

# L'INFO-COURTIER

STYLES ET TENDANCES EN IMMOBILIER

**Claire**  
**LEVASSEUR**  
courtier immobilier  
450.979.2424



**RE/MAX 2000** inc.

Pour **VENDRE**  
ou **ACHETER!**  
« C'est Claire! »

[www.clairelevasseur.com](http://www.clairelevasseur.com)

Agence immobilière – 1620, boulevard de l'Avenir, Laval QC H7S 2N4 Tél.: 450.682.0101

## ÉDITO

### PLAISIRS D'HIVER

Bon, ça y est, la frénésie des fêtes et ses excès de toutes sortes sont passés. Les résolutions du nouvel an sont déjà en voie de prendre le chemin des oubliettes annuelles. Et vous vous dites : « Wô, pas question de me laisser emporter par le tourbillon encore une fois en 2012. »

Excellente idée, la vie est si courte. Pourquoi ne pas en profiter, d'ailleurs, pour réaliser certains de vos rêves plutôt que de les remettre encore une fois aux calendes grecques. Celui d'acheter une maison, par exemple.

Mais c'est l'hiver, dites-vous ? Et alors, c'est peut-être le meilleur moment pour acheter !

Et cette envie de voyage qui vous turlupine depuis si longtemps. Manque de budget ? J'ai une idée pour vous : le système d'échange de maisons. À part vos billets d'avion à payer, vous ne débourserez pas davantage que si vous restiez ici, si tel est votre souhait. Avec ses milliers d'adeptes, cette façon de voyager top tendance offre de multiples destinations toutes plus alléchantes les unes que les autres.

Vous souhaitez demeurer au Québec ? Eh bien, tant qu'à être en hiver, pourquoi ne pas en profiter à fond et vous offrir un séjour sous les étoiles et une ou deux nuits dans un... igloo. Vous reviendrez à la maison avec mille images époustouflantes dans la tête, que vous pourrez partager en agréable compagnie avec, en toile de fond, la musique de votre compositeur préféré sublimée par votre tout nouveau AeroSystem One. Il ne restera plus qu'à allumer la flamme de votre nouveau foyer écolo qui carbure à l'éthanol pour vous dire enfin : « Après tout, ce n'est pas si mal, le bonheur. »

Bonne année 2012!

**Claire**

## INSOLITE



### LUNE DE MIEL GLACÉE

Envie d'ivresses hivernales et d'aventures exaltantes ? Alors pourquoi pas un séjour dans un igloo ?

L'idée peut sembler saugrenue, mais elle séduit de plus en plus de gens. En effet, on trouve maintenant quelques pourvoiries au Québec qui proposent des excursions en traîneau à chiens, ou en motoneige, et qui vous permettront de vivre aussi l'expérience de dormir au beau milieu de la blanche immensité. Effet des plus salutaires garanti.

Le froid ? Pas si contraignant, finalement, puisque la température ambiante, en raison de l'isolation thermique et grâce à la magie distillée par une chandelle, oscillera autour de 0 ou 2°C. Et ce, même si le mercure indique -40°C à l'extérieur ! Une excellente façon de favoriser le rapprochement...

Pour un avant-goût :

[pourvoiredulacbeauport.com](http://pourvoiredulacbeauport.com)



## SURFER SUR L'IMMOBILIER

### ACHETER OU VENDRE SOUS LA NEIGE

De nombreuses personnes sont d'avis, sans trop savoir pourquoi, qu'il est préférable d'attendre le retour du beau temps pour vendre ou acheter une propriété. Mais la lucidité, rappelons-le, s'avère beaucoup plus utile que l'émotivité quant vient le moment d'acheter ou de vendre une maison, et chaque saison comporte son lot de bonheur.

#### ACHETEURS, GARDEZ LA TÊTE FROIDE !

Il est probable que, de façon inconsciente, les acheteurs se font une image de type carte postale de la maison de leurs rêves. Mais même s'il fait froid dehors, ce n'est pas une raison pour garder votre portefeuille gelé.

D'ailleurs, lorsqu'on y songe, l'hiver peut s'avérer un bon allié pour un acheteur consciencieux. En effet, selon les spécialistes, la saison froide permet de déceler les forces, et surtout les faiblesses, de la résidence qui vous intéresse.

Par exemple, une inspection même rapide des lieux en plein mois de janvier permet de vérifier comment la maison se comporte sur le plan de l'humidité et de la condensation. Ainsi, la présence de givre sur les fondations ou au grenier signalera un problème d'isolation beaucoup moins détectable en été.

Et compte tenu que « mon pays ce n'est pas un pays, c'est l'hiver », il est prudent de s'assurer du confort thermique de la résidence convoitée, ce qui ne peut se faire qu'en hiver ! De toute façon, on ne saurait trop vous conseiller de faire examiner la maison choisie par un inspecteur en bâtiment qualifié.

