

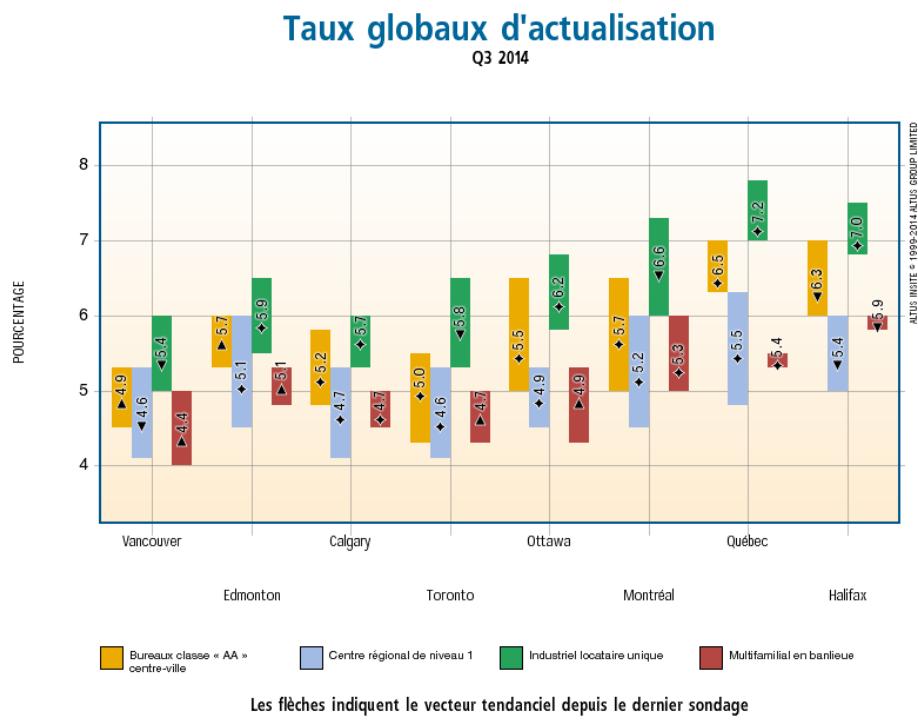
Les rendements immobiliers stables depuis maintenant un an

Les résultats du sondage *Altus InSite* sur les tendances du marché de l'investissement au 3^e trimestre 2014 marquent un an de stabilité des rendements moyens pour les actifs de références à l'échelle nationale. En effet, bien que le taux global d'actualisation moyen des huit principaux marchés canadiens ait atteint un seuil record, à 5,47% au 3^e trimestre, celui-ci n'est que de trois points de pourcentage par rapport au TGA moyen du trimestre précédent. Depuis un an, le TGA moyen relevé par le sondage a atteint un plateau, oscillant entre 5,52% au 4^e trimestre 2013, 5,55% au 1^{er} trimestre 2014 et 5,50% au 2^e trimestre 2014. Ces modestes variations nous montrent que les investisseurs demeurent toutefois intéressés au marché immobilier malgré un contexte de stabilisation des valeurs.

S'il est encore trop tôt pour conclure à des hausses généralisées des critères de rendement à court terme, on observe une légère tendance à la hausse pour certaines catégories d'actifs tandis que d'autres secteurs de marché enregistrent des compressions minimales. Le centre commercial régional de niveau 1 a enregistré une baisse de 6 points du TGA moyen ce trimestre mais cette baisse fut précédée d'une hausse de six points entre le 1^{er} et le 2^e trimestre 2014. La plus importante

compression de TGA a été observée sur le marché industriel, qui est passé de 6,34% au 2^e trimestre 2014 à 6,23% au 3^e trimestre. C'est la première fois que cette classe d'actif affiche un TGA moyen sous la barre de 6,30%. Les tendances sont plus mitigées du côté des édifices de bureaux de catégorie AA alors que les critères de rendement ont affiché de modestes compressions au cours du trimestre à Toronto, Montréal, Calgary et Halifax. Edmonton affiche une hausse tandis que les TGA à Vancouver, Québec et Ottawa n'ont pas bougé d'un point depuis un trimestre.

Seul le marché immobilier multifamilial en banlieue affiche une tendance plus nette de changement. Le TGA moyen a augmenté de 9 points entre le 2^e et le 3^e trimestre. Tous les marchés affichent des hausses sauf Québec (-10 points), Calgary (stable) et Halifax (stable). On observe une hausse de 10 points pour Montréal, Toronto et Ottawa et des variations plus importantes à Edmonton (+20 points) et Vancouver (+30 points).



Les facteurs de risque associés au marché multifamilial peuvent offrir un certain éclairage sur cette tendance à la hausse. Les répondants au sondage ont identifié les coûts en capital imprévus et le coût de la dette comme les deux principaux facteurs de risque liés à ce secteur. Les taxes foncières, la vacance et la hausse des coûts en énergie ont également été mentionnés par 40% des répondants. Notons cependant que la hausse du TGA moyen pour le secteur multifamilial est récente et il est trop tôt pour discerner une tendance. Cela dit, près de 70% des répondants au sondage anticipent des valeurs stables pour ce type d'actif au cours des 12 prochains mois.

De la fin des compressions à l'excellence opérationnelle

La compression des taux globaux d'actualisation depuis le début des années 2000 à aujourd'hui s'est traduite par des hausses de valeurs importantes pour pratiquement toutes les catégories d'actif immobilier. Les investisseurs immobiliers qui ont acheté au cours de cette période ont pu surfer sur la vague et profiter de l'appréciation continue des valeurs. Avec la fin des compressions observée depuis un an dans la plupart des marchés et pour la majeure partie des actifs, on peut difficilement imaginer poursuivre sur cette même lancée.

Si le sondage affiche encore de modestes compressions de taux, la stabilité des rendements est de plus en plus évidente depuis un an. Ce plateau fera éventuellement place à des remontées modestes et graduelles des rendements exigés pour l'investissement immobilier, mais seulement lorsque les taux d'intérêt augmenteront, ce qui, selon plusieurs économistes, pourraient ne se concrétiser qu'au milieu de 2015. Même dans l'éventualité des hausses de critères de rendement, le capital demeure disponible et abondant sur le marché de l'investissement immobilier. En dépit des changements qui s'amorcent, l'immobilier commercial continue d'offrir des rendements avantageux et stables. Face à la stabilisation des prix, la création de valeur ne sera plus le simple fait d'appréciation de gain en capital mais nécessitera d'investir pour optimiser la performance des propriétés pour en dégager le meilleur revenu net d'exploitation possible. L'excellence opérationnelle, qui est à la base même de la performance des actifs, prendra le relais sur la spéculation qui a marqué le cycle qui s'achève. Les propriétaires et gestionnaires les plus performants et les plus compétents en la matière sauront tirer leur épingle du jeu mieux que tout autre.

Chaque trimestre, les dirigeants du Groupe Altus sondent plus de 300 investisseurs, gestionnaires, propriétaires, prêteurs, analystes et intervenants de la scène de l'investissement immobilier commercial pour obtenir leur opinion sur les valeurs et leurs perspectives sur l'évolution des rendements. Compilé depuis maintenant plus de 10 ans avec le même panier de propriétés de référence, ce sondage offre un indice pertinent sur l'évolution des tendances de marché pour 32 catégories d'actifs dans huit grandes villes canadiennes. Pour plus d'information sur les résultats détaillés de l'enquête, veuillez communiquer avec marie-france.benoit@altusinsite.com.

