

L'INFORMATEFQ

ANNÉE 25, N° 1

MARS 2008

Ville contre banlieue

Pour les besoins de notre comparaison, établissons d'abord une référence: une maison de plain-pied avec garage, construite en 1956, dans le quartier Nouveau-Rosemont, à Montréal. La propriété, située rue Des Groseilliers, est à quelques minutes de marche de la station de métro Radisson. Le terrain est de 4500 pi², mais il est surtout disposé sur le côté et en avant. Il y a peu de terrain sur l'arrière, mais c'est une belle propriété.

Cette maison de briques, bien proportionnée, a été vendue 292 000 \$ il y a quelques mois. Une maison équivalente, dans le quartier Ahuntsic, s'est pour sa part envolée pour 285 000 \$. Cette maison de plain-pied jumelée, construite en 1955, est bâtie sur un terrain de

4350 pi², rue Bruchési, au coeur du quartier Ahuntsic.

Tournons-nous vers les maisons comparables à Repentigny. Une maison construite en 1963, elle aussi en brique et dotée d'un garage. Cette propriété de 9000 pi² a été vendue 192 000 \$. La cuisine était refaite, et il y a deux belles salles de bains neuves. Une petite virée à Saint-Eustache nous permet de vérifier qu'une maison très semblable, construite en 1954 sur un terrain de 4223 pi², s'est récemment vendue 170 000 \$.

Dans le cas d'un bungalow construit entre 1950 et 1965, il y a 100 000 \$ de différence pour des propriétés relativement similaires. Depuis quelques années, les ache-

teurs se sont davantage rabattus sur la banlieue, notamment en raison de la croissance rapide des prix dans les quartiers centraux. Mais cette hausse accélérée s'étend peu à peu à la périphérie, ce que l'analyste de la SCHL Paul Cardinal appelle l'effet caillou: comme l'onde d'une pierre jetée dans une mare, la hausse se répand concentriquement autour de l'île. Ainsi, ce sont présentement les zones périphériques qui connaissent les hausses de prix les plus marquées. L'écart avec les secteurs centraux, qui s'était creusé depuis quelques années, est en train de reprendre ses proportions traditionnelles. Mais il demeure important.

Cyberpresse août 2006

Dans ce numéro :

nouveautés	2
Un ascenseur nouvelle génération	2
L'habitation défie les prévisions	3
Le foyer de masse	4
Les condos : privés ou public?	5
La maison idéale ressemble à celle du voisin	6
Sous le soleil toute l'année dans le solarium	7
Quand le quai vaut plus que la maison	8

Un choc immobilier peu probable ici

Aux États-Unis, 22 % des prêts hypothécaires consentis, en 2006, ont été à risque, contre 5 % chez nous. Là-bas, facteur aggravant, il y a surplus de logements. Par conséquent, chute des prix. Ici, la demande reste énergique. C'est pourquoi, le Mouvement des caisses Desjardins est persuadé qu'un choc immobilier tel qu'au pays de l'oncle Sam est, au Québec, improbable. Ici, néanmoins, «la pénurie de logements des dernières années tend à se résorber», dit l'institution financière dans son dernier *Indice de l'habitation*, ce qui retient les hausses de prix. Moribond dans une bonne partie des États-Unis, le marché immobilier reste en pleine santé dans la grande région de Montréal. Selon les statistiques de la Chambre immobilière du Grand Montréal la croissance des ventes a été de 11% en 2007, soit la plus forte hausse en cinq ans. Encore une bonne année en 2008

Cyberpresse septembre 2007 et janvier 2008

Hausse des prix des maisons au Québec

2002 : 12,6 %
 2003 : 16,5 %
 2004 : 12,7 %
 2005 : 7,9 %
 2006 : 5,1 %
 2007 : 6,3 %

NOUVEAUTÉS : Des moyens concrets de mieux consommer



Cordés dans les stands du Green-build, près de 900 exposants sont venus prouver à Chicago que les produits non polluants, recyclables, durables et efficaces d'un point de vue énergétique existent. Et qu'ils sont à la portée des consommateurs dès maintenant.

Les fenêtres intelligentes

L'entreprise Velux fabrique des fenêtres dont le verre peut s'opacifier de façon automatique selon les heures de la journée. Le fonctionnement du SageGlass est plutôt simple: un courant électrique passe dans le verre diminuant sa transparence. Selon la taille de la fenêtre munie du SageGlass, son prix varie généralement de 1500\$ à 4000\$.



