

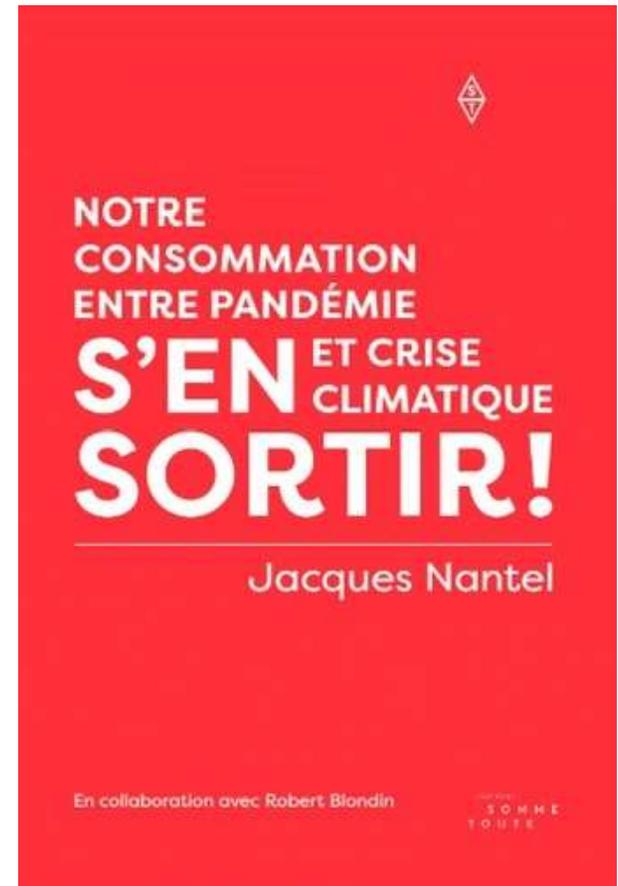
Entre la pandémie, la guerre en Ukraine et les changements climatiques, comment vont évoluer les marchés immobiliers ?

Jacques Nantel C.M., Ph.D.

Professeur émérite

HEC Montréal

ATEFQ 4 novembre 2022



1- Les
changements
et prises de
conscience
que la
pandémie aura
accélérés

1-Le commerce en ligne plus présent
que jamais.

2-La maison, plus que le bureau, au
centre de la vie des consommateurs.

3-La fragilité des chaînes
d'approvisionnement.

4-Consommation et production locales:
des réalités de plus en plus concrètes.

1.1 Le commerce en ligne plus présent que jamais

Avant la pandémie, 8% de la consommation des Québécois passait par le Web. Au plus haut de la pandémie, nous sommes montés à 30%. Aujourd'hui, nous sommes redescendus, mais le nouveau plancher se situe autour de 17%.

60% de nos détaillants n'avaient aucune offre Web au début de la pandémie. Plusieurs n'ont pas survécus.

Amazon compte pour plus de 50% des ventes Web ici - mais aussi partout en Amérique du nord.

Pour les produits à consommation récurrente l'abonnement devient une nouvelle forme de consommation.

Partout, une
importance
de plus en
plus grande

Top 10 Countries, Ranked by Retail Ecommerce Share of Total Retail Sales, 2022

% of total retail sales

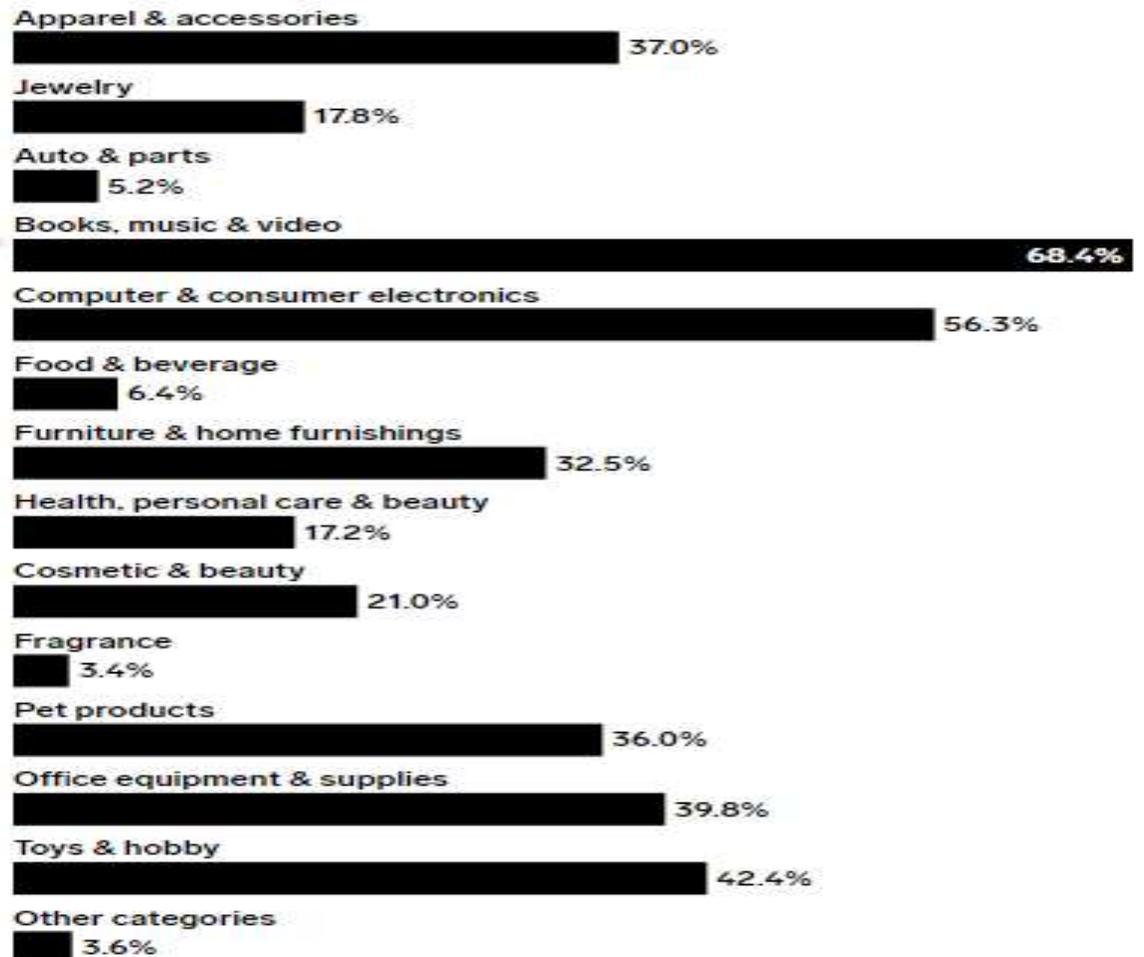
1. China	46.3%
2. UK	36.3%
3. South Korea	32.2%
4. Denmark	20.2%
5. Indonesia	20.2%
6. Norway	19.4%
7. US	16.1%
8. Finland	14.6%
9. Sweden	14.1%
10. Canada	13.6%

Note: includes products or services ordered using the internet via any device, regardless of the method of payment or fulfillment; excludes travel and event tickets, payments such as bill pay, taxes or money transfers, food services and drinking place sales, gambling and other vice good sales

Source: eMarketer, Jan 2022

Pénétration du commerce électronique par catégorie de produits.

