

PLEIN DE CONSEILS PRATIQUES

LE GUIDE DE L'ACHETEUR

MON HABITATION NEUVE

SPÉCIAL

week-ends
**VISITES
LIBRES**

visiteslibres.info

**DES UNITÉS
POUR
TOUS LES
STYLES DE VIE**

- Abordables
- Familiales
- De prestige
- 55 ans +



guide
habitation



duProprio



Électroménagers GE



Richelieu

val-mar^{MC}

go
cube
ENTREPOSAGE MOBILE



**LE CHIC
DE VILLE**
—
SEULEMENT 17 MAISONS



SOYEZ INSPIRÉ PAR LES MAISONS DE VILLE SIGNÉES YUL EN VENTE MAINTENANT
QUATRE ÉTAGES, QUATRE CHAMBRES, 2 400 PIEDS CARRÉS — TOUT EN LUMIÈRE

YUL CONDOMINIUMS
PENTHOUSES
MAISONS DE VILLE

ARMANI/CASA
CENTRE DE PRÉSENTATION
1450, BOUL. RENÉ-LÉVESQUE OUEST, MONTRÉAL
YULCENTREVILLE.COM



**LES WEEK-ENDS VISITES LIBRES 2018 :
DES PROJETS QUI DONNENT ENVIE
D'ACHETER ET LE CONCOURS DES
PRIX HABITAT DESIGN QUI CÉLÈBRE
LA CRÉATIVITÉ D'ICI !**

Sous le thème *C'est le temps d'acheter*, les Week-ends visites libres 2018 proposent un vaste choix de projets de maisons et de condos neufs à découvrir pouvant satisfaire les besoins variés de toutes les catégories d'acheteurs. De plus, avec le retour des Prix Habitat Design, tous les visiteurs sont invités à voter pour la plus belle unité modèle aménagée parmi celles proposées par les constructeurs participant au concours.

« Depuis plusieurs mois, nous travaillons sur une édition très spéciale pour ce printemps, affirme Jacques Beaulieu, le président-fondateur des Week-ends visites libres. Nous sommes les pionniers de la formule des visites libres d'habitations neuves au Québec. Année après année, nous avons créé un éventail d'activités qui plaît aux acheteurs et alimente l'attrait des habitations neuves. »

DES HABITATIONS POUR TOUS

Entre la ville ou la banlieue, la maison ou le condo neuf, le style classique ou contemporain, les Week-ends visites libres proposent six catégories de projets qui traduisent bien la diversité de l'offre : les abordables à moins de 250 000 \$ (plus taxes); les familiales avec au moins trois chambres à coucher; les unités de luxe abordable destinées aux seconds acheteurs; les prestigieuses, regroupant les maisons et les condos neufs de grand luxe; les projets destinés aux 55 ans et plus; ainsi que des projets offrant des appartements en location ou même en location-achat. Ainsi, tous les ménages peuvent réaliser leur rêve...

Enfin, l'association stratégique avec un autre acteur majeur du secteur de l'habitation, le portail Guidehabitation.ca, enrichit encore le programme des activités et fait des Week-ends visites libres le meilleur moment pour devenir propriétaire.

Les Week-ends visites libres : les samedis et dimanches 7, 8 et 14, 15 avril de 13 h à 17 h

Information générale : 514 255-4066 | Site grand public : visiteslibres.info

**ICI,
L'AVENIR
SE CONSTRUIT.**

47 PROJETS

immobiliers en cours de construction
ou de développement d'une valeur
de **3,1 milliards \$** qui créeront
quelque **25 600 emplois**

69 MILLIONS \$

investis pour des projets de
logements communautaires,
sociaux ou abordables

53 IMMEUBLES

sous gestion

14 MILLIONS DE PI²

de terrains à développer

**LE FONDS IMMOBILIER
DE SOLIDARITÉ FTQ**

contribue à l'émergence
d'une vision moderne
de développement urbain.



