

L'INFO-COURTIER

ACTUALITÉS ET TENDANCES EN IMMOBILIER

OCTOBRE 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

Tranquillit

Alexandre Meloche
Courtier immobilier, Alexandre Meloche inc.

David Roux
Courtier immobilier, David Roux inc.

Histoires de peur

On vit une époque turbulente. Parlez-en aux habitants de Springfield en Ohio qui viennent d'apprendre que les immigrants mangent leurs chiens et leurs chats!

Avouez, on a trouvé là meilleur que nous pour inventer des histoires de peur. Mais comme la soirée des grands frissons approche, nous avons pris plaisir à parsemer votre *Info-Courtier* de références terrifiantes. Vous nous pardonnerez.

Parmi ces histoires d'épouvante, on retrouve la crise du logement, ou plutôt la crise d'abordabilité. Et les décideurs s'agitent. Les plus cyniques diront que c'est par pur opportunisme électoral. Mais bref, comme on suit la situation de près, on vous en fait un survol sous la rubrique *Surfer sur l'immobilier...* On assiste à tellement de changements que ça donne le tournis!

Alors, restons positifs, car Halloween c'est aussi la beauté de l'automne, de ses couleurs et de ses odeurs enveloppantes de cuir, de cannelle et de feuilles mortes. La parfaite saison pour le cocooning, lovés au creux d'un Chesterfield.

C'est aussi la célébration de la reine de la saison, la citrouille, qui se décline sous des formes des plus créatives, et devient même objet de culte pour Linus dans le classique *C'est la Grosse Citrouille, Charlie Brown*. À réécouter en famille, sans modération.

Joyeuse Halloween et bonne récolte de bonbons!

David et Alexandre



Architecture



Gothique flippant

Le gothique, quoi de mieux pour donner la frousse? Des gargouilles qui veillent depuis les hauteurs, des pinacles et des fenêtres en ogive qui s'élèvent pour toucher au surnaturel et des arches pointues écrasantes. Si le style architectural provient du Moyen Âge, il conserve encore suffisamment de caractère pour planter le décor de plusieurs films d'horreur, de *Dracula* à *The Addams Family*.

Habitué des décors glauques, Tim Burton nous y entraîne allégrement. On pense à Edward Scissorhands perché sur sa colline dans son manoir gothique classique, sombre et solitaire. Ou, encore, au manoir des Van Tassel dans *Sleepy Hollow*, et au manoir décrépi, tordu et bizarre de *Beetlejuice*.

Parmi ces résidences gothiques, on retrouve des icônes, comme le sinistre manoir des Bates dans *Psycho*, ainsi qu'Oakley Court, situé dans le comté de Berkshire en Angleterre. Anciennement convertie en studio, la résidence a servi au tournage d'une multitude de films d'épouvante (*The Brides of Dracula*, *Vampires*, *The Plague of the Zombies...*). Elle est aussi le célèbre château du Dr Frank N. Furter dans le film culte d'Halloween, *The Rocky Horror Picture Show*.

Pour les vrais fans: offrez-vous un séjour luxueusement gothique à Oakley Court, aujourd'hui transformé en hôtel... et *Let's do the Time Warp Again!*



Surfer sur l'immobilier

Suspense sur le marché!

Traditionnellement, on associe le terme immobilier à « immobile ». Mais ça ne tient plus parce que, depuis quelques mois, ça bouge sur un fichu temps! Les nouvelles mesures pleuvent et proviennent de tous les acteurs du marché - SCHL, gouvernements, Banque du Canada et prêteurs hypothécaires, assureurs. En majorité de bonnes mesures, et certaines, plus surprenantes. À vous de juger. Chose certaine, à peu près tout le monde est concerné.

Et chaque sujet chaud devient prétexte: la crise du logement, l'accessibilité à la propriété, les élections, les ouragans et les bris de conduite d'eau... Bref, tout le monde se réveille de sa léthargie en même temps, un peu comme dans *Le retour des morts vivants*.

