, les émissions de carbone intrinsèques ou les émissions liées à la fabrication et à la construction de matériaux pour le bâtiment représenteront près de la moitié de l'ensemble des nouvelles émissions du secteur du bâtiment au cours de cette période.

Que dire des incendies, des moisissures et des termites ou des coûts?

- Incendies : Tous les bâtiments risquent d'être rasés par des incendies. Pourtant, on peut concevoir les bâtiments en bois d'œuvre pour les rendre encore plus sécuritaires que les bâtiments traditionnels. Grâce aux produits ignifugeants, on peut même construire des bâtiments en bois d'œuvre modernes pour qu'ils soient auto-extincteurs.
- Moisissures et termites : Le bois d'œuvre est séché au four pour ramener à 12 % sa teneur en humidité, ce qui est assez faible pour prévenir les moisissures et pour tuer tous les insectes dans le bois.
- Coûts : Les bâtiments en bois d'œuvre se construisent plus rapidement que les immeubles en acier. Autrement dit, même si les coûts de construction sont plus élevés, ils peuvent finir, dans l'ensemble, par se chiffrer aux mêmes coûts que les immeubles en acier ou être même plus économiques à construire.



04

Commerce de détail

Le marché continue d'évoluer et de s'adapter à la mouvance du paysage du commerce de détail. L'innovation et la priorité données à l'expérience client viendront revigorer ce secteur. La confiance des consommateurs reste bien orientée, et les dépenses devraient stabiliser en 2022.

Les tendances à surveiller

- 01** Les détaillants comme les consommateurs ont tous tiré les leçons de chaque vague de la COVID 19, ce qui a permis au commerce de détail de sortir de l'inconnu et d'être mieux en mesure d'affronter la suite des événements. La confiance des consommateurs devrait rester bien orientée, et les dépenses devraient se stabiliser en 2022 à mesure que seront publiés les chiffres sur l'épargne cumulée par les particuliers pendant la pandémie.
- 02** Les blocages de la chaîne logistique continueront de donner lieu à des pressions inflationnistes pour les détaillants comme pour les consommateurs. La forte croissance de l'économie, les pénuries de travailleurs et les chaînes logistiques entravées, en raison de la hausse des coûts des conteneurs, auront pour effet d'accroître, cette année, les prix des biens et des services.
- 03** Dans l'alimentation et les boissons, les nouveaux concepts permettront essentiellement de ramener la clientèle dans les zones commerciales, ce qui est essentiel pour la variété des locataires et la vitalité des sites. Les restaurants se lanceront également dans les offres directes aux consommateurs, ce qui leur permettra d'implanter directement, dans les cuisines des particuliers d'un océan à l'autre, leurs produits et l'expérience qu'ils offrent.
- 04** Les consommateurs favoriseront de plus en plus les marques qui cadrent avec les valeurs visées dans la durabilité en 2022. Les engagements plus ambitieux que prendront les détaillants afin de réduire leur empreinte carbone se répercuteront sur les concepts pensés pour les établissements commerciaux et auront pour effet de verdir les baux.



La productivité des locaux dans le commerce de détail et la hausse des dépenses de consommation

Dans le secteur du commerce de détail, la reprise bat son plein. L'achalandage piétonnier et les chiffres sur la productivité des ventes ont rebondi pour reconquérir des niveaux d'activité normaux : les consommateurs sont impatients de reprendre le temps perdu en 2021. Les établissements physiques existants deviennent eux aussi plus efficaces, puisqu'ils doivent s'adapter à l'activité commerciale qui se déroule de plus en plus en ligne. Depuis 2010, les ventes au détail dans les magasins ne cessent d'augmenter : elles ont progressé presque deux fois plus rapidement que les stocks physiques, ce qui indique que les détaillants utilisent leur superficie avec plus d'efficacité qu'avant.

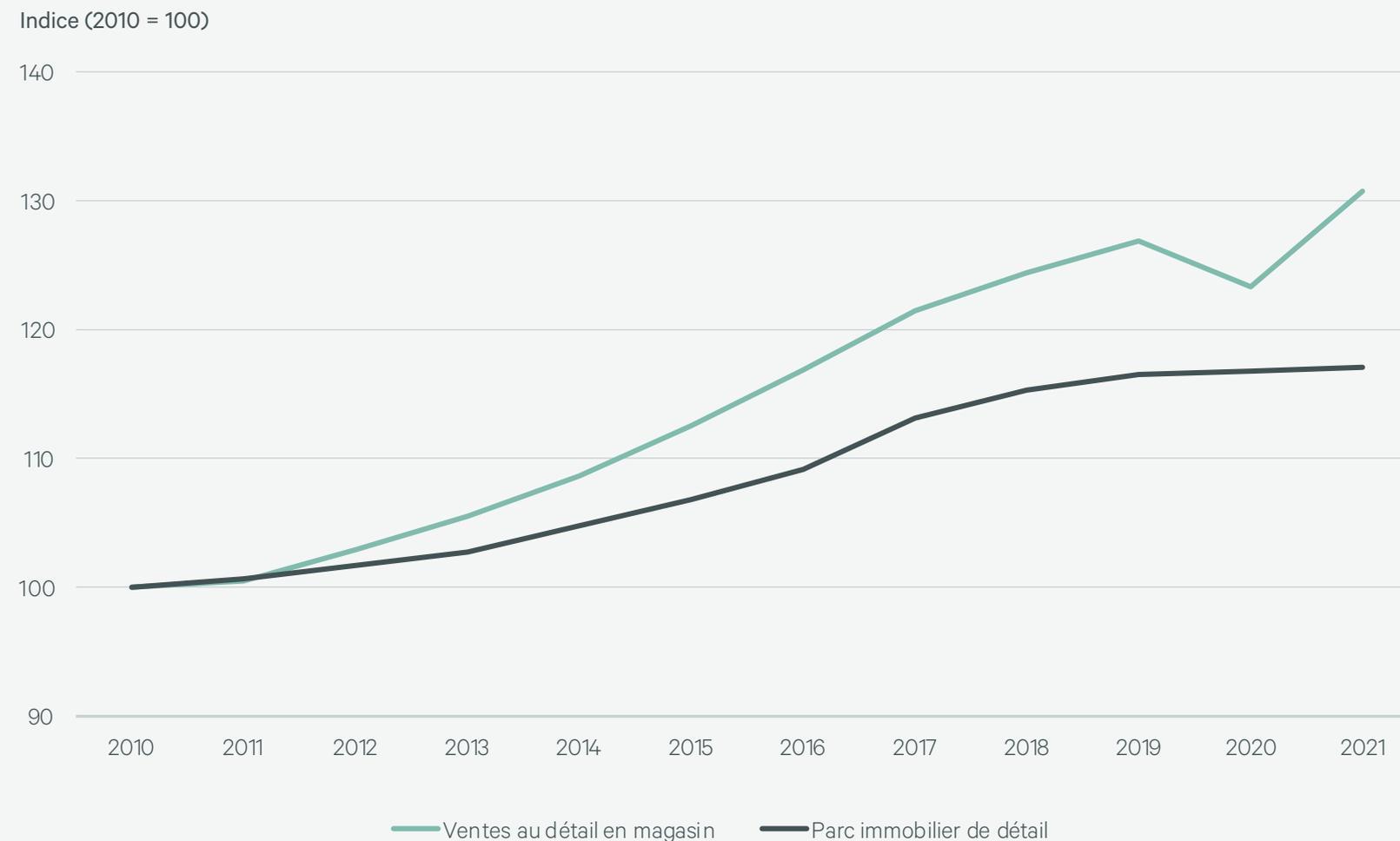
Les détaillants comme les consommateurs ont tiré les leçons de chaque vague de la COVID-19, ce qui a permis au commerce de détail de sortir de l'inconnu et d'être mieux en mesure d'affronter la suite des événements. Les défauts dans le paiement des loyers sont eux aussi en baisse, à 1 % et 2 % à peine respectivement pour les centres commerciaux à ciel ouvert et fermés selon l'enquête de la REALPAC pour le quatrième trimestre de 2021; au début de 2022, les détaillants sont peu nombreux à continuer de profiter des programmes de report des loyers. La confiance des consommateurs reste bien orientée, et les dépenses devraient se stabiliser en 2022, à mesure que seront publiés les chiffres sur l'épargne cumulée par les particuliers pendant la pandémie.

Le coût des biens et les pénuries de travailleurs

Les problèmes de la chaîne logistique continueront de pénaliser les détaillants en 2022, du point de vue non seulement des moyens de s'assurer qu'il y aura des produits à vendre sur les rayons, mais aussi du coût des biens. En raison de la forte croissance économique, des pénuries de travailleurs et des chaînes logistiques entravées, les prix des biens et des services augmenteront cette année, ce qui pourrait être de mauvais augure pour les détaillants déjà vulnérables, de même que pour ceux dont les marges bénéficiaires sont moindres.

Du point de vue opérationnel, la main-d'œuvre, dont l'offre et le coût des travailleurs spécialisés, inquiète elle aussi. Dans l'ensemble des secteurs d'activité, le commerce de détail s'inscrit au troisième rang pour le plus grand nombre de postes à pourvoir en 2021; c'est pourquoi les entreprises ont dû réactualiser leurs pratiques d'embauche, afin d'attirer et de fidéliser les travailleurs. Les taux de roulement élevés et les pénuries de personnel sont appelés à perdurer en 2022.

FIGURE 11 : La hausse des ventes au détail – corrélation entre les ventes en magasin et le parc immobilier de détail



Remarque : Le parc immobilier de détail ne comprend que les centres commerciaux d'une superficie égale ou supérieure à 20 000 pieds carrés.
Sources : Euromonitor, Centre for the Study of Commercial Activity et CBRE Recherche, 2022.

Priorisation de l'expérience client

Parce que les consommateurs sont de plus en plus adeptes des achats en ligne, les détaillants et les centres commerciaux mettent davantage l'accent sur leurs locaux physiques afin de reconquérir des parts de marché. Il ne suffit plus d'étoffer le parc immobilier : désormais, les détaillants doivent analyser plus en profondeur leur clientèle afin de vendre leurs produits. Les établissements thématiques, les événements promotionnels et l'agrandissement de la superficie consacrée à l'étalage et à l'exposition sont appelés à prendre plus d'importance en 2022.

Dans l'alimentation et les boissons, les nouveaux concepts permettront essentiellement de ramener la clientèle dans les zones commerciales, ce qui est essentiel pour la variété des locataires et la vitalité des sites.

Évolution de l'éventail des locataires

Dans les deux dernières années, la demande exprimée par et pour les détaillants dans le domaine des services a augmenté, notamment dans l'esthétique, les soins médicaux, les animaux de compagnie et la garde d'enfants. Les bailleurs misent davantage sur ce secteur dans leur éventail de locataires et repensent ainsi leur conception du commerce de détail, qui est désormais plus généralement un « espace de consommation ».

Nous commençons à constater que des détaillants regroupent leurs établissements, surtout dans le segment de la mode. Les détaillants continueront de regrouper les réseaux de magasins, à mesure que les baux arriveront à expiration. Or, dans l'ensemble, leur empreinte est appelée à rester stable, puisqu'ils agrandiront leurs établissements dans les sites rentables. Par contre, les détaillants traditionnels présents en ligne seulement souhaitent se doter d'une présence physique pour se différencier. Ces établissements se révèlent plus florissants que le commerce en ligne, puisque les consommateurs ont l'occasion de faire l'expérience des marques.

Le secteur du cannabis a inscrit une hausse de son activité locative pendant les pires épisodes de la COVID-19 : les bailleurs ont été plus nombreux à accueillir ces locataires afin d'occuper les locaux vides. Depuis, le marché est devenu sursaturé dans certaines villes, essentiellement dans les grandes artères urbaines. Il se peut que ce marché se simplifie grâce à des fusions-acquisitions, qui viendront réduire le nombre de concurrents en 2022.



Innovation et partenariats

Les détaillants continueront d'explorer les nouveaux modèles et concepts opérationnels. Les restaurants comptent parmi les commerçants les plus ingénieux, puisqu'ils mettent au point de nouveaux systèmes exclusifs. Produit dérivé qui s'inscrit dans le prolongement de leurs opérations, la livraison représente un volet de plus en plus important de leurs activités : il est deux fois plus probable que les consommateurs passent directement des commandes aux restaurants au lieu de faire appel à des applications tierces, selon Restaurants Canada. Les marques se lancent dans les offres directes aux consommateurs, ce qui leur permet d'intégrer directement, dans les cuisines des particuliers d'un océan à l'autre, leurs produits et leurs expériences. Chefdrop, General Assembly Pizza et Porta font partie des émanations des marques et des restaurants populaires.

Dans d'autres domaines, dont la pharmacie, on privilégie les partenariats. Par exemple, Empower Clinics Inc. a noué un partenariat avec Rexall Pharmacy pour lancer le premier de différents centres intégrés de soins de santé, qui offriront des services de médecine familiale et interne et des services paramédicaux dans certaines pharmacies Rexall et qui sont appelés à ouvrir leurs portes en 2022. Il faut s'attendre à ce que ces partenariats se multiplient dans l'année à venir : ils permettront de lier les établissements de détail expérientiels et traditionnels et d'étendre les produits offerts à une expérience commerciale plus globale.

Il ne suffit plus d'étoffer le parc immobilier : désormais, les détaillants doivent analyser plus en profondeur leur clientèle afin de vendre leurs produits.

La durabilité : une préoccupation grandissante

Dans l'immobilier du commerce de détail, l'ESG est toujours balbutiante. Or, elle a pris de la vitesse, essentiellement grâce à des pratiques durables.

Dans ce qu'il est convenu d'appeler le consumérisme éthique, les consommateurs soucieux des enjeux sociaux et environnementaux encourageront de plus en plus les marques qui cadrent avec les valeurs de durabilité en 2022. En 2021, l'enquête d'EY sur l'indice de consommation projeté a permis de constater que la durabilité se hissera rapidement au sommet des priorités des consommateurs, puisque 61 % des clients prévoient d'être plus attentifs à l'impact environnemental de ce qu'ils consomment.

