



Les tendances de rendement sur l'investissement immobilier canadien

T2 2024

**AVISON
YOUNG**

Les investisseurs plus enthousiastes

Le marché de l'investissement immobilier commercial devrait continuer à s'améliorer d'ici la fin de 2024, marquant un revirement notable par rapport à l'année précédente. Le 5 juin, la Banque du Canada a abaissé ses taux pour la première fois depuis mars 2022, une décision bienvenue à laquelle la plupart des économistes s'attendaient, compte tenu du ralentissement économique et de la baisse de l'inflation. Entre-temps, le taux de chômage au Canada a atteint 6,4 % en juin 2024, dépassant les prévisions de 6,3 %, en hausse de 1,3 % depuis avril 2023 et atteignant son niveau le plus élevé depuis janvier 2022. Le ralentissement du marché de l'emploi est une préoccupation majeure pour la Banque du Canada, et augmente la probabilité de nouvelles baisses de taux.

La compression des rendements obligataires renforce la confiance de la communauté des investisseurs et joue un rôle clé dans l'orientation des taux d'actualisation. On s'attend à ce que les rendements des obligations de 10 ans du Gouvernement du Canada diminuent de 50 pbs d'ici la fin 2024 pour atteindre 3 %, avant de continuer à se comprimer à 2,75 % d'ici la fin 2025 et à 2,50 % d'ici la fin 2026.

Les périodes prolongées de découverte des prix entre les acheteurs et les vendeurs ont été un facteur important dans un contexte de rareté transactionnelle. On a toutefois observé quelques indications claires que le marché amorce un virage progressif, notamment une augmentation du volume d'investissement ce trimestre, Toronto et Montréal menant la charge. Au cours du T2 2024, les investisseurs privés canadiens ont de nouveau dominé la scène transactionnelle, représentant 82 % des ventes, contre 73 % au T1 2024, tandis que les investisseurs institutionnels canadiens ont représenté un modeste 5 %, contre 8 % au trimestre précédent.

Une tendance plus lourde perdure, à savoir une offre de produits de qualité insuffisante par rapport à la demande.

Le secteur industriel, qui dominait le marché, a connu une baisse d'activité tout au long du T2 2024, la disponibilité limitée des produits créant une pénurie d'opportunités. Parmi les catégories d'actifs au ralenti, nous observons une augmentation de l'activité transactionnelle pour les bureaux et les centres commerciaux, tendances qui devraient perdurer au cours de l'année.

La croissance de la population s'accélère à un rythme record, entraînant une demande accrue d'immobilier locatifs dans le pays. Le secteur multi-résidentiel reste largement dominé par les capitaux privés, mais il est probable que les investisseurs institutionnels reviennent sur le marché au troisième trimestre. Ces évolutions positives, associées aux baisses de taux anticipées et à la diminution des rendements obligataires, suscitent un enthousiasme croissant de la part des investisseurs.

Les investisseurs restent à l'affût des prochaines annonces de taux de la Banque du Canada. Les tendances positives observées au cours des six premiers mois de 2024 ont renforcé leur confiance et devraient entraîner une augmentation de l'activité pour le reste de l'année.



Matthew McWatters, A.C.I., P. App. Associé, Directeur général, et chef des services d'évaluation, consultation et taxes, Canada



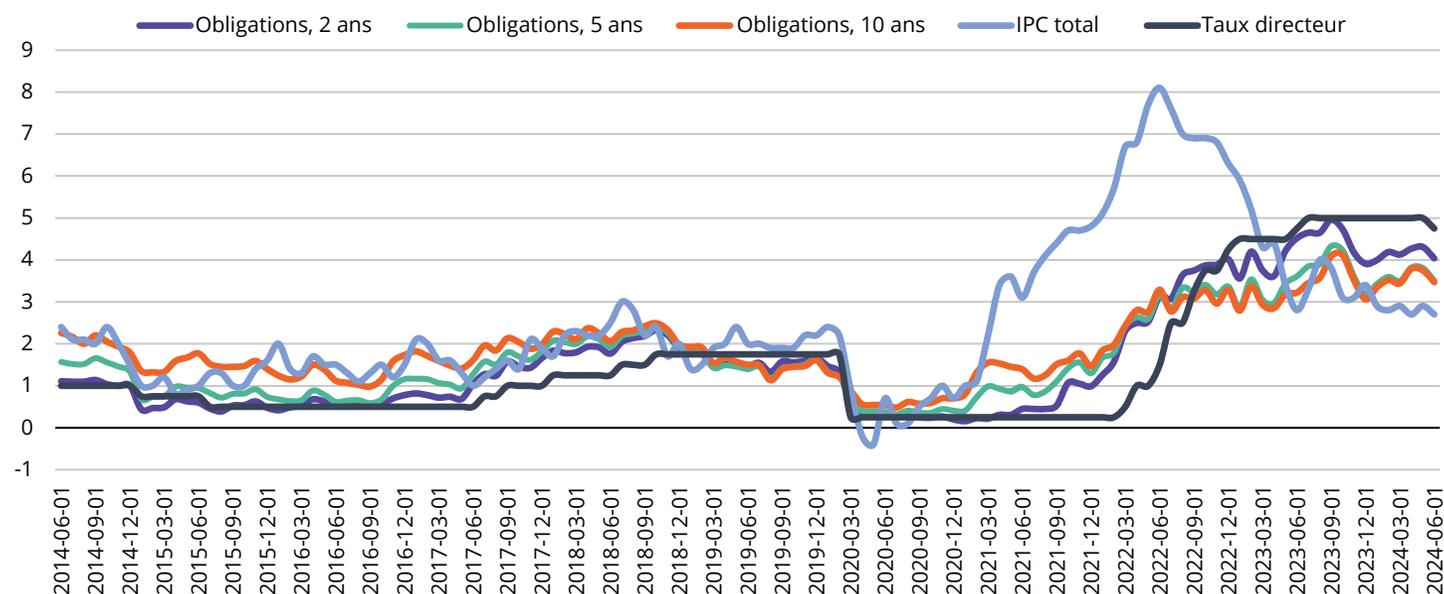
Les tendances de rendement sur l'investissement immobilier

Les baisses des taux sont les bienvenues

Le 5 juin, la Banque du Canada (BoC) a été la première banque centrale du G7 à abaisser son taux directeur, soit de 5.00 % à 4.75 %. Seule la Banque Centrale Européenne a emboîté le pas le 6 juin, tandis qu'une baisse du taux directeur de la Réserve Fédérale américaine est jugée comme peu probable avant le mois de septembre. Le président de la Réserve fédérale, Jerome Powell, a d'ailleurs réaffirmé devant le Congrès américain en juin qu'il souhaitait voir l'inflation se rapprocher durablement de l'objectif de 2 % avant de réduire les taux d'intérêt.

De son côté, la Banque a déjà laissé entrevoir d'autres baisses en 2024. Il y a toutefois une limite à la divergence entre les taux de la BoC et de la Fed. Quoique peu probable, si la Fed décidait de maintenir son taux inchangé d'ici la fin de l'année, la Banque du Canada devrait s'ajuster en conséquence. L'inflation et la croissance du PIB de part et d'autre de la frontière sont décalées, l'économie américaine étant plus forte. Cet écart devrait toutefois se résorber au quatrième trimestre, avec l'accélération de la croissance anticipée du PIB Canadien.

Inflation, taux d'intérêt et obligations d'épargne



Les hausses du taux directeur des 24 derniers mois ont été néfastes pour certaines parties des marchés immobiliers commerciaux et résidentiels. La capacité de l'industrie à développer ou redévelopper des actifs pour les utilisateurs a été considérablement mise à l'épreuve. La perspective de réductions significatives du taux directeur doit se concrétiser plus tôt que tard. »



Mark Fieder
Associé et Président,
Canada



Il y a une augmentation notable de l'activité dans toutes les catégories d'actifs. Pour les investisseurs, cette première baisse est perçue comme un signal qu'il est temps de réinjecter des capitaux sur le marché. »



Joe Almeida
Associé,
Directeur général
Toronto, ON

Les tendances de rendement sur l'investissement immobilier

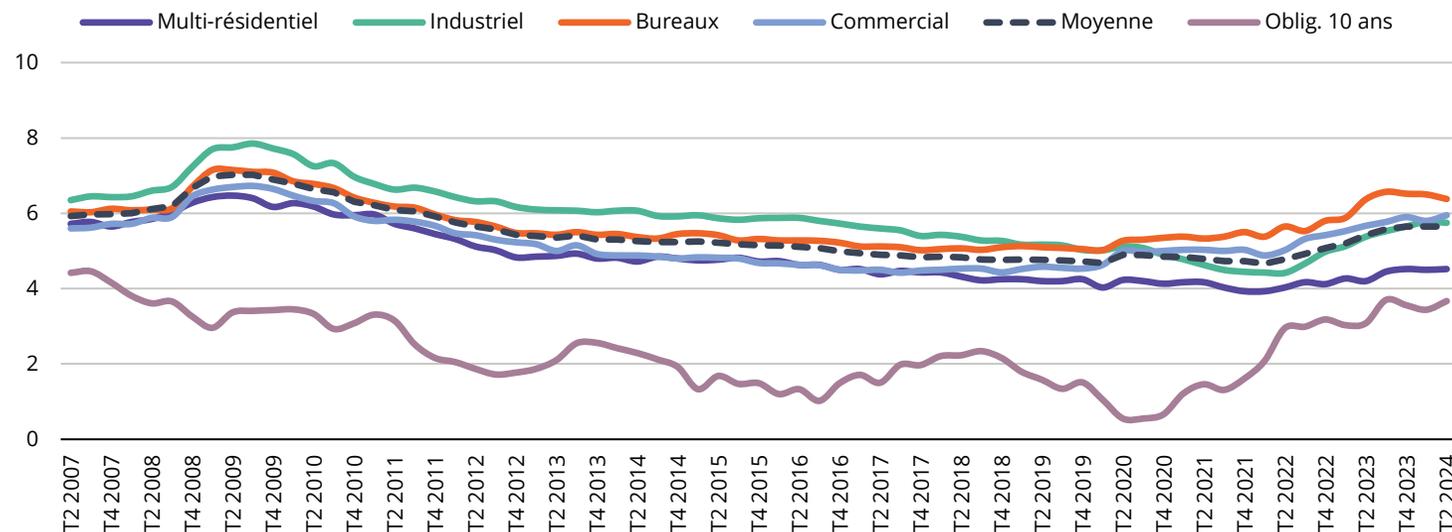
Les baisses des taux sont les bienvenues

Le 5 juin, le gouverneur de la BoC, Tiff Macklem, a indiqué qu'on pouvait s'attendre à d'autres baisses du taux directeur à condition que l'inflation maintienne sa trajectoire vers la cible de 2.0 %. La Banque a pris en considération la désinflation soutenue, la croissance du PIB plus faible que prévue au premier trimestre 2024 et l'affaiblissement du marché de l'emploi. De nombreux économistes pensent désormais que la Banque réduira le taux à chacune des quatre annonces restantes au calendrier de 2024, si bien que le taux directeur terminera l'année à 3,75 %.

