

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 IMMOBILIERS RE/MAX

C'est la passion qui nous habite!



ÉDITO

M'ENTENDEZ-VOUS ?

La phrase la plus entendue de l'année 2020, avec « Ça va bien aller », a sans doute été : « M'entendez-vous ? » Ces mots ont été prononcés par des dizaines de milliers de personnes qui ont découvert les joies (!) du virtuel en mode « synchrone » ou « asynchrone », c'est-à-dire les rencontres en direct ou en différé via le numérique. Cela a changé considérablement notre rapport au travail, et le monde d'après en sera à jamais transformé.

Si plusieurs secteurs ont connu des baisses déplorables de leurs activités (restauration, bars...), celui de l'immobilier, contre toute attente, a non seulement bien tiré son épingle du jeu, mais a atteint des records d'activité.

Les acteurs du marché se sont adaptés à vitesse grand V. Les visites et les signatures sont passées en mode virtuel et certaines maisons ont été vendues sans même que les nouveaux acheteurs les aient visitées en... « présentiel ».

Pas étonnant qu'on nous propose désormais des webcams avec éclairage intégré, un élément essentiel pour équiper votre parfait bureau à domicile, de même que cette machine à café digne d'un moteur de F1. On vous en parle dans ce numéro tout neuf de votre *Info-Courtier*, ainsi que de la vente de DuProprio à Desjardins, une transaction qui a peut-être passé sous votre radar.

Et pour 2021? On vous souhaite une bonne et heureuse année... normale.

David et Alexandre



Suivez-nous sur Facebook :

David et Alexandre, courtiers RE/MAX

ARCHITECTURE



ÉGLISE FANTOMATIQUE

Depuis une dizaine d'années, de nombreux établissements autrefois sacrés, désertés par les fidèles, se sont retrouvés sur le marché immobilier au Québec compte tenu des coûts annuels d'entretien trop élevés pour les populations locales.

Présentement à vendre : l'église Saint-Aimé-de-Massueville, en Montérégie. Au grand dam des résidents qui considèrent qu'elle vaut beaucoup plus, on en demande... 10 000 \$!

Construite en 1908, cette église en pierre au cachet de carte postale donne sur un parc et son terrain est de 55 000 pi². Pourquoi une telle aubaine? Il semblerait qu'elle contient de l'amiante et, détail non négligeable, qu'on ne puisse la reconverter (!) sans avoir reçu au préalable l'autorisation des autorités municipales.

Anecdote : deux curés seraient enterrés au sous-sol! Bref, un sacré bon plan pour amateurs de sensations fortes.

N° Centris 15741831



SURFER SUR L'IMMOBILIER

DEUX COMMENTAIRES SUR LES PRIX

2020 nous a tous pris par surprise. Avec la pandémie, si on s'attendait à ce que le marché immobilier se mette à tousser, on l'a plutôt vu se propulser vers les sommets. Et dans les discussions portant sur la propriété, c'est la hausse des prix qui s'est avérée le principal moteur de conversation, tant « en présentiel » (sic) que sur les réseaux sociaux.

Deux commentaires récurrents ont retenu notre attention : 1- les courtiers demandent trop cher, et 2- c'est dommage et difficile pour les premiers acheteurs. En ce début d'année, l'occasion est parfaite pour remettre les pendules à l'heure et commencer 2021 avec optimisme.

Il est vrai que les prix ont bel et bien augmenté, au grand plaisir des propriétaires d'ailleurs. Selon les statistiques compilées par Centris au quatrième trimestre 2020, sur l'île de Montréal l'augmentation du prix médian des condos a atteint 10 % par rapport à la même période l'année dernière. Pour les unifamiliales, la hausse a été de 19%. Toute une progression!

PREMIERS ACHETEURS

Alors oui, les propriétés peuvent paraître chères et même inaccessibles aux premiers acheteurs. Mais la réalité est tout autre.

Même si ça peut sembler contre-intuitif, l'indice d'accessibilité Teranet de la Banque Nationale démontre le contraire : l'abordabilité s'est nettement améliorée dans tout le pays et le marché de Montréal est présentement à son niveau le plus accessible depuis 2016!

C'est que l'augmentation des salaires et surtout la baisse des taux d'intérêt ont largement compensé l'augmentation du prix des maisons. Il n'est donc pas étonnant que le marché immobilier résidentiel soit resté aussi dynamique pendant la pandémie et jusqu'à aujourd'hui.