Dans les dernières années, les entreprises ont annoncé d'audacieux objectifs destinés à promouvoir un avenir plus durable. Le fournisseur mondial de mobilier Ikea a pour objectif d'utiliser uniquement de l'énergie renouvelable d'ici 2030. Ce détaillant offre aussi des bornes de recharge des véhicules électriques dans la plupart de ses établissements. Ikea adopte aussi d'autres pratiques, dont l'installation de postes de tri des déchets dans les aires de restauration, option à laquelle font aussi appel de nombreux bailleurs d'établissements de détail.

Les engagements plus ambitieux que prendront les détaillants afin de réduire leur empreinte carbone se répercuteront sur les concepts pensés pour les établissements commerciaux et auront pour effet de verdir les baux, comme on peut déjà le constater surtout dans la demande de services durables dans la gestion des déchets.

61 %

des clients prévoient d'être plus attentifs à l'impact environnemental de ce qu'ils consomment.



05

Industriel et logistique

En 2022, la demande dans l'immobilier industriel devrait rester vigoureuse : le commerce électronique s'accélère et on a de plus en plus besoin de stocks de sécurité, ce qui aura des incidences durables au Canada. Puisqu'il reste peu de superficies disponibles, les occupants devront s'en remettre aux projets d'aménagement en gestation pour répondre à leurs besoins en locaux.

Les tendances à surveiller

- 01** Les blocages de la chaîne logistique qui se sont multipliés pendant la pandémie commenceront à se résorber, ce qui viendra détendre le marché en 2022. Or, il faudra compter un certain temps, en raison de l'importance des retards cumulés dans les deux dernières années.
- 02** Les investissements dans l'automatisation et la robotique sont appelés à se multiplier dans les prochaines années, puisque les occupants souhaitent profiter du regain dans la construction d'installations neuves. Ces investissements dans la technologie joueront un rôle prépondérant en aidant les occupants à atteindre leurs cibles du point de vue de l'efficacité opérationnelle et environnementale.
- 03** Le commerce électronique continuera d'être un facteur majeur de la demande dans l'immobilier industriel au Canada : le taux de pénétration devrait augmenter encore dans les prochaines années, puisque les Canadiens seront plus à l'aise avec l'expérience offerte dans le commerce électronique.
- 04** Faute de locaux disponibles, l'activité de prélocation dans les projets en gestation sera vigoureuse : la demande insatisfaite donnera lieu à la construction d'installations neuves pour répondre aux besoins en locaux.



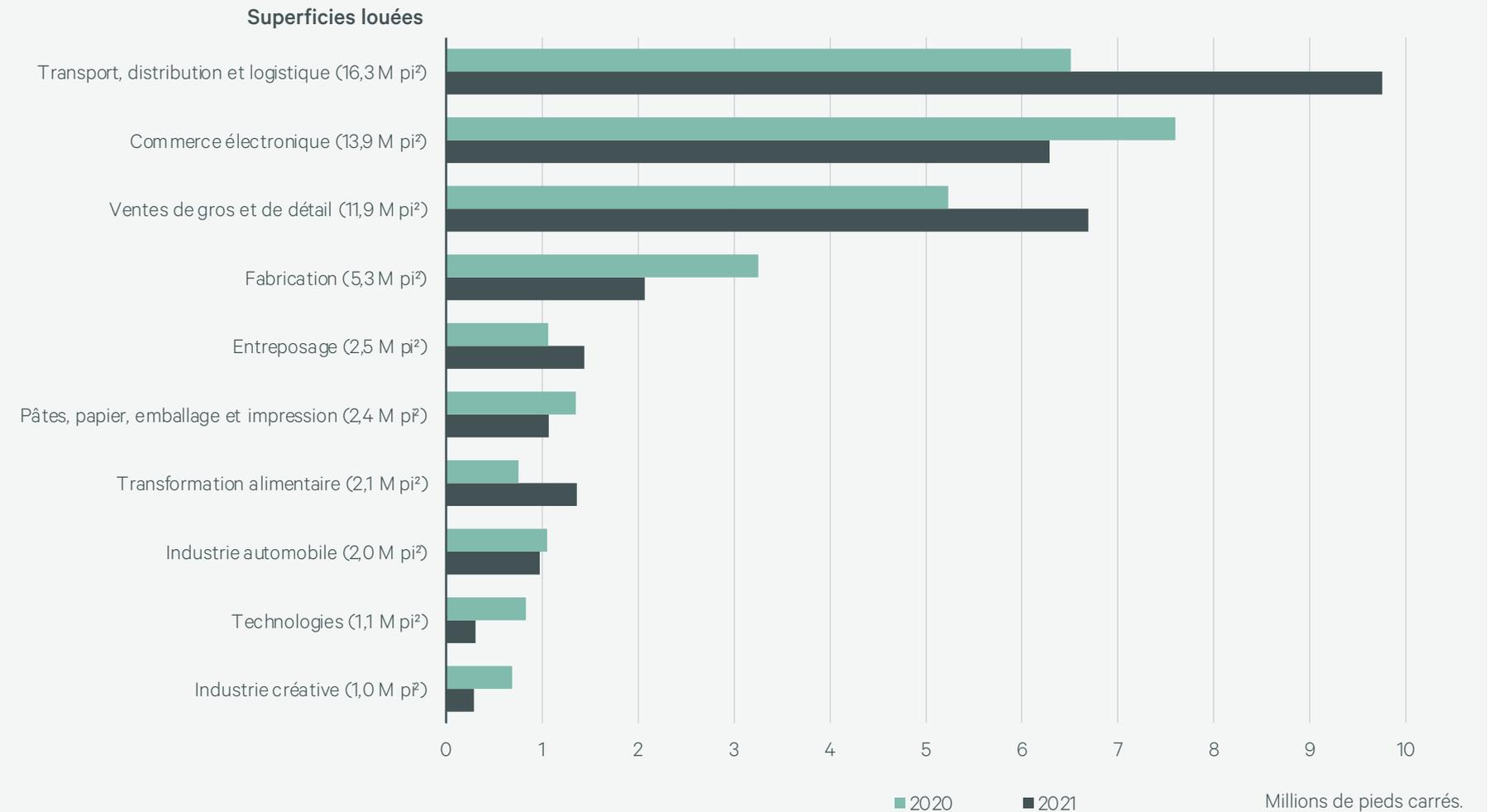
Le commerce électronique appelé à rester une force motrice majeure de la demande

Avant la pandémie, le Canada accusait du retard sur les pays comparables du point de vue de l'adoption du commerce électronique. Aujourd'hui, le taux de pénétration du commerce électronique au Canada s'est accéléré considérablement, à 19,6 %, ce qui représente presque le double du niveau atteint avant la pandémie, soit 10 % en 2019. En fait, depuis les deux dernières années, le Canada est sur un pied d'égalité avec les États-Unis du point de vue de la pénétration du commerce électronique.

L'impact de cette accélération fulgurante du commerce électronique est évident parmi les occupants dans les secteurs de la logistique tierce et du commerce électronique, soit les deux grands piliers de l'activité locative nouvelle en 2020 et en 2021. À terme, la demande dans le commerce électronique restera forte, puisque les entreprises s'adapteront à la nouvelle norme et planifieront leur croissance soutenue dans les prochaines années. De concert avec le regain attendu des dépenses des ménages en raison de l'épargne excédentaire cumulée pendant la pandémie, cette hausse de la demande de biens obligera à aménager une superficie d'entreposage encore plus vaste en 2022.

Aujourd'hui, le taux de pénétration du commerce électronique au Canada s'est accéléré considérablement, à 19,6 %, ce qui représente presque le double du niveau atteint avant la pandémie, soit 10 % en 2019.

FIGURE 12 : Les secteurs d'activité les plus actifs dans la location d'installations industrielles au Canada en 2020 et 2021



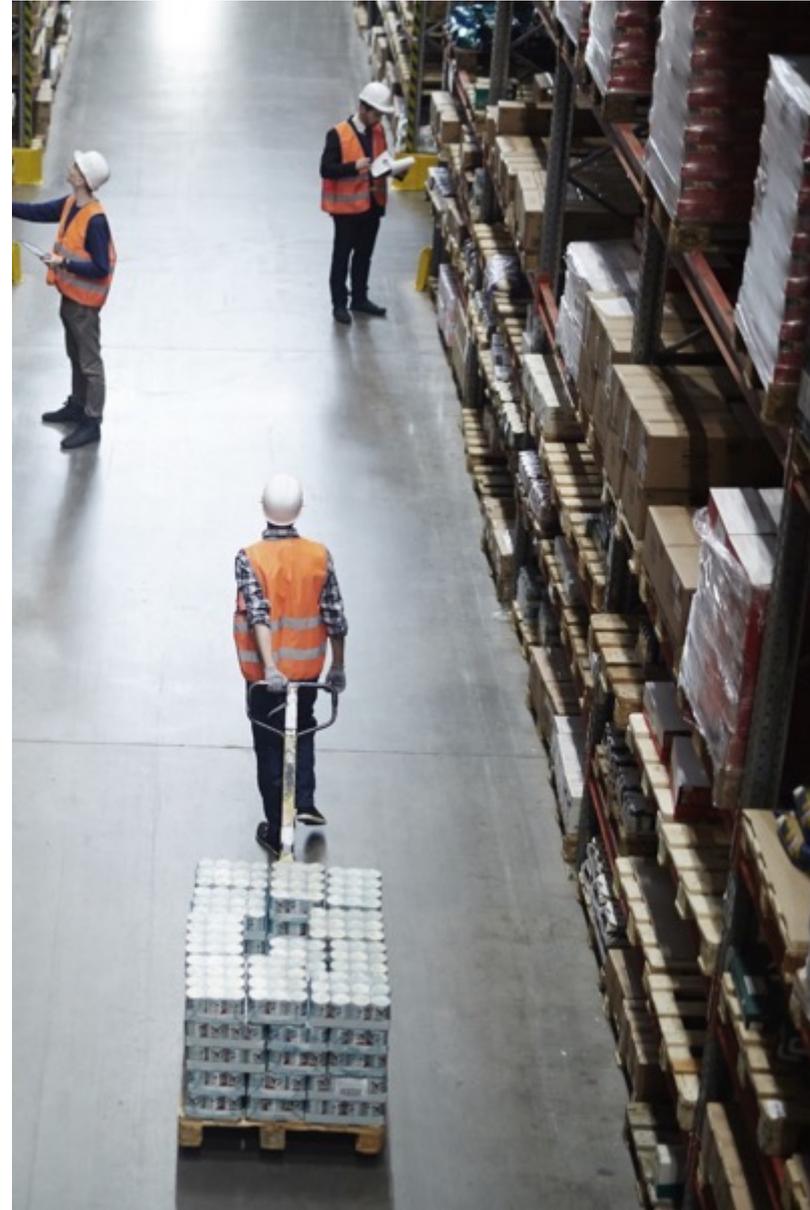
Remarque : Les nouvelles ententes de location comprennent les expansions et les prolongations dans les secteurs d'activité ci-haut.
Source : CBRE Recherche, T4 2021.

Il faudra une plus grande superficie pour entreposer les « stocks de sécurité »

Les blocages qui se sont fait jour pendant la pandémie dans la chaîne logistique mondiale mettent en lumière le besoin grandissant, pour les entreprises, de constituer des stocks plus considérables afin de maîtriser les incidences d'un autre blocage éventuel à l'échelle mondiale. Ce basculement de la chaîne logistique mondiale, dans lequel le modèle « juste à temps » cède la place à une structure « juste en cas », viendrait augmenter encore la demande de locaux à usage d'entrepôts, surtout pour les biens et les fournitures essentiels. D'après la corrélation historique entre les locaux industriels occupés et les stocks des entreprises au Canada, une hausse de 5 % des niveaux de stocks pourrait porter la demande des occupants pour des locaux à usage d'entrepôts de 90 à 120 millions de pieds carrés supplémentaires dans les prochaines années. Remise en contexte, cette demande supplémentaire équivaldrait à une superficie industrielle supérieure à celle qui a été mise en service d'un océan à l'autre dans les cinq dernières années réunies.

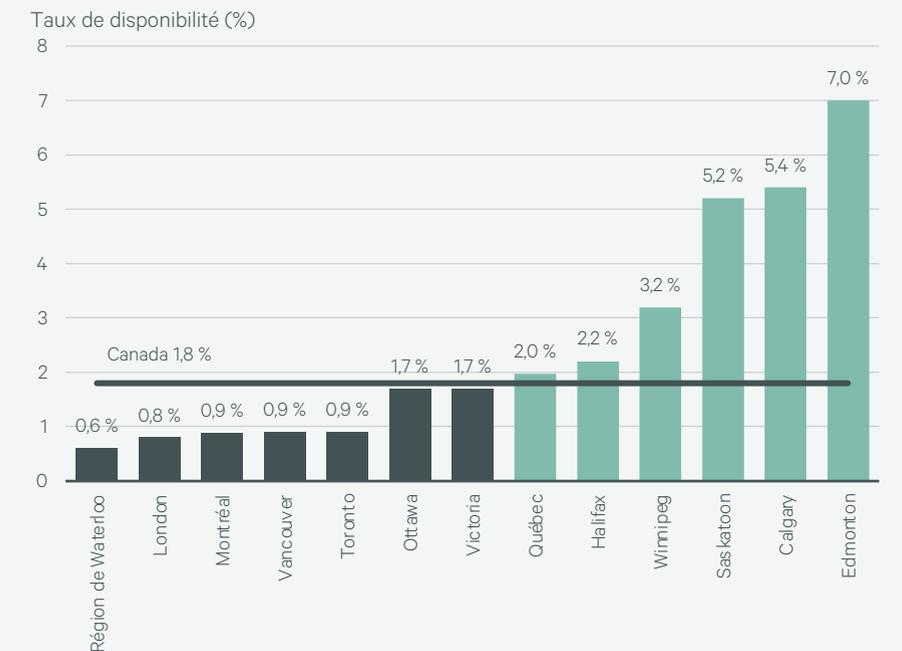
La tension des marchés constituera un environnement riche de défis pour les occupants à court terme

La demande colossale d'installations industrielles dans les dernières années a porté les indicateurs de base du marché à des niveaux sans précédent presque partout au Canada. Les marchés majeurs n'ont en fait aujourd'hui aucune superficie disponible viable à offrir, ce qui explique qu'une grande partie de la demande soit insatisfaite. Pour les occupants qui ont besoin de locaux à court terme, il y aura quelques options, et pour les occasions qui seront effectivement offertes, la concurrence sera féroce. Tant qu'il n'y aura pas un meilleur équilibre entre l'offre et la demande, cette tension de la conjoncture du marché continuera de faire monter les taux de location, les prix de vente et les prix des terrains partout au Canada.



