

L'INFORMATEFQ

20e ANNÉE, VOLUME III, 2003

août 2003

Maison: des rénovations pour mieux vendre

Vous pensez vendre votre maison au printemps? Pas la peine d'engloutir 15000\$ dans la rénovation de la cuisine de votre propriété pour mieux la vendre dans deux mois, vous répéteront les experts de l'immobilier. Règle générale, investir dans la rénovation d'une maison pour la vendre à court terme n'est pas une bonne décision. Sauf que le marché de la revente est actuellement en effervescence.

Certains propriétaires n'ont pas le temps de planter leur pancarte "À vendre" que l'offre d'achat est acceptée. Tous les types d'habitations ont connu une croissance des ventes et l'année 2002 a été marquée par une rareté de l'offre, souligne une récente analyse de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Bref, la demande est forte et le marché favorise encore plus les vendeurs.

"Et dans ces conditions, je crois qu'il peut être possible de rentabiliser ses rénovations à 100%", soutient Luc Leroux, évaluateur agréé pour CCR Québec. Seule nuance : le coût des rénovations doit absolument être proportionnel à la valeur de la maison.

D'ailleurs, certains spéculateurs achètent des maisons en mauvais état et réussissent, après avoir investi un minimum d'argent en rénovation, à faire des profits au moment de la revente, ajoute Luc Leroux. "Ils vont ainsi remplacer des revêtements de sol, corriger certains détails de la cuisine ou de la salle de bains", poursuit-il.

"Mais il est tout de même difficile de récupérer la totalité de son investissement, à moins d'être soi-même très habile en rénovation", enchaîne un autre évaluateur agréé, Pierre Vaillancourt.

Luc Leroux soutient que l'amélioration du revêtement de sol (alliée à des murs fraîchement repeints) est l'investissement le plus rentable et il le place en première position au palmarès des rénovations. Même si ce n'est pas du parquet, le revêtement de sol doit être d'une propreté impeccable. "Personne ne veut acheter la crasse des autres, tranche l'évaluateur. Vous pouvez avoir une cuisine ou une salle de bains

démodée, mais si votre plancher est impeccable, je vous assure que la réticence de l'acheteur disparaîtra", ajoute-t-il. « Cette information est fortement corroboré par mon expérience en tant qu'analyste de marché pour l'évaluation municipale. Une maison qui a besoin d'un grand ménage se vend à un prix nettement inférieur à ses voisines semblables. » Il y a quelques années, la baignoire à remous, le spa ou même le sauna ont pu accélérer une vente. "Mais ils n'ont jamais permis de vendre une maison à meilleur prix et, aujourd'hui, ils ne sont plus aussi accrocheurs", précise un courtier. Installer un foyer n'augmentera pas non plus la valeur de votre propriété. On s'en offre un pour satisfaire ses besoins. Point. Même constat pour le puit de lumière. Quant au cinéma maison, l'acheteur appréciera la présence du filage pour s'en installer un lui-même.

Même chose pour le pavé uni. Il ne permettrait pas un retour sur investissement appréciable. Quant à l'ajout d'un garage, il peut s'avérer lucratif. "C'est un des meilleurs investissements extérieurs, selon Claude Charron. Mais il faut le terrain nécessaire pour en aménager un vrai", précise-t-il en garde. Le style architectural du garage doit également s'harmoniser à celui de la propriété.

Tout compte fait, quel pourrait être le critère qui donne le plus de valeur à une maison? "Marché actif ou non, la qualité du quartier demeure au sommet du palmarès des avantages immobiliers".