Marché U.S.



Source: eMarketer, February 2022 (see below for notes and methodologies).

eMarketer | [InsiderIntelligence.com](https://www.insiderintelligence.com)



Cette photo par Auteur inconnu est soumise à la licence [CC BY-SA](#)

Ce qui passe par le Web ne passe plus par le magasin.

On a besoin de moins de pieds carrés en magasin.

À l'inverse, on a besoin de plus de pieds carrés pour des entrepôts et des centres de distribution. Le pied carré y est moins cher et plus rentable.

Le retour de l'artère commerciale.

Il y a une prime à la proximité





1.2-Le télétravail est là pour rester

- Dans des formats mixtes (3 jours / 2 jours)
- Et ce, autant pour des raisons économiques qu'environnementales
- Pour les détaillants, ceci veut dire:
 - Plus de consommation et d'achats à partir de la maison
 - Moins de consommation sur les lieux du travail
 - Mais aussi une consommation en magasin plus hédonique, plus désirée mais aussi, plus volatile.



Jeunes professionnels

Le télétravail comme norme



PHOTO GETTY IMAGES

En tout, 9 jeunes répondants au sondage sur 10 souhaitent continuer de télétravailler après la pandémie, dont 44 % tout le temps.

Les travailleurs millénariaux et de la génération Z font de la conciliation travail-vie personnelle l'une des pierres angulaires de leur vie, selon un sondage Léger mené pour le Regroupement des jeunes chambres de commerce du Québec (RJCCQ), dans le cadre d'un projet baptisé Travaillons ensemble. En ce sens, le télétravail sera fortement considéré par les jeunes professionnels. Avis aux employeurs qui réfléchissent à la façon de les retenir et de les attirer en cette ère de pénurie de main-d'œuvre et de réflexion sur le retour au travail post-pandémique.

PHOTO GETTY IMAGES





Ceci va même changer la nature de la consommation alimentaire

2 jours au bureau et 3 à la maison veut dire une logistique de distribution des fruits et légumes qui devra suivre la nouvelle logistique de consommation.



Le télétravail est là pour rester

- Actuellement, au Québec, pour chaque 1\$ dépensé en produits alimentaires, 75¢ se consomment à la maison et 25¢ au restaurant.
- Avec la réalité du télétravail on risque de passer à 80¢ dépensés à la maison pour 20¢ dépensés au restaurant.
- Au Québec, en termes de dépenses annuelles des ménages pour des **fruits et légumes**, ceci veut dire un transfert annuel de **286 millions \$** du secteur restauration vers une consommation domestique.
- Pour les **produits laitiers** ceci représente un transfert annuel de **205 millions \$** du secteur restauration vers une consommation domestique.



1.3
La fragilité des chaînes
d'approvisionnement
nous a fait découvrir

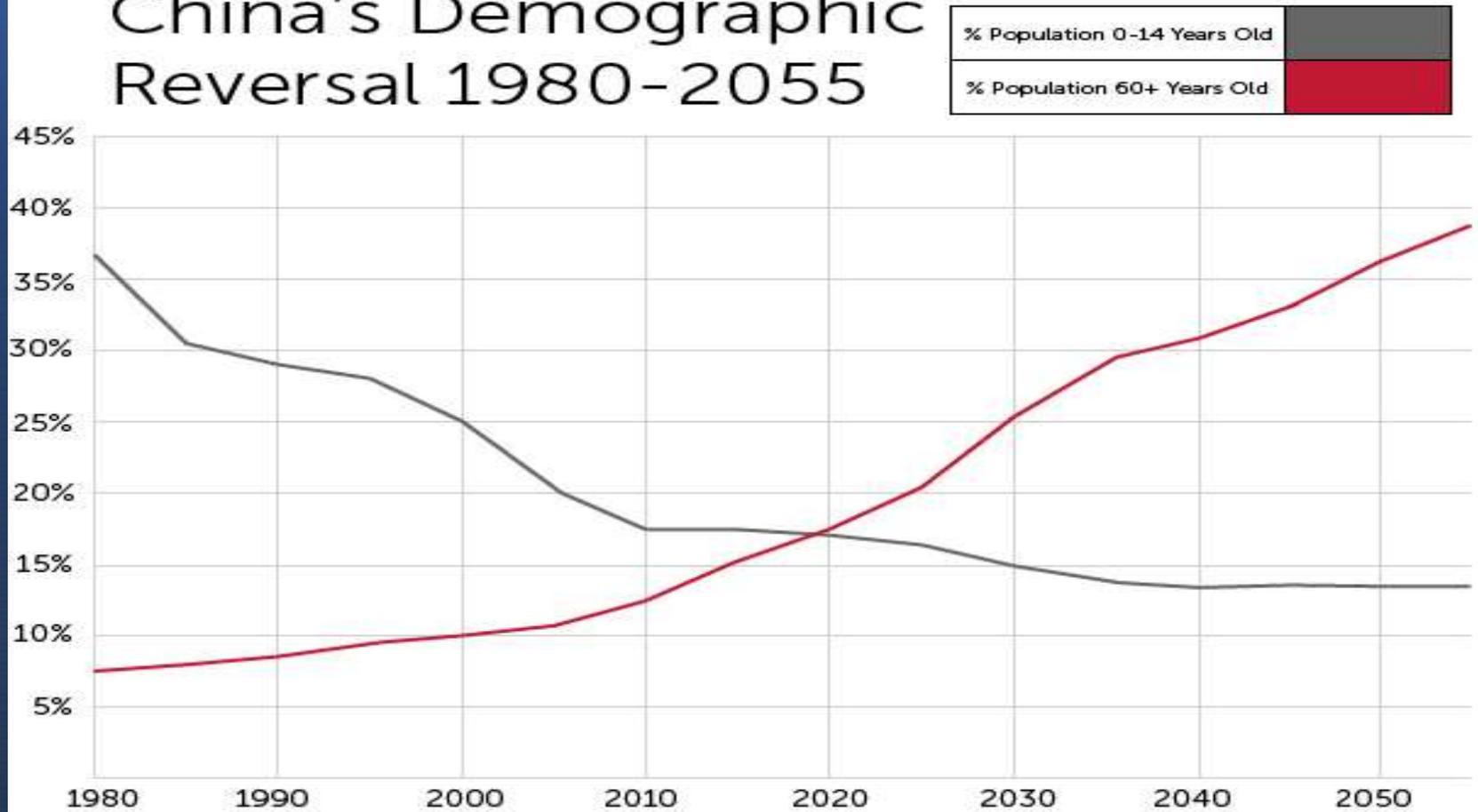
- Les limites de la globalisation des marchés.
- Les risques de dépendances envers certains pays ou certains fournisseurs.
- Les coûts réels de ne pas avoir un secteur domestique fort.



