

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

Tout seul ensemble

Ces temps-ci dans les médias, il est question de densification du territoire afin de limiter l'étalement urbain et, ultimement, le réchauffement climatique.

À ce sujet, *La Presse* titrait dans son édition du 21 mai: «Le plex montréalais pour sauver la planète?» Il semble que nos plex, emblèmes de Montréal, soient un modèle à suivre pour élaborer les plans d'une densification heureuse, à échelle humaine. Nos quartiers de plex sont d'ailleurs connus comme les plus sécuritaires et réconfortants en termes d'habitation. Ce sont, en effet, des quartiers où les gens se connaissent.

Car personne n'aime vivre seul – sauf exception –, et pourtant, lors du recensement de 2016, 33,3% des ménages au Québec étaient composés de personnes seules!

C'était il y a six ans. Avec l'inflation et la hausse des prix de l'immobilier qu'on connaît aujourd'hui, on peut imaginer que la solitude pèse lourd sur le portefeuille.

Mais rien n'arrête la créativité de nos concitoyens qui veulent accéder à la propriété. Pour contrer la solitude ou la hausse des prix, ou les deux, certains se regroupent en cohabitation. D'autres choisissent le condo, plus abordable que l'unifamiliale. Deux options qui contribuent également à la densification du territoire; deux sujets dont on vous parle dans cette édition de votre *Info-Courtier* qui souligne le début de l'été.

Bon solstice et bon déménagement!

David et Alexandre



Architecture



Well, well, well...

En plus d'être certifié LEED 4, votre prochain condo pourrait répondre à la norme WELL V2. Pour votre santé et votre plus grand bonheur!

Moins connue que la LEED, qui a intégré le marché il y a 20 ans déjà, la certification WELL n'existe que depuis quelques années. Développée par des designers, des professionnels de la santé et des psychologues, la norme WELL se concentre sur le bien-être et la santé, tant physique que mentale, des occupants d'un bâtiment plutôt que sur son efficacité énergétique. L'objectif: rendre les gens heureux!

Ainsi, la conception d'un bâtiment certifié WELL s'organise autour de plusieurs thèmes: la qualité optimale de l'air, de l'eau et de la nourriture, la lumière naturelle, l'activité physique, le confort thermique et acoustique, les matériaux sains, l'esthétisme et l'environnement naturel, ainsi que l'esprit de communauté.

La norme WELL vise les immeubles de bureaux et les bâtiments résidentiels de six unités ou plus. Au Québec, l'intérêt de nos architectes est en croissance et plusieurs projets sont en voie d'obtenir ou ont obtenu la certification, comme le projet Humaniti à Montréal, illustré sur la photo.

Pour en savoir plus, consultez le dossier Certification WELL sur le site ecohabitation.com.

Surfer sur l'immobilier

Combien, les frais de condo?



Selon l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), près d'un ménage sur cinq habite en copropriété à Montréal.

Et il y a en effet plusieurs bonnes raisons de choisir la copropriété. Elle demande moins d'entretien qu'une unifamiliale, ou elle peut servir de pied-à-terre en ville.

Pour un premier acheteur, la copropriété demande souvent une mise de fonds plus raisonnable. Il s'agit d'un bon moyen pour accéder à la propriété plus rapidement, quitte à revendre dans cinq ans pour acheter plus grand.

Et si l'achat est un bon investissement. L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) fait état d'une augmentation de 49% de la valeur des copropriétés sur l'île depuis cinq ans.

Par contre, ce qui peut être moins drôle quand on possède un condo, ce sont les surprises. Et elles ne sont pas toujours bonnes. On parle ici des cotisations spéciales: ouch!

Car acheter un condo, ce n'est pas comme être locataire. Il y a les frais d'entretien du bâtiment à assumer. Vous êtes propriétaire de votre logement, bien sûr, mais également de votre quote-part du bâtiment entier. Par le fait même, il vous revient d'en assurer l'entretien, selon votre pourcentage de copropriété.

Évidemment, vous n'avez pas à contacter vous-même un plombier, un électricien ou un peintre pour effectuer les travaux dans l'entrée principale! C'est le syndicat de copropriété qui s'en charge. Votre partie du travail, chaque mois, est de payer des frais de copropriété qui serviront au syndicat pour assurer et entretenir les parties communes du bâtiment.

