

L'INFO-COURTIER

ACTUALITÉS ET TENDANCES EN IMMOBILIER



RE/MAX ALLIANCE Agence immobilière - 3299, rue Beaubien Est, Montréal

Tranquillit

David Roux et Alexandre Meloche

Courtiers immobiliers, David Roux inc. et Alexandre Meloche inc.

514.374.4000



David et Alexandre.com

VOTRE ÉQUIPE DE RÊVE POUR L'IMMOBILIER

En terre d'Eldorado

S'il est un thème qui s'impose au printemps, c'est bien celui de la terre. Elle dégèle, elle revit et bientôt, elle portera ses fruits. Et vous pourriez, vous aussi, faire fructifier la terre sous vos pieds.

Si au Québec, du terrain, on en a beaucoup, en zone urbaine, pas tant que ça. Et votre lopin de terre, les gouvernements voudraient bien le densifier. Pensez aux cibles d'immigration.

Il ne contient probablement pas d'or, votre terrain, mais il pourrait vous enrichir. En fait, plus on peut en tirer de revenus, plus il vaut cher. C'est une donnée à laquelle on pensait moins il y a quelques années mais qui prend une importance considérable dans l'environnement urbanistique actuel. À garder en tête lors de la vente ou de l'achat d'une propriété.

Une autre façon de vous enrichir avec votre terrain, c'est d'y planter un arbre. Vous êtes surpris ? Bien oui, il y a de l'argent dans les arbres, contrairement à ce qu'on nous a toujours dit. Ou, encore, vous pourriez décider de vous lancer dans l'Eldorado de la location - lire Airbnb -, mais légalement bien sûr ! On vous en parle sous la rubrique *Tendances*.

Et si plus rien de tout ça ne vous intéresse, que diriez-vous de tout plaquer pour aller vivre sur un bateau de croisière ? C'est désormais une option moins utopique qu'on pourrait le croire.

Mais bref, que vous soyez à la recherche de l'Eldorado ou que vous cherchiez à vous évader de tout, contactez-nous. Nous serons à vos côtés pour faciliter l'atteinte de vos rêves.

David et Alexandre



Insolite



Photo: Realtor.ca

10,5 M \$ pour ça ?

Ce « splendide » bungalow des années 50 situé à Vancouver est un exemple - parfait, extrême, à votre choix - de l'effet de la densification urbaine sur le prix des terrains. Peut-être qu'il vous incitera à porter une attention particulière à la localisation de votre prochain achat immobilier.

Selon le site Zillow.com, son propriétaire actuel l'aurait acquis pour la somme de 1393000\$ en 2018. La propriété a été remise en marché cette année pour 10 500 000 \$! Et ce n'est certainement pas pour ses quatre chambres et ses trois salles de bain.

En fait, cette propriété est vendue pour son terrain. D'une superficie de 7327 pi², elle est située à deux pas d'une station du SkyTrain dans le quartier Oakridge, un secteur en plein redéveloppement. Le zonage permet aujourd'hui d'y construire une tour résidentielle de 18 étages.

À ce jour, la propriété n'a pas trouvé preneur. Le site Zolo.ca indique même qu'elle a été retirée du marché le 13 mars dernier. Une histoire à suivre !

Surfer sur l'immobilier

Optimiser son terrain



La plupart des gens, lorsqu'ils cherchent une propriété, considèrent avant tout la maison. On dit bien « acheter la maison de ses rêves ». Et c'est parfait ainsi.

Mais aujourd'hui, nous désirons ajouter une considération à vos recherches et vous inciter à prêter attention à la terre qui soutient cette magnifique maison que vous convoitez.

C'est qu'il a une valeur, ce terrain. Et cette valeur augmentera au fil des années. À vrai dire, le terrain, c'est l'avenir du marché immobilier.

On connaît tous la situation présente : pénurie de logements, construction à la baisse, coûts des infrastructures en augmentation constante, volonté de contrer les changements climatiques, de limiter l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles.