L'OFFRE ET LA DEMANDE

Alors, cette hausse, serait-elle causée par les courtiers qui

utilisent ce bon vieux truc de négociation consistant à demander plus pour obtenir moins? Que nenni!

Le vrai truc en immobilier consiste à demander le prix juste dès le départ. C'est ainsi qu'on attire rapidement le plus d'acheteurs potentiels et, surtout, les bons acheteurs.

Et disons-le une bonne fois pour toutes, ce n'est pas nous qui fixons le prix des maisons. C'est le marché, la loi de l'offre et de la demande. Plus le bien est convoité, plus il est rare, plus il est cher.

Montréal est un milieu de vie plus qu'enviable. La demande pour les unifamiliales ne dérougit pas, il reste peu de terrains pour construire et il y a peu de propriétés à vendre. Et malgré un bilan migratoire négatif, la population augmente en raison des naissances. Bref, la table est mise pour une hausse des prix.

Cela dit, il est bien certain que nous visons toujours le prix maximum. Notre boulot est de veiller aux intérêts de notre client vendeur, donc de lui permettre d'obtenir le meilleur prix pour sa propriété.

Mais il ne faut pas croire que ce maximum soit arbitraire. Il est établi au moyen de propriétés comparables vendues récemment dans le même secteur. En fait, le prix correspond à ce que les acheteurs sont prêts à payer. Et nous connaissons ce prix grâce aux données du système Centris, réservé exclusivement aux courtiers.

ET POUR LA SUITE ?

Sans surprise cette fois-ci, l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) nous annonce que les prix devraient continuer à augmenter encore cette année. Et pour terminer sur une note positive, l'année 2020 nous aura au moins démontré, encore une fois, la solidité d'un investissement dans la brique et le mortier.

 **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
- 2^e meilleure équipe sur l'île de Montréal
- 4^e meilleure équipe au Québec

Classement RE/MAX Québec cumulatif année 2019

David et Alexandre.com

TRAVAILLER CHEZ SOI

Bosser en pyjama, bien calé dans son divan, ou encore sur la table de la cuisine en mangeant des céréales, c'est sympathique au début, presque relaxant. Mais maintenant que la période des restrictions s'étire, ça devient moins drôle et, surtout, les risques de malaises physiques augmentent.

Si ce n'est déjà fait, il est grand temps de remédier à la situation et de s'organiser sérieusement. Car combien de temps cette situation va durer, nul ne le sait.

LE DOS BIEN DROIT

«Le télétravail entraîne une épidémie de maux de dos», titrait *Le Devoir* le 11 janvier dernier, en précisant que les problèmes liés aux mauvaises postures se seraient multipliés par 5, voire par 10, selon le président de l'Ordre des chiropraticiens, Jean-François Henry.

Pas si étonnant quand on sait que 50% des Québécois travaillaient depuis leur domicile en mai dernier. Aussi bien s'y habituer et prendre le taureau par les cornes en investissant dare-dare dans un espace de travail ergonomique. En installant, par exemple, un lit escamotable dans une chambre d'amis pour créer de l'espace, ou en aménageant une aire de bureau au sous-sol. Il importe que l'endroit soit lumineux, histoire d'éviter les reflets de l'écran qui fatiguent les yeux. Évidemment, il faut vous procurer une table ou un bureau et, surtout, une chaise de travail optimale. Nous vous avons d'ailleurs proposé à cet effet le fauteuil de bureau UMI dans une récente édition de votre *Info-Courtier*.

Une fois installé, il importe d'adopter une posture adéquate. Rappelez-vous que votre seule tête représente, pour votre colonne vertébrale, le poids d'une grosse boule de bowling! Il est donc hyper important que vos yeux soient devant votre écran pour ne pas passer la journée le cou penché. L'espace manque ici pour approfondir le sujet, mais vous en apprendrez davantage sur le site d'Entrac, un leader en ergonomie du travail (entrac.ca).

AU DIABLE LA DÉPENSE

Des hésitations? Rappelez-vous qu'une bonne partie des frais encourus pour cet espace salvateur sera déductible



d'impôts. Aussi, les économies réalisées en travaillant à la maison (repas, transport, essence, stationnement) couvriront rapidement l'investissement initial qui, de toute façon, sera encore utile dans le monde d'après puisque les nombreux avantages inhérents au télétravail feront en sorte qu'on ne reviendra probablement jamais à l'ancienne formule du 9 à 5, cinq jours par semaine.

