

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 CIGALE ET LA FOURMI

On connaît tous la fable de La Fontaine *La cigale et la fourmi*, où s'opposent une cigale guillerette qui n'a pas prévu de ressources pour amortir l'éventuelle disette et une fourmi bien portante mais guère magnanime.

Or, en ce temps des moissons qu'est l'automne, nous vous avons concocté un numéro qui nous rappelle justement que, pour récolter, il faut semer. C'est pourquoi on vous cause de l'achat d'un plex à des fins de retraite dorée dans le volet *Surfer sur l'immobilier*, de granges mystiques sous la rubrique *Tendances*, ainsi que de luminaires cultivés et d'abris pour poules pondeuses.

Et comme nous avons votre bien-être à cœur, nous avons le plaisir de vous annoncer que le temps de la frénésie immobilière pandémique et de ses folles surenchères semble vouloir tirer à sa fin et que le marché se dirige tout doucement vers plus d'équilibre.

Ainsi, il serait peut-être temps de penser à passer à l'action en matière de transactions immobilières, car, de toute façon, comme le disait récemment le ministre Dubé: « Il faudra apprendre à vivre avec le virus. »

Ne reste plus qu'à se poser la question suivante: « En ces temps de vie active et de revenus conséquents, serai-je cigale ou fourmi dans le grand conte de ma vie? »

Bon automne!

David et Alexandre



ARCHITECTURE



VIVRE DANS LA ROCHE

Si cela en fait fantasmer certains, à l'origine c'est souvent par nécessité que des gens se sont résignés à vivre dans la roc.

C'est le cas d'ouvriers agricoles migrants de Langenstein, en Allemagne, qui, au milieu du XIX^e siècle, ont taillé au ciseau et au marteau quelques-unes des habitations troglodytiques illustrées, n'ayant pas les moyens de se payer un logis. Ce qui a assurément exigé des efforts herculéens.

On dit que le dernier habitant de ce village de grottes est décédé en 1910.

Durant des décennies, ces demeures atypiques ont servi de lieu de stockage, mais des citoyens ont récemment décidé de les remettre en valeur afin de conserver ce patrimoine de la culture germanique, pour le plus grand bonheur des producteurs de cinéma et de télévision, ainsi que de certains influenceurs de la jeune génération qui cartonnent grâce à des vidéos sur TikTok.



SURFER SUR L'IMMOBILIER

PETIT PLEX VA LOIN

Les unifamiliales sont rares et elles sont chères. Surtout pour un premier acheteur dans le Grand Montréal. Mais est-ce une raison pour mettre de côté le rêve d'accéder à la propriété? Eh bien, pas du tout!

Une option financièrement intéressante s'offre aux premiers acheteurs: le petit plex, de deux, trois ou quatre logements.

Le petit plex offre plusieurs avantages:

- Vous vous logez à un moindre coût parce que vos revenus locatifs paient une bonne partie de vos versements hypothécaires mensuels.
- Vous pourrez dans quelques années décider de ne plus y habiter et louer le logement.
- La pénurie de logements actuelle diminue le risque d'avoir à composer avec des logements vides.

Bien sûr, il y a aussi quelques inconvénients:

- Vous devez gérer des locataires.
- Vous devez rester au fait des lois et des règlements entourant la location résidentielle.
- Et vous avez un peu moins d'intimité.

À MONTRÉAL OU À L'EXTÉRIEUR?

Oui, les plex à Montréal sont chers. À l'extérieur de l'île, ils sont certes plus abordables, mais les loyers que vous récolterez seront également plus bas. Il faut penser aussi à votre mode de vie. Si vous travaillez en ville, aurez-vous plus de frais de déplacement? Pour savoir quelle est l'option la plus avantageuse, il faut tout calculer.

QUELLE MISE DE FONDS?

Comme pour l'unifamiliale, que le plex compte deux, trois ou quatre logements, il vous faudra une mise de fonds de 20% pour obtenir un prêt conventionnel.

Mais il en va différemment si vous pensez habiter un des

logements. Le futur propriétaire occupant a la possibilité de souscrire une assurance prêt hypothécaire - avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Sagen ou Canada Guaranty - afin de réduire sa mise de fonds.