Attention!

Les difficultés dans les chaînes d'approvisionnement sont bien plus structurelles qu'on n'ose le dire.

China's Demographic Reversal 1980-2055



% Population 0-14 Years Old
% Population 60+ Years Old

1.4
L'achat local et la
production locale
sont devenus des
réalités tangibles
pour les
consommateurs
et les
gouvernements

- Près de 80% des consommateurs Québécois sont devenus plus sensibles à l'achat local.
- Les gouvernements sont plus sensibles à la production locale surtout en matière de production alimentaire.
- On prend désormais au sérieux l'aspect « sécurité publique » de l'approvisionnement domestique.
- **DONC: les besoins d'espace à des fins de production industrielle, d'entreposage et de production agricole augmentent**

Partie 2

Ce que la pandémie aura engendré

- Une inflation qui devient de plus en plus structurelle.
- Une hausse importante des taux d'intérêt.
- Un \$ canadien plus fragile
- Un marché immobilier qui fait exploser le budget des ménages.



Marché résidentiel



La pandémie a fait exploser le marché résidentiel et les budgets des ménages.

- Un propriétaire vend principalement pour deux raisons
 - 1- Par ce que l'on sort du marché. C'est principalement le cas de 74 ans et plus.
 - 2- Par ce que l'on veut acheter plus grand ou plus cher. C'est le cas des 40-60 ans.
- Or le marché des 70 ans et + a diminué pendant la pandémie. On vit plus vieux et plus en forme donc on garde sa maison plus longtemps. Lors de la pandémie, les taux de placements sécuritaires étaient trop bas et le marché immobilier trop en hausse pour sortir du marché immobilier. On est donc resté dans sa maison. De plus, en 2020, on ne voulait surtout pas vendre pour aller dans une RPA.

La pandémie a fait exploser le marché résidentiel et les budgets des ménages.

- Pour les 40-60 ans, vendre à +10% est une bonne nouvelle mais acheter à +10% une maison plus chère est une très mauvaise nouvelle. Comme les revenus augmentent moins vite que la valeur des maisons on devient frileux. On attend un renversement de la tendance. Vendre à -10% pour acheter, plus gros, à -10%. **On y arrive .**
- Pour les Zilléniaux, le passage du taux directeur de 1,50% à 1,75% en 2019 a donné le signal qu'il était temps d'entrer sur le marché. Puis, avec sa baisse à 0,25% en 2002, le signal du « **bar ouvert** » a été donné. D'allumé, le marché est passé à enflammé. **Maintenant, à un taux directeur à 4%, tout le monde gèle sur place**

ACCUEIL | ÉCONOMIE | IMMOBILIER

Immobilier : des acheteurs craignent d'avoir payé trop cher



L'inflation et une possible récession génèrent maintenant une solide correction au marché résidentiel.

- À un taux directeur qui approche les 4% les boomers qui souhaitaient quitter le marché peuvent maintenant investir dans des CPG à près de 5% alors même que la valeur de leur maison commence à chuter. On mets sa propriété sur le marché.
On veut vendre.
- Pour les X et les Y c'est le temps de changer à la hausse.
- Par contre pour les premiers acheteurs, on est devenu très prudent. On est même presque terrorisé.
- **Donc : Les stocks de maisons sont à la hausse et les prix baissent.**

LA
PRESSE

Aujourd'hui, mercredi 19 octobre 2022

Refroidissement du marché immobilier

Fini la récré pour les courtiers

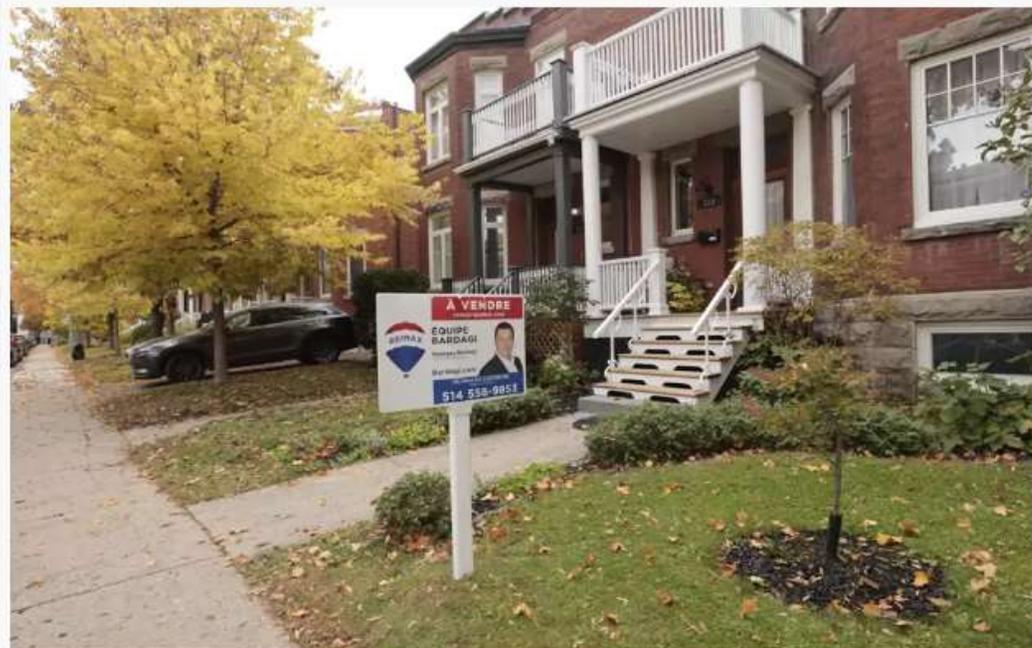


PHOTO MARTIN CHAMBERLAND, LA PRESSE

Après deux années fastes durant lesquelles les acheteurs ont fait l'acquisition de propriétés presque les yeux fermés, les courtiers devront maintenant affiner leurs compétences, croient les porte-parole de Royal LePage et de RE/MAX.

