



Immobilier canadien : un bouclier stratégique contre la dévalorisation monétaire

Introduction et points saillants

Le paysage des investissements immobiliers au Canada s'est fondamentalement transformé au cours des années entourant la crise financière mondiale (« CFM »), rendant obsolètes bien des manuels traditionnels datant d'avant la CFM. Ce qui nous attend n'est pas un cycle de marché traditionnel mené par l'économie, mais un changement de régime structurel, propulsé par une force silencieuse que la plupart des investisseurs négligent.

Ce livre blanc présente la feuille de route macroéconomique à long terme consistant en une série de neuf forces puissantes commençant chacune par la lettre « D », qui cascadenent tels des dominos pour révéler un schéma clair et investissable dans le principal marché immobilier du Canada. En substance, la démographie vieillissante émerge de tout premiers dominos comme une force lente quoique irréversible qui agit comme une traînée structurelle sur la croissance à long terme. Cela culmine vers la fin avec la *dévalorisation*, une dilution structurelle délibérée de l'argent alors que les décideurs tentent de rapprocher des populations vieillissantes et une dette insoutenable.

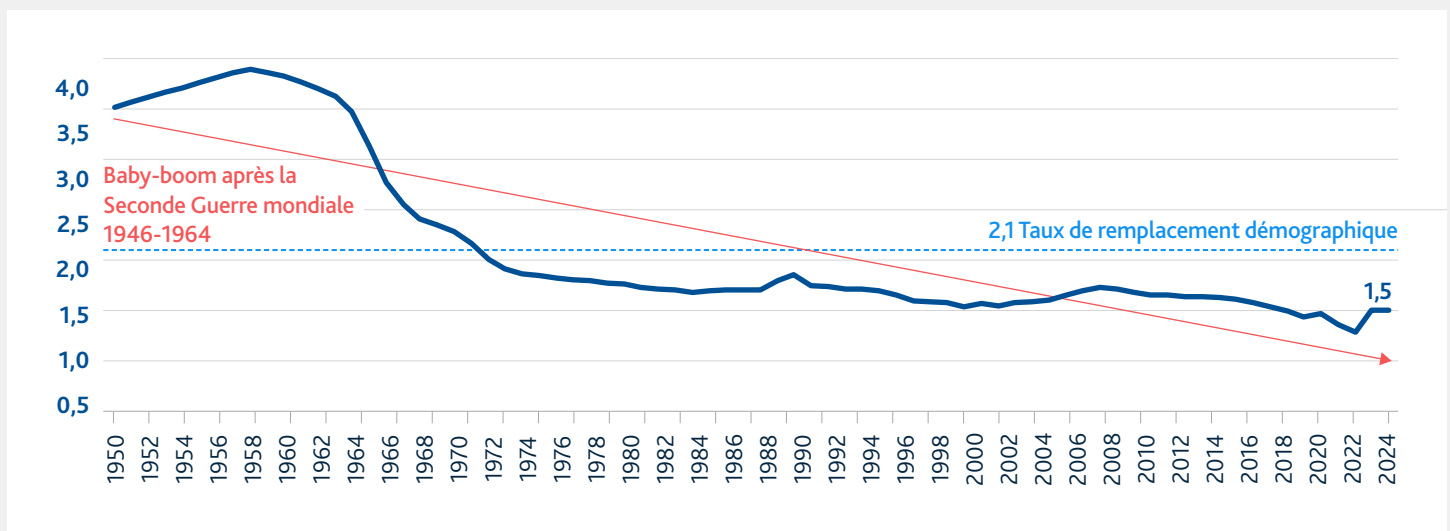
Dans ce nouveau régime, l'immobilier canadien ne se limite plus à faire des concessions. Il devient un « bouclier » stratégique, un mécanisme de correction des prix, et une valeur refuge rare. Face à la dévalorisation, il réagit presque mécaniquement en ajustant les prix à la hausse, reflétant ainsi la baisse de valeur du dénominateur – l'argent comme tel.

Domino n°1 Déclin des taux de natalité

➤ Tout part du premier et plus fondamental domino « D » : le déclin des taux de natalité.

Figure 1

Naissances par femme au Canada¹



Source : Macrotrends (juillet 2025)

La **figure 1** montre les naissances par femme au Canada depuis 1950. Les taux de natalité ont dramatiquement baissé, passant de près de quatre naissances par femme pendant l'ère euphorique du baby-boom qui a suivi la Seconde Guerre mondiale (officiellement de 1946 à 1964) à seulement 1,5 naissance aujourd'hui. C'est bien en dessous du taux de remplacement de 2,1, qui est le seuil nécessaire pour maintenir une population stable sans immigration.

Alors pourquoi est-ce si important?

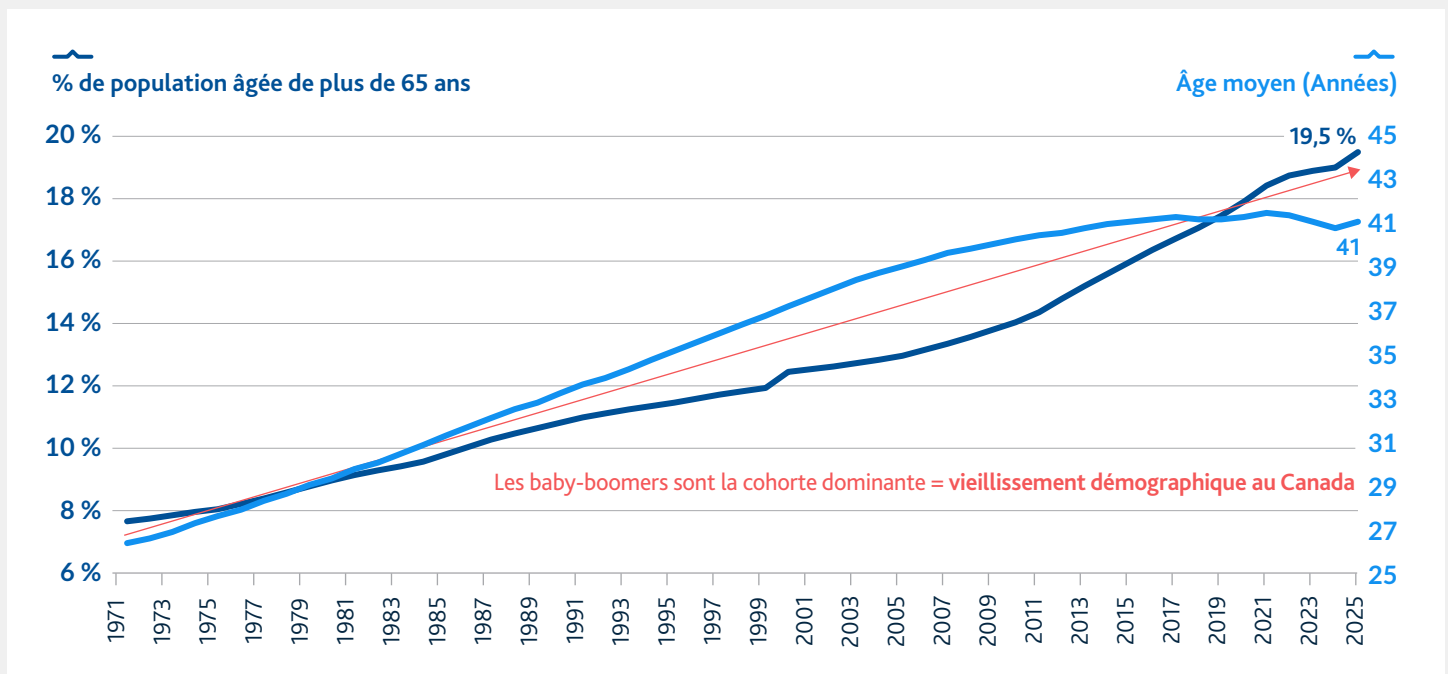
Cette tendance est mondiale, pas seulement canadienne. Presque tous les pays développés sont sous le seuil de remplacement démographique et de nombreuses économies émergentes convergent vers cette trajectoire plus vite que prévu.²

Domino n°2 Démographies vieillissantes

➤ La conséquence inévitable de la baisse des taux de natalité est le vieillissement de la population.

Figure 2

Pourcentage (%) de la population du Canada ayant plus de 65 ans et âge moyen³



Source : Statistique Canada (septembre 2025).

La **figure 2** illustre clairement ce résultat au moyen de deux tendances clés :

1. Le pourcentage de population au Canada âgée de plus de 65 ans
2. L'âge moyen de la population

Les deux ont grimpé régulièrement depuis le début des années 1970. La cohorte des 65 ans et plus représente aujourd'hui près de 19 % de la population, soit plus du double de sa proportion en 1971, qui était alors légèrement inférieure à 8 %. Entretemps, l'âge moyen a grimpé de 26 ans à plus de 40 ans.