Les pavés végétaux sont des grilles de plastique que l'on dépose sous l'herbe, et qui en protègent les racines au passage d'un véhicule.

Photo fournie par Geoblock

Les pavés végétaux

Rendre l'eau de pluie où elle doit aller: dans la nappe phréatique. Coût: généralement entre 2 et 3 \$ le pied carré.

La fausse ardoise

Même de très près, on jurerait que ce que présente le fabricant EcoStar est de l'ardoise. Au toucher, le produit révèle toutefois sa véritable identité: ce n'est en réalité qu'un mélange de caoutchouc et de plastique recyclés. Plus légère que la pierre, cette ardoise a l'avantage de ne contenir que 20% de nouveaux matériaux.



Le robinet économe

Dans une maison où vivent des enfants, il est fréquent de trouver un robinet ouvert, sans personne autour. Le géant de la robinetterie Delta propose des robinets actionnés par les mouvements et qui se ferme automatiquement au bout de 30 secondes. La technologie existe depuis longtemps sur le marché commercial, mais ils sont des dizaines de fabricants à l'offrir désormais au marché résidentiel, à un prix de plus en plus bas, coût environ 500\$.

Le solaire esthétique

S'ils produisent de l'énergie propre, les panneaux solaires sont toutefois rarement jolis sur le toit d'une maison. L'entreprise américaine Pure Energy Alternatives propose des panneaux solaires fragmentés, qui imitent la forme d'une tuile sur le toit incliné d'une maison. L'effet est plutôt esthétique, et la production d'énergie demeure la même qu'avec les panneaux traditionnels.

Cyberpresse novembre 2007



Un ascenseur nouvelle génération

Voici un nouveau type d'ascenseur développé en Argentine. Il est composé d'une structure légère et résistante faite d'aluminium et de polycarbonate. Il est "pneumatique", la différence de pression de l'air entre la partie sous la cabine et la partie supérieure fait que la cabine

s'élève naturellement. Une pompe s'occupe d'augmenter la pression pour vous faire monter et l'ascenseur relâche lentement l'air pressurisé pour vous faire descendre. Cet ascenseur s'installe facilement et rapidement puisqu'il s'agit de modules. Il est autoportant et

son installation ne nécessite aucun puits, câbles, poulies ou éléments hydrauliques. Un tel ascenseur pour 2 étages coûte 24750\$, soit 30% de moins qu'un ascenseur traditionnel.

www.daytonaelevator.com

Journal de Montréal juin 2007

L'habitation défie les prévisions au Québec

Aux États-Unis, le marché immobilier pique du nez. La crise américaine des subprimes ces prêts hypothécaires à risque accordés à des emprunteurs qui ne correspondent pas aux critères de solvabilité habituels menace-t-elle le marché canadien? Les marchés immobiliers américain et canadien sont fondamentalement différents. Au Canada, les prêts hypothécaires à haut risque ne représentent encore que 5% des nouveaux prêts accordés en 2006, en lente progression depuis les 2% atteints en 2001. Aux États-Unis, leur proportion est passée de 7% à 22% pendant la même période. En outre, on observe aux États-Unis un large déficit de la demande par rapport à l'offre, ce qui s'est traduit par une chute des prix. Au Canada, on voit encore des progressions de prix.

Au Québec, particulièrement, le marché surprend par sa vigueur. La SCHL prévoyait 43 775 unités pour l'année. Après sept mois, il y en a déjà 22 790 dans les agglomérations de 10 000 personnes et plus. Pour les communautés plus modestes, le cumul est réalisé sur une base trimestrielle. Du côté résidentiel, l'activité se maintient à l'échelle de la société distincte malgré le léger repli de juin. Après six mois cette année, la valeur des permis est de 7,9% plus élevée qu'au cours du premier semestre de 2006. Les experts avaient parié sur une baisse de 9,7% à l'échelle du pays. Plusieurs facteurs appuient la robustesse de l'in-

dustrie: le taux de chômage à un creux historique, l'augmentation des salaires, les baisses d'impôt et la cherté des prix dans les provinces de l'Ouest. Fait à signaler, cette bonne santé de l'économie québécoise semble freiner les migrations des Québécois vers l'Ouest, ce qui alimenterait la demande de logements.

