

CANADA

# Perspective

■ ■ 2022

## DANS CES PAGES

La résurgence dans les centres urbains s'installe en 2022

L'inflation, la hausse des taux d'intérêt et les répercussions sur le rendement immobilier

La décarbonisation passe à l'avant-plan – la voie vers le zéro net

## On progresse, ensemble

# CINQ THÈMES CLÉS QUI FAÇONNERONT L'ANNÉE À VENIR

Nous sommes optimistes quant à la poursuite de la croissance économique et aux perspectives des fondamentaux immobiliers en 2022. Il existe cependant plusieurs risques importants dont il faut se méfier, et les investisseurs devront se montrer encore plus prudents pour saisir les occasions et relever les défis qui se présentent à eux.

Notre Perspective pour l'année 2022 met en évidence cinq thèmes clés qui, selon nous, seront les plus influents pour façonner le paysage immobilier commercial canadien au cours de l'année à venir et au-delà.

## 01

### La pénurie de main-d'œuvre s'intensifie

L'offre insuffisante de main-d'œuvre dans tous les secteurs a un effet profond sur de nombreux aspects de l'immobilier commercial..... 3

## 02

### Retour des centres urbains

Les centres urbains ont été les plus durement touchés par la pandémie, mais des « pousses vertes » apparaissent dans les indicateurs relatifs au logement, au travail et aux loisirs que nous suivons..... 6

## 03

### Inflation persistante et taux d'intérêt plus élevés

Les banques centrales s'orientent vers des politiques monétaires plus strictes afin de maîtriser l'inflation élevée, mais il est peu probable qu'elles nuisent à la reprise du rendement immobilier..... 9

## 04

### Occasions en science et en technologie

Les participants du marché privé se réveillent aux vents séculaires favorables qui élargissent l'ensemble d'occasions immobilières..... 12

## 05

### Décarbonisation : La voie vers le zéro net

L'immobilier a un rôle essentiel à jouer dans ce qui pourrait être le thème d'investissement déterminant de cette décennie..... 17

01

**LA PÉNURIE DE MAIN-D'ŒUVRE  
S'INTENSIFIE**

# 01 LA PÉNURIE DE MAIN-D'ŒUVRE S'INTENSIFIE

La guerre des talents s'est intensifiée tout au long de la pandémie et est maintenant encore plus mondiale avec l'essor du travail à distance. Il y a une pénurie croissante de main-d'œuvre dans pratiquement tous les secteurs et cela a un impact profond et varié sur l'immobilier.

## Plus d'offres d'emploi que de chômeurs

Les offres d'emploi d'Indeed.ca soulignent les défis auxquels les entreprises font face dans l'acquisition de talents pour développer leurs activités. Même avec une récente baisse en raison du variant Omicron, les postes vacants au Canada et aux États-Unis sont supérieurs de plus de 50 % au niveau d'avant la Covid.

Aux États-Unis, il y a maintenant plus de 10 millions d'offres d'emploi, soit près du double des 6,3 millions de personnes considérées comme sans emploi. Pendant ce temps, le plus récent sondage sur les perspectives des entreprises de la Banque du Canada a indiqué que près des trois quarts des entreprises voient la pénurie de main-d'œuvre s'intensifier par rapport à il y a 12 mois, soit le plus haut niveau jamais enregistré.

## La pénurie de main-d'œuvre aggrave une chaîne d'approvisionnement déjà fragile

En plus des prix élevés des produits de base et des pénuries de matériaux essentiels, l'absentéisme des travailleurs lié à la pandémie et les difficultés à attirer et à retenir des travailleurs continuent de réduire la capacité de fabrication et de distribution des biens.

En particulier, la pénurie de chauffeurs de camion et d'employés d'entrepôt crée d'autres retards et augmente les coûts pour les consommateurs.

## La disponibilité de la main-d'œuvre est désormais le premier facteur d'emplacement pour les occupants de l'immobilier logistique

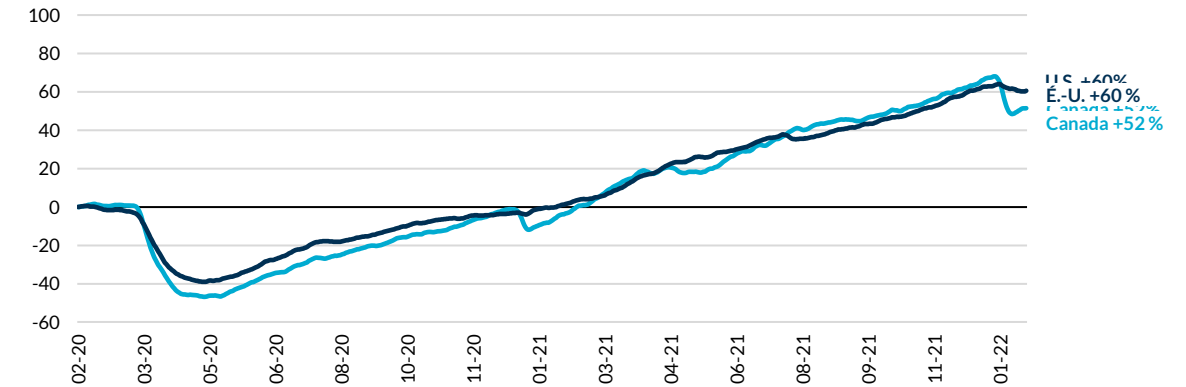
Pour les occupants de l'immobilier logistique, les décisions d'emplacement sont évaluées selon plusieurs critères clés. Les spécifications du bâtiment doivent non seulement répondre aux besoins de l'occupant en matière de stockage, de prélèvement, d'emballage, et d'expédition des marchandises, mais aussi permettre un bon accès aux infrastructures routières et ferroviaires, le bâtiment doit idéalement être situé à proximité du consommateur final.

De plus en plus, cependant, le facteur numéro un est de savoir s'il existe une base de main-d'œuvre adéquate pour le personnel de l'installation. Même si les entrepôts sont de plus en plus automatisés, le prélèvement et l'emballage des marchandises à expédier sur le dernier kilomètre nécessitent encore beaucoup d'intervention humaine.

En outre, les détaillants, les bars et les restaurants, qui sont déjà confrontés à des restrictions de capacité, sont confrontés à des équipes d'exploitation réduites sans personnel qualifié. Ces défis ne feront que s'intensifier au cours de l'année à venir si nos prévisions d'une augmentation des dépenses de services se concrétisent, comme nous l'évoquons dans le « retour des centres urbains ».

## NOUS EMBAUCHONS TOUS!

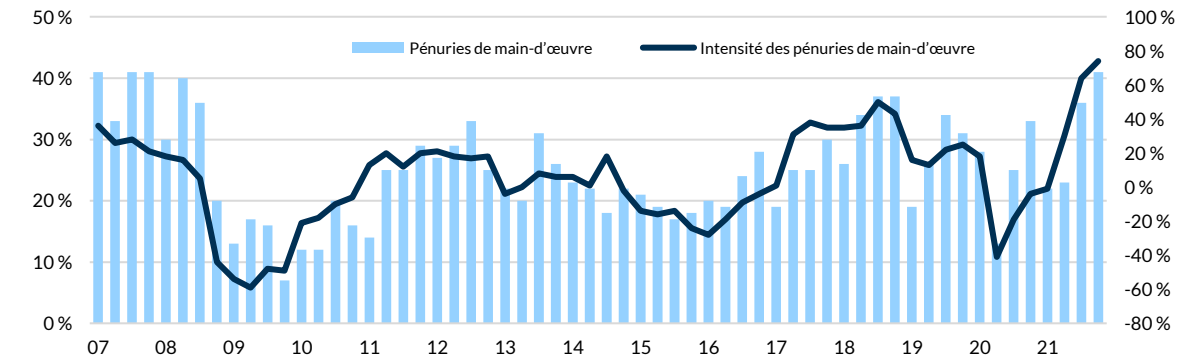
OFFRES D'EMPLOI INDEED; % DE CHANGEMENT DU 1ER FÉVRIER 2020 À JANVIER 2021



Source : INDEED

## DAVANTAGE D'ENTREPRISES SIGNALENT DES PÉNURIES DE MAIN-D'ŒUVRE - LE PLUS HAUT NIVEAU DEPUIS 2007

ENQUÊTE SUR LES PERSPECTIVES DES ENTREPRISES DE LA BANQUE DU CANADA



Source : Banque du Canada

# 01 LA PÉNURIE DE MAIN-D'ŒUVRE S'INTENSIFIE



## Équilibre des pouvoirs entre les mains des travailleurs

Il est encourageant de constater que l'emploi dans les bureaux a été remarquablement fort. Il est maintenant supérieur de plus de 6 %, soit 220 000 emplois, aux niveaux d'avant la pandémie. Selon le site web d'emploi Indeed, il existe une forte demande de compétences tant dans l'économie de l'innovation que dans les fonctions plus traditionnelles de la finance, de l'informatique et des ressources humaines.