Malheureusement, certaines copropriétés, encore récentes et qui ne nécessitaient pas de réparations jusqu'ici, avaient des frais très bas auparavant. Les anciens copropriétaires pouvaient certes s'en réjouir, mais c'était manquer de prévoyance et les prochains copropriétaires pourraient déchanter.

L'APCHQ évalue que l'âge moyen des copropriétés divises au

Québec est de 29 ans. Le parc se fait donc vieillissant, ce qui entraîne des travaux d'entretien, de rénovation et de mise aux normes. Ce contexte constitue un enjeu majeur pour les copropriétaires actuels.

Mais ne vous en faites pas, le gouvernement veille au grain!

Depuis le 15 avril 2022, en vertu du projet de loi 141, les copropriétés ont l'obligation de détenir un fonds d'auto-assurance. Ce fonds doit contenir assez d'argent pour payer la plus haute des franchises prévues aux contrats d'assurance souscrits par le syndicat en cas de sinistre – pensez dégât d'eau. Et puisque, selon la dimension de l'immeuble, une franchise peut atteindre quelques dizaines de milliers de dollars, mieux vaut être préparé!

Un autre changement prévu à moyen terme concerne le carnet d'entretien du bâtiment et l'étude du fonds de prévoyance. Une fois qu'il aura été mis en application, les syndicats de copropriétaires pourront mieux planifier les travaux majeurs à effectuer dans l'immeuble et évaluer les sommes nécessaires pour y faire face.

Avec ces exigences, les frais de condo risquent, certes, d'être plus élevés, mais, aussi, plus réalistes. En somme, c'est une très bonne nouvelle. Les coûts d'habitation seront prévisibles et évitent les mauvaises surprises.

Vous êtes copropriétaire? Vous conserverez ainsi la valeur de votre condo et éviterez les problèmes lorsque vous voudrez revendre. Et si vous êtes acheteur, vous n'aurez plus à craindre les frais additionnels ou d'acheter un bien qui sera difficilement revendable.

Ça fait beaucoup de paperasse? Effectivement, les transactions touchant les condos sont plus complexes que celles qui concernent les unifamiliales. C'est pourquoi il vous faut un courtier de confiance qui s'y connaît en copropriétés.

Ça tombe bien, nous sommes présents pour veiller à vos intérêts. La vérification diligente des documents pour l'achat ou la vente d'une propriété, c'est notre travail!

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



David Roux – Alexandre Meloche – Stéphanie Meloche – Marc-André Patenaude – Pénélope Côté – Sira Sam – Stéphane Marciano

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

Le cohabitat : un mode de vie



Contre la solitude et l'isolement social, permettre d'accéder à la propriété de façon abordable et faire de grosses économies, voilà en résumé les avantages du cohabitat.

Qu'est-ce que le cohabitat ?

Il s'agit d'un projet immobilier résidentiel privé et participatif mis sur pied par des regroupements de personnes qui désirent vivre selon un esprit de partage.

Loin des communes hippies des années 60, le cohabitat favorise la formation d'une communauté de voisins tout en préservant l'intimité des familles, puisque chacune a son unité privée dont elle est propriétaire. C'est cette notion de propriété qui le distingue d'ailleurs de la coopérative d'habitation.

Dans un cohabitat, les ressources sont mises en commun : cuisines et jardins communautaires, bureaux de cotravail, espace de jeu pour les petits, buanderie, jusqu'aux voitures, vélos ou autres tondeuses, ce qui permet de réduire sa consommation pour les biens dont on a rarement besoin et de réaliser ainsi des économies substantielles.

Le concept du cohabitat a vu le jour au Danemark en 1964, puis s'est développé dans quelques pays d'Europe comme réponse aux premières crises du logement, avant de gagner l'Amérique du Nord. On trouve aujourd'hui des habitations collectives chez nos voisins du Sud, bien sûr, et la Colombie-Britannique en compterait plus de deux douzaines.

