

L'INFORMATEFQ

Le choc immobilier des baby-boomers

Dans ce numéro :

Le choc immobilier des baby-boomers	1 et 2
Une propriété, un investissement sûr?	3
L'accession à la propriété sera plus ardue	4 et 5
Aménager un petit coin chalet dans sa cour	6
La beauté et la solidité du verre	7
Pour une galerie stable et durable	7
Journée carrière pour les étudiants du Collège Montmorency	8

Le marché immobilier québécois va connaître un bouleversement majeur à partir de la prochaine décennie. Cela touchera plus particulièrement les maisons unifamiliales. Et plus elles sont cossues, plus les propriétaires écoperont des conséquences du prochain choc immobilier.

C'est ce qui se dégage de l'étude immobilière réalisée par Marie-Claude Guillotte et Sébastien Lavoie, économistes de Valeurs mobilières Banque Laurentienne. Leur étude analyse l'impact du vieillissement de la population québécoise sur le dynamisme du marché immobilier à long terme.

Il en ressort que le vieillissement de la population aura pour effet de modifier sensiblement le visage du marché immobilier québécois.

Pour effectuer leur étude, les analystes Guillotte et Lavoie se sont inspirés des résultats d'une étude démographique réalisée par l'Association des constructeurs d'habita-

tions du Québec de concert avec la Société d'habitation du Québec. Il y a 15 ans, ils se sont promis de vieillir dans leur maison, de déménager une fois âgés dans plus petit, mais dans le même quartier, la même ville ou la même région, ou de préférer la campagne, les plans d'eau et les lieux de villégiature à la ville. Non seulement ils ont tenu parole, mais ils n'ont pas l'intention d'abandonner.

Surtout, ne leur proposez pas d'aller habiter des immeubles à logements de 10 étages et plus. Ils n'en ont pas du tout envie. Tous ces gens, nés entre 1945 et 1965, ont imposé leur culture à l'industrie de la construction résidentielle et n'entendent pas baisser les bras. Les baby-boomers sont des globe-trotters. Ils voyagent. En revanche, quant à leur habitation, ils ne sont pas du genre changeant ou itinérant. Pour l'essentiel, ils sont sédentaires. Ils constituent une cohorte qui n'aspire pas à changer de résidence au

cours des années à venir.. Ils comptent habiter leur maison 14 ans encore, la modifier pour y rester le plus longtemps possible. Ils sont même prêts à payer pour des soins à domicile tellement ils y tiennent.

Par extrapolation, un très grand nombre de baby-boomers d'aujourd'hui passeront inévitablement dans la catégorie d'âge des 60-74 ans lorsqu'on aura atteint la décennie de 2020. Conséquence de ce phénomène? Bon nombre d'entre eux mettront leur habitation en vente pour déménager dans un condo avec services, une maison de retraite ou encore un logement locatif. En effet, selon le sondage, 60 % des personnes interrogées sont tentées par une maison non contiguë plus petite (23 %) ou un logement en copropriété (22 %). Ce qui infère toutefois que 40 % accepteraient de s'installer dans une résidence pour personnes retraitées.

(suite en page 2)

Le choc immobilier des baby-boomers (suite)



**Les prix
s'ajusteront à la
baisse si
nécessaire**

Le nombre de maisons individuelles à vendre augmentera quand les baby-boomers de 75 ans et plus devront délaisser le marché immobilier. Cela aura pour effet de modifier l'équilibre du marché, alors que l'offre de propriétés

(maisons mises en vente) **risque** de dépasser la demande (nombre d'acheteurs potentiels).

Les analystes Guillotte et Lavoie rapportent, dans leur étude, que, d'ici 30 ans, le nombre d'acheteurs (les 25-59 ans) devrait être similaire au nombre de vendeurs (les 60 ans et plus). On parle donc d'un ratio acheteurs/vendeurs de 1 pour 1. Vous ne trouvez pas cela alarmant? Sachez que ledit ratio acheteurs/vendeurs est de 2 pour 1 à l'heure actuelle. Et en 1970, on avait un ratio acheteurs/vendeurs de 3 pour 1. L'équilibre du marché immobilier subira une transformation majeure.

