

L'INFO-COURTIER

ACTUALITÉS ET TENDANCES EN IMMOBILIER

OCTOBRE 2023



David et Alexandre.com

VOTRE ÉQUIPE DE RÊVE POUR L'IMMOBILIER

514.374.4000

RE/MAX ALLIANCE Agence immobilière - 3299, rue Beaubien Est, Montréal



Alexandre Meloche
Courtier immobilier, Alexandre Meloche inc.

David Roux
Courtier immobilier, David Roux inc.

Les années yéyé

Les triomphes récents de Sir Rod Stewart et de Peter Gabriel au Centre Bell, le nouveau disque des Stones qui sera disponible le 20 octobre: la résilience de ces icônes des années 60 nous rappelle à quel point cette époque a marqué un tournant sur le plan musical.

Le théâtre, la littérature, les arts visuels et, par extension, la décoration intérieure traduisaient une joyeuse exubérance. Dans les maisons, l'ameublement 60's se présentait sous des formes de plastiques organiques, ludiques et des teintes vives, plutôt hop la vie.

C'était l'époque adolescente des boomers, de l'Expo puis de Woodstock, des grands projets collectifs et des bungalows à 12 000\$. Des îles et des villes sortaient de terre.

On comprend que cette époque exaltante traîne encore son lot de nostalgiques.

C'est le cas de certains particuliers qui, sur Airbnb, entre autres, proposent des appartements qui fleurent bon les photogéniques sixties. Une stratégie commerciale gagnante.

Question mobilier et accessoires, les sixties n'ont jamais cessé d'être à la mode. On trouve dans le commerce sûrement autant d'objets rétro frais sortis de l'usine que de vrais chez l'antiquaire. Aussi, les meubles signés des designers de l'époque se vendent encore aujourd'hui à prix d'or.

Et puis, les disques de vinyle sont revenus sur les rayons. Ça donne envie de réécouter *Mad Men...* ou *Hair*. Peace ☺

David et Alexandre



Insolite



Le moulin de mon cœur

Véritable bijou architectural situé en bordure d'un ruisseau à Val-David, le moulin à vent de Georgiana Du Perré, alias Georgette, aurait pu inspirer un roman digne des *Belles histoires des pays d'en haut*.

En effet, c'est la susnommée Georgette, une artisane du cuir née à Montréal en 1907, qui a entrepris de le faire bâtir en 1949, selon le modèle du régime colonial français, réalisant ainsi son rêve le plus cher.

Décédée en 1991, la dame, que l'on disait d'un tempérament bohème, a laissé sa maison de pierres, de bois noble et de céramique à son neveu et à ses petites-nièces dans un testament qui, selon la Société d'histoire et du patrimoine de Val-David, constituait «un véritable roman d'amour».

Restauré et magnifié par l'artisan céramiste Michel Lavallée qui en a fait l'acquisition en 2011, ce «moulin de mon cœur», comme le chante Michel Legrand, est présentement à vendre pour la somme de 520 000\$.

En attendant de trouver son nouvel occupant, cette propriété unique est offerte en location mensuelle. Pour qui désire habiter une histoire d'amour au cœur des pays d'en haut.

Surfer sur l'immobilier

En 67, tout était beau...



Radiomonde et Télémonde, 22 février 1958, p. 18

... En 2023, c'est un peu différent. Pour plusieurs personnes qui envisagent l'achat d'une propriété, la hausse des taux d'intérêts a eu l'effet d'une douche froide. «Si ça monte encore, on n'arrivera pas à boucler nos fins de mois», se disent-elles en substance.

Peut-être faites-vous partie de ceux et celles qui misent sur le temps et attendent la baisse des taux d'intérêts pour passer à l'action et acheter.

Mais est-ce vraiment la bonne solution? Pas sûr.

Pendant que vous continuez à économiser en vous disant que de toute façon vous ne perdez rien puisque vous augmentez du coup votre mise de fonds, les prix des maisons augmentent aussi.

Résultat? Ladite mise de fonds devra être plus importante.

Bref, voilà une opération circulaire inefficace ou, pour parler comme matante Germaine, c'est «le chien qui court après sa queue».

Soyons pragmatique, analysons les faits.

Nul ne peut prophétiser l'avenir du taux directeur de la Banque du Canada. Et comme les gens sont dans l'incertitude, il y a peu de transactions immobilières.