Même si les loyers se sont accélérés dans les derniers trimestres, les coûts de l'immobilier représenteront à peine 5 % environ des coûts de la chaîne logistique mondiale. Puisque la plus grande partie des dépenses s'explique par les frais de transport et de main-d'œuvre, les occupants pourront tolérer des loyers supérieurs afin de réduire les coûts à consacrer pour accélérer le transport des biens à livrer.

FIGURE 13 : Le taux de disponibilité par région



Source : CBRE Recherche, T4 2021.

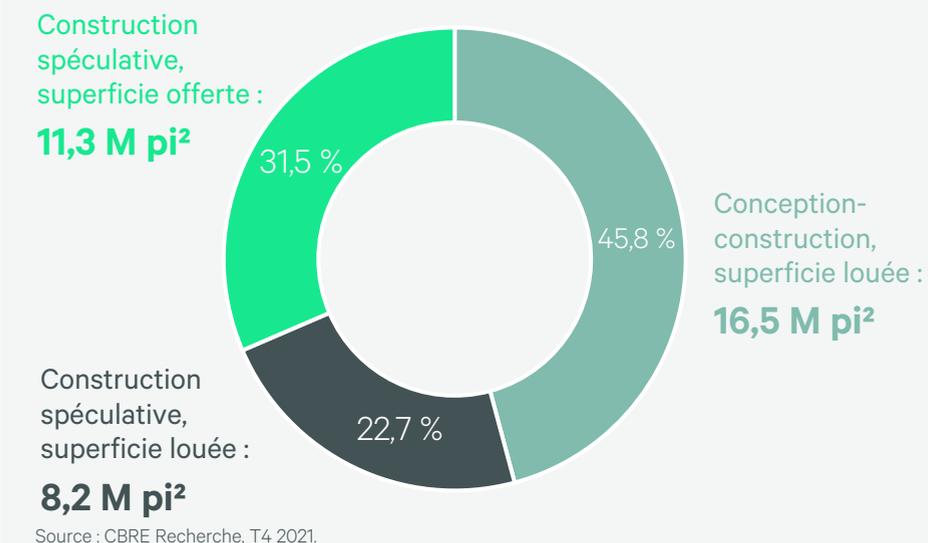
Les projets d'aménagement ont beau se multiplier pour répondre à la demande, la superficie sera vite pré louée

L'activité dans la construction a inscrit un rebond pour répondre à la forte demande dans l'immobilier industriel : à la fin de 2021, la superficie totale en construction a atteint un sommet absolu de 36,2 millions de pieds carrés. En raison de la pénurie de superficies disponibles à l'heure actuelle sur le marché, la construction neuve est appelée à devenir la principale solution pour les occupants à la recherche de locaux. Or, ces derniers devront agir vite, puisque les projets en construction à l'heure actuelle sont déjà pré loués à 67,2 % et que les terrains viabilisables se font de plus en plus rares.

Les risques pour les projets d'aménagement se sont eux aussi accentués à cause de la pandémie. Les retards dans la construction, la hausse des coûts et l'augmentation des taxes et des droits pourraient faire obstacle à la mise en service d'une superficie nouvelle sur le marché en 2022.



FIGURE 14 : Les commandes d'installations industrielles en carnet au Canada



36,2

millions de pieds carrés
sont actuellement
en chantier

67,2 %

des superficies en
chantier sont déjà
pré louées

On s'intéressera de plus en plus à l'automatisation et à la robotique

En raison du niveau sans précédent de construction d'installations neuves dans l'immobilier industriel à l'heure actuelle, de nombreux occupants auront également l'occasion de se pencher sur la mise en œuvre de l'automatisation et de la robotique dans leurs installations. Puisque les occupants tâchent de maximiser la productivité et l'efficacité tant du point de vue des opérations que des répercussions environnementales, les installations nouvellement construites permettront probablement de mieux faire fructifier l'investissement dans la technologie pour atteindre ces objectifs.

Les occupants cibleront les centres démographiques malgré les vents contraires macroéconomiques

La localisation continuera de représenter une considération majeure pour la plupart des occupants, surtout en raison des difficultés causées par les pénuries de main-d'œuvre et par les frais de transport élevés. Puisque les entreprises font déjà savoir qu'elles ont du mal à embaucher des travailleurs pour répondre à l'augmentation de la demande, il sera essentiel, pour l'embauche et la fidélisation de la main-d'œuvre, d'être en mesure d'implanter des installations non loin des pépinières de travailleurs. Les frais de transport des biens ont aussi explosé pendant la pandémie, ce qui a fait monter les prix du transport international et national. Compte tenu de ces facteurs macroéconomiques, de nombreux occupants voudront probablement encore plus s'installer non loin des centres démographiques en 2022.



06

Multirésidentiel

En 2022, la reprise de l'immigration, la hausse des prix du logement et l'offre nouvelle insuffisante viendront nourrir une reprise des indicateurs de base de l'immobilier multirésidentiel. Ce secteur devrait pulvériser un autre record pour les investissements dans l'année à venir en raison de la forte demande des investisseurs institutionnels et des capitaux refoulés pendant la pandémie.

Les tendances à surveiller

- 01** La demande de logements locatifs continuera de reprendre du mieux et de s'accélérer dans certaines régions en 2022. Les cœurs névralgiques des villes seront les grands bénéficiaires de cette croissance de la demande. La forte augmentation du nombre total d'immigrants et la croissance sans précédent des prix du logement attireront un plus grand nombre de résidents sur le marché locatif.
- 02** Les indicateurs de base de l'immobilier multirésidentiel se durciront dans la nouvelle année en raison de la nouvelle offre insuffisante et de la demande de plus en plus forte des locataires. Ce sont les tranches les moins chères du marché qui comptabiliseront les gains les plus importants, puisque la reprise dans la tranche des logements plus chers sur les principaux marchés est appelée à se ralentir.
- 03** Les politiques de l'État et le déploiement de programmes de financement favorables amèneront les bailleurs de logements dans les immeubles multirésidentiels à adopter de plus en plus les stratégies ESG.
- 04** L'influx continu de capitaux institutionnels dans le segment de l'immobilier multirésidentiel viendra muscler l'activité des investisseurs en 2022. L'environnement concurrentiel de l'investissement donnera lieu à une compression soutenue des taux d'actualisation malgré la hausse des taux d'intérêt.



La reprise de la demande dans les centres urbains

Dans les centres urbains, la demande de logements locatifs est appelée à reprendre du mieux et, dans certains marchés, à s'accélérer en 2022; cette tendance sera surtout portée par la reprise de l'immigration, qui atteindra des niveaux élevés.

Ralentie pendant la pandémie, l'immigration s'accélère : après s'être établi à 184 500 en 2020, le nombre total d'immigrants a pulvérisé un nouveau record national en se hissant à 405 000 en 2021. Cette tendance semble vouloir s'inscrire dans la durée : les restrictions imposées dans les voyages internationaux s'amointront, on s'est engagé à consacrer un financement de 85 millions de dollars pour rattraper le retard dans le traitement de près de 2 millions ou presque de dossiers d'immigration, et le gouvernement fédéral continue de s'engager à relever les niveaux d'immigration, en ciblant 1,3 million de nouveaux résidents permanents dans la période de 2022 à 2024.

Puisque près de 60 % des nouveaux immigrants devraient être accueillis dans le cadre de programmes économiques, la plupart de ces nouveaux Canadiens devraient s'installer dans les centres urbains, non loin des pôles d'emploi.

Compte tenu de la rigueur relative des mesures de confinement adoptées au Canada durant la pandémie, la révocation attendue de ces restrictions en 2022 viendra aussi nourrir la migration à destination des centres urbains. La demande urbaine devrait être rehaussée par le retour des étudiants dans les classes des institutions d'enseignement postsecondaire, ainsi que par le retour des travailleurs de bureau qui s'étaient installés dans la banlieue ou sur les marchés moins chers au début de la pandémie lorsque les occupants des bureaux déploieront leurs stratégies de retour au travail en 2022.



1,3 M

cible pour le nombre total d'immigrants à accueillir entre 2022 et 2024

85 M \$

financement que le gouvernement fédéral s'est engagé à consacrer pour rattraper le traitement de près de 2 millions de dossiers de demandeurs du statut d'immigrant

60 %

nombre de migrants économiques en pourcentage de la cible totale de l'immigration de 2022 à 2024

La hausse du prix des logements attire les Canadiens sur le marché locatif

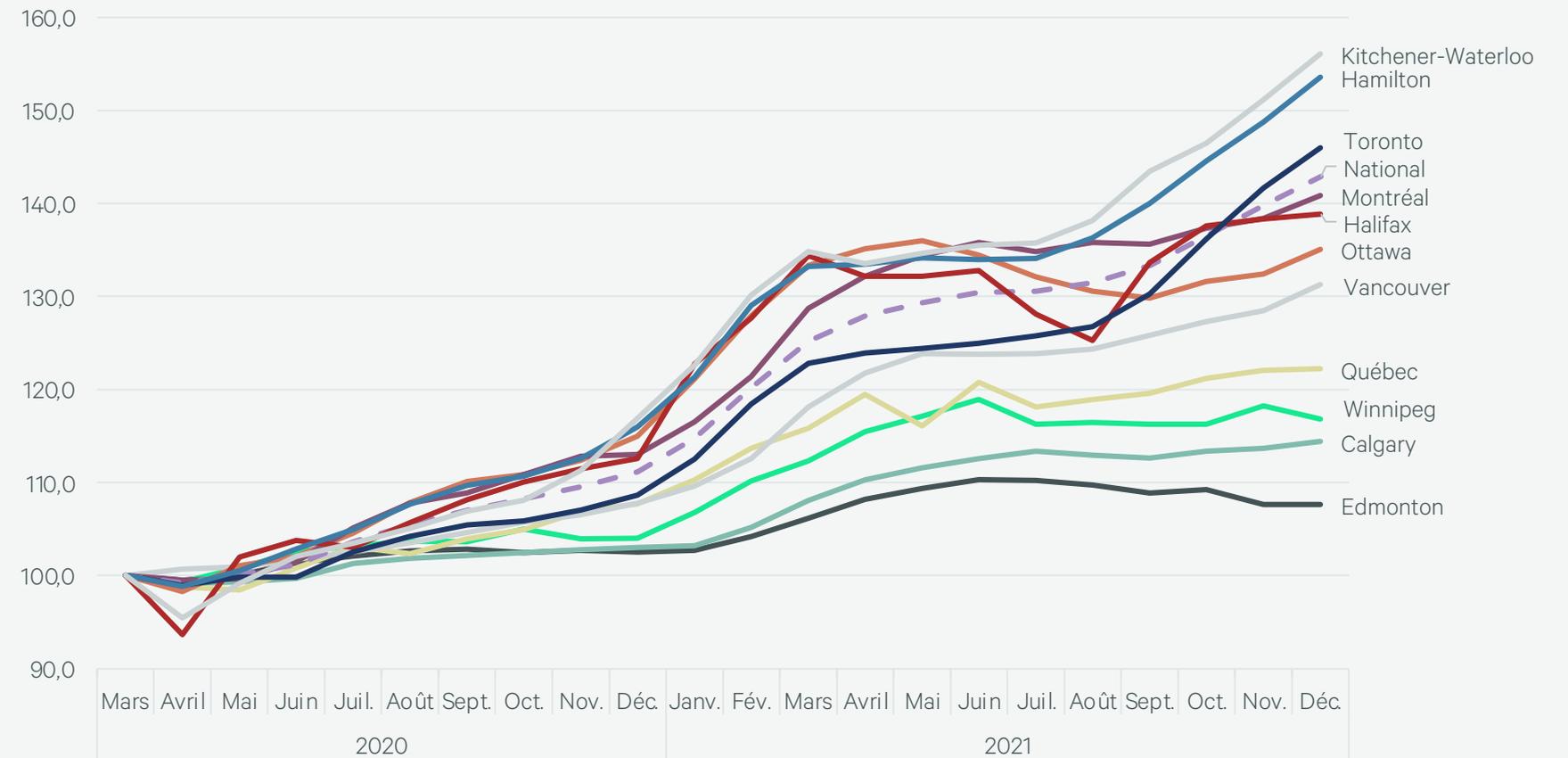
Depuis le début de la pandémie, le prix des logements connaît une croissance sans précédent au Canada, ce qui amène sur le marché locatif de nombreux candidats à l'accès à la propriété. De mars 2020 à décembre 2021, le prix global national de l'habitation unifamiliale a augmenté de 42,9 %. On a aussi constaté une hausse des prix dans tous les grands marchés du pays : les prix ont augmenté de plus de 30 % dans sept de ces marchés.

D'un océan à l'autre, les marchés du logement deviennent aussi de plus en plus inabordables en tenant compte des niveaux de revenus des ménages canadiens. Dans la récente étude internationale sur l'abordabilité des logements de Demographia, qui compare le ratio des prix médians des logements aux revenus médians des ménages dans les grandes villes du monde entier, seulement cinq des 42 marchés canadiens suivis sont « abordables ». De concert avec la hausse des taux d'intérêt, qui a pour effet d'augmenter les coûts hypothécaires pour les acheteurs potentiels de logements, cette tendance aura pour effet d'attirer à terme un nombre croissant de Canadiens sur le marché plus abordable du logement locatif.

