

Le bulletin

Espace D



Des conseils stratégiques pour des épargnants avisés

Deuxième trimestre 2015

RÉNOVATIONS

DÉPENSE OU INVESTISSEMENT?



Avec l'arrivée de la saison estivale, s'annonce un de nos sports nationaux préférés : la rénovation !

**DES TRUCS ET
DES CONSEILS
POUR ANTOINE**



Beauregard

PLEIN DE PROJETS

desjardins.com/coopmoi



Desjardins

Coopérer pour créer l'avenir

QU'EST-CE QUI NOUS MOTIVE TANT À RÉNOVER ?

- ▶ PRÉSERVER OU AUGMENTER LA VALEUR DE NOTRE PROPRIÉTÉ
- ▶ ÉCONOMISER SUR LES FRAIS D'ÉNERGIE
- ▶ AMÉLIORER NOTRE QUALITÉ DE VIE

Selon M. Georges Lambert, économiste à l'APCHQ, la rénovation est un important moteur économique du marché de l'habitation. Il se dépense 1,5 fois plus d'argent en rénovations qu'en constructions neuves au Québec !

Si les conditions de marché associées à une hausse de prix des maisons faisaient en sorte que les rénovations ajoutaient de la valeur à la propriété, les conditions de marché sont maintenant différentes. S'il y a récupération d'une partie du montant investi à la revente, le retour sur l'investissement pourra varier selon les travaux effectués.

VOICI 5 CONSEILS

AFIN DE VOUS ORIENTER DANS VOS CHOIX DE RÉNOVATIONS

Par Emmanuelle Bertrand | Journaliste

LE RETOUR SUR INVESTISSEMENT DÉPEND DE L'ÂGE, DE L'EMPLACEMENT ET DE LA TRANCHE DE PRIX DE LA MAISON.

▶ 1.

VALEUR DE REVENTE OU VALEUR D'USAGE ?

« C'est bien de rénover pour récupérer en valeur à la revente, mais il est tout aussi important de penser à créer de la valeur d'usage pour sa propriété et répondre aux besoins des occupants, par exemple en effectuant des travaux d'isolation pour améliorer le confort et réduire les dépenses en énergie », rappelle M. Lambert.

Lors du choix de rénovations, il faut garder en tête que le retour sur investissement dépend de l'âge de la maison, de son emplacement et de la tranche de prix dans laquelle elle se situe. N'oubliez pas non plus de considérer l'état du marché avant d'investir dans le but de récupérer à la revente !

▶ 2.

RÉNOVER CUISINE ET SALLE DE BAIN : DES CHOIX JUDICIEUX

C'est bien connu, cuisiner et recevoir gagnent en popularité et donc, si votre cuisine a besoin d'amour, c'est sans doute une bonne idée de penser la renipper. Voici le top 5 des rénovations intérieures avec le meilleur retour sur investissement pour le Québec :

- Cuisine : 45 % à 55 % en retour sur votre investissement
- Salle de bain : 30 % à 50 %
- Fenêtres : 30 % à 45 %
- Toiture : 35 % à 45 %
- Planchers : 5 % à 20 %



▶ 3.

AMÉLIORATIONS EXTÉRIEURES: FAITES-LE POUR VOUS, NON POUR LA VALEUR!

Si vous rêvez d'une piscine pour les mois les plus chauds, sachez tout de même qu'il ne s'agit pas d'un investissement qui augmentera la valeur de votre maison, au contraire ! En plus de perdre de la valeur avec le temps, elle représente des frais et du temps d'entretien. De plus, ces derniers éléments pourraient rendre réticents de futurs acheteurs.

▶ 4.

TENDANCES 2015: À SUIVRE OU NON ?

Selon la directrice générale de l'APCHQ, M^{me} Martine Savard, voici les grandes tendances en rénovation cette année :

- Agrandissement: qu'il s'agisse d'un deuxième étage ou d'une verrière à l'arrière de la maison, les propriétaires désirent plus d'espace de vie.
- Parement extérieur: voilà une façon efficace de changer le look défraîchi d'une maison vieillissante. Le revêtement extérieur a un impact visuel considérable pour les acheteurs potentiels.