Le prix des maisons existantes va-t-il baisser? Rassurons-nous: le marché immobilier, même s'il ralentit, est encore en bonne santé. En fait, depuis le début de l'année, il s'est mieux comporté que les prévisions ne le laissaient croire. Dans la grande région métropolitaine, le marché de la revente a connu un premier semestre exceptionnel, avec une hausse de 13% du nombre de transactions par rapport aux six premiers mois de 2006. En raison de la vigueur persistante du marché, la SCHL a vu cette semaine dans sa boule de cristal une hausse de 6% en 2007, puis de 2% en 2008, c'est-à-dire sensiblement

égale à l'inflation.

La propriété s'en vient-elle inaccessible? Depuis 2000, le coût médian de la propriété existante dans la région de Montréal a été multiplié par 1,85, passant de 105 000\$ à 195 000\$. Pour suivre ce rythme, il aurait fallu que le salaire horaire moyen gonfle de 16,07\$ à 30\$. En 2006, il était à 18,87\$. Pour jauger ce phénomène, l'économiste principal Bertrand Recher, de la SCHL, a utilisé une méthode comparative plutôt originale. Combien d'heures doit-il travailler chaque mois pour respecter le plafond de 30% de ses revenus? En 2006, il fallait 181 heures par mois à Montréal. À raison d'une charge normale de 162 heures de travail par mois, le Montréalais célibataire moyen ne pourra donc accéder à une maison moyenne. En moyenne au Québec, il fallait 12 heures de travail par mois de plus en 2006 qu'en 2005 pour être propriétaire.

Cyberpresse août 2007



Le prix des maisons existantes va-t-il baisser? Rassurons-nous: le marché immobilier, même s'il ralentit, est encore en bonne santé.

COPROPRIÉTÉ	PRIX MOYEN	VARIATION
Montréal	251 000\$	+2%
Laval	184 000\$	+1%
Montréal	163 000\$	-3%
Laurentides	176 000\$	+1%
Lanaudière	124 000\$	-9%
UNIFAMILIALE		
Montréal	350 000\$	-2%
Laval	251 000\$	+11%
Montréal	224 000\$	+6%
Laurentides	204 000\$	+2%
Lanaudière	171 000\$	+9%



Le foyer de masse, efficace et écolo

Rare encore dans les maisons de chez nous, bien qu'il y soit en émergence, le foyer de masse est un imposant réservoir de chaleur fait de maçonnerie.

Dans son noyau, formé de deux chambres de combustion pour l'extinction complète du bois, de sa créosote et de presque tous ses gaz, un feu produit une chaleur très vive qui, par succion lente provoquée par la cheminée qui

façon Novoclimat de construire. Car, précise-t-on ailleurs, il n'émet que 1,3 g par heure de particules fines par opposition à 7,5 g maximum pour les poêles à bois ordinaires normés EPA (Agence américaine de protection de l'environnement). D'un autre côté, il produit très peu de cendre, ne provoque pas de feu de cheminée, laquelle d'ailleurs n'a pas besoin d'être ramonée (peut-être aux cinq ans si on est craintif), ne provoque dans la maison aucun soulèvement de poussière, car sa chaleur est subtilement itinérante. De plus, les assureurs ne se laissent pas prier. Ils couvrent volontiers, après inspection, cependant.

Quelques irritants

Le foyer de masse est exaltant, mais il présente quelques inconvénients, d'après Benoît Légaré, de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec (AEEQ). Son prix, d'abord. Selon les fabricants, il varie normalement de 8000 \$ à 12 000 \$.

Puis, la nécessité d'entreposer et de manipuler du bois de chauffage. Ensuite, l'obligation de présence au moins une fois par jour, pendant la saison de chauffage, pour l'allumage et la fermeture des trappes, une fois le feu éteint. Si on ne ferme pas, il y a perte de chaleur et refroidissement de la masse. Enfin, il faut un solide ouvrage de soutènement pour contenir, du rez-de-chaussée, une charge moyenne de 7000 à 9000 livres. Le noyau, à lui seul, pesant au bas mot 2600 livres.