#### SAISON CHAUDE POUR LES VENDEURS

Il faut bien l'avouer, cependant, la période la plus occupée dans le marché immobilier se situe au printemps. Plusieurs raisons peuvent justifier cela, dont les baux de location et l'année scolaire qui se terminent à la fin juin, ou tout simplement le fait que les gens préfèrent se déplacer par beau temps pour visiter des maisons.

Mais il ne faudrait pas croire pour autant que la période hivernale est une saison morte pour la vente d'une propriété. Au contraire, car les acheteurs qui se présentent l'hiver sont pour la plupart des acheteurs sérieux. Il peut s'agir d'em-

ployés mutés qui doivent donc se réinstaller ailleurs rapidement, ou de propriétaires ayant déjà vendu leur résidence et qui doivent absolument s'en trouver une nouvelle. D'autres raisons encore peuvent inciter une personne à braver les intempéries afin de déménager sans délai.

Et même s'il est vrai que les acheteurs sont moins nombreux pendant la saison hivernale, il en va de même pour votre compétition – les maisons comparables à vendre dans votre secteur – qui se raréfie telles les feuilles sur les branches.

En résumé, moins de compétition, des joueurs plus sérieux : la combinaison gagnante pour la vente en hiver. Pourquoi passer à côté de cette opportunité ?

#### EN TERMINANT

Voici quelques suggestions pour mieux vendre en hiver :

- Assurez-vous que les entrées et les trottoirs sont parfaitement dégagés au moment des visites.
- Rendez l'atmosphère chaleureuse en ajustant la température ambiante. Vaut mieux qu'il fasse plus chaud que l'inverse.
- Un feu allumé dans un foyer au gaz ou à bois pourrait également faire pencher la balance en votre faveur.
- Favorisez les visites de jour. La lumière naturelle produit un effet des plus positifs. Cela implique cependant que vous devrez vous assurer que fenêtres, rideaux et stores sont parfaitement propres.
- La musique adoucit les mœurs... et a un immense pouvoir réconfortant. Une mélodie classique en toile de fond pourrait s'avérer très pertinente.
- Dressez une liste des activités et des commodités hivernales dans votre quartier et faites-en part à vos visiteurs.
- Conservez à portée de main des photos de votre jardin fleuri en été, de votre aménagement paysager, de votre piscine...

Alors, vous l'aurez compris : il n'y a pas de mauvaise saison pour vendre ou acheter et il n'y a pas de raison d'attendre. Il faut seulement savoir tirer le meilleur profit de la situation !

Un ami, un voisin, un collègue ou un membre de votre famille a besoin d'UNE RÉFÉRENCE EN IMMOBILIER ? N'hésitez pas à parler de moi.

Je suis courtier immobilier, et en plus, je suis un courtier RE/MAX.

Claire  
450.979.2424





# LE CONDOTEL, VACANCES RENTABLES

Dehors tout est blanc. La ville ressemble à une boule de verre dans laquelle danse la neige tournoyante. L'envie de dévaler les pentes de ski s'empare de vous. Vous paquetez vos petits pour aller passer une journée à Tremblant. Hélas, pas de place pour coucher, vous devrez revenir avec votre petit bonheur une fois la journée terminée.

Une pensée envieuse à l'endroit des gens qui possèdent un chalet vous taraude. Vous l'évacuez en vous disant : « Je ne viens pas assez souvent pour que ce genre d'investissement en vaille la peine. »

Si ce genre de réflexion vous a déjà effleuré l'esprit, la copropriété hôtelière – le condotel – est peut-être pour vous.

À ne pas confondre avec la formule du temps partagé ou *time sharing*, qui se limite à un droit d'utilisation sans droit de propriété, le condotel constitue en fait un investissement immobilier, c'est-à-dire que le condo vous appartient en propre. Chacune des unités d'un hôtel est ainsi transformée en un condo détenu par un propriétaire unique. Celui-ci s'engage à y résider, pour des raisons fiscales, moins de 36 jours par an. Le reste du temps, le bien est mis en location afin de s'autofinancer.

## UN CONCEPT PAS BÊTE

De plus en plus de personnes qui souhaitent acquérir un pied-à-terre dans un coin qu'elles affectionnent particulièrement, tout en investissant, optent maintenant pour cette formule pas bête du tout.

Après tout, pourquoi dilapider son argent en frais hôteliers pour des week-ends à la campagne quand on peut investir dans son propre patrimoine, qui se bonifiera lorsqu'on est absent ?

C'est ce type de partenariat que propose, entre autres, la compagnie Intrawest, une entreprise qui a d'ailleurs transformé presque toutes ses unités d'hôtel, près de 3000, en condotels.

En plus d'assurer le service d'entretien (lavage de draps, nettoyage des lieux, etc.), la direction se charge de la location ou de la vente de votre condotel le moment venu.

Évidemment, vous aussi profiterez des services d'entretien et de nettoyage lors de vos séjours, qui seront déterminés à l'avance, histoire d'éviter les conflits d'horaire.

Le même principe, qui a été mis en place il y a une vingtaine d'années, a aussi ses adeptes au mont Sainte-Anne, au mont Saint-Sauveur et en Estrie.

