

CALGARY, SANS FILTRE

GUIDE HONNÊTE D'UN AGENT IMMOBILIER À
CALGARY

par Lisa Kauffmann

WWW.LISAKAUFFMANN.CA

403.400.0023

SOLD@LISAKAUFFMANN.CA



Chaque quartier a son histoire.

Mon but est de vous aider à trouver ce qui vous convient.

Écrit sur le terrain — les questions que mes clients me posent autour d'un café, pas la version léchée des brochures.

Calgary est l'une des villes canadiennes où il est le plus facile de tomber sous le charme: pas de taxe de vente provinciale, les montagnes à 45 minutes, un réseau de sentiers le long de la rivière que la plupart des villes envieraient, et des logements qui, même s'ils ne sont plus «bon marché», offrent encore une plus grande superficie qu'à Toronto ou Vancouver. Mais c'est une ville tentaculaire divisée en quatre quartiers, et l'endroit où l'on habite influence le quotidien plus que presque tout autre facteur. C'est cette version que je présente à mes clients.

TABLE DES MATIÈRES

- | | |
|----|---|
| 01 | Trajets domicile-travail : La réalité des quadrants |
| 02 | Secteurs scolaires Meilleurs quartiers pour les |
| 03 | familles Secteurs présentant des compromis Pour les |
| 04 | couples Pour les personnes souhaitant réduire la |
| 05 | taille de leur logement La sélection |
-

Trajets domicile- travail : Le Quadrant Réalité

Calgary est construite sur un quadrillage divisé en quatre quadrants (NO, NE, SO, SE), rayonnant à partir d'un centre-ville légèrement situé à l'ouest du centre. La géographie est le principal facteur déterminant des difficultés liées aux trajets domicile-travail.

En règle générale, les quartiers sud-ouest et nord-ouest bénéficient des trajets domicile-travail les plus courts et les plus fiables vers le centre-ville. Les quartiers sud-est et nord-est périphériques ont les trajets les plus longs et sont davantage exposés à la Deerfoot Trail.

L'autoroute principale nord-sud de Calgary, congestionnée aux heures de pointe et sujette aux fermetures dues aux collisions, car elle ne possède que peu de voies de desserte ou d'itinéraires alternatifs.

Nord Extreme

Livingston, Carrington, Evanston, Sage Hill

Stoney Trail (la rocade) a rendu ces quartiers nettement plus agréables à vivre qu'il y a dix ans, mais le centre-ville reste à 30-40 minutes.

Nord-ouest intérieur

Hounsfield Heights, Rosedale, Capitol Hill, Varsity, Briar Hill, Banff Trail

15 à 25 minutes, bénéficie de la ligne rouge du LRT qui la traverse.

Nord-Est extérieur

Saddle Ridge, Skyview, paysage urbain, Redstone

Même constat : 35 à 45 minutes, et la proximité de l'aéroport implique quelques nuisances sonores dues à la circulation par endroits.

centre-ville

Beltline, Mission, Sunnyside, Bridgeland, Inglewood

Trajet de 10 à 20 minutes vers le centre-ville, souvent accessible à pied ou en quelques minutes de métro léger/vélo. C'est la principale raison pour laquelle l'immobilier du centre-ville est si cher.

Sud-Ouest intérieur

Altadore, Marda Loop, Killarney, Richmond

15 à 20 minutes en voiture, bon réseau de bus existant.

Outer SE

Mahogany, Auburn Bay, Cranston, Seton

Comptez 35 à 50 minutes pour aller au centre-ville aux heures de pointe, et la voiture est quasiment indispensable. Les embouteillages à Deerfoot en sont la principale cause. Ce sont de superbes quartiers, mais je suis toujours honnête avec mes clients concernant le trajet.

Note pratique : si les trajets quotidiens vers le centre-ville sont importants pour vous, j'oriente toujours la conversation vers la proximité du TLR plutôt que vers la distance à vol d'oiseau ; une communauté située à 25 minutes et à 5 minutes à pied d'une station de C-Train vaut souvent mieux qu'une communauté située à 15 minutes et entièrement dépendante de Deerfoot à 8 h du matin.

