

# L'INFO-COURTIER

STYLES ET TENDANCES EN IMMOBILIER

**RE/MAX**  
DU CARTIER INC.



Agence immobilière  
1290, rue Bernard Ouest, bureau 100, Outremont QC H2V 1V9

**Stéphanie Gauthier**

Courtier immobilier agréé

stephanie@stephaniegauthier.com

www.stephaniegauthier.com

**514.271.2131**



## ÉDITO

### QUESTION D'ÉQUILIBRE

Nouvelles règles pour resserrer l'accès au crédit immobilier, équilibre budgétaire dans les ménages, coach de vie pour trouver le juste milieu entre la vie professionnelle et la vie personnelle, en ces temps de froid extrême l'hiver et de chaleur excessive l'été, jamais n'avons-nous autant entendu parler de la notion d'équilibre.

Toujours à l'affût des nouvelles tendances et ne ménageant aucun effort pour vous, chers lecteurs, de plus en plus nombreux et fidèles à notre rendez-vous mensuel, nous tenterons encore une fois de vous distraire, de vous amuser et de vous étonner tout en vous informant des sujets de l'heure en matière d'habitation.

Que ce soit pour apprendre si nous sommes actuellement dans un marché favorable aux acheteurs, aux vendeurs ou en parfait équilibre, vous initier à cet art de vivre millénaire qu'est le feng shui, découvrir où se trouve le paradis sur terre ou tout simplement savoir comment déverrouiller votre porte à distance, nos différentes rubriques sauront vous captiver.

Ne vous reste plus qu'à vous préparer un savoureux chaï maison ou un apaisant thé vert chinois et à entamer la lecture de ce tout nouveau numéro de votre *Info-Courtier* consacré à l'équilibre.

Car, comme le dit l'adage, le bonheur n'est-il pas le parfait équilibre entre ce que l'on est et ce que l'on a ?

**Stéphanie**

## INSOLITE



### PARADIS TERRESTRE

À quoi pourrait bien ressembler le paradis sur terre ? Ne cherchez plus, il s'agit d'une maison qui se trouve au sommet d'un rocher trônant, tel un diamant noir, devant le littoral de Roca Blanca au Mexique.

Imaginée et commandée par l'artiste mexicain Gabriel Orozco, cette résidence, nommée The Observatory House, a été largement inspirée par l'observatoire astronomique Jantar Mantar de Jaipur, une ville située dans le nord-ouest de l'Inde.

Profitant du site enchanteur et paradisiaque qui lui sert d'écran, cette habitation au design clair, construite par l'architecte Tatania Bilbao, est également dotée d'une piscine circulaire sur le toit. Ses hôtes peuvent ainsi se détendre au clair de lune tout en nageant en parfait équilibre entre le ciel et la terre dans une eau émeraude.

Voilà une façon on ne peut plus agréable, vous en conviendrez, de communier avec l'Univers...



## SURFER SUR L'IMMOBILIER

### RETOUR DE BALANCIER

Marché à l'avantage des acheteurs ou marché favorisant les vendeurs ? Et si nous étions tout simplement revenus à un certain équilibre en matière de transactions immobilières ?

Les habitués des bulletins de nouvelles le savent, un des sujets de l'heure au chapitre de l'économie demeure le resserrement des règles qui régissent les emprunts hypothécaires.

#### BREF RETOUR SUR LE MARCHÉ

Les dernières années ont été fastes. Les taux hypothécaires descendus à un niveau plancher ainsi que les conditions d'emprunt facilitées – merci à la créativité des institutions financières qui ne cessent d'inventer de nouveaux produits pour attirer la clientèle – ont grandement contribué à la réalisation du rêve de beaucoup de familles, soit l'accès à la propriété.