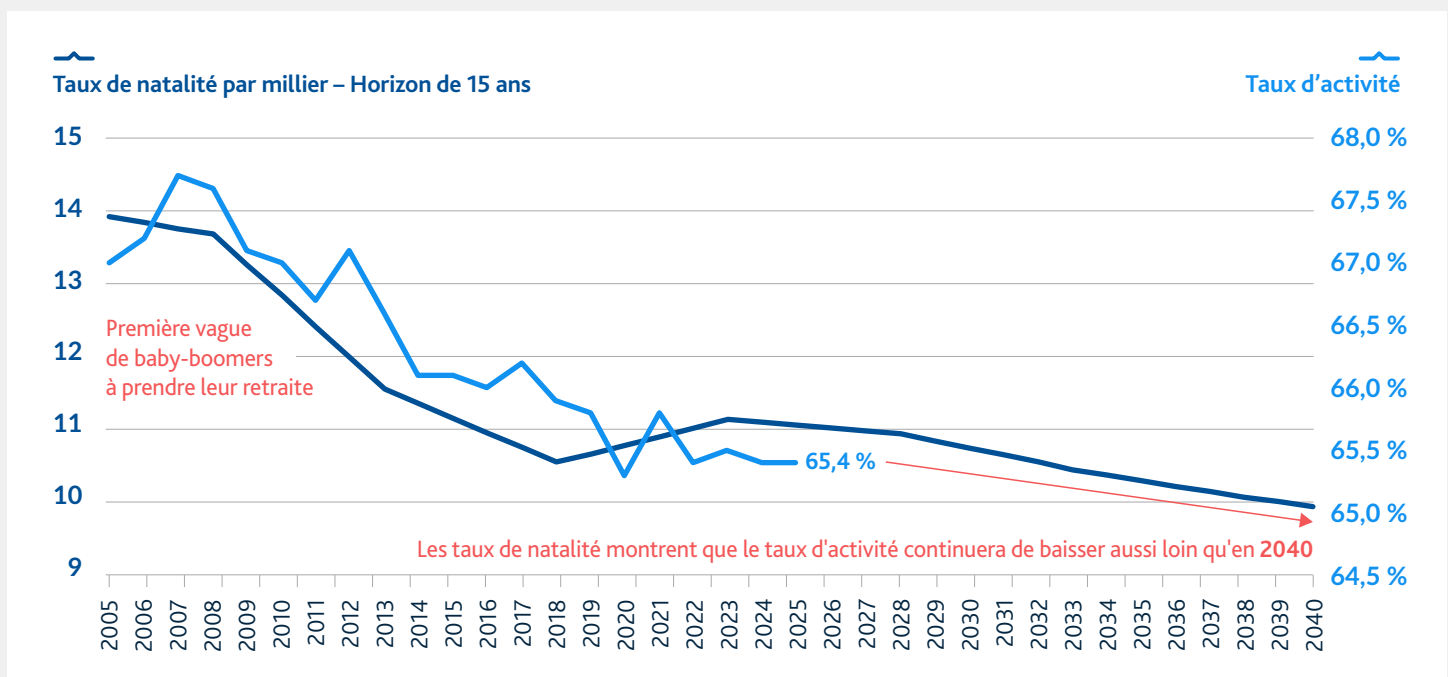
Ce défi n'est pas un enjeu à anticiper, il se manifeste dès maintenant. Le Canada est à présent une société vieillissante à part entière et ce n'est que la façade de la courbe du vieillissement, car la génération des baby-boomers, la plus forte cohorte démographique dans l'histoire canadienne, continue d'avancer dans la vague des retraites.

Domino n°3 Déclin du taux d'activité

Le prochain domino à tomber exerce une influence directe sur la tendance du vieillissement démographique : un déclin structurel du taux d'activité.

Figure 3

Les taux de natalité au Canada dictent les taux d'activité⁴



Sources : Macrotrends (juillet 2025) ; Statistique Canada (août 2025).

Le taux d'activité mesure la proportion de la population âgée de 15 ans et plus qui travaille activement ou qui recherche un emploi. La ligne bleu clair dans la **figure 3** montre que le taux d'activité du Canada a eu tendance à diminuer au cours des deux dernières décennies. La ligne plus foncée indique le taux de natalité par 1 000 personnes sur un horizon de 15 ans pour mettre en évidence l'effet décalé qu'aura un nombre moindre de naissances sur les futurs arrivants sur le marché du travail.

La dénatalité d'aujourd'hui implique une réduction du bassin de nouveaux travailleurs dans 15 ans, âge minimal reconnu dans la population active au Canada. Et comme les taux de natalité ont régulièrement diminué pendant des décennies, le taux d'activité baisse à présent et continuera de la sorte jusqu'en 2040. D'un point de vue démographique, c'est irréversible à court terme : il faut 15 ans pour qu'un enfant atteigne l'âge d'entrée sur le marché

du travail. De plus, les niveaux records d'immigration observés au Canada n'ont pas réussi à inverser cette tendance.

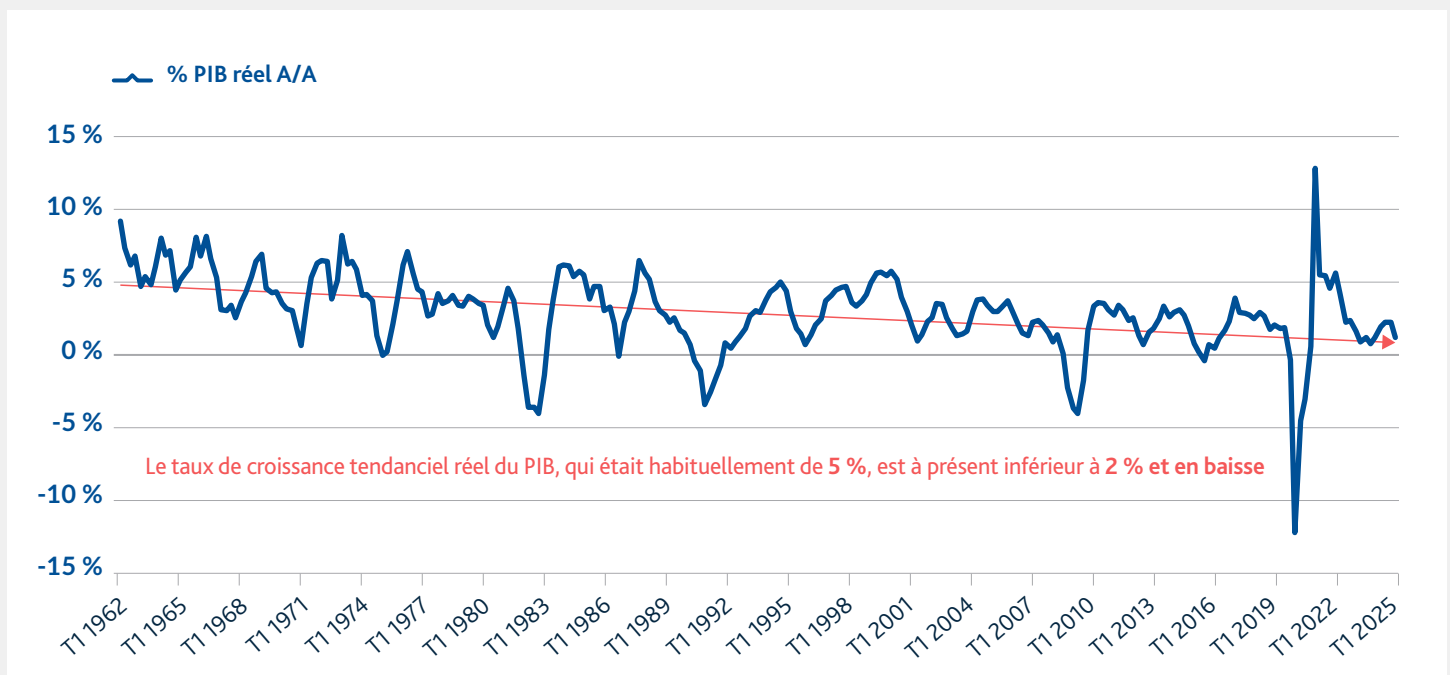
La participation active a été un vecteur essentiel de la croissance économique qui a atteint un pic juste après que la première vague de baby-boomers a atteint l'âge de la retraite vers la CFM de 2008–2009. Maintenant que le bassin de main-d'œuvre reçoit moins de travailleurs, l'économie est confrontée à une contrainte structurelle sur la capacité de production, même dans des secteurs comme l'immobilier où les investissements robustes et les progrès technologiques ne peuvent pas à eux seuls compenser la diminution de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction. Comme il n'y a pas de répit en vue, le Canada et le monde développé sont confrontés à une période prolongée de croissance structurellement plus faible qui mène à une déflation du produit intérieur brut (« PIB »).

Domino n°4 Déflation tendancielle du taux de croissance

➤ La conséquence d'une main-d'œuvre vieillissante qui s'amenuise se précise : une déflation à long terme du taux de croissance du PIB au Canada.

Figure 4

Taux de croissance réel du PIB du Canada d'une année sur l'autre⁵



Source : Statistique Canada (août 2025).