Combiné avec des planchers radiants à l'eau chaude, la maison est alors entièrement chauffée par le foyer dans lequel la tubulure chemine. Il n'y a donc pas accroissement de chaleur, mais distribution plus judicieuse de celle-ci. Il peut également pourvoir aux besoins en eau chaude de la maison, à la condition qu'un serpentín y soit annexé.



s'ouvre au bas, est entraînée dans de longs conduits. Elle lèche alors les parois de l'épaisse chape de pierre ou de brique réfractaire dont elle augmente la température. La chaleur ainsi stockée se répand ensuite subtilement dans la maison durant des heures, voire des jours. Le feu de l'unique attisée quotidienne (une deuxième s'il fait très froid ou si l'isolation de la maison laisse à désirer) dure normalement moins de deux heures. Une fois qu'il est éteint, c'est au tour de la chape de chauffer la maison. Sans aide. Pour chauffer une maison de 2000 pi ca, il faut au maximum huit cordes de bois par an.

Efficacité

Conseiller à l'Agence d'efficacité énergétique du Québec (AEEQ), Benoît Légaré trouve qu'il n'y a pas grand-chose à dire contre le foyer de masse qui est d'ailleurs tout à fait compatible avec la

Une fois qu'il est éteint, c'est au tour de la chape de chauffer la maison.

Sans aide.

Cyberpresse septembre 2007

Les condos: privés ou publics?

La copropriété est une formule d'habitation de plus en plus populaire. Et ce phénomène ne cessera de croître, ajoute Daniel Gill, professeur adjoint à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal. Pourquoi cet engouement? En raison des nouveaux modes de vie de la société. Le spécialiste rappelle que le mode de vie traditionnel (couple, deux enfants, piscine, etc.), qui a dominé depuis la Deuxième Guerre mondiale et qui était associé aux bungalows, s'est effrité. De nouveaux styles de vie sont apparus: couples homosexuels, couples sans enfant, personnes seules ou retraités (empty-nesters). Et vers quoi se sont-ils tournés? Bien souvent vers la copropriété, en milieu urbain. Pourquoi? Parce qu'elle coûte moins cher et nécessite moins d'entretien.

Qu'est-ce qu'un condo?, Dans un immeuble, propriété d'un espace (surtout appartement, parfois un espace commercial ou industriel) et copropriété avec autres des parties à usage commun. Chaque immeuble est privé et ne peut, en aucun cas, être considéré comme public. Il est la demeure de leurs copropriétaires, y compris dans les parties communes. **«Et au sens de la Charte des droits et libertés de la personne (art. 7 et 8), cette demeure est inviolable».**

Vraiment privé? La Loi sur le tabac s'applique aussi aux copropriétés. Il est interdit de fumer dans des parties communes fermées sous peine d'amendes sévères. D'un autre côté, depuis le 1er janvier, les immeubles en copropriété tombent sous l'empire du nouveau Règlement sur la qualité de l'eau des piscines, comme les piscines publiques. La Commission de la santé et de la sécurité du travail voudrait inspecter régulièrement, contre paiement, les ancrages des toits pour que les laveurs de vitres, entre autres, puissent travailler en toute sécurité. Mais au premier rang des «intrus», il y a la Régie du bâtiment (RBQ). Elle se réclame du droit, sur la base de la sécurité du public et de la Loi sur le bâtiment, d'entrer dans tout immeuble - hormis une maison unifamiliale ou tout autre immeuble de moins de trois étages ou de moins de neuf logements - pour s'assurer du bon fonctionnement des ascenseurs. Encore qu'elle fait entrer «les étages en sous-sol» dans son calcul du nombre d'étages.

Craignant que l'État n'envahisse trop les champs de compétence des syndicats de copropriété, l'Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ) est sur le point de s'adresser aux tribunaux pour savoir sur quel pied danser. «En somme, la question que nous voulons poser à la cour est simple : nos immeubles sont-ils privés ou publics?», résume M. Charlebois président de l'Association.. Si nous sommes publics, suppose-t-il, il faudra réécrire les chapitres du Code civil touchant les copropriétés divisées. Tout en retranchant sur le droit des copropriétaires d'administrer leurs bâtiments et sur le principe de «l'inviolabilité de leur demeure».

