

L'INFO-COURTIER

STYLES ET TENDANCES EN IMMOBILIER



RE/MAX
ALLIANCE

Agence immobilière - 3299, rue Beaubien Est, Montréal

514.374.4000

David Roux et Alexandre Meloche
David Roux inc. et Alexandre Meloche inc.



David et Alexandre.com
VOS COURTIERES IMMOBILIERES RE/MAX

C'est la passion qui nous habite!



ÉDITO

THINK BIG, STIE !

On connaît tous cet énoncé que Pierre Falardeau faisait dire à son célèbre Elvis Gratton. Mais au-delà de la caricature, le légendaire personnage interprété par Julien Poulin n'avait peut-être pas tout faux.

Car pour devenir financièrement indépendant et se préparer une retraite des plus confortables, il faut s'y mettre illico et penser avec panache.

Comme ces centaines de personnes qui s'emploient déjà à concrétiser la chose en s'investissant sérieusement dans un club d'investisseurs immobiliers, une tendance dont on vous parle dans ce numéro. Et parions qu'elles y discutent de quelques-unes des stratégies d'investissements (flips, gros plex et petits plex) dont on vous brosse un portrait sous la rubrique *Surfer sur l'immobilier*.

Contrairement à la coutume, qui consiste à prendre des résolutions en janvier pour les laisser tomber en février, si en cette nouvelle année vous jetez la procrastination à la poubelle en vous disant que, cette fois, c'est vraiment à votre tour de « faire du cash » ?

Parce que ceux et celles qui ont réussi ont un jour pris la décision de le faire.

« Linda, apporte-moi une bière... Non, du champagne! Plize. »

David et Alexandre



Suivez-nous sur Facebook :

David et Alexandre, courtiers RE/MAX

ARCHITECTURE



SMALL IS BEAUTIFUL

Parsemées dans Rosemont-La Petite-Patrie, les shoebox, ces petites maisons à un seul étage situées en retrait des trottoirs, semblent sortir tout droit d'une bédé.

À l'origine, ce sont les ouvriers aux revenus modestes qui se les faisaient fabriquer lorsqu'ils choisissaient de s'installer « en ville » au milieu des années 1950.

En 2014, la firme d'architecture La Shed en a d'ailleurs sublimée une sur la 18^e Avenue en y ajoutant, entre autres, un étage. Un travail de rénovation extrême qui ne serait probablement plus possible aujourd'hui.

La mairie de Rosemont-La Petite-Patrie, soucieuse de préserver la valeur architecturale et historique de ces menues maisons, a décidé l'an dernier de réglementer les modifications que l'on peut y apporter, notamment en ce qui a trait à leur façade. Lorsque celle-ci est belle, pour construire un deuxième étage, il faudra respecter un retrait de un mètre au minimum de la façade afin que cette dernière soit mise en valeur.

lashedarchitecture.com



SURFER SUR L'IMMOBILIER

PRENDRE EN MAIN SA DESTINÉE

Cette année, c'est à votre tour de garnir votre compte en banque ? Vous pensez investir, mais vous ne savez pas par où commencer ? Voici un survol de quelques options qui s'offrent à vous.

Et si vous hésitez, dites-vous que c'est dans l'ordre normal des choses que de craindre l'inconnu. Cependant, rappelez-vous ceci : la plupart des personnes qui ont fait fortune possèdent de l'immobilier. Ce n'est pas un hasard.

4 BONNES RAISONS D'INVESTIR EN IMMOBILIER

- 1- Depuis que le monde est monde, l'humain a besoin de se loger. La clientèle sera toujours au rendez-vous.
- 2- L'effet de levier. Vous pouvez acheter la totalité d'un bien en ne payant qu'un pourcentage de sa valeur. Par exemple, pour l'achat d'un plex de 500 000 \$ vous ne déboursez que 100 000 \$, donc 20 % du prix, et vous obtenez, ô magie... 100 % de la plus-value !
- 3- Des rendements combinés. L'immobilier vous enrichit de trois façons : la capitalisation et le flux de trésorerie qui proviennent des loyers payés par vos locataires, et l'augmentation au fil du temps de la valeur de votre immeuble.
- 4- Prévoir pour la retraite : les retraités syndiqués de Gesca (Power Corporation) pourraient en témoigner, il est risqué de faire confiance à nos seuls employeurs pour la retraite, tandis que les sommes offertes par l'État pour celle-ci seront nettement insuffisantes.