La **figure 4** montre la croissance réelle du PIB d'une année sur l'autre (« A/A ») depuis les années 1960 et la ligne de tendance rouge raconte l'histoire. La croissance, dont la moyenne se rapprochait des 5 % pendant les décennies ayant suivi la guerre, est à présent inférieure à 2 % et continue de baisser régulièrement.

La croissance repose fondamentalement sur la main-d'œuvre, le capital et la productivité. Avec la baisse du taux d'activité

et les vents arrière démographiques qui deviennent des vents contraires, l'extrait potentiel de l'économie est réduit en permanence. Les gains de productivité peuvent aider, mais ils n'ont pas suffi à compenser la traînée démographique.

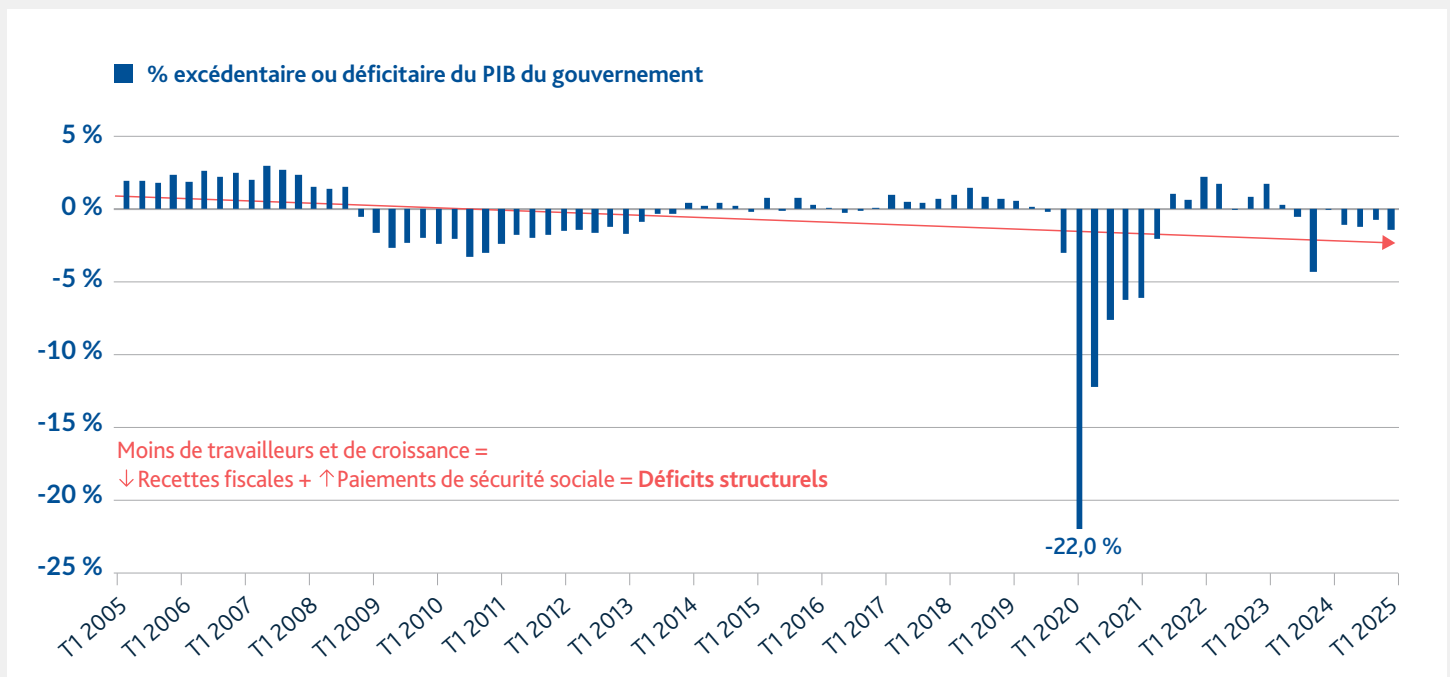
D'un point de vue structurel, une croissance moindre crée de sérieux problèmes pour la viabilité fiscale, ce qui mène au prochain domino : déficits qui ne cessent de s'accumuler.

Domino n°5 Déficits qui ne cessent de s'accumuler

La figure 5 montre l'équilibre budgétaire trimestriel du Canada en pourcentage du PIB.

Figure 5

Pourcentage (%) excédentaire ou déficitaire du PIB du gouvernement canadien⁶



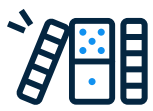
Source : Statistique Canada (août 2025).

Il y a toujours des cycles fiscaux naturels qui accompagnent les récessions, mais ce qui ressort est la dérive graduelle à la baisse de la tendance, qui amène le Canada dans un territoire caractérisé par un déficit structurel.

La raison fondamentale à cela n'est pas un événement ponctuel comme la crise de la COVID-19 ou une mauvaise gestion budgétaire : c'est un calcul démographique. À mesure que la population vieillit, il y a moins de personnes qui travaillent pour créer de la croissance et payer des impôts, mais elles sont plus nombreuses à profiter des filets de sécurité sociale. La formule

est inévitable – moins de revenus, plus de dépenses, des déficits structurellement plus larges.

Même quand les choses vont très bien, le gouvernement du Canada a du mal à afficher des excédents budgétaires. Et dans les moments de stress économique, comme en 2020, les déficits explosent – atteignant un niveau extrême de 22 % du PIB. Il ne s'agit pas seulement d'une faille cyclique qui peut être comblée par une austérité ou un sursaut de croissance. C'est une incompatibilité structurelle entre ce que le gouvernement encaisse et ce qu'il doit dépenser.



Domino n°6

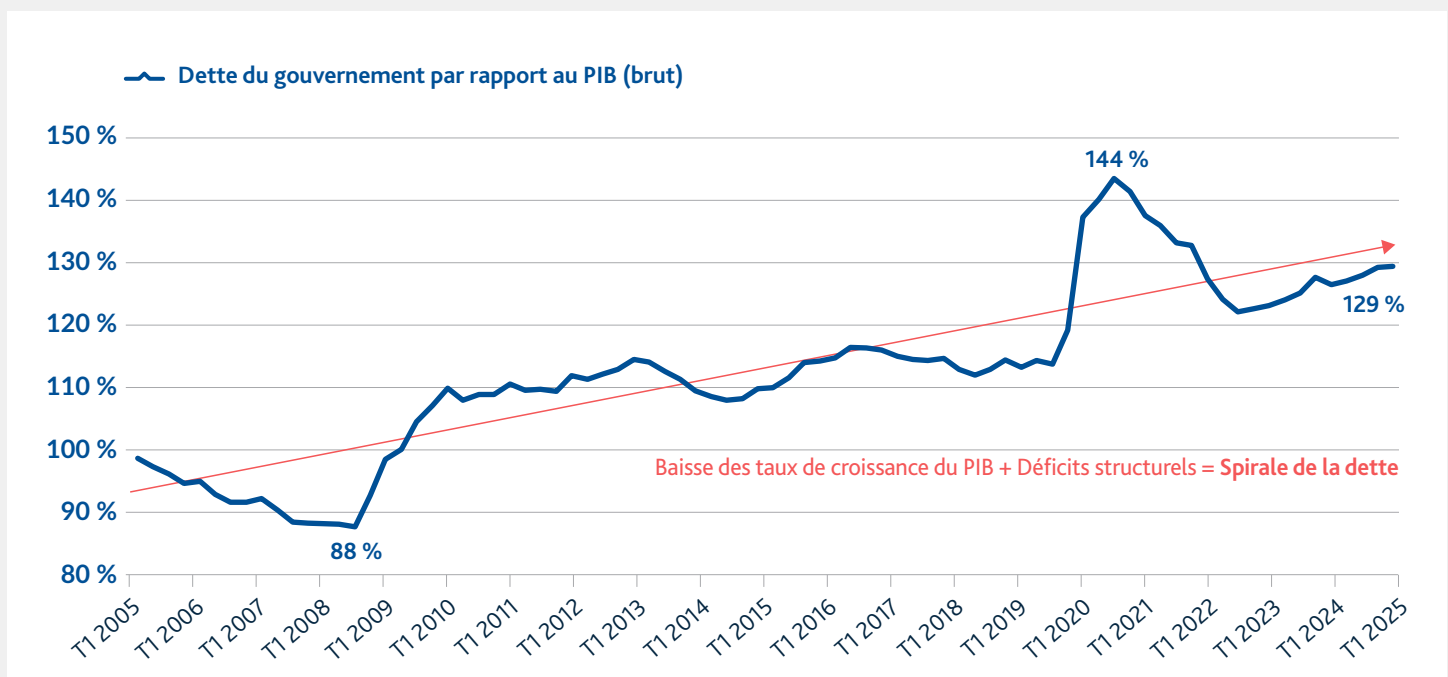
Dette par rapport au PIB qui poursuit une spirale incontrôlée



L'effet cumulatif des déficits persistants et du ralentissement de la croissance donne une hausse insoutenable de la dette publique.

Figure 6

Ratio (%) (brut) de la dette du gouvernement canadien par rapport au PIB⁷



Source : Statistique Canada (septembre 2025).