Cyberpresse août 2007 et janvier 2008





La maison idéale ressemble à celle du voisin

Tout le monde a déjà eu un choc en découvrant une enfilade de maisons neuves et identiques en banlieue. L'effet est saisissant, pour ne pas dire hallucinant. Mais les



*ils craignent
qu'une maison
flyée ne se
construise à
côté de chez eux*

propriétaires vous diront qu'elles ne sont pas toutes pareilles. Il est vrai qu'ici et là, on trouve des différences: la brique des façades, les bardeaux des toitures ou les persiennes peuvent être d'une couleur différente de celles des voisins. Jean-François Voyer, président de Construction Voyer, accepte les plans d'architectes des clients. Mais il observe que ce sont surtout les maisons sembla-



bles qui «pognent» auprès des acheteurs. «Les futurs propriétaires aiment que leur maison ressemble à celle du voisin, constate-t-il. Surtout, ils craignent qu'une maison flyée ne se

construise à côté de chez eux. Dans ce cas, leur résidence pourrait se déprécier.» Même si le constructeur adhère à votre plan d'architecte, il n'est pas dit que le promoteur, de son côté, l'acceptera. «On fait affaire avec des promoteurs qui ont parfois des exigences. Ils peuvent même refuser un plan.» Autre considération: les normes des municipalités. Certaines villes sont dotées de territoires ou de projets pour lesquels s'appliquent un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ou PIIA. La municipalité s'assure ainsi de la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale d'une construction.

Maisons châteaux ou hôtels châteaux, les constructions néo-féodales ont le vent en poupe au Québec depuis une quinzaine d'années. Il y a une nostalgie pour une société plus hiérarchisée. Le château projette l'image de la noblesse. Le phénomène des maisons dérivées des châteaux français et construites en série (Repentigny, Blainville, Laval, entre autres) est aussi typiquement montréalais. Beaucoup de ces grosses maisons sont construites par des populations immigrantes ou anglophones où les gens adhèrent à l'identité française de la ville.

S'inspirant des grandes maisons bourgeoises américaines, les maisons de style château ont conservé un grand hall avec un escalier, une salle de bal. Dénatalité oblige, on y trouve seulement deux ou trois chambres pour le même nombre de garages. La façade avant ou l'ensemble du bâtiment est recouvert de pierres grises, comme les bâtiments du Vieux-Montréal. Souvent, le cube de la maison elle-même est très ordinaire. Alors on travaille sur l'effet monumental en ajoutant des tourelles, des fenêtres arquées, des portes de garage castelli-

sants. Loin de ralentir le phénomène, les autorités municipales ont souvent tendance à en rajouter une couche. Ce n'est pas codifié comme étant un style architectural, mais les municipalités participent à sa diffusion. Volumétrie des bâtiments, types de pentes et de matériaux, des villes telles que Bois-des-Filion ou Blainville adoptent un règlement favorable au style champêtre. Il y a une volonté de passer d'un caractère rural à une plus grande notoriété, alors elles cherchent à développer leur image de marque. C'est uniforme et concentré sur de petites surfaces.

Cyberpresse janvier 2007

Sous le soleil toute l'année dans le solarium

Le solarium, qu'il soit tout verre ou à toiture, n'est pas essentiel pour être bien logé. Pourtant, en raison de son caractère enveloppant et de sa qualité de trait d'union avec la nature, il est attirant et jamais démodé. C'est moins cher qu'un chalet et moins compliqué qu'un déménagement.

À l'origine, en Angleterre, on cultivait des agrumes dans les solariums. Ce, au cœur d'une baie de fenêtres à guillotine. Puis, à la fin du XIXe siècle, on a commencé à y prendre le thé. La société des gens se substituait donc à la solitude du jardinier. Aujourd'hui, on y met le salon, le séjour, la salle à manger pour le souper sous les étoiles, la cuisine laboratoire parfois, le billard, le bain à remous, la bibliothèque ou la piscine.

Agrandir sa maison avec un solarium quatre saisons, ça signifie, le plus souvent, l'ouverture d'un mur de la maison (soit le retrait d'une porte-fenêtre ou d'une fenêtre déjà existante ou une nouvelle ouverture). En 2000, environ 600