Prix d'une maison unifamiliale détachée

	Troisième trimestre 2022	Variation trimestrielle
Canada	806 100 \$	- 6,2 %
Gatineau	483 000 \$	- 8,1 %
Laval	622 600 \$	- 4,0 %
Montréal Centre	977 800 \$	- 12,3 %
Montréal Est	610 200 \$	- 3,2 %
Montréal Ouest	734 500 \$	- 10,7 %
Rive-Nord de Montréal	495 800 \$	- 4,8 %
Rive-Sud de Montréal	568 700 \$	- 4,6 %
Québec	342 700 \$	- 2,4 %
Sherbrooke	341 700 \$	- 3,2 %
Trois-Rivières	321 600 \$	- 3,2 %

Source : Royal LePage



L'impact du marché immobilier sur le quotidien des ménages

	Prix médian d'une maison (région de Montréal)	Revenus nets	Dépenses ménages	Taux 5 ans fixe	Coût annuel hypothèque et taxes	Part des revenus	Part des dépenses
2014	283 000 \$	50,000 \$	52,600\$	4,50%	19,548 \$	39%	37%
2019	340 000 \$	59,700 \$	58,208\$	2,00%	17,820 \$	29,8%	30%
2023	510 000 \$	65,000 \$	67,000 \$	6%	36,600 \$	56%	54%

D'importants ajustements aux budgets des ménages deviennent désormais nécessaires

Poste	2019		2023	
Dépenses totales	58,208 \$	100 %	67,000 \$	100 %
Logement	15, 821 \$	27 %	30,000 \$	44,7%
Transport	10, 492 \$	18 %	13,000 \$	20,3 %
Alimentation	9, 847 \$	17 %	12,801 \$	19 %
Autres	22, 048 \$	38 %	10,733 \$	16 %
Service de la dette ¹	@ 6% = \$ 6,376\$		@10% = 11,570 \$	

1. Service de la dette sur une dette équivalente à 178% du revenu disponible.

Coût du capital en 2019 = 6%

Coût du capital en 2023 = 10 %

Inflation à 5% par année

Partie 3

S'ajoute à cela l'impact financier de la crise climatique.

Selon le Groupe financier RBC:

Afin d'atteindre les seuils de l'accord de Paris qui, selon le dernier rapport du GIEC, sont déjà considérés comme trop peu ambitieux, le Canada devra investir 60 milliards \$ par année pour chacune des 30 prochaines années. Ceci représente près de 3,000\$ par ménage canadien par année.

3- S'ajoute à cela l'impact financier de la crise climatique.

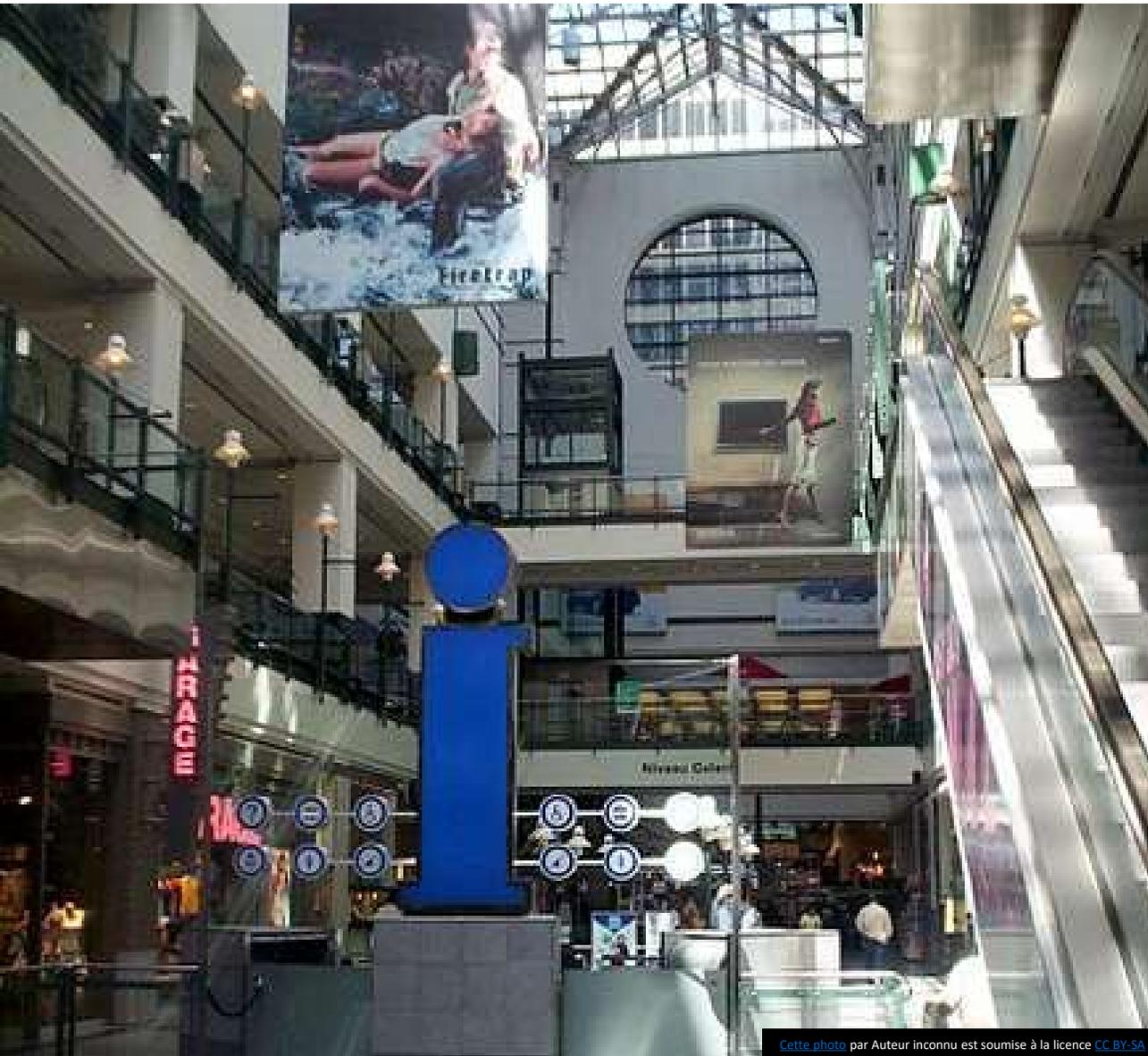
Selon le Groupe financier RBC.