Le rendement des obligations du Canada 10 ans, à 3,47 % en juin, devrait reculer d'environ 50 pbs pour terminer 2024 à 3,00 %, avant d'être ramené à 2,75 % à la fin de 2025 et à 2,50 % à la fin de l'année 2026. Cela donnera une plus grande marge de manœuvre aux investisseurs, stimulant la vélocité des transactions et stabilisant les attentes de rendements.

Au T2 2024, les tendances de rendements multi-résidentiels sont restés stables, sous la moyenne des autres catégories d'actifs. La stabilité prévaut pour la plupart des produits d'investissement, alors que les investisseurs soupesaient encore l'impact de la réduction du taux directeur, et d'autres baisses anticipées d'ici la fin de l'année.

Tendances de rendement trimestrielles



Tendances des taux d'actualisation*

Catégorie d'actif	Taux de référence
Q2 2024	
Multi-résidentiel	
Haute densité centre-ville	4,40 %
Faible densité centre-ville	4,65 %
Haute densité banlieue	4,55 %
Faible densité banlieue	4,80 %
Industriel	
Locataire unique récent	5,95 %
Locataire unique mature	6,40 %
Locataires multiples récent	6,15 %
Locataires multiples mature	6,55 %
Bureaux	
Catégorie A centre-ville	7,20 %
Catégorie B centre-ville	7,90 %
Catégorie A banlieue	7,60 %
Catégorie B banlieue	8,25 %
Centres commerciaux	
Centre régional	6,40 %
Centre d'achat communautaire	6,90 %
Centre linéaire de quartier	6,25 %
Locataire unique	5,90 %
Pignon sur rue	6,10 %

Tendances du marché du financement



Paramètres des conditions de financement de premier et deuxième rang				
Ratio prêt/valeur maximal	Conventionnel: 75% SCHL APH: 95%	70%	60%	70%
Prime sur rendement Oblig. Canada 10-ans	+85 pbs	+175 pbs	+250 pbs	+200 pbs
Taux préférentiel	5 ans	5 ans	5 ans	5 ans
Amortissement le plus long	50 ans	30 ans	30 ans	30 ans
Prime/escompte sur taux d'une évaluation	+25 pbs	+25 pbs	+50 pbs	+25 pbs
Cause de l'écart sur opinion de valeur	Taux d'actualisation	Loyers	Inoccupation	Taux d'actualisation
Coût du financement sans recours	+0 pbs	+75 pbs	+100 pbs	+50 pbs
Évolution des conditions de financement depuis le trimestre précédent				
Demandes de prêts	=	▼	▼	▼
Prêts en souffrance	=	=	▲	=
Prêts en défaut	=	=	▲	=
Perspectives des conditions de financement au prochain trimestre				
Coût de la dette	▼	=	▲	=

Multi-résidentiel
 Industriel
 Bureaux
 Commercial

*Moyenne de prime (+) ou escompte (-) sur souscription sur le TGA établi par un évaluateur agréé dans le cadre d'une opinion de valeur
 Source: Sondage Avison Young, T2 2024



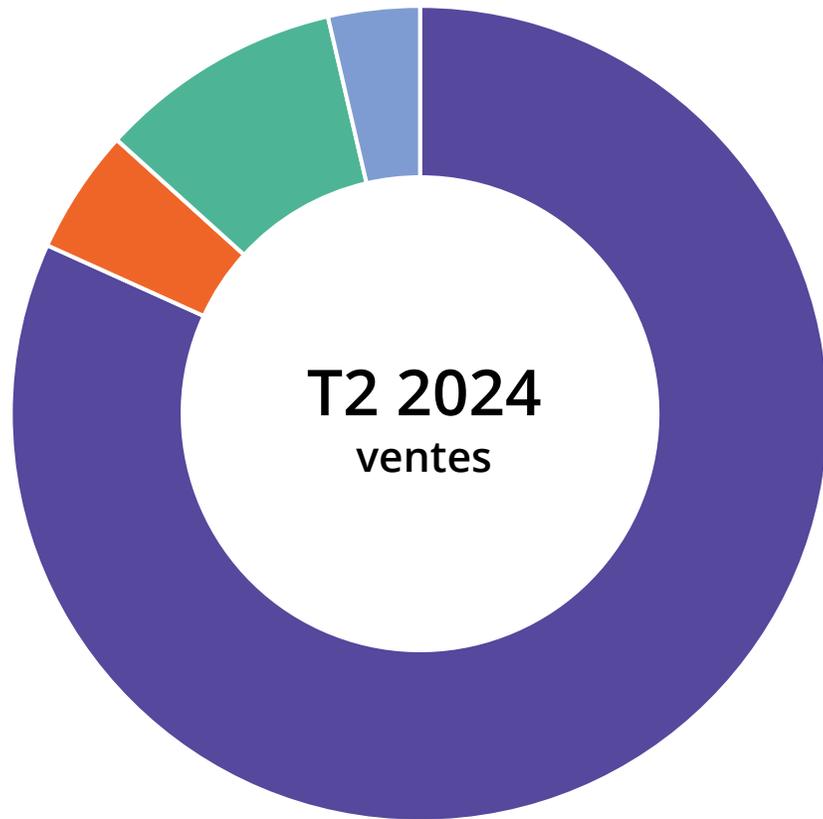
Les rendements obligataires ont baissé en juin, reflétant les attentes de réduction des taux d'intérêt des banques centrales nord-américaines. Les prêteurs continuent de privilégier les immeubles industriels à revenus, les immeubles multi-résidentiels et les centres commerciaux avec épicerie. Les capitaux disponibles pour les terrains et les bureaux restent rares et réservés à des promoteurs financièrement solides. Les récents changements apportés au programme APH Sélect de la SCHL, soit le plafonnement des points accordés pour l'efficacité énergétique des projets, complexifient l'exécution des plans stratégiques des emprunteurs. Ce changement d'orientation oblige l'intégration d'une composante abordable dans tous les nouveaux projets de construction locative assurés par la SCHL pour obtenir un amortissement de prêt maximal. Or, les prêteurs recommencent à manifester de l'intérêt sur ce marché, ce qui pourrait améliorer les conditions de financement au second semestre de 2024. »



Brian Marshall
 Vice-président,
 Financement
 Vancouver, CB

Volumes de transactions

Volume de transactions par type d'acquéreurs - propriétés à revenus seulement



T2 2024
ventes

Investisseurs privés canadiens
82%

Utilisateurs
10%

Investisseurs institutionnels
canadiens
5%

Autres (gouvernement, investisseurs
étrangers, développeurs)
3%

82%

des acquisitions réalisées par
des investisseurs privés
canadiens



Pendant que les investisseurs institutionnels restent sur les lignes de côté, les capitaux privés ont pris le relais, atténuant la baisse de volume de transactions observée depuis un an. »



Liam Brunner

Associé et Directeur principal,
Évaluation et consultation
Calgary, AB



De plus en plus d'acteurs du secteur public, tels que les villes et les agences gouvernementales, font leur entrée sur le marché. Ces transactions se situent en dehors des paramètres traditionnels de la valeur marchande et sont généralement effectuées au comptant et avec un minimum de conditions, ce qui réduit l'incertitude de l'opération et améliore souvent le prix final.

