

L'INFO-COURTIER

ACTUALITÉS ET TENDANCES EN IMMOBILIER

MAI 2024



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.

Densifier nos quartiers

Le sujet brûlant de l'heure: la crise du logement. Les médias regorgent d'histoires de hausses des loyers et d'évictions. On se dit qu'il vaut mieux être propriétaire, c'est certain! Mais voilà qu'il manque aussi de propriétés à vendre. Il faudrait construire, mais la hausse des taux d'intérêt rend les conditions peu propices pour les promoteurs. C'est l'impasse.

Ceux qui se penchent sur la question proposent de densifier nos quartiers. Sur un même territoire, bâtir plus de logements: logique si on veut aussi contrer l'étalement urbain.

Et pour bâtir plus de logements, il faudra aussi les construire plus petits, les terrains constructibles ne sont pas en nombre infini. Pas facile en terre nord-américaine, car il va falloir changer un peu nos habitudes. Nos habitations sont grandes. A-t-on besoin d'autant d'espace pour vivre? Parions que nous verrons sortir de terre de plus en plus d'immeubles dont l'espace sera optimisé au maximum.

Mais ce n'est pas parce que c'est plus petit que ça ne peut pas être joli et luxueux! On vous présente ce mois-ci des cuisines surprenantes conçues spécifiquement pour les petits espaces et qui ne sacrifient rien à la fonctionnalité. Sans aucun doute, elles deviendront de plus en plus populaires!

Puis il sera question de copropriété, un sujet plus que jamais d'actualité. On vous explique la différence entre copropriété divise et indivise.

En prime, nous vous avons déniché des fleurs aussi, des fleurs splendides. Après tout, c'est le printemps!

David et Alexandre



Architecture



Photo: Canadian Architect

Les pavillons du 49°

Face à une pénurie de logements et de main-d'œuvre criante, la municipalité de Chibougamau, située dans le nord du Québec, se distingue avec une solution innovante, efficace, écologique et abordable.

Mandaté pour le projet, le studio montréalais Perch architecture, en collaboration avec Nordic Structures et Chantiers Chibougamau, a réalisé un exploit d'ingénierie et d'architecture avec la construction de deux immeubles multilogements modulaires de quatre étages et de 20 unités chacun.

Chaque module préfabriqué est autoportant et constitue un mini-bâtiment en soi grâce à ses murs, ses planchers et ses plafonds composés de bois massif d'origine locale. Les portes, les fenêtres, revêtements et finitions ainsi que les installations électriques et de plomberie ont été préinstallés en usine. Et l'assemblage des modules sur place s'est effectué en quatre jours seulement! Une première au Québec.

Gérés par un OBNL, les logements, de une à trois chambres, sont offerts pour seulement 1050 \$ à 1550 \$ par mois.

En permettant l'accroissement de la productivité, un meilleur contrôle des coûts et des échéanciers ainsi qu'une augmentation de la qualité, la construction modulaire préfabriquée représente une approche novatrice aux défis du logement.

studioperch.com - lpd49.com



Surfer sur l'immobilier

Copropriété divise et indivise

Le manque de logements nous amène collectivement à repenser notre mode d'habitation. Pour plusieurs, le rêve de l'unifamiliale s'est fracturé. D'ailleurs, il s'en construit beaucoup moins qu'avant; à vrai dire, presque plus.

Afin de contrer la crise du logement, urbanistes et décideurs politiques prônent la densification du territoire. Inévitablement on visera de plus petits logements, construits en hauteur: des condos, de petits et grands immeubles multilogements.

Également, la hausse du coût des propriétés et le resserrement du crédit hypothécaire poussent plusieurs personnes à envisager l'achat en partenariat, en famille ou entre amis.

Qu'il soit question de condo ou d'achat en groupe, on parle de copropriété. Ce mode de propriété devient incontournable. D'où l'intérêt de savoir distinguer entre la copropriété divise et l'indivise, et de connaître les implications juridiques et financières de chacune.

Copropriété divise

Plus souvent qu'autrement, la copropriété divise est appelée condo. Ce que vous achetez est une partie privative, c'est-à-dire à vous seul - appartement, espace de garage privé, rangement -, et une portion des espaces communs - terrain, corridors, piscine et autres.

Chaque unité vendue possède son propre lot cadastral. Vous recevez donc votre propre compte de taxes municipales et scolaires. Vous pouvez revendre votre condo à votre guise, sans approbation des autres copropriétaires.

La gestion du bâtiment est assumée par le syndicat de copropriété, et vous pouvez en faire partie. Les règlements de l'immeuble sont définis dans une déclaration de copropriété notariée.