De mars 2020 à décembre 2021, le prix du logement unifamilial global moyen selon l'ACI a augmenté de 42,9 %.

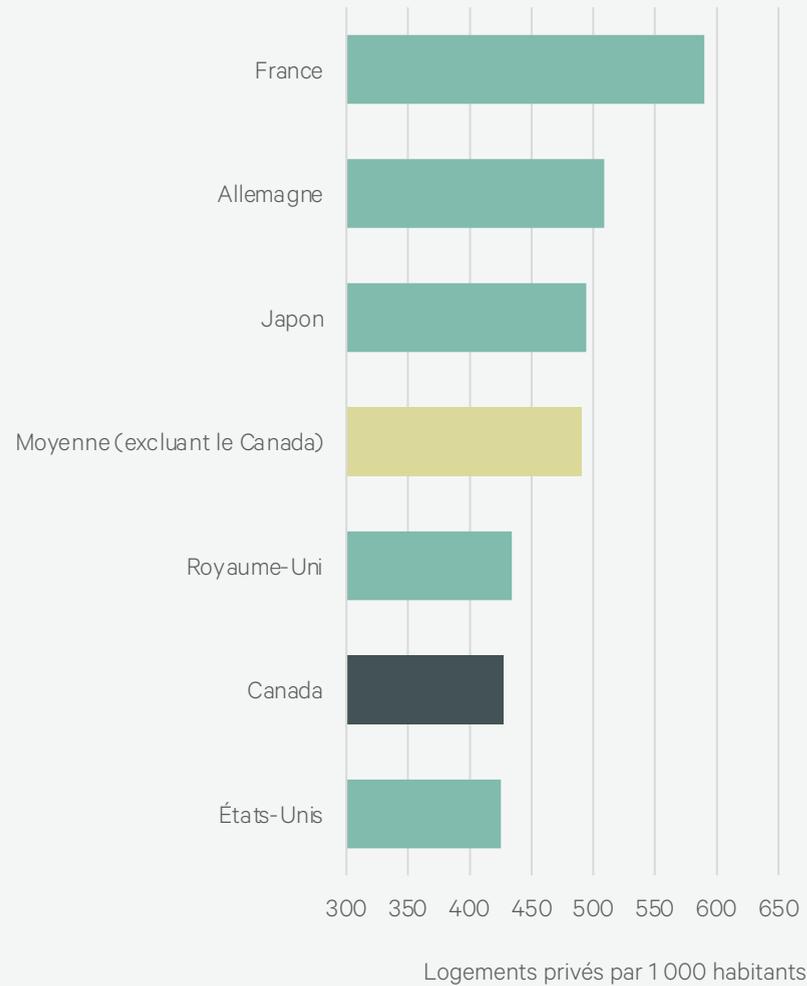
FIGURE 15 : La hausse du prix des logements pendant la pandémie

Indice de référence du prix d'un logement unifamilial (mars 2020=100)



Remarque : L'indice de référence du prix de tout type de logements a été utilisé pour Halifax.
Sources : CBRE Recherche et l'Association canadienne de l'immeuble, 2021.

FIGURE 16 : La proportion de logements privés dans la population des pays membres du G7



Sources : CBRE Recherche et OCDE, 2022.



Les indicateurs de base de l'immobilier multirésidentiel appelés à se durcir

Le Canada est presque sur un pied d'égalité avec les États-Unis pour le moins grand nombre de logements par habitant parmi les pays du G7. Malgré la hausse de la demande de logements locatifs, l'inflation des coûts de construction, l'augmentation des prix des terrains et les longs délais d'autorisation, il est aujourd'hui difficile de construire des logements à louer. À l'heure actuelle, dans l'ensemble du pays, les mises en chantier de logements locatifs ne représentent que 5,2 % du parc de logements existant, et le déséquilibre chronique entre l'offre et la demande grandissante aura pour effet de durcir, en 2022, les indicateurs de base de l'immobilier multirésidentiel.

Puisqu'il n'y a guère d'options dans le logement abordable, c'est dans le domaine des logements plus anciens et plus abordables que la demande sera la plus forte. En 2022, grâce à la vigueur de la demande et au ralentissement dans le roulement des locataires dans ce segment, l'occupation et la croissance du marché locatif redeviendront ce qu'elles étaient avant la pandémie ou feront encore mieux. Dans les principaux marchés, la reprise est appelée à être plus lente en raison des logements plus chers : les taux d'inoccupation et la croissance des loyers continueront de fléchir considérablement lorsque le marché se normalisera et que les bailleurs tâcheront d'atteindre des cibles correspondant aux loyers qui avaient cours avant la pandémie.

La pression est de plus en plus forte pour intégrer les pratiques ESG

La pression continuera de monter en 2022 pour intégrer les éléments ESG dans l'immobilier multirésidentiel, dans les nouveaux projets d'aménagement et dans les opérations courantes. Les gouvernements provinciaux et les municipalités ont déjà tenté de se pencher sur la question de l'abordabilité en adoptant des politiques sur le zonage d'inclusion, des mesures de contrôle des loyers et des changements dans les politiques fiscales; pourtant, les problèmes d'abordabilité sont toujours aussi tenaces. La probabilité d'une nouvelle intervention de l'État reste forte et devra être surveillée, compte tenu des répercussions généralisées de ces règlements d'application sur les propriétaires et les exploitants d'immeubles multirésidentiels.

Dans le secteur de l'immobilier multirésidentiel, l'adoption des pratiques ESG sera également portée par les initiatives de financement comme le programme APH Select de la SCHL, qui devrait être lancé au deuxième trimestre de 2022. Ce programme permettra d'offrir des conditions de financement favorables aux promoteurs et aux propriétaires qui respectent les critères de l'abordabilité, de l'environnement et de l'accessibilité. Les propriétaires qui ne font pas d'efforts pour assurer la pérennité de l'immobilier par rapport aux pratiques ESG risquent d'être victimes, à terme, de la concurrence puisque les organismes gouvernementaux et les locataires multiplieront les pressions.

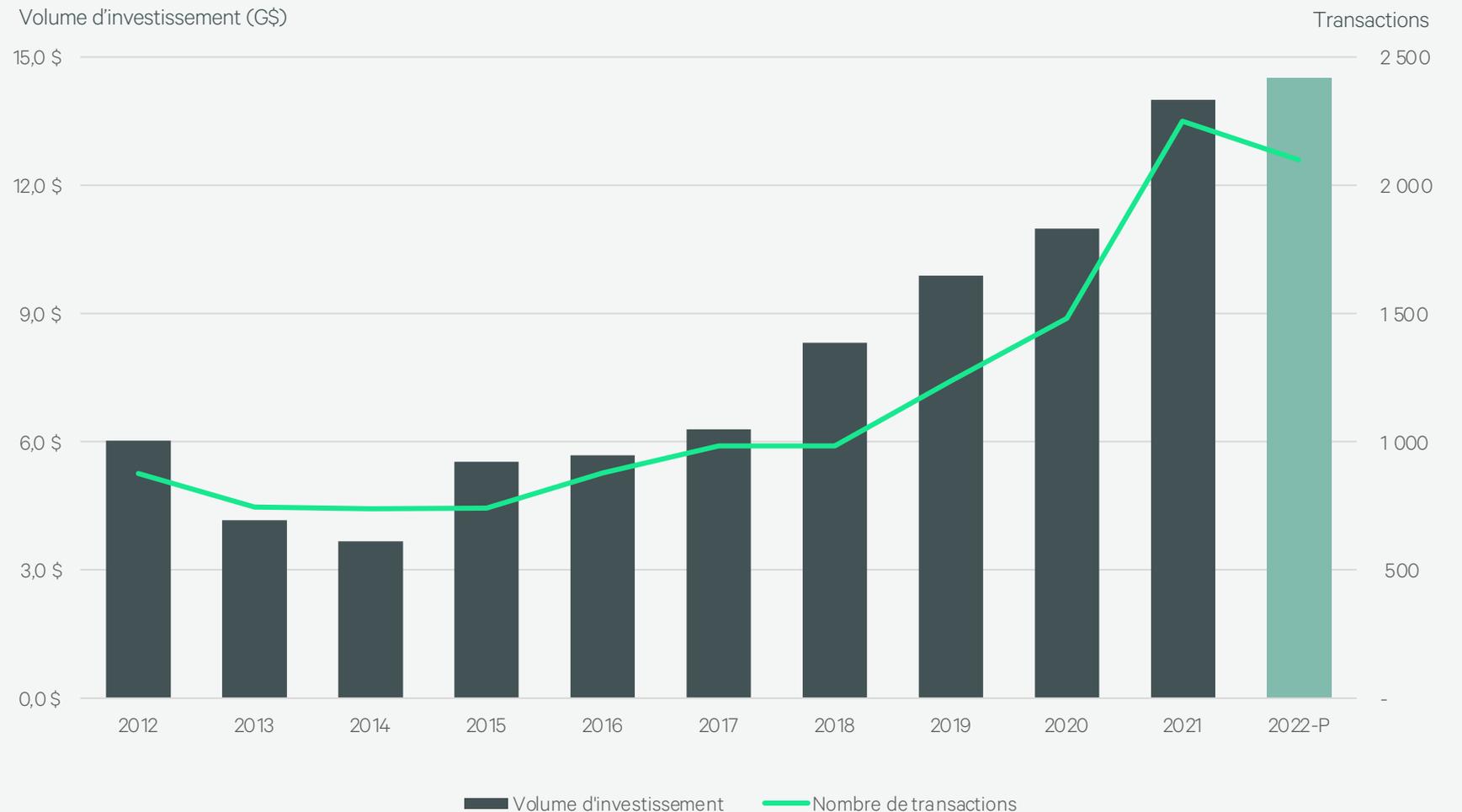
L'institutionnalisation du secteur favorise la liquidité des investissements

En 2021, le secteur de l'immobilier multifamilial canadien a enchaîné sa cinquième année record consécutive pour l'activité nationale dans l'investissement, et les volumes devraient, selon les prévisions, gagner encore 3,5 % pour se chiffrer à un total de 14,5 milliards de dollars en 2022. L'influx de capitaux institutionnels dans ce segment de l'immobilier est le principal facteur qui porte cette tendance. Les acheteurs institutionnels interviennent pour plus de 50,0 % dans les volumes d'acquisition d'immeubles multirésidentiels depuis les trois dernières années, et il y a toujours un fort volume de fonds institutionnels réservés à l'investissement multirésidentiel en 2022. Puisque de nombreux propriétaires privés s'inquiètent des hausses du taux d'imposition des gains en capital et des biens immobiliers anciens qui ont souvent besoin d'importants apports de capitaux pour rester concurrentiels, les projets d'investissement en gestation pour 2022 paraissent prometteurs. Dans l'ensemble, les fortes liquidités et la vigueur de l'offre permettront de s'assurer que l'activité d'investissement reste en voie de pulvériser des records en 2022.

Il faut aussi s'attendre à ce que les prix augmentent. Malgré la hausse des taux d'intérêt, l'écart entre les taux d'actualisation et les rendements obligataires reste sain, et le paysage concurrentiel de l'investissement mènera à une nouvelle compression des rendements en 2022.

Dans les trois dernières années, les acheteurs institutionnels sont intervenus pour plus de 50 % dans les volumes d'acquisition d'immeubles multirésidentiels.

FIGURE 17 : L'investissement dans l'immobilier multirésidentiel poursuivra son ascension au Canada



Sources : CBRE Recherche, Altus Data Studio, RealTrack Limited, Collette Plante, Solutions foncières JLR, Gettel Network et Real Capital Analytics, 2021.

07

Statistiques
nationales

Canada

Bureaux

CENTRE-VILLE	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	261,96	266,02	270,79	▲
Taux d'inoccupation (%)	13,0 %	15,7 %	15,6 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	23,32 \$	23,96 \$	23,85 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	-5,71	-3,57	4,30	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	2,47	4,34	4,77	▲
BANLIEUE				
Parc immobilier (millions de pi ²)	214,99	216,31	218,26	▲
Taux d'inoccupation (%)	13,9 %	15,8 %	15,7 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	18,07 \$	18,18 \$	18,11 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	-2,52	-2,66	1,90	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	1,48	1,65	1,95	▲
TOTAL				
Parc immobilier (millions de pi ²)	476,95	482,33	489,05	▲
Taux d'inoccupation (%)	13,4 %	15,8 %	15,7 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	20,74 \$	21,28 \$	21,16 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	-8,23	-6,23	6,20	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	3,95	5,99	6,72	▲

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	1 863,18	1 898,89	1 935,77	▲
Taux de disponibilité (%)	3,3 %	1,8 %	1,7 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²)	9,44 \$	10,47 \$	11,46 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	168 \$	218 \$	257 \$	▲
Prix des terrains (M\$ l'acre)	0,89 \$	1,31 \$	1,55 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	17,97	51,02	38,65	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	23,06	23,91	36,88	▲

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	15 885 \$	17 521 \$	17 382 \$	▼
Croissance des ventes au détail	-1,7 %	10,8 %	-0,1 %	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	3,19	3,11	6,07	▲

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	3,8 %	3,5 %	2,7 %	▼
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 346 \$	1 389 \$	1 456 \$	▲
Nouvelles unités locatives	34 626	39 168	51 000	▲

Les valeurs monétaires sont en devise canadienne.
Sources : CBRE Recherche, CBdC, et SCHL, 2022.

08

Perspectives régionales

Victoria

La demande de terrains

Au début de 2022, le marché de l'immobilier industriel de Victoria affiche un taux de disponibilité sous la moyenne nationale. Dans la promotion immobilière, l'activité prend de la vitesse sur la rive ouest pour répondre à la demande, notamment dans le réaménagement spéculatif de Western Speedway à Langford, ainsi que l'installation du dernier kilomètre d'Amazon, construite sur mesure non loin de l'aéroport international de Victoria. Le manque de terrains aménageables sera toutefois le premier facteur de limitation de l'offre, à l'heure où le marché est effectivement à court de parcelles dans les zones industrielles. Les projets des promoteurs immobiliers qui pourront aller de l'avant seront bien accueillis sur le marché.

