

Martin Provencher

# L'IMMOBILIER

EN 2025 // Investir  
autrement

NOUVELLE ÉDITION AUGMENTÉE





# L'IMMOBILIER

## EN 2025 // Investir autrement

NOUVELLE ÉDITION AUGMENTÉE

**Catalogage avant publication de Bibliothèque et Archives  
nationales du Québec et Bibliothèque et Archives Canada**

Provencher, Martin

L'immobilier en 2025

Édition revue et augmentée.

ISBN 978-2-89705-321-5

1. Immeubles - Investissements. 2. Immobilier - Prévision.

3. Immeubles - Investissements - Québec (Province). I. Titre.

HD1382.5P762 2015

332.63'243

C2015-940017-1

**Présidente** Caroline Jamet

**Directeur de l'édition** Éric Fournalty

**Directrice de la commercialisation** Sandrine Donkers

**Responsable gestion de la production** Carla Menza

**Communications** Marie-Pierre Hamel

**Éditrice déléguée** Sylvie Latour

**Conception graphique et mise en page** Célia Provencher-Galarneau

**Icônes** [www.flaticon.com](http://www.flaticon.com)

**Révision linguistique et correction d'épreuves** Yvan Dupuis

**Photo de l'auteur** Katya Konioukhova

L'éditeur bénéficie du soutien de la Société de développement des entreprises culturelles du Québec (SODEC) pour son programme d'édition et pour ses activités de promotion.

L'éditeur remercie le gouvernement du Québec de l'aide financière accordée à l'édition de cet ouvrage par l'entremise du Programme de crédit d'impôt pour l'édition de livres, administré par la SODEC.

Nous reconnaissons l'aide financière du gouvernement du Canada par l'entremise du Fonds du livre du Canada (FLC).

Nous remercions le Conseil des arts du Canada de l'aide accordée à notre programme de publication.

© Les Éditions La Presse  
TOUS DROITS RÉSERVÉS  
Dépôt légal-1<sup>er</sup> trimestre 2015  
ISBN 978-2-89705-321-5  
Imprimé et relié au Canada

**LES ÉDITIONS LA PRESSE**  
Les Éditions La Presse  
7, rue Saint-Jacques  
Montréal (Québec)  
H2Y 1K9

Martin Provencher

# L'IMMOBILIER

EN 2025 // Investir  
autrement

NOUVELLE ÉDITION AUGMENTÉE



LES ÉDITIONS LA PRESSE



# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION // 9

CHAPITRE 1

La transformation du monde de l'immobilier // 13

CHAPITRE 2

La mort des « blocs » // 35

CHAPITRE 3

Les dix segments de marché d'avenir en immobilier // 53

CHAPITRE 4

Les neuf segments de marché à éviter en immobilier // 75

CHAPITRE 5

Le secteur // 91

CHAPITRE 6

La demande énergétique et les impacts de la baisse  
du prix du pétrole sur l'immobilier // 111



## CHAPITRE 7

L'immobilier horizontal sélectif : un rempart anti-inflation // 131

## CHAPITRE 8

La sécurité financière : mieux vaut y voir soi-même // 141

## CHAPITRE 9

L'immobilier sélectif horizontal ou l'immobilier du futur // 155

## CHAPITRE 10

La fiscalité ou le rapport risque/impôt // 165

## CHAPITRE 11

Les 10 critères de sélection d'un terrain // 183

CONCLUSION // 193

RÉFÉRENCES // 197

REMERCIEMENTS // 213



# INTRODUCTION



Vous tenez entre vos mains mon cinquième ouvrage, une édition revue et augmentée, traitant de mon sujet favori : l'immobilier ! Le défi dans ce livre résidait dans le fait que je me risquais à sortir du sentier bien balisé des guides pratiques pour exprimer ma vision de ce que l'avenir réserve à notre monde du point de vue, bien sûr, de l'investisseur immobilier. Comme le mentionnaient les auteurs du livre *Le Monde en 2025*, « [...] la prévision n'est pas un luxe, elle est une obligation de notre temps<sup>1</sup> ».