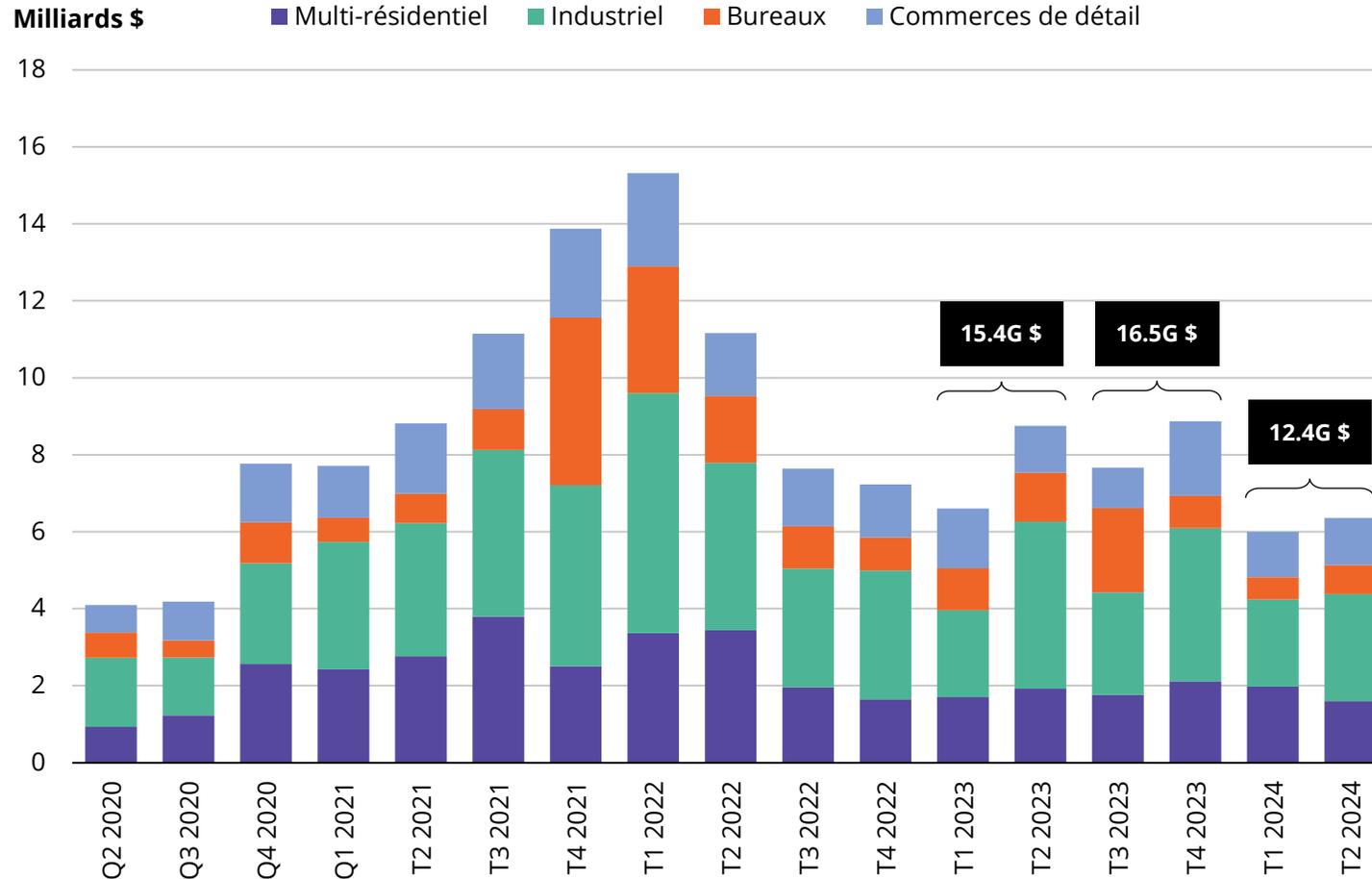


Robert Metcalfe

Associé, Vice-président
Marchés des capitaux
Montréal, QC

Volumes de ventes par type d'actif

Volumes de transactions au niveau national



Les signes sont de plus en plus clairs : le marché amorce un virage, comme en témoigne le nombre de transactions qui se concluent aujourd'hui après une longue période d'exploration du juste prix. »



Jeff Flemington
Associé, industriel, sciences de la vie, bureaux, Toronto, ON



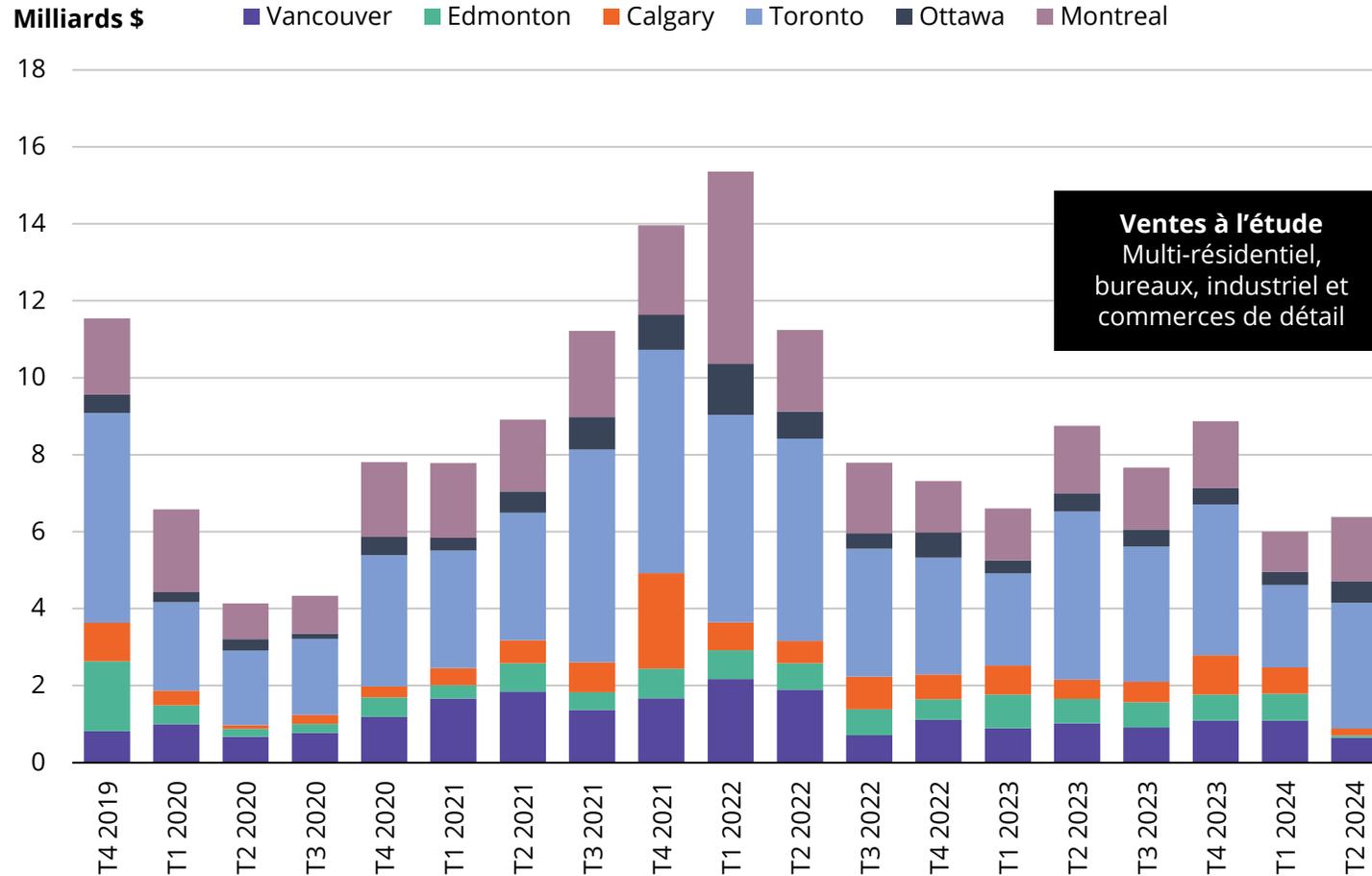
Avec les taux d'intérêt qui amorcent enfin une baisse, le coût d'emprunt pour les entreprises diminue. Cette baisse des taux d'intérêt contribue à stimuler les investissements et l'expansion des entreprises, ce qui alimente la demande d'espaces industriels et commerciaux. La baisse des coûts d'emprunt peut également rendre l'investissement immobilier plus attrayant, encourageant ainsi l'activité dans tous les secteurs du marché. »



Mark Sinnett
Associé, Marchés des capitaux Montréal, QC

Volumes de ventes par marché

Volumes de transactions au niveau national



Face aux taux d'inoccupation historiquement élevés sur le marché des bureaux, les promoteurs de la Capitale Nationale s'investissent dans la conversion de bureaux en résidentiel. Menant le bal en Ontario, plusieurs promoteurs en sont déjà à leur deuxième projet conversion, démontrant qu'il s'agit d'une solution viable à la crise du logement et à la revitalisation des centres-villes. Bien que les coûts de détention, principalement dus aux impôts fonciers, soient plus élevés que ceux d'une nouvelle construction, ces nouvelles unités de logements peuvent être mises sur le marché plus rapidement. Avec le bon plan stratégique, il est possible d'atténuer la charge de l'impôt foncier. »



Erin Johnston

Associée, Vice-présidente principale, impôt foncier
Ottawa, ON

Tendances d'investissement et de rendements par secteur

Analyse des facteurs influençant les rendements pour les propriétés multi-résidentielles, industrielles, les bureaux et les commerces au Canada.



À surveiller sur le marché multi-résidentiel



La SCHL priorise l'accessibilité

Le 19 juin, le programme de prêts assurés APH-Select de la SCHL a été modifié, réduisant de 100 à 50 le pointage accordé aux mesures d'efficacité énergétique. Afin de se qualifier pour obtenir le maximum d'avantages offerts par le programme, les projets à financer devront inclure un ratio minimal de logements accessibles et abordables. Les demandes de prêt se sont multipliées jusqu'à la date du changement, les promoteurs dont les plans s'appuyaient essentiellement sur les critères d'efficacité énergétique essayant d'éviter de les modifier. Cette nouvelle politique risque de retarder la construction de projets dont le volet abordable ou accessible ne suffit plus pour bénéficier de l'avantage maximal du programme APH.