Après une brève période de stabilisation ayant précédé la CFM, les niveaux de la dette ont repris une tendance haussière à long terme et atteint 129 % du PIB sans montrer des signes d'inversion.

La **figure 6** montre à quoi ressemble une spirale d'endettement.

Lorsque l'économie ralentit et que les dépenses obligatoires restent élevées, en particulier dans des domaines comme les soins de santé, les pensions et les paiements d'intérêts, les gouvernements sont contraints d'emprunter davantage

simplement pour rester à flot. Le recours constant à l'emprunt alourdit le niveau d'endettement, ce qui exerce une pression sur les coûts des intérêts et rétrécit davantage l'espace budgétaire. Étant donné que la dette du gouvernement augmente structurellement plus vite que le PIB, la moindre disruption économique peut amener les fragiles ratios d'endettement à grimper, comme cela a été le cas pendant la crise de la COVID-19 en 2020-21.



Domino n°7

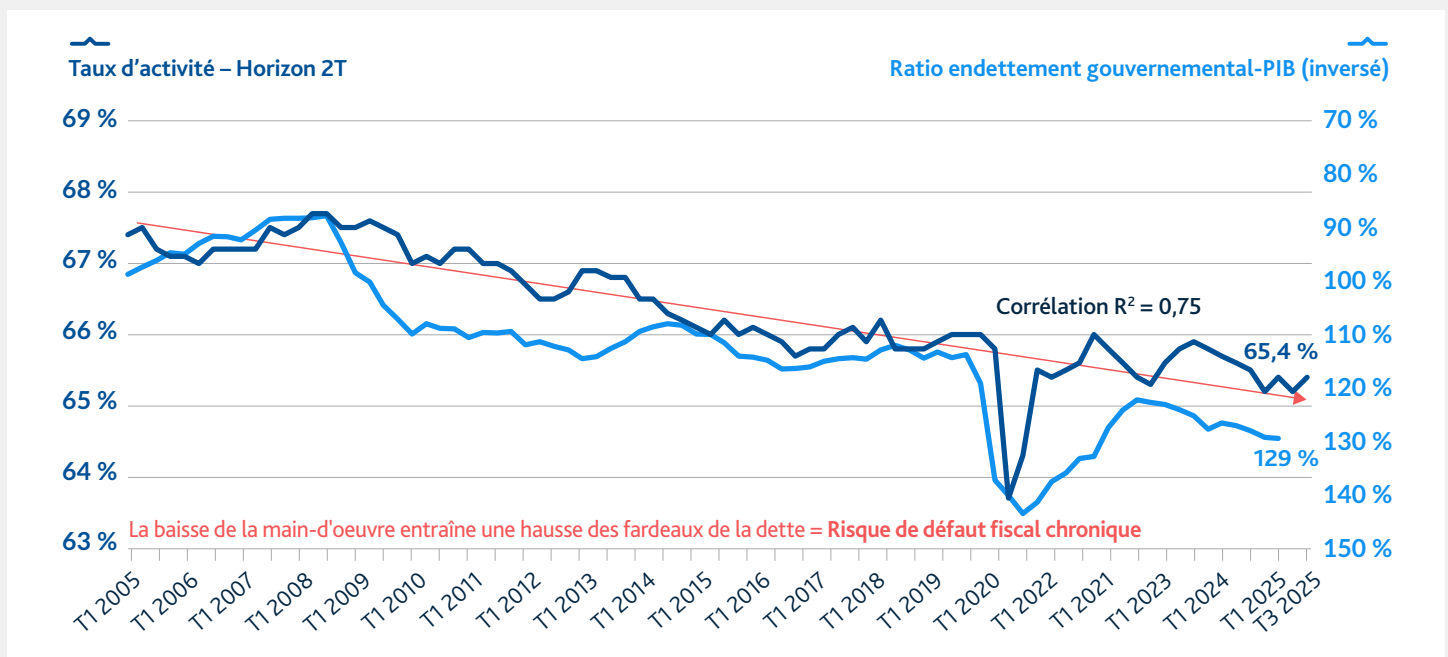
Défaut de paiement plus risqué alors que le vieillissement démographique continue de peser sur l'endettement



La **figure 7** met l'accent sur la relation directe entre le vieillissement démographique et les niveaux d'endettement, car le premier continue de peser sur les derniers.

Figure 7

Le taux d'activité domine le ratio endettement gouvernemental-PIB (%)⁸

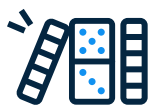


Sources : Statistique Canada (août 2025 ; septembre 2025).

Le résultat présenté dans la figure ci-dessus est à la fois intuitif et statistiquement puissant : à mesure que le taux d'activité baisse, le ratio endettement gouvernemental-PIB grimpe, ce qui augmente le risque de défaut. La ligne bleu foncé représente le taux d'activité avec une avance de deux trimestres, tandis que la ligne bleu clair montre le ratio de la dette par rapport au PIB (inversé par souci de clarté visuelle). Elles sont mathématiquement entrelacées. La corrélation est forte, avec un R^2 de 0,75, ce qui veut dire que les trois quarts de la variation des niveaux d'endettement peuvent s'expliquer par des changements dans le taux d'activité.

Ce graphique renforce ce qui a déjà été établi : l'augmentation de la dette ne tient pas seulement à une mauvaise politique ou à des ralentissements cycliques ; il s'agit de l'effet en aval d'une main-d'œuvre qui amenuise et d'un ratio de dépendance grandissant. Cela donne un budget gouvernemental de plus en plus consommé par le service de la dette et les prestations.

Et comme les stratégies de croissance ou d'austérité traditionnelles sont incapables d'inverser d'une manière significative cette trajectoire, les gouvernements cherchent inévitablement la trajectoire offrant la moindre résistance : la dévalorisation monétaire.



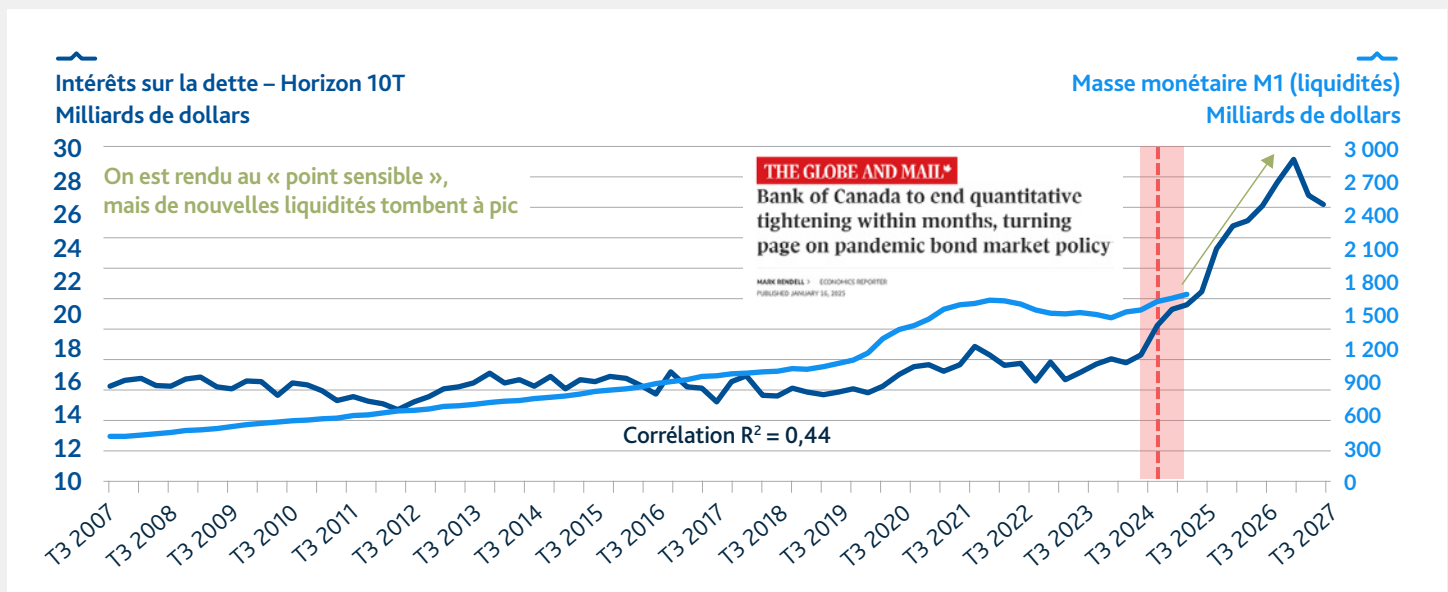
Domino n°8 Dévalorisation monétaire pour payer les intérêts qui encombrerent le budget fiscal



À ce stade des dominos macroéconomiques, nous arrivons à la partie fiscale finale – la dévalorisation monétaire « fiduciaire ». Avec les niveaux d'endettement à la hausse et les fardeaux croissants des intérêts, la croissance ne suffit pas au service des intérêts. Finalement, les gouvernements se tournent vers le seul levier qu'ils contrôlent encore : la masse monétaire.