L'économie mondiale peine à se relever. La locomotive chinoise a ralenti, ce qui a entraîné une baisse de la demande, et donc des prix des matières premières. Le Canada est directement touché, mais malgré tout l'équilibre budgétaire est prévu pour 2015. Au Québec, c'est l'austérité qui prévaut, afin d'honorer notre profession de foi collective et atteindre le déficit zéro avec le budget 2015-2016. Augmentation de la pression au niveau municipal.

Selon Terry Corcoran du *Financial Post*, en 2010, les gouvernements fédéral et provinciaux prévoyaient qu'en 2015 ils auraient accumulé une dette combinée de 1 000 milliards de dollars, ce qui représentait 30 000 \$ par résident canadien<sup>2</sup>. La dette a été plus élevée de

100 milliards, ce qui représente 31 850 \$ par citoyen au Canada et 38 725 \$ pour chaque Québécois<sup>3</sup>.

Des multinationales ferment leurs portes ou font faillite. Les travailleurs craignent de perdre leur emploi, et les retraités leur fonds de pension... si ce n'est déjà fait. Comment ne pas voir que les plaques tectoniques de la finance et de l'économie s'entrechoquent ?

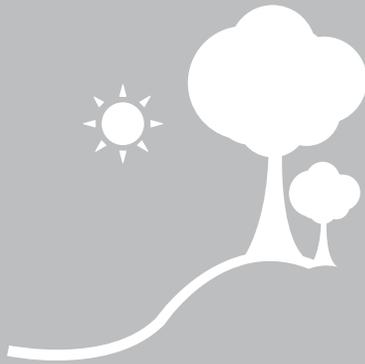
Plusieurs tendances lourdes se dessinent actuellement à l'échelle planétaire. Elles se combineront pour créer des occasions dans plusieurs domaines, dont, bien sûr, celui de l'immobilier. Simultanément, certains créneaux de l'immobilier, des segments de marché, seront en perte de vitesse, voire à éviter. Parmi ces tendances, mentionnons d'abord la croissance démographique. L'augmentation de la population et le changement du mode de vie d'un nombre de plus en plus grand de personnes exercent une pression sur l'environnement et contribuent à l'épuisement des ressources en eau, en terres arables et en énergie. Pour répondre aux besoins énergétiques, il faut de l'eau. De plus en plus de terres cultivables sont destinées à la production de biocarburants, ce qui contribue à l'accroissement des coûts des denrées alimentaires. Tous ces changements accentuent le phénomène du réchauffement climatique, qui à son tour vient accroître les pénuries d'eau potable ainsi que la perte de terres arables du fait de la sécheresse et de la désertification. Tout cela transformera le monde de l'immobilier d'une façon encore jamais vue.

Si on considère le fait que, d'une part, la population mondiale augmente et que le changement de style de vie des habitants des pays en voie de développement exige plus d'espace par individu et que, d'autre part, la planète perd chaque année des centaines de milliers d'hectares de terre en raison de la désertification, de la pollution, etc., l'équation devient évidente. La demande d'espace dépasse l'offre. Nous devons dès maintenant changer complètement notre façon de voir l'investissement immobilier. Il faudra abandonner le mode vertical – les immeubles de logements et les tours

de bureaux – et envisager l’immobilier horizontal, l’étendue, la terre, bref l’espace ! Cette prise de conscience étant faite, vous trouverez à la fin de ce livre un nouveau chapitre dans lequel je définis 10 critères de sélection d’un terrain afin que vous puissiez mettre en pratique, avec profit, le contenu de cet ouvrage. De plus, l’équipe de fiscalistes de Soluce à Trois-Rivières a écrit un chapitre sur la fiscalité immobilière, qui jette un éclairage utile sur cet aspect essentiel de l’immobilier.

Les projections suivent très rarement une trajectoire parfaitement linéaire. Mon analyse ne tient pas compte des progrès technologiques qui ne manqueront pas de se produire ni des éventuelles ententes internationales que les différents gouvernements pourraient être dans l’obligation de conclure devant l’imminence de catastrophes planétaires. Je fournis des pistes de réflexion que vous pourrez, si vous le désirez, explorer ou approfondir.

« Mieux vaut s’y adapter tout de suite : la crise a donné naissance à un nouvel univers financier qui change la donne pour les investisseurs<sup>4</sup>. » L’immobilier constituera-t-il encore un bon investissement dans les prochaines années ? C’est une question que je vous propose d’examiner avec moi dans le présent livre.



