

## Rénover pour avoir la maison que vous ne pensiez pas pouvoir vous offrir

**ROMA** : Les rénovations domiciliaires ont donné naissance à toute une nouvelle industrie d'émissions de télé-réalité. Vous pouvez assister à des désastres, saliver devant de nouvelles armoires de cuisine ou juger le goût épouvantable des gens pour les carreaux de céramique de leur salle de bains.

**ROB** : Mais pour certains, dans le marché immobilier devenu hors de prix au Canada, les rénovations ne sont pas un luxe. C'est un mal nécessaire pour pouvoir avoir un logement qui répond à leurs besoins. Les travaux représentent souvent une solution plus abordable que l'achat de la maison parfaite.

**ROMA** : Bienvenue à Test de résistance, une baladodiffusion sur les finances personnelles pour les milléniaux et les membres de la génération Z. Je m'appelle Roma Luciw, je suis rédactrice en chef de la rubrique des finances personnelles du Globe and Mail.

**ROB** : Et je m'appelle Rob Carrick, chroniqueur en finances personnelles au Globe and Mail.

**ROB** : Nous ne sommes pas ici pour parler des rénovations comme thérapie ou moyen de faire de l'argent en revendant rapidement une maison. Ce qui nous intéresse, ce sont les rénovations qui vous permettent d'obtenir la maison que vous voulez, mais que vous ne pourriez pas vous permettre autrement. Roma, vous avez fait beaucoup de rénovations ces derniers temps?

**ROMA** : On peut le dire. J'ai rénové, et j'ai encore rénové! Nous avons vécu avec la poussière, la saleté, le chaos, le bruit et les dépenses. Je veux dire, pour mon mari et moi, c'était moins cher de rester dans la maison où nous sommes. C'est une maison que nous avons achetée en sachant que nous aurions à la rénover. Nous aimons nos voisins. Ils sont presque notre famille élargie, les enfants grandissent tous ensemble. Ce n'était pas une maison parfaite, et ça ne le sera jamais, mais c'était la bonne décision pour nous. Je pense que c'est une chose au sujet de laquelle les gens devraient réfléchir sérieusement lorsqu'ils cherchent à acheter une maison.

**ROB** : L'un des grands avantages des rénovations est qu'elles permettent d'éviter le marché immobilier. Même si je sais que le marché immobilier n'est plus autant en ébullition qu'avant. Il n'y a plus autant de surenchères. Il n'est plus nécessaire de faire d'offres sans condition. En revanche, toujours beaucoup plus simple et plus facile de rénover sa maison que d'en acheter une nouvelle. Et la dette engendrée par une rénovation pourrait être beaucoup moins élevée que l'hypothèque à contracter pour acheter une maison plus grande.

**ROMA** : Notre premier invité a dû rénover la maison qu'il a achetée pour pouvoir payer les mensualités du prêt. C'est ce que nous allons voir après la pause.

**Tomas** : Je m'appelle Tomas. J'ai 35 ans. Je vis à Victoria depuis environ un an. J'avais ma propre entreprise, et cela m'empêchait de quitter Toronto et mon bureau. Nous étions au centre-ville, dans un appartement que nous louions et qui était parfait quand nous étions plus jeunes, mais qui a fini par ne plus répondre à nos besoins. Nous cherchions à nous agrandir. Lorsque le bail a pris fin, nous avons la liberté de travailler de n'importe où, et nous avons dû prendre une décision. Si nous pouvions travailler de n'importe où, et vivre n'importe où, pourquoi ne pas bouger?

**ROMA** : Tomas et son partenaire avaient économisé pendant des années, mais ils n'avaient toujours pas les moyens de s'acheter quelque chose dans le marché en ébullition de Toronto.