Même si nous ne voyons pas les signes du « taux élevé de démissions » annoncé par de nombreux experts américains, ces conditions tendues sur le marché du travail ont fait pencher la balance du pouvoir en faveur des employés. Les travailleurs exigent des salaires et des avantages plus élevés, qui incluent désormais une plus grande flexibilité quant à la manière, au lieu et au moment d'effectuer le travail. La prolifération du travail à distance incite chacun à réimaginer ce à quoi ressemble le « travail intellectuel ».

## Le bureau demeure un outil essentiel de rétention des talents

Bien que l'objectif du bureau évolue, il demeure un outil essentiel pour l'apprentissage, la culture et la collaboration, et les employés s'attendent à de meilleurs espaces de travail physiques qui intègrent la santé et le bien-être dans leur vie quotidienne. Par conséquent, les bureaux continueront d'être un outil pour attirer et retenir les talents dans le cadre de l'ensemble des régimes de rémunération des employés.

La flexibilité du travail a également permis une plus grande mobilité de la main-d'œuvre. La possibilité de travailler depuis n'importe où, combinée à l'augmentation du coût de l'accession à la propriété, a entraîné une migration des centres-villes vers les banlieues et les marchés secondaires. Cela a profité aux multirésidences dans ces endroits, car les fondamentaux n'ont pratiquement pas bougé pendant la pandémie, contrairement aux zones urbaines qui ont vu leur taux d'inoccupation augmenter.

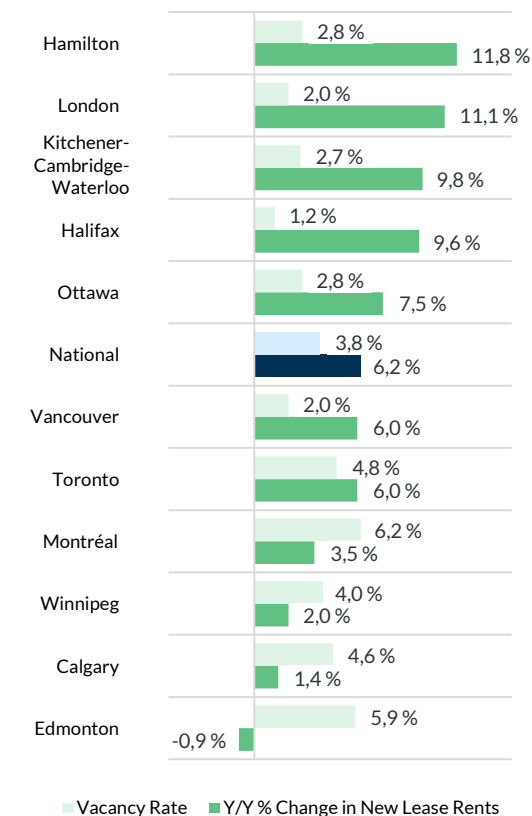
## La confiance et la croissance des salaires stimulent la demande de location de logements multifamiliaux

Bien que les programmes de soutien gouvernementaux aient joué un rôle, un fort rebond de l'emploi a permis de maintenir les loyers à un niveau étonnamment élevé. Les locataires potentiels bénéficient désormais de meilleures perspectives d'emploi, de salaires en hausse et d'une épargne accrue. Cette confiance s'est traduite par une reprise de la demande de location dans les centres urbains et continue d'influencer positivement la formation de ménages locataires dans les banlieues.

Nous prévoyons une forte croissance des loyers en 2022, car de nombreux marchés du logement restent structurellement sous-exploités et surévalués.

## LE MARCHÉ RÉDUIT DU TRAVAIL AVANTAGE LE MULTIRÉSIDENTIEL

### HAUSSE DU TAUX D'INOCUPATION ET DES LOYERS POUR CERTAINS MARCHÉS



Source: Yardi

02

**INFLATION PERSISTANTE ET TAUX  
D'INTÉRÊT PLUS ÉLEVÉS**

## 02 INFLATION PERSISTANTE ET TAUX D'INTÉRÊT PLUS ÉLEVÉS

Au début de l'année 2021, les banques centrales ont indiqué qu'elles allaient laisser l'inflation s'emballer pour que la reprise soit solidement ancrée. L'inflation globale aux États-Unis est maintenant galopante, pour atteindre 7,0 % en décembre, soit la plus forte augmentation en glissement annuel depuis février 1982. Au Canada, la variation annuelle de l'indice des prix à la consommation (IPC) pour décembre s'est enregistrée à 4,8 %, ce qui en fait la hausse la plus élevée depuis septembre 1991.

### Hausse des coûts de construction dans l'immobilier

Les données de l'inflation sous-estiment largement le coût des affaires pour les locataires et les propriétaires, notamment en ce qui concerne les activités de développement. Les coûts de construction des immeubles

ont augmenté considérablement en 2021 pour tous les types de propriétés, en particulier dans les principaux marchés de Vancouver, Toronto et Montréal. Une grande partie de cette situation est due à la réduction de la capacité dans l'ensemble des chaînes d'approvisionnement provoquée par des confinements économiques successifs.

Les pressions sur les prix sont plus prononcées dans les principaux intrants de la construction tels que l'acier, le bois, les fenêtres, et les portes. Pendant ce temps, des coûts de main-d'œuvre plus élevés sont entraînés par une pénurie de travailleurs qualifiés. Il est peu probable que la pression à la hausse sur les salaires s'atténue de sitôt étant donné la pénurie structurelle de métiers qualifiés, mais une grande partie de l'absentéisme lié à la santé

passera, apportant un soulagement bien nécessaire en 2022.

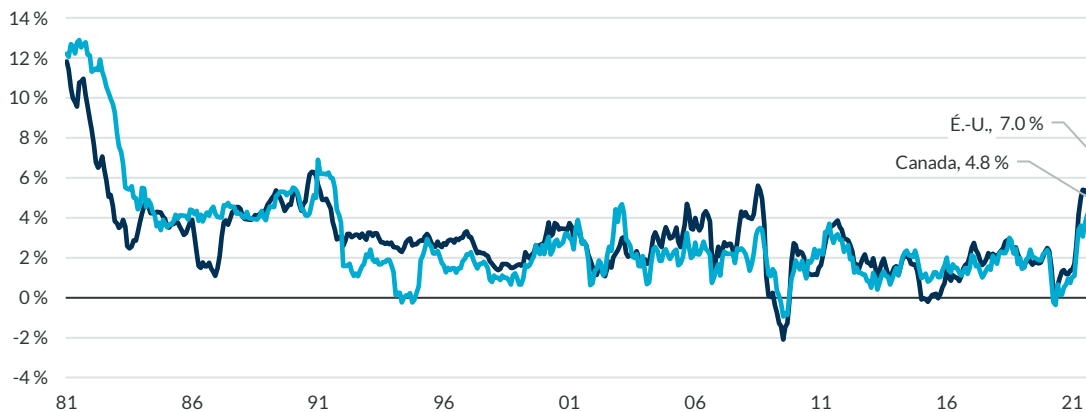
### Pivot des banques centrales

Les banques centrales ont sous-estimé la persistance de l'inflation et sont maintenant obligées de resserrer leur politique monétaire plus tôt que prévu. Aux États-Unis, la chute du taux de chômage et la croissance vertigineuse des salaires laissent penser qu'une grande partie de la marge de manœuvre économique a été éliminée. La Réserve fédérale a maintenu son taux directeur inchangé en janvier, avec une orientation prospective selon laquelle de multiples hausses de taux auront lieu en 2022, à partir de mars. En dépit de nouveaux confinements généralisés, le consensus prévoit quatre hausses de taux en 2022.