Concrètement, ça veut dire quoi un ratio acheteurs/vendeurs qui s'atténue avec les années? Ça laisse carrément présager que le marché de la revente de propriétés «fracassera de nouveaux records» dans les 15 à 20 prochaines années. Il devrait dépasser annuellement les 100 000, soit 20 000 de plus que cette année.

L'impact de cette abondance de propriétés à vendre? «Bien que les critères des acheteurs ne cadrent pas toujours parfaitement avec les logements disponibles sur le marché, expliquent les deux analystes, nous sommes d'avis que les prix s'ajusteront à la baisse **si nécessaire**, pour attirer la demande et faire en sorte que le stock de maisons unifamiliales disponibles sur le marché de la revente s'écoule.»

Comme la demande pour l'unifamiliale chutera au rythme du vieillissement de la population québécoise, les mises en chantier chuteront. Il faudra s'attendre à un vieillissement du parc d'immeubles de ce type d'habitation. La bonne nouvelle? Le marché de la rénovation a des chances de connaître une excellente période lorsqu'on franchira la décennie de 2020.

Cyberpresse octobre et novembre 2010



Une propriété, un investissement sûr?

Pour la plupart des gens, acheter une maison apparaît comme un investissement sûr, un gardien de valeur. Une «croyance populaire» qui pourrait être «mise à rude épreuve», mettent en garde des économistes de la Financière Banque Nationale.

La démographie pourrait bien venir mêler les cartes à plus long terme et modifier la valeur des maisons. Les économistes de la Financière Banque Nationale Stéphane Marion et Matthieu Arseneau exposaient au début du mois un phénomène méconnu qui chamboule déjà certaines économies, soit la diminution du nombre de personnes âgées entre 20 et 44 ans, et par ricochet le nombre d'acheteurs d'une première maison. Au Japon, la baisse de cette cohorte depuis 35 ans a participé à la chute des prix (- 47 %) depuis maintenant 15 ans, bien qu'elle ne soit pas le seul facteur. En Allemagne, une baisse des prix de 10 % a été observée. Sur un horizon de cinq ans, le Canada sera épargné, plaident les économistes. Mais selon diverses sources, la baisse de la cohorte devrait diminuer de 7 à 15 % d'ici 2050. «Nous sommes donc d'avis que la croyance populaire voulant que l'immobilier représente un gardien de va-

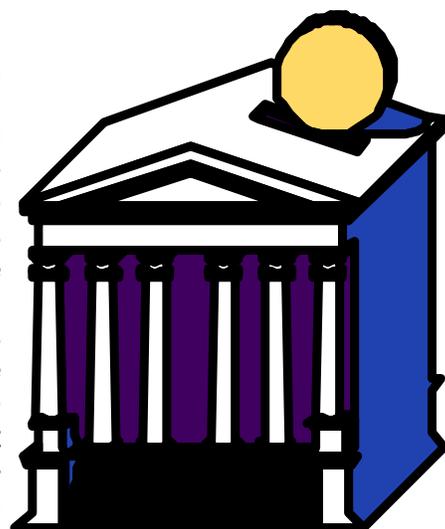


leur sera mise à dure épreuve», écrivent les économistes.

Un scénario qui a été exploré la première fois à la fin des années 70 par des professeurs de Harvard, remarque François Des Rosiers, professeur de gestion urbaine et immobilière. Ils prévoyaient alors que les maisons perdraient 50 % de leur valeur en 2000 à cause de ce phénomène, ce qui ne s'est pas produit. Si l'hypothèse demeure plausible, selon M. Des Rosiers, il faut faire attention aux raisonnements linéaires, car ceteris paribus («toutes choses étant égales par ailleurs») ne tient pas dans la réalité. De nombreux autres facteurs peuvent venir contrebalancer ces effets. Il donne comme exemple le mini baby-boom des dernières années, qui entraînera une cohorte de jeunes plus importante qu'on l'avait estimé. Et où en sera le Québec en termes d'immigration? demande-t-il. Si, pour combler des pénuries de main-d'oeuvre, on ouvre les portes toutes grandes aux nouveaux arrivants, le portrait pourrait aussi être grandement modifié.

Au Canada, près de 7 ménages sur 10 sont propriétaires. Ici comme dans de nombreux pays, l'accès à la propriété est encouragée par des mesures fiscales car elle responsabilise les citoyens et, de façon générale, elle enrichit les ménages. Car en plus de forcer l'épargne, elle permet dans la plupart des cas d'accumuler du capital à l'abri de l'inflation.