HUMANITÉ - MONTRÉAL
PARTENAIRE : COGR IMMOBILIER



TOUR DES CANADIENS 2 - MONTRÉAL
PARTENAIRES : CADILLAC FAIRVIEW, CANDEREL,
CLUB DE HOCKEY CANADIEN



LOWNEY SUR VILLE - MONTRÉAL
PARTENAIRE : PRÉVEL



HALTES DU ROI - TROIS-RIVIÈRES
PARTENAIRE : CONSTRUCTION RENÉ COURCHÈSNE



ÉLÉMENTS - MONTRÉAL
PARTENAIRE : DEVIMO IMMOBILIER



MARYSBERT - MONTRÉAL
PARTENAIRE : DEVIMO IMMOBILIER



VIC & L'AMIR - SAINT-LAMBERT
PARTENAIRES : L'OR GÉSQUE, SOTRANOMT



BASSINS DU HAVRE - MONTRÉAL
PARTENAIRES : PRÉVEL, RAOUL JULIEN, CLARIDGE



DISTRICT CONCORDE - LAVAL
PARTENAIRE : HABITATIONS TRIGONE



ESTWEST SQUARE CHILDREYN'S - MONTRÉAL
PARTENAIRES : DEVIMO IMMOBILIER,
FIERA FINANCEMENT PRIVÉ



LE QUATRIÈME - DORVAL
PARTENAIRES : GESTION PCA, IPSO FACTO



URBANA 2 - LAVAL
PARTENAIRE : SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT URBANA



VIVA CITÉ STE-THÉRÈSE - SAINTE-THÉRÈSE
PARTENAIRE : HABITATIONS TRIGONE



MAGELLAN SOLAR UNQUARTIER - BROSSARD
PARTENAIRES : DEVIMO IMMOBILIER,
FONDACTION



LIB BROSSARD - BROSSARD
PARTENAIRES : BÂTIMO, CONSTRUCTION VOYER



week-ends
VISITES LIBRES
7 8
14 15
AVRIL 2018



UNE EXCELLENTE CUVÉE POUR LES ACHETEURS !

Au fil des années, les Week-ends visites libres se sont imposés comme le plus important événement dédié à l'habitation neuve au Québec et la 22^e édition (7, 8 et 14, 15 avril) sera assurément une excellente cuvée !

L'événement se déroulera encore dans des conditions idéales pour les acheteurs et proposera une offre inégalée de styles d'unités d'habitation neuves actuellement sur le marché au sein de plus de 70 projets de maisons et de condos inscrits. Des projets immobiliers pour premiers acheteurs, pour familles, pour 55 ans ou +, comme pour portefeuilles bien garnis et amateurs de grand luxe, voire des appartements neufs offerts en location et, pour la première fois, quelques projets offerts dans la région de Québec.

5^e ÉDITION DES PRIX HABITAT DESIGN
 En outre, dans le cadre des Prix Habitat Design, qui récompensent les unités modèles et les bureaux de vente les mieux pensés, le public sera invité à voter pour son unité aménagée préférée parmi les finalistes en lice. En plus de faire le plein d'idées de décoration, les participants seront automatiquement admissibles au tirage d'un ensemble d'électroménagers GE d'une valeur de 5 000 \$.

LE RETOUR EN FORCE DU BOIS
 À cette occasion, les visiteurs pourront découvrir tant à Québec que dans la région montréalaise des projets résidentiels novateurs ayant recours à du bois d'ingénierie et à une toute nouvelle technique de construction modulaire imaginée au Québec, ou encore érigés en hauteur avec des panneaux de bois massif CLT, reconnus pour leurs superbes performances structurales, énergétiques et environnementales.

2^e ÉDITION DES PRIX RICHELIEU DE LA RELÈVE
 Très appréciés l'an dernier par tout le milieu du design, les Prix Richelieu de la relève en design seront de retour cette année. En s'inspirant des projets résidentiels Noca, dans Griffintown, et Ateliers Castelnau, dans le Mile-Ex, en cours de réalisation par DevMcGill, les créateurs devront proposer leur vision de l'appartement urbain de demain à l'enseigne du design universel.