- Afin d'atteindre les seuils de Paris qui, selon le dernier rapport du GIEC, sont déjà considérés comme trop peu ambitieux, le Canada devra investir 60 milliards \$ par année pour chacune des 30 prochaines années. Ceci représente près de 3,000\$ par ménage canadien par année.
- Si rien n'est fait, c'est un coût de 40 milliards \$ par année que nous devons absorber soit près de 2,000\$ par ménage et par année et ce, **jusqu'à la fin du monde. Cet estimé est corroboré par l'industrie canadienne de l'assurance.**

3- S'ajoute à cela l'impact financier de la crise climatique.

Selon le Groupe financier RBC.

- Afin d'atteindre les seuils de Paris qui, selon le dernier rapport du GIEC, sont déjà considérés comme trop peu ambitieux, le Canada devra investir 60 milliards \$ par année pour chacune des 30 prochaines années. Ceci représente près de 3,000\$ par ménage canadien par année.
- Si rien n'est fait, c'est un coût de 40 milliards \$ par année que nous devons absorber soit près de 2,000\$ par ménage et par année et ce, **jusqu'à la fin du monde. Cet estimé est corroboré par l'industrie canadienne de l'assurance.**
- Ces frais, que l'on agisse ou non, vont percoler jusque dans le portefeuille des ménages. L'immobilier, comme toutes les industries, va être regardé de près par les consommateurs, en particulier par les plus jeunes. Les édifices devront être carboneutres et sécuritaires. Cela devient autant une considération économique qu'écologique.



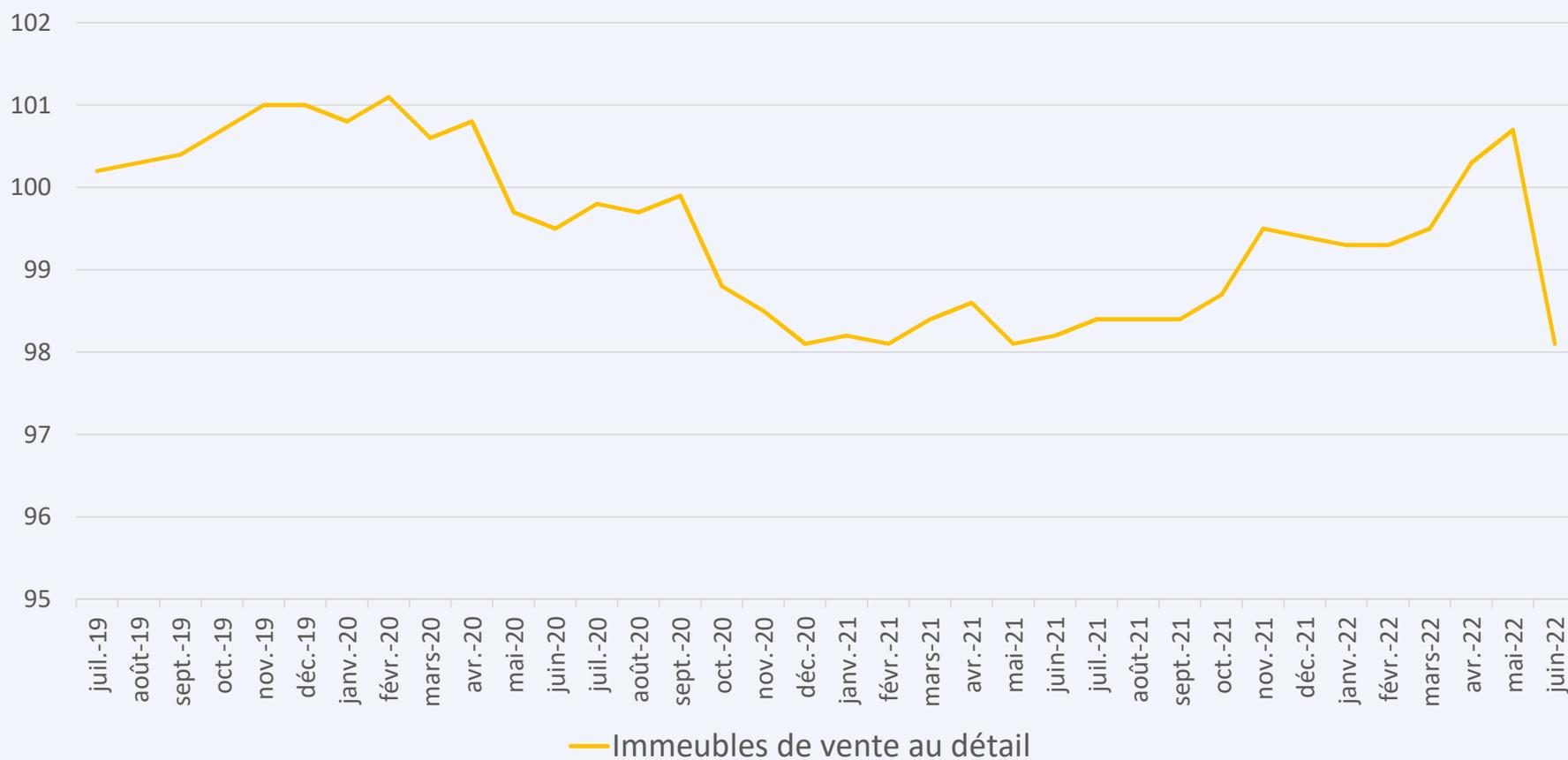
AUTRES SECTEURS :

