

# L'INFORMATEFQ

21e ANNÉE, VOLUME 11I, 2004

juillet 2004

## L'augmentation du prix des maisons en perte de contrôle?

Le prix des maisons d'avril 2003 à avril 2004 a connu une forte augmentation.

Selon les données de la chambre immobilière du Grand Montréal, à Montréal, le prix moyen d'une résidence a gradué de 18,1% pour atteindre 191 122\$. La plus forte hausse étudiée au Canada. Et selon l'Association Canadienne de l'Immeuble (ACI), dont fait partie la chambre immobilière du Grand Montréal, la région montréalaise (incluant Laval, Lanaudière, Laurentides et Montérégie) est celle qui a connu la plus forte hausse de prix dans le secteur résidentiel (condo, unifamiliale et multiplex) en avril. Et c'est aussi vrai quand on regarde la tendance des quatre premiers mois de l'année. Donc du début janvier à la fin avril 2004, les prix pour l'ensemble du secteur résidentiel de la grande région de Montréal ont connu une progression de 15,6%, par rapport à 11,9% en moyenne dans les 25 agglomérations canadiennes recensées par l'ACI.

Mais plusieurs autres régions ne sont pas en reste, à Ottawa le prix moyen d'une maison se chiffre maintenant à 240 848\$ avec une augmentation de 8,4% sur avril 2003, en Mauricie de 17,7%, en Outaouais de 14,1% pour une valeur de vente moyenne de 144 848\$, dans la région de Québec le marché a progressé de 9,8% pour 126 279\$ toujours pour le prix moyen des maisons et le Saguenay Lac-St-Jean a lui aussi connu la hausse des prix de vente de ses résidences unifamiliales de 13,9% pour une plus faible moyenne de vente de 96 004\$.

Le nombre de ventes a aussi progressé en avril par rapport à la même période l'an dernier. La hausse atteint 24,1% à Gatineau, 21,5% en Mauricie, 20,2% à Ottawa, 12,7% à Montréal, 13,0% à Québec et 10,5% pour le Saguenay-Lac Saint-Jean.

différentes études réalisées au Canada, le marché continu sa lancée et jusqu' où croyiez-vous que tout cela va s'arrêter?

*Martin Thériault*

*Référence: La Presse, Le journal Affaire et le site de Canoe.*

Un petit bémol s'impose car si l'on habite hors des grandes régions « métropolitaines », ce n'est pas garanti que les propriétés augmentent de valeur. En effet, les régions dont l'économie ne permet pas la création de ménage en nombre suffisant pour générer un impact économique, ne suivent pas la même tendance. Ainsi, l'on constate en Mauricie, que hors de la ville de Trois-Rivières, une stagnation des valeurs des propriétés résidentielles. Le déplacement de population vers le centre n'est pas compensé par la création de nouveaux ménages, réduisant les pressions sur les prix. Comme exemple, la ville de Louiseville, le prix des propriétés résidentielles est stable depuis plusieurs années.

En corollaire, on constate que plus on s'éloigne de Montréal, moins la hausse des valeurs de propriétés est importante. On pourrait faire une corrélation entre la distance et la hausse de prix.

Exception à la règle serait les secteurs de la villégiature bien situés, proximité ou ayant un atout majeur, tel un lac recherché.

*Alain Chénier*

**Gazon maudit**

La corvée de la tonte du gazon vous ennuie mortellement? Vous vous arrachez littéralement les cheveux chaque printemps en le voyant reverdir sous les plaques de glaces dans la cour arrière ou devant la maison? Avant d'asphalter, établissez le contact avec la compagnie Defargo.

Sise à Carignan tout près de Montréal, cette entreprise vend du gazon synthétique.

Son Omnipass est constitué de granules de caoutchouc cryogéniques et son Momentum d'un mélange de sable de silice et de granules caoutchoutées. Elle fait la pose pour quiconque est prêt à payer de 10 \$ à 15 \$ le pied carré (incluant la pose). Les écarts sont fonction des niveaux de difficulté et des découpages requis. La durée de vie à l'extérieur serait de 15 à 20 ans.

*Cyberpresse avril 2004*

### *Dans ce numéro*

<b>L'augmentation du prix des maisons en perte de contrôle?...et Gazon maudit.....</b>	<b>1</b>
<b>Bourse de mérite 2004 en évaluation.....</b>	<b>2</b>
<b>Profil de Julien Pierre .....</b>	<b>3</b>
<b>Profil de Nadia Calzuola .....</b>	<b>3</b>
<b>Une maison, c'est plus payant que la loterie.....</b>	<b>4</b>

## Bourse de mérite 2004 en évaluation

Cette année, l'Association des techniciens en évaluation foncière du Québec, en collaboration avec l'Association du Québec de l'Institut Canadien des Évaluateurs, a procédé à la création d'une bourse de mérite pour un finissant du DEC en évaluation. Cette bourse vise à reconnaître le talent, la réussite académique, l'implication sociale et les accomplissements d'un nouveau gradué dans le programme de Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment au Collège Montmorency ou au Cégep de Drummondville. La bourse de mérite 2004, au montant de 750\$, a été offerte par l'AQICE (500\$) et l'ATEFQ (250\$) à Monsieur David Aucoin, un finissant du Cégep de Drummondville.

