

# L'INFO-COURTIER

ACTUALITÉS ET TENDANCES EN IMMOBILIER

DÉCEMBRE 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

Tranquillit



Alexandre Meloche  
Courtier immobilier, Alexandre Meloche inc.

David Roux  
Courtier immobilier, David Roux inc.

## Que la lumière soit !

Bien que les citoyens du Québec le vivent depuis un moment déjà, le jeudi 21 décembre marquera l'arrivée de l'hiver, le jour du solstice et la nuit la plus longue de l'année. Ensuite, les journées s'allongeront.

C'est pour célébrer ce retour de la lumière que la fête catholique de Noël se situe le 25 décembre, suivant ainsi les traditions païennes qui célèbrent la renaissance alors que le soleil amorce sa remontée dans le ciel. Et comme nous avons de la suite dans les idées, nous avons choisi cette thématique dans l'élaboration de ce dernier *Info-Courtier* de l'an de grâce 2023.

Nous vous convions ici à un programme lumineux: un big-bang de cristaux Swarovski, des feux d'artifice en guirlandes, des fenestrations immenses qui laissent entrer les rayons de notre grand astre de feu, une idée brillante pour votre bas de Noël, l'avenir radieux des chalets, et tutti quanti.

En vous souhaitant un temps des fêtes des plus réjouissants et une resplendissante année 2024. Santé!

David  
Stéphanie  
Stéphane  
Lucie  
Véronique  
Carolane  
Marc-André  
Emmanuelle  
Alexandre



## Architecture



## Se chauffer au soleil

Utiliser l'énergie du soleil en guise de système de chauffage, sans panneaux solaires et sans sacrifier son confort. Utopique sous nos contrées froides ?

Pas du tout. C'est le concept «Naturhus» ou «Maison naturelle» en français, développé dans les années 1970 par l'architecte suédois Bengt Warne.

Il s'agit d'une idée, somme toute simple mais innovante, qui consiste à construire une serre autour d'une habitation afin de profiter de la chaleur du soleil.

Conçues pour résister aux rigueurs des hivers suédois qui avoisinent les -15 °C, ces maisons offrent une température intérieure oscillant entre 15 et 20° grâce à quelques rayons de soleil dans la journée. L'été, les panneaux du toit sont ouverts afin d'évacuer la chaleur de la serre.

En plus d'offrir un mode de vie écologique et un potager toute l'année, certaines maisons naturelles sont également autonomes en énergie au moyen de panneaux solaires, de mini-éoliennes ou de la géothermie.

Une idée à retenir pour les constructeurs qui attendent depuis plus d'un an leur branchement à Hydro-Québec.

Surfer sur l'immobilier

## Le bonheur est dans le chalet



Le soleil s'étire dans le lac tranquille. À l'horizon, les montagnes se dressent pour immobiliser le temps. À l'intérieur, le feu de bois crépite doucement. Un parfum de sapin se répand comme l'enfance tandis que le chien rapporte un bâton de ski en remuant la queue. Et si c'était cela le bonheur ?

Cette image de carte postale, certains la vivent au quotidien. Parmi eux, il y a bien sûr les boomers à la retraite. Certains ont vendu leur résidence principale pour s'établir dans le chalet familial. D'autres profitent de leur nouvelle liberté pour sortir de la ville et choisissent de s'établir dans des contrées plus féeriques.

Mais aussi, de façon plus prosaïque, c'est l'augmentation fulgurante des prix en immobilier depuis la pandémie qui aura incité de nombreuses jeunes familles à lorgner vers la campagne pour accéder enfin à la propriété. On constate d'ailleurs que Montréal enregistre depuis quelques années un important déficit migratoire au profit des régions.

Les banlieues s'élargissent. La périphérie est devenue tendance: les Laurentides, Lanaudière et l'Estrie s'affichent en tête de liste des régions prisées.

L'une des raisons majeures qui expliquent ce nouvel exode est sans aucun doute la douce habitude du télétravail qui s'est immiscée dans nos mœurs avec l'implantation généralisée d'Internet haute vitesse. Ainsi, pendant que de nombreuses résidences de Montréal sont encore reliées à un câble téléphonique, en Gaspésie la fibre optique est en place!

### Un marché qui performe

Puisque pendant la période Covid nous étions assignés à résidence, le marché des chalets a fleuri allègrement. Cela est en grande partie imputable à la location de type Airbnb. Les propriétaires de chalets locatifs faisaient alors des affaires d'or et certains observateurs avançaient même qu'il s'agissait de l'investissement immobilier le plus rentable.

Ainsi, puisque plusieurs personnes voulaient profiter de la manne locative, les prix des chalets ont explosé en raison de

la surenchère banalisée et des offres multiples facilitées par un accès au crédit des plus... sympathiques.

Mais la fin de la pandémie aura aussi sonné la fin du party en la matière. Les gens se sont remis à voyager à travers le monde, faisant ainsi fléchir la demande pour la location de chalets. Et depuis que les taux d'intérêt ont augmenté de manière ostentatoire, certains proprios qui ont acheté des chalets hors de prix pendant cette période, croyant quand même faire une bonne affaire, sont désormais dans l'eau chaude. En mars 2023, la firme Royal LePage prévoyait même une baisse des prix des résidences secondaires de l'ordre de 8%!

