

L'INFORMATEFQ

19^e ANNÉE, VOLUME II, 2002

MARS 2002

L'immobilier vogue vers une surchauffe

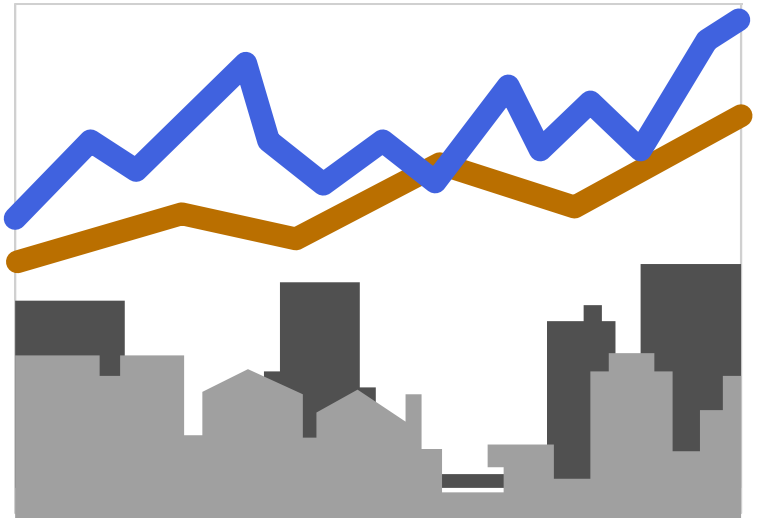
Loin de s'essouffler, le tourbillon dans le secteur de l'immobilier prend encore de la vigueur. Les achats de maisons et les travaux de rénovation devraient battre des records au printemps, selon de nouvelles données. Il ne faut pas écarter une surchauffe du marché, prévient de son côté la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Il se passe quelque chose d'exceptionnel dans l'habitation et la SCHL, qui n'a pas encore complètement cerné le phénomène, est en train de réviser ses prévisions pour 2002.

Le Mouvement Desjardins a dévoilé un sondage sur le marché immobilier qui rend les prêteurs fébriles. Il y a de quoi. Près de 125000 locataires québécois envisagent de devenir propriétaires cette année. «C'est plausible», confirme Jean Laferrière, analyste principal de la SCHL. Près de 95 000 personnes avaient déjà l'intention d'acheter une maison, dans la région de Montréal seulement, selon la dernière étude de la SCHL. Trois facteurs expliquent la vigueur du marché : les bas taux hypothécaires, le maintien relatif de l'emploi et le taux de confiance élevé. «Au-delà de ça, dit M. Laferrière, il y a toutefois autre chose qui s'apparente à la fin des années 1980. » À cette période, le secteur de l'habitation a connu la surchauffe ; la rareté des maisons disponibles a provoqué une flambée des prix avant que le marché culbute brutalement.

Ce scénario pourrait se répéter car le bassin démographique ne pourra soutenir une telle fébrilité que durant quelques mois, croit l'analyste de la SCHL. Cela dit, les prix des maisons restent raisonnables et la crainte d'une hausse des taux hypothécaires à la fin de 2002 «peut jouer» en hâtant des décisions d'achat. De plus, le «beau temps» facilite le magasinage et la rareté des logements locatifs en incitent plusieurs à acheter, estime M. Laferrière.

Au Québec, le nombre de mises en chantier a grimpé de 46% en février par rapport au même mois l'année précédente. La hausse provient principalement des régions métropolitaines québécoises comme Montréal, Gatineau et Québec. «Manifestement, les conditions économiques, en particulier les taux hypothécaires, qui ont soutenu le marché de l'habitation l'an dernier continuent à encourager la demande», a noté Kévin Hughes, économiste régional pour la SCHL.

Le nombre de mises en chantier de maisons



individuelles a atteint 850 en février, contre 566 à la même période l'an dernier, tandis que les mises en chantier de logements collectifs se sont chiffrées à 754 en février, soit 41% de plus que les 534 logements à pareille date l'an dernier.