Le gouvernement canadien a été plus énergique dans la mise en œuvre de mesures de confinement que nos voisins du Sud. Ainsi, la reprise économique au Canada, bien que tout de même saine, est un peu en retard sur celle des États-Unis. L'endettement élevé des ménages et un marché du logement en pleine effervescence sont également des raisons pour lesquelles la Banque du Canada doit faire preuve de prudence. Néanmoins, le marché du travail a entièrement récupéré tous les emplois perdus pendant la pandémie et dépasse maintenant son niveau de février 2020, ce qui a donné le « feu vert » à la BdC pour commencer son cycle de hausse des taux en 2022.

### L'INFLATION ATTEINT LE TAUX LE PLUS ÉLEVÉ DEPUIS DES DÉCENNIES

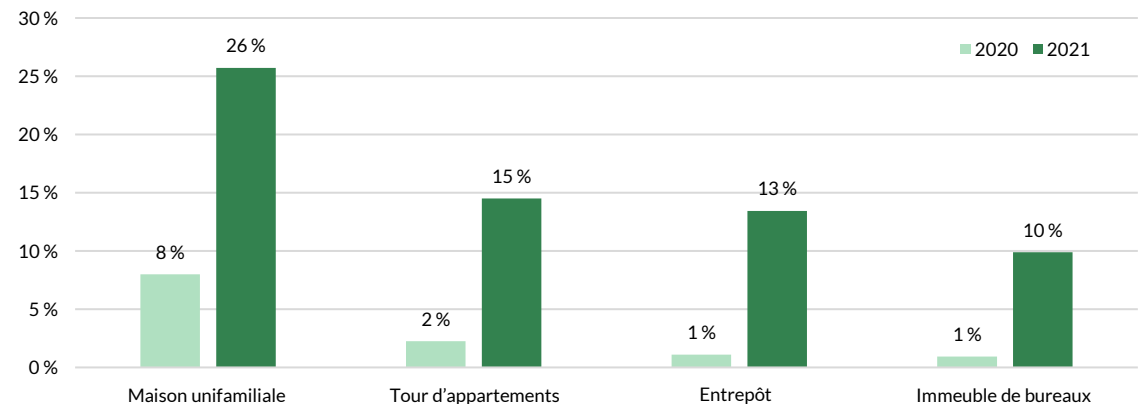
% DE VARIATION EN GLISSEMENT ANNUEL DES INDICES DE PRIX RESPECTIFS À LA CONSOMMATION



Source : St. Louis Federal Reserve (FRED)

### MONTÉE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

% DE VARIATION EN GLISSEMENT ANNUEL, T4/21, INDICE DES PRIX DE CONSTRUCTION DES IMMEUBLES - MOYENNE DE 11 RMR AU CANADA



Source : Statistiques Canada

## 02 INFLATION PERSISTANTE ET TAUX D'INTÉRÊT PLUS ÉLEVÉS

En prévision d'une hausse de la banque centrale en 2022, les rendements des obligations à long terme ont diminué, car les obligations du gouvernement du Canada à 10 ans ont maintenant atteint un rendement de 1,85 %, soit 65 points de base de plus qu'il y a seulement six mois. Cet environnement de rendement relativement plus élevé en 2022 forcera la hausse des taux de financement immobilier. Cependant, les écarts de prêts continueront à subir une pression à la baisse (amortisseur) étant donné un environnement très compétitif, la plupart des prêteurs cherchant à développer leurs programmes en 2022.

### Amortissement des écarts de taux de capitalisation

Du point de vue de l'emprunteur, bien que les écarts de taux de capitalisation soient désormais inférieurs à leur moyenne à long terme, il reste une marge de manœuvre pour absorber des taux d'intérêt plus élevés. La sensibilité des taux de capitalisation à la hausse des taux d'intérêt dépend en grande partie des attentes futures en matière de croissance du revenu net d'exploitation, mais le mur de capitaux à la recherche de rendement est également une puissante force pour la préservation de la valeur. Diverses enquêtes menées auprès des investisseurs institutionnels au cours des derniers mois ont mis en évidence que les institutions sont bien en deçà de leur allocation cible à l'immobilier. Bien qu'une partie de cette situation puisse s'autocorriger avec un repli des marchés boursiers, nous ne pensons pas qu'elle dissuadera les institutions de déployer des capitaux, car nombre d'entre elles ont été mises de côté pendant la majeure partie de la pandémie. L'année 2021 a été une année record pour le

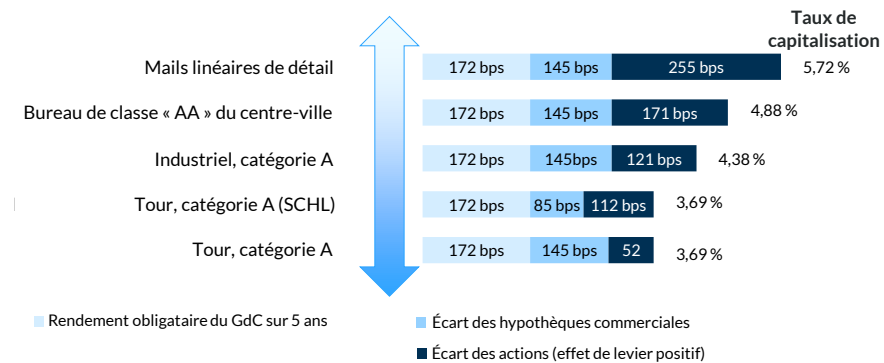
volume des transactions au Canada et nous prévoyons une autre année exceptionnellement forte avec une concurrence continue de la part des acheteurs privés/à valeur nette élevée.

**Pas une couverture parfaite, mais quand même assez bonne**

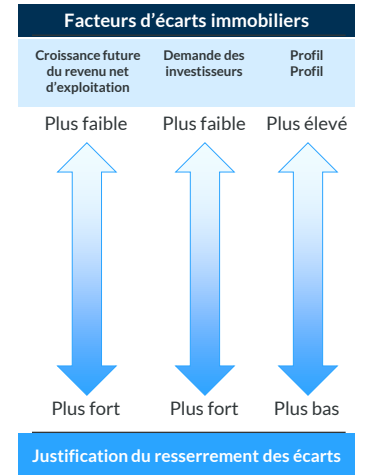
Nous avons récemment analysé les rendements annuels de l'immobilier canadien au cours des 35 dernières années selon différents scénarios d'inflation et de croissance économique. Nous avons constaté que les rendements ont tendance à être supérieurs dans des environnements plus inflationnistes, surtout lorsqu'ils sont associés à une forte croissance du PIB.

Les baux immobiliers commerciaux prévoient souvent une augmentation périodique des loyers et la possibilité de répercuter la hausse des coûts d'exploitation sur les locataires – deux protections inhérentes contre l'inflation. Cependant, le pouvoir de fixation des prix doit être évident grâce à des conditions favorables de l'offre et de la demande. C'est pourquoi les perspectives pour les secteurs multirésidentiels et industriels sont, à notre avis, plus attrayantes que celles des bureaux et des commerces de détail dans cet environnement inflationniste. Avec l'immobilier, les investisseurs devraient pouvoir dormir sur leurs deux oreilles en sachant que la capacité à faire croître les flux de trésorerie leur donne une chance de lutter contre l'inflation, notamment par rapport à d'autres classes d'actifs, comme les revenus fixes.