# CHAPITRE 1

## LA TRANSFORMATION DU MONDE DE L'IMMOBILIER

Notre planète vit de grands changements démographiques, économiques, financiers et climatiques. Dans ce premier chapitre, je vous propose un survol de ces transformations déjà amorcées, de leurs interrelations et des impacts majeurs qui en découleront et qui transformeront le monde... de l'immobilier.

### UN DÉSÉQUILIBRE GRANDISSANT ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE MONDIALE D'ESPACE

L'être humain, peu importe sa nationalité, doit se nourrir, se vêtir et se loger. Comblé chacun de ces trois besoins de base universels, pour chacun des 7,3 milliards d'individus que compte notre planète, requiert de l'espace. Entre 1950 et 2000, la population mondiale a doublé<sup>5</sup>. Chaque jour sur la terre s'ajoutent environ 39 000 personnes<sup>6</sup> dont les besoins exigent de l'espace. Cet état de fait favorise une demande de terrains toujours croissante. De son côté, l'offre, la

surface habitable, cultivable et utilisable de la planète, est clairement définie, donc limitée. La Terre est toute petite... Nous devons absolument réaliser que – puisque nous ne pouvons créer une deuxième planète Terre, ni agrandir sa circonférence – l’offre d’espace dont nous disposons tous est connue, limitée. En plus de ne pouvoir être augmentée, cette dernière se trouve constamment réduite, année après année, par de nombreux facteurs que nous analyserons dans les pages qui suivent.

## L’OFFRE MONDIALE D’ESPACE EST LIMITÉE ET EN DIMINUTION

La Terre, notre planète, a une superficie définie. Dans ce sens, Jim Rogers, financier mondialement connu, dans une interview donnée à Doan Bui, journaliste au *Nouvel Observateur*<sup>7</sup>, affirmait ce qui suit : « C’est la règle de l’offre et de la demande. Le problème, c’est qu’il n’y a pas assez de matières premières (terres, eau, pétrole, grains, minerais, etc.) pour toute la planète. » Le déséquilibre entre une demande toujours grandissante d’espace et une offre limitée, qui ne cesse de diminuer, créera des menaces et des occasions immobilières. Partant de ce fait, dans les pages qui suivent, je vous présenterai d’abord les sept manifestations qui réduisent l’espace dont l’humanité dispose. Nous verrons ensuite les facteurs qui créent l’augmentation de la demande.

### L’eau

Puisque cette évidence d’une pénurie de ressources nous échappe souvent dans notre partie du monde qui est marquée par l’abondance et les grands espaces, je me suis livré à l’exercice qui suit. Je me suis d’abord demandé quelle est la limite de l’offre. La réponse, qui représente bien sûr la superficie totale de la planète, est 510 067 420 km<sup>2</sup><sup>8</sup>. Ce chiffre inimaginable est en quelque sorte l’arbre qui cache la forêt.

Voici pourquoi. En utilisant le principe de l'entonnoir, du plus grand au plus petit, nous devons retrancher de cette superficie totale la surface occupée par les mers. Ces dernières recouvrent 71 % de la planète. À elle seule, l'eau salée réduit donc l'offre d'espace de plus des deux tiers ! En kilomètres carrés, l'eau des mers occupe donc  $362\,147\,868\text{ km}^2$  ( $510\,067\,420 \times 71\%$ ). Cela ne nous laisse ainsi que  $147\,919\,551\text{ km}^2$  de terre [ $510\,067\,420 \times (100\% - 71\%)$ ] pour nous loger, produire notre nourriture et exploiter les sols pour en extraire l'ensemble des matières premières nécessaires à la fabrication de nos vêtements et de tout ce que nous consommons.

## L'INDUSTRIALISATION, L'URBANISATION ET LA POLLUTION

La pollution due à l'activité humaine rend des territoires complets impropres à la vie. Le développement industriel, l'industrialisation de l'agriculture et l'explosion démographique prévue au cours du prochain cycle détruiront encore plus d'espace. En 2025, la population urbaine de la Chine sera de plus de 800 millions de personnes. Lors des Jeux olympiques de Pékin, nous avons eu droit à un aperçu de ce qui attend ces villes surpeuplées, alors que la pollution y atteint déjà des niveaux alarmants.

