

Elle sera belle, ma maison

Munissez-vous des bons renseignements et des bons plans pour tirer le maximum de vos rénovations.

POSSÉDER UNE MAISON est une grande source de fierté, pour ne rien dire du temps, des efforts et, bien sûr, de l'argent nécessaires à son entretien et à son amélioration. Que ce soit pour la revendre, pour y prendre sa retraite ou encore pour la louer, le fait de rénover sa maison peut faire croître plus rapidement sa valeur nette. Mais avant de rêver à une nouvelle cuisine ou à de nouveaux planchers, apprenez à tirer le maximum de votre budget de rénovation.

Un budget s'impose

En plus des dépenses courantes liées à votre maison, il faut prévoir les coûts des rénovations que vous envisagez, mais aussi de l'entretien qui sera nécessaire, qu'il ait été planifié ou non. Les remplacements ou réparations d'importance (toit, appareil de chauffage, climatiseur, fenêtres, etc.) commanderont un budget substantiel, donc il ne faut pas les oublier. Si vous envisagez ces rénovations depuis un certain temps, vous avez peut-être déjà mis de l'argent de côté. Autrement, vous pourriez renoncer à d'autres achats importants – un voyage, par exemple – pour réunir plus vite les sommes nécessaires. Bien des gens ont recours à un prêt, comme une marge de crédit garantie par la valeur nette de la propriété. Votre conseiller saura vous recommander la stratégie la mieux adaptée à votre situation financière.

Une fois que vous aurez pris la décision de commencer les rénovations, comparez les prix des matériaux et de la main-d'œuvre. Songez aux travaux que vous pouvez accomplir vous-même pour réduire les coûts, si vous avez de l'expérience en la matière. (Bricoleurs en herbe : estimez vos capacités avec réalisme! Tenez compte de votre

expérience réelle, car des travaux mal faits pourraient vous coûter plus cher en réparations.) C'est le moment d'établir un budget, en ayant soin de prévoir une « réserve » pour les dépenses imprévues. Si vous optez pour la marge de crédit, fixez-vous une date limite pour la rembourser et programmez vos remboursements.

Renseignez-vous sur votre secteur et votre marché

Consultez un bon agent immobilier pour savoir quels genres de rénovations seraient les plus rentables dans votre secteur. « La bonne vieille règle continue de s'appliquer : une cuisine ou une salle de bain bien refaite est sans doute le meilleur investissement. Par ailleurs, les gens sont séduits par des comptoirs et des planchers de bois franc refaits avec goût », dit Edward Kern, représentant de Private Service Realty Ltd., à Toronto.

Il faut également penser à votre quartier. Si votre intention ultime est de revendre votre propriété, qui seront les acheteurs potentiels? Si vous pensez la louer, quel est le profil des locataires dans votre quartier? M. Kern convient qu'il est essentiel de bien connaître son secteur. « Il faut éviter d'effectuer des rénovations trop coûteuses pour le marché, ou d'apporter des changements trop personnalisés ou particuliers qui ne

plairont pas au plus grand nombre », dit-il. Autrement dit, vos choix seront dictés en partie par votre marché cible. (Si vos acheteurs potentiels sont des familles avec de jeunes enfants, ne remplacez pas le bain par une douche.)

Faites vos recherches

Il est préférable d'obtenir des soumissions d'au moins trois entrepreneurs différents. N'hésitez pas à demander des références et des photos de travaux passés. Vous trouverez sur des sites comme www.homestars.com et www.trustedpros.ca des commentaires de clients d'entrepreneurs. Après tout, comme il s'agit d'un important investissement, il faut réduire les risques de dépassement des coûts et vous assurer d'en avoir pour votre argent. Avant de sélectionner votre entrepreneur, passez en revue sa soumission, en sa présence, et confirmez les permis dont vous aurez besoin pour les travaux de plomberie et d'électricité, et ceux touchant la structure de la maison. Entendez-vous à l'avance sur le calendrier des paiements, sur les garanties offertes et sur l'échéancier des travaux. M. Kern recommande aussi de prévoir des délais suffisants, « car les meilleurs rénovateurs sont souvent réservés des mois à l'avance ». « Faire des rénovations dans les règles de l'art prend du temps,

mais des travaux professionnels et adéquatement documentés ajouteront des milliers de dollars à la valeur de votre propriété. »

Profitez des crédits d'impôt

Il est trop tard pour profiter du crédit d'impôt fédéral pour rénovation domiciliaire, mais le gouvernement de l'Ontario offre un crédit d'impôt pour l'aménagement du logement axé sur le bien-être. Destiné aux personnes de 65 ans ou plus et aux personnes qui hébergent des parents âgés, ce crédit aide à défrayer le coût de modifications visant à améliorer la sécurité et l'accessibilité d'un domicile. Les personnes qui y ont droit peuvent déclarer jusqu'à 10 000 \$ de dépenses admissibles chaque année et recevoir un crédit de 15 %, quel que soit leur revenu. Parmi les travaux admissibles, mentionnons les planchers antidérapants, les rampes d'accès pour fauteuil roulant et des tiroirs et des armoires qui s'ouvrent au toucher. Vous trouverez la liste complète des dépenses admissibles sur le site www.ontario.ca – recherchez « crédit d'impôt pour l'aménagement du logement axé sur le bien-être ».

Rénover votre logement ne se fera sans doute pas aussi facilement et rapidement qu'à la télé, mais si vous procédez selon les règles de l'art, vous serez plus fier que jamais de votre propriété (et vous ferez des envieux!). ■

RÉNOVATIONS COÛTEUSES En moyenne, les Canadiens dépensent 23 300 \$ pour rénover leur cuisine, y compris changer les placards et les électroménagers et aménager leur espace de travail. **La rénovation d'une salle de bains est un moindre investissement, coûtant en moyenne 9 100 \$**, ce qui comprend la plomberie, les meubles de salle de bains, la céramique et l'éclairage¹.



¹ *Huffington Post*, 19 octobre 2012.