Dans un tel environnement, les acheteurs étaient nombreux. Les vendeurs trouvaient alors aisément un client pour leur propriété, au prix demandé et même parfois plus ! En effet, la quantité de maisons sur le marché peinait à satisfaire à la demande, nous assistions parfois au phénomène de surenchère. Toutes les étoiles étaient alignées favorablement pour les vendeurs de propriétés. Dans notre jargon, il s'agissait d'un marché de vendeur.

Mais depuis quelque temps, le gouvernement fédéral a décidé de modifier les règles du jeu. En octobre 2008, la période maximale d'amortissement d'une hypothèque diminuait de 40 à 35 ans; ce délai a été réduit à 30 ans en janvier 2011, puis à 25 ans en juillet 2012. Dans la même foulée, le taux de refinancement maximal a été ramené à 80%.

Rappelons que le resserrement des conditions d'emprunt hypothécaire a été amorcé afin d'éviter la création d'une bulle artificielle qui aurait pu inciter les Canadiens à s'endetter au-dessus de leurs moyens, comme cela a été le cas chez nos voisins du Sud en 2007-2008. Ce qui, on s'en souvient, a entraîné une crise économique dont les effets se font toujours sentir aujourd'hui.

Toutefois, ces différentes mesures ne touchent pas la totalité des acheteurs. Elles ne s'adressent qu'au segment des

acheteurs dont la mise de fonds ne correspond pas aux 20% requis par les institutions prêteuses et qui doivent solliciter un prêt garanti auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Vous aurez compris que les premiers acheteurs sont particulièrement touchés par ces récents changements, eux qui n'ont pas encore eu le temps de se remplir un bas de laine assez consistant ou de se constituer un patrimoine fait de brique et de mortier en guise de garantie de solvabilité.

#### UN EFFET D'ÉQUILIBRE

Comme ces premiers acheteurs constituaient la dynamo du marché, leur évincement sur la voie de secours a contribué à la chute du nombre de transactions au Canada, baisse d'ailleurs assez marquée, soit de 17,4% en décembre 2012 par rapport à décembre 2011.

Ce qui veut donc dire que le marché, hier encore fortement favorable aux vendeurs, tend à retrouver son équilibre.

#### CONCRÈTEMENT, SUR LE TERRAIN

Évidemment, moins d'acheteurs potentiels signifie, pour chacun d'eux, plus de choix ainsi qu'un pouvoir de négociation accru. Résultat ? Les maisons demeurent plus longtemps sur le marché avant de trouver preneur. Les négociations serrées, faites de vagues-hésitations constituées d'offres et de contre-offres, sont devenues monnaie courante. La compétition plus féroce entre les vendeurs implique aussi que la propriété doit se démarquer sur le marché. Il devient donc essentiel d'apporter une attention spécifique à la mise en valeur de la propriété afin de la rendre séduisante aux yeux des acheteurs.

De plus, et on ne le répétera jamais assez, une propriété doit être mise en vente au juste prix dès le début, et surtout, il faut être en mesure de justifier le prix demandé.

Pour tirer son épingle du jeu dans ce contexte, il importe de compter sur un coach aussi fin stratège qu'habile négociateur. Un tel conseiller existe et il vous sera plus indispensable que jamais : votre courtier immobilier !

**Rita El Jalbout**

Spécialiste prêts hypothécaires

Cell. : 514.924.9977

rita.eljalbout@bmo.com

**BMO** Banque de Montréal



**Me Martin Dumesnil**  
NOTAIRE

Tél. : 514.255.0331  
mdumesnil@notaireplus.com

6436, rue Beaubien Est, Montréal QC



## ZEN ATTITUDE

Vous recherchez l'équilibre au travers du stress quotidien et de ce monde tourbillonnant qui nous entoure ? Le feng shui – terme qui signifie vent et eau – pourrait vous aider à le trouver. Cette discipline n'est peut-être pas scientifique, mais des millions d'Asiatiques y ont recours pour mieux vivre.

Issu du grand arbre des arts taoïstes, dont la médecine chinoise traditionnelle et l'acupuncture sont les plus visibles branches, le feng shui a pour but de modifier les conditions énergétiques ambiantes.