**Tomas** : Par moments, on avait l'impression d'être complètement coincés, le marché était vraiment chaotique et nous n'étions pas prêts. Pour l'argent que nous pouvions mettre, il n'y avait que très peu d'options. Nous n'avions pas d'inspiration. Nous avons l'impression qu'aucune solution n'était la bonne. Ce n'est pas faute d'avoir cherché à Toronto. Mais nous avons l'impression de devoir toujours faire des compromis. Et je dois dire que je trouve ce scénario plutôt bizarre. À un moment, on n'a jamais eu autant d'argent dans sa vie, puis on achète une maison, ou un appartement, et tout d'un coup on devient plus endetté qu'on ne l'a jamais été. C'est une grande décision, il ne faut pas la prendre à la légère.

**ROMA** : Ils ont donc écouté les conseils de Marie Kondo et sont partis vers l'ouest. Ils sont tombés amoureux de Victoria et ont commencé à y chercher une maison. Au départ, ils pensaient acheter une maison de ville. Puis ils ont remarqué que des gens achetaient de grandes maisons, avec des appartements qu'ils pouvaient louer.

**Tomas** : Vous savez, il fallait à peu près autant d'argent pour acheter une maison de ville que pour acheter une grande maison où nous aurions un locataire. Cela a vraiment élargi nos horizons. Je ne pense pas que nous aurions pu nous permettre une maison comme celle-ci à Toronto, avec ou sans locataire. Et je ne pense pas que, sans locataire, nous pourrions nous permettre cette maison à Victoria. Non, nous serions largement au-delà de notre limite personnelle.

**ROMA** : Cela signifie qu'ils avaient besoin de rénover, et vite. Or, il n'est pas facile de faire des rénovations dans un délai rapide, encore moins sur une île et pendant une pandémie.

**Tomas** : Je ne sais pas si c'est la réalité ou de la fiction, et c'est probablement une combinaison des deux. Mais ce n'est vraiment pas évident. Nous sommes sur une île, et donc tout est plus lent, moins disponible ou plus cher. Et ce n'est pas amusant. Évidemment, il ne faut pas oublier les pénuries et les problèmes de chaîne d'approvisionnement. Vous devez vous approvisionner, mais les produits s'envolent dès qu'ils arrivent sur les rayons. Nous approchons de la fin de ces problèmes, mais tout était devenu plus cher. Le coût des matériaux, les problèmes d'approvisionnement.

Mais la première source de stress pour nous, pendant cette période, cela a été les entrepreneurs. C'était stressant parce que nous avons acheté la maison rapidement. Évidemment, nous avons employé les tactiques habituelles pour ce type de marché. Il ne faut pas avoir de conditions, ou alors très peu. Et du coup, vous vous retrouvez avec un échéancier. Les versements hypothécaires ont commencé et vous sentez l'urgence de commencer à les financer. Donc, il faut que les entrepreneurs viennent rapidement, et dans un tel cas, évidemment, on ne peut pas être trop exigeant. Il faut en prendre, et il faut en laisser. Vous pouvez avoir vos travaux rapidement, vous pouvez les avoir bon marché, ou pouvez avoir des travaux bien faits. Mais vous ne pouvez pas tout avoir. Pour notre part, nous n'avons pas vraiment le choix, il nous fallait la vitesse. Et donc, nous avons dû faire des compromis sur le prix et la qualité. Et nous avons besoin de plusieurs spécialistes différents. Les deux travaux les plus chers et les plus importants ont fini par être les plus difficiles à traiter, et les plus importantes causes de stress. La situation s'est dégradée et, bien après la fin des travaux, le stress était encore là. Et ce n'est pas à cause de la quantité de travail qui était à faire. Mais il fallait coordonner tous ces éléments. Certaines personnes engagent un entrepreneur général, qui devient en quelque sorte le quart-arrière pour tous les différents corps de métier et est censé être le responsable. Vous savez, je pense qu'il y a sûrement des gens extraordinaires là-bas, mais comment les trouver? Comment le faire dans une ville où nous ne connaissions personne? C'était impossible.

**ROMA :** Ils ont commencé la rénovation le jour où ils ont reçu les clés. Ils ont travaillé avec d'excellents artisans, mais d'autres ont consommé de la drogue dans leur salle de bains, ne se sont pas présentés ou leur ont facturé des milliers de dollars de plus que le devis. Malgré tout, ils ont réussi à terminer les travaux quelques semaines à peine après leur délai très ambitieux de trois mois.