Parmi l'ensemble des dossiers reçus, c'est le comité de sélection suivant qui a choisi le finaliste : Michel Colgan, président de l'AQICE, André St-Arnaud, secrétaire de l'AQICE, Annie Bertrand, présidente de l'ATEFQ et Martin Thériault, vice-président de l'ATEFQ.

Le récipiendaire de la bourse a reçu son prix le 14 mai 2004 lors du Mérite éducatif du Cégep de Drummondville. Par ailleurs, M. David Aucoin sera présenté lors du 21<sup>e</sup> congrès de l'ATEFQ qui aura lieu dans la région de Montréal à la fin du mois d'octobre.

**Félicitations M. Aucoin !**



De gauche à droite sur la photo : Hans Trépanier, étudiant en TEEB  
**David Aucoin, récipiendaire de la bourse de mérite**  
Clarisse Guilbert, coordonnatrice du programme TEEB  
Annie Bertrand, présidente ATEFQ  
André St-Arnaud, secrétaire AQICE

**PROFILS de deux nouveaux membres du CA****Julien Pierre**

Bonjour

Je me présente, mon nom est Julien Pierre. Je suis présentement aux études en technique d'évaluation et d'estimation du bâtiment au C.E.G.E.P. Montmorency. J'ai travaillé dans le domaine immobilier pour la firme privée HPDG pendant deux mois durant la période des congés des fêtes.

Le domaine immobilier m'intéresse énormément et il semble y avoir beaucoup d'opportunités d'emplois. La construction et l'évaluation immobilière sont mes principaux champs d'intérêts.

Julien Pierre

**Nadia Calzuola**

Je détient des diplômes d'études collégiales en administration spécialisation marketing, en architecture et en évaluation et estimation du bâtiment.

J'ai travaillé pendant quatre ans en évaluation immobilière pour deux firmes privées différentes pour ensuite m'engager dans le domaine de l'import/export pendant trois ans où j'ai occupé un poste de directrice des affaires commerciales.

En 2002, j'ai joint les rangs du service de l'évaluation de la Ville de Montréal. Je poursuis parallèlement mes études universitaires.



Nadia Calzuola

## Une maison, c'est plus payant que la loterie !

Si vous avez acheté une maison unifamiliale en avril 2003 à Montréal, pas besoin d'acheter de billet de la Mini ce vendredi : vos gains depuis un an risquent déjà d'être plus importants. Et, comme ceux de la loterie, ils ne sont pas imposables !

Selon des données de la Chambre immobilière du Grand Montréal, le prix moyen d'une résidence unifamiliale a fait un bond de 52 000 \$ entre les mois d'avril 2003 et 2004 à Montréal.

La loterie est toutefois plus payante selon l'endroit où vous avez décidé d'élire domicile. Ainsi, en avril, le prix moyen d'une maison unifamiliale dans le centre de l'île était de 433 000 \$. Il s'agit d'une hausse de 15 %, ou 58 000 \$, sur un an. Dans l'ouest de Montréal, le prix moyen a fait un bond de 24 % d'avril 2003 à avril 2004, pour se fixer à 292 000 \$. À 18 %, la progression a été moins importante dans l'Est, où le prix d'une unifamiliale atteint 192 000 \$.

« Le centre-ville n'est plus abordable, lance Michel Tremblay, de la Capitale de l'est de Montréal. C'est hors de prix pour la majorité des gens. Les salaires n'ont pas augmenté à cette vitesse-là. » De façon générale, une

tendance semble se pointer à l'horizon : avec des prix beaucoup plus élevés, le centre de Montréal connaît une progression plus lente que ses deux extrémités depuis le début de l'année. Sur quatre mois, c'est vrai pour les résidences unifamiliales, les condos et les multiplex.

Le prix moyen des plex a fait un bond de 31 % dans l'ouest de l'île, contre 19 % dans l'Est et 16 % dans le centre. À 234 000 \$ en moyenne pour un édifice à Lachine ou plus à l'ouest, il était toutefois encore moins cher que le plex de l'Est (252 000 \$) et dans le centre (283 000 \$).

### Le 450 et le 819 !

Autour de Montréal, c'est à Laval que le prix des unifamiliales est le plus élevé, à 189 000 \$ en avril. Il s'agit d'une hausse de 17% par rapport au même mois l'an dernier.

Viennent ensuite les résidences de la Montérégie à 171 000 \$ (+19 %) et celles des Laurentides (160 000 \$ %, +18 %). Ce sont les unifamiliales de la région de Lanaudière, à 136 000 \$ en moyenne, qui demeureraient les plus abordables. Elles sont tout de même, elles aussi, en progression de 19 % par rapport à avril 2003.

Le prix fou des maisons dans la région de Montréal* unifamiliale		
Ouest de Montréal	264 000 \$	16%
Montréal-Centre	410 000 \$	12%
Est de Montréal	185 000 \$	16%
Dorval	237 000 \$	15%
Ahuntsic	267 000 \$	5%
NDG	381 000 \$	20%
Outremont	771 000 \$	18%
Plateau Mont-Royal	391 000 \$	28%
Westmount	776 000 \$	10%
Anjou	216 000 \$	16%

\* Prix moyen des maisons vendues de janvier à avril (4 mois)



ASSOCIATION DES TECHNICIENS  
EN  
ÉVALUATION FONCIÈRE DU  
QUÉBEC

C. P. 869 station C  
MONTRÉAL  
QUÉBEC  
H2L 4L6  
[www.atefq.ca](http://www.atefq.ca)