

# 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

### LA FOLIE EN 4

1992, Daniel Bélanger sort son mégatube *La Folie en quatre*.

Près de vingt ans plus tard, c'est la folie en... 2 x 4 qu'il pourrait chanter tant les prix du bois et des autres matériaux de construction sont devenus prohibitifs.

Pas étonnant. Quand le marché immobilier fait le party, c'est l'industrie de la construction qui s'enivre. Et, bien sûr, ce sont les acheteurs qui paient la note.

Bref, avec la valse confinement déconfinement, vaccin pas vaccin, et rebelote, il y a de quoi devenir dingue.

Ça tombe bien, c'est justement le thème de votre *Info-Courtier* du mois: la folie.

Fol engouement pour les chalets, nouvelle maison construite en 3D à un prix de malade, bibelot de luxe complètement sauté et autres folies se répandent dans ce numéro comme une fièvre printanière qui nous rendrait fou... de joie.

Et si, pris dans le tourbillon de l'incertitude, vous avez décidé d'attendre que le vent se calme avant de vendre ou d'acheter, dites-vous bien que seuls les fous ne changent pas d'idée.

Heureusement, nous, courtiers, demeurons aussi sages et rationnels que la boussole indiquant le nord. Fiou!

David et Alexandre



Suivez-nous sur Facebook :

David et Alexandre, courtiers RE/MAX

## ARCHITECTURE



### LE CHAPELIER FOU

*Mad as a hatter*, qu'ils disent, les Anglais. Vous vous souvenez de Johnny Depp dans *Alice aux pays des merveilles*? Bien voilà. La faute au mercure, ce poison que les chapeliers utilisaient jadis pour assouplir le feutre des chapeaux qu'ils confectionnaient. Et il faut en effet être un peu drôle pour tenir boutique dans le bâtiment le plus étroit de Londres, un immeuble de cinq étages qui ne fait que 1,7 m de largeur!

Cette ancienne fabrique de chapeaux, un bijou d'architecture victorienne restauré au fil du temps, est devenue une résidence de prestige pour artiste bohème. Malgré ses dimensions, elle compte deux chambres, une salle de bain et une cuisine tout à fait fonctionnelle. L'arrière du bâtiment s'ouvre sur un jardin de 2,5 m de largeur. Une terrasse avec vue sur les toits complète le premier étage.

Ce morceau d'histoire du XIX<sup>e</sup> siècle est aujourd'hui à vendre pour 1,1 M d'euros. C'est le prix à payer, selon David Myers, courtier immobilier, pour qui veut acquérir un peu de la magie de Londres.



## SURFER SUR L'IMMOBILIER

### RÉNOVATIONS 2021 : LE DÉLIRE

Il y a des lieux communs en immobilier. Les travaux de rénovation payants pour la revente en font partie. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et l'Institut canadien des évaluateurs, rafraîchir la peinture ainsi que reniper la cuisine et la salle de bain arrivent en tête des meilleurs retours sur l'investissement.

Le but du propriétaire qui entreprend des rénovations en vue de la revente est de rendre sa propriété irrésistible, de créer le coup de cœur qui lui assure une vente rapide, au prix désiré. Et dans le cas des travaux mentionnés plus haut, il peut espérer récupérer les sommes investies.

Car, nous le savons, les acheteurs préfèrent une propriété clé en main où ils peuvent simplement déposer leurs cartons.

Voilà pour le discours dans un marché normal. Mais, on s'entend, cette année n'est pas normale. Alors, la question se pose: est-ce qu'aujourd'hui le jeu en vaut la chandelle?

#### DISCUSSIONS AUTOUR DU 2 x 4

La pandémie est venue bousculer les forces dans le marché. Clairement l'avantage est aux vendeurs. Un spectacle déjanté s'en dégage: une pénurie de maisons à vendre à des prix en forte hausse et des acheteurs qui se les arrachent à coups de surenchères. Dans ce marché où les vendeurs ont très peu de compétition, les meilleures raisons pour rénover perdent un peu de leur pertinence.

Et quand on parle rénovations, inévitablement, cette année, on pense aussi à la montée du prix des matériaux. Normalement sans grand intérêt, le prix du 2 x 4 est devenu le sujet de l'heure. Et pour cause! Le 2 x 4 en épingle coûtait 2,89 \$ avant la pandémie se détaillait 6,49 \$ le 10 février! Et comme les prix semblent augmenter chaque semaine, vos rénos, dans un proche avenir, pourraient faire sauter la caisse.