Quand même, on le voit depuis quelques mois, le marché est résilient: malgré les conditions, les prix résistent.

Bien que le nombre de propriétés sur le marché de la revente ait légèrement augmenté depuis l'an passé, ce nombre demeure historiquement bas.

Et puis, en suivant l'actualité, on apprendait que la construction d'unités d'habitation est en déclin et enregistre même une chute de 50% par rapport à l'an passé dans le Grand Montréal.

La proverbiale offre ne suit pas la demande.

Si on ajoute le fait que le nombre de nouveaux arrivants qui ont besoin d'un toit augmente sans cesse, il ne faut pas un doctorat en économie pour comprendre que cela va accentuer la rareté, et donc l'augmentation des prix dans un proche avenir.

Aussi, lorsque l'incertitude sera dissipée, que les taux seront stabilisés ou même en baisse, l'engouement pour l'achat reviendra à la vitesse grand V.

Inévitablement, les prix vont continuer leur ascension. La surenchère et les offres multiples vont relever la tête.

Faire preuve de flexibilité

Si les circonstances actuelles ont changé votre plan de route, ce n'est pas une raison pour changer la destination. Que ce soit pour l'achat d'une première propriété, d'une plus grande ou d'une résidence secondaire, ou encore pour l'acquisition d'un plex, il faut s'adapter.

Par exemple, visez plus petit pour l'instant ou envisagez un changement de secteur. Pour diminuer votre mise de fonds, considérez un prêt hypothécaire assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Vous pourriez également acheter avec des partenaires, des amis ou un membre de votre famille. L'important est d'agir, d'avancer vers votre but. Des solutions existent.

Si cette lucidité peut sembler décevante à première vue, il s'agit d'une stratégie qui s'avérera payante à long terme: vous accumulerez un capital qui ne pourra que vous faciliter les choses pour la suite.

Voilà pourquoi il est important d'avoir un bon coach à vos côtés: votre courtier. Et c'est dans les circonstances plus corsées, comme aujourd'hui, que notre expérience prend tout son sens.

Nous nous intéressons, certes, à votre mode de vie présent, mais également à vos aspirations futures. Bref, nous vous aidons à planifier votre plan de match pour les prochaines années.

Et, nous l'espérons, cette prochaine propriété pourra s'avérer le joueur étoile qui servira de levier pour la constitution de votre portefeuille immobilier.

Comme le dit, du haut de ses 90 ans, l'investisseur et milliardaire Warren Buffet qui en connaît un rayon en matière de stratégie financière: «Soyez craintif quand les autres sont voraces. Soyez voraces quand les autres sont craintifs.»

David et Alexandre: votre équipe de rêve pour l'immobilier! 514.374.4000



David - Alexandre - Emmanuelle - Stéphanie - Marc-André - Stéphane - Carolane - Véronique - Lucie



Tendances

Rétro cool.

Sur Airbnb, le style vintage se transforme en stratégie commerciale. Certains hôtes jouent à fond la carte rétro pour charmer le client. The Retro Palm Springs – illustré ci-dessus – constitue un exemple tout à fait réussi de décor sixties dans une splendide propriété mid-century. Vous pouvez la louer sur Airbnb pour la somme de 1388 \$ CAN par nuit.

Car bien évidemment, sur les sites de location touristique où mille et un appartements sont proposés, il importe de sortir du lot. Et ce qui compte, au-delà du prix, ce sont les photos qui attirent l'œil, qui promettent une expérience. Et quoi de plus tape-à-l'œil et racoleur que le style 60's?

Inspirées du pop art, ces années hippies se définissent, en décoration, par des couleurs vives, des tissus et des papiers peints fleuris ou à motifs géométriques. En somme, un style de déco qui rappelle l'esthétique psychédélique, la liberté et le plaisir.

Et ce ne sont pas que les boomers nostalgiques qui seront

interpellés par cette thématique. L'ascension du marché de seconde main chez les jeunes générations contribue au retour en grâce du style vintage.

Pour reproduire les codes 60's

Travaillez avec des couleurs vives, le rouge, le vert, le jaune, et tout particulièrement l'orange.

Trouvez du mobilier de plastique, une nouveauté à l'époque, un canapé de velours et des abat-jours de vinyle.