Ô surprise, on constate aujourd'hui que ce n'est pas du tout ce qui se produit. L'engouement pour l'achat de chalets n'a pas du tout connu le ralentissement annoncé. Nous assistons plutôt à une hausse des prix de 2% en moyenne par rapport à l'an passé, à la grandeur du Québec.

D'ailleurs, parmi les immeubles résidentiels, c'est la catégorie du chalet qui a connu la plus forte hausse de valeur impossible depuis 10 ans, selon l'Institut de la statistique du Québec. Une hausse de... 73%! Ce qui est majeur si on la compare avec celle des petits plex (59%), des unifamiliales (57%) et des condos (47%).

### En profiter sans attendre

Au Québec, il y a actuellement 17 000 chalets de moins qu'il y a 10 ans, et ce nombre ne cesse de diminuer quotidiennement. Pas parce que des chalets sont démolis, mais par changement d'usage. De nombreux chalets sont ainsi devenus des résidences principales.

Qu'à cela ne tienne, si vous aussi vous souhaitez saisir une opportunité d'affaires des plus succulentes tout en vous réveillant dans une carte postale, faites appel à nos services. Nous nous occuperons avec célérité de la vente de votre maison. Et comme RE/MAX est un vaste réseau, c'est avec plaisir que nous vous adresserons au meilleur courtier de ce coin de paradis tant convoité, au pied des pentes ou au bord du lac.

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



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



**Tendances**

## Toucher la lumière

Dans une contrée où il fait déjà noir en milieu d'après-midi en hiver, il importe de maximiser les sources de luminosité. Ainsi, de plus en plus d'architectes dessinent des maisons comprenant de grandes fenêtres, des puits de lumière et, dernier chic, des dalles de verre en guise de planchers.

Si autrefois les bâtiments arboraient de petites fenêtres, la tendance depuis quelques années est aux très grandes ouvertures. On le doit à un changement dans les mentalités certes, mais également à la technologie qui, en plus d'être moins onéreuse, permet désormais d'éviter les pertes énergétiques.

Chose certaine, les espaces lumineux représentent une plus-value certaine. Dans les propriétés centenaires, il est maintenant courant de voir les propriétaires abattre le mur arrière de leur maison pour le remplacer par une imposante fenestration. En plus d'apporter un effet d'agrandissement, le mur de verre donne l'impression de vivre en harmonie avec l'extérieur en toutes saisons.

Quant aux puits de lumière, s'ils sont honnis de plusieurs assureurs et redoutés des inspecteurs en bâtiments les plus

pointilleux qui les jugent inadaptés à notre climat, lesdits puits peuvent assurément améliorer votre qualité de vie en ajoutant un effet wow à votre demeure.

Dans tous les cas, les acheteurs aiment les fenêtres neuves ou récentes. Très attentifs, ces derniers y portent une attention particulière et, souvent, ils scrutent minutieusement la qualité de l'isolation, histoire de ne pas avoir à se taper de coûteuses rénovations.

Évidemment, pour de telles rénovations, il est préférable de recourir aux professionnels. Mieux vaut payer plus cher que faire de fausses économies qui coûteront trois fois le prix en réparations parce qu'on a opté pour le travail bâclé d'un « jobbeux ».

Le même conseil s'applique à ceux et celles qui auront la bonne idée de se munir d'un plancher de verre. En plus de conférer une touche de sublime modernité à votre propriété, un plancher de verre au second étage permet de diffuser une douce lumière naturelle au rez-de-chaussée.

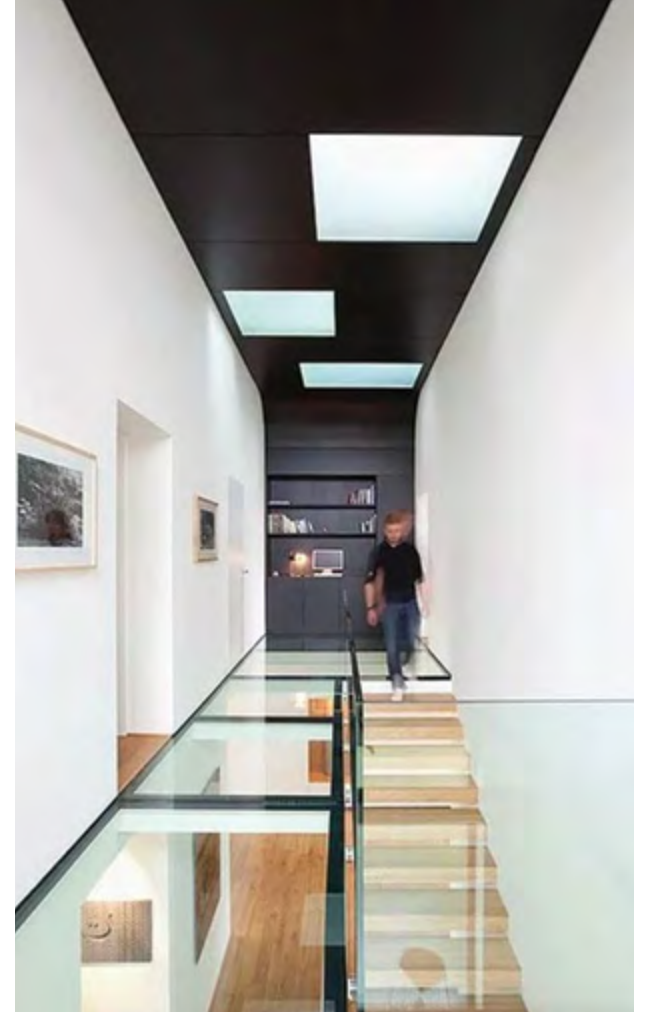
Et comme nous n'avons qu'une seule vie terrestre, aussi bien toucher la lumière maintenant que d'attendre celle de l'éternité.