La croissance économique de la Chine se réalise au détriment de l'environnement, ce qui est en train de devenir une menace supplémentaire à l'ordre social. On estime qu'en 2030 les coûts des problèmes de santé découlant directement de la pollution pourraient représenter jusqu'à 15 % du produit intérieur brut (PIB) chinois<sup>9</sup>. L'accumulation de différents gaz dans le ciel de certaines régions de l'Inde et du sud de l'Asie forme de gigantesques nuages de smog brunâtres, et ce, durant trois ou quatre mois par année<sup>10</sup>. Pouvez-vous imaginer vivre dans ces conditions ? Pourquoi alors ces gens l'accepteraient-ils, surtout une fois parvenus à un niveau d'instruction et de revenus leur permettant de vivre et de travailler à l'étranger,

dans des régions de la planète où la qualité de l'environnement est bien meilleure ?

Conséquence de son industrialisation rapide et de l'étalement urbain qui l'accompagne, la Chine perd 950 000 hectares<sup>11</sup> de terres arables chaque année. Selon un article de *L'Actualité* de juin 2008, « [...] en 2006, les zones urbaines, le plus souvent bâties là où les sols étaient les plus fertiles, occupaient 400 000 km<sup>2</sup> dans le monde. Et elles grandissent de 20 000 km<sup>2</sup> par an, selon le Programme des Nations unies pour l'environnement (PNUE)<sup>12</sup>. » À cela s'ajoute la perte de 20 000 à 50 000 km<sup>2</sup> de sols en raison de l'accélération de « l'érosion naturelle qui a doublé, à cause des activités humaines<sup>13</sup> ».

En 2008, selon l'Agence internationale de l'énergie (AIE), la Chine est devenue le pays émettant le plus de gaz à effet de serre (GES), devançant ainsi les États-Unis<sup>14</sup>. On estime même qu'à un taux de croissance économique annuel de 10 %, en 2030, les GES émis annuellement par l'empire du Milieu représenteront le double de l'ensemble des émissions de tous les pays industrialisés ! Cela donnerait le goût à n'importe qui d'émigrer !

Le terme « réfugié environnemental » a été utilisé pour la première fois au milieu des années 1980. À mon avis, ce sera cependant au cours des deux prochaines décennies qu'il sera popularisé, entrant dans notre vocabulaire familier au même titre qu'« attentat terroriste » ou « dommages collatéraux ». On parle aussi d'« écoréfugiés » ou de « réfugiés climatiques ». Selon un expert en matière de réfugiés environnementaux, une discipline dont j'ignorais jusqu'à tout récemment l'existence, « leur nombre pourrait atteindre 250 millions en 2050<sup>15</sup> ». D'autres sources parlent même d'un demi-milliard<sup>16</sup>.

En terme d'espace minimal nécessaire pour subvenir aux besoins de base de ces gens, nous pouvons alors parler de 450 millions d'hectares (250 millions × 1,8 ha) à 900 millions d'hectares (500 millions × 1,8 ha).

Cette dernière estimation correspond, selon mes calculs, à peu près à la taille du Canada !

### **La différence entre la terre et... le sol**

La planète est essentiellement (71 %) recouverte d'eau salée. Le reste, 29 % de sa surface, est la terre ferme ou l'espace dont nous disposons. Mais cette offre d'espace est encore limitée du fait que les terres arables ne représentent que 22 % de cette superficie solide, soit 32 542 301 km<sup>2</sup> (147 919 551 km<sup>2</sup> × 22 %); le reste ne se prête pas à la culture parce qu'il y fait trop froid ou encore parce que le sol est accidenté, aride, infertile, etc.

En réalité, les sols fertiles sont rares. Au Québec, les terres arables ne représentent même pas 3 % du territoire (45 000 km<sup>2</sup>), comparativement à 7 % en Ontario<sup>17</sup>. On cultive déjà environ 60 % des terres arables les plus accessibles et productives réparties autour du globe. Dans certaines parties du monde comme l'Asie du Sud, la proportion des terres arables cultivées atteint même 94 %<sup>18</sup>. Autant dire que, dans les régions les plus peuplées, la capacité maximale d'exploitation des sols est déjà atteinte !