Bien équilibré, le marché est sur le point de rebondir

Le marché de l'immobilier des bureaux est resté stable, grâce à la présence massive du gouvernement et à l'activité du secteur des technologies. En misant sur des taux d'intérêt qui n'ont jamais été aussi faibles, certains utilisateurs ont commencé à rechercher des locaux à acheter plutôt qu'à louer. Plexxis Tower, qui sera en partie occupée par Plexxis Software, en est un très bon exemple. Telus Ocean, qui est l'une des deux grandes tours de bureaux aménagées au centre-ville, est actuellement approuvée et devrait être achevée en 2024. À terme, le relèvement soutenu de la demande, lorsque les travailleurs reviendront dans les bureaux, fera baisser l'inoccupation.

Dans l'immobilier multirésidentiel, la demande explose pour les promoteurs

Portée par la multiplication des occasions de télétravail, une vague de migration interprovinciale déferle sur Victoria, ce qui explique que les logements soient beaucoup moins abordables, en plus de faire plonger l'offre de logements disponibles. C'est à Langford que l'on continue de construire la majorité des nouveaux logements, pendant que dans d'autres municipalités comme Esquimalt, le nombre de demandes d'aménagement augmente lui aussi. Malgré les projets en cours de réalisation, l'offre est appelée à rester insuffisante sur le marché de l'immobilier résidentiel de Victoria.

L'optimisme est de mise dans le commerce de détail

Dans le cœur du centre-ville, le ralentissement du tourisme et de l'activité a pénalisé les détaillants et remodelé les grands quartiers commerciaux, dont l'Old Town et Government Street, ce qui a obligé des commerces familiaux à fermer leurs portes. L'allègement des restrictions sanitaires a toutefois donné à ce secteur un regain d'optimisme. En 2022, le traversier Coho, remis en service à la fin de 2021, ainsi que le retour espéré des paquebots de croisière dans l'île devraient donner de l'oxygène au tourisme dans le cœur du centre-ville.

Bureaux

TOTAL	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	8,90	9,00	9,14	▲
Taux d'inoccupation (%)	6,6 %	6,5 %	5,7 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	27,36 \$	28,20 \$	29,75 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,18	0,31	0,21	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,00	0,09	0,15	▲

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	9,00	9,03	9,25	▲
Taux de disponibilité (%)	2,7 %	1,7 %	0,9 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²)	15,79 \$	16,03 \$	18,44 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	267 \$	342 \$	400 \$	▲
Prix des terrains (M\$ l'acre)	1,54 \$	1,90 \$	2,60 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	0,06	0,08	0,25	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,00	0,03	0,22	▲

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	13 961 \$	15 157 \$	14 750 \$	▼
Croissance des ventes au détail	-0,5 %	10,0 %	-1,5 %	▼

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	2,2 %	1,0 %	1,0 %	◀▶
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 507 \$	1 571 \$	1 665 \$	▲
Nouvelles unités locatives	1 894	1 904	2 300	▲

Sources : CBRE Recherche, CBdC et SCHL, 2022.

Vancouver

Le marché industriel appelé à se durcir encore en 2022

Portée essentiellement par les besoins du commerce électronique et la logistique, la demande élevée des occupants viendra encore durcir, en 2022, le marché de l'immobilier industriel. Les projets d'aménagement se sont considérablement accélérés pour répondre aux besoins. Or, il n'y a guère de détente à l'horizon, puisqu'on avait déjà présumé, à la fin de 2021, 79,2 % de la superficie record de 9,4 millions de pieds carrés en cours d'aménagement au début de 2022. Cette année, le déséquilibre chronique entre l'offre et la demande devrait porter les taux de disponibilité à un nouveau creux de 0,7 %, alors que les loyers devraient augmenter de 13,5 %.

La rareté des terrains industriels devrait porter les prix et l'expansion périphérique

Partout à Vancouver, le manque de terrains industriels explique la forte croissance, dans les dernières années, des prix des terrains, et cette tendance devrait se poursuivre à terme. Le prix moyen des terrains sur le marché devrait gagner 17,5 % et atteindre un nouveau sommet de plus de 7,0 millions de dollars l'acre en 2022. Les projets d'aménagement sont aussi appelés à s'étendre à des sous-marchés comme Chilliwack, Abbotsford, Maple Ridge et Mission.

La reprise de la demande dans l'immobilier des bureaux se rééquilibre et s'étend à la banlieue

En 2022, la demande de locaux à bureaux devrait continuer de s'accélérer grâce aux nombreux locataires majeurs aujourd'hui présents sur le marché. La demande s'étendra à l'ensemble du territoire de la ville, surtout dans les quartiers dotés d'infrastructures de transport en commun, à l'heure où les entreprises tâchent d'adopter, dans la foulée de la pandémie, des modèles de décentralisation de leurs effectifs. Dans la banlieue, les taux d'inoccupation continueront de plonger à de nouveaux creux absolus, alors que dans le sous-marché du centre-ville, ils devraient aussi diminuer lorsque les entreprises étendront leurs opérations. Les nouveaux projets d'aménagement dans les marchés essentiels profiteront également de ce nouveau cycle de croissance.

La demande des investisseurs est supérieure à l'offre

Au début de 2022, la conviction des investisseurs est toujours aussi forte à Vancouver. Puisque les indicateurs de base de l'immobilier prennent du mieux et qu'il faut déployer d'importants capitaux refoulés, la demande exprimée pour les projets d'investissement continuera de surclasser l'offre. Même si l'on s'inquiète des hausses de taux d'intérêt, qui pourraient nuire au financement de l'investissement, les taux resteront proches des creux absolus et les liquidités élevées sur le marché devraient porter la croissance du volume des acquisitions, ce qui fera baisser les taux d'actualisation en 2022.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	24,15	24,92	26,00	▲
Taux d'inoccupation (%)	5,8 %	7,2 %	7,0 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	44,55 \$	46,79 \$	47,45 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,56	0,36	1,06	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,32	0,77	1,08	▲
BANLIEUE				
Parc immobilier (millions de pi ²)	24,16	24,91	25,23	▲
Taux d'inoccupation (%)	6,6 %	6,8 %	6,5 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	28,11 \$	28,61 \$	29,45 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,42	0,65	0,37	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,06	0,75	0,32	▼
TOTAL				
Parc immobilier (millions de pi ²)	48,32	49,83	51,23	▲
Taux d'inoccupation (%)	6,2 %	7,0 %	6,8 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	34,40 \$	38,52 \$	39,25 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,98	1,02	1,43	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,38	1,52	1,40	▼

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	202,16	205,49	211,52	▲
Taux de disponibilité (%)	2,3 %	0,9 %	0,7 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²)	13,92 \$	16,33 \$	18,55 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	390 \$	500 \$	590 \$	▲
Prix des terrains (M\$ l'acre)	3,50 \$	6,00 \$	7,05 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	4,70	6,08	6,44	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	4,69	3,33	6,03	▲

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	14 245 \$	16 638 \$	16 217 \$	▼
Croissance des ventes au détail	-2,6 %	17,9 %	-1,5 %	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,47	0,54	0,73	▲

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	2,6 %	1,2 %	1,0 %	▼
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 792 \$	1 824 \$	1 952 \$	▲
Nouvelles unités locatives	5 250	6 679	7 900	▲

Sources : CBRE Recherche, CBdC et SCHL, 2022.

Calgary

Le secteur de l'énergie devrait profiter de la hausse des prix du pétrole

À Calgary, les sociétés pétrolières et gazières devraient être des acteurs actifs en 2022, puisqu'elles profiteront du rebond des prix du pétrole. Parce que la demande mondiale s'est remise à augmenter et que les tensions géopolitiques se multiplient, les prix du pétrole ont atteint leurs plus hauts depuis 2014. C'est pourquoi les sociétés pétrolières et gazières ont profité d'un influx de capitaux, qu'elles sont prêtes à déployer et à investir dans l'expansion, les fusions et les dépenses en immobilisations en 2022.

Dans les bureaux du centre-ville, le taux d'inoccupation se stabilisera

Le marché des bureaux du centre-ville se rapproche d'un point d'inflexion : en 2022, le taux d'inoccupation devrait continuer de frôler les niveaux actuels. L'activité locative continue de prendre lentement de la vitesse, en partie grâce au florissant secteur de la technologie de Calgary et au retour des occupants au centre-ville, soit à la fois les nouveaux locataires et ceux qui viennent de la banlieue. Le marché devrait continuer de connaître une évolution tendancielle positive, même si dans l'ensemble, les gains resteront discrets à court terme.

La croissance du carrefour industriel dans l'Ouest du Canada

Calgary affirme sa vocation de grand carrefour industriel en raison de sa localisation centrale dans l'Ouest du Canada, ce qui en fait une ville idéale pour la distribution économique des biens dans l'ensemble de la région. La demande d'installations industrielles dans cette ville continuera de se développer puisque l'abondance des terrains et les coûts moindres par rapport à d'autres grands marchés de l'immobilier industriel attirent un plus grand nombre d'occupants. En outre, le mouvement mondial de promotion de la durabilité environnementale favorisera la croissance soutenue des industries vertes et des technologies propres à Calgary.

Croissance importante de l'investissement dans les centres de données

Le marché des centres de données compte sur l'élan dans les investissements consacrés aux infrastructures après qu'Amazon Web Services ait annoncé qu'elle investirait 4,3 milliards de dollars dans l'aménagement d'un nouveau carrefour à Calgary. Cet investissement, qui mise sur le développement de cette ville comme destination technologique au Canada, permettra d'y créer de nouveaux emplois spécialisés.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	43,40	43,22	43,22	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	29,5 %	33,2 %	33,2 %	◀▶
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	17,01 \$	15,48 \$	15,48 \$	◀▶
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,66	-1,76	0,00	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,00	0,00	0,00	◀▶

BANLIEUE

Parc immobilier (millions de pi ²)	25,91	26,16	26,16	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	22,9 %	25,9 %	25,5 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	19,80 \$	18,75 \$	18,75 \$	◀▶
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,55	-0,68	0,10	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,11	0,08	0,00	▼

TOTAL

Parc immobilier (millions de pi ²)	69,31	69,37	69,37	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	27,0 %	30,4 %	30,3 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	17,93 \$	16,50 \$	16,50 \$	◀▶
Absorption nette (millions de pi ²)	-1,21	-2,44	0,10	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,11	0,08	0,00	▼

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	139,90	141,83	148,71	▲
Taux de disponibilité (%)	9,2 %	5,4 %	5,0 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²)	7,95 \$	8,59 \$	9,15 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	165 \$	180 \$	190 \$	▲
Prix des terrains (l'acre)	607 000 \$	645 000 \$	680 000 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	0,75	7,27	7,00	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	1,54	1,93	6,88	▲

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	18 553 \$	20 198 \$	19 705 \$	▼
Croissance des ventes au détail	-3,5 %	10,6 %	-0,8 %	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	1,17	0,87	0,74	▼

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	6,6 %	5,1 %	4,5 %	▼
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 323 \$	1 355 \$	1 382 \$	▲
Nouvelles unités locatives	2 309	2 996	4 500	▲

Sources : CBRE Recherche, CBdC et SCHL, 2022.

Edmonton

Le rebond des prix du pétrole portera l'activité dans le secteur de l'énergie

Au début de 2022, la hausse des prix du pétrole a relancé l'activité dans le secteur de l'énergie d'Edmonton. En Alberta, le nombre de gisements actifs a atteint son plus haut depuis le début de la pandémie et musclera la croissance, surtout dans l'industrie des services pétrolières. Puisque l'économie mondiale s'accélère dans la foulée de la pandémie, la demande dans le secteur manufacturier augmentera dans la région métropolitaine d'Edmonton.

Le secteur de la technologie progressera au cœur du centre-ville

Le secteur de la technologie d'Edmonton, qui continue de se développer et d'évoluer, dynamise le marché de l'immobilier des bureaux au centre-ville : de nouvelles entreprises développent localement, et ce marché attire les sociétés internationales. En tablant sur les compétences de l'Université de l'Alberta, l'intelligence artificielle et l'apprentissage machine resteront des volets essentiels de la croissance technologique dans cette ville.

Les investissements dans les technologies propres appelés à augmenter

La fidélité du secteur de l'énergie à ses engagements dans le développement durable continuera de porter l'investissement dans l'industrie des technologies propres. Les sous-secteurs de l'hydrogène bleu, de la captation du carbone, de l'agriculture et de l'agrotechnologie, de la numérisation, de l'électrification et de l'efficacité énergétique devraient monopoliser l'intérêt des investisseurs dans les prochaines années.

Dans l'immobilier industriel, la demande restera élevée et fera monter les loyers

En 2021, la demande sur le marché de l'immobilier industriel d'Edmonton a inscrit un rebond qui devrait perdurer dans les deux prochaines années. En particulier, l'espace industriel de grand volume est très demandé dans le commerce électronique, la logistique tierce et l'énergie. Or, les options sont limitées dans le marché actuel et les projets d'aménagement en gestation sont insuffisants pour répondre à la demande. C'est pourquoi les loyers devraient croître à court terme, puisque la demande surclasse l'offre.

