



Faits saillants

- ▣ **Retour sur 2009: vacance à la hausse, valeurs à la baisse, dette demeure disponible**
- ▣ **Taux de cap: hausse en Ontario; Québec et provinces de l'Ouest demeurent stables**
- ▣ **Transactions: 2009 fut une année des moins actives de la dernière décennie**

Indicateurs économiques canadiens pertinents au RPR

	Actuel	Résultat	Précédent	Résultat	variation
S&P/TSX	11/30/09	11 447	08/31/09	10 868	↑ 5,33%
Taux de chômage	11/30/09	8,5%	08/31/09	8,7%	↓ 0,2%
Revente de maisons	10/31/09	45 818	10/31/08	31 599	↑ 45,0%
Prix de revente moyen	10/31/09	341 079\$	10/31/08	282 584\$	↑ 20,7%

La tendance positive des indicateurs ci-dessus a récemment contribué à augmenter la confiance des consommateurs, ce qui en retour semble avoir mené les retraités à mettre leur maison en vente ou simplement à déménager en résidence. Au début de 2009, l'achalandage demeurait fort dans les résidences, mais la confiance des retraités s'était érodée au point où la signature de baux se faisait rare. Nous remarquons aujourd'hui un revirement quant à cette tendance.

Démographie des aînés

2010 demeurera une année de faible croissance démographique pour la population des 75-84, soit de +1,5%. Ceci s'explique par l'arrivée beaucoup moins nombreuse de la cohorte de gens nés durant la crise des années 30. Ceci dit, la croissance du groupe âgé de 85+ est vive, atteignant près de 5% en 2010. La population canadienne âgée de plus de 75 ans vivra cependant une croissance sans précédent à partir de 2012, la faisant passer de 4,6 millions à plus de 9,1 millions en 2031.

Ventes résidentielles et taux d'occupation des RPR

Selon l'étude 2008-2009 de la SCHL, les taux d'occupation des RPR se sont maintenus à 94% en Alberta et en C.-B. Le Québec a vécu une légère baisse à 92%, surtout due au taux de vacance de 17% dans la région de Gatineau. L'Ontario a, quant à elle, subi une hausse importante de son taux de vacance, passant à plus de 13% et ce, due en partie aux difficultés liées à l'industrie manufacturière.

Durant le 3^e trimestre de 2009, les résultats de Chartwell Seniors Housing REIT, Amica Mature Lifestyles Inc. et des Fonds Maestro ont tous démontré une progression du taux d'occupation, en raison de la forte augmentation des ventes résidentielles.

Marchés des capitaux / transactions récentes

(au 12 décembre 2009)

OGC 5 ans: 2,54%

Écart de taux des prêts assurés SCHL vs. OGC: 90 to 125 bps

Écart de taux des prêts conventionnels vs. OGC: 300 to 400 bps

Le marché des capitaux reliés aux RPR demeure très prudent depuis 12 mois, comme en témoigne le nombre de transaction anémique. De façon générale, les taux de capitalisation ont augmenté. L'Ontario a été la province la plus touchée avec une hausse moyenne de 50 points de base. Selon les quelques transactions récentes, le taux de cap moyen pour des résidences autonomes de bonne qualité se situe entre 8% et 9%, comparativement à des taux de cap variant entre 7,25% et 8,25% il y a 24 mois. D'ailleurs, le Fonds de Résidences Maestro IV a récemment fait l'acquisition d'une résidence haut de gamme à Etobicoke en Ontario, totalisant 206 appartements. Cette transaction s'est conclue alors que la résidence est en période de location et ce, à un taux de cap stabilisé de 8,25%.

Sur le marché public, Chartwell Seniors Housing REIT a procédé à deux émissions importantes depuis 3 mois. Elle a procédé à une première émission de 86,25 M\$ en octobre, dont le produit a été utilisé pour réduire la dette et pour gérer des défauts relatifs aux financements secondaires sur certaines propriétés. Une seconde émission de 70 M\$ a eu lieu en décembre, et le produit fut utilisé pour acquérir la totalité des intérêts non-détenus (50%) des portefeuilles Regency Care (1 385 unités – soins longue durée en Ontario) et Meridian Care (1 057 unités autonomes et semi-autonomes aux É.-U.), au coût total de 196 M\$.

Finalement, le marché du financement demeure attrayant dans le secteur des RPR. Les prêts assurés SCHL se contractent à un écart inférieur à 100 points de base des OGC (sous les 4%), tandis que les prêts conventionnels commencent tranquillement à refaire surface dans le marché.