LES PRIX DOMUS, SYMBOLE D'EXCELLENCE DEPUIS 1984
 En collaboration avec l'APCHQ – région du Montréal métropolitain, les Week-ends visites libres inviteront le public à découvrir des finalistes et lauréats des 35^e Prix Domus, un trophée qui rend hommage à des bâtisseurs professionnels qui démontrent des qualités notoires de chefs d'entreprise, d'innovateurs et de réalisateurs de projets domiciliaires de qualité.

LANCEMENT DU DÉFI VAL-MAR EN ARCHITECTURE DE PAYSAGE
 Enfin, ce printemps, les architectes paysagistes seront invités à relever le Défi Val-Mar en architecture de paysage. Pour ce faire, les participants devront soumettre au jury un concept innovant d'aménagement piscinier en béton destiné au projet multirésidentiel 21^e Arrondissement, de Prével, dans le Vieux-Montréal, ou à une habitation unifamiliale du projet Les Maisons du Nouveau Saint-Laurent, de Rodimax.

NE BOUDEZ PAS VOTRE PLAISIR :
 Promo 2000 \$ en irrésistibles finis* lors des week-ends visites libres au **Noca, Ateliers Castelnau et Le Beaumont**

Durant les week-ends visites libres, de 12 h à 17 h, venez découvrir nos trois ravissantes unités-témoins, si avant-gardistes et bien conçues, qu'elles ont toutes été primées :

NOCA
 1551, rue Basin (Griffintown)
Grand prix du Design,
 catégorie Appartement ou maison témoin et bureau de vente (2018)
nocacondos.com



ATELIERS CASTELNAU
 65, rue de Castelnau Ouest (Mile Ex)
Prix Habitat Design,
 Design d'intérieur avec mention spéciale pour le design industriel (2017)
atelierscastelnau.com



LE BEAUMONT
 5511, av. Monkland (NDG)
Prix Habitat Design,
 Choix du jury, bureau de vente, design graphique (2015)
beaumontcondos.com



DEVMCGILL.COM INFO@DEVMCGILL.COM 514 288-4737

*Cet offre peut être modifiée sans préavis et ne peut être combinée à aucune autre offre ou promotion, sauf indication contraire. Valable pour un nouvel achat uniquement. Certaines conditions peuvent s'appliquer. Les prix peuvent varier en fonction de l'inventaire disponible. Détails au bureau des ventes.

Les Week-ends visites libres sont mis sur pied par la firme Jacques Beaulieu consultant et présentés par Guidehabitation.ca, en collaboration avec l'Association professionnelle des designers d'intérieur du Québec (APDIQ), l'Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ), Richelieu, Val-Mar, Go Cube, GE Électroménagers, duProprio, Cecobois, Batimat et le magazine *Formes*. Les Prix Habitat Design seront décernés en juin 2018.

21^e

ARRONDISSEMENT

À LA CROISÉE DU VIEUX-MONTRÉAL
ET DE GRIFFINTOWN

Condos de 1 à 2 chambres et studios,
le tout articulé autour d'un
square public et commercial.

731, rue William
Montréal, QC H3C 1N9 • 514 397-1400

UNION SUR LE PARC

VOTRE ESPACE VERT
AU CENTRE-VILLE
SHAUGHNESSY VILLAGE

La vie de famille au centre-ville
grâce à nos condos de 1 à 4 chambres,
studios et maisons de ville.

2020, boul. René-Lévesque O,
Montréal, QC H3H 2H2 • 514 846-9292

BASSINS DU HAVRE

Sur les berges du Canal de
Lachine, à Griffintown

Des condos spacieux de 1 à 3 chambres,
penthouses et maisons de ville
offrant des vues exceptionnelles.

180, rue du Séminaire,
Montréal, QC H3C 1W2 • 514 989-8889

SOMMAIRE

ÉCO NOMIE

- 10 Achetez maintenant...
ou payez plus cher!
- 12 L'achat d'une habitation, un bon moyen de
se bâtir un patrimoine financier

DE SIGN

- 14 Prix Habitat design 2018
- 17 Défi Val-Mar en architecture de paysage
- 19 Prix Richelieu de la relève en design
- 24 Pourquoi engager un designer d'intérieur?

