Document généré le 17 juil. 2025 12:46

Assurances

La crise économique et le marché immobilier

André Daigneault

Volume 50, numéro 4, 1983

URI : https://id.erudit.org/iderudit/1104192ar
DOI : https://doi.org/10.7202/1104192ar

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (imprimé)
2817-3465 (numérique)

Découvrir la revue

Citer ce document

Daigneault, A. (1983). La crise économique et le marché immobilier. *Assurances*, *50*(4), 364–369. https://doi.org/10.7202/1104192ar

Résumé de l'article

The author, Mr. André Daigneault, describes the real estate market at the present time. In particular, he distinguishes between an individual building, a rental location and a commercial building, which all differ from one another. For individual buildings and rental accommodation, more construction would be possible if the costs were not so high. The situation is now a little better, due to the reduction in interest rates. As for commercial buildings, the rents are high but too much space is available due to the amount of construction which has taken place in Montreal and the rest of Canada. The problem is no longer to build, but to fill.

Tous droits réservés © Université Laval, 1983

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

La crise économique et le marché immobilier

par

ANDRÉ DAIGNEAULT[1]

The author, Mr. André Daigneault, describes the real estate market at the present time. In particular, he distinguishes between an individual building, a rental location and a commercial building, which all differ from one another.

For individual buildings and rental accommodation, more construction would be possible if the costs were not so high. The situation is now a little better, due to the reduction in interest rates. As for commercial buildings, the rents are high but too much space is available due to the amount of construction which has taken place in Montreal and the rest of Canada. The problem is no longer to build, but to fill.

~

La crise économique dans laquelle le Canada se trouve engagé depuis l'été 1981 se poursuit toujours en ce début d'hiver 1982. Personne ne peut fermer les yeux impunément sur les problèmes dans lesquels nous nous débattons. Le marché de l'immobilier est particulièrement touché par ce climat négatif de l'économie.

Nous pouvons affirmer, sans trop de risque de nous tromper, que la crise économique que nous traversons atteindra de façon différente les divers marchés immobiliers du grand Montréal-Métropolitain ; ainsi, le logement locatif, l'édifice à bureaux et la résidence unifamiliale ne seront pas tous affectés de la même manière et avec la même intensité. Nous tenterons de voir comment ces marchés se comporteront en 1983.

---

(1) M. Daigneault est directeur du service des prêts hypothécaires à la Fiducie du Québec.

Le logement locatif

Le marché du logement locatif a connu depuis quelques années de sérieux problèmes, bien avant la crise économique que nous connaissons depuis le début de l'été 1981.

Nous n'avons qu'à nous rappeler la période de 1976 à 1979, où les mises en chantier dans le logement locatif ont été abondantes, ce qui créa un certain déséquilibre dans le jeu de l'offre et la demande. L'offre étant trop grande ceci permit des taux de vacance qui atteignaient jusqu'à 10% et plus pour certains genres d'édifices à logements. Cette situation a créé une pression à la baisse sur les prix des loyers demandés, ce qui fut bénéfique pour les locataires qui se voyaient souvent offrir des mois de loyers gratuits pour signer un bail.

À la même époque, les coûts d'entretien de ces immeubles grimpaient suivis de la hausse rapide des coûts de l'énergie, des taxes et de l'inflation en général. Tous ces facteurs ont donc affecté négativement la rentabilité de ce type d'immeuble durant cette période.

Viennent ensuite les années de 1979 à 1982, où le marché du logement locatif a eu à subir un autre choc violent soit celui des taux d'intérêt qui atteignirent des sommets encore jamais vus jusqu'ici. En effet, les taux d'intérêt ont passé de 12% à 21.5% durant cette période, ce qui provoqua une stagnation dans les mises en chantier de nouveaux logements et permit de réduire considérablement les taux de vacance, créant même vers la fin de 1981 une rareté dans les logements de deux chambres à coucher et plus. Cependant, non seulement les coûts d'entretien et d'énergie connurent des hausses constantes mais également le coût du service de la dette connaissait des hausses fulgurantes, pour tous ceux dont l'hypothèque venait à échéance, passant du simple au double, ce qui affecta négativement la rentabilité et la valeur économique d'un grand nombre d'immeubles.

La crise économique que nous traversons présentement pourrait donc s'avérer un facteur positif pour ce secteur du marché immobilier. Nous avons été témoins depuis le début de l'automne 1982 d'une chute importante dans les taux d'intérêt qui semble vouloir se prolonger. Si tel était le cas, nous pourrions voir un grand nombre de propriétaires renégocier leur financement hypothécaire afin de réduire leur service de la dette et aussi se prémunir

pour les prochaines années de toutes fluctuations dans les taux hypothécaires en allongeant le terme de leur prêt. De plus, la rareté des logements que nous connaissons présentement pourrait donner aux propriétaires l'avantage de réajuster les loyers à la hausse en 1983, ce qui permettrait pour la première fois depuis nombre d'années d'améliorer la rentabilité et la valeur économique de leurs immeubles, pour ceux dont la régie des loyers ne viendra pas entraver ce sain redressement de la situation.

Édifices à bureaux

Le Montréal-Métropolitain a connu depuis quelques années un regain de vie dans la construction d'édifices à bureaux.

Tous sont à même de voir, encore en cet automne 1982, les chantiers de construction en parachèvement dans le centre-ville de Montréal.

On estime que dans la dernière année près de cinq millions de pieds carrés de plancher ont été mis en chantier, une partie est déjà sur le marché de location d'espaces à bureaux, l'autre partie le sera dès que les différents projets entamés seront terminés.