Rebond des mises en chantier

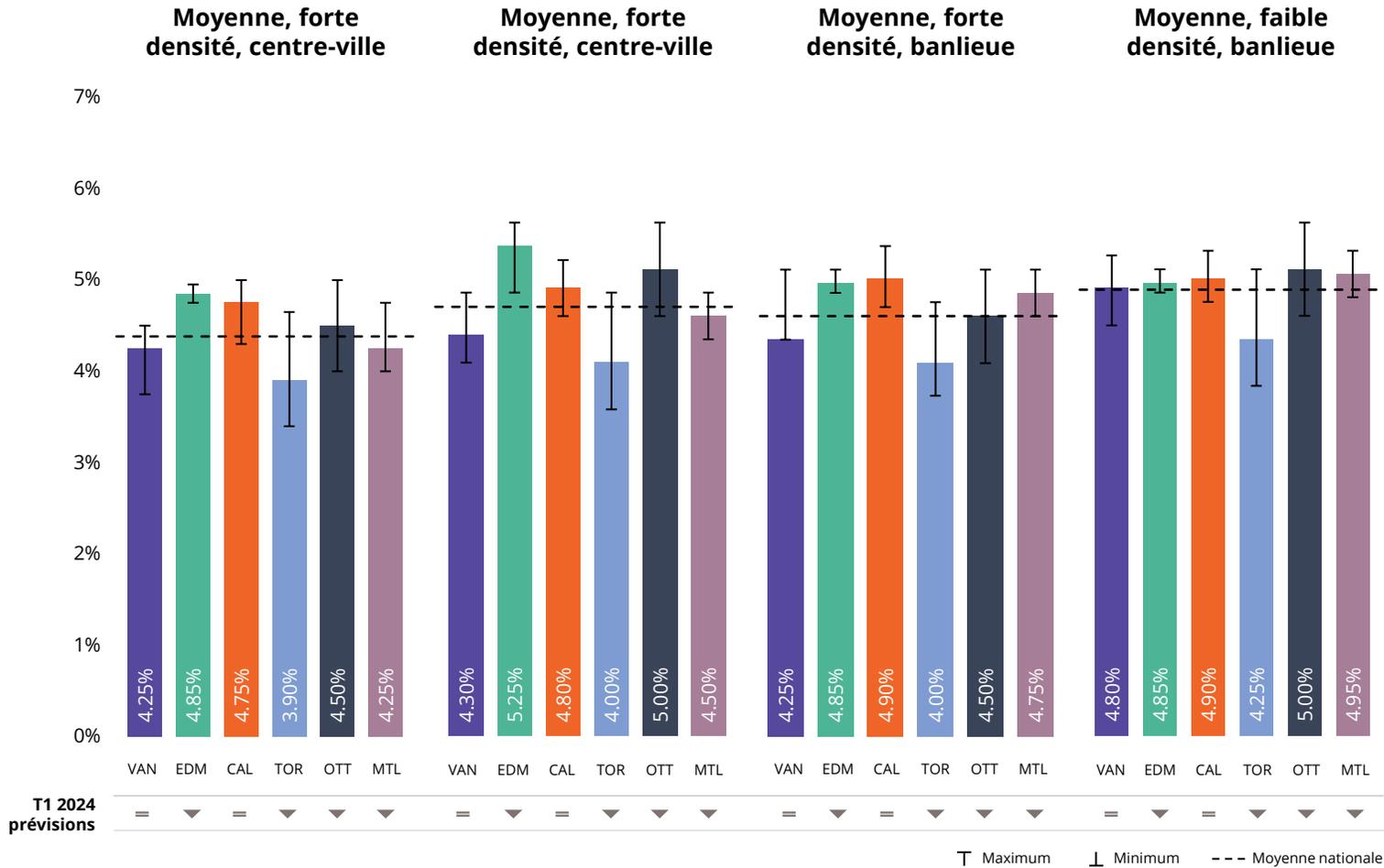
Selon le rapport de la SCHL Perspectives du marché de l'habitation printemps 2024, l'année 2024 marquera la fin de la tendance à la baisse du nombre de mises en chantier au pays depuis les sommets atteints entre 2021 et 2023. La SCHL prévoit même un rebond en 2025-2026, alimenté par la baisse des coûts de financement. L'impact négatif des hausses des taux d'intérêt de 2022-2023 sur les mises en chantier se répercutera jusqu'en 2025-2026. D'ici là, la tendance à la hausse des loyers et les faibles taux d'inoccupation persisteront. L'inabordable accès à la propriété garde les ménages sur le marché de la location, tandis que l'offre est nettement insuffisante face à la croissance de la population du Canada.



La banlieue séduit les investisseurs

L'intérêt des investisseurs pour les actifs multi-résidentiels en banlieue est en hausse. Cette tendance est alimentée par les capitaux privés, les plus actifs sur le marché cette année. Les valeurs marchandes moins élevées des propriétés multi-résidentielles en banlieue rendent ce produit plus accessible pour les petits investisseurs privés qui ne disposent pas de capitaux suffisants pour mettre la main sur les grands complexes des centres urbains. Les conditions du marché locatif en banlieue sont saines, notamment en termes d'augmentation potentielle des loyers, car la croissance démographique et l'inabordable en centre urbain poussent la demande en périphérie. D'ailleurs, l'écart des valeurs et des taux d'actualisation entre les actifs multi-résidentiels en banlieue et dans la ville centre se rapproche.

Résultats du sondage : multi-résidentiel



Les taux d'actualisation multi-résidentiels de Toronto sont maintenant plus bas qu'à Vancouver, qui affichait depuis toujours les taux les plus bas au Canada. Les taux d'actualisation les plus élevés pour le multi-résidentiel sont à Edmonton, reflétant les risques associés à sa forte densité locative (le nombre de personnes par unité) et le volume élevé de mises en chantier à venir. À Calgary, les taux d'actualisation restent inférieurs à 5,0 % dans tous les sous-types. Les investisseurs privilégient le potentiel d'augmentation des loyers de Calgary, qui est alimenté par une croissance démographique massive. Notre sondage suggère que les taux d'actualisation diminueront à court terme pour tous les marchés, à l'exception de Calgary et de Vancouver. Les investisseurs suivent de près les annonces de taux de la Banque du Canada pour le second semestre 2024. »



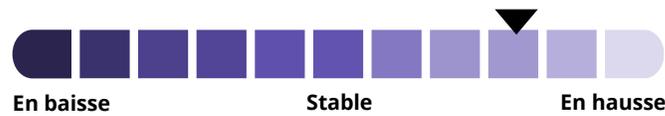
Chris Chornohos, AACI, MRICS
 Associé et Directeur,
 Évaluation et consultation
 Calgary, AB

Résultats du sondage : multi-résidentiel

Mesure du sentiment du marché



Propositions par rapport au trimestre précédent



Acteurs les plus actifs sur le marché

Acquéreurs potentiels

1. Investisseurs privés
2. Développeurs
3. Sociétés de logement non-lucratives

Vendeurs les plus actifs

1. Fonds institutionnels
2. FPI
3. Investisseurs privés

Motif des acquisitions

1. Spéculation sur le gain de valeur de l'actif
2. Attente de redéveloppement
3. Production de revenus à long-terme

Motif des dispositions

1. Renouvellement ou échéance d'hypothèque
2. Profit sur la valeur de la propriété
3. Stratégie de portefeuille d'investissement

Feu vert et feu rouge



1. Financement favorable (reprise, comptant)
2. Vendeur motivé
3. Potentiel de croissance des loyers
4. Sentiment favorable pour l'immobilier multi-résidentiel
5. Conditions favorables de la propriété



1. Obtention de financement
2. Volatilité des prix du marché
3. Gonflement du prix demandé
4. Sous-performance des loyers avec roulement faible
5. Localisation de la propriété



Le marché de l'investissement multi-résidentiel canadien reste tendu, avec des taux d'inoccupation au plus bas depuis plusieurs années et des loyers à la hausse. La population canadienne a cru à un rythme record, et la demande de produits locatifs reste forte dans tout le pays. Bien que le volume des transactions ait diminué, les prix par unité sont restés relativement stables en raison de changements dans les structures des transactions et d'une certaine pression à la hausse sur les taux de rendement des immeubles multi-résidentiels au deuxième trimestre. Avec des fondamentaux solides et du financement relativement peu coûteux pour cette catégorie d'actif, les TGA et les valeurs continueront probablement à se stabiliser jusqu'à la fin de l'année 2024. »



Mike McFarlane, AACI, P.App., PLE
Associé et Directeur,
Évaluation et consultation
Toronto, ON

À surveiller sur le marché industriel



Roulement de baux post-COVID

Le boom du commerce électronique, combiné aux perturbations de la chaîne d'approvisionnement durant l'ère COVID, a incité les entreprises de logistique et de distribution à louer le maximum d'espace possible, dans un contexte de pénurie aiguë. Les baux de 3 à 5 ans signés durant cette période à des taux de location historiquement élevés arrivent progressivement à échéance. Les locataires qui ont peut-être alors accumulé trop d'espace réexaminent maintenant leurs besoins dans un contexte où leurs options et leur pouvoir de négociation sont nettement plus importants qu'en 2020-2022. Les conditions du marché s'étant stabilisées, le moment est propice aux ajustements, relocalisations et négociations des loyers



Plus petit, c'est mieux

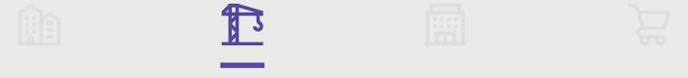
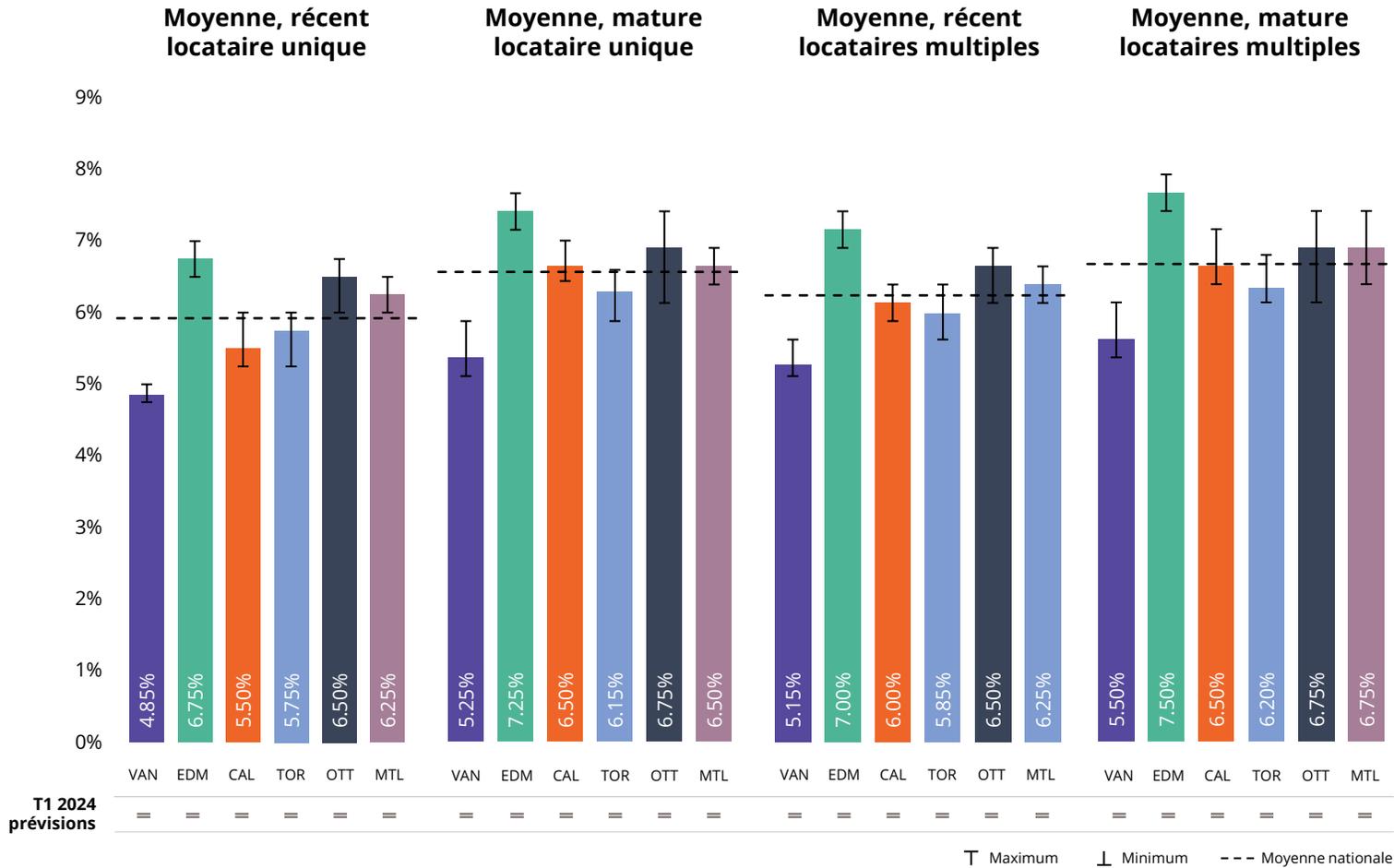
L'essor des activités de logistique et de distribution lié à la COVID a favorisé le développement de vastes entrepôts. Depuis le retour au calme, les options de location et de sous-location se sont multipliées. Les taux d'inoccupation des très grands entrepôts sont désormais plus élevés que ceux des immeubles plus petits. La demande pour les petites surfaces est positive, tandis que la nouvelle offre est limitée en raison des coûts de construction et de terrains plus élevés. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande a stimulé l'intérêt des investisseurs pour ce produit. Les promoteurs tentent d'adapter leur offre pour répondre à la demande de locataires plus petits, en subdivisant ou en développant des condominiums, comme on le voit depuis longtemps à Vancouver.