**Tomas :** Nous avons été vraiment débrouillards. Nous avons eu beaucoup d'aide d'un membre de la famille. Nous avons fait une grande partie du travail intermédiaire, tout ce que nous pouvions faire nous-mêmes, et cela a été assez utile, grâce aux quelques jours de vacances que nous avons pu avoir. En fait, nous avons passé Noël et le Nouvel An à peindre pour faire avancer les choses. C'était un petit sacrifice, mais il en a vraiment valu la peine. Si je raconte cette histoire, c'est pour faire comprendre qu'il faut toujours donner quelque chose pour obtenir autre chose. Que ce soit votre stress, votre argent ou votre temps. Vous sacrifiez votre propre bien-être, parce que votre temps a un coût d'opportunité. C'est le travail, ou la vie de famille, qui doit avoir priorité. Vous devez donc comprendre votre situation. Dans notre cas, nous étions dans une nouvelle ville. Nous n'avions pas grand-chose. Nous n'avions pas d'amis ici à l'époque. Nous n'avions pas d'enfants, et nous pouvions donc consacrer plus de temps à ce projet. Je veux ajouter que même si vous faites des compromis pour tous ces aspects, ne vous faites pas d'illusions, ne pensez pas que vous pouvez simplement payer quelqu'un. « Je paie quelqu'un pour qu'il me débarrasse de mes maux de tête. » C'est une façon un peu absurde d'aborder la question, parce qu'en fin de compte, vous vous ferez prendre tout ce que vous avez, et cela ne vous mènera nulle part. Il y a une limite inférieure au niveau que votre stress peut atteindre, mais il y a aussi une limite supérieure.

**ROMA** : Tomas et son partenaire avaient un budget serré pour leurs rénovations. Il leur restait environ 10 000 \$ d'économies après la mise de fonds, trois cartes de crédit et deux marges de crédit. L'estimation initiale des travaux était de 40 à 45 000 \$. La facture finale, 46 000 \$, était plutôt conforme au budget.

**Tomas** : Je le répète, tout cela ne peut pas se faire sans une forte dose de tension ou de stress. En gros, moins vous mettez les mains à la pâte, plus vous dépensez. Nous, nous avons mis les mains à la pâte. C'était un travail à plein temps en plus. Cela a été une période très stressante. Nous avons déménagé à l'autre bout du pays, dans une ville où nous n'avions pas vraiment d'amis et de famille. Nous finissions de travailler vers six heures, parfois plus tard. Parfois, nous devions travailler plus tard, et alors nous ouvrions toutes les feuilles de calcul que nous avions pour essayer de remettre les choses sur la bonne voie. Ou nous nous changions, nous mettions nos vêtements de peinture ou de bricolage, par exemple, pour essayer de faire avancer les choses. Donc oui, nous avons respecté notre budget, mais cela n'a pas été sans une bonne quantité de travail supplémentaire. Il y a bien sûr eu des moments où nos nerfs ont lâché, à tous les deux, et d'autres où nous avons beaucoup ri. Mais ça, c'était parce que nous avons l'impression que cela faisait un an que nous étions dans les travaux et que, malgré les progrès, ce n'était pas la vie que nous voulions.

**ROMA** : Mais après, le revenu locatif a commencé à rentrer. Et ce revenu couvre environ la moitié de leur versement hypothécaire.