Tous ces défis mènent vers une même solution qui tient en deux mots : densification urbaine.

Nous vous en avons déjà parlé brièvement, mais nous y revenons car la locomotive de la densification avance à vitesse grand V.

D'ailleurs le gouvernement planche sur une nouvelle mouture de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui proposera des outils aux villes pour mieux se densifier.

Densifier, mais doucement

Pour les municipalités, la densification permet de mieux rentabiliser les investissements en transports en commun et en infrastructures. Pour les citoyens, des quartiers compacts offrent une meilleure qualité de vie et plus de services de proximité. Les quartiers deviennent ainsi plus attrayants, plus complets. Tout le monde y trouve son compte.

Il ne faut pas penser la densification uniquement en termes de tours d'habitation. En fait, dans la plupart des municipalités, la densification douce est prônée.

Elle consiste à ajouter des logements dans un quartier déjà développé, sans trop changer le paysage urbain existant. Elle se fait principalement sur des terrains où les infrastructures, tels des égouts et des aqueducs, existent déjà.

On parle donc de densification sur des terrains privés, déjà construits... comme chez vous.

De façon pratico-pratique

Densification en tête, certaines propriétés qui seraient passées sous le radar deviennent du coup plus attrayantes. En plus d'acheter une propriété, vous achetez un potentiel de rentabiliser votre investissement, ou du moins de réduire vos frais.

Si certaines maisons recèlent un potentiel - agrandissement, division en logements, ajout d'un étage, aménagement d'une unité d'habitation accessoire dans un garage -, le terrain sur lequel elles sont situées en possède encore plus.

Par exemple, un grand terrain pourra être subdivisé et vendu en partie. Aussi, une superficie appréciable offre la possibilité d'agrandir la maison pour créer un logement attenant ou une unité d'habitation accessoire qui pourra être louée.

Lorsqu'une propriété satisfait à vos critères, nous vous conseillons fortement de consulter le règlement de zonage de la municipalité pour évaluer vos options. Vous pourriez y découvrir un monde d'opportunités.

Développer un œil de lynx

Dans vos recherches de propriétés, voici quelques caractéristiques qui devraient attirer votre attention :

- une très grande cour
- une propriété avec un garage
- un terrain de double dimension par rapport à ses voisins
- un immense stationnement asphalté
- une maison plus basse que ses voisines
- la proximité des transports collectifs.

C'est tout un projet que d'optimiser un terrain. Et il n'y a pas urgence. Peut-être même ne le ferez-vous jamais. Mais dans 5 ou 10 ans, lorsque la pression sociale s'intensifiera en faveur de toujours plus de densification, vous nous remercirez ! Combien vaudra alors la parcelle de terre sur laquelle repose votre maison ? Optimisée ou non.

Alors, lorsque vous serez prêt à bouger, contactez-nous. Bien accompagné par des pros de l'immobilier, à l'affût des tendances, vous aurez une longueur d'avance.

David et Alexandre : votre équipe de rêve pour l'immobilier !



David Roux - Alexandre Meloche - Stéphanie Meloche - Marc-André Patenaude - Stéphane Marciano

Une équipe de courtiers chevronnés prêts à vous accompagner. ☎ 514.374.4000

Tendances

Airbnb dans la tempête



L'ouragan médiatique causé par l'incendie du Vieux-Montréal a amplifié la grogne de la population envers le géant mondial de la location touristique.

La réglementation se resserre et nombreuses sont les municipalités qui veulent interdire la location à court terme sur leur territoire. Plusieurs l'ont déjà fait.

Il n'est pas dans notre rôle de nous positionner sur le sujet, mais à titre de courtiers immobiliers, nous pouvons vous aider à éviter bien des problèmes ou d'amères déceptions. Et en cas de contravention aux règlements, il faut savoir que les amendes sont très salées.