## EN VILLE

D'abord instaurée par les centres de villégiature, la formule a fait ses preuves et on trouve désormais des condotels dans plusieurs grands centres, comme Montréal.

Par exemple, il y a une dizaine d'années déjà, en 2002, les 108 unités de l'hôtel St-Sulpice, dans le Vieux-Montréal, ont très rapidement trouvé preneur lors de leur mise en vente.

Parmi les projets les plus récents qui ont vu le jour dans la cité du sieur de Maisonneuve, mentionnons le Riopelle, construit en 2008, comprenant 15 étages (33 unités) et situé angle De la Gauchetière et Bleury, ainsi que le Crystal de la Montagne à l'angle du boulevard René-Lévesque et de la rue de la Montagne, une tour de 28 étages comprenant 131 suites et qui a été inaugurée en 2005.

## GAGNANT-GAGNANT

Si le concept du condotel suscite autant d'engouement, c'est qu'il comporte un intérêt tant pour le promoteur immobilier que pour l'investisseur individuel. Le promoteur ainsi que son prêteur, bien sûr, y voient une façon plus facile et sécuritaire de financer un projet immobilier, le risque étant réparti entre plusieurs propriétaires plutôt que d'être assumé par un seul. Et pour sa part, l'investisseur acheteur bénéficie d'un outil supplémentaire pour la diversification de son portefeuille... pas mal moins volatile que les rendements procurés par les bourses mondiales au cours des dernières années.



Ci-dessus :  
**LE ST-SULPICE** à Montréal.

Ci-contre :  
**LE CRYSTAL DE LA MONTAGNE** à Montréal.

## LES GIZMOS MAISON DU MOIS

### TECHNO

#### PLEIN LA GUEULE

Le célèbre musicien français Jean Michel Jarre, pionnier de l'électro et des shows laser, présentait récemment un objet sophistiqué qui porte sa griffe : l'AeroSystem One. Il s'agit d'une tour massive de verre et de métal qui sert de haut-parleur pour tous les types de lecteurs : iPod, DVD, téléphone intelligent, tourne-disque... Le but des concepteurs était d'en jeter sur le plan esthétique sans pour autant faire de compromis sur la qualité. Pourquoi cette forme ? « Afin d'utiliser le diamètre de la tour comme tuyau acoustique pour les basses et d'avoir les haut-parleurs qui sont dans l'axe horizontal des graves », dit Jarre. Autre objectif : faire jaillir de fichiers MP3 un son stéréo d'une seule source comme lorsque l'on assiste à un show live. Environ 1076 \$.

jarre.com



### AMBIANCE GARDER LA FLAMME

Malgré la chaleur et le confort rassurant qu'ils procurent, il est désormais interdit d'installer un poêle à bois ou son cousin le foyer au bois dans les maisons neuves à Montréal. Cela est imputable en grande partie à des recherches qui ont démontré qu'ils étaient d'importants générateurs de smog. Qu'à cela ne tienne, le foyer à l'éthanol obtient la faveur de plus en plus de personnes en quête d'une solution de rechange esthétique. En plus de n'exiger aucune installation particulière ni cheminée, le foyer à l'éthanol (alcool de maïs) est écolo et, surtout, vous permet de regarder danser la petite flamme comme s'il s'agissait d'une présence à la fois inconnue et familière.

On suggère, surtout si vous avez des enfants, les foyers muraux, éloignés du sol et munis d'une vitre.



## SAVIEZ-VOUS QUE...

### LIBRE ÉCHANGE

HomeChicHome.com : un site pour voyageurs qui recherchent ce je ne sais quoi...

Il fut une époque où nos destinations vacances étaient le plus souvent Ogunquit ou Plattsburgh. Depuis les *seventies*, les choses ont bien changé. Si vous aimez découvrir de nouveaux lieux et que vous possédez une résidence exceptionnelle, peut-être souhaiteriez-vous vivre une expérience de voyage différente. Le cas échéant, le site HomeChicHome.com, qui compte plus de 1000 membres dans le monde, est pour vous.

À la différence de son petit frère EchangeVacances.com, ce site propose à ses membres d'échanger des résidences qui ont toutes une ou plusieurs particularités : luxe, emplacement, vue... L'objectif est d'offrir « quelque chose d'inusité et un cadre de vacances exceptionnel », souligne Anne Marie Babkine, cofondatrice des deux sites.

Voilà une fabuleuse manière de voyager différemment, et à peu frais puisque les seules dépenses à prévoir seront pour l'achat de vos billets d'avion et vos activités quotidiennes une fois rendu à destination. Bonne planification et bonnes vacances !

Source : *Le Soleil*, 7 décembre 2011.

## L'INFO-COURTIER

STYLES ET TENDANCES EN IMMOBILIER  
Vol. 1, n° 2

Édition : Sylvie Moreau  
Rédaction : Claude André, Sylvie Moreau  
Révision : Louise Chabaliar  
Conception graphique et réalisation : www.smartiz.ca  
Impression : Quadriscan

Reproduction interdite.  
Tous droits réservés. © Sylvie Moreau, janvier 2012.