Au Québec, le premier projet du type a vu le jour il y a une dizaine d'années avec Cohabitat Québec dans le secteur Limoilou. Depuis, de nouvelles initiatives fleurissent, notamment à Montréal, sur la rive nord de Québec et à Gatineau.

À Montréal

L'OBNL Village Urbain travaille présentement sur un projet à Lachine, en collaboration avec Sid Lee Architecture. L'organisme souhaite commencer les travaux d'ici 2023 et accueillir les résidents au début 2024. Si le projet vous intéresse, visitez le site villageurbain.org.



Village Urbain a aussi pour mission d'accompagner les gens qui voudraient créer leur propre projet de cohabitat. Et afin de mesurer l'intérêt des Québécois, l'OBNL a réalisé un sondage en 2021. Les résultats sont étonnants :

- 92% des personnes interrogées sont ouvertes à l'idée de vivre en cohabitat;
- 91% sont prêtes à s'impliquer dans la conception et la gouvernance d'une cohabitation.

Énorme ! C'est rassurant de savoir que l'esprit de partage est encore bien vivant au Québec !

Vous l'aurez compris, le cohabitat, plus que l'achat d'une propriété, c'est l'achat d'une communauté et d'un mode de vie.

Photos :

Village Urbain, Lachine, villageurbain.org
WindSong Cohousing, Colombie-Britannique, windsong.bc.ca
Cohabitat Neuville, Neuville, cohabitatneuville.com
C Street Village, Californie, marincoho.com

Les gizmos maison du mois



Il est de ces magnifiques pièces de mobilier qui, comme des œuvres d'art, s'exposent isolées au centre d'un vaste espace, dans le seul but de créer du bonheur pour les yeux, de susciter une émotion.

Bouquet floral

Certains designers industriels se laissent emporter par le soleil qui pointe et conçoivent, pour notre plus grand plaisir, de superbes gerbes de fleurs.

Alors, pour célébrer l'arrivée de l'été, nous vous avons déniché deux créations de mobilier spectaculaires.

Pavots ou coquelicots, les fauteuils d'Onur Mustak Cobanli, économiste et designer italien, fondateur d'OMC Design Studios, déploient leurs pétales sur lesquels on peine à imaginer s'asseoir de peur que ces magnifiques fleurs ne se fanent.

Quant à la causeuse Fiori Divano de la designer russe Albina Basharova, elle étonne par ses pétales qui s'ouvrent et se referment. Son dossier, inclinable également, transforme la causeuse en un espace de relaxation. Sa lampe intégrée, comme une étamine lumineuse, ajoute une touche de finesse inégalée à ce lys pourpre, tout simplement magnifique.



Saviez-vous que...

La loi de Pareto

Dans quelques jours, le Québec entamera sa grande séance de chaise musicale annuelle. Ce sera le jour du déménagement, le grand feu d'artifice des ventes de bière et de pizza.

En préparation de la fête, ce serait une bonne idée de faire le tri avant de faire vos boîtes. C'est que la loi de Pareto qui stipule que 20% des causes sont responsables de 80% des effets s'applique partout. Oui, dans votre maison aussi !

Pensez-y, on porte 20% des vêtements de notre garde-robe 80% du temps. On utilise 20% de nos ustensiles de cuisine 80% du temps aussi. Vous trouverez d'autres exemples, c'est certain !

Combien de vêtements et d'objets condamnez-vous à ramasser la poussière depuis plus d'un an ? Pour paraphraser un renommé comptable : « En avez-vous vraiment besoin ? »

Un bon tri dans vos possessions peut vous apporter de belles économies de temps – emballage, mise en boîte – et d'argent sur les services des déménageurs.

Votre installation dans votre nouvelle demeure sera aussi plus rapide. Et vous éviterez d'avoir des cartons non déballés qui prennent la poussière dans votre garage en attendant le prochain déménagement ! 20-80.

L'INFO-COURTIER

ACTUALITÉS ET TENDANCES EN IMMOBILIER

Jun 2022

Édition : Sylvie Moreau

Rédaction : Sylvie Moreau

Révision : Louise Chabaliar

Conception graphique et réalisation : smartiz.immo

Impression : L'empreinte

Reproduction interdite.

Tous droits réservés. © Sylvie Moreau, juin 2022.

smartiz.immo