**Tomas** : En effet, je dirais que, jusqu'à présent, ça en a valu la peine. Nous sommes très satisfaits. Nous savons que nous vivons dans une maison que nous n'aurions pas pu nous payer à Toronto. Avec le même budget, à Toronto, la maison ne serait pas de la même taille, n'aurait pas autant de commodités ou ne serait pas située à l'endroit que nous voulions. Donc, nous sommes très satisfaits. Mais nous avons acheté au sommet du marché. Nous avons obtenu un excellent taux d'intérêt, mais nous avons payé la maison assez cher, donc l'aménagement de l'appartement du studio au sous-sol a vraiment valu la peine. Un vrai miracle. Mais je dois dire que nous avons éprouvé un immense soulagement quand les travaux ont été terminés. Le premier chèque que vous recevez sur votre compte en banque, c'est un sentiment très particulier. L'impression de commencer à remonter à la surface, mais on n'y est pas encore. La direction vient de changer. On monte. Et ça fait du bien. Et quelques mois plus tard, vous arrêtez de dépenser autant parce que votre carte de crédit est toujours à la limite, vous vérifiez tous vos achats. C'est vraiment serré. Mais les choses commencent à changer, vous commencez à aller dans la bonne direction, vers le haut, grâce au revenu supplémentaire que vous commencez à toucher. Maintenant, un an après, nous avons remboursé le coût des rénovations et nous commençons à apprécier le mode de vie des gens d'ici. Cela en valait vraiment la peine. Il y a des gens qui pourraient être découragés, car ils ne veulent pas partager leur propriété avec quelqu'un d'autre. Cela peut tenir en partie à la nature de la propriété. Par exemple, si elle est vraiment petite, avec l'allée de garage à l'avant, et qu'il n'y a aucun moyen d'éviter physiquement votre locataire. En revanche, avec la plupart des propriétés bien conçues, il est possible

d'éviter d'entendre ou de voir votre locataire. Et donc, vous ne vous rendez pas forcément compte qu'ils sont là, mais vous le voyez dans votre compte bancaire, chaque mois, avec les dépôts. Donc, il y a de la lumière au bout du tunnel. Je pense que c'est ce que nous visions, à la fin.

**ROMA** : Pour réduire les dépenses et le stress, Tomas recommande de rechercher des fournitures d'occasion en ligne. Il pense aussi que c'est une bonne idée de faire venir un entrepreneur avant d'acheter la maison, afin d'avoir une idée de ce que coûteront les rénovations. Notre prochain invité avait une famille en pleine expansion et avait besoin de rénover sa maison pour pouvoir y rester.

**Warren** : Je m'appelle Warren. Je vis à Hamilton, et j'ai 35 ans.

**ROMA** : Warren et sa femme, Sarah, tous deux enseignants, ont déménagé à Hamilton il y a environ cinq ans. Sarah a vu les prix des maisons augmenter et a sauté sur l'occasion d'en acheter une dans un quartier en plein essor.

**Warren** : Je voulais vraiment vivre à Hamilton, parce que j'ai passé mon enfance dans une ville, et que j'aime ce que les villes ont à offrir à une jeune famille. Nous n'avions pas encore d'enfants, mais nous voulions commencer à nous installer. Hamilton était la ville qui ressemblait le plus à celle où j'ai grandi, mais à un prix abordable. Nous avons acheté une maison qui avait été construite en 1909. C'était donc une très vieille maison. Elle avait l'air d'avoir subi des travaux cosmétiques qui l'avaient rendue un peu plus vivable. Sans doute aussi pour qu'elle soit plus facile à vendre. Et donc, on peut voir un peu partout de petits bricolages. Dans le jardin, il y avait un cabanon, je n'en avais jamais vu d'aussi grand, qui était en train de pourrir à cause parce que le toit fuyait. Il restait beaucoup de petites choses à faire, mais aussi des choses plus importantes qui demandaient beaucoup de travail. Nous ne savions pas combien nous allions devoir y mettre. Cette maison devait être une sorte de première étape pour nous. Jusqu'à ce que les prix des maisons grimpent en flèche autour de la maison, que nous nous enthousiasmions, puis que nous comprenions que tous les quartiers où nous envisagions de déménager avaient également grimpé en flèche.

**ROMA** : Puis ils ont découvert que Sarah était enceinte. De jumeaux.

**Warren** : Nous savions que nous voudrions faire des rénovations d'envergure quand nous réussirions à avoir des enfants. Et nous savions qu'il serait important, surtout pour ma femme lorsqu'elle serait à la maison avec eux, que notre environnement soit plus confortable. Nous savions donc que nous allions investir. Nous avons donc refinancé un peu tôt, et les taux d'intérêt étaient encore plutôt intéressants. Cela nous a donné le capital nécessaire pour faire des rénovations assez importantes à un taux avantageux.