Un marché plus équilibré

L'augmentation de l'inoccupation et la baisse des loyers depuis le début de l'année 2023 reflètent une correction d'un marché qui était en surchauffe. Pour le reste, les conditions du marché industriel restent saines et les facteurs économiques soutenant la demande d'espace industriel pointent dans la bonne direction pour 2025 : baisse des taux d'intérêt, affaiblissement du huard, croissance du PIB prévue à 1,8 % (1,0 % en 2024) et production industrielle à 1,7 % (0,2 % en 2024). Le commerce électronique ainsi que les perspectives du secteur de l'énergie sont des moteurs positifs. Compte tenu du ralentissement de l'activité de construction depuis 2023, l'offre pourrait ne pas être suffisante pour répondre à une reprise significative de la demande.

Résultats du sondage : industriel



Le marché ayant retrouvé ses paramètres habituels d'évaluation, nous observons une légère hausse des taux d'actualisation et ce, un peu partout au pays. »



Tim Loch, AACI, P. App.
 Associé, Vice-président principal, responsable, investissements, évaluation et consultation, Toronto, ON

Résultats du sondage : industriel



Mesure du sentiment du marché



Propositions par rapport au trimestre précédent



Acteurs les plus actifs sur le marché

Acquéreurs potentiels

1. Investisseurs privés
2. Propriétaires occupants
3. FPI

Vendeurs les plus actifs

1. Fonds de pension
2. Autres fonds institutionnels
3. FPI

Motif des acquisitions

1. Gains lors des renouvellements ou des échéances de baux
2. Production de revenus à long-terme
3. Spéculation sur le gain de valeur de l'actif

Motif des dispositions

1. Renouvellement ou échéance d'hypothèque
2. Profit sur la valeur de la propriété
3. Ajustement de stratégie d'investissement

Feu vert et feu rouge



1. Financement favorable (reprise, comptant)
2. Sentiment favorable pour l'immobilier industriel
3. Conditions favorables de la propriété
4. Longue durée moyenne pondérée des baux
5. Ajustement du prix de vente



1. Gonflement du prix demandé
2. Obtention de financement
3. Localisation de la propriété
4. Âge, condition et caractéristiques de l'immeuble
5. Capital inadéquat



L'activité d'investissement reste modeste à l'approche de l'été, même après la baisse des taux d'intérêt largement anticipée de juin. Une poignée de ventes importantes ont été réalisées, certaines motivées par la date de modification du taux d'inclusion sur le gain en capital, mais l'activité n'a pas rebondi vers les moyennes à long terme. Au cours de l'été, tous les regards seront tournés vers les deux prochaines décisions de la Banque du Canada quant au taux directeur et vers les masses de capitaux qui attendent de revenir sur le marché. »



Michael Farrell
Associé,
Industriel
Vancouver, CB

À surveiller sur le marché des bureaux



Investisseurs opportuns

L'activité d'investissement dans l'immobilier de bureau est dominée par des acheteurs locaux qui acquièrent des actifs à un prix réduit. Ces acheteurs ont l'avantage concurrentiel de disposer d'une connaissance approfondie de leur marché local, ce qui se traduit par une stratégie de location agile. Dans certains cas, l'acheteur acquiert afin d'occuper l'immeuble en tout ou en partie. Pour les espaces vacants, l'acheteur peut s'appuyer sur son solide réseau de locataires locaux. Le coût d'acquisition réduit permet également d'offrir des loyers plus compétitifs.



Obstacles persistants

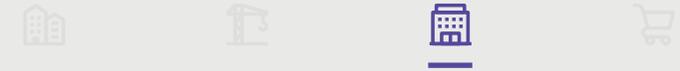
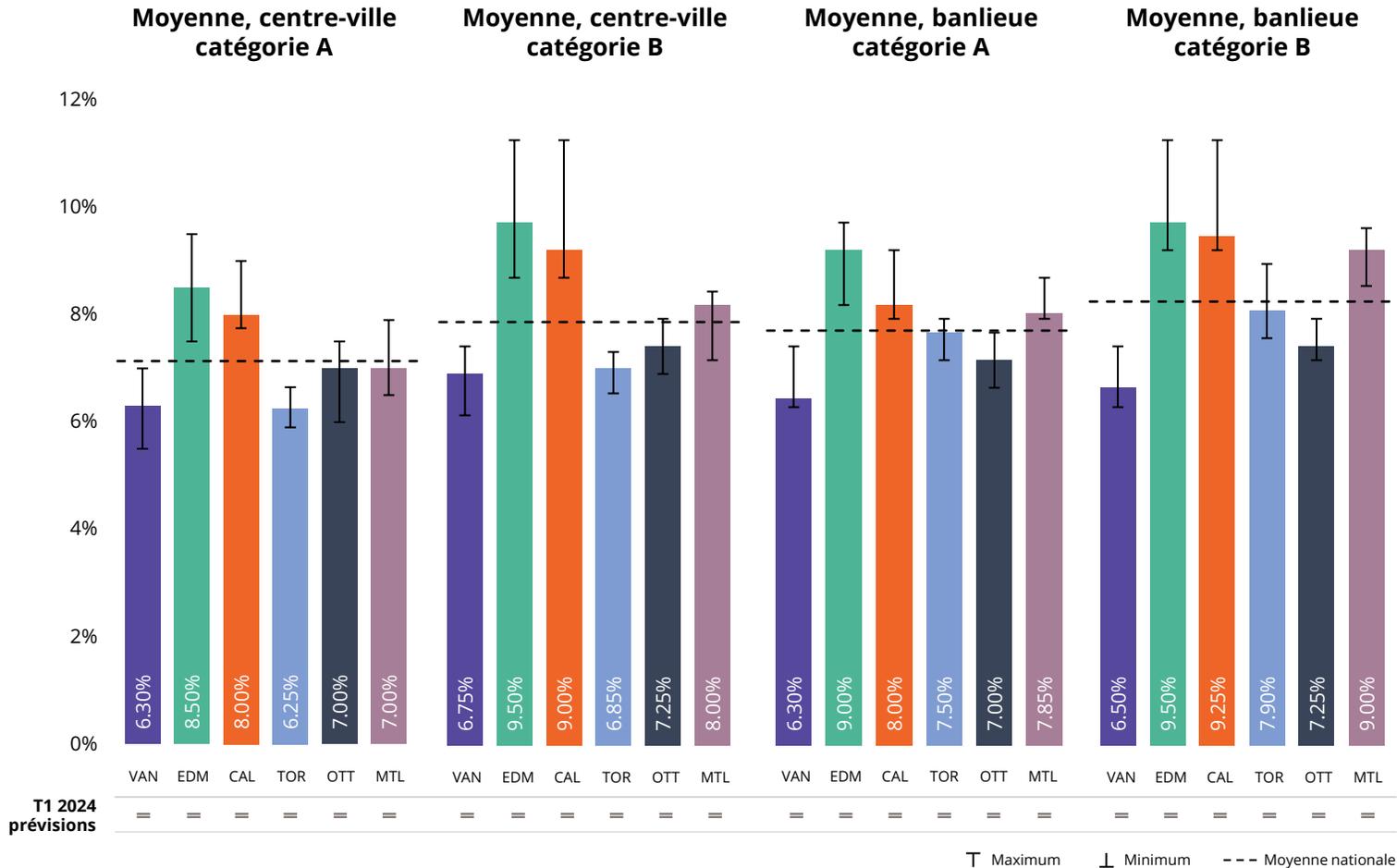
La dynamique actuelle du marché de bureaux pose plusieurs défis pour les investisseurs, dont la disponibilité et le coût de financement, ainsi que l'incertitude entourant les taux de location. Le nombre de produits disponibles reste limité. La vague récente de vente d'immeubles de bureaux à un prix inférieur au coût de remplacement incite certains propriétaires à attendre encore avant de disposer, espérant ainsi mitiger les pertes. Pour les propriétaires prêts à vendre, ils doivent diminuer leurs attentes quant à la valeur de leurs actifs. Il leur faut de plus trouver des acheteurs disposant de liquidités suffisantes et rivaliser avec des actifs qui ont la cote, tels les centres de données.