### LES ÉCARTS IMMOBILIERS PEUVENT ABSORBER DES TAUX D'INTÉRÊT PLUS ÉLEVÉS DÉCOMPOSITION DU TAUX DE CAPITALISATION CANADIEN PAR TYPE DE PROPRIÉTÉ SÉLECTIONNÉ



Source : BGO Canada Research, CBRE, Macrobond



### L'IMMOBILIER SURPASSE LES PERFORMANCES DANS LES ENVIRONNEMENTS À FORTE INFLATION ET À FORTE CROISSANCE

#### RENDEMENTS MOYENS DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL CANADIEN SELON DIVERS SCÉNARIOS ÉCONOMIQUES

	Faible croissance du PIB (premier quartile)	Croissance moyenne du PIB (deuxième ou troisième quartile)	Croissance élevée du PIB (quartile supérieur)	Total
Faible inflation (premier quartile)	2,3 %	8,4 %	9,0 %	5,1 %
Inflation moyenne (deuxième ou troisième quartile)	3,4 %	8,7 %	12,9 %	9,5 %
Inflation élevée (quartile supérieur)	5,8 %	14,3 %	13,1 %	10,7 %
<b>Total</b>	<b>3,6 %</b>	<b>9,9 %</b>	<b>12,0 %</b>	

Source : BGO Canada Research, PREA, MSCI/REALPAC Canada Annual Property Index, Méthodologie : Rendements totaux mesurés annuellement de 1985 à 2020; calculs de BGO Canada Research; Greg MacKinnon. "What Would Higher Inflation Mean for Real Estate?" Numéro trimestriel (automne 2021) de PREA

03

**RETOUR DES CENTRES URBAINS**

## 03 RETOUR DES CENTRES URBAINS

Des « pousses vertes » apparaissent dans les centres-villes avant l'apparition d'Omicron. La première partie du mois de décembre a rappelé les fêtes de fin d'année du passé, avec des bars et des restaurants presque pleins et une effervescence dans l'air. Une fois cette dernière vague pandémique dissipée, nous prévoyons une résurgence dans les centres urbains vers la seconde moitié de 2022. L'expérience urbaine s'articule autour de la notion de « vivre, travailler, se divertir » et les tendances émergentes suggèrent que l'économie urbaine est positionnée pour rebondir une fois les restrictions sanitaires levées.

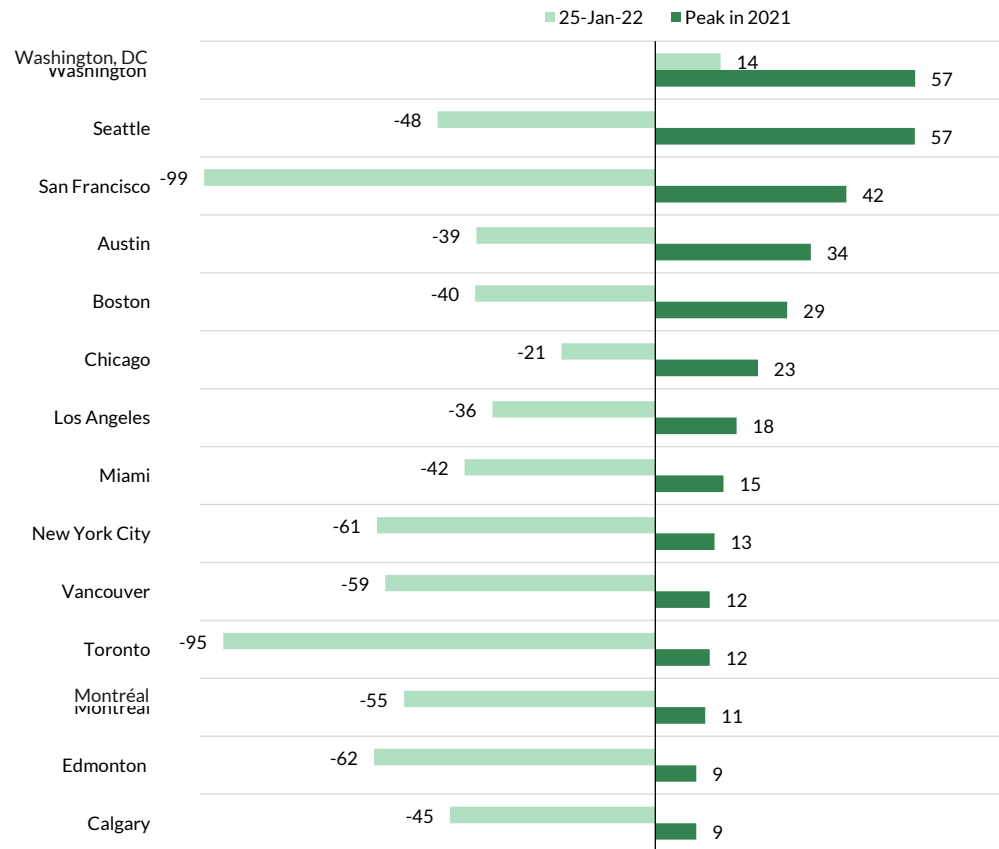
### Le divertissement ouvre la voie

Les données de réservation d'OpenTable mettent en évidence la forte corrélation entre la mobilité et les dépenses discrétionnaires. Les ménages ont montré un empressement à « se divertir » après les vagues successives de la COVID. En ce qui concerne la restauration en personne, de nombreux marchés ont même dépassé en 2021 leurs normes de référence de 2019.

Malheureusement, Omicron a renvoyé les gens dans le confinement, car les repas en personne ont considérablement diminué par rapport aux sommets atteints en 2021. Au fur et à mesure que les restrictions seront assouplies et que le temps s'améliorera, la demande refoulée des ménages se déplacera vers les dépenses de services, ce qui donnera un coup de fouet à l'économie urbaine.

### LES REPAS EN PERSONNE ONT FORTEMENT AUGMENTÉ UNE FOIS LES RESTRICTIONS LEVÉES

RÉSERVATIONS DE RESTAURANT OPENABLE; INDICE : 100 = BASE DE RÉFÉRENCE 2019 POUR UNE SEMAINE DONNÉE



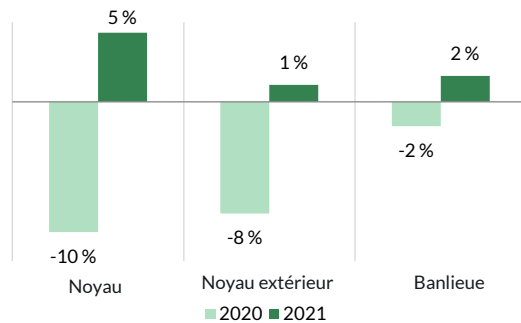
Source : OpenTable



## 03 RETOUR DES CENTRES URBAINS

### RÉSURGENCE REMARQUABLE DANS LES LOYERS MULTIRÉSIDENTIELS DES CENTRES URBAINS

RÉGION DU GRAND TORONTO, % DE DE VARIATION EN  
GLISSEMENT ANNUEL DES LOCATIONS



Remarque : Centre = Vieux-Toronto; centres extérieurs = Etobicoke, North York, East York; Banlieue = Halton, Peel, York, Durham; immeuble terminé après 2005

Source : Urbanisation



Novus, Toronto, ON

### L'immigration stimule la demande de location de logement

L'histoire la plus surprenante de 2021 a sans doute été le rythme effréné de la reprise du marché de location multifamilial dans les centres urbains. La forte rapidité des locations est due au fait que les étudiants et les jeunes professionnels s'enracinent à nouveau dans les centres.

Parallèlement, l'érosion de l'accessibilité à la propriété et le retour de l'immigration restent les principaux moteurs de la demande à moyen terme. En fait, l'année dernière, le Canada a accueilli plus d'immigrants que les États-Unis, alors qu'il ne compte qu'un dixième de leur population. La forte demande a surpassé un solide pipeline de développement, ce qui a entraîné une hausse des niveaux d'occupation et une forte croissance des locations. Malgré le contretemps d'Omicron, nous continuons à voir une demande de location régulière et nous nous attendons à ce qu'elle continue à s'intensifier sur le marché de printemps, car les ménages locataires voudront s'assurer une occupation plus rapidement dans un environnement où les loyers augmentent.