**ROMA** : Ils ont obtenu une bonne marge de crédit basée sur la valeur de leur maison. Ils n'étaient toujours pas convaincus qu'une rénovation était le bon choix et se demandaient encore s'ils devaient déménager.

**Warren :** Nous parlions tous les deux jours de la possibilité de déménager, ou de la nécessité de rénover. En fait, nous avons atterri dans un quartier qui était en plein essor. Et nous en sommes tombés amoureux. Nous ne sommes toujours pas sûrs que la maison sera assez grande à long terme. Nous avons une idée de la vie que nous voulons mener, et nous ne voulons pas forcément nous endetter davantage pour cela. Alors récemment, nous avons décidé de rester pendant dix ans, puis d'essayer d'avoir quelque chose de plus grand quand nos jumeaux seront adolescents.

**ROMA :** Ils ont planifié un grand voyage en voiture pour leur dernier été sans enfants. Ils pensaient que les rénovations seraient terminées à leur retour.

**Warren :** Dans un monde idéal, nous pensions qu'il faudrait quatre ou cinq semaines pour tout faire. Les fenêtres étaient très en retard, et ça a retardé beaucoup de travaux. Et nos fenêtres n'ont été installées que pendant la première semaine de novembre. Nous pensions en avoir fini en août, mais tout a pris plus de temps, toujours plus de temps, à cause de tous les problèmes de chaîne d'approvisionnement.

**ROMA :** Non seulement le projet a pris plus de temps, mais il a coûté le double du budget qu'ils avaient prévu à l'origine.

**Warren :** Nous avons engagé un entrepreneur pour abattre quelques murs et ouvrir le rez-de-chaussée. Et il fallait aussi refaire la cuisine. Nous avons vidé tout le rez-de-chaussée, à l'exception de ce que nous ne voulions pas changer, et nous avons dû isoler les solives de plancher qui étaient fissurées à cause des mauvais bricolages et rafistolages qui avaient été faits. Je ne sais pas à quand remontaient ces travaux. Nous avons refait la plomberie. Nous avons dû refaire le chauffage, la climatisation et la ventilation parce que les gaines étaient en piètre état. En plein milieu de notre voyage, notre entrepreneur nous a annoncé que les solives du plancher au deuxième étage étaient toutes fendues. C'est la raison pour laquelle les planchers s'étaient affaissés à cet étage. Donc, il fallait les réparer. Le problème, nous a-t-il dit, c'est que si je redresse le plafond et les solives du plancher, cela pourrait endommager le baignoire et l'ensemble de la salle de bain du deuxième étage. Mais maintenant que nous y sommes et que nous avons tous les outils, il n'y aura jamais un moment où il sera moins cher de refaire cette salle de bains du deuxième étage. C'était un argument assez convaincant, car nous savions que nous aurions à la refaire un jour ou l'autre. Nous avons appuyé sur la gâchette. Cela aurait été une mauvaise idée de ne pas le faire, en réalité. Nous nous sommes lancés en pensant que ça allait coûter 50 000 dollars et ça a presque doublé à la fin. Ça représentait beaucoup d'argent par rapport à ce que nous avons l'habitude de dépenser. Mais avec le financement que nous avons obtenu, nous étions sûrs que nous allions pouvoir récupérer cet argent plus tard. Et que cela nous apporterait beaucoup de confort et beaucoup de bonheur, avec nos jumeaux qui étaient en route.

**ROMA :** Bien que les travaux de rénovation aient dépassé le temps et le budget prévus, Warren et Sarah ont été satisfaits de la façon dont ils se sont déroulés.