Les locataires attirés par les bureaux de grande qualité au centre-ville

Puisque les locataires des bureaux commencent à déployer leurs plans de retour au travail en 2022, l'activité locative dans le cœur du centre-ville devrait s'accélérer, après les retards accusés l'an dernier. Les locataires cibleront les locaux des catégories AA et A supérieures, ce qui mènera la vie dure aux immeubles des catégories inférieures au cœur du centre-ville.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	16,05	16,05	16,05	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	20,1 %	21,1 %	20,5 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	20,65 \$	20,48 \$	20,48 \$	◀▶
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,12	-0,16	0,10	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,03	0,00	0,00	◀▶

BANLIEUE

Parc immobilier (millions de pi ²)	10,04	10,04	10,04	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	21,5 %	22,4 %	22,0 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	17,78 \$	17,72 \$	17,72 \$	◀▶
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,29	-0,09	0,04	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,02	0,00	0,00	◀▶

TOTAL

Parc immobilier (millions de pi ²)	26,08	26,08	26,08	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	20,6 %	21,6 %	21,1 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	19,86 \$	19,76 \$	19,76 \$	◀▶
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,40	-0,25	0,14	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,06	0,00	0,00	◀▶

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	141,92	143,14	147,74	▲
Taux de disponibilité (%)	8,9 %	7,0 %	6,8 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²)	10,40 \$	10,17 \$	10,60 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	139 \$	139 \$	145 \$	▲
Prix des terrains (l'acre)	615 000 \$	615 000 \$	628 530 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	1,04	3,94	4,52	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	2,36	1,21	4,60	▲

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	18 420 \$	20 892 \$	20 371 \$	▼
Croissance des ventes au détail	-4,7 %	14,9 %	-1,2 %	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,68	0,59	0,94	▲

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	7,2 %	7,3 %	6,0 %	▼
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 272 \$	1 270 \$	1 289 \$	▲
Nouvelles unités locatives	3 090	3 859	5 000	▲

Sources : CBRE Recherche, CBdC et SCHL, 2022.

Saskatoon

L'effet River Landing

Dans le centre-ville, l'achèvement de la deuxième tour de River Landing a changé la physionomie du marché des bureaux. Les cabinets de services financiers et d'avocats se sont rués sur ce nouveau complexe immobilier : plus de 450 000 pieds carrés de locaux de la catégorie AA ont été aménagés sur deux ans. Dans les catégories supérieures, la demande de produits de qualité a permis d'offrir plus de locaux de catégorie intermédiaire abordables, que devraient occuper les comptables indépendants et les entreprises régionales dans l'assurance, la finance et les services professionnels. Dans le même temps, le secteur émergent de la technologie de Saskatoon a conclu en 2021 les transactions les plus importantes dans la location des bureaux, dont Vendasta et 7shifts, ce qui devrait donner lieu à un regain de croissance dans l'année à venir.

À court d'installations industrielles

La demande d'installations industrielles continue de progresser : le taux de disponibilité a plongé à un nouveau creux record de 5,2 % en 2021. Il faut une nouvelle offre pour remplacer les installations non viables sur le marché et promouvoir encore la croissance; toutefois, les coûts de construction gonflés par l'inflation et l'offre limitée de terrains adaptés à la réalisation de grands ensembles immobiliers continuent de freiner les nouveaux projets d'aménagement à Saskatoon. Si la conjoncture se recentre et que les coûts se stabilisent, des projets d'aménagement spéculatif pourraient voir le jour en 2022.

Dans la vente au détail, les perspectives attirent l'investissement privé

Un influx de capitaux privés déferle sur toute la province de la Saskatchewan, à l'heure où les investisseurs sont toujours en quête de rendement. En particulier, Federated Co-operatives Ltd., qui a son siège à Saskatoon, s'est portée acquéreuse des activités de détail des sites de ravitaillement en carburant de 181 Husky en prévision de l'expansion de ses services sur de nouveaux marchés. Dans les zones densément peuplées, la demande de biens immobiliers de détail stratégiquement situés et arrimés à un locataire phare est appelée à perdurer dans la nouvelle année et continuera de faire monter la valorisation des biens immobiliers de grande qualité.

Le canola en vogue en Saskatchewan

Cette province investit dans ses exportations primaires grâce à cinq nouvelles usines de transformation du canola, toutes annoncées dans les 12 derniers mois. Ces usines, qui promettent d'accroître de 62 % la capacité actuelle, donneront à l'économie un élan considérable. Les investissements dans les infrastructures devraient dépasser 2 milliards de dollars et créer des milliers d'emplois spécialisés permanents. La dernière grande nouvelle a été annoncée par Federated Co-operatives Ltd. et AGT Food and Ingredients Inc., qui seront partenaires dans la construction d'une centrale à diésel renouvelable destinée à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	3,05	3,32	3,40	▲
Taux d'inoccupation (%)	19,4 %	24,4 %	24,2 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	20,44 \$	19,15 \$	18,98 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,03	0,05	0,06	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,22	0,27	0,07	▼

BANLIEUE

Parc immobilier (millions de pi ²)	3,18	3,19	3,21	▲
Taux d'inoccupation (%)	14,0 %	14,2 %	13,8 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	23,06 \$	22,56 \$	22,30 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	0,16	0,00	0,04	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,17	0,01	0,02	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions de pi ²)	6,23	6,51	6,61	▲
Taux d'inoccupation (%)	16,6 %	19,4 %	19,1 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	21,77 \$	20,82 \$	20,60 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	0,14	0,05	0,09	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,38	0,28	0,10	▼

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	24,34	24,41	24,42	▲
Taux de disponibilité (%)	7,1 %	5,2 %	4,1 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²)	10,05 \$	10,60 \$	11,30 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	162 \$	183 \$	206 \$	▲
Prix des terrains (l'acre)	530 000 \$	540 000 \$	545 000 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	0,25	0,53	0,27	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,03	0,07	0,01	▼

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	21 920 \$	23 765 \$	23 201 \$	▼
Croissance des ventes au détail	-3,4 %	10,0 %	-0,6 %	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	s.o.	0,26	0,05	▼

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	5,9 %	4,8 %	4,5 %	▼
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 166 \$	1 183 \$	1 213 \$	▲
Nouvelles unités locatives	545	814	1 000	▲

Sources : CBRE Recherche, CBdC et SCHL, 2022.

Winnipeg

Les projets d'aménagement s'accélèrent

À Winnipeg, le marché de l'immobilier industriel bouillonne à l'heure où les occupants réclament une plus grande superficie. L'activité récente a fait baisser les taux de disponibilité et porté à de nouveaux sommets absolus les loyers demandés, ce qui encouragera les promoteurs à construire spéculativement afin de répondre à la demande d'installations de la nouvelle génération. Dans l'immobilier foncier, l'offre de terrains permettra d'aménager des complexes, surtout dans le sud-ouest, puis dans le nord à partir de l'aéroport jusqu'à la municipalité rurale de Rosser, ce qui viendra détendre le marché dans la nouvelle année.

La nouvelle demande viendra secouer le marché de l'immobilier industriel

Dans la dernière année, les grands utilisateurs de la distribution et de la logistique ont investi le marché de Winnipeg et devraient continuer de le faire. Les grands centres de traitement des commandes servant Winnipeg et les environs ont suscité l'intérêt de géants comme Amazon, qui ont loué deux établissements en 2021, UPS, qui a acheté un terrain pour l'aménager, ainsi que d'autres prestigieux supermarchés d'envergure nationale qui souhaitent développer leur réseau de distribution. À plus long terme, CentrePort Canada fera de Winnipeg son carrefour de distribution intérieure, doté de moyens de transport terrestre, aérien et ferroviaire.

L'évolution de la conjoncture de l'immobilier des bureaux et l'offre nouvelle à l'horizon

En 2022, le segment des bureaux est appelé à connaître un regain d'intérêt : les occupants qui avaient renouvelé leurs baux à court terme commencent à se pencher sur leurs besoins en locaux projetés ou à passer à l'action. En prévision de son prochain déménagement dans le complexe True North Square en 2023 dans le cadre de la consolidation de Wawanesa Assurance, les bailleurs ont commencé à faire de nouvelles concessions, notamment en consentant des provisions pour les améliorations locatives et des rabais sur les loyers, afin de fidéliser les locataires et de réduire la superficie à relouer.

La vente au détail trouve ses repères

Le segment du commerce de détail a fait preuve de résilience dans tous les secteurs géographiques de Winnipeg. Les centres commerciaux en difficulté ont été convertis, rénovés ou ont tâché d'attirer des entreprises de services et des supermarchés. La demande des entreprises de services, dont les salons de coiffure, la physiothérapie et les cabinets de médecins, reste très forte.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	9,95	9,95	9,95	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	11,6 %	15,3 %	15,0 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) – cat. A	19,20 \$	19,33 \$	19,00 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	0,03	-0,38	0,03	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,00	0,00	0,00	◀▶

BANLIEUE

Parc immobilier (millions de pi ²)	4,03	4,08	4,13	▲
Taux d'inoccupation (%)	10,8 %	10,6 %	11,0 %	▲
Loyer net demandé (le pi ²) – cat. B	16,95 \$	16,23 \$	16,15 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,15	0,05	0,03	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,06	0,05	0,05	◀▶

TOTAL

Parc immobilier (millions de pi ²)	13,98	14,03	14,08	▲
Taux d'inoccupation (%)	11,3 %	14,0 %	13,8 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	19,20 \$	19,33 \$	19,00 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,12	-0,32	0,07	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,06	0,05	0,05	◀▶

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	77,57	77,74	78,04	▲
Taux de disponibilité (%)	3,9 %	3,2 %	2,8 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²)	7,70 \$	8,88 \$	10,05 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	100 \$	118 \$	140 \$	▲
Prix des terrains (l'acre)	249 710 \$	257 280 \$	283 010 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	0,15	0,75	0,60	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,47	0,18	0,30	▲

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	15 208 \$	17 059 \$	16 584 \$	▼
Croissance des ventes au détail	-0,6 %	12,7 %	-1,9 %	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,10	0,01	0,08	▲

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	3,8 %	5,0 %	3,5 %	▼
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 262 \$	1 317 \$	1 370 \$	▲
Nouvelles unités locatives	2 248	2 247	2 500	▲

Sources : CBRE Recherche, CBdC et SCHL, 2022.

London

L'avenir appartient aux parcs de bureaux de banlieue

En 2021, l'activité dans l'immobilier des bureaux a été minimale à London : la plupart des locataires sont restés prudents, en attendant la fin de la pandémie avant de prendre de nouveaux engagements dans la location de leurs bureaux. Ceux qui vont de l'avant aujourd'hui s'intéressent à l'immobilier de banlieue, qui offre l'avantage d'un délai de navettage écourté et de prix légèrement plus favorables, notamment parce qu'on évite les frais de stationnement du centre-ville. On s'attend à ce qu'en 2022, le taux d'inoccupation continue d'augmenter en raison de la multiplication des locaux à sous-louer, à l'heure où les entreprises souhaitent adapter leur superficie.

Pleins feux sur l'immobilier industriel

Au milieu de l'année 2022, Broccolini a provoqué de fortes vagues en faisant l'acquisition, à St. Thomas, de 622 acres de terrain où se trouvait auparavant une usine Ford. Cette transaction, dans laquelle une partie du site sera réaménagée afin de construire un nouveau centre de traitement des commandes Amazon de concert avec deux nouveaux mégacentres de commerce électronique dans le nord-est de London, a mis en lumière la baisse constante de l'offre sur le marché, et les loyers ont bondi jusqu'à la fin de 2021. Malgré tout, London reste le marché le moins cher en Ontario. Il faut s'attendre à un exode soutenu, hors de la région du Grand Toronto, des investisseurs et des occupants, qui miseront plutôt sur le Sud-Ouest de l'Ontario.

Les perspectives de l'aménagement sur le domaine foncier de la ville

Dans l'immobilier industriel, l'offre nouvelle est toujours aussi rare partout à London, et il n'y a guère de projets d'aménagement spéculatifs en gestation. Heureusement, London offre, dans cinq parcs industriels, une série de terrains qui lui appartiennent, dont la plupart sont déjà viabilisés et prêts à aménager. Dans ce parc industriel, lieu stratégique à la lisière des autoroutes de la série 400, cette ville souhaite rezoner les terres inoccupées et agricoles existantes pour leur donner une vocation industrielle dans le sud afin de suivre le rythme de la demande.

Des partenariats pour attirer les capitaux neufs

À London, sur un marché essentiellement constitué d'acheteurs locaux et régionaux, une tendance récurrente veut que des acheteurs locaux et des investisseurs étrangers se réunissent en partenariats pour déployer les capitaux refoulés. Cette tendance devrait se poursuivre en 2022. Portés par les solides indicateurs de base de la location, la demande restera soutenue dans l'immobilier multirésidentiel et l'immobilier industriel de London, puisque dans leur quête de rendements, les investisseurs sortent des grands marchés ontariens.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	4,71	4,77	4,77	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	18,5 %	26,1 %	28,0 %	▲
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	14,06 \$	14,43 \$	14,25 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	0,08	-0,31	-0,09	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,00	0,00	0,00	◀▶

BANLIEUE

Parc immobilier (millions de pi ²)	1,61	1,61	1,61	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	6,3 %	7,2 %	6,4 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. B	16,60 \$	14,35 \$	14,35 \$	◀▶
Absorption nette (millions de pi ²)	0,18	-0,01	0,01	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,07	0,00	0,00	◀▶

TOTAL

Parc immobilier (millions de pi ²)	6,31	6,37	6,37	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	15,4 %	21,3 %	22,6 %	▲
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	14,06 \$	14,43 \$	14,25 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	0,25	-0,32	-0,08	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,07	0,00	0,00	◀▶

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	39,74	39,84	40,74	▲
Taux de disponibilité (%)	2,1 %	0,8 %	0,6 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²)	6,17 \$	7,76 \$	9,05 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	76 \$	152 \$	195 \$	▲
Prix des terrains (l'acre)	104 320 \$	104 320 \$	104 320 \$	◀▶
Absorption nette (millions de pi ²)	0,51	0,61	0,98	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,14	0,10	0,90	▲

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	16 014 \$	17 380 \$	17 327 \$	▼
Croissance des ventes au détail	-0,5 %	9,9 %	0,7 %	▼

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	3,4 %	1,9 %	1,9 %	◀▶
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 207 \$	1 275 \$	1 332 \$	▲
Nouvelles unités locatives	1 034	979	2 000	▲

Sources : CBRE Recherche, CBdC et SCHL, 2022.