La banlieue s'active

Il est ardu d'établir un taux d'actualisation pour une immeuble de bureaux au centre-ville car les transactions y sont rares. On observe toutefois plus d'activité en banlieue, où le marché est moins volatil. Le taux de disponibilité de banlieue s'est stabilisé à 16 % au pays, tandis qu'il augmente encore dans les centres-villes. Depuis T4 2020, l'écart entre la disponibilité au centre-ville et en banlieue s'est creusé à $\pm 4\%$. Pour la même période, l'inoccupation en banlieue a augmenté de $\pm 1,6\%$, contre $\pm 6,85\%$ au centre-ville, et l'absorption en proportion de l'inventaire frôlait 0 % en banlieue, contre -3 % au centre-ville. Notons cependant l'excellente performance des tours classées AAA au cœur des centres-villes, dont l'inoccupation moyenne oscille entre 5 et 6 % et où les durées de baux rejoignent progressivement celles d'avant la COVID.

Résultats du sondage : bureaux



En l'absence de capital institutionnel, les taux d'actualisation des bureaux resteront élevés et plus attrayants pour les nouveaux investisseurs.



Cory Wosnack
 Associé,
 Directeur général,
 Edmonton, AB



L'obsolescence de certains actifs de bureaux a été accentuée par nos nouvelles habitudes de travail. Pour redevenir compétitifs, ces immeubles nécessitent des investissements majeurs. »



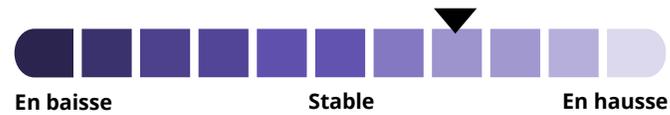
Marie-France Benoit
 Associée,
 Directrice, intelligence de marché,
 Canada

Résultats du sondage : bureaux

Mesure du sentiment du marché



Propositions par rapport au trimestre précédent



Acteurs les plus actifs sur le marché

Acquéreurs potentiels

1. Investisseurs privés locaux
2. Développeurs
3. Propriétaires occupants

Vendeurs les plus actifs

1. Fonds de pension
2. FPI
3. Autres fonds institutionnels

Motif des acquisitions

1. Attente de redéveloppement ou de conversion
2. Valeur ajoutée (stratégie de location, gestion immobilière)
3. Propriétaire occupant

Motif des dispositions

1. Renouvellement ou échéance d'hypothèque
2. Sous-performance de l'actif
3. Actif en difficulté

Feu vert et feu rouge



1. Vendeur motivé
2. Ajustement du prix de vente
3. Longue durée moyenne pondérée des baux
4. Catégorie et qualité de l'immeuble
5. Investissements en capital récents



1. Gonflement du prix demandé
2. Sentiment défavorable du marché des bureaux
3. Courte durée moyenne pondérée des baux
4. Obtention de financement
5. Occupation faible de l'immeuble



Les propriétaires institutionnels ont réussi à maintenir leurs loyers de base en offrant de généreuses incitations locatives et en investissant dans les services et l'expérience offerts aux locataires. Cette stratégie ne peut être maintenue indéfiniment car les risques liés aux coûts et aux délais des améliorations locatives sont réels. Ces risques devraient être quelque peu atténués par la baisse des taux d'intérêt, et à temps pour répondre aux exigences des locataires qui mettent en œuvre des politiques de retour au bureau plus fermes. »



Patrick Laurin
Associé,
Directeur général
Montréal, QC

À surveiller sur le marché des commerces



Baisse de la consommation

Selon RBC études économiques, les dépenses de consommation par habitant au Canada sont en baisse, reflétant la diminution du PIB par habitant. Les dépenses en biens discrétionnaires stagnent près des niveaux de novembre 2022. La hausse des dépenses en services discrétionnaires observée en 2023, s'estompe. Les dépenses de voyage et de restauration stagnent. Même si la Banque du Canada a lancé un cycle d'assouplissement en juin 2024, les taux d'intérêt mettent de la pression sur le consommateur. Les coûts du service de la dette en tant que part du revenu des ménages devraient rester élevés, et RBC prévoit que les dépenses par habitant resteront modérées jusqu'au quatrième trimestre 2024.



La démographie stimule la demande

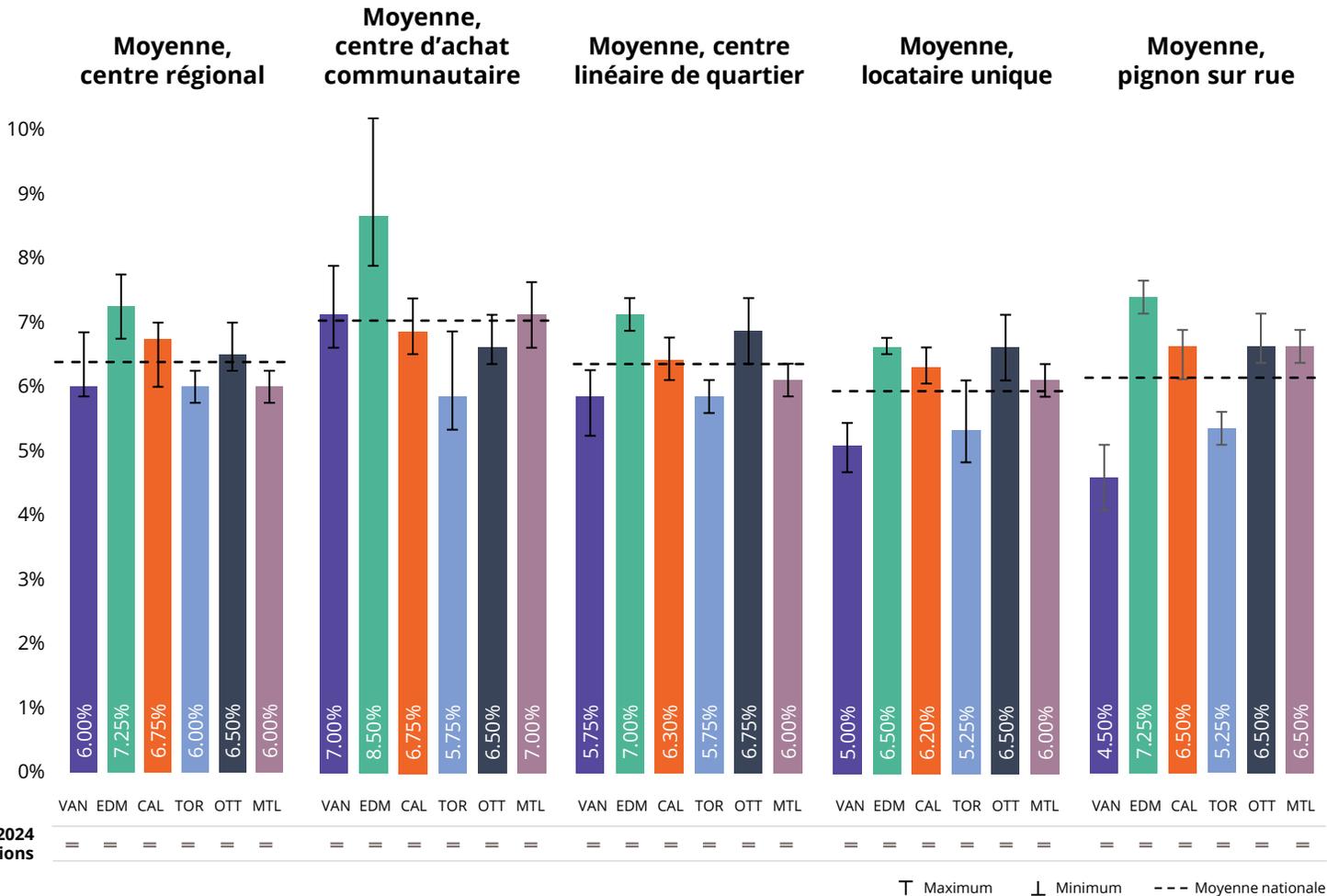
La démographie du Canada améliore les perspectives pour l'immobilier commercial. La population croissante et diversifiée, stimulée par l'immigration, augmente la demande des consommateurs. L'urbanisation concentre les populations dans les grandes villes, au profit de la demande de développements commerciaux urbains. Avec l'augmentation du pouvoir d'achat des Milléniaux et de la Génération Z, le commerce de détail expérientiel, qui met l'accent sur l'expérience client engageante et immersive, sera la clé de la compétitivité. À court terme, le coût élevé de la vie, qui empiète sur le revenu disponible des ménages, est un facteur dissuasif d'investissement dans les centres de quartier avec épicerie, surtout pour les bannières à escompte.



Offre insuffisante

La demande pour les actifs commerciaux dépasse l'offre de produits. Dans les grands marchés canadiens, la tendance au redéveloppement de sites à usage mixte fait en sorte de réduire la surface totale dédiée au commerce de détail. Les superficies restantes offrent un bon potentiel de revenus le temps que le redéveloppement soit complété et le site revalorisé. Les récents projets mixtes de grande qualité, bien situés, peuvent prendre une longueur d'avance pour attirer des locataires de premier plan dans un contexte de forte dynamique de location.