**Warren :** Vous savez, notre budget initial nous semblait énorme. Mais nous voulions vraiment améliorer la maison en fonction de nos besoins. Certains murs laissaient passer l'air. Et beaucoup d'aspects donnaient l'impression que la maison n'était pas prête pour accueillir nos enfants. Je pense donc que le fait de savoir que nos jumeaux allaient bientôt naître et que nous voulions nous assurer qu'ils arriveraient dans une maison où ils passeraient beaucoup de temps, et qui serait très confortable en termes de chauffage et de climatisation, a joué un rôle sur le plan émotionnel. Ils sont nés en décembre, donc nous avons vraiment peur de ne pas avoir assez chaud. La ventilation ne fonctionnait franchement pas très bien. Certaines pièces étaient vraiment chaudes, et d'autres carrément froides. Mentalement, nous étions assez bien préparés à faire ce qu'il fallait. Et heureusement, nous avons trouvé un entrepreneur en qui nous avons vraiment confiance. Il n'a pas enjolivé la situation, et il n'a pas non plus reculé. Il voulait faire un travail de haute qualité et il tenait sincèrement à ne pas dépenser trop, et à dépenser intelligemment. Je pense que la confiance que nous avons en notre entrepreneur a joué un grand rôle. Nous savions pertinemment qu'il était impossible de revenir en arrière. À l'époque, le fait que les travaux ne soient pas terminés avant la fin novembre était un défi, car la date de la naissance approchait à grands pas.

**ROMA :** Les jumeaux sont nés en décembre. Warren ne conseille pas de prendre une grande décision financière quand on attend un bébé.

**Warren :** Nous ne pouvions pas nous empêcher de penser que le fait d'attendre des enfants avait un impact émotionnel. Je crois qu'il y a une règle empirique qui dit qu'il ne faut pas faire de gros achats sous l'influence de l'émotivité. Il suffit de trouver les bonnes personnes, d'être assez clair sur vos attentes et sur ce que vous espérez que ça donne, de surfer sur la vague avec un peu plus d'habileté et de ne pas faire de microgestion, parce que ça ne ferait que rendre les moments encore plus stressants. Il faut essayer de garder une vue d'ensemble.

**ROMA :** Après la pause, nous parlerons des tendances de la rénovation et de l'accessibilité financière avec un expert.

**ROB :** Shir Megan est président et chef de la direction de Home Stars, un service en ligne gratuit qui permet aux propriétaires de passer en revue des professionnels de la rénovation et de choisir ceux qui conviennent. Home Stars fait aussi des recherches sur le marché de la rénovation au Canada, encore en pleine effervescence.

D'après ce que vous voyez sur Home Stars, quelles sont les raisons les plus fréquentes pour lesquelles les gens rénovent leur maison en ce moment? Je me demande s'il s'agit de rénovations qui concernent l'habitabilité et le confort, plutôt que l'embellissement ou l'esthétique.

**Shir :** Tout à fait. Il ne fait pas de doute que les gens restent dans leur maison plus longtemps. C'est la règle, en ce moment. Évidemment, plus ils passent de temps dans leur maison, plus celle-ci s'use. Ils refont surtout leurs salles de bains. Ils refont leurs

sous-sols, ils refont leurs cuisines. Ils font tous ces travaux pour adapter leur maison à leurs besoins qui évoluent.

**ROB** : Le logement coûte très cher, même si les prix ont un peu baissé, et beaucoup de gens doivent se demander s'ils peuvent se permettre d'acheter une maison plus grande. Pensez-vous qu'il est plus économique de rénover une maison que d'en acheter une autre?

**Shir** : C'est souvent le cas. De nos jours, les milléniaux doivent faire des choix : soit ils achètent une maison à retaper et la rénovent au fil du temps, soit ils restent dans leur maison quelques années de plus, et ils la rénovent pour l'adapter à leurs nouveaux besoins. Ces rénovations sont donc parfaites pour les gens qui se trouvent dans cette situation, s'ils ont l'intention de rester dans leur maison pendant encore un à trois ans, parce qu'il y a des chances que la rénovation de leur sous-sol, de leur cuisine ou de leur salle de bains représente un retour sur investissement positif. Autrement dit, ils récupéreront l'argent qu'ils investissent dans leurs rénovations lorsqu'ils vendront leur maison dans quelques années. Et c'est très intéressant. Donc, d'une part, les rénovations apportent un côté pratique supplémentaire. Et d'autre part, elles vous rapportent de l'argent.

