



Affaires

Les taux d'intérêt mettent les promoteurs en alerte

Le 18 avril 2011 à 12h59 | ARGENT

 Mise à jour le 21 février 2013 à 15h53

Crédit photo :Photo : Reuters

Carl Renaud

Argent

Les promoteurs immobiliers de la région de Montréal se préparent à réduire la cadence dans la construction résidentielle. Des entreprises comme le Groupe Cholette et le Groupe Prével s'attendent à construire moins d'unités en raison de la hausse attendue des taux d'intérêts.

«Ça va encore bien, mais le marché va devenir fragile s'il y a une hausse de taux importante dans les prochains mois», a exprimé Michel Cholette, président du Groupe Cholette. L'homme d'affaires souligne que les propriétés résidentielles sont devenues onéreuses et que le coût de la vie, notamment l'essence, augmente.

M. Cholette croit que l'augmentation des taux hypothécaires va réduire la marge de manœuvre de certains clients dont les premiers acheteurs car leurs paiements mensuels seront plus élevés.

«Le tiers de nos premiers acheteurs reçoivent déjà l'appui de leurs parents pour financer la mise de fonds», a poursuivi Michel Cholette, précisant que la plupart de ses clients versent un comptant de 10% à l'achat.

Le Groupe Cholette, qui a écoulé 550 unités l'an dernier, a donc décidé d'ériger de plus petits projets. Les futures réalisations de l'entreprise comprendront moins de phases et seront complétées en deux ou trois ans maximum.

Le co-président du Groupe Prével, Jacques Vincent, croit également que les constructeurs de copropriétés ne peuvent pas maintenir leurs niveaux actuels à long terme. «On a eu des volumes exceptionnels depuis quelques années. Il y aura donc une certaine baisse», a affirmé le promoteur, précisant que Prével prendra plus d'années pour compléter ses complexes.

Ça ne ralentit pas encore

Le ralentissement anticipé n'est cependant pas encore perceptible. Le Groupe Prével vient de connaître le meilleur début d'année de son histoire. Quelques 200 promesses d'achat ont été signées depuis janvier. Il s'agit de 40% des 510 unités livrées l'année dernière.

M. Vincent estime toutefois que l'immigration pourrait atténuer le recul attendu. «Avant, les immigrants ne restaient pas à Montréal. Ils quittaient rapidement pour d'autres provinces. Mais depuis la récession, on a une immigration positive», a souligné le patron de Prével, soulignant que les nouveaux arrivants deviennent souvent de premiers acheteurs.

Les prévisions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) tablent également sur un ralentissement dans la construction résidentielle. L'organisme prévoit que les mises en chantier vont chuter de 10,6% cette année au Québec pour s'établir aux environs de 45 000 unités.

La région de Montréal n'y échappera pas. La SCHL estime que les mises en chantier vont reculer à 20 000 unités en 2011 et 2012. Il s'agit d'un repli de près de 10% par rapport à 2010.

Le recul à venir n'est pas dramatique aux yeux de Jacques Vincent. «Ça va nous permettre de maintenir les coûts de construction à un niveau raisonnable et d'éviter la flambée», a analysé l'homme d'affaires.

Prével lance des filiales

Le Groupe Prével vient, par ailleurs, de scinder ses activités en trois divisions. L'entreprise a regroupé tous ses grands projets urbains, comme Le Seville et le Lowney, au sein de Prével Urbain.

Les projets de complexes pour personnes âgées seront dorénavant pilotés par la filiale Prével Retraite. Une troisième division, Prével Alliance, va réunir les projets de copropriétés de plus petite taille que Prével construit avec des partenaires en périphérie de Montréal.

«Nos activités à Montréal faisaient ombrage à ce qu'on construisait ailleurs. On a créé Prével Retraite et Prével Alliance pour mettre ces activités là en valeur. Leur mise en marché n'était pas efficace», a expliqué Jacques Vincent du Groupe Prével, précisant que les acheteurs n'associent pas Prével aux résidences pour retraités.