Résultats du sondage : commerces



L'activité d'investissement dans le segment des centres commerciaux reste dominée par le capital privé. Les acheteurs ont fait preuve de patience au cours des 18 à 24 derniers mois, ce qui a permis de réduire l'écart entre leurs attentes et celles des vendeurs. La récente baisse du taux directeur a confirmé que les taux d'intérêt avaient atteint un sommet, alors que la cadence des coupes à venir fait toujours l'objet de débats. Les actifs commerciaux dont le prix est approprié continuent de susciter de multiples offres. »



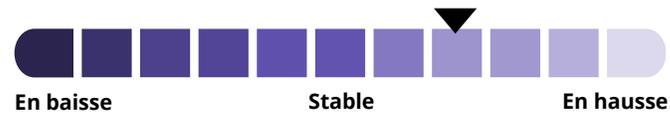
Reed Newnham
 Associé,
 Marchés des capitaux
 Edmonton, AB

Résultats du sondage : commerces

Mesure du sentiment du marché



Propositions par rapport au trimestre précédent



Acteurs les plus actifs sur le marché

Acquéreurs potentiels

1. Investisseurs privés
2. Développeurs
3. Investisseurs institutionnels

Vendeurs les plus actifs

1. FPI
2. Fonds de pension
3. Investisseurs privés

Motif des acquisitions

1. Potentiel de croissance de revenus à long terme
2. Potentiel de croissance locative à long terme
3. Attente de redéveloppement

Motif des dispositions

1. Profit sur la valeur de la propriété
2. Ajustement de stratégie d'investissement
3. Liquidité

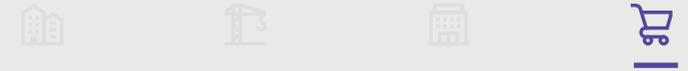
Feu vert et feu rouge



1. Localisation (profil consommateur fort)
2. Manque d'inventaire
3. Longue durée moyenne pondérée des baux
4. Stationnement adéquat
5. Locataire répondant aux perspectives macroéconomiques actuelles (produits de première nécessité, épicerie)



1. Localisation (profil consommateur faible)
2. Courte durée moyenne pondérée des baux
3. Obtention de financement
4. Gonflement du prix demandé
5. Qualité du locataire (cote de crédit non AAA, marchandise durable ou discrétionnaire)



L'investissement dans le commerce de détail bouge, soutenu par la confiance des investisseurs et des conditions économiques favorables caractérisées par une forte croissance de la population, des loyers en hausse et l'anticipation de baisse des taux d'intérêt. Dans le sud de l'Alberta en particulier, le marché de l'investissement dans le commerce de détail a fait preuve de résilience au cours des derniers mois, suscitant l'intérêt d'investisseurs privés locaux et étrangers qui acquièrent des biens immobiliers pouvant générer un bon flux de trésorerie et une croissance des taux de location à court et à moyen terme. »



Ryan Swelin
Associé,
Investissements
Calgary, AB

Sommaire des taux d'actualisation par catégorie d'actif et marché

Catégorie d'actif	Vancouver		Edmonton		Calgary		Toronto		Ottawa		Montréal	
	T2 2024	T3 2024 prévisions	T2 2024	T3 2024 prévisions	T2 2024	T3 2024 prévisions	T2 2024	T3 2024 prévisions	T2 2024	T3 2024 prévisions	T2 2024	T3 2024 prévisions
Multi-résidentiel												
Haute densité, centre-ville	4.25%	Stable	4.85%	Baisse	4.75%	Stable	3.90%	Baisse	4.50%	Baisse	4.25%	Baisse
Faible densité, centre-ville	4.30%	Stable	5.25%	Baisse	4.80%	Stable	4.00%	Baisse	5.00%	Baisse	4.50%	Baisse
Haute densité, banlieue	4.25%	Stable	4.85%	Baisse	4.90%	Stable	4.00%	Baisse	4.50%	Baisse	4.75%	Baisse
Faible densité, banlieue	4.80%	Stable	4.85%	Baisse	4.90%	Stable	4.25%	Baisse	5.00%	Baisse	4.95%	Baisse
Industriel												
Locataire unique, récent	4.85%	Stable	6.75%	Stable	5.50%	Stable	5.75%	Stable	6.50%	Stable	6.25%	Stable
Locataire unique, mature	5.25%	Stable	7.25%	Stable	6.50%	Stable	6.15%	Stable	6.75%	Stable	6.50%	Stable
Locataires multiples, récent	5.15%	Stable	7.00%	Stable	6.00%	Stable	5.85%	Stable	6.50%	Stable	6.25%	Stable
Locataires multiples, mature	5.50%	Stable	7.50%	Stable	6.50%	Stable	6.20%	Stable	6.75%	Stable	6.75%	Stable
Bureaux												
Catégorie A, centre-ville	6.30%	Stable	8.50%	Stable	8.00%	Stable	6.25%	Stable	7.00%	Stable	7.00%	Stable
Catégorie B, centre-ville	6.75%	Stable	9.50%	Stable	9.00%	Stable	6.85%	Stable	7.25%	Stable	8.00%	Stable
Catégorie A, banlieue	6.30%	Stable	9.00%	Stable	8.00%	Stable	7.50%	Stable	7.00%	Stable	7.85%	Stable
Catégorie B, banlieue	6.50%	Stable	9.50%	Stable	9.25%	Stable	7.90%	Stable	7.25%	Stable	9.00%	Stable
Commercial												
Centre régional	6.00%	Stable	7.25%	Stable	6.75%	Stable	6.00%	Stable	6.50%	Stable	6.00%	Stable
Centre d'achat communautaire	7.00%	Stable	8.50%	Stable	6.75%	Stable	5.75%	Stable	6.50%	Stable	7.00%	Stable
Centre linéaire de quartier	5.75%	Stable	7.00%	Stable	6.30%	Stable	5.75%	Stable	6.75%	Stable	6.00%	Baisse
Locataire unique	5.00%	Stable	6.50%	Stable	6.20%	Stable	5.25%	Stable	6.50%	Stable	6.00%	Baisse
Pignon sur rue	4.50%	Stable	7.25%	Stable	6.50%	Stable	5.25%	Stable	6.50%	Stable	6.50%	Stable

Description des propriétés de référence

Multi-résidentiel

Haute densité, centre-ville : Tour d'habitation en centre-ville à mi-parcours de sa vie économique avec des rénovations/mises à niveau. Généralement plus de 6 étages, en bon état, sans reports d'entretien, avec finitions, commodités et roulement de locataires moyens pour un produit en centre-ville. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.

Haute densité, banlieue : Tour d'habitation à mi-parcours de sa vie économique avec des rénovations/mises à niveau. Situé dans une grande municipalité de banlieue avec services de quartier et transports en commun. Généralement plus de 6 étages, en bon état, sans reports d'entretien, avec finitions, commodités et roulement de locataires moyens pour un produit de la même banlieue. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.

Faible densité, centre-ville : Bâtiment résidentiel bas à mi-parcours de sa vie économique avec des rénovations/mises à niveau. Généralement de 6 étages ou moins, en bon état, sans reports d'entretien, avec finitions, commodités et roulement de locataires moyens pour un produit en centre-ville. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.

Faible densité, banlieue : Bâtiment résidentiel bas à mi-parcours de sa vie économique avec des rénovations/mises à niveau. Généralement de 6 étages ou moins, en bon état, sans reports d'entretien, avec finitions, commodités et roulement de locataires moyens pour un produit de la même banlieue. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.



Description des propriétés de référence

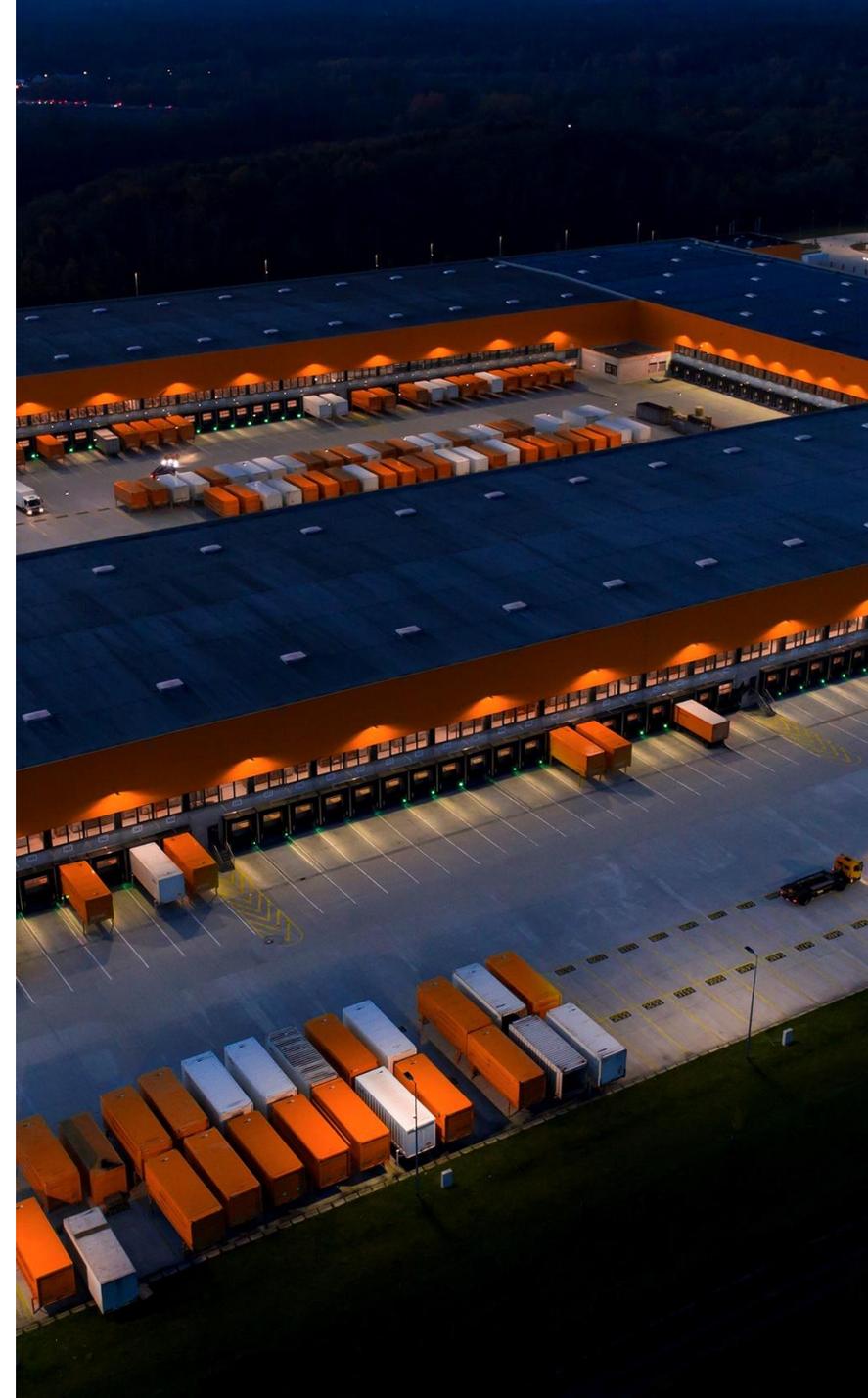
Industriel

Locataire unique, récent : Entrepôt de béton à mise en place par relèvement de 5 ans ou moins, dans un parc industriel de banlieue, à 10 km d'un terminal ferroviaire, aérien ou maritime. Accès à une autoroute. SLB de 100 000 pi², grande cour extérieure, hauteur libre de 32 pi, aménagé avec 15 % de bureaux et plusieurs quais de chargement ou portes au niveau du sol. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.