**ROB** : On parle toujours beaucoup des rénovations qui ajoutent de la valeur à votre maison et de celles qui ne servent qu'à votre plaisir personnel. J'aimerais me concentrer ici sur celles qui ajoutent vraiment de la valeur et un côté utile. Y a-t-il des rénovations en particulier qui vous viennent à l'esprit?

**Shir** : Bien sûr. Nous voyons beaucoup de gens qui ajoutent maintenant des unités qu'ils peuvent louer. En général au sous-sol. C'est vraiment très utile. Et aussi, nous voyons beaucoup de gens qui convertissent leur maison pour qu'elles soient intergénérationnelles. Au lieu de placer des parents âgées dans des établissements spécialisés, ils les font venir chez eux. Ils ajoutent donc un agrandissement, une chambre, une salle de bain et un espace de vie pour les nouveaux membres de la famille. Ainsi, ils peuvent tirer un meilleur parti de leur maison. Nous voyons aussi des gens qui ajoutent des salles de bains, des espaces de bureau, tout cela leur permet d'adapter un peu plus leur maison à l'évolution de leurs besoins. C'est très fréquent. Les gens voyagent moins, donc ils ont tendance à aménager leur maison ou leur jardin pour leurs loisirs, par exemple avec une piscine.

**ROB** : L'un des événements marquants de la pandémie a été que beaucoup de gens ont rénové en même temps, à un moment où les problèmes de chaîne d'approvisionnement faisaient grimper les coûts, notamment dans le cas des matières premières et du bois. Comment le coût des matériaux évolue-t-il en ce moment?

**Shir** : Il est en légère baisse. Toutefois, cette baisse est compensée par le fait que la main-d'œuvre coûte plus cher. C'est pourquoi nous observons en ce moment un certain repli des projets qui ne sont pas indispensables.

**ROB :** Il y a un autre problème, en ce qui concerne la chaîne d'approvisionnement. Quand vous rénovez, vous avez besoin de tous les matériaux, vous avez besoin de bois, vous avez besoin de céramique, vous avez besoin d'accessoires, vous avez besoin de toutes sortes de choses. Une partie de ces matériaux est disponible, mais une autre partie ne l'est pas. Et mon entrepreneur part sur d'autres projets en attendant que tous les matériaux soient disponibles. Ce problème existe-t-il encore? Il faut que je reçoive tous mes matériaux à temps pour que la location puisse se faire rapidement.

**Shir :** Oui, exactement. Les projets prennent plus de temps que jamais. Nous constatons aussi que beaucoup d'entrepreneurs planifient plus longtemps à l'avance. Donc, par exemple, les propriétaires de maison qui veulent faire des rénovations au printemps doivent commencer à en discuter immédiatement. Il y a beaucoup de conseils que votre entrepreneur pourra vous donner. Commandez vos appareils électroménagers dès aujourd'hui. Finalisez vos plans immédiatement, afin que l'entrepreneur puisse se débrouiller avec la disponibilité des matériaux et des fournitures.

**ROB :** Comment les gens paient-ils les rénovations?

**Shir :** Certains Canadiens ont encore de l'argent disponible, ou ont la possibilité d'en emprunter à leurs proches, mais ils sont de plus en plus rares. Et il y a encore des gens, au Canada, qui contractent des prêts à court terme ou des marges de crédit et très franchement, Rob, cela m'inquiète. Comme vous le savez, le coût de l'argent augmente de façon spectaculaire. Le taux d'intérêt de ces prêts à court terme est de plus de 10 % ces jours-ci, et cela ajoute une très forte pression financière.

**ROB :** Ma femme et moi avons fait quelques rénovations au fil des ans, et il y a toujours des complications. Je me demande quels sont, actuellement, les problèmes que les gens rencontrent le plus souvent, dans leurs rénovations?

