



## Deux ans de pandémie : quels lendemains pour l'immobilier commercial ?

Dans un contexte où l'immobilier doit se réinventer et innover pour demeurer pertinent après deux ans de télétravail et de distanciation sociale, trois associées du cabinet d'avocats Davies, Mylène Nadeau, Sylvie Samson et Florence Simard, qui ont participé aux plus grandes transactions immobilières commerciales du Québec en 2021, nous font part des tendances qu'elles anticipent dans les différentes sphères de l'immobilier en réaction à ces grands bouleversements.

### Les investissements qui répondent aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance

La crise sanitaire a sans aucun doute accéléré la prise de conscience des investisseurs quant aux risques et opportunités d'investissement liés au climat et à l'environnement. En effet, nous constatons que les joueurs de l'industrie immobilière sont de plus en plus soucieux des conséquences de leurs activités, et certains d'entre eux intègrent dorénavant des réflexions sociales et environnementales à leur processus décisionnel. L'investissement dit « ESG » est donc en plein essor et les entreprises du secteur immobilier n'échappent pas à cette profonde transformation.

Nous croyons que cette préoccupation aura inévitablement pour conséquence d'amener certaines sociétés à mettre en place une politique interne d'investissements qui répond aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance afin de réserver une plus grande place à l'analyse de ces facteurs dans le cadre de la vérification diligente précédant l'acquisition ou la mise en place d'un projet immobilier. L'analyse des critères purement financiers d'un projet ou d'un actif semble révolue.

Nous entrevoyons qu'un nombre croissant de sociétés souhaiteront être accompagnées dans leurs efforts afin d'atteindre la carboneutralité, en établissant une stratégie de décarbonisation de leurs portefeuilles, en favorisant les investissements dans les immeubles carboneutres ou en construisant des bâtiments à haute efficacité énergétique. Nous verrons sans aucun doute une montée des financements de projets immobiliers qui répondent à certaines normes environnementales, un nombre croissant de baux qui incluent des obligations quant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la gestion des déchets, du recyclage et de la qualité de l'air, et encore plus d'appétit pour des projets immobiliers ayant une incidence sociale positive et tenant compte des besoins de la communauté. Il sera fort intéressant de suivre ce mouvement.

### Les centres commerciaux : place au renouveau

Nous constatons qu'il s'agit d'un bon moment pour les propriétaires de centres commerciaux afin d'entreprendre des projets de développement, que ce soit par un projet de développement multirésidentiel en donnant une nouvelle vocation aux vastes espaces de stationnements ou un projet à usage mixte. Plusieurs locataires en ont également profité pour négocier des clauses innovantes dans leurs baux comme l'utilisation accrue des loyers à pourcentage, qui se basent sur les ventes résultant de l'exploitation du local par le locataire.

Les fermetures de magasins dans les deux dernières années ont également créé une opportunité pour les propriétaires de centres d'achat de se renouveler et de se repositionner. Une chose qui nous semble évidente est le

fait que la pandémie a agi comme un accélérateur des tendances déjà observées avant mars 2020, que ce soit par l'utilisation des technologies, les expériences centrées sur les consommateurs et le commerce en ligne. Même si les gens semblent avoir hâte de retourner dans les centres commerciaux, les propriétaires devront développer de nouvelles façons pour attirer la clientèle sur place et leur offrir une expérience client qui leur a manqué, que ce soit par la décoration, des endroits pour socialiser, des parcours immersifs ou des activités uniques.

Nous sommes assurément témoins d'une transformation et d'un renouvellement des centres commerciaux qui ont déjà et auront leur lot de conséquences dans le cadre des négociations de conventions impliquant les locataires ou propriétaires de centres commerciaux.

### Futur des tours de bureaux

Les répercussions de la place que s'est taillée le télétravail dans la culture des entreprises conjuguée à l'exode vers les banlieues soulève des points d'interrogation quant à l'avenir des tours de bureaux. D'ailleurs, plusieurs experts s'entendent pour dire qu'il est encore trop tôt pour prévoir ce qu'il adviendra de ces espaces. Cependant, avec un taux d'occupation en baisse (plus particulièrement pour les immeubles de classe B et C dont les locataires ont été plus largement affectés par la pandémie), on s'attend à ce que le marché dans ce secteur soit en faveur des locataires au cours des prochaines années et que la manière dont les espaces sont utilisés soit réinventée pour convaincre les travailleurs de revenir. Cela se matérialise par des demandes accrues par les locataires pour notamment leur donner de la flexibilité quant à la disposition des lieux, pour réduire le loyer en cas de réduction ou fermeture des opérations ou pouvoir sous-louer les lieux avec plus de flexibilité, et pour obtenir plus d'incitatifs en lien avec les améliorations locatives et autres charges payables par le propriétaire.

« L'équipe en immobilier commercial au cabinet Davies possède la plus haute distinction des classements Chambers Canada (immobilier Québec) et The Legal 500 (Immobilier et construction). »

# Premières

en affaires

RÉDACTRICE  
EN CHEF INVITÉE

GENEVIÈVE  
GUILBAULT

LA VICE-PREMIÈRE  
MINISTRE DU  
QUÉBEC A DU CRAN



## ENFIN LES VACANCES!

Voyager au Québec,  
c'est encore une très  
bonne idée

## CAHIER IMMOBILIER

Tous les pronostics  
du moment

PRINTEMPS 2022

0062 5.00\$



2#18