Copropriété indivise

La copropriété indivise couvre plusieurs situations: un couple qui acquiert une maison, les héritiers d'un bien immobilier, des amis qui achètent un triplex, des parents et des enfants qui optent pour une bigénérationnelle... Tous sont alors copropriétaires indivis de la totalité de l'immeuble.

L'immeuble aura donc un seul numéro de lot. De ce fait, un seul compte de taxes municipales et scolaires sera émis, que

vous devrez diviser selon le pourcentage de propriété de chacun des copropriétaires.

Bien que non obligatoire, il est fortement suggéré de rédiger et de notarié une convention d'indivision pour encadrer la gestion de l'immeuble ainsi que les droits et obligations de chacun des copropriétaires.

Si vous souhaitez revendre votre part, la convention d'indivision indiquera si vous pouvez vendre à un inconnu ou si vous devez l'offrir en premier lieu à vos copropriétaires. Vous bénéficierez d'un peu moins de liberté.

Également, si vous envisagez d'acheter un plex à plusieurs pour vous y loger, il vaut mieux qu'il soit vide. Dans l'indivision, aucune reprise de logement n'est possible, sauf s'il n'y a qu'un seul autre copropriétaire et que celui-ci est votre conjoint.

Mise de fonds et hypothèque

Pour un condo, la mise de fonds pourrait être d'aussi peu que 5% si vous êtes propriétaire occupant, avec une assurance prêt hypothécaire de type SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement). Vous êtes indépendant en ce qui touche votre hypothèque et le défaut de paiement du voisin ne vous concerne pas.

Il en va autrement pour une copropriété indivise. Il faudra avancer 20% du prix d'achat pour obtenir une hypothèque, peut-être plus, selon votre dossier.

Depuis 1994, le Code civil permet à chacun des copropriétaires indivis d'obtenir sa propre hypothèque correspondant à sa quote-part de l'immeuble. Au moment d'écrire ces lignes, seulement deux institutions financières le permettent, la Banque Nationale et Desjardins. Et tous les indivisaires devront avoir leur hypothèque dans la même institution.

Et votre courtier dans tout ça ?

L'achat d'une copropriété est plus complexe que l'achat d'une unifamiliale. Il implique beaucoup de documents juridiques. On doit vérifier la déclaration de copropriété ou la convention d'indivision, les états financiers, les procès-verbaux, le carnet d'entretien, alouette... en plus du reste.

Mettez notre expertise à profit! Nous vous accompagnons dans ces procédures afin de vous assurer de faire, sans tout le stress qu'il pourrait occasionner, un achat éclairé.

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



David - Alexandre - Emmanuelle - Stéphanie - Stéphane - Carolane



Voyez ce que nos clients disent de nous!



Tendances

Cuisines extrêmes

Vus comme une des solutions à la crise du logement, les petits espaces d'habitation se préparent un bel avenir. On parle ici de microcondos, de minimaisons et d'unités d'habitation accessoires, bref d'habitations de moins de 500 pieds carrés.

Le concept est intéressant pour les gens qui vivent seuls ou en couple. Mais encore faut-il savoir bien aménager un lieu de cette taille, et surtout la cuisine, pièce centrale autour de laquelle s'organise la vie domestique.

Les Européens s'intéressent aux minicuisines depuis longtemps. Déjà, en 1963, le designer Joe Colombo concevait pour la maison italienne Boffi la Minikitchen, une première minicuisine complète sur roulettes, qui a aujourd'hui sa place au Museum of Modern Art de New York (MoMA).

Depuis, plusieurs fabricants européens ont développé des minicuisines toujours plus esthétiques et fonctionnelles, qui se vendent à des prix très raisonnables.

Vous pouvez même trouver sur le site français d'Amazon une cuisine de l'entreprise allemande Respekta pour aussi peu que 1500 \$!

En format compact, elles comprennent tous les éléments habituels: évier, frigo, plaque à induction, micro-ondes, four, rangement, et même lave-vaisselle pour six couverts.

Dans le haut de gamme, une mention spéciale à Maminicuisine, l'entreprise de Charlotte et Felix Hegenbart, artisans ébénistes de Marseille, qui propose une cuisine en forme de coffre très chic. Cette création a d'ailleurs remporté plusieurs honneurs, dont le prix Stars & Métiers, catégorie Innovation en 2022. Les différents modèles de Maminicuisine se détaillent entre 15 000 \$ et 28 000 \$.