**Shir :** Le plus gros problème, actuellement, c'est la disponibilité des matériaux. Vous l'avez déjà évoqué. Les propriétaires doivent bien travailler avec leurs entrepreneurs pour tout planifier à l'avance. Mais nous en avons déjà parlé. L'autre problème que nous rencontrons, c'est que les propriétaires ne se renseignent malheureusement pas au sujet de leurs entrepreneurs et artisans avant le début des projets. Cela signifie qu'ils engagent des professionnels qui n'ont pas bonne réputation, qui pourraient disparaître avec l'acompte qui leur a été versé et qui pourraient ne pas bien faire le travail du premier coup. Et cela arrive souvent. Et nous conseillons vivement aux Canadiens de s'assurer qu'ils embauchent des professionnels à qui ils peuvent faire confiance. Assurez-vous que votre professionnel a fait l'objet d'une vérification des antécédents et d'une vérification financière. Recherchez le badge qui indique qu'il a été vérifié, sur le site de Home Stars ou sur un site similaire, pour vous assurer que le travail sera fait, du premier coup.

**ROB :** Quels sont vos principaux conseils qui pourraient permettre aux gens qui envisagent de rénover leur maison d'économiser?

**Shir** : Le meilleur conseil que je peux donner aux propriétaires pour économiser sur leurs rénovations, c'est qu'ils doivent comprendre leur situation. Combien de temps ont-ils l'intention de rester dans leur maison? Si les propriétaires répondent à cette simple question, cela simplifiera les décisions qu'ils auront à prendre, tout au long de leurs rénovations. Par exemple, si vous rénovez votre cuisine pour permettre à votre famille de ne rester qu'un à trois ans de plus dans votre maison, vos décisions ne seront pas les mêmes. Dans ce cas, vous n'opterez pour des armoires sur mesure. Vous laisserez de côté les finitions haut de gamme. Vous vous contenterez de l'essentiel. En revanche, si vous venez d'acheter une maison à rénover, vous rénoverez la cuisine en pensant au long terme. Vous vous concentrerez sur la qualité. Vous voudrez une charpente haut de gamme. Vous voudrez des comptoirs de qualité. Donc, assurez-vous de bien répondre à cette question : combien de temps ai-je l'intention de rester ici?

**ROMA** : Même si la location n'a jamais été plus chère, beaucoup de propriétaires continuent à aller de l'avant pour avoir la maison qu'ils veulent et dont ils ont besoin. Mon seul espoir est qu'ils puissent se le permettre. Rob, quels sont les points à retenir de nos conversations d'aujourd'hui?

**ROB** : 1) Le moyen idéal de payer ses rénovations, c'est l'épargne. Mais une marge de crédit sur valeur domiciliaire est acceptable si vous vous fixez un délai de 12 à 24 mois pour tout rembourser. Après les récentes hausses de taux d'intérêt, ces marges de crédit coûtent beaucoup plus cher qu'avant.

2) Attendez-vous à des dépassements de coûts, même pour des rénovations très simples. Vous connaissez la chanson. Votre entrepreneur vient vous voir et vous dit : « Quel est l'idiot qui a installé ce câblage, cette plomberie, ce plancher, etc. Nous devons tout remplacer. »

3) Soyez prêt à faire des compromis à l'égard de vos plans et de vos matériaux. Si vous optez pour le meilleur pour tout, vous vous endetterez pour longtemps.

**ROMA** : Merci d'avoir écouté cet épisode de Test de résistance. Il a été produit par Kyle Fulton, Emily Jackson et Zahra Kozhema. Notre productrice exécutive est Kiran Rana. Merci à Tomas, Warren et Shir de s'être joints à nous.

**ROB** : Vous trouverez Test de résistance en anglais (Stress Test) partout où vous écoutez des balados. Si vous avez aimé cet épisode, donnez-nous cinq étoiles sur Apple Podcasts et parlez-en à vos amis.

**ROMA** : Dans le prochain épisode de Test de résistance, nous parlerons de la rémunération. L'inflation a fait augmenter le coût d'à peu près tout et a poussé certaines entreprises à augmenter les salaires. Mais l'économie est chancelante. Et la situation n'est pas la même dans tous les secteurs. Nous discuterons des meilleures stratégies pour négocier une augmentation.

**ROB** : En attendant, retrouvez-nous sur le site du Globe and Mail. Merci à tous de nous avoir écoutés.