ARCHI TECTURE

- 30 Le Circuit innovation Cecobois :
le bois gagne en hauteur! Découvrez les innovations
et les nouvelles possibilités qu'offrent
les structures de bois...

STYLES DE VIE

- 32 Des outils pour vous permettre d'acheter
- 34 Cocons pour familles
- 36 Le luxe se porte bien
- 38 Des habitations neuves sur mesure
pour les jeunes de cœur

PRA TIQUE

- 40 Une maison, ça se magasine!
- 43 Avez-vous assez d'actif pour passer à l'action?
- 45 6 notions de base à comprendre avant d'investir
dans l'immobilier
- 48 10 éléments à considérer avant l'achat
d'une maison neuve
- 50 4 questions pour mieux comprendre l'achat
d'un condo sur plan
- 54 Le déménagement : c'est tout un art!

AVIS AUX LECTEURS

La réalisation de ce guide a été rendue possible grâce à la contribution de nombreuses entreprises et institutions du domaine de l'habitation.

Avertissement : Les données publiées ont été compilées du 1^{er} janvier au 20 mars 2018. Les prix indiqués peuvent changer sans préavis.

Avant de signer un contrat, ayez soin de vérifier si l'entreprise contractante est toujours accréditée par la Régie du bâtiment du Québec. Toute publicité ou commandite publiée dans ce document ne constitue pas une caution pour les produits et services des entreprises ou organismes concernés.

Il est possible que certains projets n'aient pas reçu toutes les autorisations municipales ou provinciales pour être mis en chantier. Les acheteurs sont donc invités à vérifier auprès du constructeur, ainsi que sur le site rbq.gouv.qc.ca, s'il détient les permis et licences nécessaires pour réaliser le projet.

Éditeur : Jacques Beaulieu consultant inc.
5960, 38^e Avenue, Montréal (Québec) H1T 2X3
514 255-4066

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Direction marketing et mise en marché
Jacques Beaulieu

Chargée de projet production
Liane Barriault

Coordination de la rédaction
Frédéric Simonnot (Perception communications)

Photographie de la page couverture et détail ci-haut
Projet Elää, par KnightsBridge et District Atwater

Autres photographies
Benoit Desjardins et les constructeurs participants

Conception et réalisation graphique
Robert Chayer et Mance Lanctôt (fig.com)

Chargé de projet site Internet
Bruno-Pierre Poirier

Webmestre
Érik Langlois
Collaboration : Info Solutions Fuzion inc.

Pour réservations publicitaires
514 255-4066

Découvrez nos projets à prevel.ca



Prevel
UN PLAISIR À VIVRE

ACHETEZ MAINTENANT... OU PAYEZ PLUS CHER !

La Banque du Canada a récemment procédé à une troisième hausse de son taux directeur et d'autres hausses ne sont pas exclues en 2018. Si vous envisagez d'acheter, c'est le moment de passer à l'action !

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les signes de surévaluation, de surchauffe et d'accélération de la croissance des prix des logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal sont demeurés faibles en 2017, mais, sur le marché de la revente, le resserrement entre l'offre et la demande s'est poursuivi.

D'un point de vue géographique, la diminution du ratio inscriptions en vigueur-ventes pour les maisons unifamiliales s'est manifestée dans l'ensemble des

grands secteurs de la métropole. En effet, sur l'île de Montréal, sur la Rive-Sud et à Laval, le marché est devenu encore plus favorable aux vendeurs. Sur la Rive-Nord et à Vaudreuil-Soulanges, les conditions se sont resserrées au point de basculer d'un marché équilibré à un marché favorable aux vendeurs.

UN MARCHÉ DE CONDOS ÉQUILIBRÉ OU FAVORABLE AUX ACHETEURS

Du côté de la copropriété, le ratio inscriptions en vigueur-ventes a diminué dans presque tous les grands secteurs de la RMR, mais les conditions sont demeurées favorables aux acheteurs, sauf sur l'île de Montréal, où le marché est resté équilibré. C'est à Laval et sur la Rive-Nord que le ratio continuait d'être le plus élevé (environ 14 vendeurs pour un acheteur). Ainsi, l'offre de copropriétés demeure abondante dans la Couronne Nord.