### **Le réchauffement climatique**

Le réchauffement climatique de la planète fait maintenant partie, après moult remous et critiques, des faits acceptés et reconnus... sauf pour les « climatoseptiques ». Plus précisément, en 2008, la température moyenne enregistrée autour du globe était supérieure de 0,49 °C à la moyenne pour l'ensemble des 100 dernières années<sup>19,20</sup>. Au moment d'écrire ces lignes, les 10 premiers mois de 2014, selon l'Agence américaine océanique et atmosphérique (NOAA), « ont chacun été les plus chauds enregistrés sur la planète depuis le début des relevés de température en 1880<sup>21</sup> ». L'océanographe et président

de l'Observatoire global du Saint-Laurent, Serge Demers, affirme : « Cela prouve que les modèles prédictifs qu'on utilisait dans le passé n'étaient pas adéquats : tout va plus vite que prévu<sup>22</sup>. » Mary Glackin, sous-secrétaire adjointe américaine pour les océans et l'atmosphère, abonde dans le même sens : « Les changements auxquels on s'attendait se produisent en fait plus vite que nous le pensions.<sup>23</sup> »

Un autre indicateur de cette accélération du réchauffement climatique nous provient de l'Arctique. Considérée comme la « sentinelle du réchauffement » en cours, la banquise arctique fond à un rythme qui excède les scénarios des modèles climatiques les plus pessimistes, selon Louis Fortier, chercheur à l'Université Laval. Ce dernier prévoit la disparition complète de la banquise arctique pendant l'été, et ce, dès l'horizon 2015-2018, un phénomène que les experts prévoyaient initialement pour... 2070<sup>24</sup> !

Une certaine forme de résignation s'installe. Les auteurs du livre *Le monde en 2025* vont même jusqu'à affirmer : « Quelles que soient les initiatives politiques adoptées, la hausse des températures semble inévitable à long terme<sup>25</sup>. » En somme, le climat de notre planète se réchauffe plus rapidement que prévu et l'ampleur du phénomène laisse certains pantois. Plusieurs conséquences liées à ce réchauffement ont déjà commencé à affecter le monde. En voici quelques impacts sur l'immobilier.

### *Conséquence 1 : l'augmentation du niveau des mers diminue l'offre d'espace*

Une conséquence du réchauffement climatique est l'augmentation du niveau des mers. Progressivement, cela entraînera une perte de terre le long des littoraux. L'offre d'espace en sera ainsi réduite. Déjà, des îles disparaissent ou sont gravement menacées. C'est le cas, par exemple, du côté de l'océan Indien : les Maldives ainsi qu'une partie de l'Indonésie font assurément partie des territoires appelés à

disparaître. D'ailleurs, en janvier 2009, *L'Actualité* avait traité de cette catastrophe. Voici un extrait de l'article :

« Les habitants des îles Maldives, dans l'océan Indien, devront se résoudre à quitter leur coin de paradis. Si le niveau des océans monte, comme le prévoient les spécialistes du climat, les 12 000 atolls qui composent cet archipel seront engloutis avant la fin du siècle. Mohamed Nasheed, président de ce petit pays de 385 000 habitants, a toutefois créé un fonds spécial destiné à acheter des terres en Inde ou au Sri Lanka pour reloger les Maldiviens. Un test pour le genre humain. Jusqu'à maintenant, aucun pays n'est parvenu à installer ailleurs la totalité de sa population sans que cela dégénère en conflit<sup>26</sup>. »

Dans un autre article, on ajoute : « Des crues et l'élévation du niveau de la mer pourraient menacer les basses terres et appauvrir les sols, ce qui en retour pourrait entraîner des migrations massives, en particulier du Bangladesh vers l'Inde<sup>27</sup>. »

Plus près de nous, les Îles-de-la-Madeleine sont également affectées. En février 2014, dans un rapport de la sécurité civile, on pouvait lire qu'actuellement, 68 % des côtes des Îles-de-la-Madeleine sont en érosion<sup>28</sup>.