Les taux hypothécaires

Depuis juin, la Banque du Canada nous tient en haleine à chacune des baisses du taux directeur. Demi-point, quart de point? Un suspense qui fait frémir de joie les détenteurs de prêts hypothécaires.

Plusieurs analystes du marché anticipaient une ruée vers les propriétés et le retour du bonhomme 7 heures - lire la surenchère -, ce qui ne s'est pas produit. Tant mieux pour les acheteurs. Mais ce n'est peut-être que partie remise, on reste sur le qui-vive.

La SCHL

L'assurance prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) permet d'acheter une propriété avec une mise de fonds de moins de 20%. La valeur des propriétés admissibles pour un prêt assuré passe de 1 million à 1,5 million de dollars. Du bonbon pour les acheteurs de petits plex dont le prix d'achat dépasse souvent le million de dollars.

Le renouvellement

Stressant, le *stress test*? À partir du 21 novembre, lors d'un renouvellement hypothécaire les emprunteurs n'auront plus à passer ce test de résistance hypothécaire - le bon terme en français - pour changer de prêteur hypothécaire. Ce sera plus facile et les banques pourraient, de ce fait, devenir plus compétitives.

L'amortissement sur 30 ans

Après l'introduction du CELIAPP et la bonification du RAP de

35 000 \$ à 60 000 \$, le gouvernement fédéral bonifie encore son aide aux premiers acheteurs.

Depuis le 1^{er} août, les premiers acheteurs peuvent bénéficier d'un amortissement de 30 ans pour leur prêt hypothécaire, s'ils optent pour une maison neuve. À partir du 15 décembre cette mesure sera élargie: auront accès à l'amortissement de 30 ans tous les acheteurs d'un logement neuf, qu'il s'agisse ou non d'un premier achat, et tous les premiers acheteurs, qu'ils acquièrent une maison neuve ou non.

Un couteau à deux tranchants. Car si les paiements mensuels s'en trouvent réduits, la somme des intérêts à payer sur la durée du prêt sera beaucoup plus élevée. On parle d'une différence de près de 80 000 \$ pour un prêt de 400 000 \$ assorti d'un taux de 5,5%.

Et autres récits troublants...

- On ne l'avait pas vu venir! Après que le gouvernement a édicté l'obligation pour les copropriétés de se doter d'un fonds de prévoyance, c'est au tour des prêteurs hypothécaires de serrer la vis. On apprenait récemment que Desjardins et la Banque Nationale appliquaient une directive de style « Pas de fonds de prévoyance, pas d'hypothèque ». Ce sont les proprios de petites copropriétés désorganisées qui pourraient avoir de la difficulté à revendre leur unité. Si tel est votre cas, on vous conseille d'y voir au plus vite.
- Après les inondations monstres du 9 août provoquées par la tempête Debby, les assureurs et les élus municipaux veulent repenser l'avenir des appartements en sous-sol. À garder en tête lors de l'achat ou de l'agrandissement d'une propriété.
- Le meilleur pour la fin: la portion imposable des gains en capital est passée de 50% à 66% pour les individus qui déclarent annuellement plus de 250 000 \$ de gains en capital. Il est possible que la mesure ne tienne pas si le gouvernement Trudeau tombe. On trépigne sur le bout de nos chaises en attendant le dénouement de l'histoire.

Et tout ça en moins de six mois! C'est comme un ouragan.

Si vous avez des questions, contactez-nous! Nous surveillons avec rigueur les mouvements du marché pour vous tenir informés et vous aider à prendre les bonnes décisions. Pour nous, c'est la signification même du mot « compétence »!

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



David - Alexandre - Emmanuelle - Stéphanie - Stéphane - Carolane - Kevin - Marie-Christine



Voyez ce que nos clients disent de nous!



Tendances

Ce sont des classiques, Charlie Brown !