Et non, il ne s'agit pas d'une secte ou d'une religion, mais bien d'un art de vivre qui fait partie intégrante de la culture chinoise depuis des millénaires. Et les Chinois ne sont plus les seuls à s'y intéresser. De plus en plus d'Occidentaux se tournent vers cette discipline qui, bien qu'apparue il y a quelque 6000 ans dans la ruralité, peut être adaptée à notre modernité occidentale. Voici comment.

### PRENDRE CONSCIENCE DU CHI

En Chine, on l'appelle Chi; au Japon, Ki. Il s'agit de l'énergie universelle qui circule dans le cosmos, dans notre corps et dans notre esprit. Cette énergie doit se mouvoir avec fluidité et douceur, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de notre corps. De cette circulation harmonieuse dépendront notre santé, nos pensées et nos sentiments positifs, ainsi que le succès dans notre vie familiale et professionnelle.

En bref: l'Univers – le tao – trouve son équilibre grâce aux principes fondamentaux que sont le yin et le yang, soit les deux faces opposées mais complémentaires du Tout. Cette synergie entre les deux principes doit aussi exister entre les cinq éléments de base qui composent la nature: l'eau, le feu, le fer, le métal et le bois, des éléments qui se trouvent dans nos résidences et qu'il importe donc d'agencer harmonieusement.

Ce sont ces notions d'énergie, de circulation, d'harmonie et de fusion avec le Tout qui constituent les bases du feng shui. Nous laisserons à d'autres le soin d'expliquer plus en détail les multiples facettes de ce subtil art de vivre pour plonger dans ce qui nous intéresse ici plus particulièrement: comment l'adapter à nos domiciles.



### CHASSER LES TRACAS

Avant tout, il serait fort opportun de procéder à un méticuleux « ménage du printemps » ainsi qu'à un bénéfique élagage des choses à la fois désuètes et encombrantes, style vieux bibelots et piles de revues inutiles. Aussi, exit les meubles anciens et leur poussière!

En vous débarrassant de ces babioles et objets superflus, vous devriez déjà ressentir un certain bien-être, comme si, symboliquement, vous chassiez vos propres tracasseries pour amorcer quelque chose de nouveau. Ensuite, il faudra vous occuper du Chi.

### LAISSER CIRCULER L'ÉNERGIE

Cette énergie devrait pouvoir circuler suivant des mouvements amples et ondulants. À l'intérieur de nos maisons ou appartements, il convient donc de privilégier les formes arrondies et douces ainsi qu'une abondante luminosité.

On évitera ainsi les angles saillants, les recoins profonds et les espaces encombrés. Ils nuisent à la libre circulation du Chi et celui-ci pourrait, devant une telle hostilité inerte, se transformer en énergie dysfonctionnelle susceptible d'affecter votre vie personnelle. Dans le même ordre d'idées, les objets



pointus ou triangulaires sont à éviter, ainsi que tout ce qui a pour effet d'alourdir l'espace.

Le principe s'applique pour chacune des pièces de la maison. Par exemple, l'entrée devra s'avérer accueillante et dégagée puisque c'est par là qu'entrera le Chi. Cependant, il ne faut surtout pas installer un miroir devant la porte, car cela pourrait le faire fuir, affirment les adeptes du feng shui. Toutefois, il serait fort judicieux d'en poser un sur un mur latéral afin de créer une impression d'espace. Il en va de même pour les tableaux qui produisent un agréable effet de profondeur.

Évidemment, ce ne sont là que quelques suggestions visant à piquer votre curiosité. Vous l'aurez deviné, cet art est beaucoup plus profond et complexe que nous ne pouvons l'expliquer ici. Mais si vous êtes en recherche d'harmonie et que le sujet vous intéresse, de nombreux livres et sites Web traitent de cette approche, dont le site [www.le-feng-shui.com](http://www.le-feng-shui.com), duquel s'inspire allègrement le texte que vous venez de lire.