Cyberpresse octobre 2010



«à la fin des années 70, on prévoyait alors que les maisons perdraient 50 % de leur valeur en 2000 à cause de ce phénomène»

L'accession à la propriété sera plus ardue



Inquiet du niveau d'endettement des ménages, le ministre des Finances du Canada, Jim Flaherty, a annoncé de nouvelles règles en matière d'emprunts hypothécaires au pays. Si les taux d'intérêt

sont présentement peu élevés, ils augmenteront inévitablement et le gouvernement fédéral veut prévenir l'endettement «excessif» des Canadiens. Il a ajouté que le gouvernement voulait éviter des développements comme ceux vécus dans d'autres pays, tout en évitant de citer l'exemple des États-Unis, où l'explosion de la bulle immobilière a coûté cher à l'économie du pays.

Le ministre Flaherty a d'abord annoncé que la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) ne garantira plus les prêts hypothécaires ayant un amortissement de 35 ans; ce maximum sera dorénavant ramené à 30 ans. Un tel changement permettra aux propriétaires de réduire le total des paiements d'intérêt et de rembourser ceux-ci avant la retraite, tout en faisant augmenter plus rapidement la valeur nette de leur habitation, a fait valoir le ministre.

Ottawa fixera également

un nouveau plafond de 85 pour cent pour le montant qu'un propriétaire peut emprunter dans le refinancement de son hypothèque. Ce plafond s'élevait jusqu'à maintenant à 90 pour cent, après avoir été réduit de cinq pour cent en février dernier, alors que le ministre Flaherty avait là aussi resserré les règles d'emprunt hypothécaire.

En outre, le gouvernement n'assurera plus les marges de crédit garanties hypothécaires, un emprunt dont se servaient certains Canadiens pour s'acheter des bateaux, des voitures ou des téléviseurs, a dénoncé le ministre.

Le resserrement des règles s'appliquant aux prêts hypothécaires assurés aura un impact chez les premiers acheteurs de maison, tandis que son impact sur le marché hypothécaire pris dans son ensemble sera surtout symbolique. Certains ménages devront retarder la réalisation de leur rêve d'accéder à la propriété, peut-être pour leur plus grand bien, remarquez bien.

Les premiers acheteurs ayant une mise de fonds minimale (5% de la valeur de la maison) devront disposer d'un revenu annuel de 70 000\$ pour décrocher un emprunt hypothécaire

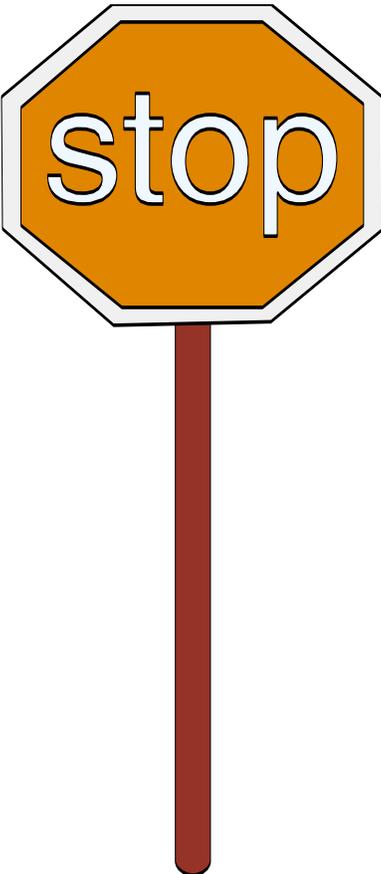
de 300 000\$ à un taux de 4%. Auparavant, avec les anciennes règles en vigueur, la maison pouvait devenir la leur avec un revenu de 65 000\$

Dans une analyse économique, la Banque TD évaluée à 20 000, la diminution des reventes au Canada consécutives à l'application des nouvelles règles. L'Association canadienne de l'immeuble prévoit 442 200 reventes en 2010 et 402 500 transactions en 2011.

Chez Desjardins, seulement 5,4% des prêts ont un amortissement de plus de 30 à 35 ans, de préciser Nathalie Genest, porte-parole du Mouvement Desjardins, qui ne croit pas que les changements seront significatifs pour son organisation.