Cependant, si vous vous portez acquéreur d'une propriété, vous pourrez profiter d'entrées d'argent régulières et de la plus-value au moment de la revente, histoire de bien jouir de la vie tout en vous épargnant l'anxiété financière.

1001 FAÇONS D'INVESTIR

Acheter sa propre résidence est déjà une excellente décision.

Chaque paiement d'hypothèque équivaut à mettre de l'argent de côté et l'augmentation de la valeur de la propriété permet l'enrichissement à long terme.

Lorsqu'on est propriétaire occupant, le petit plex (2 à 5 logements) offre un avantage supplémentaire, car ce sont les locataires qui paient chaque mois une partie ou la totalité de l'hypothèque. Cela dit, personne ne vous oblige à habiter l'immeuble. Il peut s'agir d'un investissement pur et simple.

À cet égard, le 6-plex ou plus constitue un excellent investissement, bien que la logique soit différente. On s'approche ici de l'achat d'une entreprise. Évidemment, la mise de fonds devra être plus élevée, mais il sera aussi plus facile de trouver du financement, car les institutions prêteuses les considèrent comme moins risqués que les petits plex.

Le flip, de son côté, permet de faire de l'argent rapidement, mais il faut y mettre du temps et le processus est toujours à recommencer. Certains y voient un aspect ludique tandis que d'autres peuvent se lasser de la répétition.

Ce sont les façons les plus courantes, mais il y a aussi l'achat de bâtiments commerciaux, de terrains, de chalets... Et bien sûr, l'investissement dans un fonds de placement immobilier pour profiter des rendements du secteur sans avoir à lever le petit doigt.

Tous les coachs vous le diront, pour bien réussir en immobilier, il faut bien s'entourer. Et un des piliers de votre équipe de rêve, c'est un courtier immobilier de confiance. Avec son expertise et sa connaissance des subtilités de l'investissement, cet acteur essentiel de votre vie financière est à l'affût des occasions qui se présentent et de l'état du marché dans chacun des secteurs.

Il suffit d'un coup de fil pour maîtriser enfin votre destin.

 **notaire**
RENÉPRINCE

101 - 3550 rue Rachel Est
Montréal Qc H1W 1A7
T 514.644.8238
F 514.644.2139

David et Alexandre :
des résultats garantis, preuves à l'appui !

- ÉQUIPE N° 1 RE/MAX Alliance
- 3^e meilleure équipe sur l'île de Montréal
- 11^e meilleure équipe au Québec

Classement RE/MAX Québec cumulatif année 2018

David et Alexandre.com

S'INVESTIR POUR INVESTIR

Selon un sondage Ipsos Reid, près de la moitié des Canadiens craignent de ne pas avoir assez d'argent au moment de quitter leur emploi. Pas étonnant que de plus en plus de personnes se tournent vers l'immobilier.

Depuis quelques années, les clubs d'investisseurs en immobilier font florès. Du flip aux multilogements en passant par la mouvance Airbnb, chacun propose sa niche et les fidèles accourent.

DES STARS

Parmi les figures de proue de ce phénomène, on trouve le fondateur d'Immofacile, Ghislain Larochelle, un ingénieur électrique et ancien employé désillusionné devenu investisseur et auteur à succès à la suite de la lecture du livre *Le secret*. Ses chroniques sont publiées régulièrement dans le *Journal de Montréal*.

Jacques Lépine, un autre auteur prolifique, a quant à lui fondé le Club d'investisseurs immobiliers du Québec (CIIQ) qui compterait plus de 30 000 membres, tandis qu'Yvan Cournoyer, un autre auteur à succès qu'on peut également suivre dans le journal *Les Affaires*, en est le président.

Le très coloré Jean-François Tremblay, qui s'est fait un nom grâce au docu-réalité *Le chasseur de maisons*, occupe de son côté le terrain du flip grâce à sa... Flip Académie.

On considère aussi comme des étoiles du domaine Jocelyn Grégoire, multientrepreneur et fondateur des Mordus d'immobilier, Nikolaï Ray, investisseur et expert nord-américain en immobilier multilogement à la tête de MREX, ainsi que Stéphanie Milot, fondatrice d'ImmoRéussite, qui offre un programme de formation entièrement virtuel.