La Presse affaires, 20 mai 2003

Dans ce numéro

Maison : des rénovations pour mieux vendre.....1

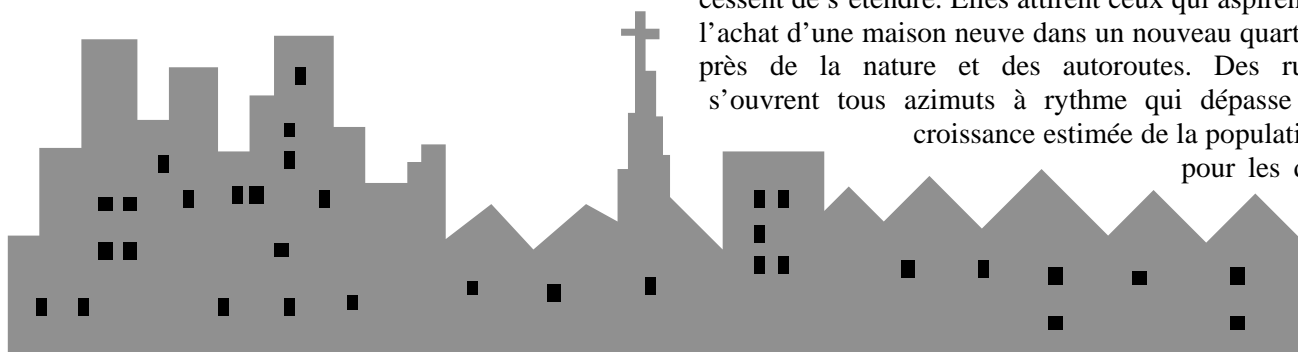
Il faut sauver la banlieue.....2 et 3

Congrès : déjà 20 ans.....4

Les présidents depuis le début.....4

Il faut sauver la banlieue !

La banlieue origine des années 1950 alors que plus des trois quarts des ménages qui s'y installent sont des familles avec enfants, dans un « bungalow » et une voiture « station-wagon ». Il s'agit de quartier de maisons individuelles sans rue ou centre commercial, ni parc industriel. Aujourd'hui, la banlieue ne correspond plus du tout à cette définition. Le déplacement de fonctions urbaines dans les centres de banlieue y attire de nouvelles générations de résidents : des professionnels, des cols blancs, des étudiants, des retraités. On érige des îlots d'appartements en bordure des secteurs de maisons individuelles. Des commerces, services et entreprises y ont pignon sur boulevard et c'est un lieu de travail pour un nombre croissant de personnes. Nous sommes bien loin de la ville dortoir.



Pendant ce temps, à l'écart des premières banlieues, de jeunes couples semblent poursuivre l'idéal des pionniers : devenir propriétaire d'une maison neuve dans un nouveau quartier résidentiel. La recherche de l'intimité et du neuf dans un milieu familial les mène toujours plus loin en périphérie, d'où les deuxièmes et troisièmes couronnes de banlieues. Par contre, les familles que l'on y retrouve comptent en moyenne 1.8 enfants dont le quart était d'âge adulte. Au Québec, lors du recensement de 1996, les 65 ans et plus atteignent 16% dans les secteurs de maisons individuelles datant des années 50 et 60, 18% dans les appartements et copropriétés de la première couronne, et seulement 8% dans les banlieues plus récentes. La classe des aînés et des jeunes retraités comprend un nombre croissant de banlieusards. Jusqu'aux années 1980, les aînés étaient essentiellement concentrés dans les quartiers urbains; tandis qu'à l'heure actuelle, les banlieusards de 65 ans et plus dépassent en nombre les urbains du même âge.

Oui, il existe de plus en plus de banlieusards de troisième génération ! Et les aînés qui y vieillissent

s'y sentent souvent bien : là a été leur vie, là sont leurs amis, leur famille. C'est là qu'ils souhaitent vieillir, dans leur maison ou dans des résidences pour aînés. Les banlieues sont devenues des lieux de plus en plus diversifiés en ce qui concerne leur population : s'y côtoient plusieurs générations, des locataires et des propriétaires, et on y pratique de plus en plus d'activités. Les résidents y sont attachés et ne s'y sentent pas à l'écart de la vie urbaine. Plusieurs préféreraient s'éloigner du centre plutôt que de s'en rapprocher si les banlieues se densifient davantage ou perdaient leur caractère vert.

Quel avenir pour nos banlieues ?

Sur le territoire métropolitain, les banlieues ne cessent de s'étendre. Elles attirent ceux qui aspirent à l'achat d'une maison neuve dans un nouveau quartier près de la nature et des autoroutes. Des rues s'ouvrent tous azimuts à rythme qui dépasse la croissance estimée de la population pour les dix

ou vingt prochaines années. Les conséquences sur la vitalité sociale et économique des quartiers existants pourraient se révéler extrêmement néfastes.