Dans le cas d'un duplex, vous n'aurez alors besoin que de 5% pour un achat de moins de 500 000\$. Si le prix d'achat est supérieur, il faudra compter 10% de la tranche excédant 500 000\$. Pour un triplex ou un quadruplex, vous devrez avancer 10%. Notez que l'obtention d'une assurance prêt propriétaire occupant n'est possible que si la propriété convoitée vaut moins de 1 M\$.

POPULARITÉ DU PLEX

Les récentes statistiques immobilières (août 2021) indiquent d'ailleurs un engouement pour ce type d'habitation dans la région métropolitaine de Montréal.

Il s'agit du segment de marché ayant enregistré le plus haut pourcentage d'augmentation des ventes (cumul annuel 2021 par rapport à 2020): 42%, comparativement à -2% pour l'unifamiliale et à 23% pour la copropriété.

Alors que le segment de l'unifamiliale souffre d'une pénurie de propriétés à vendre (-43%), celui des plex se porte plutôt bien avec une augmentation de l'offre de 15% pour cette même période. Ce qui expliquerait pourquoi le prix des plex a augmenté plus raisonnablement: 13%, comparativement à 26% pour l'unifamiliale.

EN TERMINANT, UN TRUC DE PRO

Commencer votre vie de proprio par l'achat d'un plex est un chemin sage vers la constitution de votre patrimoine personnel. Dans quelques années, vous pourrez réhypothéquer votre plex afin de dégager la somme nécessaire à la mise de fonds pour acheter l'unifamiliale de vos rêves... Vous posséderez alors deux propriétés et vous continuerez chaque mois à récolter des loyers! La patience peut s'avérer payante...

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
- 10^e au Québec, 15^e au Canada, 90^e au monde!

Classement moyenne équipe, RE/MAX Québec cumulatif année 2020

David et Alexandre.com

CATHÉDRALES DES CAMPAGNES

Qui n'a jamais eu pour un instant l'envie de s'arrêter au bord de la route pour aller explorer l'une des 1000 granges qui ornent les champs du Québec ?

On pourrait, sous un filtre lumineux qui évoque celui des cathédrales, imaginer les sets carrés endiablés qui ont pu s'y dérouler au siècle passé. Sans parler des coquinerie et autres morceaux de vie enchâssés dans ces lieux mystiques.

Ainsi, une légende rurale raconte que les magnifiques et rarissimes granges rondes des Cantons-de-l'Est, dont cinq sont accessibles au public, auraient été construites ainsi pour empêcher que le diable puisse se cacher dans un coin !

Ce qui n'est pas tout à fait vrai, puisque les raisons étaient plutôt pratico-pratiques, comme la volonté de favoriser la circulation de l'air ou d'obtenir une lumière naturelle mieux diffusée grâce aux multiples fenêtres. On évoque même des raisons religieuses qui remonteraient à la secte des shakers (dissidente des quakers) qui vouait un culte au cercle et popularisa ce type de construction, d'abord au Massachusetts au XIX^e siècle, puis au Vermont, donc près desdits Cantons !

Hélas, l'idée d'aller y voir de plus près, que ce soit dans le cas des granges rondes ou des autres, nous traverse l'esprit un instant, puis on se dit, trop pressé : « La prochaine fois. » Et c'est bien là le drame car, peut-être en raison de notre laxisme collectif, l'État québécois fait un peu la même chose.

PATRIMOINE

En effet, selon une base de données consultée par des journalistes du *Devoir* dans le cadre d'un excellent dossier* consacré à ce sujet, seulement 12 granges sont recensées à titre d'immeubles patrimoniaux.

Et encore, elles risquent de se faire démanteler par des « braconniers » qui les revendent ensuite à la pièce aux commerçants. Car, bien que ce soit un peu moins tendance ces temps-ci, les planchers, portes et autres pans de mur faits de bois de grange ont encore la cote.

Heureusement, il se trouve des passionnés qui, ici et là, décident de sauver de tels marqueurs de notre identité collective.