Dans ce numéro...

- L'immobilier vogue vers une surchauffe.....1**
- La profession d'évaluateur est appelée à prendre de l'expansion !2**
- Le marché des aînés2**
- Profil de Joël Gaudet et de Sylvain Chevalier3**
- Les systèmes d'information géographique en évaluation4**

C

L'évaluateur, c'est le professionnel auquel on a recours pour établir la valeur au marché d'une propriété. Il joue un rôle-clé dans la transaction immobilière. Le cas classique est le suivant ; un acheteur ou un vendeur appelle l'évaluateur. Ce dernier a pour tâche de faire une évaluation de l'état des lieux et de déterminer si, rénovations aidant ou pas, la propriété est en droit de prétendre à une valeur X sur le marché.

Présentement, il y a environ 1100 évaluateurs au Québec, et les femmes s'intéressent de plus en plus à ce secteur. Un domaine qui a encore de belles années devant lui et pour une raison bien simple. La population étant vieillissante, il y aura de plus en plus de successions à régler pour lesquelles la compétence de l'évaluateur est indispensable.

Belle perspective aussi pour les techniciens en pratique privée.

Tiré du journal de Montréal, 27 octobre 2001

Le marché des aînés

La population québécoise vieillit à un rythme affolant. Longévité accrue, baisse de natalité et arrivée massive des *baby boomers* à la retraite expliquent ce phénomène et annoncent la naissance d'une économie de <l'âge d'or>. Comme la formation de nouveaux ménages ne cessera de diminuer au cours des années à venir, les mises en chantier reculeront au même rythme, ce qui laisse présager une transformation de l'industrie la construction. Les dépenses liées à la construction neuve ont chuté de 43% entre 1987 et 2000, alors que celles liées à la rénovation ont fait un bond de 55%.

À mesure que l'âge moyen avancera, les constructeurs d'habitations devront adapter leur produit aux caractéristiques et aux besoins de la population. Ils devront prendre en compte la taille du ménage et proposer des logements de dimensions réduites, qui offrent des facilités d'accès – rampe, seuils surbaissés, cadres de portes plus larges – et des possibilités d'ancrage pour d'éventuelles barres de soutien, tout en

étant bien situés près des services. Le parc locatif devra également suivre cette tendance et s'adapter.

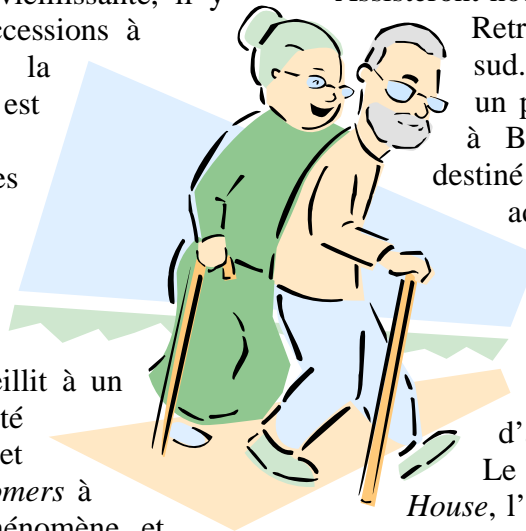
Le mode d'occupation privilégié par les aînés varie en fonction de l'âge. Les 55-64 ans sont plus souvent propriétaires et vivent en périphérie des grands centres urbains. Passé ce seuil, ces ménages migrent vers les villes centres, soit vers la copropriété ou encore en location, ce qui les libérera des soucis d'entretien. La maison intergénérationnelle ne connaîtra une grande popularité, les aînés ne voulant pas devenir une charge pour leurs enfants. Encore une particularité du marché québécois.