Pour contrer un éventuel effondrement de la première couronne de banlieue, il faut revitaliser ces dernières de manière à les rendre plus attrayantes pour une nouvelle clientèle. En effet, ces quartiers sont nombreux et trop souvent ignorés des promoteurs et de bon nombre de consommateurs, mais ils ont aussi beaucoup à offrir. Accessibilité, arbres matures, variétés de commerces et services et des lots suffisamment spacieux pour tolérer l'agrandissement des maisons.

D'un point de vue économique, les municipalités auraient avantage à maximiser et rentabiliser l'utilisation des infrastructures existantes des vieilles banlieues. La réfection des rues est souvent imminente. Faut-il les refaire aussi larges, sans trottoir et mobilier urbain comme actuellement ? Quelles vocations donner à ces écoles et à ces églises qui vivent ou ont fermé leurs portes ? Les terrains de sport et les parcs risquent-ils, d'ici quelques années, d'être trop désuets pour servir aux aînés ?

Il faut sauver la banlieue ! (suite)

La résurrection du bungalow

Alors qu'on croyait surannée l'image de grands-parents écoulant leurs vieux jours au sein du cocon familial, plusieurs renouent depuis cinq ans avec ce mode de vie traditionnel. Cette réconciliation est observable dans plusieurs banlieues du Québec où, à la faveur de modifications aux règlements de zonage, la vocation des quartiers de maisons unifamiliales est redéfinie pour répondre aux besoins des jeunes adultes qui s'attardent chez leurs parents comme à ceux des grands-parents désireux de cohabiter avec leurs enfants et petits-enfants.

Fonctionnaire au service d'urbanisme de Québec, Richard Noël estime, à l'instar de son collègue Peter Murphy, que sa ville a tout intérêt à favoriser ces réaménagements dans ses vieux quartiers de première couronne. Ils en sont arrivés à cette conclusion au terme d'études menées conjointement avec des chercheurs de l'Université Laval. « Cette banlieue ne répond plus aux nécessités des gens qui ont fait l'acquisition d'un bungalow il y a 40 ou 50 ans pour y élever leurs enfants », dit-elle d'entrée de jeu.

Les grands-parents qu'ils sont devenus n'ont plus que de grands terrains gazonnés à entretenir, des maisons vides à chauffer à même les revenus de leurs rentes, des avenues devenues démentiellement larges une fois privés de la possibilité de conduire une voiture.

S'il faut pour cela transformer un garage en logement, construire un ajout, installer une seconde cuisine ou une salle de bains au sous-sol, plusieurs municipalités cautionnent ces projets qui auraient été strictement interdits avant 1995.

Sont soulevées chaque fois les mêmes questions. N'ouvre-t-on pas la porte à tous les excès en permettant la transformation d'un bungalow en résidence intergénérationnelle ? Ne risque-t-on pas de « défigurer » et de « dévaluer » les propriétés du voisinage par des ajouts ; de porter atteinte à la quiétude des gens sinon à leur intimité par la reconversion des propriétés ? Des proprios ne pourraient-ils pas prétexter l'hébergement d'un parent pour transformer un « bungalow » en maison à revenus ? La question fondamentale est par contre la suivante : la collectivité est-elle en droit de s'opposer

à la réunification des familles et a-t-elle plus à perdre qu'à gagner dans un tel processus ?

Les arguments favorables étaient si nombreux que Charlesbourg fit campagne pour reconvertir les maisons individuelles en maisons intergénérationnelles. Le bilan de l'expérience fut si probant que Québec a amorcé, il y a trois ans, une expérience semblable dans trois de ses anciens quartiers. Dans la région métropolitaine, Blainville est à l'avant-garde depuis 1996. Va pour l'intergénérationnelle et les ajouts latéraux si on préserve l'aspect extérieur de la maison unifamiliale. Pour s'en assurer, on exige une seule porte en façade, une seule adresse civique ainsi qu'un système électrique et un système de chauffage communs. Cette obligation, précise Gervais Beaulieu du service d'urbanisme, a l'effet d'un « ticket modérateur ». Qui voudrait partager tout cela avec de purs étrangers ?