Commerces

Bureaux

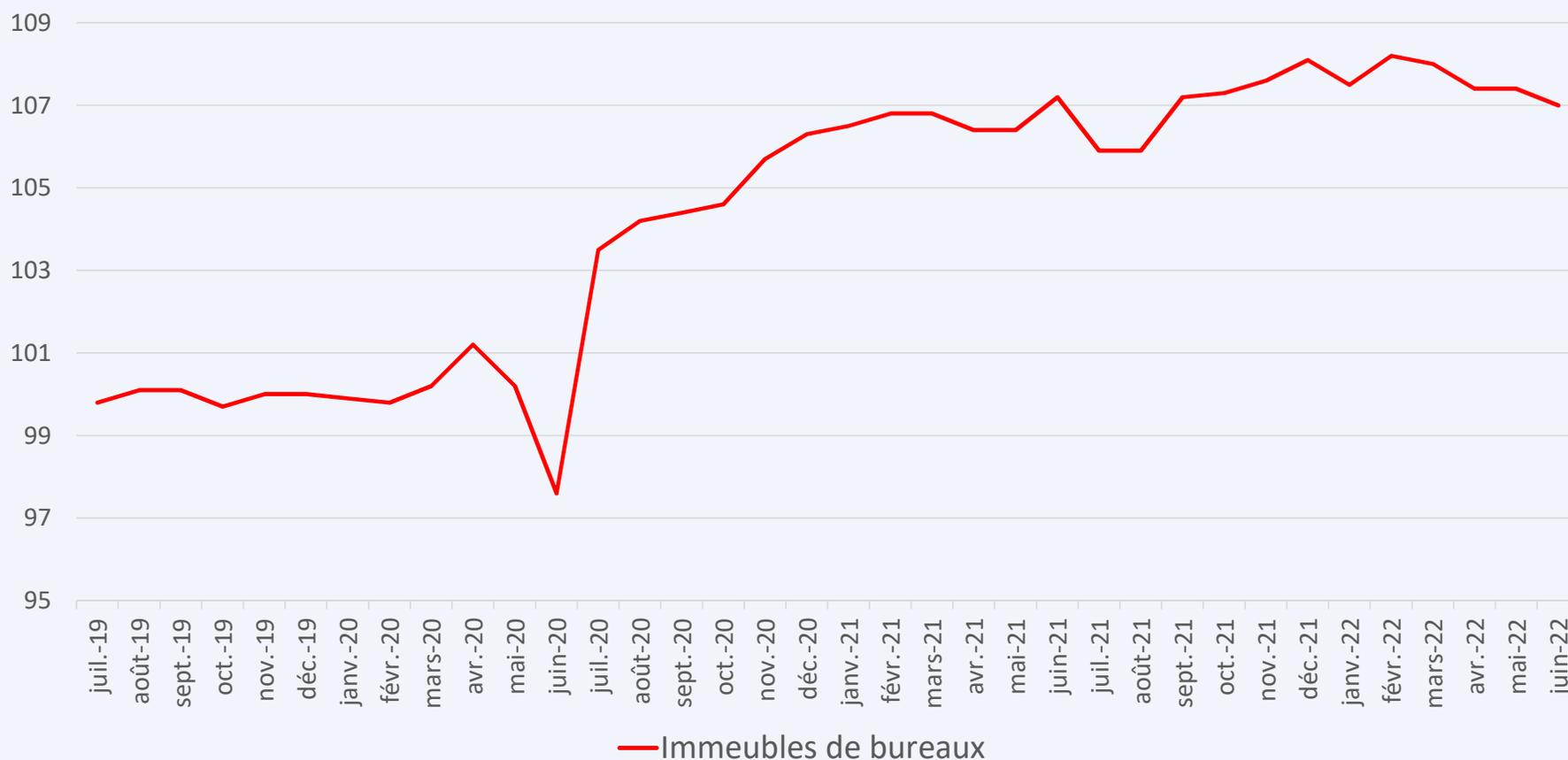
Industriel et Entrepôts

Indice des prix des services des loyers commerciaux, mensuel 2019 = 100



Source: Statistique Canada Tableau 18-10- 0255-01 en date du 25 aout 2022

Indice des prix des services des loyers commerciaux, mensuel 2019 = 100



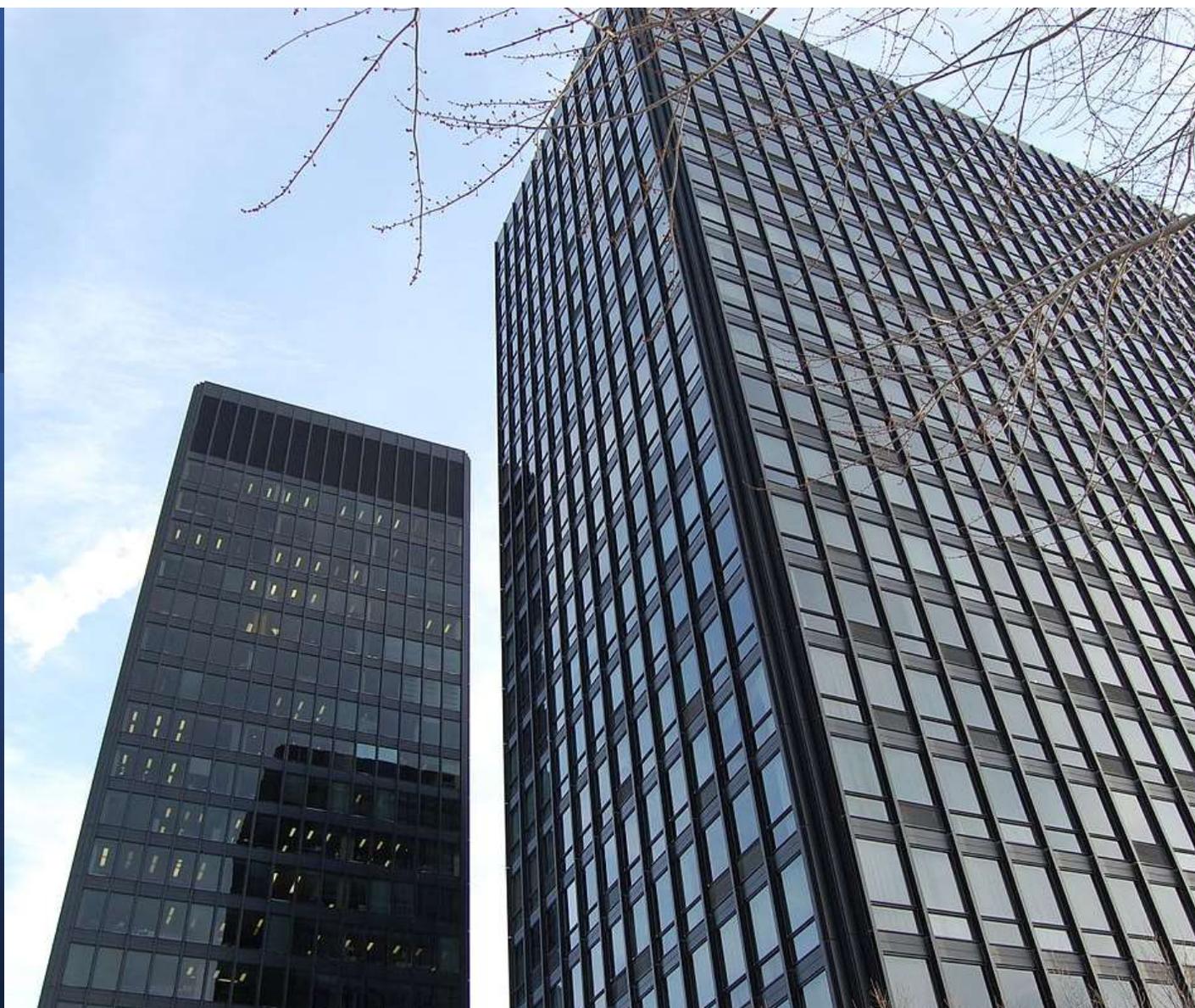
Source: Statistique Canada Tableau 18-10- 0255-01 en date du 25 aout 2022