Assisteront-nous à l'éclosion de communauté de Retraités comme chez nos voisins du sud. Le groupe Prével, à mis en branle un projet, *Village Liberté sur Berges* à Brossard en bordure du fleuve, destiné aux plus de 50 ans. Il s'agit d'une adaptation du concept *Active Adult Community*, très en vogue chez nos voisins du sud. L'aspect colonie de vacances cher aux américains a été laissé de côté, estimant qu'il rejoint peu d'adeptes ici.

Le projet offre entre autre un *Club House*, l'entretien ménager, le gardiennage des animaux en cas d'absence, le déneigement, le lavage des vitres et l'entretien paysager, ce autant pour les unités en condo que pour les maisons unifamiliales. Par contre, le marché serait plutôt restreint dans ce créneau qui s'adresse à un groupe d'âge spécifique et à une clientèle bien nantie. D'autre part, la population québécoise, en raison de sa faible densité démographique, ne pourra justifier beaucoup de mises en chantier de ce genre.

Un projet similaire devrait voir le jour en bordure de la rivière de Prairies, dans le secteur Sainte-Dorothée, à Laval. On y prévoit l'implantation d'un centre de soins à long terme et d'une clinique médicale. Les problèmes du réseau de la santé pourraient donner un coup de pouce.

Tiré du Québec habitation, juillet 2001



Profil de Joël Gaudet

Bonjour, je m'appelle Joël Gaudet. J'ai 24 ans et j'ai fait mes études au Collège Montmorency à Laval où j'ai obtenu un DEC en technologie de l'estimation et de l'évaluation du bâtiment. Je travaille dans le domaine municipal depuis maintenant 2 ans et je me spécialise au niveau des bâtiments commerciaux, industriels et institutionnels. Mon employeur, qui est la Société d'analyse immobilière D.M., est situé à St-Eustache. Avant d'obtenir cet emploi, j'ai travaillé comme inspecteur résidentiel à la MRC Matawini durant les étés de mes deux dernières années d'études.



Je suis membre de l'Association des techniciens en évaluation depuis 4 ans et j'occupe le poste de responsable du bureau d'emplois. Mon implication au niveau de l'Association m'a permis d'évoluer dans le domaine de l'évaluation et m'a permis d'échanger avec plusieurs techniciens de différents coins de la province. De cette façon, je peux suivre l'évolution de la profession à travers le Québec.

Les perles de l'assurance :

J'ai signé le constat mais ça ne compte pas; je n'avais pas mes lunettes et j'ai rien vu de ce qui était dedans.

Ne me demandez pas comment s'est passé l'accident. Quand j'ai vu arriver la voiture sur moi, je me suis caché sous le tableau de bord.

Profil de Sylvain Chevalier

Bonjour à tous, je m'appelle Sylvain Chevalier et j'ai obtenu mon D.E.C. en technique de l'estimation et d'évaluation du bâtiment au Cégep Montmorency de Laval en 1998. Je détiens également un certificat en administration de l'U.Q.A.M. que j'ai fait suite à l'obtention de mon DEC. Je suis membre de l'Association des techniciens en évaluation depuis deux ans et durant ma première année au sein du Conseil d'administration, j'ai occupé le poste de secrétaire. Aujourd'hui, et ce depuis octobre 2001, je suis responsable du poste de l'admission et du renouvellement des membres.

En ce qui concerne mes expériences de travail, je travaille depuis deux ans en tant que technicien au niveau commercial dans une firme privée de St-Eustache qui a plusieurs contrats d'évaluation municipaux de la région. J'ai également travaillé durant une année à la M.R.C. Des Collines de l'Outaouais comme technicien résidentiel il y a trois ans.



Je vous souhaite une belle année 2002 au sein de notre Association.

J'ai été renversé parce que la voiture n'a pas le droit de venir sur le trottoir quand j'y suis.

Faites un effort, mon enfant va naître.

Comme mon mari doit partir chez les fous, je l'envoie à votre bureau.

Les systèmes d'information géographique en évaluation

Cet Article fait le point sur le degré de développement des nouvelles approches analytiques en analyse spatiale et urbaine.