D'après Denis Doucet, de Multi-Prêt, une partie de sa clientèle intéressée par un refinancement hypothécaire est constituée de ménages désirant regrouper ses dettes de consommation avec l'hypothèque dans le but d'abaisser le paiement mensuel. Dans ces cas, le ratio prêt-valeur atteignait souvent 90% et le refinancement était amorti sur 35 ans.

Cyberpresse, janvier 2011



L'accession à la propriété sera plus ardue

La volonté du ministre des Finances du Canada, Jim Flaherty, de resserrer les règles en matière d'emprunts hypothécaires au pays est louable, mais il oublie un autre aspect de l'endettement des ménages.

Lundi, le ministre Flaherty a annoncé que la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) ne garantira plus les prêts hypothécaires ayant un amortissement de 35 ans. Le maximum sera dorénavant ramené à 30 ans. Le projet du ministre est intéressant, mais c'est quand même une minorité des emprunteurs qui choisissent un amortissement sur 35 ans. Jim Flaherty aurait dû se pencher sur les fameux ratios calculés par les prêteurs hypothécaires. Pour qu'un prêt soit accordé, l'emprunteur ne doit pas consacrer plus de 32 pour cent de son revenu brut à la dette hypothécaire, aux taxes et au chauffage. Il ne doit pas non plus utiliser plus de huit pour cent additionnels (40 % au total) de ce même revenu pour payer ses autres dettes.

Les courtiers hypothécaires de même que les agents d'immeubles ont réagi avec résignation à l'annonce d'hier. «On ne prévoit pas de catastrophe, mais on surveillera de près

l'impact du raccourcissement de la période d'amortissement sur le marché», dit Pierre Leduc, porte-parole de l'Association canadienne de l'immeuble, dans un entretien.

Chez les courtiers hypothécaires, on se réjouit que le gouvernement n'ait pas remonté le niveau de paiement initial au-dessus de 5% de la valeur d'une maison. Jim Murphy, président de l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités, fait part, dans un communiqué, de sa préférence pour un amortissement maximal qui serait resté à 35 ans, quitte à qualifier les emprunteurs sur la base d'un amortissement plus court.

Pendant ce temps, le marché de la revente n'est pas à la veille de ralentir s'il faut en juger par les résultats d'une enquête internet réalisée pour le compte de la Banque Royale. Trois Québécois sur dix affirment qu'il est probable qu'ils achètent une maison au cours des deux prochaines années. Ils jetteront leur dévolu sur une propriété déjà existante pour la grande majorité d'entre eux. La maison détachée est le type d'habitat le plus privilégié par les répondants. Suivent ensuite l'appartement, la maison jumelée et la maison en rangée.

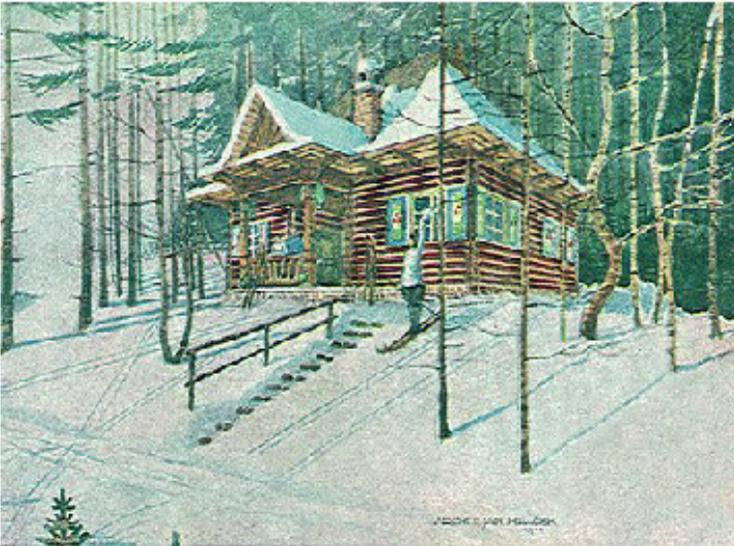
Le sondage montre surtout que les Québécois débordent de confiance à l'égard de l'investissement immobilier. Ils estiment que la valeur de leur propriété a augmenté de 17% au cours de la dernière année, soit 5% de plus que la perception des Ontariens et des Britannico-Colombiens. En réalité, la valeur moyenne des propriétés a progressé de 6,9% au Québec en 2010, ce qui reste deux fois plus élevé que l'inflation.