### Retour au bureau ce printemps

En raison des nombreuses mesures, le retour au bureau a été lent pour de nombreux marchés nord-américains. Même les villes du sud des États-Unis, dont les mesures de lutte contre la Covid ont été beaucoup moins strictes pour la majeure partie de l'année 2021, n'ont réalisé au mieux que 50 % des niveaux d'occupation physique de 2019. Et si l'on considère qu'il est probable que les niveaux de référence de 2019 n'étaient occupés qu'à 60-70 % un jour donné, le pic de ~40 % atteint par les 10 mètres

américains en décembre 2021 signifie que l'immeuble moyen n'a atteint que 25 % de sa capacité d'occupation physique.

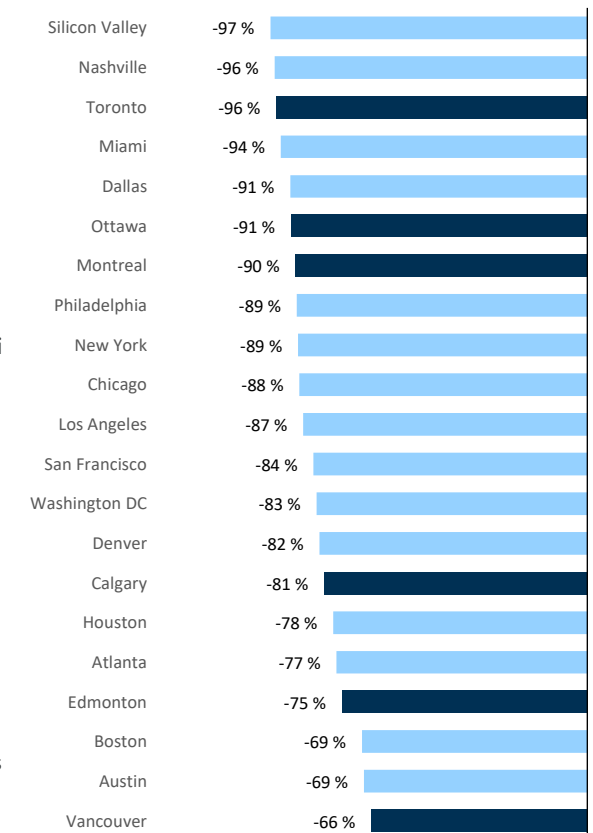
Bien qu'Omicron ait une fois de plus repoussé les plans de retour au bureau, nous nous attendons à ce que de nombreux occupants annoncent des plans de réouverture au début du printemps et la dynamique devrait se poursuivre jusqu'à la fin de l'année. Alors que de nombreuses entreprises ont adopté des stratégies de lieu de travail flexible/hybride, nous nous attendons à ce que les dirigeants fassent pression pour que les équipes se rencontrent plus souvent en face à face afin de redynamiser la culture et la collaboration après le malaise de l'hiver. Cela devrait contribuer à revigorer le commerce de détail urbain et les entreprises de services qui dépendent de la fréquentation diurne des utilisateurs de bureaux qui se déplacent à pied.

### Carpe Diem

Chacun de ces nouveaux moteurs de vie, de travail et de divertissements devrait favoriser des environnements propices à l'innovation et à la croissance dans les centres-villes. Si les voyages d'affaires ne retrouvent peut-être jamais complètement leur niveau d'avant la pandémie, nous pensons que les voyages d'agrément reprendront une partie du retard et reviendront en force. La pandémie nous a tous obligés à réévaluer nos priorités et la meilleure façon de dépenser notre temps et notre argent. Nous ne serions pas surpris de voir les voyages de loisirs nationaux et internationaux augmenter de manière significative cette année, ce qui viendrait s'ajouter à la demande de culture et de divertissement, qui est plus importante dans les villes.

### UN LENT RETOUR AU BUREAU

CIRCULATION PIÉTONNIÈRE AUTOUR DES IMMEUBLES DE BUREAUX  
PAR RAPPORT AU NIVEAU PRÉ-COVID (%), LE 19 JANVIER 2022



Source : Avison Young

04

**OPPORTUNITÉS EN  
SCIENCE ET TECHNOLOGIE**

## 04 LA SCIENCE ET LA TECHNOLOGIE CRÉENT DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS

La science et la technologie créent une forte demande pour l'immobilier alternatif. Mais bon nombre de ces secteurs immobiliers naissants sont dominés par les FPI publics. Comme le souligne la société de recherche immobilière GreenStreet, « au début de ce siècle, les secteurs immobiliers “de base” – bureaux, commerces, industries et appartements – représentaient 80 % de la capitalisation boursière de l'industrie américaine des FPI. Cette allocation était encore plus élevée pour le marché privé institutionnel. » Toutefois, les centres ne représentent plus que 40 % du marché des FPI et l'exposition aux marchés privés est en baisse. Les investisseurs sont de plus en plus conscients des avantages de la diversification, de la résilience des revenus et des possibilités de rendement plus élevé qu'offrent les propriétés non traditionnelles.

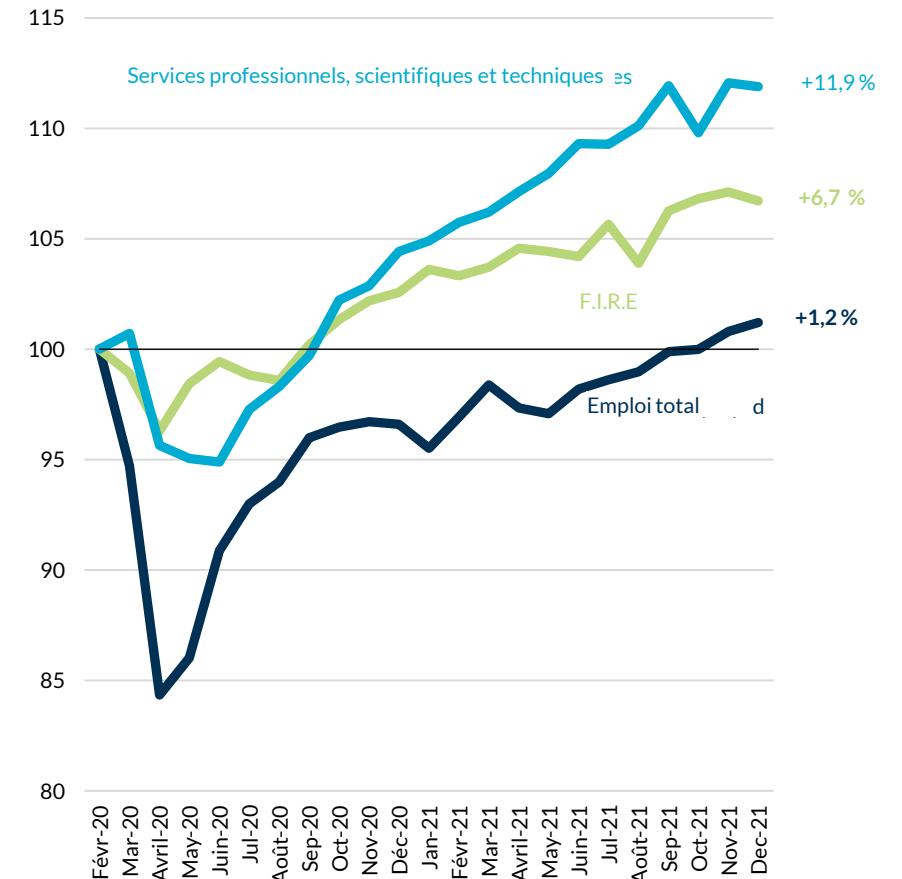
### Exposition à une croissance économique démesurée

La pandémie a accéléré les moteurs de la demande, notamment dans les sciences de la vie et les centres de données. Ces créneaux sont encore plus naissants au Canada, ce qui donne à ces marchés un retard de 5 à 10 ans par rapport aux États-Unis. La pandémie a mis en lumière l'immobilier qui abrite les industries qui génèrent une croissance économique supérieure à la moyenne. Incroyablement, après une brève contraction de l'emploi dans les services professionnels, scientifiques et techniques, la création d'emplois a dépassé toutes les autres industries et se situe maintenant à 12 % au-dessus des niveaux prépandémiques – plus de 180 000 emplois!