La crise économique frappe de plein fouet ce marché immobilier. Nous n'avons qu'à lire les quotidiens pour voir le nombre effarant de faillites commerciales et industrielles ainsi que les mises à pied massives auxquelles sont astreintes les différentes entreprises pour réduire leurs coûts d'opérations afin d'essayer de demeurer viables.

Dans ce contexte, il nous semble évident que ces millions de pieds carrés d'immeubles à bureaux ne trouveront pas preneurs dans l'immédiat. Il pourrait même s'écouler quelques années avant que le marché puisse absorber ces espaces.

Cette situation n'est pas unique à Montréal, mais prévaut aussi dans beaucoup d'autres centres importants tels que Calgary, Vancouver, Toronto, ainsi que dans plusieurs villes importantes des États-Unis.

Or, compte tenu de la mauvaise situation économique que nous traversons, il nous semble douteux que les entreprises œuvrant au Québec puissent absorber rapidement tous ces espaces vacants. Il faudrait espérer la venue d'entreprises extérieures, ce qui nous semble peu probable dans la conjoncture présente et aussi

compte tenu que le Québec n'est pas tout à fait un paradis fiscal pour les entreprises ou les cadres supérieurs.

L'année 1983 demeurera une année très difficile pour ce secteur du marché immobilier. L'offre dépassant largement la demande, il s'ensuit que l'avantage sera en faveur du locataire ce qui entraînera inévitablement un resserrement dans les prix demandés et une plus longue période d'absorption de ces espaces.

La résidence unifamiliale

Le marché de la maison neuve a subi des baisses marquées en 1981 ainsi qu'au cours du premier semestre de 1982.

Les taux d'intérêt élevés que nous avons connus depuis deux ans ont constitué un facteur de ralentissement qui a ébranlé une demande déjà anémique.

À peu près tous les intervenants du secteur de l'immobilier s'entendent pour affirmer que le frein à la construction domiciliaire provient, en bonne partie, de l'instabilité et des niveaux élevés du taux d'intérêt hypothécaire.

Le taux d'intérêt hypothécaire, c'est le coût de financement d'une maison ; ce coût représente une partie importante du montant à payer pour devenir propriétaire. Lorsque le taux d'intérêt hypothécaire est élevé, le coût de devenir propriétaire l'est d'autant plus. En outre, lorsque le taux d'intérêt est instable comme ce fut le cas, l'acheteur a beaucoup de peine à planifier son budget car il peut difficilement prévoir d'année en année le coût de l'argent emprunté pour devenir propriétaire.

Si nous ajoutons à ces facteurs négatifs l'insécurité de l'individu face aux mises à pied massives que l'on connaît depuis un an, alors sont réunis tous les facteurs pour créer une crise dans la construction domiciliaire.

Pour tenter de sortir de cette impasse, le gouvernement du Québec a mis sur pied le programme Corvée-habitation.

Corvée-habitation offre un avantage par rapport aux normes actuelles du marché, c'est-à-dire aux modalités de financement en vigueur actuellement. Brièvement, ce programme propose à ceux qui achèteront une maison neuve construite entre mai 1982 et juin 1983 un taux d'intérêt hypothécaire de 13.5% stable pour trois (3) ans.

Ce programme fut bien accueilli par tous les intervenants sur le marché de la construction domiciliaire ; il est cependant trop tôt pour savoir quel succès il obtiendra, mais le fait demeure que ce programme redonne de l'espoir à un marché qui était en détresse.

L'année 1983 sera, à notre avis, passablement meilleure que ce que l'on a connu en 1981 et 1982, en ce qui concerne le marché de la construction domiciliaire neuve. Les différentes subventions accordées par le programme Corvée-habitation ainsi que les subventions des municipalités aux acheteurs de maisons neuves devraient, à notre avis, motiver un grand nombre d'acheteurs éventuels à faire le saut et acheter immédiatement plutôt que d'attendre plus tard.

En parallèle au marché de la maison neuve, il y a le marché de la maison existante ou si l'on préfère usagée, qui a été durement affecté depuis deux ans, le pourcentage de ventes par rapport au nombre d'inscriptions MLS a chuté sévèrement en 1981 et 1982, et ce, principalement à cause des taux d'intérêt élevés.

Pour la première fois depuis quelques années, la valeur des maisons usagées dans le grand Montréal-Métropolitain est à la baisse. L'importance de la baisse est différente dans chaque secteur composant le grand Montréal-Métropolitain, mais tous en sont affectés.

Comme nous le mentionnions ci-haut, le taux d'intérêt élevé est le facteur premier qui affecte le marché de la revente, mais il ne faudrait pas minimiser l'effet des subventions gouvernementales aux constructions domiciliaires neuves qui attirent l'acheteur éventuel au détriment de la maison usagée laquelle ne peut bénéficier des mêmes avantages soit la réduction et la stabilité du taux d'intérêt, etc...

La baisse de la valeur ainsi que la difficulté de revente de la maison usagée affectent sérieusement la vente du condominium moyen et luxueux. D'après la SCHL, 80% des acheteurs de condominium luxueux sont des propriétaires déjà existants. Il est donc évident que si ces derniers ne peuvent disposer de leur propriété, ils retarderont d'autant plus l'achat d'un condominium.[1]

---

[1] En Amérique, le condominium est le mot courant pour désigner l'immeuble détenu en co-propriété.

Les problèmes économiques actuels de même que les taux d'intérêt élevés entraînent beaucoup d'incertitude face à l'avenir. La peur du lendemain et l'insécurité financière conduisent finalement à une prudence excessive et peuvent décourager les acheteurs possibles.

Compte tenu de ces facteurs, il nous apparaît que le marché de l'unifamilial devrait continuer à connaître certaines difficultés en 1983 et se sera peut-être un des derniers secteurs du marché immobilier à connaître une amélioration.