Selon l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), compte tenu d'un ralentissement anticipé de la croissance économique et de la création d'emplois ainsi que d'autres hausses probables des taux d'intérêt, le nombre de mises en chantier prévu pour l'année 2018 au Québec diminuera de 1,2 % par rapport à 2017 pour s'établir à 41 500, dont 20 751 dans la région métropolitaine de Montréal (8 534 unités locatives, 7 525 unités en copropriété et 4 689 propriétés unifamiliales).

Au fil des années, la proportion des maisons unifamiliales du total des mises en chantier au Québec s'est érodée : elles représentaient 35 % des mises en chantier en 2013 et pèseront probablement moins de 24 % à la fin de l'année. En 2018, la proportion des mises en chantier des jumelés et des logements en rangée devrait connaître une légère hausse, passant de 12,2 % à 12,6 % et de 63,4 % à 63,8 % respectivement. Cette dynamique illustre la volonté des villes de densifier le développement résidentiel.

MOINS DE PROPRIÉTAIRES QU'AILLEURS AU CANADA

Depuis 2015, la proportion de mises en chantier de logements locatifs au Québec est devenue supérieure à celle destinée aux propriétaires-occupants, ainsi qu'aux copropriétaires. Les mises en chantier de logements locatifs devraient connaître une hausse de 1 % en 2018, après une hausse d'environ 7 % en 2017. Pour l'association, la bonne performance découlant de la production de logements locatifs démontre que l'accès à la propriété demeure toujours problématique, alors que le taux de propriété des ménages québécois se situe à 61 %, contre une moyenne de plus de 70 % dans les autres provinces canadiennes.

Enfin, selon la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM), 4 081 ventes résidentielles ont été conclues au cours du mois de février 2018, ce qui représente une augmentation de 5 % par rapport à la même période l'an dernier. Il s'agit d'une 36^e hausse consécutive et également du meilleur mois de février depuis 2012.

Cinq des six grands secteurs de la métropole ont enregistré une hausse des ventes résidentielles, Laval constituant l'exception, avec un repli de 3 %.

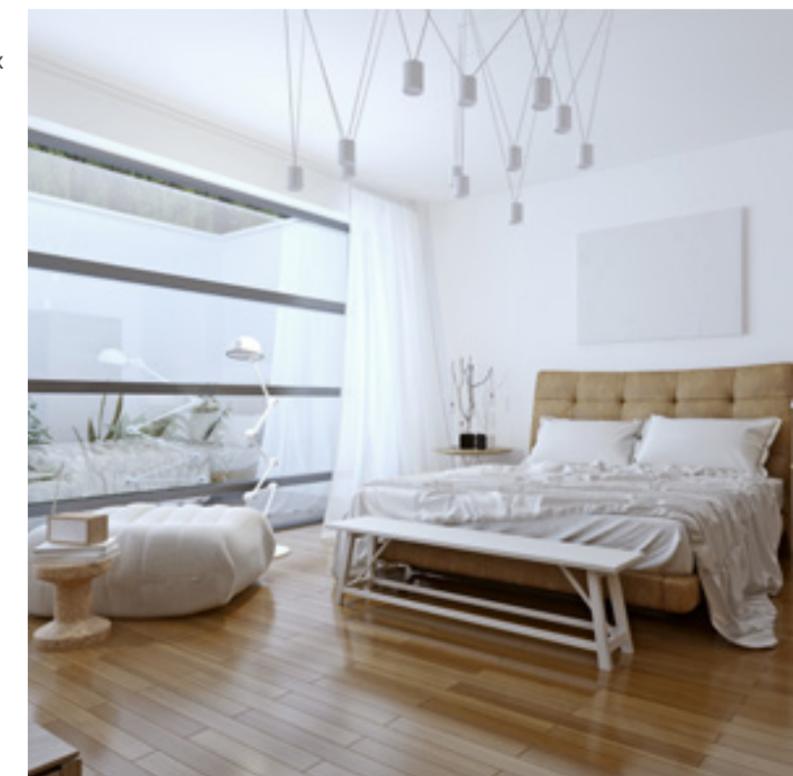
Le secteur de Vaudreuil-Soulanges s'est particulièrement distingué, avec une croissance de 21 % des ventes.