### Fenêtre d'opportunité

Oublions l'anglicisme du titre et réjouissons-nous plutôt : le fédéral offre un prêt pour des maisons plus écoresponsables allant jusqu'à 40 000 \$, remboursable sur 10 ans, et cela sans un sou d'intérêt !

Il importe cependant de ne pas commencer les travaux avant l'approbation officielle et, évidemment, d'être propriétaire de la maison, qui doit également être votre résidence principale.

Une fois le prêt approuvé, jusqu'à 15% de ce dernier pourrait être remis à l'avance pour payer un acompte à un entrepreneur. Alors, on change les fenêtres ?



## Les gizmos maison du mois

### Lumière originelle

« Nous sommes tous des poussières d'étoiles », a dit l'astrophysicien Hubert Reeves en pensant sans doute au big-bang qui aurait eu lieu il y a plus de 13 milliards d'années.

L'illustre scientifique, qui nous a quittés le 13 octobre dernier, aurait sans doute été contemplatif devant ce superbe lustre de 6 m créé en 1963 pour le Metropolitan Opera de New York par le designer autrichien Hans Harald Rath de la maison J. & L. Lobmeyr de Vienne.

Chose certaine, celui qui était un grand humaniste se serait aussi demandé, face à cette œuvre magistrale composée de laiton fini nickel, d'accents noirs et de cristaux Swarovski, ce qu'on pourrait faire d'autre avec les 32139 \$ qu'on demande pour un Met Chandelier de seulement 85 cm.

Mais au fond, tout cela n'est-il peut-être qu'une autre question de relativité ?

[lobmeyr.at](http://lobmeyr.at)

### Feux d'artifice

Pour changer des sempiternelles minilumières de Noël cylindriques très minces ou des traditionnels modèles en forme de flamme ou de cocotte, pourquoi ne pas opter cette année pour un feu d'artifice en guise de guirlande féerique ?

Ces modèles à piles AA qui évoquent un pissenlit pourraient rehausser votre déco du temps des fêtes en y insufflant une touche d'originalité et un zeste d'ambiance festive, à l'intérieur comme à l'extérieur.

Deux modèles sont proposés, composés de 80 ou de 150 lumières DEL. Ces sympathiques gadgets offrent 10 niveaux de luminosité et 8 modes réglables à l'aide d'une télécommande. Ils sont même munis d'une fonction minuterie qui vous permettra de briller à votre guise, même quand vous êtes parti faire le party.

Offerts chez Walmart.



### Saviez-vous que...

#### Un immeuble sous le sapin ?

Un immeuble, ça se glisse mal dans un bas de Noël ou sous le sapin. Qu'à cela ne tienne, il existe une façon de donner un cadeau original en forme d'investissement immobilier : un token !

Et une fois le cadeau reçu, la magie opère puisque votre destinataire touchera une somme d'argent chaque mois !

Le principe ? Il s'agit d'acheter une part – le token – d'un bien immobilier qui a été numérisé. Le tout se fait au moyen de smart contracts (contrats intelligents) sur une blockchain, la technologie de stockage et de transmission d'informations sur Internet.

Bref, l'opération ressemble à celles effectuées avec des actions en Bourse. Par exemple, le site Realt.co propose des tokens pour 50 USD avec un rendement qui va de 8 à 13% annuellement. Un nouveau miracle technologique qui rend l'investissement immobilier accessible à tous.

Le plus drôle, c'est qu'un même immeuble peut désormais appartenir à plusieurs propriétaires situés dans différents pays.

Si Karl Marx disait jadis « Prolétaires de tous les pays, unissez-vous ! », le nouveau slogan de l'ère numérique pourrait bien être : « Propriétaires de tous les pays, investissez en nous ! »

### L'INFO-COURTIER

ACTUALITÉS ET TENDANCES EN IMMOBILIER

Décembre 2023

Édition : Sylvie Moreau

Rédaction : Sylvie Moreau, Claude André

Révision : Louise Chabaliar

Conception graphique et réalisation : smartiz.immo

Reproduction interdite.

Tous droits réservés. © Sylvie Moreau, décembre 2023.

**smartiz.immo**