Figure 8

Les paiements d'intérêts trimestriels sur la dette gouvernementale dominent la masse monétaire M1⁹



Sources : Fiera Immobilier (septembre 2025) ; The Globe and Mail (janvier 2025) ; Statistique Canada (juin 2025 ; août 2025).

La **figure 8** montre la relation entre les paiements d'intérêts trimestriels sur la dette gouvernementale (ligne bleu foncé, sur un horizon de 10 trimestres) et la masse monétaire M1 (ligne bleu clair), ce qui inclut les devises en circulation et les dépôts avec privilège de chèques,¹⁰ une mesure de base des liquidités.

À mesure que les coûts des intérêts sur la dette publique augmentent, la banque centrale réagit souvent d'une manière prévisible en injectant davantage de liquidités dans le système. Il en résulte que les banques commerciales ont plus de réserves à prêter et pour créer de nouveaux dépôts. Cette disponibilité de crédit accrue, surtout sur le marché hypothécaire, mène directement à l'immobilier. Ce n'est pas une coïncidence ; c'est fonctionnel. Des frais d'intérêt accrus commencent à dominer les autres dépenses prioritaires, ce qui accroît la pression fiscale sur les budgets du gouvernement. Pour alléger cette pression, on remet en marche l'imprimante à billets.

La **figure 8** montre que la récente augmentation de la M1 semble s'accélérer juste sur la zone rouge repère, les dépenses gouvernementales liées aux intérêts ayant explosé il y a 10 trimestres en reconduisant la dette à des taux d'intérêt post-COVID-19 qui étaient nettement plus élevés que pendant les cycles antérieurs. Cette réponse n'est pas propre au Canada ; il s'agit d'une façon de faire qui a été appliquée de manière répétitive dans toutes les économies développées et tous les empires au fil des siècles. Les États-Unis ont le même graphique avec un horizon similaire.¹¹ Ce qui est décisif ici est la subtilité : un impôt opaque sur les épargnants en tant que valeur *réelle* de leur argent est dilué et discrètement transféré pour renflouer le gouvernement.



Domino n°9

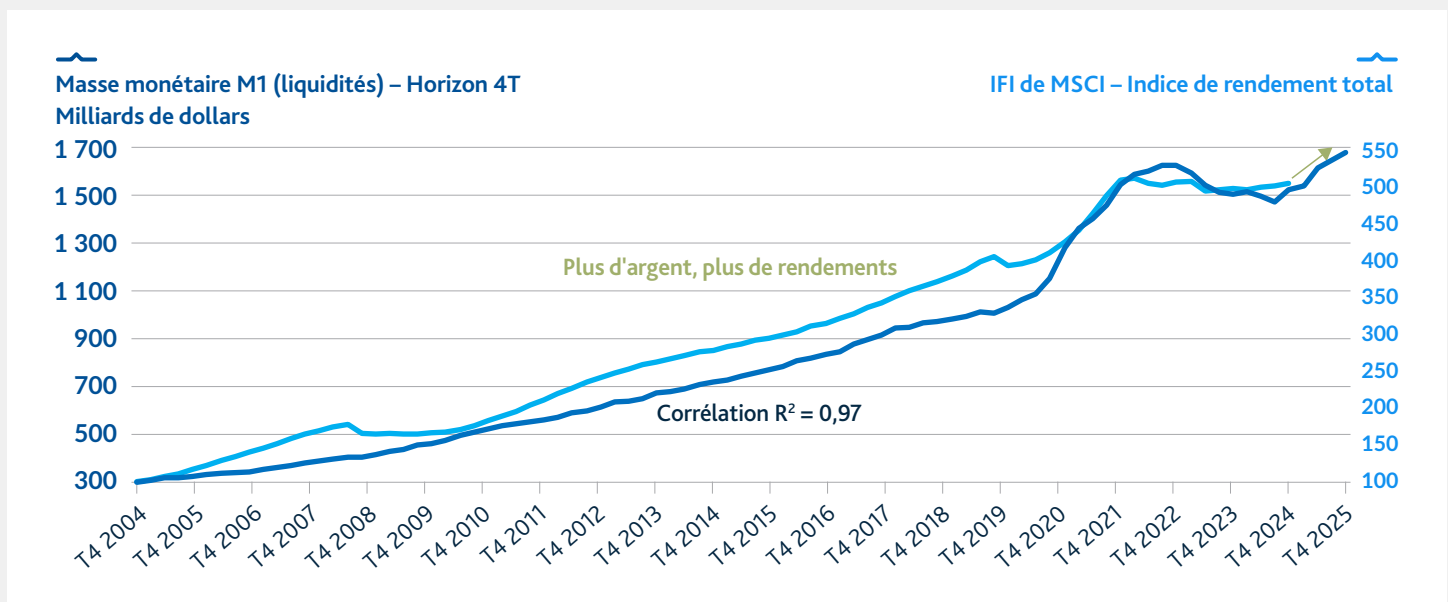
Défenseur direct de la dévalorisation – l’immobilier est une valeur refuge contre la dévalorisation, presque à chaque coup



À ce stade-ci, le principe fondamental des investissements est révélé : quand la dévalorisation monétaire devient une caractéristique politique inhérente, et non un bogue, l’immobilier de base canadien émerge comme un défenseur direct de la dévalorisation.

Figure 9

Le rendement de l’immobilier canadien de base est dominé par la masse monétaire M1 croissante¹²



Sources : Fiera Immobilier (septembre 2025) ; IFI de MSCI – Indice de rendement total (août 2025) ; Statistique Canada (août 2025).

La **figure 9** montre le dernier domino de la séquence observée jusqu’à présent, allant de la baisse des taux de natalité à l’endettement croissant, jusqu’à la dévalorisation structurelle. La ligne bleu foncé correspond à la masse monétaire M1, qui mène l’indice de rendement total de l’indice des fonds immobiliers trimestriel REALPAC Canada de MSCI (« IFI de MSCI ») sur quatre trimestres, reflétant le décalage naturel entre la création de liquidité et la réévaluation des prix de l’immobilier de base privé.

Cela donne une corrélation R^2 de 0,97 – tout bonnement extraordinaire. Plus de liquidités signifient plus de rendements immobiliers, presque à tout coup. Pourquoi? Parce que l’immobilier est un actif tangible rare, générateur de revenus, en termes de dollars d’origine, dont l’offre totale ne peut être accrue presque

aussi vite et avec presque aussi peu d’efforts que la masse monétaire. Contrairement aux actifs financiers qui peuvent être créés en tapant sur une touche, l’immobilier est *vrai* et enraciné dans la réalité physique. Sa valeur est reliée au terrain, à la main-d’œuvre, aux matériaux et à l’endroit. Il reflète la *vraie* économie, pas une ingénierie financière abstraite. Alors quand l’argent est dilué, l’immobilier absorbe la dévalorisation pour refléter la valeur moindre de chaque dollar et son prix est revu à la hausse.

Surtout, les données les plus récentes montrent que les liquidités et les rendements immobiliers remontent de nouveau, ce qui suggère que **l’immobilier de base canadien entre dans les stades initiaux d’un nouveau cycle haussier fort.**

La séquence domino « D »

Le schéma visuel ci-dessous (**figure 10**) récapitule la séquence complète de dominos « D ».

Il commence là où l'histoire structurelle débute, avec la dénatalité. À partir de là, chaque domino tombe logiquement et causalement sur le suivant : population vieillissante, diminution de la main-d'œuvre, ralentissement de la croissance économique, agrandissement des déficits et, enfin, spirale de l'endettement.

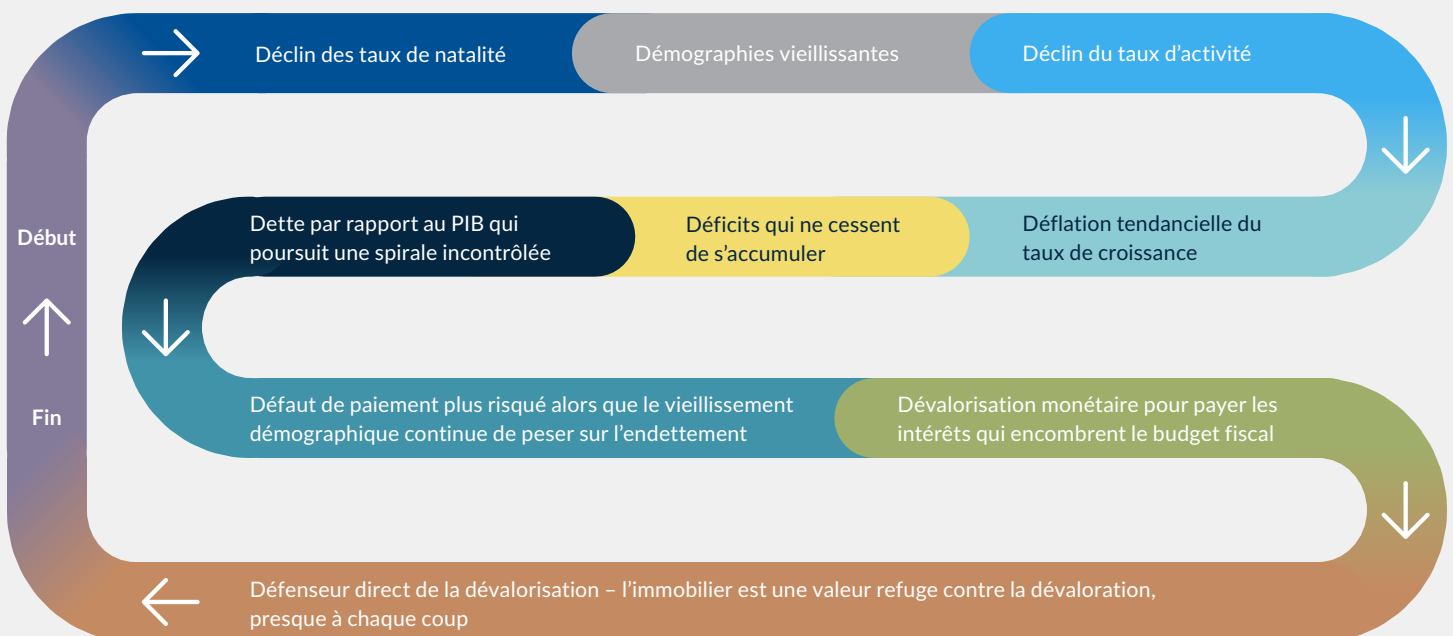
La spirale de l'endettement mène les gouvernements à une croisée des chemins monétaire et, au lieu d'opter pour une austérité ou un rééquilibrage porté par la croissance, ils se tournent de plus en plus vers la dévalorisation comme