Il existe des classiques éternels, indémodables et réconfortants, qui nous font apprécier notre intérieur quand reviennent les soirées froides d'automne.

On pense, bien sûr, au classique film d'animation d'Halloween *C'est la Grosse Citrouille, Charlie Brown*, apprécié par toutes les générations depuis sa création en 1966. On pense aussi au mobilier de cuir patiné et à l'ambiance opulente, chaleureuse et feutrée qui s'en dégage.

Et le summum du mobilier de cuir luxueux réside sans doute dans le magnifique sofa Chesterfield. Bien que le terme soit passé dans le langage courant pour désigner un sofa, le véritable Chesterfield est le nom d'un modèle de sofa de cuir rembourré et capitonné dont les accoudoirs atteignent la hauteur du dossier.

En termes d'élégance classique et de confort, il n'a pas son pareil. C'est pourquoi on le voit souvent dans les clubs privés, les restaurants et les résidences de luxe. Souvent accompagné du fauteuil Club, ce sont des icônes du chic anglais.

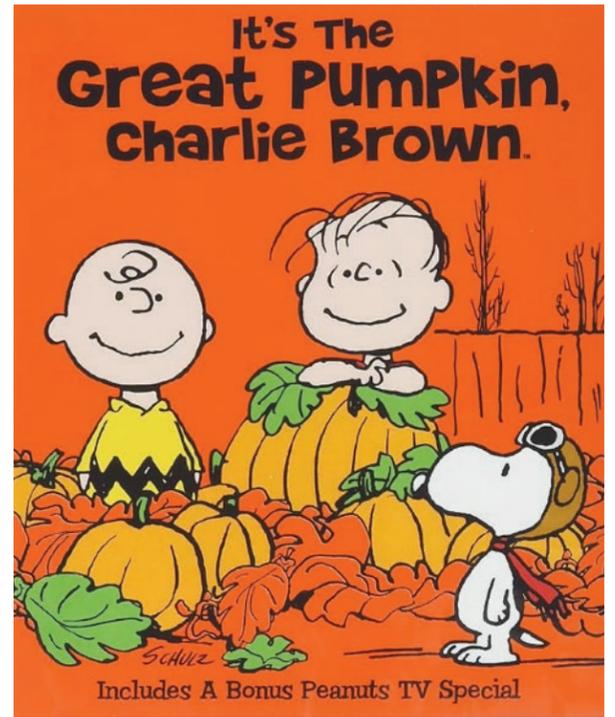
La légende dit que le premier Chesterfield serait l'idée de Lord Philip Stanhope, 4^e comte de Chesterfield, un homme

politique et aristocrate britannique du 18^e siècle réputé pour son sens du style et de l'élégance. Les caractéristiques particulières du sofa commandé – recouvert de cuir avec des boutons enfoncés – devait permettre aux hommes de s'asseoir sans froisser leurs vêtements.

Les premiers Chesterfield étaient des pièces sur mesure, fabriquées et cousues à la main par des artisans locaux pour les riches aristocrates britanniques.

On trouve toujours, surtout en Angleterre, des entreprises qui fabriquent des Chesterfield en respectant les méthodes artisanales. Plusieurs manufacturiers proposent également des versions modernisées du Chesterfield pour ceux qui désirent créer un environnement chic, plus contemporain.

Que votre décor soit moderne ou classique, une lumière tamisée, un feu dans la cheminée, un chocolat chaud, savourer *C'est la Grosse Citrouille, Charlie Brown* emmitoufflé sous les couvertures, confortablement installé au creux du Chesterfield, dans une ambiance qui flaire bon le cuir et la cannelle : voilà un pur délice d'automne!



PHOTOS: timothyoulton.com - leather-life.com.au

Les gizmos maison du mois

Le travail, c'est mortel !