### LES SERVICES SCIENTIFIQUES ET TECHNOLOGIQUES DÉPASSENT LA CROISSANCE GLOBALE DE L'EMPLOI

EMPLOI CANADIEN; INDICE : FÉVRIER 2020 = 100



Source : Statistiques Canada

## 04 LA SCIENCE ET LA TECHNOLOGIE CRÉENT DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS

### Émergence de l'immobilier des sciences de la vie

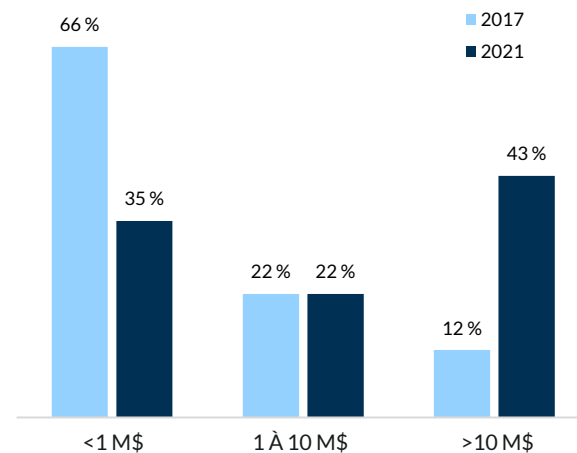
La convergence de la science et de la technologie (nuage, IA, puissance de calcul) a ouvert la porte à une innovation accélérée en biotechnologie. Il suffit de voir la vitesse à laquelle les vaccins contre la Covid-19 ont été développés et produits. Ajoutez à cela le « tsunami argent » qui a de l'argent à dépenser pour la « santé » et vous avez une base solide pour la croissance. Ces vents favorables ont entraîné des niveaux d'investissement record de la part des pouvoirs publics et du capital-risque pour financer la prochaine grande percée biotechnologique.

Pour favoriser la croissance de ce secteur, les pôles d'innovation en sciences de la vie se multiplient. Les principaux pôles aux États-Unis, tels que Boston-Cambridge, San Francisco et San Diego, ont connu une forte croissance de l'occupation et des locations ces dernières années. Parallèlement, les marchés émergents tels que Seattle, Houston et Austin attirent de plus en plus de fonds d'investissement immobilier.

Ces pôles possèdent tous les ingrédients clés de la croissance : 1) le talent; 2) les hôpitaux de recherche et les universités; 3) le capital-risque et le financement public; 4) la présence d'entreprises pharmaceutiques et biotechnologiques internationales bien établies; et, surtout, 5) les laboratoires, les centres de recherche et de développement et les locaux manufacturiers pour accueillir cette innovation.

Les principaux pôles de sciences de la vie au Canada se trouvent à Vancouver, dans la région du Grand Toronto/Hamilton et à Montréal, mais dans de nombreux cas, l'ingrédient clé manquant pour la croissance est le manque d'espace de laboratoire moderne. Avec les vents contraires dans les bureaux traditionnels, nous pensons que les investisseurs chercheront à diversifier leur exposition aux bureaux vers ces moteurs à forte croissance, lesquels offrent également une plus grande résilience des revenus à travers les cycles d'affaires.

### DAVANTAGE DE CAPITAUX D'INVESTISSEMENT ACHEMINÉS VERS LA BIOTECHNOLOGIE CAPITAL-RISQUE CANADIEN AMASSÉ ET PROJETÉ



Source : CBRE, Deloitte Biotechnology Industry Data Survey



## 04 LA SCIENCE ET LA TECHNOLOGIE CRÉENT DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS



### Centres de données habitants l'ère numérique

Les perspectives de demande robuste pour les centres de données s'articulent autour de la croissance exponentielle de notre empreinte de données, et du besoin croissant d'externalisation informatique et d'adoption du nuage. Les données sont devenues un service essentiel, tout comme l'électricité, la nourriture et l'eau. Cette histoire de demande séculaire est à différents stades de maturité sur les marchés mondiaux, mais elle est relativement naissante au Canada, où le potentiel de croissance est considérable. L'exposition institutionnelle aux centres de données au Canada en est à ses débuts par rapport aux États-Unis. Mais cet écart se comble rapidement en raison des solides fondamentaux et des attributs attrayants inhérents à certains grands marchés canadiens.

Toronto est un centre d'entreprises diversifié et offre l'échelle d'une empreinte de données importante et croissante. Avec un écosystème technologique dynamique et un large inventaire de centres de données appartenant à des entreprises, c'est un point d'entrée idéal pour les opérateurs et les investisseurs qui cherchent à s'étendre rapidement au Canada par le biais d'acquisitions de portefeuilles et de cessions-bails.

Montréal a les coûts d'électricité les plus bas d'Amérique du Nord, la majeure partie de son énergie étant produite à partir de sources renouvelables. Il s'agit d'un avantage concurrentiel essentiel, compte tenu de la forte consommation d'énergie des centres de données. En outre, les

généreuses incitations fiscales accordées aux entreprises technologiques étrangères et le développement des énergies propres continuent d'attirer les grands locataires technologiques et les opérateurs de centres de données.

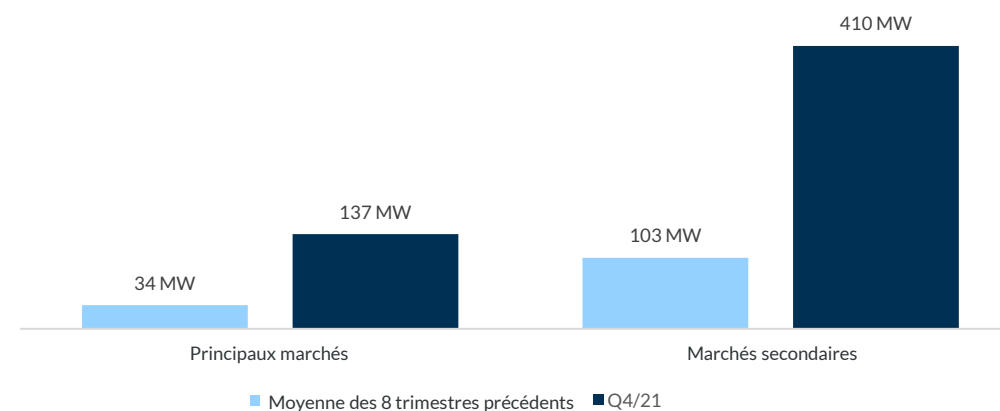
La pandémie a entraîné une plus grande dépendance à l'égard de la technologie en nuage pour connecter une main-d'œuvre dispersée et permettre à de nombreuses personnes d'effectuer leur travail à distance. Avec les technologies émergentes telles que les véhicules autonomes et l'intelligence artificielle, le besoin de services de données à faible latence devrait continuer à

soutenir la demande d'espace serveur dans les centres de données de premier niveau en 2022 et au-delà.

Selon la société d'analyse des centres de données de premier plan datacenterHawk, l'absorption au T4 2021 a été près de quatre fois supérieure à la moyenne des huit trimestres précédents sur les marchés primaires et secondaires d'Amérique du Nord. Si le quatrième trimestre de 2021 est un signe de ce qui s'en vient au cours de l'année à venir, nous devrions nous attendre à ce que l'équilibre des fondamentaux s'incline davantage vers les propriétaires et les opérateurs.

### L'ACTIVITÉ DE LOCATION DE CENTRES DE DONNÉES EN AMÉRIQUE DU NORD ATTEINT DE NOUVEAUX SOMMETS

#### ABSORPTION DU T4 2019 AU T4 2021 (MW)



Source : datacenterHawk

## 04 LA SCIENCE ET LA TECHNOLOGIE CRÉENT DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS

### Accélération du commerce électronique

Nous avons assisté à une croissance par paliers des dépenses de commerce électronique tout au long de la pandémie. Il s'agit en fait d'une avancée de cinq ans de croissance. Et même si 80 % des ventes au détail de base se font encore dans des magasins traditionnels, les habitudes d'achat des consommateurs ont été définitivement modifiées et la croissance en ligne peut encore se poursuivre.