ACTIVITÉS

Parmi les multiples activités proposées, outre les habituelles conférences, les différents clubs offrent des événements de réseautage, des formations intensives de fins de semaine, des formations à la carte, des vidéos didactiques, du coaching et du mentorat, l'accès à un réseau de professionnels spécialisés (avocats, notaires, prêteurs, entrepreneurs en



Photo : Gracieuseté Immofacile

construction, etc.) et autres clubs VIP, en plus des pages Facebook où les abonnés peuvent presque instantanément recevoir des réponses à leurs questions.

C'est d'ailleurs ce qui fait la popularité de ces clubs et de leurs groupes : l'entraide, la bienveillance et la solidarité.

Si jadis il fallait une bonne dose de courage, ou d'inconscience, c'est selon, il nous est désormais loisible, même avec de modestes revenus, de nous lancer dans l'aventure de l'investissement avec des assises solides, des partenaires

privilegiés et des stratégies éprouvées pour affronter le doute, la peur et la procrastination.

Bref, pour affronter notre pire adversaire : nous-même.

Pour plus d'information, voici l'adresse web des différents clubs.

Immofacile : immofacile.ca

Club d'investisseurs immobiliers du Québec : clubimmobilier.ca

Flip Académie : flipacademie.com

Mordus d'immobilier : mordusimmobilier.com

MREX : mrex.co

ImmoRéussite : immoreussite.com

LES GIZMOS MAISON DU MOIS

LUDIQUE

POUR SORTIR DE LA RAT RACE

Au fil du temps, le jeu de société Cashflow 101 est devenu un objet de culte pour de nombreux investisseurs.

Conçu par l'homme d'affaires Robert T. Kiyosaki, gourou des investisseurs et auteur du livre à succès *Père riche, père pauvre*, ce jeu a pour but de favoriser l'apprentissage en matière d'investissement en plaçant les joueurs dans des situations puisées dans le réel.

Que ce soit en immobilier, à la bourse ou même en matière d'environnement, le jeu nous apprend de façon ludique comment investir et acquérir des actifs, mais également comment réagir devant les aléas de la vie d'investisseur et même à tester divers scénarios de placements.

Il existe des milliers de clubs Cashflow 101 dans le monde et de plus en plus sur Internet. Environ 120 \$ CAD sur Amazon.



GRAND LUXE

MILLIONNAIRE POUR VRAI

Les habitués du jeu Quelques arpents de pièges savent, grâce aux questions, que le célèbre jeu Monopoly, conçu en 1904 par une Américaine, était interdit dans l'ancienne URSS en raison de son parti pris pour le capitalisme.

Peu de gens savent cependant qu'il existe une version dont les pièces comme le chien, le dé à coudre et le chapeau sont en or massif 18 carats. Quant aux points représentant les chiffres sur les dés, il s'agit de diamants. Le plateau est plaqué or 23 carats, et même les billets de banque sont constitués de papier flavescent.

Créée par l'artiste et bijoutier Sidney Mobell pour le tournoi mondial de Monopoly en 1988, cette version est évaluée à plus de deux millions de dollars US et on peut l'admirer au National Museum of Natural History à New York.



SAVIEZ-VOUS QUE...

SERVICE CINQ ÉTOILES



Si les «agents immobiliers», comme on le disait à une époque, ont déjà eu une réputation peu reluisante au même titre que les politiciens, les journalistes ou les vendeurs de voitures, la donne a complètement changé.

En effet, selon un sondage effectué en 2019 par Léger et diffusé par l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), 82% des personnes qui envisagent d'acheter ou de vendre une propriété au cours des prochains mois souhaitent le faire en recourant à l'expertise d'un courtier. Il s'agit d'une augmentation de 20 points de pourcentage par rapport aux dernières données de 2013.

Autre info révélatrice, le niveau de confiance quant au fait d'acheter ou de vendre sans l'aide d'un professionnel de l'immobilier a baissé de 7% et 10% en regard de 2013.

Également, à Montréal, 98% des vendeurs ayant eu recours aux services d'un courtier en 2019 ont réussi à vendre leur propriété et 93% des vendeurs de la région métropolitaine de Montréal se déclarent satisfaits des services obtenus.

Voilà une excellente nouvelle!

L'INFO-COURTIER

STYLES ET TENDANCES EN IMMOBILIER

Février 2020

Édition : Sylvie Moreau

Rédaction : Hank Miller, Sylvie Moreau

Révision : Louise Chabalière

Conception graphique et réalisation : **smartiz.immo**

Reproduction interdite.

Tous droits réservés. © Sylvie Moreau, janvier 2020.

smartiz.immo