Jamais sans mon permis

Quand on parle de location à court terme, on parle de location touristique de 31 jours ou moins. Les locations au mois (32 jours ou plus) ainsi que saisonnières ne sont pas visées.

Si vous pensez investir dans un bien immobilier en vue d'en faire la location à court terme, assurez-vous que la propriété convoitée aura tous les feux verts pour obtenir ses permis.

Premièrement, assurez-vous auprès du service d'urbanisme de la municipalité que la location à court terme est permise sur le territoire. À Montréal, les secteurs où ce type de location est toléré sont très restreints.

Également, si c'est un condo que vous désirez offrir en location, il vous faudra le consentement du syndicat de copropriété. S'il s'agit d'un logement appartenant à un tiers, vous aurez besoin de l'autorisation du propriétaire.

Autorisations en main, il sera ensuite obligatoire de faire une demande de numéro d'enregistrement auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ).

Votre résidence principale

Depuis le 25 mars 2021, la Loi sur les établissements d'hébergement touristique a été modifiée pour permettre, en toute légalité, de louer votre résidence principale en passant par une plateforme de location de type Airbnb, partout au Québec. Les municipalités pouvaient jusqu'au 25 mars dernier s'y soustraire, mais très peu l'ont fait. Donc, à Montréal, c'est permis.

Dans le marché de villégiature

L'effervescence dans le marché du chalet semble terminée maintenant que les voyages internationaux ont repris. Les locations ont diminué, les ventes de chalets aussi.

Royal LePage prévoit une baisse des prix de 8 % dans le marché de villégiature pour l'année 2023.

C'est peut-être l'occasion d'acheter une propriété secondaire à prix raisonnable. Ou de vous lancer dans le merveilleux monde de la location touristique Airbnb.



Même s'il s'agit de votre résidence principale, même si vous n'y louez qu'une chambre ou, encore, seulement le divan du salon, vous devez obligatoirement vous procurer un numéro d'enregistrement de la CITQ si vous désirez accueillir des voyageurs pour des périodes de 31 jours ou moins. Le permis ne coûte que 50 \$ par année, une dépense vite rentabilisée.

Pas pour tout le monde

Louer votre résidence principale lorsque vous n'y êtes pas ou louer une chambre inoccupée peut vous permettre de faire des rencontres agréables et de boucler les fins de mois. Que des avantages.

Lorsqu'on veut passer au niveau supérieur, c'est une autre histoire. Bien que ce puisse être très lucratif si votre propriété est bien située, la location touristique demande beaucoup de gestion et de temps. Il s'agit d'une véritable entreprise pour laquelle vous devrez faire de la publicité, engager des sous-traitants, gérer la comptabilité, satisfaire des clients... Attendez-vous aussi à une nette augmentation de vos primes d'assurance habitation.

Bref, lorsque vient le temps d'acheter un appartement ou une maison dans un but d'investissement, faites-nous part de votre projet, de votre vision.

Nous pourrions avec vous cibler les bonnes propriétés et ainsi voir à ce que votre investissement soit fait en toute légalité, selon vos priorités, et qu'il puisse porter des fruits longtemps.

Pour une demande de permis, consultez le site citq.qc.ca.

Les gizmos maison du mois

En toute intimité

Que ce soit pour délimiter votre terrain ou pour préserver l'intimité de votre balcon, la tendance actuelle est aux cloisons de planches de bois horizontales, légèrement ajourées.

C'est exactement ce qu'offre Hoft, une entreprise de Laval. Son système de clôtures a tout pour plaire : esthétique et facile à monter grâce à un système par glissement, il permet de créer des aménagements uniques. Ajoutez-y des crochets, des jardinières et des tablettes pour insuffler un charme fou à votre coin de paradis.

Trois hauteurs de structures sont offertes. Il ne reste qu'à y faire glisser des planches de bois, de composite ou des rampes de verre.