Rappelons que la valeur marchande est essentiellement un concept statistique, puisqu'elle découle de la distribution des prix de transactions observés sur un marché de concurrence caractérisé par une libre circulation de l'information.

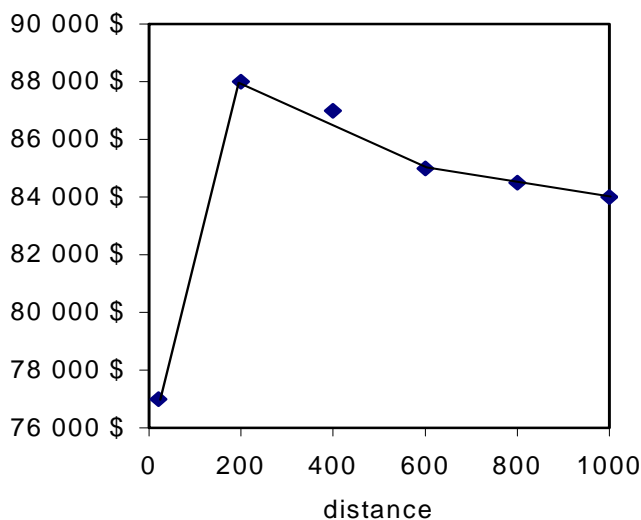
L'actif immobilier étant un bien hétérogène, sa valeur est fonction d'un ensemble d'éléments qui vont des caractéristiques physiques du bâtiment et du site, aux attributs du voisinage, aux services en passant par les dimensions macro-économiques qui affectent la région. Comme on l'aura compris, on touche ici au problème de l'ajustement des comparables. Si les méthodes traditionnelles permettent de déterminer l'ampleur des ajustements requis, la procédure utilisée demeure très imparfaite et critiquable au plan méthodologique.

C'est ici qu'intervient l'approche hédonique, une technique économétrique éprouvée qui s'impose comme l'approche à privilégier en évaluation dite de masse pour établir la valeur marchande des propriétés ainsi que la contribution marginale de leurs attributs individuels. Fondée sur l'analyse de régression multiple, cette approche permet de modéliser les marchés immobiliers et d'estimer la valeur d'une propriété sur la base tant de ses caractéristiques intrinsèques que de ses attributs de voisinage. Dans la mesure où la méthode prend en compte les influences croisées entre les variables, il devient dès lors possible d'isoler la contribution marginale de chacun des composants de la valeur.

Abordons maintenant l'apport des **S**ystèmes d'**I**nformation **G**éographique à l'analyse immobilière. On peut se représenter un SIG comme une superposition de diverses couches d'informations à référence spatiale, chacune couvrant une thématique particulière : topographie du territoire ; divisions administratives et territoriales ; réseaux de transport et trames de rues ; espaces verts et grands équipements publics ; données démographiques et socio-économiques ; localisation et description des transactions ; données sur les déplacements ; etc.

Un exemple : on cherche à mesurer les effets de proximité des centres commerciaux sur la valeur marchande des résidences unifamiliales. Le SIG permet de calculer rapidement, pour chaque propriété transigée, la distance qui la sépare du centre commercial le plus proche. Cette information est ensuite intégrée comme variable explicative dans le modèle hédonique qui fournira une estimation de l'effet de proximité sur la valeur marchande.

Comme on le sait, la propriété située dans le voisinage immédiat subit un effet négatif sur la valeur en raison de la forte circulation automobile, du bruit, etc. La valeur sera optimale à une certaine distance du centre, puis subira une baisse progressive en raison de



l'éloignement. Cet exercice pour le territoire de la CUQ avec le marché 1990-91 a donné un résultat probant avec une distance optimale de 200 mètres. On aura compris l'intérêt d'une telle approche pour améliorer le processus de confection des rôles d'évaluation.

Tirée de l'évaluateur agréé.