option politiquement expéditive. Et c'est là que le récit des investissements émerge – l'immobilier de base canadien ne se contente pas de résister aux pressions de ce nouveau régime; il fonctionne comme un *bouclier*.

Vous remarquerez toutefois la boucle dans le coin inférieur droit de la **figure 10**. L'histoire ne se termine pas avec les rendements immobiliers. Les conditions mêmes de la dévalorisation monétaire : prix élevés des logements et, finalement, hausse du coût de la vie, ramènent au problème d'origine, qui est de dissuader de fonder une famille et de supprimer la natalité future. Cela crée un cercle vicieux qui se renforce de lui-même.

Figure 10

La séquence domino « D »



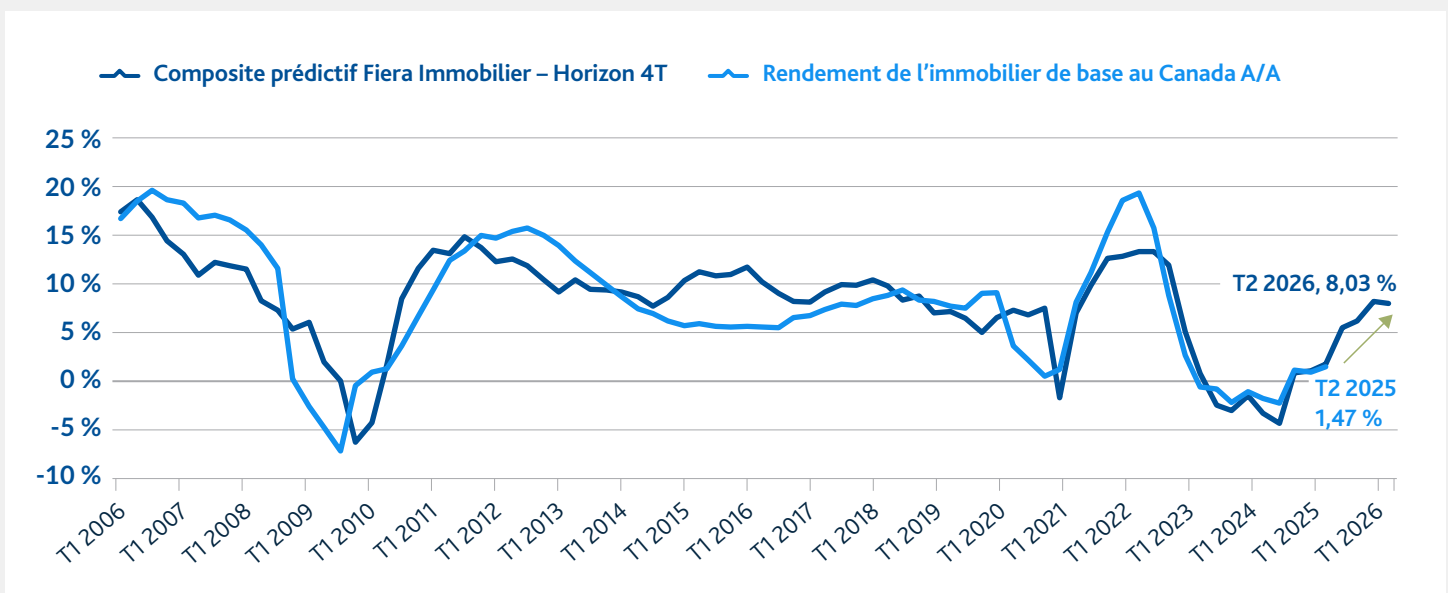
À titre indicatif uniquement.



Depuis sa création, Fiera Immobilier a synthétisé cette intelligence dans un composite prédictif exclusif dans l'optique de prévoir le rendement de l'immobilier de base canadien diversifié pendant les cycles futurs (tel que mesuré par l'IFI de MSCI).

Figure 11

Composite prédictif de Fiera Immobilier¹³



Source : Fiera Immobilier (septembre 2025).

Avertissement : Le Composite prédictif de Fiera Immobilier fournit une simulation de base des rendements futurs de l'immobilier canadien de base, tels que mesurés par l'indice des fonds immobiliers trimestriel REALPAC Canada de MSCI (« IFI de MSCI »). Ce composite repose sur des indicateurs macroéconomiques propriétaires, incluant la liquidité monétaire, l'activité économique et les mesures d'évaluation immobilière. Le composite et l'indice de référence ne sont pas des indices investissables et n'intègrent ni les frais de gestion ni les dépenses d'exploitation des fonds. Les rendements passés ne garantissent pas les rendements futurs.

La **figure 11** montre les résultats concluants de cet outil de prévision essentiel servant à différencier Fiera Immobilier des études plus banalisées qui négligent les cycles de liquidités. Fiera Immobilier est convaincu que l'immobilier va bénéficier des vents porteurs de la dévalorisation structurelle, mais c'est essentiel, pour gérer un fonds à capital variable, de maintenir les liquidités des fonds.

Ce modèle avant-gardiste habilite Fiera Immobilier à jouer de manière stratégique quand il attaque et se défend, en se positionnant d'une manière proactive dans les périodes d'opportunité et de façon défensive quand la prudence est de mise. La trajectoire de rendement prévue pour l'immobilier de base canadien est séduisante à partir de là.

Conclusion

Un nouveau régime macroéconomique est en place, qui n'est plus régi par les fluctuations cycliques de l'économie mais par une dévalorisation monétaire systématique et prévisible.

Au Canada, comme dans l'essentiel du monde développé, la traînée démographique, les tensions fiscales en hausse et la discrète dilution monétaire sont en train de redéfinir le paysage des investissements. Les signaux économiques traditionnels sont moins prédictifs, tandis que les changements au niveau de la quantité d'argent ont émergé comme force dominante, ce qui explique pourquoi tant d'investisseurs ont été pris par mégarde pendant le rebond de la période de COVID-19, s'attendant à des résultats baissiers face à l'incertitude tandis que les prix immobiliers flambaient dans un contexte de liquidités sans précédent.

Chez Fiera Immobilier, nous considérons l'immobilier de base canadien comme une source de rendement fiable mais aussi comme une valeur refuge stratégique dans ce nouveau régime. Sa rareté, sa stabilité en termes de revenus et sa sensibilité aux conditions monétaires le rendent idéalement placé pour continuer de viser à jouer le rôle d'un « bouclier » contre la dilution du pouvoir d'achat qui a récemment émergé de nouveau.