Région de Waterloo

Virage dans l'immobilier des bureaux

Depuis deux ans, les occupants des bureaux sont prudents et prennent des risques calculés. Or, la situation est appelée à changer. On s'attend à ce qu'en volume et en superficie, l'activité transactionnelle se développe, surtout parmi les entreprises de technologie, à l'heure où le marché repose sur des assises plus stables dans l'année nouvelle. Les locaux clés en main et l'offre nouvelle issue du dernier cycle des projets d'aménagement commenceront à prendre de la vitesse : les entreprises comme les employés donneront la priorité, dans leurs besoins, à ce qu'il y a de mieux comme produits et commodités en prévision de leur retour dans les bureaux.

La pénurie dans l'immobilier industriel : que nous réserve l'avenir?

En 2021, la région de Waterloo a été effectivement à court de locaux industriels, puisque les utilisateurs venus de la région du Grand Toronto et de l'Ouest du Canada ont envahi la région. Dans l'immobilier industriel, la demande continue de porter les prix à de nouveaux sommets, et on ne s'attend pas à ce qu'elle se ralentisse. Si ce regain de l'activité profite aujourd'hui aux bailleurs et aux promoteurs, les projets en gestation, actuellement discrets en 2022 en raison de la viabilisation prolongée des sites et des retards dans l'approbation des demandes d'aménagement, pourraient multiplier les pressions qui pèseront sur les marchés cette année.

Dans la banlieue, l'immobilier du commerce de détail résiste

Les nœuds du commerce de détail de la banlieue restent florissants dans les secteurs de forte croissance résidentielle, notamment non loin de The Boardwalk dans l'ouest et de CF Fairview Park dans l'est. Les niveaux d'occupation sont restés résilients pendant les confinements grâce à la forte demande de services et de fournisseurs de restaurants, puisqu'on s'attend à ce que les entreprises qui ouvriront leurs portes cette année soient plus nombreuses. On s'attend en 2022 à une nouvelle croissance pour les biens immobiliers bien positionnés dans ce segment.

La croissance démographique met l'abordabilité à l'épreuve

Dans la région de Waterloo, qui offre typiquement un meilleur rendement financier que le Grand Toronto, la COVID-19 a accéléré la migration des entreprises et des habitants. Les promoteurs n'arrivent pas à suivre la demande dans cette région du Canada, qui est l'une de celles qui connaissent la croissance la plus fulgurante. On a récemment évoqué des problèmes d'abordabilité : les prix moyens des logements s'établissent désormais à 9,6 fois le revenu médian des ménages, ce qui amène bien des familles à s'installer dans les collectivités environnantes. Compte tenu de la demande récente, le segment de l'immobilier multirésidentiel est appelé à rester l'un des types de biens immobiliers les plus convoités parmi les investisseurs.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	4,88	4,94	5,24	▲
Taux d'inoccupation (%)	13,8 %	27,1 %	25,0 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	19,67 \$	26,17 \$	24,45 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,09	-0,47	0,33	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,12	0,19	0,30	▲
BANLIEUE				
Parc immobilier (millions de pi ²)	10,89	10,80	10,87	▲
Taux d'inoccupation (%)	5,1 %	8,9 %	8,2 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	16,23 \$	17,29 \$	17,30 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	0,40	-0,41	0,14	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,03	0,02	0,07	▲
TOTAL				
Parc immobilier (millions de pi ²)	15,78	15,74	16,11	▲
Taux d'inoccupation (%)	7,8 %	14,6 %	13,7 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	17,35 \$	19,29 \$	18,25 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	0,31	-0,88	0,47	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,15	0,21	0,37	▲

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	116,36	117,05	117,71	▲
Taux de disponibilité (%)	2,1 %	0,6 %	0,5 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²)	6,08 \$	7,77 \$	9,30 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	135 \$	198 \$	240 \$	▲
Prix des terrains (l'acre)	475 000 \$	790 000 \$	959 000 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	0,76	2,53	0,71	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	1,08	0,69	0,66	▼

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	13 961 \$	14 791 \$	14 863 \$	▲
Croissance des ventes au détail	-7,5 %	7,3 %	1,5 %	▼

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	2,1 %	2,0 %	2,0 %	◀▶
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 295 \$	1 356 \$	1 431 \$	▲
Nouvelles unités locatives	1 159	1 224	1 600	▲

Sources : CBRE Recherche, CBdC et SCHL, 2022.

Toronto

La demande des investisseurs appelée à s'étendre à l'immobilier des bureaux et du commerce de détail

En 2022, les liquidités et la conviction des investisseurs dans le marché torontois devraient continuer de prendre de la vitesse. Toutefois, la nature et la géographie de l'immobilier devraient bifurquer : si les segments de l'immobilier industriel, multirésidentiel et foncier continuent de mener l'ensemble de l'activité, les investisseurs, en quête de rendements, tâcheront de plus en plus de miser leurs capitaux sur l'immobilier des bureaux et du commerce de détail. Dans ces segments, l'immobilier des bureaux de la catégorie A dans le centre-ville, les établissements de détail arrimés aux produits de première nécessité et les centres commerciaux offrant un potentiel de développement continueront de porter l'activité en 2022.

Il faut s'attendre à un regain de l'activité dans la location des bureaux en 2022

À Toronto, la location des bureaux devrait progresser lorsque les mesures sanitaires provinciales seront révoquées en 2022. Les inquiétudes initiales, selon lesquelles les occupants pourraient réduire leur superficie, semblent s'être apaisées, et il semble aujourd'hui qu'à terme, les entreprises transformeront peu à peu leurs stratégies en fonction des modèles de décentralisation des effectifs. Puisque de nombreux occupants ont reporté leurs décisions locatives, l'activité s'accélénera en 2022 en raison des besoins en bureaux refoulés.

L'immobilier industriel connaîtra une séquence sans précédent

À Toronto, le marché de l'immobilier industriel est appelé à prendre encore de la vitesse en 2022 même si les indicateurs de base s'inscrivent déjà à des niveaux sans précédent. La demande des locataires, essentiellement portée par le commerce électronique, l'entreposage, la distribution, la logistique et le transport, continue d'augmenter, alors que la superficie disponible reste quasiment nulle. Parce qu'on ne peut guère s'attendre à ce que le marché se détende, les loyers continueront d'augmenter en 2022, puisque le marché continue de se durcir.

Le manque de terrains industriels explique la hausse des prix

Même s'il faut construire d'autres installations industrielles, les terrains non aménagés restent exceptionnellement limités dans l'ensemble de la région du Grand Toronto. Les restrictions foncières physiques et réglementaires du marché ont porté à plus de 2,0 millions de dollars l'acre, en 2021, le prix moyen des terrains industriels, et les prix des sites viabilisés de qualité s'établissent aujourd'hui à plus de 3,0 millions de dollars l'acre. Cette tendance se poursuivra en 2022, et dans l'ensemble, on s'attend à ce que les prix de l'immobilier foncier gagnent encore 25,0 % dans la nouvelle année.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	89,27	92,51	95,28	▲
Taux d'inoccupation (%)	7,2 %	9,7 %	10,0 %	▲
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	35,94 \$	34,18 \$	34,40 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	-3,33	0,72	2,20	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	1,17	3,21	2,77	▼

BANLIEUE

Parc immobilier (millions de pi ²)	78,07	77,88	77,91	▲
Taux d'inoccupation (%)	15,0 %	18,5 %	18,1 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	17,50 \$	18,05 \$	18,00 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	-1,26	-2,48	0,31	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,86	0,10	0,03	▼

TOTAL

Parc immobilier (millions de pi ²)	167,34	170,39	173,19	▲
Taux d'inoccupation (%)	10,9 %	13,7 %	13,6 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	28,05 \$	27,47 \$	27,55 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	-4,59	-1,76	2,51	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	2,03	3,32	2,80	▼

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	797,51	806,91	820,41	▲
Taux de disponibilité (%)	2,0 %	0,9 %	0,8 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²)	10,25 \$	12,30 \$	14,75 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	247 \$	322 \$	370 \$	▲
Prix des terrains (M\$ l'acre)	1,59 \$	2,12 \$	2,65 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	7,45	20,01	14,09	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	12,14	11,49	13,50	▲

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	13 540 \$	14 524 \$	14 614 \$	▲
Croissance des ventes au détail	-7,7 %	8,5 %	2,0 %	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,42	0,71	2,45	▲

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	3,4 %	4,6 %	2,9 %	▼
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 635 \$	1 679 \$	1 780 \$	▲
Nouvelles unités locatives	3 390	4 282	5 000	▲

Sources : CBRE Recherche, CBdC et SCHL, 2022.

Ottawa

L'investissement est appelé à rester vigoureux

En 2022, Ottawa est censée comptabiliser à nouveau, dans l'ensemble, de solides investissements, après une année sans précédent en 2021. Les taux d'actualisation attrayants, les capitaux déployables refoulés, l'amélioration des indicateurs de base du marché immobilier et la conclusion de plusieurs transactions phares en 2021 viendront tous continuer de conforter la conviction des investisseurs. De concert avec de solides projets en gestation, les intentions des investisseurs permettront de connaître en 2022 une autre année florissante dans l'investissement pour l'ensemble des types de biens immobiliers.

Sur le marché des bureaux, la conjoncture devrait se durcir

Grâce au taux d'inoccupation des bureaux urbains de catégorie A le plus faible au Canada, Ottawa est, au début de 2022, l'un des marchés de bureaux les plus tendus en Amérique du Nord. La demande et l'occupation sont restées relativement stables pendant toute la pandémie parce que les bureaux y sont principalement occupés par le gouvernement et des entreprises de technologie, et cette tendance devrait perdurer dans la nouvelle année. Alors que les retards dans les plans de retour au bureau représentent toujours un risque à surveiller, les sous-marchés du centre-ville et de la banlieue devraient continuer de se tendre en 2022.

L'offre appelée à rester faible dans l'immobilier industriel

Les faibles taux de disponibilité en chiffres absolus, la croissance soutenue dans le commerce électronique et les besoins logistiques, ainsi que le marché foncier entravé durciront les indicateurs de base industriels en 2022. Dans l'immobilier industriel, les taux de disponibilité devraient plonger à moins de 1,0 % dans la nouvelle année, et les loyers devraient augmenter encore de 7,8 %.

La conjoncture de l'immobilier résidentiel favorable au multirésidentiel

Si Ottawa a entamé 2022 avec un nombre sans précédent de nouveaux logements locatifs en construction, les indicateurs de base du marché devraient se durcir en raison de la hausse de la demande exprimée par les locataires. Pendant la COVID-19, Ottawa a connu, parmi tous les marchés canadiens, les plus fortes hausses de prix des logements, ce qui, de concert avec l'augmentation des taux d'intérêt, attirera sur le marché locatif de nombreux candidats à l'accès à la propriété. En tenant compte de la reprise de l'immigration et du retour des étudiants du postsecondaire, les taux d'inoccupation et les loyers devraient rester solidement étayés, à court terme, dans l'immobilier résidentiel.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	18,74	18,91	18,91	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	9,5 %	9,9 %	9,5 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	23,57 \$	22,64 \$	23,00 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,52	0,08	0,07	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,04	0,17	0,00	▼

BANLIEUE

Parc immobilier (millions de pi ²)	22,44	22,59	22,59	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	8,0 %	7,5 %	7,4 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	15,61 \$	15,49 \$	15,70 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,27	0,11	0,02	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,10	0,15	0,00	▼

TOTAL

Parc immobilier (millions de pi ²)	41,18	41,50	41,50	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	8,7 %	8,6 %	8,4 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	18,16 \$	17,70 \$	18,00 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,79	0,18	0,09	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,14	0,32	0,00	▼

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	31,67	35,53	35,60	▲
Taux de disponibilité (%)	4,1 %	1,7 %	0,9 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²)	10,78 \$	12,15 \$	13,10 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	176 \$	233 \$	260 \$	▲
Prix des terrains (l'acre)	573 420 \$	675 000 \$	756 000 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,32	3,61	0,36	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,07	2,90	0,08	▼

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	14 859 \$	16 170 \$	16 063 \$	▼
Croissance des ventes au détail	-7,8 %	9,9 %	0,3 %	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,00	0,11	0,20	▲

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	3,9 %	3,4 %	2,0 %	▼
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 517 \$	1 550 \$	1 635 \$	▲
Nouvelles unités locatives	1 966	2 249	2 000	▼

Sources : CBRE Recherche, CBdC et SCHL, 2022.

Montréal

La demande de locaux à usage de laboratoires s'accélère

Dans le secteur des sciences de la vie, la demande de locaux à usage de laboratoires et de recherche et développement continue de s'accélérer et de porter l'activité dans la banlieue. Or, la demande est supérieure à l'offre. On s'attend à ce que les bailleurs soient plus nombreux, dans la nouvelle année, à offrir davantage de concessions, ce qui viendra rétablir un certain équilibre. Les fournisseurs établis sur le marché des locaux à usage de laboratoires continueront d'acheter et de convertir des bâtiments; dans le même temps, les bailleurs majeurs et bien capitalisés, qui ont des horizons d'investissements à long terme, se pencheront sur les occasions de convertir leur parc immobilier existant en locaux destinés à des laboratoires de recherche.

Point d'inflexion pour la reprise retardée dans l'immobilier des bureaux

Les occupants des bureaux ont continué de reporter leurs décisions en raison des décrets provinciaux qui ont prolongé les confinements en 2021 : ils préfèrent attendre de connaître l'impact de la culture du télétravail sur leurs besoins en superficie. Si la COVID-19 ne produit pas d'autres chocs, 2022 sera marquée par le redressement du marché grâce à la recherche et à la fidélisation des talents en priorité absolue, ce qui portera l'immobilier moderne des bureaux de grande qualité. En raison du solide esprit d'entreprise et de la forte base de locataires à Montréal, on s'attend à ce que les améliorations de l'environnement opérationnel se répercutent sur l'activité.

