

# La bulle immobilière se dégonfle au Canada

En l'espace d'un an, le marché de l'habitation a fait volte-face dans certaines régions du pays. La correction des prix immobiliers, amorcée dans l'Ouest à l'été 2008, touche maintenant la moitié des principaux centres du Canada.

Depuis l'été 2007, les déboires du marché immobilier américain ne cessent de défrayer les manchettes. Depuis leur sommet atteint en janvier 2006, les mises en chantier ont chuté d'environ 75 % et les prix moyens des propriétés existantes ont diminué de près de 25 %. Les diminutions sont très disparates, allant de 6 % à Dallas à 43 % à Phoenix. Le recul des prix se poursuivra pour atteindre 35 % dans l'ensemble du pays. Les facteurs à l'origine de cette débâcle sont nombreux. Rappelons toutefois que l'effervescence des années 2000 avait été amplifiée par la multiplication des prêts à haut risque, soit du financement accordé à des emprunteurs ayant une cote de solvabilité trop faible. L'amplitude de la crise financière a par la suite fait basculer les États-Unis en grave récession. L'accès au crédit demeure difficile et le secteur résidentiel n'a pas encore atteint le fond du baril. Bien que le pire de la détérioration semble passé, aucun signe de stabilisation des prix n'est perceptible pour l'instant.

## LES PRIX DIMINUENT AU CANADA

Même si les prêteurs ont été beaucoup plus rigoureux de ce côté-ci de la frontière, la détérioration de l'économie a eu l'effet d'une douche froide sur le marché immobilier. Les prix ont baissé d'environ 15 % depuis le sommet de la fin de 2007, une correction qui se rapproche de celle de 25 % qui est survenue aux États-Unis jusqu'à maintenant.

Le marché de l'habitation canadien a affiché une vigueur exceptionnelle jusqu'à l'été 2008, mais le vent a subitement tourné depuis. Les effets de la crise financière mondiale, qui a entraîné plusieurs pays industrialisés en récession, dont les États-Unis, ont considérablement assombri les perspectives économiques au pays. La violente correction boursière survenue en octobre, qui a fait plonger la confiance des ménages près d'un creux historique, la remontée du taux de chômage et la chute du prix des matières premières ont finalement secoué le Canada.

Entraîné à son tour dans la vague, le marché immobilier est durement touché. La construction neuve s'affaiblit, les ventes de maisons chutent et les prix subissent une importante correction dans plusieurs marchés du pays. Même si les taux d'intérêt ont diminué, les règles plus strictes touchant l'assurance prêt hypothécaire tempèrent la demande d'habitations. La mise de fonds minimale de 5 %, l'obligation de payer le capital et les



intérêts dès la première année et la période d'amortissement maximale qui a été réduite de 40 à 35 ans ont restreint l'accès à la propriété depuis octobre 2008.

« Le marché immobilier canadien est durement touché. »

La baisse des prix a débuté dans les villes de l'Ouest canadien, qui ont connu une période de surchauffe plus intense au cours des dernières années. Comme les propriétés y sont relativement dispendieuses, la détérioration des conditions économiques n'a pas tardé à affaiblir la demande. En l'espace d'un an, le nombre de ventes s'est

même effondré de 38 % en Alberta et de 49 % en Colombie-Britannique. Les prix ont suivi avec des chutes respectives de 7,4 % et de 6,0 % à la fin de 2008. Ce mouvement a gagné l'Ontario, alors que plusieurs localités subissent les affres du secteur automobile. Toronto n'a pas été épargné : les transactions ont fléchi de 45 % en décembre, tandis que les prix ont



## Variations annuelles du prix des maisons dans certaines provinces canadiennes.



reculé de 8,5%. L'année s'est donc terminée sur une mauvaise note pour ces marchés et il semble que cette tendance s'accroît en 2009.

### LES PRIX SE STABILISENT AU QUÉBEC

Jusqu'à tout récemment, l'essor de la construction neuve ne suffisait pas à répondre à la demande de propriétés, ce qui a provoqué une situation de pénurie sur le marché de la revente. La position de force des vendeurs a soutenu une forte hausse des prix, qui a même excédé 10 % par année dans la première moitié de la décennie. Depuis le début du cycle haussier, en 1997, les prix ont plus que doublé. En 2008, il fallait déboursier 210 775\$, en moyenne, pour acheter une propriété au Québec, une progression de 3,9%. Le prix moyen d'une maison unifamiliale a atteint 265 683\$ dans la grande région de Montréal et environ 375 000\$ sur l'île. À Québec et à Gatineau, le cap du 200 000\$ a été franchi tandis que Sherbrooke s'en est approché (193 300\$). Bref, les prix ont progressé partout dans la province l'an passé, mais l'année 2009 s'annonce bien différente.

Les signes d'une activité moins soutenue se multiplient depuis quelques mois au Québec. Les ventes de maisons existantes ont chuté de près de 20 % à la fin de 2008, tandis que les prix se sont stabilisés. Comme le marché de la revente est maintenant équilibré, une détérioration plus importante de la conjoncture économique risque de provoquer une situation de surplus qui pourrait entraîner des baisses de prix, comme ce fut le cas au début des années 1990. La crise financière ainsi que la

récession nord-américaine n'épargnent pas l'économie du Québec, qui devrait s'affaiblir au moins jusqu'à l'été. Outre le faible niveau de confiance des ménages, le marché du travail de la province est maintenant touché. Les pertes d'emplois entraînent une remontée graduelle du taux de chômage au delà de 8%.

### LA FIN DU CYCLE HAUSSIER

Cette année, le marché immobilier ralentira davantage au Québec, sans cependant connaître un effondrement semblable à celui qui est en cours aux États-Unis et dans certaines régions du Canada. Les mises en chantier et les ventes de maisons se replieront toutefois d'environ 10%. De légères baisses de prix ne peuvent être exclues en raison de l'incertitude actuelle. Dans le pire des cas, une diminution de 5 % pourrait survenir en 2009. Une telle correction serait toutefois insuffisante pour effacer complètement les gains des dernières années. Ceux qui ont acheté à la fin du cycle haussier se retrouveraient néanmoins les grands perdants en cas de baisses de prix. **D**