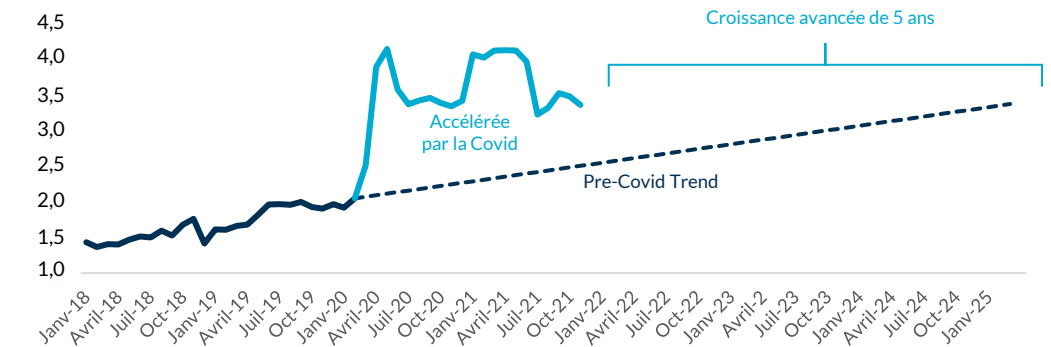
En conséquence, la demande d'entrepôts modernes a bondi et de nombreux marchés canadiens ont effectivement manqué d'espace avec des taux d'occupation inférieurs à 1 %. Les progrès de l'automatisation et l'augmentation des hauteurs libres (volume) pourraient potentiellement modifier la trajectoire de la demande future, mais nous sommes encore loin d'un marché équilibré. Il est de plus en plus difficile de trouver des sites avec services, et nous risquons d'atteindre une limite de capacité sur le nombre de biens immobiliers industriels pouvant être livrés dans une année donnée, avec une pénurie de métiers qualifiés.

Alors que le commerce de détail a été le plus touché par cette évolution en ligne, les centres commerciaux bien situés et à forte démographie vont se retrouver réintégrés dans cette chaîne d'approvisionnement en pleine

évolution. Les lois actuelles sur le zonage rendent les utilisations logistiques plus difficiles dans ces centres, mais nous pensons qu'une plus grande flexibilité est à l'horizon, et que le magasin de détail deviendra une solution encore plus essentielle pour le dernier kilomètre, notamment en ce qui concerne la logistique inverse.

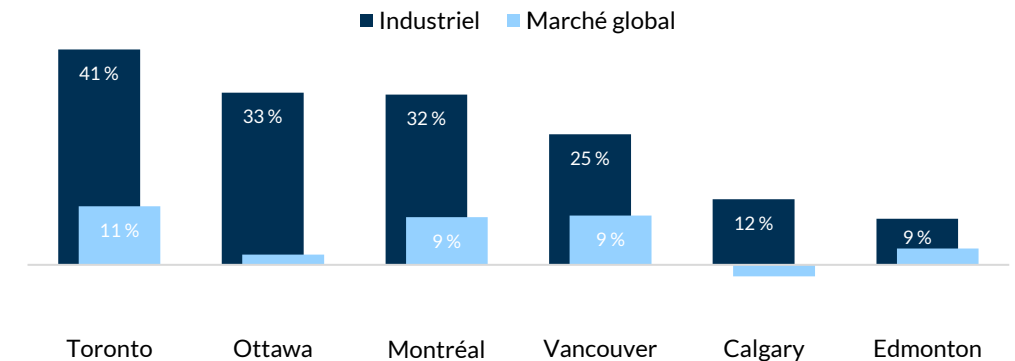


### CROISSANCE PAR PALIERS DES VENTES DE COMMERCE ÉLECTRONIQUE AU CANADA MILLIARDS DE DOLLARS



Source : Statistiques Canada

### LES RENDEMENTS INDUSTRIELS EN 2021 ONT ÉTÉ LES PLUS ÉLEVÉS JAMAIS ENREGISTRÉS RENDEMENT TOTAL EN 2021



Source : MSCI/REALPAC Canada Property Index

# 05

**DÉCARBONISATION :  
LA VOIE VERS LE ZÉRO NET**

## 05 DÉCARBONISATION : LA VOIE VERS LE ZÉRO NET

### Les parties prenantes en première ligne de la réglementation

Si elle n'est pas le thème immobilier déterminant pour 2022, la « décarbonisation » sera sans doute celle qui définira le reste de la décennie. Pour atteindre l'objectif de l'Accord de Paris, à savoir limiter le réchauffement climatique à 1,5 degré Celsius au-dessus du niveau préindustriel d'ici 2050, il faudra modifier radicalement la façon dont les immeubles sont exploités et construits.

Des pays, des industries et des entreprises représentant 90 % du PIB mondial se sont fixé des objectifs de zéro émission. Sur les 2 000 plus grandes entreprises publiques du monde, plus de 600 ont des stratégies de « zéro net ». Mais l'efficacité de ces engagements dépendra des détails – les actions significatives – et pas seulement de l'« écoblanchiment ». BGO a rejoint l'initiative Net Zero Asset Managers, qui engage la société à atteindre le zéro net quant à ses émissions de GES, au plus tard en 2050, pour l'ensemble de son portefeuille mondial d'investissements immobiliers commerciaux.

Nous sommes en train d'élaborer un objectif intermédiaire et de veiller à ce que cet objectif puisse être atteint par une combinaison d'actions directes et de compensations de carbone de qualité (lorsqu'il n'existe pas d'alternatives viables pour éliminer les émissions).

Pour atteindre cet objectif, notre stratégie est élaborée en combinant des approches descendantes et ascendantes. Nous cherchons à comprendre ce qu'il faut pour atteindre le zéro net en élaborant initialement une feuille de route de décarbonisation au niveau du portefeuille.

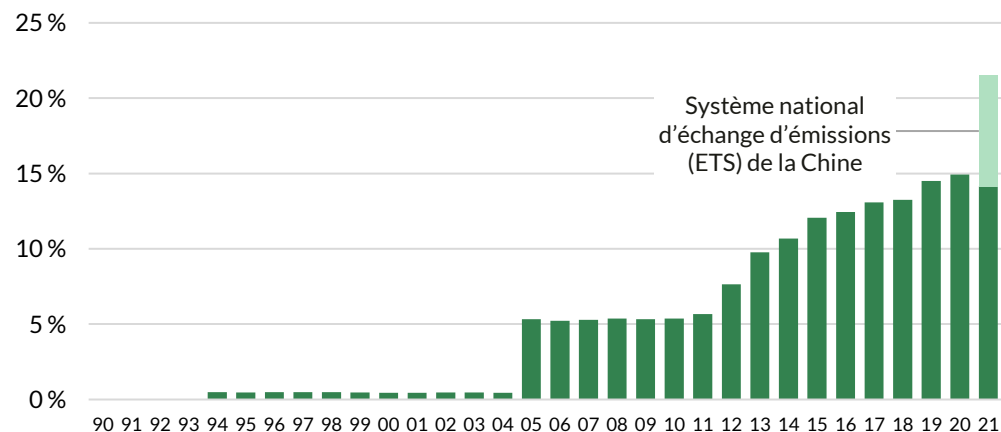
Une fois établie, une évaluation ascendante est effectuée sur chacun de nos actifs existants afin de développer un plan d'action de transition du carbone pour réduire les émissions au fil du temps, en optimisant les renouvellements d'équipement avec la stratégie d'investissement de l'actif lorsque cela est possible.

Il est encourageant de constater que les investisseurs, les occupants, les consommateurs et les employés exigent tous des mesures de décarbonisation de l'environnement bâti avant que ne l'exige la réglementation gouvernementale.

L'Europe montre la voie en matière de réglementation. Le pourcentage des émissions mondiales de GES couvertes par des taxes ou des bourses du carbone est passé de 15 % à plus de 20 % en 2021 avec l'introduction du système chinois d'échange d'émission (ETS).

