

<http://affaires.lapresse.ca/economie/immobilier/201211/27/01-4598176-condos-smoked-meat-et-potentiel-dappreciation.php>



Condos, smoked meat et «potentiel d'appréciation»

Publié le 27 novembre 2012 à 13h09 | Mis à jour à 13h09



[Agrandir](#)

PHOTO FOURNIE PAR L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Une illustration du projet Peterson près du Quartier des spectacles.



MAXIME BERGERON

La Presse

Suivre

«Un investissement exceptionnel avec grand potentiel d'appréciation.» La publicité d'une nouvelle tour à condos du centre-ville, parue cette semaine dans des quotidiens montréalais, laisse miroiter des gains appréciables aux premiers acheteurs. Des prétentions trop ambitieuses dans le contexte de ralentissement actuel, croient des experts.

Smoked meat de chez Schwartz's, boissons, miniséminaires sur les prêts hypothécaires: le promoteur immobilier Benvenuto n'a pas lésiné pour séduire les clients potentiels conviés à une soirée spéciale, avant-hier.

Dans les publicités diffusées pour annoncer l'événement, le groupe décrit de son projet de 31 étages du Quartier des spectacles - appelé Le Peterson - comme un «investissement exceptionnel avec grand potentiel d'appréciation» pour les premiers acheteurs.

À la soirée de jeudi, à laquelle *La Presse Affaires* a participé incognito, une représentante s'est montrée encore plus spécifique sur la croissance des prix prévue dans cette tour qui sera complétée en août 2015. «La valeur va monter, c'est sûr et certain, nous a-t-elle dit. On va livrer dans trois ans, c'est 3% par année minimum.»

Trop optimiste, l'équipe du promoteur torontois Benvenuto? Plusieurs économistes et analystes consultés par *La Presse Affaires* pensent que oui. «Le gros de l'appréciation est passé», a résumé hier Hélène Bégin, économiste au Mouvement Desjardins.

Baisses possibles

Mme Bégin prévoit un recul des prix pouvant atteindre 5% dans le segment de la copropriété au centre-ville de Montréal. Il n'y a pas de quoi «crier au loup», dit-elle, mais le risque d'une baisse est bien réel d'ici 6 à 18 mois en raison des milliers de condos actuellement en vente ou en construction dans le coeur de la métropole.

«Les ventes de condos sont fortement à la baisse, et au même moment, les inscriptions en vigueur pointent très fortement vers le haut, a expliqué l'économiste. On voit qu'il y a clairement un virage qui est en train de s'effectuer.»

Marie-Hélène Legault, économiste à l'UQAM et responsable du programme d'accès à la propriété à l'ACEF de l'Est, s'attend elle aussi à une possible correction. «Si on regarde l'offre et la demande, il y a de plus en plus de condos qui se construisent, donc s'il y a un endroit où les prix risquent de baisser en premier, c'est dans les condos.»

Selon Mme Legault, l'appréciation de 3% qu'a fait miroiter la représentante du Peterson repose davantage sur la croissance passée des prix que sur une prédiction fiable de l'avenir. Elle rappelle aussi que l'indice immobilier Teranet-Banque Nationale, publié chaque mois, a fait état d'une baisse de 0,3% du prix des propriétés à Montréal entre septembre et octobre.

L'événement organisé par Benvenuto est emblématique de la fin d'un cycle haussier, avance pour sa part Ben Rabidoux, analyste à la firme torontoise M Hanson Advisors. «Les promoteurs comprennent que la porte se referme et ils dépensent énormément de temps, d'énergie et de capitaux pour amener leurs projets au stade de la préconstruction.»

Mitchell Abraham, président de Benvenuto Group, indique qu'il ne « promet rien » aux acheteurs potentiels en matière de hausses de prix. « On ne garantit pas un rendement à personne », a-t-il dit à La Presse Affaires.

Toutefois, l'emplacement névralgique du Peterson - proche des bureaux du centre-ville, de McGill et l'UQAM - et les loyers élevés payés dans les immeubles des environs en font un investissement solide, fait valoir M. Abraham. « Je peux vous dire que selon mon expérience, dans les projets qui ont du succès, les gens qui achètent au prix de préconstruction s'en tirent très très bien. »

Le prix moyen du Peterson est de 500\$ le pied carré, avant les taxes. Un appartement de 919 pieds carrés au 23e étage est par exemple offert à 527 400\$. Avec les taxes et un stationnement, ce condo coûtera environ 663 000\$.