Sources

- 1 Canada Fertility Rate. Macrotrends, juillet 2025 – <https://www.macrotrends.net/global-metrics/countries/can/canada/fertility-rate>
- 2 Fertility Rate. Macrotrends, juillet 2025 – <https://www.macrotrends.net/global-metrics/countries/can/canada/fertility-rate>
- 3 « Estimations de la population au 1^{er} juillet, par âge et genre ». Statistique Canada, 25 septembre 2024 – <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1710000501>
- 4 Canada Birth Rate. Macrotrends, juillet 2025 – <https://www.macrotrends.net/global-metrics/countries/can/canada/fertility-rate>
« Caractéristiques de la population active, données mensuelles saisonnalisées et la tendance-cycle » (June 2025). Statistique Canada, 8 août 2025 – https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410028701&request_locale=fr
- 5 « Produit intérieur brut, en termes de dépenses, Canada, trimestriel (x 1 000 000) ». Statistique Canada, 29 août 2025 – https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3610010401&pickMembers%5B0%5D=2.1&pickMembers%5B1%5D=3.1&cubeTimeFrame.startMonth=01&cubeTimeFrame.startYear=2024&cubeTimeFrame.endMonth=04&cubeTimeFrame.endYear=2025&referencePeriods=20240101,20250401&request_locale=fr
- 6 « Revenus, dépenses et solde budgétaire – Administrations publiques (x 1 000 000) ». Statistique Canada, 29 août 2025 – https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3610047701&request_locale=fr
- 7 « Indicateurs financiers du secteur des administrations publiques, comptes du bilan national ». Statistique Canada, 12 juin 2025 – https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3810023701&request_locale=fr
- 8 « Caractéristiques de la population active, données mensuelles désaisonnalisées et la tendance-cycle ». (Juin 2025) Statistique Canada, 8 août 2025 – https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410028701&request_locale=fr
« Indicateurs financiers du secteur des administrations publiques, comptes du bilan national ». Statistique Canada, 12 juin 2025 – https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3810023701&request_locale=fr
Calcul interne – Corrélation R². Fiera Immobilier, 4 septembre 2025
- 9 « Situation des opérations des administrations publiques et bilan, statistiques de finances publiques, trimestrielles (x 1 000 000) ». Statistique Canada, 27 juin 2025 – https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1010001501&pickMembers%5B0%5D=2.1&cubeTimeFrame.startMonth=01&cubeTimeFrame.startYear=2005&cubeTimeFrame.endMonth=10&cubeTimeFrame.endYear=2024&referencePeriods=20050101,20241001&request_locale=fr
« Actif et passif des banques à charte et agrégats monétaires, fin de mois, désaisonnalisées, Banque du Canada (x 1 000 000) ». (Juin 2025) Statistique Canada, 19 août 2025 – https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1010011601&cubeTimeFrame.startMonth=12&cubeTimeFrame.startYear=2003&cubeTimeFrame.endMonth=12&cubeTimeFrame.endYear=2024&referencePeriods=20031201,20241201&request_locale=fr
« Bank of Canada to end quantitative tightening within months, turning page on pandemic bond market policy ». The Globe and Mail, 16 janvier 2025 – <https://www.theglobeandmail.com/business/article-bank-of-canada-ends-pandemic-quantitative-tightening/>
Calcul interne – Corrélation R². Fiera Immobilier, 4 septembre 2025
- 10 « Monnaie au sens étroit (M1) ». OECD, 4 septembre 2025 – <https://www.oecd.org/fr/data/indicators/narrow-money-m1.html>
- 11 « Federal government current expenditures: Interest payments (A091RC1Q027SBEA) ». Federal Reserve Bank of St. Louis (FRED), 28 août 2025 – <https://fred.stlouisfed.org/series/A091RC1Q027SBEA>; « Monetary Base: Total (BOGMBASE) ». Federal Reserve Bank of St. Louis (FRED), 26 août 2025 – <https://fred.stlouisfed.org/series/BOGMBASE>
- 12 « Actif et passif des banques à charte et agrégats monétaires, fin de mois, désaisonnalisées, Banque du Canada (x 1 000 000) ». (Juin 2025) Statistique Canada, 19 août 2025 – https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1010011601&cubeTimeFrame.startMonth=12&cubeTimeFrame.startYear=2003&cubeTimeFrame.endMonth=12&cubeTimeFrame.endYear=2024&referencePeriods=20031201,20241201&request_locale=fr
MSCI/REALPAC Canada Quarterly Property Fund Index – Total Return Index. MSCI Real Asset Analytics Portal, 6 août 2025 – <https://one.msci.com/realassetsindexes/fundIndexes>
Calcul interne – Corrélation R². Fiera Immobilier, 4 septembre 2025
- 13 Composite prédictif exclusif. Fiera Immobilier, 4 septembre 2025

Renseignements



Michael Le Coche

Vice-président, Recherche et analyse prédictive
Fiera Immobilier Limitée

fieraimmobilier.com

Avertissement important

Corporation Fiera Capital (« **Fiera Capital** ») est une société de gestion de placement mondiale indépendante qui offre des solutions multi-actifs personnalisées tirant parti d'un vaste éventail de catégories d'actifs marchés publics et privés à des clients institutionnels, des intermédiaires financier et de gestion privée en Amérique du Nord, en Europe et dans les principaux marchés en Asie et le Moyen-Orient. Fiera Capital est inscrite à la Bourse de Toronto sous le symbole « FSZ ». Fiera Capital n'offre pas de conseils en placement à des clients américains ni n'offre de services de conseils en placement aux États-Unis. Aux États-Unis, les services de gestion d'actifs sont fournis par les membres de groupe Fiera Capital, lesquelles sont inscrites à titre de conseillers en placement (investment advisers) auprès de la Securities and Exchange Commission (la « **SEC** ») des États-Unis ou dispensées d'inscription. L'inscription auprès de la SEC n'implique pas de niveau de compétence ou de formation précis. Chaque entité membre du même groupe que Fiera Capital (chacune étant désignée ci-après comme un « **membre de son groupe** ») ne fournit des services de conseil en placement ou de gestion d'investissements ou n'offre des fonds de placement que dans les territoires où le membre de son groupe est autorisé à fournir des services en vertu d'une dispense d'inscription ou dans les territoires où le produit est enregistré.

Le présent document est strictement confidentiel et il ne doit être utilisé qu'à des fins de discussion seulement. Son contenu ne doit pas être divulgué ni distribué, directement ou indirectement, à une partie autre que la personne à laquelle il a été remis et à ses conseillers professionnels.

Les informations présentées dans ce document, en totalité ou en partie, ne constituent pas des conseils en matière de placement, de fiscalité, juridiques ou autres, ni ne tiennent compte des objectifs de placement ou de la situation financière de quelque investisseur que ce soit. La source de toutes les informations est Fiera Capital, sauf indication contraire.

Fiera Capital et les membres de son groupe ont des motifs raisonnables de croire que le présent document contient des informations exactes à la date de sa publication; toutefois, aucune déclaration n'est faite quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de ces informations et il ne faudrait donc pas s'y fier. Fiera Capital et les membres de son groupe déclinent toute responsabilité à propos de l'utilisation du présent document.

Fiera Capital et les membres de son groupe ne recommandent aucunement d'acheter ou de vendre des titres ou des placements mentionnés dans du matériel de marketing. Les services de courtage ou de conseils ne sont offerts qu'aux investisseurs qualifiés conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables dans chaque territoire.

Le rendement passé d'un fonds, d'une stratégie ou d'un placement ne constitue pas une indication ou une garantie des résultats futurs. Les informations en matière de rendement supposent le réinvestissement de la totalité du revenu de placement et des distributions et elles ne tiennent pas compte des frais ni de l'impôt sur le revenu payés par l'investisseur. Tous les placements comportent un risque de perte. Les rendements cibles sont prospectifs, ne représentent pas le rendement réel, il n'y a aucune garantie que ce rendement sera atteint et les résultats réels peuvent varier considérablement.

Le présent document peut contenir des « déclarations prospectives » qui reflètent les prévisions actuelles de Fiera Capital et/ou des membres de son groupe. Ces déclarations reflètent les opinions, les attentes et les hypothèses actuelles en ce qui concerne les événements futurs et sont fondées sur les informations présentement disponibles. Bien qu'elles soient fondées sur ce que Fiera Capital et les membres de son groupe estiment être des hypothèses raisonnables, rien ne garantit que les résultats, le rendement ou les réalisations réels seront conformes à ces déclarations prospectives. Fiera Capital et les membres de son groupe ne sont pas tenus de mettre à jour ni de modifier les déclarations prospectives du fait de nouvelles informations, d'événements nouveaux ou pour tout autre motif.

Les données en matière de stratégie, comme les ratios et les autres indicateurs, pouvant figurer dans ce document, sont fournies à titre de référence seulement et elles peuvent être utilisées par les investisseurs éventuels pour évaluer et comparer la stratégie. D'autres indicateurs sont disponibles et ils devraient également être pris en compte avant d'investir, car ceux qui sont mentionnés dans ce document sont choisis par le gestionnaire de manière subjective. Une pondération différente de ces facteurs subjectifs mènerait probablement à des conclusions différentes.

Les informations en matière de stratégie, y compris les données sur les titres et sur l'exposition, ainsi que d'autres caractéristiques, sont valides à la date indiquée, mais elles peuvent changer. Les titres spécifiques mentionnés ne sont pas représentatifs de tous les placements et il ne faut pas présumer que les placements indiqués ont été ou seront rentables.

Le rendement et les caractéristiques de certains fonds ou stratégies peuvent être comparés à ceux d'indices réputés et largement reconnus. Les titres peuvent toutefois différer considérablement de ceux qui composent l'indice représentatif. Il n'est pas possible d'investir directement dans un indice. Les investisseurs qui ont pour stratégie de suivre un indice peuvent obtenir des rendements supérieurs ou inférieurs à ceux de l'indice. En outre, ils devront payer des frais qui réduiront le rendement de leurs placements, alors que le rendement de l'indice n'est pas affecté par des frais. En règle générale, un indice utilisé pour évaluer le rendement d'un fonds ou d'une stratégie, selon le cas, est celui dont la composition, la volatilité ou d'autres éléments se rapprochent le plus de ceux du fonds ou de la stratégie.