On a trouvé la chaise parfaite pour les workaholics. *The Last Shift Office Chair* a été créée par un designer britannique qui se présente sous le pseudonyme de Chairbox – c'est concept – d'après sa propre expérience de longues heures passées au bureau.

« Je me suis dit que si je mourais dans cette position, il faudrait peut-être m'enterrer comme ça. » La direction n'aurait alors qu'à clouer le couvercle et rouler la chaise ainsi que son occupant au cimetière de la compagnie. Une formule simple et efficace.

Chairbox a conçu le modèle après avoir lu une étude sur la façon dont la position assise pendant six à huit heures par jour peut entraîner la mortalité.

Soyez sans crainte, cette chaise n'existe pas en réalité. Il s'agit d'un modèle 3D que le designer a déposé sur le web. Un travail tout de même sérieux qui explore les possibilités en plusieurs essences de bois et de recouvrement intérieur.

Macabre ? Certes. Mais ça porte à réfléchir.



Ode à la citrouille créative

Halloween sans citrouille ? Impossible. Tout le monde, petit ou grand, aime sculpter une citrouille. Et il semble que la généreuse cucurbitacée orange inspire aussi les artistes et les designers qui la transforment en objets amusants. Nous en avons déniché trois qui donnent du piquant à ce fruit, somme toute un peu fade au goût.

Rendant le classique un peu plus moderne, la Jack O'lantern en acier est aussi moins salissante. Ajoutez une chandelle et vous pourrez la réutiliser pour éclairer votre porche pendant des années. Au prix demandé, on l'espère. Le petit format de 8,25 po de haut se détaille 59,95 \$ et le grand format de 14,25 po, 149,95 \$ sur le site crateandbarrel.ca.

La cocotte citrouille Le Creuset de 3,7 litres en fonte émaillée est simplement magnifique. À cause de son pouvoir à rendre les plats appétissants et festifs, vous voudrez l'utiliser toute l'année. 429 \$ sur lecreuset.ca.

Le nec plus ultra pour amateur de pop art : la citrouille jaune/noire, une sculpture de résine (2016) de l'artiste contemporaine Yayoi Kusama, légendaire pour sa fixation sur les pois. Nous l'avons déniché sur 1stdibs.com où on en demande 2278,84 \$.



Saviez-vous que...

Massacre à la tronçonneuse

Certains ne font pas dans la dentelle. Javier Milei, le nouveau président ouvertement libertarien d'Argentine, a fait sa campagne électorale armé d'une tronçonneuse afin d'illustrer sa volonté de couper dans l'appareil étatique qu'il considérait comme inefficace, bureaucratique et excessif.

Sur fond d'inflation incontrôlable et d'une crise du logement sans précédent, l'image frappe l'imaginaire.

Dix jours après son accession au pouvoir, en décembre dernier, Milei publiait un méga-décret de dérégulation qui, entre autres mesures, annulait tout règlement de contrôle des loyers et de protection des locataires.

L'impact a été immédiat. Déjà en juin, dans la ville de Buenos Aires, l'offre de logements bondissait de 184 % et le prix des loyers subissait une chute de 40 %.

Aujourd'hui, en Argentine, la liberté des prix et des contrats est devenue la règle. La durée du bail, les hausses de loyer et les moyens de paiement sont régis par un accord libre entre locateur et locataire. Le loyer peut même être acquitté en bitcoins ou en kilos de bœuf si les parties le désirent.

Bien sûr, la mesure est controversée. Mais il vaudrait la peine de suivre le dossier et de prendre des notes si on veut régler notre propre crise du logement.

L'INFO-COURTIER

ACTUALITÉS ET TENDANCES EN IMMOBILIER

Octobre 2024

Édition : Sylvie Moreau

Rédaction : Sylvie Moreau

Révision : Louise Chaballier

Conception graphique et réalisation : smartiz.immo

Reproduction interdite.

Tous droits réservés. © Sylvie Moreau, octobre 2024.

smartiz.immo