Déjà en février, on notait des augmentations de prix et de délais de livraison, jusqu'aux ruptures de stocks, non seulement pour les produits du bois, mais également pour les portes et fenêtres, l'aluminium, le béton, l'acier, les panneaux de gypse et les bardeaux d'asphalte.

C'est que face à un choix limité ou à la montée des prix des propriétés, plusieurs propriétaires ont décidé de rénover plutôt que de déménager, entraînant ainsi une pénurie de matériaux et de main-d'œuvre. Rénover en 2021: le parcours du combattant.

#### CONNAÎTRE SA PROPRIÉTÉ

Comme la compétition n'est pas au rendez-vous, vous pouvez vous soustraire aux rénovations purement esthétiques. Par contre, vous devriez être au fait des problèmes qui affectent votre propriété.

En ce sens, une inspection pré-vente peut s'avérer utile. Vous aurez alors le choix d'effectuer ou non les travaux. Et n'hésitez pas à faire soumissionner plusieurs entrepreneurs. C'est une protection pour vous. Vous pourrez annoncer à votre acheteur les travaux requis ainsi que les coûts associés, et vous déjouerez les astucieux qui comptent sur le rapport de leur inspecteur pour renégocier à la baisse leur prix d'achat.

#### PLANIFIEZ VOTRE PROJET

Avant d'élaborer de grands projets en vue de la revente de votre propriété, contactez-nous. Nous pourrions estimer ensemble la valeur de votre propriété avec ou sans les rénovations projetées et, ainsi, voir si votre investissement peut s'avérer rentable.

En terminant, une chose est sûre, le prix que vous obtiendrez pour votre propriété dépend plus de l'état du marché dans votre secteur que de la qualité de votre comptoir de cuisine. Et vous ne vendrez pas plus cher parce que votre patio de bois traité était hors de prix. C'est un pensez-y bien!

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<sup>e</sup> meilleure équipe sur l'île de Montréal
- 4<sup>e</sup> meilleure équipe au Québec

Classement RE/MAX Québec cumulatif année 2019

David et Alexandre.com

# CHALET : LA TERRE PROMISE DU CITADIN

Acheter un chalet ou investir en ville ? Telle est la question que se posent de plus en plus de gens en regard de la pandémie qui n'en finit plus et des changements de paradigmes qui l'accompagnent. Et si quelques-uns se disent qu'il vaut mieux louer des Airbnb à chaque saison, histoire d'éviter les corvées d'entretien, d'autres veulent acheter comme si leur vie en dépendait, au point de surenchérir et même d'acheter... sans inspection !

Bref, depuis l'arrivée de la COVID-19, le marché des propriétés de villégiature qui stagnait depuis quelques années a littéralement explosé.

Et comme si cela ne suffisait pas, le prix des résidences à la campagne devrait bondir de 15% dans les prochains mois, selon un rapport dévoilé en mars par la firme Royal LePage.

## TÉLÉTRAVAIL ET SANTÉ

L'offre s'amenuise à un point tel, par rapport à la demande, que le seul critère primordial désormais semble être l'accès à Internet haute vitesse. Évidemment, l'idée est de pouvoir s'adonner au télétravail dans un environnement champêtre. Il semblerait donc que ce soit les jeunes couples qui viennent changer les habitudes dans ce domaine. Ils recherchent aussi des résidences plus spacieuses, histoire de rendre le confinement à la maison plus confortable.

Cela dit, une pléthore d'ainés ont aussi choisi de prendre la clé des champs, craignant de contracter le virus dans la proximité urbaine. Ajoutez à cela une espèce d'effet mimétique et vous avez là tous les ingrédients qui expliquent cette folie de la surenchère irrationnelle.

## L'EXPÉRIENCE DU TERRAIN

Or, ces citadins à l'affût semblent ignorer souvent que « tout ce qui brille n'est pas or ». Ainsi, plusieurs ne prennent pas en considération la qualité de l'eau du lac à proximité, n'ont aucune connaissance sur les puits artésiens et confondent les fosses septiques avec les vraies crédules (!).