Tout placement comporte divers risques que les investisseurs éventuels doivent examiner attentivement avant de prendre une décision de placement. Aucune stratégie de placement ni technique de gestion des risques ne peut garantir des rendements ou éliminer les risques, peu importe les conditions du marché. Chaque investisseur est tenu de lire tous les documents constitutifs connexes et de consulter ses propres conseillers concernant les questions juridiques, fiscales, comptables, réglementaires et connexes avant d'effectuer un placement.

Les objectifs, les engagements, les mesures incitatives et les initiatives en matière d'ESG ou d'impact décrits dans ce document sont purement volontaires, peuvent avoir une incidence limitée sur les décisions d'investissement et/ou la gestion des investissements et ne constituent pas une garantie, une promesse ou un engagement concernant les répercussions ou les résultats positifs réels ou potentiels associés aux investissements effectués par les fonds gérés par la firme. La firme a établi, et pourrait établir à l'avenir, certains objectifs, engagements, mesures incitatives et initiatives en matière d'ESG ou d'impact, y compris, sans s'y limiter, ceux liés à la diversité, à l'équité, à l'inclusion et à la réduction des émissions de gaz à effet

de serre. Les objectifs, les engagements, les mesures incitatives et les initiatives en matière d'ESG ou d'impact mentionnés dans les documents d'information, rapports ou communications publiés par la firme ne sont pas promus et ne lient aucune décision d'investissement prise à l'égard des fonds gérés par la firme ou de la gestion de fonds gérés par la firme aux fins de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Toute mesure mise en œuvre à l'égard de ces objectifs, engagements, mesures incitatives et initiatives en matière d'ESG ou d'impact pourraient ne pas s'appliquer immédiatement aux investissements des fonds gérés par la firme et toute mise en œuvre pourrait être annulée ou ignorée à la seule discrétion de la firme.

Rien ne garantit que les politiques et procédures ESG décrites dans le présent document, y compris les politiques et procédures relatives à l'investissement responsable ou à l'application de critères ou d'examen ESG au processus d'investissement, seront maintenues; ces politiques et procédures pourraient changer, même de manière significative matériel, ou ne pas être appliquées à un investissement particulier.

Les risques suivants peuvent être inhérents aux fonds et aux stratégies mentionnés sur ces pages.

Risque lié aux actions : la valeur d'une action peut diminuer rapidement et peut rester faible indéfiniment. **Risque de marché :** la valeur de marché peut fluctuer à la hausse ou à la baisse en fonction d'un changement des conditions du marché ou de l'économie. **Risque de liquidité :** la stratégie peut ne pas être en mesure de trouver un acheteur pour ses investissements lorsqu'elle cherche à les vendre. **Risque général :** tout investissement qui offre la possibilité de réaliser des profits peut également entraîner des pertes, y compris la perte de capital. Le **Risque ESG et de durabilité** peut avoir un impact négatif important sur la valeur d'un investissement et le rendement du portefeuille. Le **Risque de concentration géographique** peut avoir pour conséquence que le rendement en raison des conditions des pays ou des régions dans lesquels les actifs du portefeuille sont concentrés. **Risque lié au portefeuille d'investissement :** l'investissement dans des portefeuilles comporte certains risques auxquels un investisseur ne serait pas confronté s'il investissait directement sur les marchés. Le **Risque opérationnel** peut entraîner des pertes à la suite d'incidents causés par des personnes, des systèmes et/ou des processus. **Projections et conditions de marché :** Nous pouvons nous appuyer sur des projections élaborées par le gestionnaire de placements ou une entité de portefeuille concernant le rendement futur d'un portefeuille d'investissement de portefeuille. Les projections sont intrinsèquement sujettes à l'incertitude et à des facteurs indépendants de la volonté du gestionnaire et de l'entité de portefeuille. **Réglementation :** Les activités du gestionnaire peuvent être soumises à de nombreuses lois et réglementations générales et spécifiques au secteur. Les stratégies privées ne sont pas soumises

aux mêmes exigences réglementaires que les stratégies enregistrées.

Absence de marché : Les parts de société en commandite sont vendues dans le cadre d'un placement privé en vertu d'exemptions de prospectus et d'exigences d'enregistrement prévues par les lois sur les valeurs mobilières applicables et sont assujetties à des restrictions de transfert en vertu de ces lois. Veuillez vous référer à la Notice confidentielle de placement privé pour de plus amples informations sur les risques inhérents aux fonds et stratégies mentionnés dans le présent document. **Risque lié aux événements météorologiques et de force majeure :** Certains actifs d'infrastructure dépendent des conditions météorologiques et atmosphériques ou peuvent être soumis à des événements catastrophiques et à d'autres événements de force majeure. **Les conditions météorologiques** représentent un risque opérationnel important pour l'agriculture et la sylviculture.

Prix des matières premières : Les flux de trésorerie et les résultats d'exploitation de la stratégie dépendent fortement des prix des produits de base agricoles, qui sont susceptibles de fluctuer de manière significative au fil du temps. **L'eau** est d'une importance primordiale pour la production agricole. **Risque lié aux tiers :** Les rendements financiers peuvent être affectés par la dépendance à l'égard de partenaires tiers ou par la défaillance d'une contrepartie.

Pour d'autres risques, nous vous renvoyons au prospectus du fonds concerné.

Royaume-Uni : Le présent document est publié par la société Fiera Capital (UK) Limited, un membre du groupe de Corporation Fiera Capital. Fiera Capital (UK) Limited est autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority et inscrite auprès de la Securities and Exchange Commission (« SEC ») des États-Unis en tant que conseiller en placement. L'inscription auprès de la SEC ne suppose pas un certain niveau de compétence ni de formation.

Abu Dhabi Global Markets : Le présent document est publié par Fiera Capital (UK) Limited, un membre du groupe de Corporation Fiera Capital. Fiera Capital (UK) Limited est réglementée par la Financial Services Regulatory Authority.

Royaume-Uni – Fiera UK Real Estate : Le présent document est publié par Fiera Real Estate Investors UK Limited, un membre du groupe de Corporation Fiera Capital. Fiera Real Estate Investors UK Limited est autorisée et réglementée par l'Autorité de conduite financière (Financial Conduct Authority) au Royaume-Uni.

Espace économique européen (« EEE ») : Le présent document est produit par la société Fiera Capital (Germany) GmbH (« Fiera Germany »), un membre du groupe de Corporation Fiera Capital. Fiera Germany est autorisée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance financière (BaFin), la succursale néerlandaise est réglementée par la BaFin et l'Autorité Financière Markten (« AFM »).

États-Unis : Ce document est publié par Fiera Capital Inc. (« Fiera USA »), un membre du groupe de Corporation Fiera Capital. Fiera USA est un conseiller en placement basé à New York enregistré auprès de la Securities and Exchange Commission (« SEC »). L'inscription auprès de la SEC ne suppose pas un certain niveau de compétence ni de formation.

États-Unis – Fiera Infrastructure : Le présent document est produit par Fiera Infrastructure inc. (« Fiera Infrastructure »), un membre du groupe de Corporation Fiera Capital. Fiera Infrastructure est inscrite à titre de conseiller assujetti dispensé auprès de la Securities and Exchange Commission (« SEC »). L'inscription auprès de la SEC ne suppose pas un certain niveau de compétence ni de formation.

États-Unis - Fiera Comox : Le présent document est publié par Fiera Comox Partners Inc. (« Fiera Comox »), une société affiliée de Corporation Fiera Capital. Fiera Comox est inscrite à titre de conseiller en placement auprès de la Securities and Exchange Commission (« SEC »). L'inscription auprès de la SEC n'implique pas un certain niveau de compétence ou de formation.

Canada

Fiera Immobilier Limitée (« Fiera Immobilier »), une filiale en propriété exclusive de Corporation Fiera Capital, est un gestionnaire de placements immobiliers par l'entremise d'une gamme de fonds d'investissement.

Fiera Infrastructure Inc. (« Fiera Infra »), une filiale de Corporation Fiera Capital, est un important investisseur en infrastructures directes du marché intermédiaire qui exerce ses activités à l'échelle mondiale dans tous les sous-secteurs de la classe d'actifs liés aux infrastructures.

Partenaires Fiera Comox inc. (« Fiera Comox »), une filiale de Corporation Fiera Capital, est un gestionnaire de placements mondial qui gère des stratégies privées alternatives dans les secteurs du crédit privé, de l'agriculture, des placements privés et des terrains forestiers exploitables.

Fiera Dette Privée Inc. (« Fiera Dette Privée »), une filiale de Corporation Fiera Capital, qui offre des solutions d'investissement novatrices à un large éventail d'investisseurs en s'appuyant sur deux stratégies distinctes de dette privée : la dette d'entreprise et la dette d'infrastructure.

Veuillez trouver un aperçu des inscriptions de Corporation Fiera Capital et de certaines de ses filiales ici : <https://www.fieracapital.com/fr/inscriptions-et-autorites>.

Version STRFRE004