Et si pour compléter votre bureau à la maison il ne vous manque qu'une bonne cafetière espresso et une webcam qui vous mette en valeur, on vous présente la crème de la crème ci-dessous!

Photos: Palo Alto Residence, casscaldersmith.com - avenuelifestyle.com - yilighting.com

LES GIZMOS MAISON DU MOIS

DESIGN À L'ITALIENNE

Si vous allez un jour au Caffè Italia, sur le boulevard Saint-Laurent, en sirotant un des meilleurs cafés offerts dans la cité, vous remarquerez, outre les affiches de soccer, celles de magnifiques bolides Ferrari ou Maserati. Normal, les Italiens sont fiers de construire les plus belles voitures sportives du monde.

Le lien? La cafetière Espresso Veloce, composée de titane, de magnésium et d'aluminium et créée par Arte Meccanica Mastrogiuseppe, qui reproduit le design d'un moteur de F1.

Déclinés en deux modèles, Titanio et Nero Carbonio, ces bidules de luxe fabriqués en éditions limitées distribuent du café à partir de capsules style Nespresso... et y ajoutent même une touche de grappa!

À partir de 17 000 \$. De quoi démarrer la journée sur les chapeaux de roues.

superveloce.co

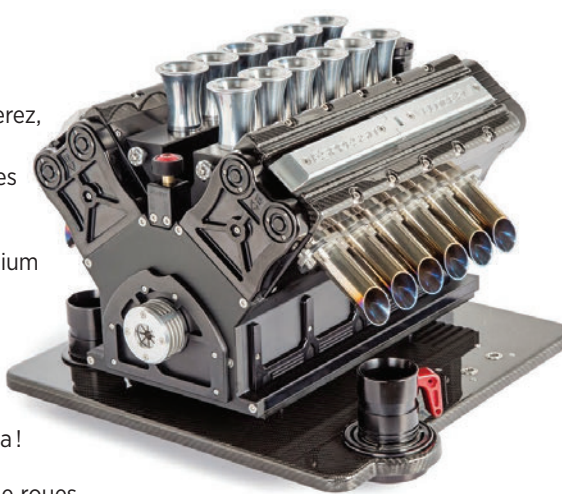
TECHNO ON THE SPOT!

S'il peut être amusant de scruter l'arrière-plan lors d'une rencontre virtuelle, celle-ci peut s'avérer morne si le visage de notre interlocuteur ressemble à une ombre. Pourquoi ne pas rendre vos échanges beaucoup plus dynamiques en vous munissant de la webcam Kiyo de Razer?

Conçue par une entreprise spécialisée dans les jeux vidéo, cette caméra rétroéclairée est composée de 12 ampoules DEL et propose 12 degrés de réglages. Elle est facile à installer, et la connexion s'effectue avec un câble USB. Elle est à vous pour 100 \$ US et vous pouvez la commander sur le site de Razer.

Maintenant que vous aurez un éclairage de studio, ne vous reste plus qu'à trouver la fonction «maquillage instantané» dans vos paramètres (Zoom). Pandémie ou non, *the show must go on*.

razer.com



SAVIEZ-VOUS QUE...

UN NOUVEAU JOUEUR



La nouvelle est passée entre les craques du plancher en raison de la pandémie, mais il se trouve que la firme de services en immobilier DuProprio et son pendant anglo-canadien Purplebricks appartiennent depuis juillet dernier au Mouvement Desjardins.

En investissant les 60 millions de dollars requis pour cette transaction auprès du géant britannique Purplebricks Group, Desjardins tente de créer un écosystème financier, selon le professeur de stratégie Louis Hébert de HEC Montréal. L'idée, en substance, c'est que chaque transaction immobilière effectuée via DuProprio, même si elle n'amènera pas de facto une nouvelle hypothèque, permettra néanmoins au Mouvement d'être en contact avec deux clients potentiels: un acheteur et un vendeur.

On mise donc, chez Desjardins, sur l'idée que ces personnes voudront se faciliter la vie en regroupant toutes leurs billes - compte de banque, transaction immobilière, prêt hypothécaire, assurances - sous la bannière verte. Reste à savoir si leurs données personnelles seront bien protégées...

L'INFO-COURTIER

STYLES ET TENDANCES EN IMMOBILIER
Février 2021

Édition : Sylvie Moreau
Rédaction : Hank Miller, Sylvie Moreau
Révision : Louise Chabaliar
Conception graphique et réalisation : smartiz.immo

Reproduction interdite.
Tous droits réservés. © Sylvie Moreau, février 2021.

smartiz.immo