

« Tendances et perspectives sur le marché immobilier commercial »

Montréal, le 8 octobre 2008 - Dans le cadre d'une série de conférences que propose l'Institut de développement urbain du Québec, **Monsieur Michel Bouchard**, vice-président exécutif service conseil et stratégique pour le Groupe Altus, était invité afin de discuter des tendances et des perspectives du marché immobilier commercial en cette période de crise financière. Situation économique oblige, il mentionne d'emblée les indices à observer, la situation de crise financière en cours et les craintes ressenties dans le domaine de l'immobilier. Entouré de collaborateurs expérimentés, il a abordé les sujets chauds. Nouvelle année, nouveaux défis!

Un marché en changement...

Selon M. Bouchard, un repositionnement dirigé par les besoins, la demande et la confiance des grands joueurs est actuellement en cours. On assiste à un changement prononcé dans la demande de produits de bonne qualité surclassant ceux de deuxième ordre, qui pourraient cependant être offerts à moindre coût. La crise financière et son impact sur l'immobilier sont difficiles à comprendre, quoique cela joue directement sur la dynamique du marché. Il faut dire que les meilleurs rendements proviennent d'un secteur immobilier mieux organisé.

À pareille date l'an dernier, on déplorait la valeur de Montréal à côté des grandes villes Canadiennes telles que Calgary, Toronto, Edmonton et Québec. Toujours au premier rang, même si elle suscite quelques discussions, la ville de Québec demeure en pôle pour sa position et sa situation. **Steve Gilbert**, directeur général et évaluateur senior pour le Groupe Altus, lui-même basé à Québec, pense même que la ville sera beaucoup moins affectée que l'ensemble des autres grandes villes canadiennes. Aujourd'hui, on assure qu'elle a repris de la valeur, surclassant les grandes villes de l'Ouest canadien.

Le commerce de détail

Le mouvement observé dernièrement dans les habitudes d'achat des consommateurs au niveau du commerce de détail, démontre que l'on peut s'attendre à un ralentissement notable ici au Canada résultant de la situation financière actuelle de nos voisins du sud : « [...] forte baisse et ce, dans toutes les catégories de détail, et en baisse de façon marquée par rapport à la même période l'an dernier », souligne **M. Jean-François Grenier**, du Groupe Altus Géocom.

De nouvelles perspectives d'investissements

On peut alors se questionner quant à la provenance et à la certitude de fonds disponibles pour l'immobilier. Les investisseurs étrangers seront-ils toujours présents? Oui, et plus puissants : ils cherchent plus que jamais à acheter des valeurs sûres. Leur grande disponibilité en capitaux leur évite de passer par le financement, ce qui leur permet d'acquérir plus rapidement de nouvelles propriétés. Tous sont d'accord pour dire qu'il s'agit là d'un tout nouveau phénomène actif, qui sera à surveiller en 2009. De plus, grâce à la valeur de son dollar, à la richesse de ses ressources naturelles, le Canada demeure à la hauteur des attentes, constituant un marché de choix pour ces investisseurs en recherche de valeurs sûres à long terme, explique un des collaborateurs, **M. Philip J. Napier**, Vice-président exécutif chez JPH international.

Il faut cependant aussi tenir compte de la situation précaire des banques américaines. Celles-ci représentent le plus grand fournisseur actuel de dettes. Comme le financement est très difficile à obtenir, les banques canadiennes quant à elles, se tournent vers une nouvelle stratégie : elles gardent leurs liquidités dans le but de pouvoir bénéficier d'occasions d'achat aux États-Unis. Il s'agit là d'un mode de croissance qui aura pour effet d'augmenter considérablement leur « *core business* ».

Plus près de nous, la crise financière actuelle pourrait reporter la pénurie de main-d'œuvre : les baby-boomers ont vu fondre de près de 30% leurs fonds de pension, rapporte **M. Maurice Marchond**, spécialiste de l'analyse des conjonctures économiques et professeur titulaire au HEC.

À la lumière des discussions et des points soulevés aujourd'hui sur les prévisions du marché immobilier pour 2009, on peut donc anticiper un début difficile, mais un redressement certain en cours d'année, conclut M. Bouchard.

Au sujet de l'IDU Québec

Porte-parole de l'industrie immobilière commerciale au Québec, IDU Québec est un organisme indépendant avec comme bagage plus de 20 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier. En plus de tenir ses membres informés des plus récentes analyses du marché, il a aussi comme mission de partager ses connaissances avec la communauté et les réseaux établis de gens œuvrant dans le secteur.

À noter le prochain événement de l'IDU Québec : Développement immobilier, les facteurs de réussite - 5 novembre 2008, Hôtel Delta Centre-Ville

Pour de plus amples renseignements, veuillez contacter Monsieur Raymond Bouchard, Président, directeur général de L'institut de développement urbain du Québec 514- 866-3625 ext. 24 ou Madame Dominique Gagnon, Directrice marketing et événements 514-866-3625 ext. 26 www.iduquebec.com