Autre illusion, 30% des Québécois interrogés croient que le marché est à l'avantage des acheteurs. Vérification faite auprès du service des études économiques de Desjardins, le marché est resté à l'avantage des vendeurs pendant toute l'année 2010. C'est encore le cas en 2011. Au Québec, le marché de l'habitation est resté stable comparativement à ceux des autres régions. On y observe un haut niveau de confiance en ce qui a trait aux avantages liés à l'achat d'une maison.

*Cyberpresse,
janvier, février
et mars 2011*



Aménager un petit coin chalet dans sa cour



mais tout ça à même la résidence ou juste à côté.

La tendance, dit-on, s'apparente au cocooning version écolo. Et, cette fois, ça ne concerne pas que les 50 ans et plus, mais bien toutes les tranches d'âge. Les jeunes couples qui n'ont pas les moyens d'avoir un chalet ou une maison de campagne, trouvent un bon compromis avec le gazébo. La crise financière amène aussi les gens à revoir certaines dépenses. Ainsi, des boomers choisissent d'investir dans un abri de jardin quatre saisons avec spa intégré plutôt que d'aller passer deux ou trois semaines dans le Sud en hiver. Mais peu importe la formule choisie, prévoyez de déboursier au minimum 5000 \$ pour un abri de bonne qualité et les meubles qui vont l'agrémenter.

Au début des travaux, le jour de la fête du Travail en 2008, la maison avait déjà des plans de travail et un auvent sur un patio de pavé uni. C'est ce patio qu'on voulait agrandir et transformer en rallonge.

Un îlot de cuisine extérieure, avec barbecue, petit frigo et tabourets de dînette, prolongeait le patio vers la cour. La vaste pièce ajoutée à la maison occupe toute la largeur arrière, pour une superficie de 33 pieds par 12. Trois portes de garage vitrées tiennent lieu de mur de façade. Celle de gauche donne sur l'îlot de la cuisine extérieure, la suivante sur la piscine et celle de droite sur un spa.

Quatre pieux ont été plantés à cinq pieds dans la terre, puis on a coulé une semelle de béton avec armature d'acier et un muret d'environ un pied de haut. Les colonnes de la rallonge, en bois de charpente régulier, s'appuient sur les pieux. La toiture est en bardeaux d'asphalte à relief. Le prix de ces travaux majeurs? «Moins cher qu'un chalet...»

Cyberpresse 2009

La demande pour les abris trois ou quatre saisons qu'on greffe à la maison ou qu'on installe dans un coin de la cour enregistre sa plus forte croissance des trois dernières années. Selon les experts consultés, le gazébo ou le solarium n'est pas une mode passagère, il répond à un besoin : celui d'avoir une petite oasis de paix, un coin retiré qui ressemble à un chalet,



Exemple d'un petit patio qui deviendra... chalet! Désireux de vivre plus à l'extérieur, d'une option à l'autre, ils ont fini par y reconstituer l'équivalent d'un chalet tout équipé... sans les soucis d'une seconde hypothèque, des assurances et du kilométrage.

La beauté et la solidité du verre

Ces dernières années, les tables de verre, les douches, les buffets, les cloisons amovibles se sont multipliés sur le marché. Mais là où le verre est en train de mener une petite révolution, c'est dans la cuisine et la salle de bains. La luminosité est à l'honneur et le verre possède la transparence et la fluidité pour répondre à ce type d'exigence.

Avez-vous entendu parler des comptoirs en verre ThinkGlass? Cette entreprise à créer un procédé de thermofusion qui permet de créer des plaques de verre sans contrainte d'épaisseur. Et grâce à un processus de moulage tout à fait unique, ThinkGlass peut également concevoir des textures dans le verre, y ajouter des motifs artistiques et ce, à des prix compétitifs. Parmi leur gamme de produits, les comptoirs d'un pouce et demi

d'épaisseur (3,8 centimètres) sont devenus un succès commercial non seulement à cause du choix des textures, mais aussi parce qu'on peut y installer un éclairage DEL. Ceux-ci coûtent environ 225 \$ du pied carré.