Développement tentaculaire

Grâce à des indicateurs de base sans précédent, l'immobilier industriel a atteint en 2021 des sommets auparavant impensables, dont un taux de disponibilité inférieur à 1,0 % et un prix demandé moyen de 10 dollars le pied carré; on s'attend même à d'autres hausses dans l'année à venir. L'offre de terrains est toujours aussi faible, et les projets d'aménagement se multiplieront dans les marchés de la banlieue et de la périphérie de Montréal, surtout dans le sud-est et le sud-ouest. Grâce aux solides indicateurs de base, qui justifient la construction, et en raison des restrictions qui empêchent de constituer des réserves foncières dans certains secteurs, on s'attend à plus de projets d'aménagement spéculatif dans l'année à venir.

La demande des investisseurs nourrie par la vigueur des indicateurs de base

À Montréal, les perspectives d'investissement sont toujours aussi solides, menées par les niveaux records de la demande dans l'immobilier multirésidentiel et dans l'immobilier industriel. Les indicateurs de base dans ces types de biens immobiliers ne font que s'améliorer et devraient porter l'activité des investisseurs dans l'avenir prévisible. Favorisée par la forte croissance du PIB et par le taux de chômage le plus faible parmi les grandes métropoles du Canada, Montréal continue d'attirer les investisseurs canadiens et internationaux dans tous les types de biens immobiliers.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	45,46	45,43	46,05	▲
Taux d'inoccupation (%)	10,2 %	13,7 %	13,6 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	24,95 \$	24,82 \$	23,70 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,56	-1,61	0,58	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,68	0,00	0,62	▲

BANLIEUE

Parc immobilier (millions de pi ²)	30,27	30,83	32,10	▲
Taux d'inoccupation (%)	15,5 %	16,6 %	17,6 %	▲
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	15,95 \$	16,45 \$	15,55 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,10	0,14	0,73	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,16	0,49	1,27	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions de pi ²)	75,74	76,25	78,15	▲
Taux d'inoccupation (%)	12,3 %	14,8 %	15,2 %	▲
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	20,56 \$	21,13	20,10 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,65	-1,47	1,31	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,84	0,49	1,90	▲

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	303,28	318,20	321,91	▲
Taux de disponibilité (%)	2,1 %	0,9 %	0,9 %	◀▶
Loyer net demandé (le pi ²)	7,73 \$	10,23 \$	12,50 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	151 \$	206 \$	260 \$	▲
Prix des terrains (M\$ l'acre)	0,87 \$	1,57 \$	1,96 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	2,36	5,77	3,61	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,24	1,95	3,71	▲

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	14 105 \$	15 686 \$	15 477 \$	▼
Croissance des ventes au détail	-3,9 %	11,7 %	-1,0 %	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,23	0,14	0,69	▲

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	2,7 %	3,0 %	2,1 %	▼
Loyer moyen, appart. 2 chambres	903 \$	932 \$	988 \$	▲
Nouvelles unités locatives	12 883	12 965	18 000	▲

Sources : CBRE Recherche, CBdC et SCHL, 2022.

Québec

L'évolution du paysage industriel

À Québec, le marché de l'immobilier industriel n'échappe pas à la tendance nationale, rythmée par la demande sans précédent, la diminution des terrains à aménager, l'augmentation des loyers et la disponibilité limitée. Dans l'une des plus importantes transactions de 2022, le fonds de placement immobilier Cominar a été vendu à un consortium mené par Canderel. La privatisation de ce portefeuille, qui réunit différents types de biens immobiliers, viendra remodeler le paysage de Québec, surtout dans l'immobilier industriel. Il faut s'attendre à ce que de nombreux biens immobiliers de Cominar soient réaménagés, ce qui donnera lieu à de nouveaux repères de prix dans la nouvelle année.

L'immobilier des bureaux résistera à la tourmente

Les locataires de bureaux hésitent toujours à s'engager dans des stratégies à long terme de retour au travail tant que les mesures sanitaires décrétées par les gouvernements restent en vigueur. Heureusement, le marché fait preuve de résilience : les locataires reconduisent leurs engagements à court terme, et la superficie offerte en sous-location est minimale. Les entreprises continuent de se décentraliser dans la banlieue pour se développer, comme en témoigne l'acquisition récente, par Microsoft, de 8,45 acres de terrain à Saint-Augustin-de-Desmaures. Dans l'immobilier des bureaux, l'activité devrait croître en 2022 lorsque les mesures de confinement seront révoquées.

Changement de garde municipale

Après 14 ans à la tête de la municipalité, Régis Labeaume a cédé son fauteuil à l'hôtel de ville. Élu maire à la fin de 2021, Bruno Marchand prévoit de continuer de promouvoir la ville à l'échelle nationale et internationale afin de mieux développer l'économie locale. Il peut aussi compter sur les 3 milliards de dollars apportés par le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial dans le financement du réseau public de tramway. Même si l'opinion publique est divisée sur ce plan, M. Marchand s'est engagé à poursuivre ce projet, destiné à résoudre le problème de transport en commun à Québec.

Lévis : carrefour de l'investissement et de l'activité

L'activité a traversé le Saint-Laurent pour s'étendre à Lévis. Différents projets résidentiels et industriels se déroulent aujourd'hui en misant sur l'immobilier foncier disponible. Dans le même temps, QScale, centre de traitement de données, a eu droit à un financement de 90 millions de dollars du gouvernement provincial pour bâtir un campus-centre de données de 800 000 pieds carrés, dont la première phase devrait être achevée d'ici la fin de 2022.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	7,29	7,29	7,39	▲
Taux d'inoccupation (%)	8,7 %	10,2 %	9,9 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	21,43 \$	20,50 \$	22,50 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,13	-0,11	0,11	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,00	0,00	0,10	▲
BANLIEUE				
Parc immobilier (millions de pi ²)	10,32	10,44	10,48	▲
Taux d'inoccupation (%)	6,4 %	6,6 %	6,4 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	18,39 \$	17,66 \$	18,00 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	0,09	0,09	0,05	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,03	0,12	0,04	▼

TOTAL

Parc immobilier (millions de pi ²)	17,61	17,73	17,87	▲
Taux d'inoccupation (%)	7,3 %	8,1 %	7,9 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	19,91 \$	18,50 \$	19,70 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,04	-0,02	0,16	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,03	0,12	0,14	▲

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	21,05	21,05	21,17	▲
Taux de disponibilité (%)	1,7 %	2,0 %	1,8 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²)	8,62 \$	10,01 \$	12,00 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	s.o.	221 \$	240 \$	▲
Prix des terrains (l'acre)	s.o.	425 000 \$	500 000 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	0,78	-0,05	0,15	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,69	0,00	0,12	▲

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	18 179 \$	20 046 \$	19 831 \$	▼
Croissance des ventes au détail	-4,9 %	11,1 %	-0,4 %	▼

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	2,7 %	2,5 %	2,5 %	◀▶
Loyer moyen, appart. 2 chambres	899 \$	945 \$	983 \$	▲
Nouvelles unités locatives	3 983	4 668	7 200	▲

Sources : CBRE Recherche, CBdC et SCHL, 2022.

Halifax

Les terrains se font attendre

Dans l'immobilier industriel, la demande est à la hausse : des entreprises souhaitent ouvrir des centres de distribution dans la ville portuaire d'Halifax. Parce que l'inoccupation n'a jamais été aussi faible et que les installations nouvelles seront essentiellement occupées par leurs propriétaires, le marché est appelé à se tendre encore dans l'année à venir. Les options viables offertes sur le marché sont limitées; les promoteurs sont donc obligés d'attendre patiemment que la municipalité autorise la prochaine phase d'aménagement foncier dans les 12 à 24 prochains mois pour permettre de construire les installations industrielles de la prochaine génération, ce qui fera augmenter considérablement les valeurs de revente.

L'occupation des bureaux tient bon

À la différence des autres grandes villes canadiennes soumises à des confinements prolongés, Halifax a bien résisté à la tourmente sanitaire. Les travailleurs ont essentiellement pu continuer d'exercer leurs activités dans les bureaux, ce qui s'est traduit par une conjoncture stable sur le marché de l'immobilier des bureaux. Puisque la plupart des clients des immeubles de bureaux sont des entreprises qui appartiennent à des intérêts locaux, la clientèle des occupants d'Halifax a pu rester agile et réagir rapidement pour répondre à ses besoins en locaux à venir.

Les solides indicateurs de base du marché attirent la technologie

Halifax continue d'affirmer son rôle dans le secteur des technologies. Parce qu'il s'agit de l'un des pôles technologiques dont la croissance est la plus fulgurante au Canada, l'accès aux talents, la grande qualité de vie et un mode de vie abordable ont attiré sur le marché plusieurs entreprises nouvelles, canadiennes et internationales, qui se sont réinstallées ou établies à Halifax pour exercer leurs activités commerciales. Puisque cette ville leur offre de vastes perspectives d'expansion et de croissance, ces utilisateurs se précipitent sur l'immobilier neuf ou rénové du centre-ville, qui offre de grandes commodités, comme des places de stationnement en abondance.

Année record pour les investisseurs dans tous les types de biens immobiliers

Pour les investisseurs, 2021 a été une autre année record à Halifax : les investissements ont explosé dans presque tous les types de biens immobiliers. C'est dans l'immobilier multirésidentiel, industriel et foncier que la demande a été la plus forte : l'année a été ponctuée par plusieurs ventes de propriétés et de portefeuilles prestigieux, dont l'acquisition de ProREIT, portefeuille industriel de 15 installations. En 2022, le marché d'Halifax est appelé à connaître une année bien remplie : les investisseurs ont pris acte de la croissance et de l'activité dans la région et recherchent des occasions d'acquérir des biens immobiliers de qualité.

Bureaux

CENTRE-VILLE	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	5,35	5,33	5,33	◀▶
Taux d'inoccupation (%)	19,9 %	20,3 %	20,0 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	19,49 \$	19,37 \$	18,90 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	0,03	-0,04	0,02	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,12	0,00	0,00	◀▶

BANLIEUE

Parc immobilier (millions de pi ²)	7,57	7,43	7,63	▲
Taux d'inoccupation (%)	13,0 %	12,0 %	12,3 %	▲
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	15,95 \$	15,88 \$	15,45 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,07	0,06	0,15	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,00	0,00	0,20	▲

TOTAL

Parc immobilier (millions de pi ²)	12,92	12,76	12,96	▲
Taux d'inoccupation (%)	15,8 %	15,4 %	15,5 %	▲
Loyer net demandé (le pi ²) - cat. A	18,17 \$	18,14 \$	17,70 \$	▼
Absorption nette (millions de pi ²)	-0,04	0,02	0,17	▲
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,12	0,00	0,20	▲

Industriel

	2020	2021	2022 P	12 M
Parc immobilier (millions de pi ²)	13,08	13,16	13,39	▲
Taux de disponibilité (%)	4,7 %	2,2 %	1,4 %	▼
Loyer net demandé (le pi ²)	8,20 \$	8,40 \$	9,05 \$	▲
Prix de vente (le pi ²)	100 \$	130 \$	175 \$	▲
Prix des terrains (l'acre)	312 500 \$	350 000 \$	455 000 \$	▲
Absorption nette (millions de pi ²)	0,57	0,44	0,33	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,34	0,12	0,23	▲

Commerce de détail

	2020	2021	2022 P	12 M
Ventes au détail par habitant	17 334 \$	19 539 \$	18 928 \$	▼
Croissance des ventes au détail	-4,7 %	15,2 %	-1,8 %	▼
Nouvelle superficie (millions de pi ²)	0,12	0,14	0,24	▲

Multirésidentiel

	2020	2021	2022 P	12 M
Taux d'inoccupation	1,9 %	1,0 %	1,0 %	◀▶
Loyer moyen, appart. 2 chambres	1 255 \$	1 335 \$	1 402 \$	▲
Nouvelles unités locatives	1 297	1 688	2 500	▲

Sources : CBRE Recherche, CBdC et SCHL, 2022.

Personnes-ressources

Canada

Werner Dietl

Président et chef de la direction
werner.dietl@cbre.com

Personnes-ressources au rapport

Marc Meehan

Directeur de la Recherche
marc.meehan@cbre.com

Christina Cattana

Gestionnaire de la Recherche
christina.cattana@cbre.com

Evan Lee

Gestionnaire de la Recherche
evan.lee@cbre.com

Thomas Biglands

Analyste principal de la Recherche
thomas.biglands@cbre.com

Communications et médias

Frédérique Landry

Relations médiatiques
frederique.landry@cbre.com

© Copyright 2022. Tous droits réservés. Ce rapport, préparé de bonne foi, se fonde sur les opinions anecdotiques et factuelles de CBRE sur le marché actuel de l'immobilier commercial. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont sujettes à d'importantes incertitudes et éventualités, dont beaucoup échappent au contrôle de CBRE. En outre, bon nombre des opinions et projections de CBRE se fondent sur ses analyses subjectives de la situation du marché actuel. D'autres entreprises peuvent avoir des opinions, des projections et des analyses différentes, et les conditions réelles du marché à venir pourraient infirmer les opinions actuelles de CBRE. CBRE n'est pas tenue de mettre à jour le point de vue exprimé aux présentes si ses opinions, ses projections, ses analyses ou la conjoncture du marché changent par la suite.

Aucune information contenue au présent rapport ne doit être interprétée comme un indicateur du rendement à venir des valeurs mobilières de CBRE ou de celui d'une autre société. Vous ne devriez pas acheter ou vendre des titres — de CBRE ou de toute autre société — en fonction de l'information contenue aux présentes. CBRE se dégage de toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus en fonction de l'information fournie au présent rapport. En consultant ce rapport, vous renoncez à toutes les créances à l'égard de CBRE ainsi qu'à l'égard des sociétés affiliées, dirigeants, administrateurs, employés, agents, conseillers et représentants de CBRE qui découlent de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de l'utilisation que vous faites de l'information contenue au présent rapport.