### LES GIZMOS MAISON DU MOIS

#### TECHNO

##### SÉSAME, OUVRE-TOI!

Vous en avez marre de chercher vos clés lorsque vous revenez à la maison chargé de sacs? De douter de la parole du facteur qui vous assure qu'il a bien sonné alors que vous attendiez un colis? Alors, installez un Lockitron sur votre serrure! Grâce aux technologies Wi-Fi et Bluetooth 4.0 ainsi qu'à sa puce NFC intégrée, ce dispositif est relié à votre téléphone intelligent. Résultat: votre porte d'entrée se débarde automatiquement dès que vous arrivez près de la maison. Aussi, vous recevez un message texte lorsque quelqu'un cogne à l'entrée. De plus, ce système vous permet de verrouiller, déverrouiller ou changer votre mot de passe peu importe l'endroit où vous êtes dans le monde. Idéal lorsque vous souhaitez sous-louer tout en évitant de devoir changer la serrure parce que vos hôtes sont repartis avec la clé. On est au 21<sup>e</sup> siècle ou on ne l'est pas!

Commandez le vôtre sur [www.lockitron.com](http://www.lockitron.com).



#### AMBIANCE

##### AJOUTER DU « OUMPH »

Malgré leur apparente futilité, les aquariums sont à ranger sur la courte liste des choses aussi fascinantes que relaxantes. Il est bien loin le temps des bocaux de forme rectangulaire plutôt tristounette. Le modèle très svelte de l'aquarium suspendu Hanging Fish Tank pourrait rehausser de façon substantielle le « oumph » d'un loft très éclairé ou d'une déco aux lignes épurées ultramodernes. En plus de vous procurer des heures de plaisir béat, ce luxueux objet, qui se détaille autour de 5000 \$ à 8000 \$ selon le format désiré, fascinera à coup sûr vos visiteurs. Et non, il n'est pas nécessaire de posséder un doctorat en biologie pour assurer la survie de vos futurs colocataires aussi colorés que sympathiques.

De quoi vous faire patienter en attendant de retourner méditer dans la mer des Caraïbes.

[www.spacearium.net](http://www.spacearium.net)



### SAVIEZ-VOUS QUE...

## LE PRIX DES LOYERS BAISSÉ À MONTRÉAL!

Oui, vous avez bien lu. Alors que le nombre de logements traditionnels offerts à Montréal a augmenté de 0,6%, le prix moyen des loyers (698 \$) a baissé de 1%. Le même phénomène s'est produit, et de façon beaucoup plus prononcée, avec les condos locatifs. En effet, le nombre d'unités proposées est passé de 6552 à 9158 entre octobre 2011 et octobre 2012, ce qui équivaut à une progression de 40% de l'offre. Le coût moyen des loyers, par contre, a diminué de 1241 \$ à 1131 \$. Une baisse de 10%!

Un retour à un certain équilibre, donc, après les hausses des dernières années, qui s'explique notamment par le fait que de nombreux acheteurs des nouvelles tours de condominiums du centre-ville sont des investisseurs. Ceux-ci investissent sans doute aussi massivement en raison du taux d'inoccupation des condos encore faible, soit de 2,8% selon les données de la SCHL.

Qui a dit que tout augmente toujours dans la vie?

Source: Cyberpresse, le blogue de l'immobilier de Maxime Bergeron, 9 janvier 2013.

## L'INFO-COURTIER

STYLES ET TENDANCES EN IMMOBILIER  
Mars 2013

Édition: Sylvie Moreau  
Rédaction: Claude André, Sylvie Moreau  
Révision: Louise Chabaliar  
Conception graphique et réalisation: [www.smartiz.ca](http://www.smartiz.ca)  
Impression: Quadriscan

Reproduction interdite.  
Tous droits réservés. © Sylvie Moreau, février 2013.