*Conséquence 2 : les régions côtières seront menacées par la force des tempêtes, ce qui réduira aussi l'offre d'espace*

Déjà en janvier 2009, dans un article du journal *Les Affaires* traitant de l'état du monde en 2025, on pouvait lire : « Enfin, les changements climatiques et leur cortège de catastrophes naturelles seront plus que jamais une menace pour les populations côtières, sans parler des coûts économiques croissants qui en découleront<sup>29</sup>. »

Les données compilées confirment qu'entre 1995 et 2005 le nombre de tempêtes dans l'Atlantique a doublé<sup>30</sup>. Les pertes financières se sont élevées à 145 et 200 milliards de dollars américains<sup>31</sup>. À lui seul, l'ouragan Katrina a causé, le 29 août 2005, entre 90 et 100 milliards<sup>32</sup> de dollars de dommages et, surtout, le déplacement de dizaines de milliers de gens, dont beaucoup ne reviendront jamais. Conséquence : diminution de la demande à La Nouvelle-Orléans et augmentation de la population et des valeurs immobilières au Texas, l'État voisin.

Constatant la rapidité à laquelle se produit le réchauffement climatique, les experts affirment que des « manifestations tangibles » qui en découleront devraient se matérialiser en Amérique du Nord avant 2020<sup>33</sup>. Ce message, qui n'est pas nouveau, a du mal à passer. Je crois que cela s'explique en partie par la mesure des changements climatiques : une hausse de quelques dixièmes de degrés Celsius n'est pas vraiment impressionnante. Pourtant, même un léger réchauffement peut avoir des conséquences désastreuses.

Par exemple, une augmentation même « minime » du niveau des mers, considérant les distances énormes parcourues par les tempêtes en formation, permettent à ces dernières, au fil de leur progression, d'emmagasiner beaucoup plus d'énergie. La masse d'eau supplémentaire résultant de la fonte des glaciers contribue à l'augmentation de la fréquence et de la force des tempêtes, obligeant des populations côtières entières à migrer<sup>34</sup>. Plus de la moitié de la population mondiale vit près des côtes ! L'autre moitié ne pourra pas continuer de vivre comme si de rien n'était.

Tout cela a même inspiré à nul autre que Bill Gates, philanthrope cofondateur de Microsoft, une invention, le *silver lining project*, qui pourrait réduire, à coût de milliards de dollars, la force des tempêtes. Il s'agit de plateformes flottantes munies de pompes reliées à de longs tuyaux, un peu comme une méduse, qui permettraient, sur la route prévue des tempêtes, de pomper l'eau froide des profondeurs

# L'IMMOBILIER EN 2025 // Investir autrement

NOUVELLE ÉDITION AUGMENTÉE

Sortir des sentiers battus et changer notre façon de voir l'investissement immobilier, voilà ce que nous propose Martin Provencher avec son *best-seller L'immobilier en 2025/Investir autrement*.

À partir d'une analyse approfondie et documentée du secteur immobilier, jumelée à plus de 25 ans d'expérience dans ce domaine, l'auteur partage avec nous sa vision de l'avenir.

- Les changements à prévoir en immobilier.
- Les segments porteurs et ceux à éviter.
- L'investissement immobilier qui rapporte.

Dans cette nouvelle édition, un chapitre sur la fiscalité a été ajouté. Autre nouveauté: les 10 critères à considérer pour acheter un terrain pour ceux et celles qui souhaitent investir dans ce créneau d'avenir.

Un livre essentiel pour les investisseurs actuels comme pour ceux qui songent à le devenir.

## MARTIN PROVENCHER



Martin Provencher est diplômé en administration des affaires et en psychologie. Il détient également une maîtrise en gestion des PME. À 27 ans, cet investisseur à succès gérait déjà 20 millions de dollars en biens immobiliers. Il est l'auteur de *Comment acheter ma première propriété* (Éditions Transcontinental), *d'Investir et réussir en immobilier* et *d'Acheter une propriété – Les réponses à vos questions* (Éditions La Presse). Il vit à Sainte-Béatrix dans Lanaudière, où il dirige La Seigneurie du Moulin et Le Faubourg de la Seigneurie, deux importants projets de développement immobilier.



[www.martinprovencher.com](http://www.martinprovencher.com)

[editionslapresse.ca](http://editionslapresse.ca)

les  
éditi  
ons  
LA  
PRESSE