Indice des prix des services des loyers commerciaux, mensuel 2019 = 100



Source: Statistique Canada Tableau 18-10- 0255-01 en date du 25 aout 2022

Espaces
bureaux



Dans le secteurs des bureaux, malgré un maintien des prix de location, la disponibilité ne cesse d'augmenter. On vit d'espoir !



Partie 4

La dynamique économique qui s'amorce sera définie par 5 facteurs cruciaux

1- La fin de la consommation à faible coût de capital.

The Era of Cheap and Plenty May Be Ending

Supplies of goods are coming up short in the pandemic, and prices have jumped. Some economists warn that the changes could linger.

 Give this article    16



U.S. Economy | [G.D.P. Report](#) | [Inflation Trends](#) | [The Pandemic Response's Effect](#) | [Economists' Wor](#)

The Port of Los Angeles last month. As the network that ferries goods around the world readjusts, products may not be as cheap and easily available as before. Coley Brown for The New York Times



By **Jeanna Smialek** and **Ana Swanson**

May 3, 2022, 5:00 a.m. ET

Emmanuel Macron annonce « la fin de l'abondance »



A woman with blonde hair tied back, wearing a light-colored jacket, is looking at a green box of medicine in a pharmacy. The background shows shelves stocked with various bottles and boxes of medicine.

La dynamique économique qui va s'amorcer sera définie par 5 facteurs cruciaux

1. La fin de la consommation à faible coût de capital.
2. La fin de la mondialisation telle que définie depuis les années 80.

A photograph of Larry Fink, CEO of BlackRock, standing in front of a large world map. He is wearing a dark suit, a white shirt, and a blue tie. The background is a large, stylized world map with a dark, textured appearance. The map is illuminated with various colors, including blue, green, and orange, creating a dramatic effect. The overall scene is set in what appears to be a modern office or conference room.

24 mars 2022. New York Times

- Larry Fink of BlackRock says that countries are about to “re-evaluate their dependencies.”
(Damon Winter/The New York Times)

Open Future

Globalisation is dead and we need to invent a new world order

A book excerpt and interview with Michael O'Sullivan, author of "The Levelling"



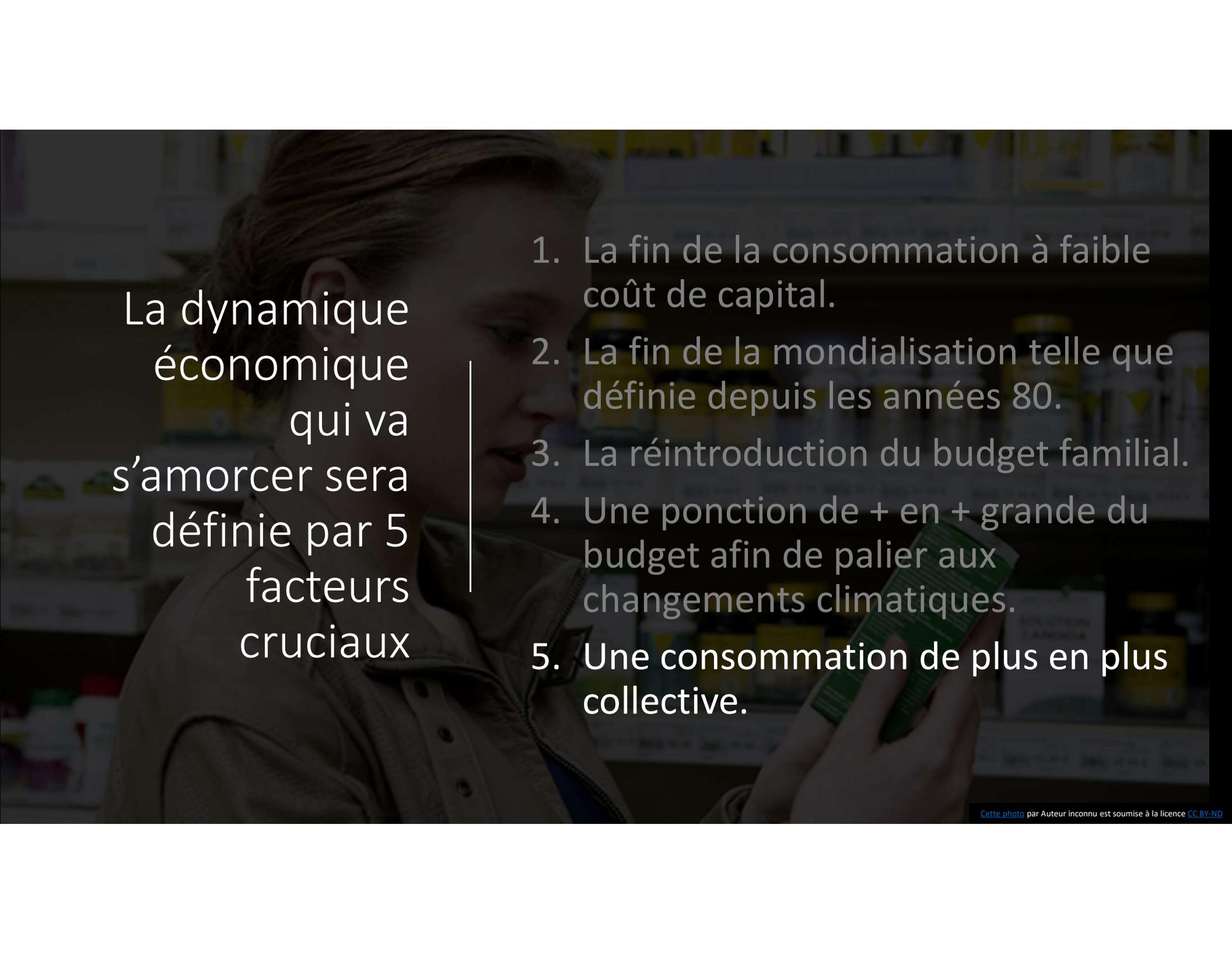
A woman with blonde hair tied back, wearing a light-colored jacket, is looking at a green medicine box in a pharmacy. The background shows shelves with various bottles and boxes of medicine.