ché. C'est pourquoi, il est fortement recommandé d'en faire l'essai avant. Mais jamais un solarium ne doit donner lieu à une moins-value. S'il est disproportionné par rapport à la taille de la maison, s'il s'oppose à son architecture et à son environnement, s'il suinte à grosses gouttes ou semble un ramassis de panneaux de verre, qui s'y intéressera et qui se disputera la propriété lorsqu'elle sera en vente? Quant aux solariums à «verre double énergétique», ou Thermos, c'est fini. Ou presque. L'été, la chaleur s'insinuait assez volontiers, l'hiver, elle était fuyante. Maintenant, c'est le triple verre métallisé à pellicules réfléchissantes et avec gaz argon, plus captif qu'il ne le fut jamais (à cause d'un silicone de scellement de très haute tenue), qui a la cote. Les entrepreneurs en solariums sérieux n'emploient plus que ça. D'un autre côté, l'indice d'isolation R est d'au moins de 8,5 par opposition à 4 pour le verre double énergétique. La ventilation doit être à toute épreuve. Les fenê-



solariums «quatre saisons» ont été construits au Québec. L'an passé, il y en eut à peu près 1000. On devrait en dénombrier autant cette année. Ce qui est 66 % de plus qu'en 2000. À l'époque, une «verrière» pouvait correspondre à 30 % du prix d'une propriété. À présent, l'écart est en dessous de 25 %. La dépense paraît donc plus viable. Sans compter l'amélioration de la qualité de vie.

Le plus difficile, quand on envisage l'achat d'un solarium, c'est de choisir le type de toiture. Vitré ou non? Vitre réfléchissante ou non? Polycarbonate ou carrément bardeaux. Il y a plusieurs écoles, plusieurs offres différentes sur le mar-

tres s'ouvrent grandes bien sûr, mais il faut aussi compter sur l'aide d'un ventilateur au plafond et de vasistas (événets) ou d'une ouverture sur le toit (un panneau de lanterneau) pour permettre une circulation d'air véritable sans quoi, on risque quand même le coup de chaleur. Si le solarium est destiné à devenir une pièce de vie, un chauffage est indispensable. Or, un solarium subit de grandes variations de température. Il faut donc prévoir un thermostat distinct du reste de la maison. L'option du plancher chauffant en hiver est à considérer.

Cyberpresse septembre 2006

*. Mais jamais
un solarium
ne doit donner
lieu à une
moins-value.*

ASSOCIATION DES TECHNICIENS EN ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC

C. P. 869 Station C
Montréal
Québec
H2L 4L6

Messagerie :
journal@atefq.ca

Au service des techniciens
depuis 1983



Quand le quai vaut plus que la maison

Voici un exemple de l'impact de la politique et des restrictions législatives et autres sur la valeur des biens immobiliers.

Pendant presque tout le 20^{ème} siècle, il était aussi facile d'obtenir un permis d'aménagement de quai qu'un permis de construction résidentielle. De nouvelles règles environnementales et la multiplication des interdictions de construire, des moratoires et autres restrictions rigoureuses a provoqué une surévaluation substantielle des quais de haute mer. Dans les régions de villégiature américaines, de Buzzards Bay, dans le Massachusetts, à Puget Sound, dans l'état de Washington, les acheteurs de maison doivent payer de plus en plus cher pour une résidence équipée d'un quai.

À Laurel Harbor (New-York), le propriétaire d'un terrain avec plage et quai demandait récemment 1,4 millions pour sa propriété, et ce, bien que les règles de zonage interdisent d'y construire une maison. Et à Cove Neck, un acheteur a récemment déboursé 3,4 millions pour une résidence riveraine qu'il s'est



empressé de démolir. C'est le quai qui donnait toute sa valeur à la propriété.

Il n'y a pas de méthode formelle pour calculer la valeur générée par un quai. Les évaluateurs et autres spécialistes de l'immobilier disent être en mesure d'obtenir une estimation raisonnable en analysant les ventes précédentes. Ainsi, à Osterville, région de Cape Cod, le prix médian d'une maison avec quai était de 5,8 millions, comparativement à 2,45 millions pour une résidence riveraine sans quai. Les évaluateurs examinent aussi les ventes appairées, c'est-à-dire les transactions portant sur des propriétés semblables à un détail près. Ainsi à Chatham, dans le Massachusetts, deux résidences similaires de style colonial, riveraines avec terrain identiques mais dont une seule était équipée d'un quai. Elles se sont transigées dans un intervalle de quatre mois avec une différence de valeur de 1,3 millions, soit une survalueur de 33%.

Les quais qui génèrent la plus grande valeur sont ceux qui se dressent en eau profonde même à marée basse. Ils peuvent valoir de deux à trois fois le prix de ceux aménagés en eau peu profonde.

The wall street journal, octobre 2007