Des mesures semblables sont mises de l'avant à Trois-Rivières. On y poursuit par ailleurs une expérience distincte d'avant fusion permettant à une dame d'habiter un pavillon de jardin usiné sur l'emplacement de la maison de son fils. Terrebonne est dans le camp des « pros » et plus ouverte encore

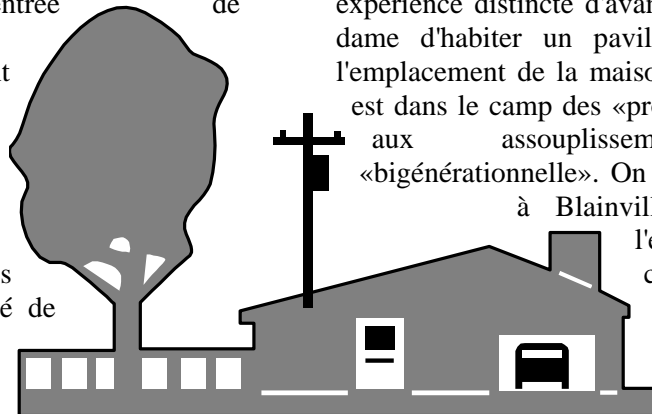
aux assouplissements à saveur « bigénérationnelle ». On porte notamment (comme à Blainville) un grand intérêt à l'émergence d'un nouveau courant qui gonflera avec le vieillissement des baby-boomers. Il se traduit notamment par la construction de

plusieurs maisons intergénérationnelles neuves dans le projet La Pinière.

À Laval, faute d'avoir adopté une nouvelle réglementation, le service d'urbanisme, au sein duquel oeuvre Richard Fleury, gère au cas par cas des demandes de reconversion de maisons unifamiliales. Elles seraient rares. Les Lavallois âgés auraient, selon ses observations, plutôt tendance à vendre leurs maisons à des plus jeunes pour se reloger en condo, préférablement dans le même quartier.

Étude publiée sous le titre La banlieue revisitée, textes résumés de la revue Municipalité hiver 2003, ainsi que d'articles de Cyberpresse du 31-03-2003.

Par Alain Chénier.



CONGRÈS

Déjà 20 ans...

Et oui! Cet automne, c'est le 20^e congrès annuel! Il aura lieu au centre-ville de Québec le samedi 25 octobre 2003 au Holiday Inn. Le congrès étant un événement très attendu, c'est un rendez-vous à ne pas manquer! C'est l'occasion idéale de rencontrer et d'échanger avec les autres techniciens qui travaillent de près ou de loin dans le domaine immobilier.

Tous les membres et non membres sont invités à venir assister à ce congrès qui fêtera son 20^e anniversaire. Afin de souligner les 20 dernières années, tous les ancien(ne)s président(e)s recevront une invitation spéciale pour être présent(e)s.

En principe, l'événement présentera trois conférenciers qui feront un exposé sur un sujet pertinent relatif à l'évaluation puis, en fin de journée, il y aura l'assemblée générale des membres de l'ATEFQ où on procèdera aux élections des postes vacants.

Réservez votre place dès la réception de votre invitation à ce 20^e congrès, car les places seront limitées.

Annie Bertrand, présidente

LES PRÉSIDENTS DEPUIS LA CRÉATION DE L'ATEFQ

Julie Brunel a reconstitué, dans la mesure du possible, la liste des anciens présidents depuis la création de l'ATEFQ. Si le contenu est inexact, veuillez nous aviser.

LES PRÉSIDENTS DEPUIS LA CRÉATION DE L'ATEFQ

<u>Noms</u>	<u>Années</u>
Jacques Lévesque	1983
Francine Fortin	1984
Serge Côté	1985-1986-1987
André St-Arnaud	1988-1989
Luc Maillette	1990-1991
Gaétan Beaupré	1992-1993
Josée Courchesne	1994
André St-Arnaud	1995-1996
Alain Chénier	1997-1998-1999- 2000
Annie Bertrand	2001-2002-2003

Les fondateurs de l'ATEFQ :

Jacques Lévesque
Jacques Morneau
Martin Landry
Claude Gagnon

ASSOCIATION DES TECHNICIENS EN ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC

C. P. 869 Station C
MONTRÉAL QUÉBEC

H2L 4L6

www.atefq.ca