### PART DES ÉMISSIONS MONDIALES DE GAZ À EFFET DE SERRE COUVERTE PAR DES TAXES OU DES BOURSES DU CARBONE

% DES ÉMISSIONS TOTALES



Source : Our World in Data



# 05 DÉCARBONISATION : LA VOIE VERS LE ZÉRO NET

Bien que l'Amérique du Nord soit à la traîne, les gouvernements des États et des provinces, ainsi que davantage d'administrations locales, commencent à adopter des « accords verts » et des normes en matière de rendement des immeubles. Pendant ce temps, le marché privé collabore et prend le pas sur la réglementation. Mais face à un problème aussi complexe, il serait utile de mettre au point une norme mondiale de mesure et de divulgation.

## Obsolescence accélérée

Dans le sillage de la COVID-19, les exigences croissantes de l'ESG et des locataires ont accéléré l'obsolescence des immeubles. L'efficacité énergétique, la santé et le bien-être, ainsi que les exigences technologiques ont toutes été élevées, en particulier dans le secteur des bureaux.

Nous commençons maintenant à voir les impacts négatifs sur les possibilités de location, les valorisations et la liquidité des actifs qui ne répondent pas à ces attentes croissantes. La modernisation des immeubles et l'augmentation des dépenses d'investissement sont des solutions pour maintenir la position concurrentielle d'un immeuble. Mais de nombreux immeubles pourraient devenir des « actifs épaves », car il pourrait être peu rentable de dépenser les investissements nécessaires sans une augmentation proportionnelle des loyers pour justifier un rendement acceptable.

Cependant, lorsque les locataires sont prêts à payer un supplément pour la qualité, les propriétaires considèrent ce paysage changeant comme une occasion de croissance et d'amélioration du rendement, plutôt que comme une charge financière. L'obsolescence rétrécit l'univers investissable, ce qui pourrait augmenter la valeur des actifs de haute qualité, avec plus de capital chassant un bassin de propriétés plus petit.

## Ce que cela signifie pour les secteurs, les marchés et la construction de portefeuilles au niveau des actifs

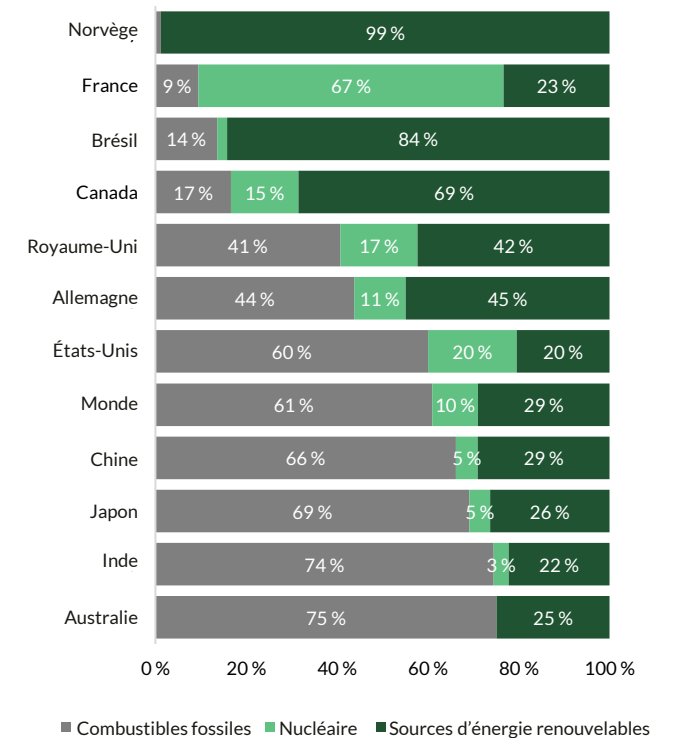
Les risques liés au zéro net seront distribués de façon inégale. Par exemple, si les centres de données et l'entreposage frigorifique peuvent avoir des rendements attendus parmi les plus élevés, ce sont aussi deux des secteurs qui produisent le plus d'émissions. Ceux-ci peuvent nécessiter davantage de dépenses d'investissement vertes pour l'électrification, l'amélioration de l'efficacité énergétique et la recherche de moyens de produire de l'énergie renouvelable qui, si elles ne sont pas compensées par des loyers plus élevés, pourraient finir par peser sur les rendements. D'un autre côté, des secteurs tels que le multirésidentiel sont moins émetteurs et, comme ils fournissent un bien social, il y aura probablement moins de volonté politique pour leur imposer des coûts plus élevés de décarbonisation.



L'« écologisation » du réseau électrique est également une considération essentielle. Le Canada a une bonne longueur d'avance sur bon nombre de ses homologues mondiaux, puisque seulement 17 % de son électricité est produite par des combustibles fossiles et près de 70 % par des énergies renouvelables, principalement l'hydroélectricité. En revanche, les États-Unis dépendent toujours des combustibles fossiles pour 60 % de leur production d'électricité. Les émissions de GES étant de plus en plus examinées, des gagnants et des perdants apparaîtront parmi les régions, et les capitaux et liquidités suivront probablement les investissements dans les infrastructures vertes.

## LE CANADA EST ALIMENTÉ PAR DES ÉNERGIES RENEUVABLES

### L'ÉLECTRICITÉ PAR HABITANT PROVENANT DE COMBUSTIBLES FOSSILES, NUCLÉAIRES ET RENEUVABLES, 2020



Source : Our World in Data

Pour usage institutionnel seulement.

## À PROPOS DE BENTALLGREENOAK

BentallGreenOak est l'un des principaux conseillers internationaux en gestion des investissements immobiliers et un fournisseur de services immobiliers reconnu dans le monde entier. BentallGreenOak sert les intérêts de plus de 750 clients institutionnels avec approximativement 70 milliards USD d'actifs en gestion (en date du 30 septembre 2021) ainsi qu'une expertise en gestion des actifs pour les bureaux, les bâtiments industriels, les propriétés multirésidentielles, la vente au détail et l'hôtellerie dans le monde entier. BentallGreenOak possède des bureaux dans 24 villes situées dans 12 pays, et détient des connaissances et une expérience locales vastes, et des réseaux étendus dans toutes les régions où elle investit dans les actifs immobiliers et les gère au nom de ses clients sur les marchés primaires, secondaires et de co-investissement. BentallGreenOak fait partie de SLC Management, l'entité institutionnelle de gestion des actifs non traditionnels de la Sun Life.

Pour en savoir plus, veuillez consulter le site [www.bentallgreenoak.com](http://www.bentallgreenoak.com)

### Phil Stone

vice-président,  
chef de Canada Research  
416 681-7955  
[phil.stone@bentallgreenoak.com](mailto:phil.stone@bentallgreenoak.com)

### Tom Vo

vice-président adjoint,  
recherche et analyse  
416 681-2728  
[tom.vo@bentallgreenoak.com](mailto:tom.vo@bentallgreenoak.com)

Le présent document est destiné uniquement aux investisseurs institutionnels. Il ne doit pas être utilisé ni distribué auprès des investisseurs individuels. Les renseignements figurant dans le présent document ne doivent en aucun cas tenir lieu de conseils particuliers d'ordre financier, fiscal, juridique ou comptable ni en matière d'assurance et de placement. Ils ne doivent pas être considérés comme une source d'information à cet égard et ne constituent pas une offre d'achat ou de vente de valeurs mobilières, ni de services d'assurance ou de placement. Les investisseurs devraient obtenir l'avis d'un conseiller professionnel avant de prendre une décision en fonction des renseignements qui figurent dans le présent document.

Même si BentallGreenOak s'est raisonnablement efforcé de faire en sorte que les informations sont exactes au moment de leur publication, lesdites informations sont fournies « telles quelles », uniquement à des fins informatives à la date de leur publication et BentallGreenOak et ses filiales n'acceptent aucune responsabilité et ne font aucune garantie (y compris la responsabilité envers des tiers), expresse ou sous-entendue, quant à leur exactitude, leur intégralité ou leur pertinence à toute fin. BentallGreenOak et ses filiales ne seront en aucune circonstance responsables de toute perte ou tout dommage direct, indirect, accessoire, circonstanciel ou spécial découlant de l'utilisation de ces informations, ni pour les risques inhérents aux marchés financiers. Les informations concernant le rendement passé d'un placement ne sont pas nécessairement indicatives de son rendement futur ou de celui de tout autre placement.

