



INSTITUT
DE DÉVELOPPEMENT
URBAIN DU QUÉBEC

« Les perspectives économiques, politiques et immobilières pour 2010 » ; selon l'Institut de Développement Urbain du Québec (IDU Québec)

Montréal, le 15 janvier 2010 – C'est à l'Hôtel Omni qu'avait lieu la présentation annuelle de l'IDU Québec portant sur les perspectives 2010. En ce début d'année, nombreux étaient les passionnés venus assister à cette conférence où il y avait beaucoup à apprendre des experts présents pour l'occasion. Étaient invités M. Carlos Leitao de la Banque Laurentienne, M. Bernard Poliquin d'Avison Young Québec et M. René Vézina, du journal Les Affaires. Le trio de conférenciers était accompagné de M. Michel Bouchard, vice-président directeur Québec du Groupe Altus, aujourd'hui présent à titre de modérateur. À quoi peut-on s'attendre cette année? Quels seront les facteurs influents en 2010? Je vous conseille de lire la suite si vous aussi cherchez des réponses à toutes ces questions!

Regard sur le passé

« On se rend compte que la croissance économique était beaucoup plus faible que ce que l'on pensait il y a à peine un an » débute M. Carlos Leitao, économiste en chef, division valeurs mobilières à la Banque Laurentienne. Ce dernier, nommé l'économiste #2 au monde, connaît très bien son sujet et était présent aujourd'hui afin de partager sa vision du marché pour 2010 ainsi que les facteurs pouvant affecter notre milieu. M. Leitao analyse d'abord les événements des dernières années, qui nous permettent d'entrevoir ce que nous réserve l'avenir mais selon lui, il est déjà possible d'affirmer que les années à venir seront très différentes de ce que l'on a connu.

« Cette fois-ci c'est différent » explique-t-il. Les facteurs autrefois considérés comme indicateurs de reprise, ou de pertes, ont aujourd'hui d'autres types de répercussions. En effet, la prévention n'a pas toujours suffi et l'impact de la récession a, de façon mondiale, été plus dur qu'anticipé. Les États-Unis sont définitivement ceux qui ont le plus souffert des répercussions sur le marché du travail, puisque personne n'aurait pu prévoir que 7.5 millions d'individus perdraient leur emploi. Voilà le premier facteur de difficulté : en situation de crise économique ce sont habituellement les consommateurs qui dirigent la reprise économique. Cette fois-ci, le consommateur américain n'a cependant pas les moyens d'y participer.

« L'une des grandes surprises chez tous les économistes a été de voir la croissance des hypothèques en 2009 » ajoute M. Leitao. Chez nous l'Ontario fut la province la plus touchée, alors que le Québec s'en tire avec une légère croissance. Que le crédit soit toujours accessible signifie donc que le marché résidentiel se porte assez bien, enregistrant une croissance lente mais continue. Enfin, les taux d'intérêt, frôlant même le 0% par les temps qui courent, sont aussi à surveiller. Ce facteur a effectivement contribué de façon positive à la reprise des marchés au Canada mais les taux ne resteront pas très longtemps. On peut s'attendre à ce qu'ils grimpent jusqu'à 3% d'ici 2011, une autre embûche qui pourrait faire mal au marché immobilier canadien. « Ce qui pourrait éviter serait une croissance économique rapide. (...) Mais elle n'est pas au programme » souligne l'économiste. Le marché le plus sensible demeure toujours l'Ontario, qui devra comme le Québec passer par une période d'ajustement afin de surmonter les obstacles à venir. Il conclut en ajoutant que le système financier canadien est bien différent de celui des américains, et que nous devons garder en tête que ceci engendre nécessairement une recherche de solutions différentes pour nous.

« Devrions-nous être confiants? »

Voilà une excellente question soulevée aujourd'hui par M. Michel Bouchard, du Groupe Altus. Habitué de cette conférence annuelle sur les perspectives, ce dernier a encore une fois bien voulu se prêter au jeu et partager avec nous ses analyses et son expertise. Les hausses de valeur des Obligations du Canada, des fiducies de placement du Québec et des indices boursiers tels l'IPD et le TSE démontrent toutes une amélioration de la situation mais demeurent sous les seuils enregistrés de par les années précédentes. Le niveau de confiance des consommateurs relié au commerce de détail, véritable indice de notre situation économique semble lui aussi plutôt stable, ce qui joue en notre faveur. Le marché immobilier résidentiel a selon lui aussi très bien performé, avec une activité toujours grandissante et des pertes de valeurs presque nulles. Le marché de l'emploi au Canada est quant à lui satisfaisant, enregistrant peu de baisses.