Locataire unique, mature : Entrepôt de blocs de béton de plus de 20 ans dans un parc industriel de banlieue, à 40 km du centre-ville et 10 km d'un terminal ferroviaire, aérien ou maritime. Accès à une autoroute. SLB de 30 000 pi², grande cour extérieure, hauteur libre de 22 pi. Aménagé avec 20 % de bureaux et quelques portes au niveau du sol. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.

Locataires multiples, récent : Entrepôt de béton à mise en place par relèvement de 5 ans ou moins, dans un parc industriel de banlieue à 40 km du centre-ville et 10 km d'un terminal ferroviaire, aérien ou maritime. Accès à une autoroute. Unités de 10 000 à 20 000 pi² (160 000 pi² de SLB totale). Hauteur libre de 28 pi, aménagé avec 20 % de bureaux et 1-3 portes/unité. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.

Locataires multiples, mature : Entrepôt de blocs de béton de plus de 20 ans dans un parc industriel de banlieue, à 40 km du centre-ville et 10 km d'un terminal ferroviaire, aérien ou maritime. Accès à une autoroute. Unités de 2 000 à 8 000 pi² (48 000 pi² de SLB totale). Hauteur libre de 22 pi, aménagé avec 30 % de bureaux et 1-3 portes/unité. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.



Description des propriétés de référence

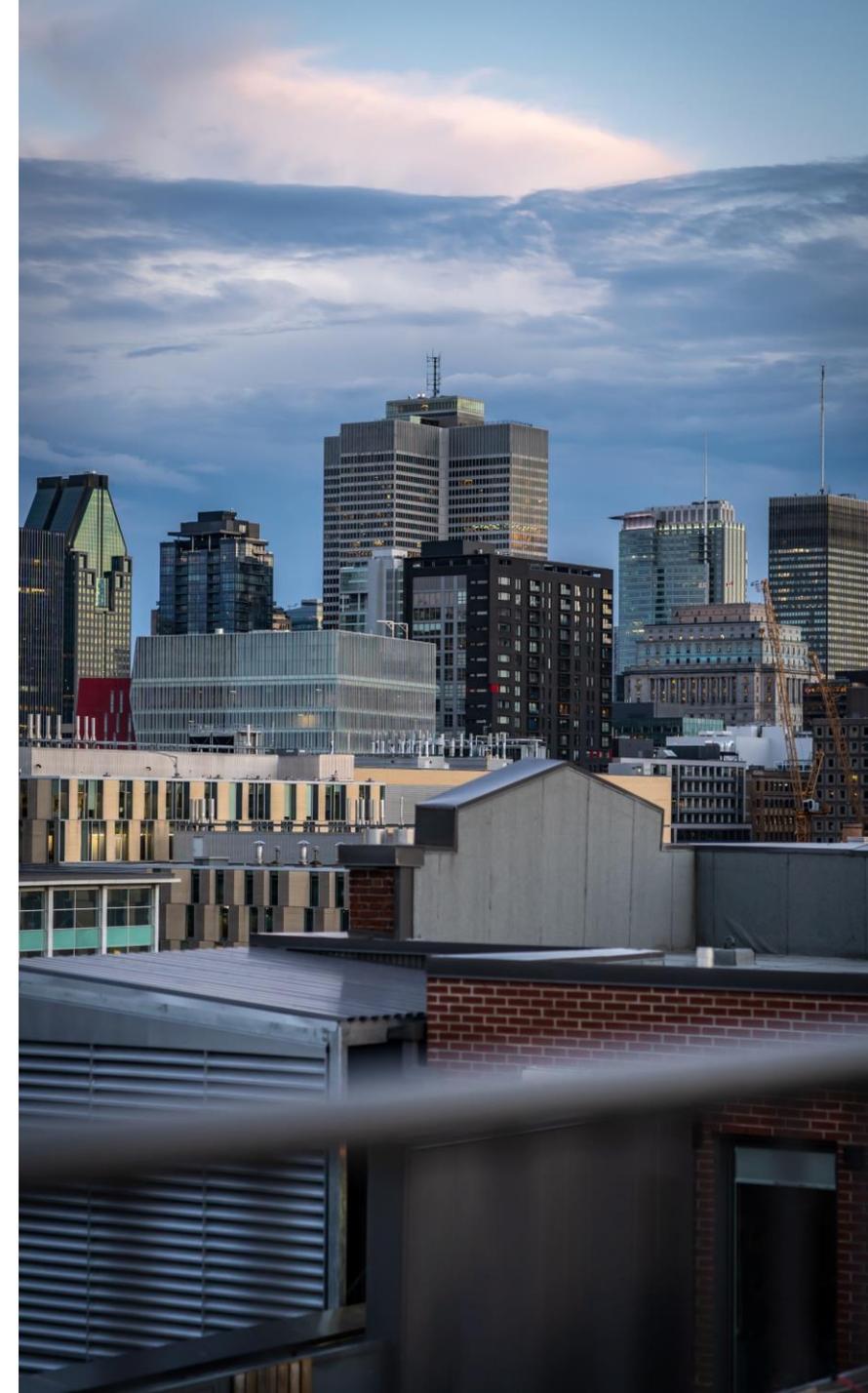
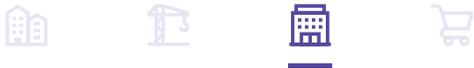
Bureaux

Catégorie A, centre-ville : Situé dans le secteur financier du centre-ville, loyers supérieurs à ceux du marché, loué à des locataires financièrement solides. Généralement une tour récente et de bonne taille en bon état, avec finitions et commodités de grande qualité, gestionnaire d'immeuble réputé, dans un emplacement de choix. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.

Catégorie B, centre-ville : Situé dans le secteur financier du centre-ville, loyer moyen ou en-deçà de ceux du marché. Généralement un immeuble élevé ou de hauteur moyenne en état acceptable avec peu ou pas de locataires AAA. Les locataires recherchent généralement un espace fonctionnel à loyer réduit. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.

Catégorie A, banlieue : Situé dans le quartier des affaires d'une grande banlieue, à max. 35 km du centre-ville. Loué à un prix supérieur au marché à des locataires financièrement solides. Généralement un immeuble récent bas ou de hauteur moyenne en bon état, avec des finitions et commodités de grande qualité, gestionnaire d'immeuble réputé, dans un emplacement de choix en banlieue. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.

Catégorie B, banlieue : Situé dans le quartier des affaires d'une grande banlieue, à max. 35 km du centre-ville, loyer moyen ou en-deçà de ceux du marché. Généralement un vieil immeuble bas ou de hauteur moyenne dans un état acceptable qui ne comprend pas de locataires de catégorie AAA. Les locataires recherchent un espace fonctionnel à loyer réduit hors du cœur du centre-ville. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.



Description des propriétés de référence

Commerces

Centre régional : Situé dans un quartier résidentiel et commercial de haute densité à usage mixte, au centre-ville. Zone commerciale primaire de +20 km avec excellent stationnement et accès via les axes routiers. Comprend 3 locataires piliers et un mélange de marques locales et nationales. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.

Centre commercial communautaire : Situé à l'angle de deux axes routiers dans le quartier des affaires d'une grande banlieue. Zone commerciale primaire de +10 km avec excellent stationnement et accès via les axes routiers. A comme pilier un supermarché d'une grande chaîne et au moins un grand magasin/magasin de rabais avec des marques locales et nationales. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.

Centre linéaire de quartier : Situé à l'angle de deux axes routiers dans le quartier des affaires d'une grande banlieue. Zone commerciale primaire de +5 km avec bon stationnement et accès via les axes routiers. A comme pilier un supermarché avec des marques régionales et locales. Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.

Locataire unique : Façade sur axe routier dans un centre-ville. Zone commerciale primaire de +10 km avec stationnement abondant et multiples entrées et sorties. Le locataire est financièrement solide (ex. : Home Depot, Loblaws). Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.

Pignon sur rue : Façade sur une rue principale dans un quartier résidentiel du centre-ville, mais pas au cœur de celui-ci. Zone commerciale primaire de +2 km avec stationnement le long de la rue et quelques cases à l'arrière via une ruelle. Le locataire est une entreprise locale (ex. : boutique de vêtements, café, salon). Considéré selon un revenu net d'exploitation stable.



Pour plus d'informations,
visitez **avisonyoung.ca**

Matthew McWatters, AACI, P. App.

Associé, Directeur général et chef des services
d'évaluation, consultation et taxes, Canada
+1 416 937 6625
matthew.mcwatters@avisonyoung.com

Tim Loch, AACI, P. App.

Associé, Vice-président principal, responsable,
investissement, évaluation et consultation, Canada
+1 416 673 4012
tim.loch@avisonyoung.com

Sheila Botting

Associée et Présidente, Amériques, Services
professionnels
+1 416 673 4059
sheila.botting@avisonyoung.com

Mark Fieder

Associé, Président, Canada
+1 416 673 4051
mark.fieder@avisonyoung.com

Marie-France Benoit

Associée, Directrice
Intelligence de marché, Canada
+1 514 392 5772
mf.benoit@avisonyoung.com

Antonio Balogh

Responsable, intelligence de marché, Canada
Services d'évaluation et de consultation
+1 604 647 5064
antonio.balogh@avisonyoung.com