En vente dans les quincailleries grandes surfaces. hoftsolutions.com



Le pied marin

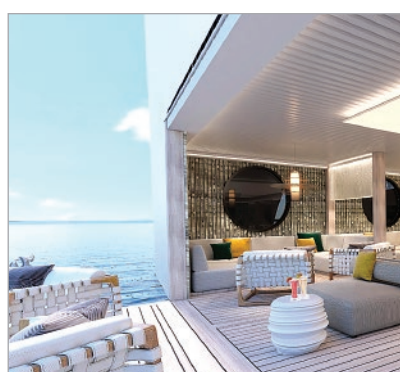
La vie illimitée. Sans clôtures. Juste l'immensité, l'océan, le voyage. Certains s'offrent ce luxe.

Ils vendent tout et déménagent leurs pénates sur un bateau de croisière. Ces navires sont de véritables villages flottants. Les résidents y ont leur entreprise, les enfants vont à l'école. On y trouve des hôpitaux, des commerces et des vétérinaires, bref, la vie de tous les jours..., mais sur un bateau, en se promenant autour du monde. Et n'allez pas imaginer qu'ils vivent dans une cabine. On parle d'appartements de grand luxe qui comportent jusqu'à trois chambres à coucher, avec balcon sur la mer.

Présentement, deux bateaux résidences sillonnent les mers : The World et le MS Utopia Residences. Les appartements s'y vendent entre 4 M et 36 M\$ US. Beaucoup plus abordable, à partir de 875 k\$ US, le MV Narrative de la compagnie Storyline devrait prendre la mer en 2024. C'est votre chance, la moitié des appartements seraient encore disponibles.

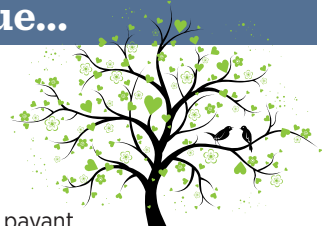
Nourriture, alcool, blanchisserie, tout est compris à bord pour des frais qui commencent à 70 \$ par jour, par personne. La publicité du MV Narrative affirme que ce n'est pas plus cher d'y vivre que dans la plupart des grandes villes du monde.

Pour un avant-goût de la liberté : storylines.com.



Saviez-vous que...

L'argent pousse dans les arbres



On nous a menti. On sait maintenant qu'un arbre, c'est payant.

Selon des études effectuées à Portland en Oregon, une propriété qui compte des arbres matures sur son terrain voit sa valeur augmenter d'environ 15%. Ce n'est pas le même marché, direz-vous, mais c'est aussi ce qu'affirme la ville de Montréal dans son dépliant *Nos arbres, notre richesse*.

C'est énorme! En plus, les arbres matures et denses, bien disposés près de la maison, peuvent vous faire économiser beaucoup d'argent sur votre facture d'énergie.

En été, ils coupent jusqu'à 98% des rayons solaires et permettent de diminuer de 30% les besoins en climatisation.

En hiver, ils agissent comme coupe-vent et, en réduisant le refroidissement éolien, ils procurent une autre économie d'environ 20% en frais de chauffage.

Côté santé, chaque arbre mature produit chaque jour assez d'oxygène pour combler les besoins de quatre personnes, en plus de capter son lot de polluants atmosphériques.

Et puis, c'est romantique, un arbre qui grandit et devient un abri pour les oiseaux. Allez, c'est le printemps, faites-vous plaisir et plantez un arbre! C'est un investissement sûr.

L'INFO-COURTIER

ACTUALITÉS ET TENDANCES EN IMMOBILIER

Avril 2023

Édition : Sylvie Moreau

Rédaction : Sylvie Moreau

Révision : Louise Chaballier

Conception graphique et réalisation : smartiz.immo

Reproduction interdite.

Tous droits réservés. © Sylvie Moreau, avril 2023.

smartiz.immo