La dynamique économique qui va s'amorcer sera définie par 5 facteurs cruciaux

1. La fin de la consommation à faible coût de capital.
2. La fin de la mondialisation telle que définie depuis les années 80.
3. La réintroduction du budget familial.
4. Une ponction de + en + grande du budget afin de palier aux changements climatiques.

Les déplacements inutiles sont
appelés à disparaître



A woman with blonde hair tied back, wearing a light-colored jacket, is looking at a green medicine box in a pharmacy. The background shows shelves with various bottles and boxes. The text is overlaid on the left side of the image.

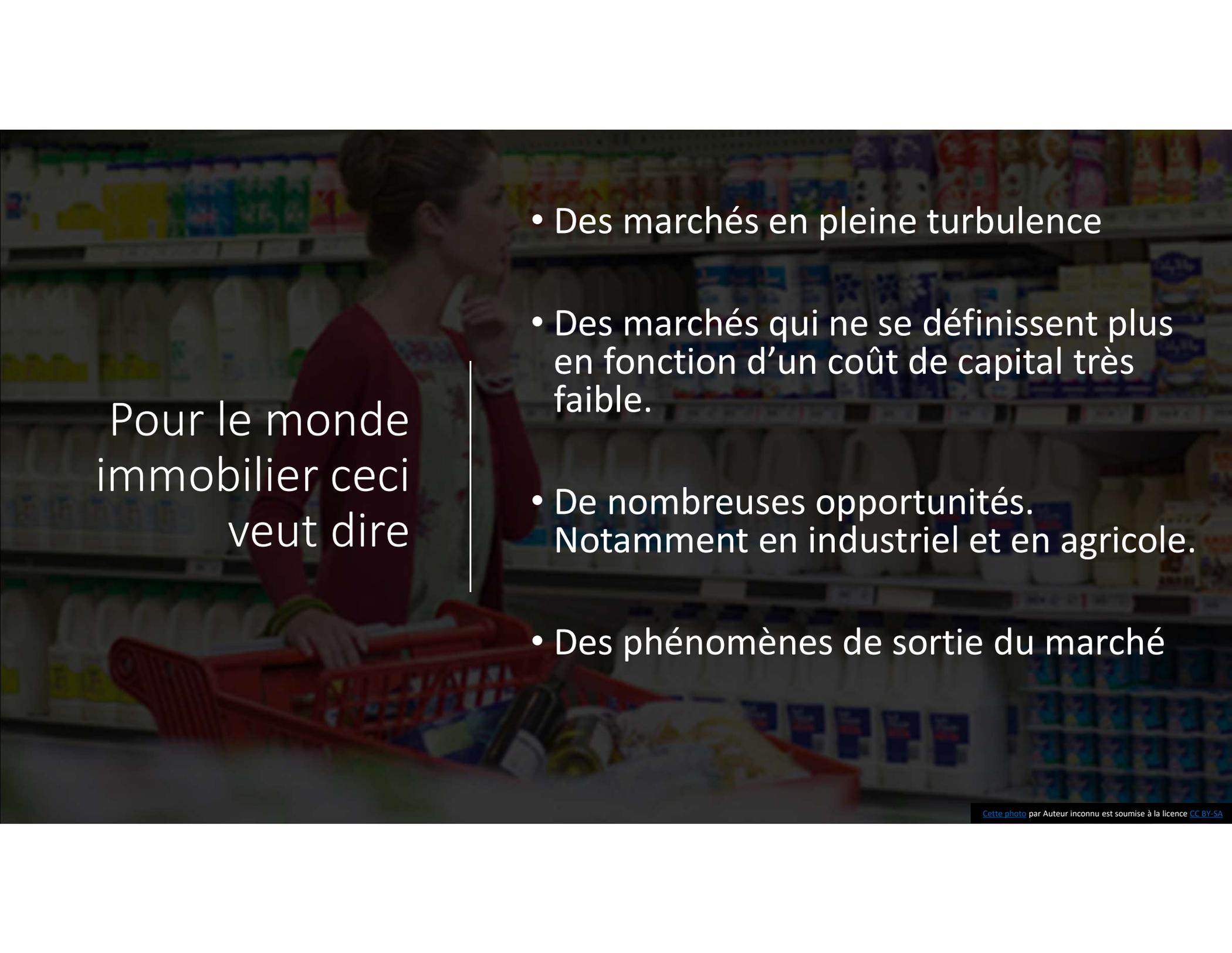
La dynamique
économique
qui va
s'amorcer sera
définie par 5
facteurs
cruciaux

1. La fin de la consommation à faible coût de capital.
2. La fin de la mondialisation telle que définie depuis les années 80.
3. La réintroduction du budget familial.
4. Une ponction de + en + grande du budget afin de palier aux changements climatiques.
5. Une consommation de plus en plus collective.

A woman with her hair in a bun, wearing a light-colored jacket, is looking at a green product box in a grocery store. The background shows shelves with various products.

Une
consommation
de plus en plus
collective.

- Des gammes de produits plus simples et donc moins coûteuses
 - 73% des autos vendues depuis 3 ans sont blanches, noires ou grises.
- Des produits plus standardisés
 - Les produits alimentaires préparés (Good food, Bon C Bon, Cook it, etc)
- Transport collectif
- Auto partage
- **Densification de l'habitation**

A woman in a red top is pushing a red shopping cart through a grocery store aisle. The shelves are stocked with various products, including milk cartons and packaged goods. The scene is dimly lit, with the woman and her cart being the primary focus.

Pour le monde
immobilier ceci
veut dire

- Des marchés en pleine turbulence
- Des marchés qui ne se définissent plus en fonction d'un coût de capital très faible.
- De nombreuses opportunités. Notamment en industriel et en agricole.
- Des phénomènes de sortie du marché

En conclusion

- Toutes les industries vont être bousculées. Le secteur immobilier n'y échappera pas.
- La carboneutralité devient un enjeu majeur.
- L'inflation va induire des choix budgétaires déchirants.
- Les budgets des ménages vont se durcir.
- De profondes redéfinitions des utilisations et des usages de l'immobilier.