L'entreprise vient de terminer un important contrat pour l'architecte Leoh Ming Pei, qui a commandé 48 comptoirs de verre pour les appartements du Centurion, une tour à condos près de Central Park. Au Québec, ThinkGlass a également sa part de succès, dont le mur pixellisé du Centre des congrès de Montréal ainsi que plusieurs comptoirs de bars, de restaurants et de commerces à travers la province.

Selon la texture choisie, la surface aura un effet de vague, d'ondulation, de verdure, dit-elle. Par contre, pour une ambiance

spectaculaire, on suggère d'ajouter un éclairage DEL au comptoir de façon à créer des atmosphères spéciales. Ainsi, pour un effet nautique, on vous conseille des DEL bleues, des roses pour la douceur et des jaunes pour la chaleur. Il existe des dizaines de possibilités.

www.thinkglass.com

Cyberpresse 2009

Ce comptoir de verre présente une texture ondulée



Pour une galerie stable et durable

Qu'ils soient en béton ou en bois, les pieux supportant les galeries et les balcons extérieurs sont sujets au soulèvement par le gel durant l'hiver. Pour réduire les problèmes de soulèvement, on suggère d'envelopper les poteaux sous le niveau du sol d'un film de polyéthylène (polythène) ou d'un enduit de bitume. Ainsi, le sol a peu d'emprise pour agripper le poteau sur ses côtés. Après le soulèvement du pieu, de la terre ou du gravier peuvent remplir le vide qui se crée sous le pieu et l'empêcher de reprendre sa place

initiale après le dégel. Il est donc très prudent de mettre au-dessus du pieu, lors de la construction, une plaque d'acier soudée à une tige filetée qui servira de plaque d'ajustement de niveaux. Celle-ci pourra à la fois faciliter la mise à niveau initiale de la galerie et permettre une correction future du niveau en cas de soulèvement ou d'affaissement du sol. Les pieux d'acier vissés représentent probablement la solution la plus simple, mais ils nécessitent un équipement spécialisé. Plusieurs entrepreneurs les utili-

sent, car ils ne requièrent pas d'excavation. L'extrémité inférieure du pieu est une large soucoupe spiralée de 30 cm (ou plus) qui fore le sol jusqu'à la profondeur requise. Cette soucoupe sert ensuite d'empanchement pour le pieu d'acier et on peut y ajouter une plaque ajustable au sommet. Comparé aux pieux de béton et de bois, le pieu d'acier est plus petit et plus lisse. Il est celui qui résiste le mieux au soulèvement par le gel.

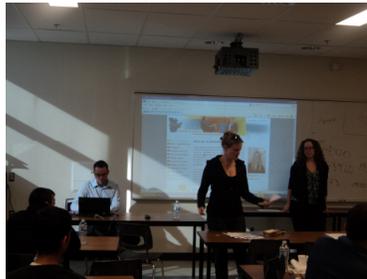
Cyberpresse juin 2009

Au service des techniciens depuis 1983

C.P. 209, Succursale Youville
Montréal, Québec
H2P 2V4

Messagerie : journal@atefq.ca

Retrouvez-nous sur le Web!
Atefq.ca



Journée carrière pour les étudiants en TEEB du Collège Montmorency

Le 22 février dernier, l'ATEFQ a participé à une journée carrière organisée par le département d'estimation et d'évaluation du bâtiment du Collège Montmorency. Cet événement a eu lieu de 12h30 à 15h00 devant tous les étudiants inscrits au programme. Il y a eu six présentations qui ont variées de 20 à 30 minutes sur le domaine de l'évaluation pour répondre

aux interrogations des étudiants. Parmi les invités, certains sont venus parler de leur cheminement professionnel depuis leur diplomation au collège et d'autres étaient là pour présenter leur entreprise dans le but d'embaucher des étudiants et/ou des stagiaires en évaluation. L'Association a également été invitée pour faire la promotion du congrès, de la

bourse de mérite et du service de bureau emploi. Annie Bertrand, Mathieu Tessier et Valérie Landry étaient présents pour faire la présentation. Notons que l'ATEFQ compte actuellement une vingtaine d'étudiants membres qui proviennent du Collège Montmorency.

Annie Bertrand