02 Secteurs scolaires

Calgary compte deux principaux conseils scolaires publics : le Conseil scolaire de Calgary et le Conseil scolaire catholique de Calgary (CCSD) — sans oublier un important réseau d'écoles privées et à charte. Voici quelques points que je tiens à souligner auprès de chaque famille :

Les limites des areas ne sont pas statiques.

Le CBE redessine périodiquement ces secteurs à mesure que les communautés se développent, et rien ne garantit qu'une école qui est « votre école de secteur » aujourd'hui le sera encore dans cinq ans, surtout dans les communautés plus récentes qui attendent toujours un bâtiment scolaire permanent.

Les nouvelles communautés démarrent souvent sans école interne.

Dans les quartiers sud-est et nord en phase de développement initial (notamment Rangeview, Wolf Willow, Homestead et Chelsea), les familles font parfois transporter leurs enfants en bus vers un quartier voisin pendant quelques années, jusqu'à l'ouverture de leur propre école. Je consulte toujours le localisateur d'écoles du CBE et du CCSD avec mes clients plutôt que de me fier au plan des centres de vente des promoteurs, car celui-ci peut être trompeur.

L'intérêt du programme peut primer sur la zone de chalandise.

Calgary dispose d'un solide système de programmes alternatifs — immersion française, IB, centres d'apprentissage traditionnels, académies sportives — auxquels les familles peuvent s'inscrire quel que soit leur lieu de résidence, ce qui change complètement la donne pour certains acheteurs.

Les communautés établies ont généralement des écoles stables et réputées.

Des endroits comme Tuscany, Edgemont et Signal Hill bénéficient d'infrastructures scolaires bien établies et d'une longue expérience, ce qui explique en partie leur prix plus élevé auprès des familles qui souhaitent acquérir un logement plus spacieux.

Mon conseil à tous mes clients familiaux : vérifiez directement auprès du CBE/CCSD la zone de desserte et la disponibilité des programmes avant de faire une offre ; ne vous fiez pas uniquement à une annonce.



Options de Education en Français

Anderson Estates

L'ÉCOLE EN FRANÇAIS À CALGARY

Francophone ou immersion française?

Calgary offre plusieurs possibilités d'éducation en français. Pour les familles qui arrivent d'ailleurs, la distinction la plus importante est celle entre l'école francophone et l'immersion française.

ÉCOLES FRANCOPHONES

Le Conseil scolaire FrancoSud offre une éducation en français langue première, dans des écoles publiques et catholiques. L'admissibilité dépend notamment des droits linguistiques prévus par la Charte canadienne ainsi que de certains autres critères établis par FrancoSud.

IMMERSION FRANÇAISE

Le Calgary Board of Education (CBE) offre l'immersion française de la maternelle à la 12e année. L'immersion précoce commence à la maternelle ou en 1re année, sans connaissance préalable du français. Une immersion tardive est également offerte à partir de la 7e année. Le réseau catholique propose lui aussi des programmes d'immersion française.

ÉCOLES PRIVÉES ET INTERNATIONALES

Pour les familles qui recherchent une autre approche, Calgary compte notamment le Lycée international de Calgary, la Calgary French & International School et West Island College, qui offrent différentes options d'enseignement en français ou d'immersion.

KAUFFMANN NOTE

Le choix d'une école peut influencer considérablement celui d'un quartier — mais une adresse ne garantit pas nécessairement une place dans un programme particulier.

Avant de choisir une propriété en fonction d'une école, vérifiez toujours directement auprès de l'établissement ou du conseil scolaire :

l'école désignée pour l'adresse;

le programme et les critères d'admissibilité;

la disponibilité des places et le transport scolaire.

Les zones de fréquentation, les programmes et les capacités peuvent changer.

Choisissez d'abord le parcours scolaire qui convient à votre enfant. Ensuite, regardons les quartiers qui fonctionnent avec ce choix.

LE VRAI CALGARY

03/07

03

Quelques-uns des meilleurs Quartiers pour les familles

Legacy(SE)

Régulièrement désignée Communauté de l'année. Vaste réserve environnementale, réseau de sentiers bien fourni, commerces en pleine expansion et un rapport qualité-prix parmi les plus avantageux du sud.