- Portes et fenêtres: pour améliorer son confort, mais aussi pour économiser sur les frais d'énergie. Deux subventions gouvernementales au Québec ont contribué à la popularité de ce type de rénovation récemment: ÉcorénoV et LogirénoV (cette dernière est en cours jusqu'au 31 juillet).
- Cuisine et salle de bain: pour la récupération de la valeur à la revente, mais aussi pour le confort !

Notons aussi que l'ouverture des pièces pour en faire des aires ouvertes est toujours très populaire. Un bémol par contre: ces modifications auront tendance à faire baisser la valeur de la maison, puisqu'elles réduisent le nombre de pièces disponibles pour les acheteurs potentiels.

▶ 5.

PENSER À LONG TERME

Lorsque vient de temps de rénover, M^{me} Savard recommande de penser à plus long terme. « Avec une population vieillissante, plus en santé et plus fortunée que la précédente, il y a fort à parier que les futurs retraités voudront demeurer le plus longtemps possible à domicile. Pourquoi ne pas prévoir des rénovations qui tiendront compte de cela et qui pourront vous accommoder dans le futur ? ».



FINANCER SES PROJETS DE RÉNOVATIONS

LE PRODUIT LE PLUS ACCESSIBLE ET FLEXIBLE EN MATIÈRE DE REFINANCEMENT EST LA MARGE DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE.

Pour bien préparer cette étape déterminante, lisez les précieux conseils de M. Dominic Guay, représentant hypothécaire pour le Service de financement hypothécaire Desjardins.

PREMIÈRE ÉTAPE : FAIRE UN BUDGET

Pour obtenir du financement, il est facilitant d'avoir en main quelques soumissions d'entrepreneurs. Il est donc nécessaire de déterminer votre budget. « La première chose à clarifier lors de la planification de rénovations est la raison pour laquelle elles doivent être effectuées : est-ce esthétique, fonctionnel ou pour ajouter de la valeur à notre propriété ? », précise M. Guay. Cela peut sembler aller de soi, mais en déterminant l'objectif dès le départ, il est plus facile de prévoir un budget adéquat.

Le budget devrait contenir :

- 2 à 3 soumissions d'entrepreneurs
- Une liste des matériaux nécessaires et leur coût approximatif
- En cas de gros travaux majeurs : l'embauche d'un professionnel pour superviser le chantier

Comment éviter de dépasser votre budget

- Magasinez vos matériaux avant le début des travaux vous permettra d'identifier l'ensemble de vos besoins avant d'être dans le feu de l'action
- Prévoyez 10 % de plus pour le dépassement des coûts vous évitera de devoir faire une nouvelle demande de financement.
- Prenez les conseils de vos proches avec un grain de sel : ils peuvent parfois vous faire perdre de vue vos objectifs et besoins personnels

DEUXIÈME ÉTAPE : DÉTERMINER LE PRODUIT DE FINANCEMENT ADÉQUAT

La solution de financement dépend du budget nécessaire à la réalisation de votre projet.

Moins de 25 000\$

Les méthodes de financement traditionnelles sont toutes indiquées pour ce type de budget.

- La carte de crédit à taux réduit
- La marge de crédit
- Le financement sous la forme d'avance d'argent avec remboursement mensuel

Autre option : si vous bénéficiez d'un prêt hypothécaire et que votre budget oscille entre 15 000\$ et 25 000\$, vous pourriez profiter de l'**Option Multiprojets**, qui permet de réemprunter les sommes déjà remboursées, au taux hypothécaire du jour. Sachez qu'avec cette option, il est préférable d'avoir en main les soumissions que votre institution financière pourrait exiger les factures à la fin des travaux.

Plus de 25 000\$

Au-delà de 25 000\$, il est recommandé d'opter pour un refinancement de la propriété, c'est-à-dire demander un nouveau prêt hypothécaire en y ajoutant le montant nécessaire aux rénovations. Notez que le montant de ce nouveau prêt ne peut pas dépasser 80 % de la valeur marchande de la maison.

Si votre hypothèque a été contractée avant 2009, sachez que vous devez visiter votre notaire pour approbation du nouveau prêt.

Le produit le plus accessible et flexible en matière de refinancement est la **marge de crédit hypothécaire**, pour les propriétaires occupant d'un immeuble de quatre logements ou moins.