Plus près de nous, à Montréal, les designers de À Hauteur d'homme (Hh) ont conçu deux formats de cuisines pour les très petits espaces. Chic et épuré, le CUBE contient tous les essentiels d'une cuisine normale dans un module de 5 x 7 pieds. Encore plus compacte, la MINI, conçue pour les gens qui cuisinent peu et rarement, mesure à peine 62 x 32 x 36 pouces!

Vous pouvez vous procurer ces chefs-d'œuvre d'ingéniosité pour une somme à partir de 10 000 \$ pour la MINI et de 20 000 \$ pour le CUBE, comptoirs, électroménagers et installation en sus.



SALINAS
Patricia Urquiola
Kitchenlogy
Boffi.com

MINIKITCHEN
Joe Colombo
Kitchenlogy
Boffi.com



OLIVER
Respekta
Respekta.de

MAMINICUISINE
Charlotte Raynaud
Hegenbart
Maminicuisine.com

MINI et CUBE
À Hauteur d'homme
Hh.ca



Les gizmos maison du mois

Fleurs de rotin...

Célébrez le retour du printemps avec des fleurs! Et pour ce faire, le fauteuil fleur coquelicot en rotin - un grand classique - saura donner un charme fou à votre terrasse.

Démodé, le rotin? Pas du tout. Le rotin naturel s'intègre plutôt bien au mouvement écolo actuel. La fibre, principalement cultivée en Indonésie, ne nécessite aucun pesticide, sa récolte n'implique aucune déforestation et son utilisation émet moins de CO₂ que la majorité des matériaux industriels. De plus, aucun produit chimique n'est nécessaire pour assurer sa durabilité et, à la fin de sa longue vie, bien que le rotin naturel soit 100% biodégradable, il pourra aussi être recyclé.

Plusieurs versions de cette grande fleur de rotin, maintes fois reproduite par des fabricants de tous les horizons, sont offertes, et dans toutes les gammes de prix. Alors que la place de marché de luxe 1stDIBS.com demande 2800 \$ pour un seul fauteuil, vous pouvez vous en procurer un pour la modique somme de 360 \$ sur Wayfair.com. Question de qualité, on suppose...



... et fleurs de verre

Illuminez votre intérieur avec de somptueux bouquets de lumière composés de verre de Murano. Véritables œuvres d'art faites main, uniques et indémodables, ces lustres de grand luxe proviennent directement de l'île de Murano, située dans la lagune de la sérénissime Venise, en Italie.

Fiers d'une tradition plus que millénaire, les artisans du verre de Murano s'éclatent avec la lumière et la couleur. Maîtrisant des techniques d'une finesse incomparable, ils allient l'art de la verrerie à l'utilisation de cristaux, d'émail et d'or 24 carats pour créer des œuvres dont la signature est reconnue dans le monde entier.

Ces splendides lustres, odes au génie créatif des verriers vénitiens, sont offerts à partir de 1300 \$ (pour 3 lumières) jusqu'à près de 85 000 \$ (pour 34 lumières et or 24 carats).

murano-glass-chandeliers.com



Saviez-vous que...

Bâtons dans les roues



Maintenant que la Banque du Canada semble ouverte à une baisse des taux d'intérêt et qu'on croit pouvoir souffler un peu, c'est au tour du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) de jouer les trouble-fêtes.

Fin mars, le *Globe and Mail* nous annonçait que le BSIF aurait l'intention d'édicter de nouvelles règles concernant les prêts à fort effet de levier.

Si la mesure se concrétise, les banques ne pourront plus offrir de prêt hypothécaire d'une valeur supérieure à 4,5 fois le revenu annuel de l'emprunteur. Pour un Québécois gagnant le salaire moyen - 55 706 \$ en 2024 selon Statistique Canada -, on parle d'une limite de prêt à 250 677 \$.

On est loin de la valeur médiane des propriétés au Québec qui se situait, au 4^e trimestre 2023, à 408 000 \$ pour une unifamiliale et à 359 000 \$ pour une copropriété.

La mesure, qui devrait entrer en vigueur au premier trimestre 2025, ne viserait que les nouvelles hypothèques résidentielles. Pas de panique si vous devez renouveler.

On dit qu'une personne avertie en vaut deux. Et ce sera encore plus vrai pour les nouveaux venus dans le marché. Très bientôt, à défaut de disposer d'une mise de fonds substantielle, il vaudra mieux être deux pour acheter une première maison!

L'INFO-COURTIER

ACTUALITÉS ET TENDANCES EN IMMOBILIER

Mai 2024

Édition: Sylvie Moreau
Rédaction: Sylvie Moreau
Révision: Louise Chaballier
Conception graphique et réalisation: smartiz.immo

Reproduction interdite.
Tous droits réservés. © Sylvie Moreau, avril 2024.

smartiz.immo