Tuscany (NW)

Quartier arboré et mature, vue sur les montagnes, excellentes écoles et club privé pour les résidents. Accès facile au centre-ville et aux montagnes.

Mahogany(SE)

Le plus grand complexe lacustre de Calgary, avec un lac de 25 hectares comprenant deux plages privées, des zones humides et une rue commerçante animée, le Village Market. Un cadre de vie idéal pour les familles au bord de l'eau.

Evanston (N)

On s'y sent plus « abouti » que dans beaucoup de nouvelles communautés du nord — écoles établies, arbres matures, une culture du porche d'entrée qui découle de l'aménagement du site.

Auburn Bay(SE)

Même formule de communauté lacustre que Mahogany, légèrement plus établie, à proximité de l'hôpital South Health Campus.

Evergreen, Woodlands (SO)

Donnant sur le parc provincial de Fish Creek, l'un des plus grands parcs urbains d'Amérique du Nord, il constitue un atout majeur pour les familles souhaitant profiter de la nature sans quitter la ville.

Edgemont (NW)

Bordant le parc Nose Hill, l'un des plus grands parcs urbains du Canada. Des écoles solides et stables et un faible taux de criminalité : un lieu de prédilection depuis longtemps pour les familles de professionnels.

94 Les zones qui viennent avec des compromis

Je préfère dire la vérité à un client dès le départ plutôt que de le laisser la découvrir après. Jour de la prise de possession. Chacune de ces communautés possède de véritables atouts et des résidents de longue date qui aiment leur lieu de vie, mais il est important de connaître certains aspects de leur vie.

Forest Lawn, Dover, Marlborough et certains quartiers de Bowness

Certaines des communautés les plus abordables de Calgary, et c'est précisément cet accessibilité qui attire les primo-accédants et les investisseurs. En contrepartie, le parc immobilier est plus ancien, le taux de criminalité contre la propriété est plus élevé (principalement des vols dans les véhicules et des vols plutôt que des crimes violents), et dans certains secteurs, les infrastructures sont vieillissantes. Bowness possède un fort esprit communautaire et une magnifique rivière.

Un espace vert adjacent, mais un emplacement quelque peu isolé et un parc immobilier mixte font que les conditions varient d'un pâté de maisons à l'autre. Je conseille à mes clients de parcourir la rue en question, et pas seulement le nom du quartier.

Certaines communautés périphériques du nord-est (des parties de Saddle Ridge, Falconridge, Castleridge)

Bon rapport qualité-prix et parc immobilier récent important, mais temps de trajet plus longs et, dans certains quartiers, un taux de criminalité supérieur à la moyenne de la ville. Un petit tour en voiture le soir est conseillé avant de s'engager.

Quartiers encore en construction (en périphérie de la ville)

Pas « mal », mais les acheteurs doivent être conscients des nuisances liées aux travaux, de la poussière et du retard de quelques années des services (écoles, commerces) par rapport à la croissance démographique, ainsi que de ce à quoi ressembleront leurs trajets quotidiens.

Voici un élément de contexte plus large que je partage avec tous mes clients hors province : l'indice de gravité de la criminalité à Calgary est en baisse, bien en dessous d'Edmonton, de Winnipeg et de la moyenne nationale. La réputation d'un quartier peut parfois accuser un retard de quelques années par rapport aux données actuelles.

Pour les professionnels

Les célibataires, les couples, surtout sans enfants (pour l'instant), ou les couples dont les enfants ont quitté le nid.

Les couples voisins qui ne sont pas encore prêts à réduire complètement leur surface habitable privilégient généralement la proximité des commerces, des restaurants et un temps de trajet plus court plutôt que la superficie. Mes adresses préférées :

Beltline

Le quartier le plus dense et le plus agréable à parcourir à pied de la ville. Immeubles en copropriété, la rue des restaurants de la 17e Avenue : c'est ce qui se rapproche le plus, à Calgary, d'un véritable centre-ville.