Ce fut le cas pour cette grange, située au pied du mont Owl's Head en Estrie, magnifiquement convertie en loft champêtre par l'entreprise montréalaise La Firme, en 2018.

La structure initiale, près de la ruine, a été entièrement récupérée. Chacune des pièces de pruche du parement et de la structure a été soigneusement numérotée et réinstallée. C'est autour de cette ossature d'origine qu'a été réorganisé l'espace. Grâce à ses 30 pieds de hauteur et à sa majestueuse fenestration, le bâtiment respire et s'intègre à merveille dans son décor naturel.

Ça donne envie de devenir « gentleman farmer »... ou « gentleman farmer », c'est vous qui choisissez !

*Sarah R. Champagne et autres, « Histoires de granges », *Le Devoir*, juillet 2021.



Photos :

La Grange, [LaFirme.ca](#)

La grange ronde de Mansonville sur [Facebook.com](#)

LES GIZMOS MAISON DU MOIS

GOURMAND

CHAUD ET SUCRÉ

Le savoureux plaisir qui consiste à faire griller sa guimauve au bout d'une branche sous un ciel étoilé sera bientôt remisé pour quelques mois. Qu'à cela ne tienne, il vous est quand même possible de reproduire ces instants sucrés à domicile grâce à l'Indoor S'mores Fire Pit, une création de l'Américain Patrick Fitzpatrick.

Composé d'une planche en bois de cèdre, d'une rôtissoire, de brochettes avec un verre pour les contenir, et même d'un éteignoir, ce kit qui fera la joie de toute la famille est muni d'un foyer interne qui peut brûler pendant une heure.

C'est un peu le même principe que la fondue japonaise, mais en version chemise à carreaux et chansons de Paul Piché. Bref, voilà une façon à la fois originale, chaleureuse et fort sympathique d'offrir le dessert à vos invités. 245 \$.

uncommongoods.com/product/indoor-smores-fire-pit



DESIGN

CHAMPIGNON MAGIQUE

Non, non, ce n'est pas ce que vous pensez. On parle ici de cette idée assez étrange qui consiste à transformer des champignons en luminaires suspendus.

Conçu par l'artiste anglais Sebastian Cox à partir de mycélium et de résidus de bois vert, l'article qu'on voit sur les photos se détaille autour de 360 euros (environ 540 \$ CAD) et vient avec un câble tressé composé de tissu d'avoine et de bois tourné. Évidemment, le tout est fait à la main. Comme les modèles sont offerts sur commande, il faudra prévoir un délai de plusieurs semaines, voire de mois, pour recevoir un luminaire qui aura poussé spécialement pour vous.

Si l'idée semble farfelue, prenez note que des recherches démontrent que le mycélium (appareil végétatif des champignons) peut être transformé en matériau capable de remplacer le vilain plastique. Stupéfiant.

sebastiancox.co.uk



SAVIEZ-VOUS QUE...

POULES PAS DE ... TOIT



Après les « poules pas de tête » bien connues des amateurs de la chose politique, voici venu le temps des poules pas de toit.

Depuis quelques années, de plus en plus de gens choisissent d'élever des poules, et cela même en milieu urbain. Avec la pandémie, cet engouement pour une certaine forme d'autarcie a tellement augmenté qu'une entreprise de la région de Québec spécialisée dans la conception de poulaillers, Coco-rico, a vu la demande exploser, passant de trois maisonnettes vendues par semaine à environ trois par... jour !

À ce rythme, on ne s'étonnera pas d'apprendre que la forte demande pour les poules pondeuses a créé une rareté telle qu'elles doivent désormais être réservées par les amateurs d'œufs frais.

Rappelons qu'à Montréal le règlement municipal à cet égard stipule que les poulaillers doivent abriter un minimum de deux poules et un maximum de quatre, et qu'il est interdit de vendre les œufs issus de la ponte. Ah oui, la présence d'un coq est aussi interdite !

L'INFO-COURTIER

STYLES ET TENDANCES EN IMMOBILIER
Octobre 2021

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

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

[smartiz.immo](#)