

« Gestion de l'actif immobilier (séance 2) » ; formation continue présentée par l'IDU Québec

Montréal, le 18 février 2009 – La deuxième séance de la série *Gestion de l'actif immobilier* avait lieu aujourd'hui au Mount Stephen Club du centre-ville. Toujours dans le cadre de la formation continue, le deuxième volet présentait les prévisions et les changements à venir, plus précisément ce à quoi l'on peut s'attendre au cours des 12 à 18 prochains mois quant au marché de l'immobilier. Assistée de conférenciers invités à présenter leurs points de vue, Mme Andrée Roy, de chez OTÉRA Capital Groupe Immobilier, a animé cette séance avec beaucoup de dynamisme.

Lors de son allocution, elle a fait un parallèle entre les cinq étapes du Deuil et la Crise économique. Il y a définitivement un lien! Premièrement, il y a le reniement suivi de la colère, le marchandage, la dépression puis enfin l'acceptation. Beaucoup de gens persistent à vouloir trouver l'origine et les causes de la crise économique actuelle, mentionne Mme Roy, directeur principal de la division International chez OTÉRA Capital. Elle souligne l'importance d'aller de l'avant en tentant plutôt d'établir les effets et impacts que peut avoir celle-ci sur nos affaires. Nos deux conférenciers ont un bagage impressionnant d'expérience en économie mondiale, et ont bien voulu partager avec nous l'information si précieuse que pourrait leur montrer une boule de cristal...si seulement c'était aussi simple! Voici donc une vue d'ensemble des enjeux abordés lors de cette deuxième séance de la formation continue.

Analyser pour mieux comprendre

Personne n'aurait pu soupçonner les impacts de la crise à ces débuts en 2006 alors que le marché de l'immobilier résidentiel et commercial commençait à montrer des signes de fatigue. Plusieurs facteurs économiques font en sorte que la récession persiste toujours en 2009, malgré le fait que ce type de crise ne dure habituellement que treize ou quatorze mois. Est-ce que 2010 sera la reprise, tel que nous on le prévoit? » se demande Marc-Antoine Collard, de la Caisse de dépôt et placement du Québec. En tant qu'analyste macroéconomique, il observe, guette et analyse toutes les vagues de l'économie mondiale et locale. De nombreuses modifications devront être apportées.

Le réalisme s'impose : aux États-Unis comme ailleurs, les consommateurs devront changer leurs habitudes. Tous devront apprendre à moins consommer, puis à épargner davantage. Ceci contribuera directement à la réduction de l'endettement, grandement généralisé au cours des dernières années. Selon lui, toutes les provinces canadiennes enregistreront des croissances négatives en 2009, à l'exception de la Saskatchewan. L'ensemble des provinces peut cependant s'attendre à voir une légère reprise, et ce, dès le début de l'année 2010. « Quand on se compare, on se console! » lance-t-il. Il faut cependant comprendre que le système bancaire canadien comporte beaucoup moins de risques que le système américain.

Les marchés publics

De façon générale, le marché de l'immobilier subit de nombreux changements. Il faut mentionner que pour les investisseurs, comme les conditions de dettes sont défavorables, ceci aura pour effet d'augmenter la difficulté d'acquisition des actifs immobiliers. « C'est vraiment difficile pour les banques étrangères ou pour les investisseurs étrangers de participer au marché de l'immobilier canadien » explique Mme Marie-Josée Turmel, des Marchés mondiaux CIBC. Les plus grands joueurs pourront se permettre d'effectuer certains achats, alors que d'autres devront s'abstenir.

On peut donc s'attendre à une baisse du nombre de transactions pour cette année, évidemment en raison des difficultés de financement, ainsi que du phénomène d'allocations. Du côté du crédit au Canada, les coûts des transactions ont légèrement augmenté. Le coût total du financement demeure toujours intéressant, mais il ne s'agit que d'une partie du problème que représente le crédit. Les propriétés immobilières devront quant à elles modifier le financement de leurs actifs de d'autres façons. Place aux prêteurs, qui auront le beau jeu. Ceci représente cependant une belle opportunité d'avancement et d'amélioration pour les marchés. Surveillons aussi les émissions qui viendront à échéance au cours des prochaines années, qui nécessiteront bientôt un refinancement. La pression est très grande pour les emprunteurs, qui ont du mal à trouver prêteur du côté des banques, qui sont de plus en plus sélectives. Entretenez vos relations!

À surveiller

Afin de nous permettre d'anticiper ce que peut nous réserver la prochaine année, Mme Roy a demandé aux conférenciers de dresser la liste des éléments à surveiller en 2009. M. Collard a mentionné la recapitalisation des institutions financières des États-Unis, le maintien des attentes inflationnistes, la baisse des prix dans le secteur de l'immobilier résidentiel et donc et des inventaires, ainsi que l'impact des mesures fiscales. Mme Turmel a tenu bon d'ajouter qu'il était primordial de surveiller les résultats des fonds de pension, qui constituent la plus importante source de capitalisation au Canada, en plus d'être directement liée au problème du crédit.

Mme Roy a conclu en remerciant les conférenciers qui ont, une fois de plus, contribué à faire de cette présentation un succès : Mme Andrée Roy, Directeur principal chez OTÉRA Capital Groupe Immobilier; M. Marc-Antoine Collard, analyste macroéconomique à la Caisse de dépôt et placement du Québec; Mme Marie-Josée Turmel, Directeur exécutif de Marchés Mondiaux CIBC; ainsi qu'à notre commanditaire, la Caisse de dépôt et placement du 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.

Pour plus de renseignements, veuillez contacter Raymond C. Bouchard Président Directeur Général au 514 866-3625 Ext.:24 ou Dominique Gagnon Directrice des événements et du Marketing au 514 866-3625 Ext.:26