INSTITUT
DE DÉVELOPPEMENT
URBAIN DU QUÉBEC

« Lorsqu'on dit que le Québec s'est bien tiré d'affaire au cours de cette crise-là c'est un portrait assez intéressant » affirme M. Bouchard. L'analyse générale de la situation du Québec démontre une situation bien supérieure à l'ensemble des autres provinces du Canada. Il y a de quoi être satisfait, puisque 2008 et 2009 ont été des années assez difficiles sur tous les points.

Une première cette année le Groupe Altus a aussi calculé, sur une période de trente ans, l'indice de valeur des propriétés de chaque secteur de l'immobilier. Le secteur du résidentiel et du multi-locatif a tel que prévu été le grand gagnant avec le moins de pertes de valeurs enregistrées sur cette période. Un indice à surveiller!

Que nous réserve l'avenir?

« À mon sens oui le Québec est sorti de la récession; le problème est que la récession n'est pas sortie de la tête des gens » débute M. Vézina, journaliste au journal Les Affaires. Il est vrai que malgré tous les rapports, les analyses et dépôts d'informations, le consommateur demeure craintif. Toute l'actualité de l'économie américaine qui nous est présentée est peu rassurante pour le consommateur, dont la crainte ajoutera à la lenteur de la reprise. « Une autre chose à laquelle il faut faire attention : il ne faut pas non plus mélanger le Canada, le Québec et les États-Unis » ajoute M. Leitao. Il souligne une fois de plus que les situations économiques sont très différentes, comme les besoins de chacun. Les plans de relance devront être bien élaborés afin d'obtenir un maximum d'efficacité. Selon lui, la parité à long terme à venir entre le dollar canadien et américain, devrait jouer en notre faveur en ce qui a trait à la relance. Il croit que la crédibilité des autorités en matière d'économie et de fiscalité sera à surveiller en 2010, et il y a fort à parier que l'incertitude restera présente longtemps.

De son côté, M. Bernard Poliquin, président d'Avision Young Québec, croit que la situation est sur le point de tourner, et que la confiance se regagne tranquillement. Comme il l'explique, il y a tant de facteurs nouveaux et changeants, qu'il y a lieu d'être optimistes pour l'avenir. « On est passé d'un taux d'inoccupation de 6.8 à 9.9% » ajoute-t-il, relativement au marché locatif de bureaux à Montréal. Les loyers devraient quant à lui demeurer stables, comme le taux d'occupation. Du côté de l'industriel, il y a fort à parier qu'il aura plus de difficultés, alors que le résidentiel se porte très bien. Les prêts sont très abordables, les taux de vacances assez bas, et toujours autant en demande. « Montréal demeure un marché qui est très, très abordable » souligne-t-il pour justifier la hausse de valeur de plusieurs propriétés. « Nous venons de traverser la pire récession depuis la dépression » admet M. Vézina. Il ajoute que nous avons tout de même eu de la chance dans notre malchance en ce sens que la situation nous ouvre la porte à de nouvelles opportunités d'affaires. Comme M. Bouchard, il croit que le Canada pourrait représenter une « terre d'accueil » pour des investisseurs immobiliers étrangers, désireux de diversifier leurs portefeuilles dans des propriétés de valeur.

Pour conclure, il est possible d'affirmer à la lumière des points soulevés aujourd'hui à l'occasion de cette présentation des perspectives, que 2010 sera une année de grands changements, tant dans les méthodes utilisées pour la relance que dans nos comportements. Il y a cependant beaucoup à faire, on anticipe donc une stabilité des valeurs, des investissements prudents, et une fin d'année plus favorable pour 2010. Il est donc important de demeurer optimistes et que chacun joue son rôle afin de participer au succès de notre milieu!

Nos plus sincères remerciements à Raymond Chabot Grant Thornton, commanditaire de l'événement.

Tous nos remerciements aux invités ayant fait de cette édition 2010 un succès : M. Carlos Leitao, économiste en chef, division valeurs mobilières à la Banque Laurentienne; M. Bernard Poliquin, président d'Avision Young Québec; M. René Vézina, chroniqueur et blogueur au journal Les Affaires, ainsi que M. Michel Bouchard, vice-président directeur Québec du Groupe Altus.



INSTITUT
DE DÉVELOPPEMENT
URBAIN DU QUÉBEC

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.

Pour de plus amples renseignements, veuillez contacter Monsieur Raymond C. Bouchard, Président, Directeur général de l'Institut de développement urbain du Québec 514- 866- 3625 ext. 24 www.iduquebec.com