Mission

Un peu plus calme que la Beltline, mais toujours à distance de marche des berges de la rivière, des cafés et restaurants de la 4e Rue et du centre-ville.

Bridgeland

Quartier émergent, avec de superbes terrasses et restaurants le long de la 1re Avenue NE, accès au sentier riverain, et un rapport qualité-prix légèrement supérieur à celui de Kensington ou de la Beltline.

Inglewood

Le plus vieux quartier de Calgary : boutiques d'antiquités, salles de concert, brasseries et refuge ornithologique. C'est le quartier du centre-ville qui semble le plus authentique et vivant.

Kensington / Sunnyside

Des boutiques indépendantes, la culture du café, l'énergie des marchés de producteurs et une courte promenade ou un trajet en métro léger de l'autre côté de la rivière pour rejoindre le centre-ville.

Marda Loop / Altadore

Un quartier un peu plus mature — avec de jeunes couples de professionnels et de jeunes familles qui se côtoient, d'excellents restaurants, toujours piétonnier mais avec davantage de maisons individuelles.

Pour les personnes qui réduisent leur espace de vie

Les clients qui réduisent la taille de leur logement souhaitent presque toujours trois choses :
un logement de plain-pied ou à faible hauteur.

un logement bien entretenu, la proximité des commodités (sans
isolement) et une communauté où ils peuvent encore se promener,

Garrison Woods / Currie (SW)

Conçu spécifiquement pour accueillir des maisons de ville et des villas, à distance de marche de Marda Loop, ce quartier est très apprécié des personnes qui souhaitent réduire la taille de leur logement et quittent leurs grandes maisons familiales du sud-ouest.

Aspen Woods/ Springbank Hill(SO)

Des options plus haut de gamme pour réduire la taille de votre logement : des bungalows de style villa et des maisons de domaine nécessitant peu d'entretien, toujours à proximité des commerces de l'ouest et des montagnes.

Varsity / Signal Hill (NO/SO)

Des quartiers résidentiels établis, avec un bon choix de bungalows et de villas, à proximité des hôpitaux, de l'université et des commerces — populaires auprès des Calgariens de longue date qui ne veulent pas quitter leur secteur.

Mahogany / Auburn Bay bungalow villas (SE)

Pour les personnes qui souhaitent réduire la taille de leur logement et vivre au bord d'un lac sans avoir à monter d'escaliers — un type de produit en pleine croissance dans ces communautés.

Bridgeland/Inglewood

Pour ceux qui souhaitent réduire la taille de leur logement et profiter davantage de la vie urbaine après la naissance de leurs enfants, et non l'inverse : un cadre de vie piétonnier, plein de charme et proche de la rivière.

La liste restreinte

Petit récapitulatif

TYPE D'ACHETEUR	MEILLEURS CHOIX
Familles qui s'agrandissent, constructions neuves	Legacy, Mahogany, Evanston, Auburn Bay
Familles, écoles établies	Tuscany, Edgemont, Signal Hill
Couples, style de vie urbain	Beltline, Mission, Kensington, Bridgeland
Couples, caractère + valeur	Inglewood, Marda Loop, Altadore
Réduire la taille de son logement, peu d'entretien	Garrison Woods/Currie, Varsity, Aspen Woods
Meilleur rapport qualité-prix / Premiers acheteurs	Legacy, Wolf Willow,
Trajet le plus court vers le centre-ville	Beltline, Mission, Sunnyside, Bridgeland, Killarney

Note sur l'utilisation de ce guide : le caractère des quartiers, les données sur la criminalité et les secteurs scolaires évoluent d'une année à l'autre dans une ville en pleine expansion comme Calgary. Considérez ce guide comme un point de départ pour une discussion, et non comme une réponse définitive. Vérifiez toujours directement les données actuelles sur les secteurs scolaires et la criminalité du quartier avant de faire une offre.

*"Il ne s'agit pas seulement de
trouver une maison, mais le
quartier qui vous correspond."*

— LISA KAUFFMANN



+1-403-400-0023

sold@lisakauffmann.ca

www.lisakauffmann.ca

The REAL ESTATE
DISTRICT