Il est à craindre que plusieurs se retrouvent devant des lendemains qui déchantent lorsque le réel reprendra ses droits sur la folie du moment. Un bref exemple cité dans le



magazine *L'actualité*\* : après avoir acheté un chalet en bois rond sans inspection dans la région de Saint-Alexis-des-Monts, une dame s'est fait refuser le financement de son achat pendant des semaines. La raison ? L'endroit ne disposait pas d'un système conforme en matière d'approvisionnement en eau potable. Une situation qui a entraîné son lot de stress et de travaux urgents.

Bref, comme les choses devraient revenir à la normale avec l'arrivée des vaccins et le retour des voyages, nous ne saurions trop vous recommander de recourir à un courtier du secteur convoité, compétent, transparent et qui connaît ce marché, avant de plonger aveuglément dans l'inconnu.

\* Simon Diotte, « Ruée vers les chalets », *L'actualité*, avril 2021.



## LES GIZMOS MAISON DU MOIS

### DESIGN SAUTÉ!

Si l'invasion de sauterelles fait partie des 10 plaies d'Égypte, certains de ces insectes valent leur pesant d'or.

La sauterelle de l'artiste français François-Xavier Lalanne, par exemple, évaluée entre 800 000 \$ et 1,2 million de dollars US ! Magnifique et intrigante, l'œuvre composée de porcelaine de Sévres et de laiton dissimule un bar. Une belle pièce pour le salon.

On dit que l'ancien président français Georges Pompidou en aurait offert une semblable à la reine Elizabeth II en 1972.

On ne sait pas trop si l'artiste avait en tête l'idée de briser un tabou ou de conjurer le mauvais sort, mais on sait une chose : ceux qui en ont fait l'acquisition récemment pour la somme de 1,635 M\$ US lors d'une vente aux enchères chez Sotheby's ont assurément fait sauter le champagne.



### PLEIN AIR

#### ROULOTTE DE MALADE!

Oubliez la roulotte québécoise et fragile du populaire film de Denis Héroux *J'ai mon voyage* (1973), la roulotte postmoderne s'appelle désormais une remorque et elle en jette. Avec son look d'enfer, elle évoque le paradis.

Munie de panneaux solaires, d'une batterie au lithium, d'un système d'éclairage DEL et de diverses commodités dont : cinq fenêtres, une cuisinette déroulante, un chauffe-eau, un système de chauffage intérieur, une tente sur le toit, un matelas en mousse haute densité grand format, des armoires suspendues et même une douche extérieure, elle est d'une robustesse militaire à toute épreuve. Parfaite pour sortir des sentiers battus.

La Colorado Campworks NS-1 Adventure est à vous pour 37 000 \$ US.

[campworksc.com](http://campworksc.com)



## SAVIEZ-VOUS QUE...

### MAISON 3D

En février dernier, la CNBC annonçait la première vente d'une maison imprimée en 3D. Le prix ? 299 999 \$ US. Un coût plus que raisonnable en regard du marché actuel.



Eh oui, il est désormais possible de construire des maisons en moins de 48 h grâce à... un robot qui imprime en 3D avec du béton. Que ce soit à Moscou, en Chine, en France ou au Texas, certains prototypes ont d'ores et déjà été construits. Non seulement les coûts de fabrication sont beaucoup plus avantageux, mais on gagne un temps fou.

Si cette nouvelle technologie risque d'entraîner des bouleversements majeurs dans l'industrie de la construction, dont des pertes d'emplois, d'autres y verront un aspect positif : il sera un jour possible de rebâtir rapidement des zones dévastées par les catastrophes naturelles. On pense aux tremblements de terre en Haïti, par exemple.

Chose certaine, cette technologie aura des répercussions majeures sur le marché des nouvelles habitations, car voilà peut-être une solution au problème de la hausse constante des prix du bois d'œuvre !

[sq4d.com](http://sq4d.com)

## L'INFO-COURTIER

STYLES ET TENDANCES EN IMMOBILIER  
Avril 2021

Édition : Sylvie Moreau  
Rédaction : Hank Miller, Sylvie Moreau  
Révision : Louise Chabalière  
Conception graphique et réalisation : [smartiz.immo](http://smartiz.immo)

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

[smartiz.immo](http://smartiz.immo)