Tentez de dénicher cette table de cuisine en formica et aluminium, de teinte rose ou turquoise, à l'allure résolument démodée. Un hit à coup sûr.

C'était aussi l'époque d'Andy Warhol et de Roy Lichtenstein : à afficher sans modération en tableau, ou mieux, en papier peint.

Et si vous manquez toujours d'inspiration, revoyez le film *The Party* (1968) avec Peter Sellers. Tout y est.



Cuisine à gogo

Certaines compagnies ont flairé l'engouement du consommateur pour le vintage.

On pense à l'italienne Smeg, surtout connue pour ses réfrigérateurs thématiques, qui propose également toute la gamme des petits électros dans les formes et les couleurs propres aux années 50.

Et qui n'a pas déjà admiré les rondeurs d'un batteur sur socle KitchenAid, dont la gamme d'électros vintage arbore une couleur différente chaque année? D'ailleurs, c'est la couleur Hibiscus qui s'impose en 2023. Il semble qu'on soit Team Barbie chez KitchenAid aussi.



Les gizmos maison du mois

Et pourtant elle tourne

Il ne s'agit pas du célèbre énoncé de Galilée au sujet de la rotation de la Terre, mais bien de la table tournante la plus chère du monde : la Clearaudio Statement V2. Un objet haut de gamme aux allures extraterrestres. Fabriquée à la main et composée d'acier inoxydable, d'acrylique, d'aluminium et de Panzerholz (bois pare-balles), cette table tournante se détaille à... 270 000 \$!

Avec son moteur intégré qui vérifie la vitesse 7000 fois par minute, cet improbable objet promet de vous transporter vers d'autres galaxies musicales. Il trouve probablement preneur chez quelques richissimes mélomanes qui ne jurent que par le vinyle.

Parlant de vinyle, il revient en force lui aussi : après avoir dépassé les ventes de CD en 2020 et 2021, le disque noir a poursuivi sa progression de 4,2% en 2022. Enjoy!

clearaudio.de

Icône sixties

Si nous devons trouver un seul objet pour illustrer les années 1960, la Ball Chair pourrait bien être celui-là.

Avec son parti pris pour la fibre de verre – futuriste à l'époque –, ses courbes et ses coussins enveloppants, cet objet conçu en 1963 par le Finlandais Eero Aarnio est une véritable star. Pas étonnant d'ailleurs qu'on l'aperçoive dans plusieurs séries télé ou longs métrages, dont *Le prisonnier* (1967), *Moon Zero Two* (1969) et *Tommy* (1975), ou encore *Mars Attacks!* (1996).

On peut commander une originale et se la jouer Bond 007 pour la modique somme de 10 500 \$, ou se contenter de l'imitation à... 1445 \$ chez Walmart!

aarniooriginals.com



Saviez-vous que...

Airbnb : fini l'party?

On le sait, que ce soit pour un mois ou pour une nuit, pour une résidence secondaire ou pour une chambre d'invité chez soi, il est désormais interdit de diffuser une annonce d'hébergement locatif à court terme si on ne dispose pas d'un permis de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) en bonne et due forme.

Mais depuis le 1^{er} septembre dernier, ce ne sont plus seulement les propriétaires délinquants qui risquent leur chemise. Des amendes salées, allant jusqu'à 100 000 \$ par annonce, sont prévues pour les plateformes de location en cas de non-respect de la nouvelle loi 25 qui les oblige à vérifier la conformité du permis de chaque hébergement affiché sur leur site. Du sérieux!

Si la législation pour rendre obligatoire l'enregistrement de son espace locatif existait depuis 2022 (loi 100), celle-ci manquait visiblement de mordant puisque seulement 30% des annonces publiées au Québec étaient considérées comme conformes, selon le ministère du Tourisme.

Voilà un changement de paradigme qui fera assurément plaisir aux différents acteurs de l'industrie de l'hôtellerie, laquelle pâtit depuis quelques années du succès croissant de plateformes comme Airbnb, Booking et autres VRBO.

L'INFO-COURTIER

ACTUALITÉS ET TENDANCES EN IMMOBILIER

Octobre 2023

Édition : Sylvie Moreau

Rédaction : Sylvie Moreau, Claude André

Révision : Louise Chaballier

Conception graphique et réalisation : smartiz.immo

Reproduction interdite.

Tous droits réservés. © Sylvie Moreau, octobre 2023.

smartiz.immo