Les secteurs de la Rive-Sud (+10 %), de Saint-Jean-sur-Richelieu (+7 %) et de l'île de Montréal (+5 %) ont également présenté des augmentations importantes, alors que la hausse du nombre de transactions s'est avérée plus modeste sur la Rive-Nord (+2 %).

Comme ce fut le cas durant 21 des 24 derniers mois, c'est la copropriété qui a affiché la plus forte croissance des ventes, grâce à un bond de 14 %. Les maisons unifamiliales et les plex de 2 à 5 logements ont quant à eux enregistré des augmentations respectives de 1 % et 3 %.

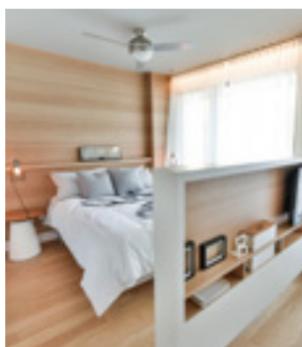
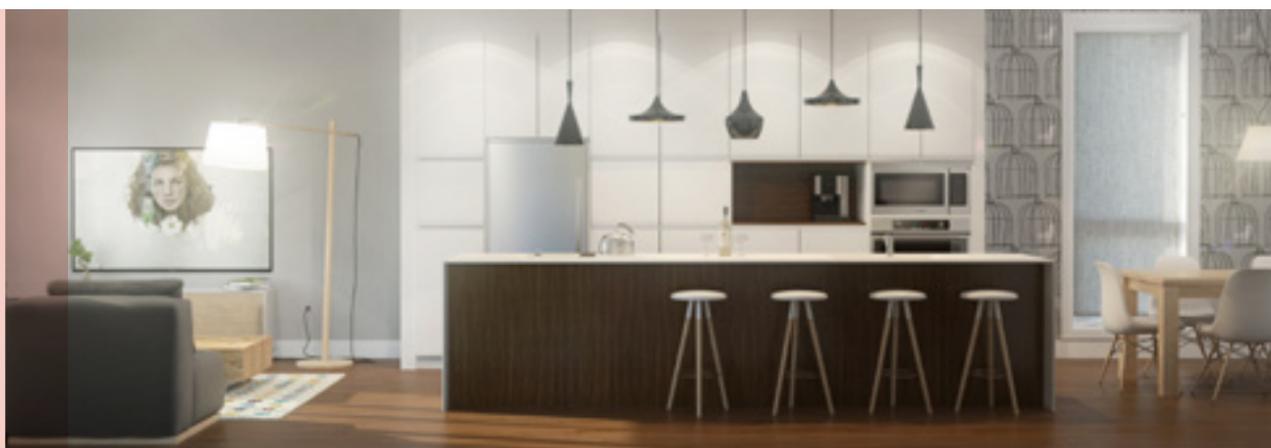
À l'échelle de la RMR, le prix médian des maisons unifamiliales s'est établi à 310 000 \$ en février, soit 6 % de plus qu'un an plus tôt. Du côté de la copropriété, le prix médian a crû de 5 %, alors que la moitié des unités ont été vendues à plus de 250 000 \$. Le prix médian des plex a lui augmenté de 1 % par rapport à février 2017, atteignant 481 500 \$.

Sources : SCHL, APCHQ, CIGM



L'ACHAT D'UNE HABITATION, UN BON MOYEN DE SE BÂTIR UN PATRIMOINE FINANCIER

Bien que le passé ne soit pas garant de l'avenir, comme aiment le rappeler les conseillers financiers, l'histoire récente a démontré que l'achat d'une maison était un bon investissement. De 165 773 \$ en 2004, le prix moyen des habitations sur le marché de la revente au Québec est passé à 281 086 \$ en 2015. La valeur moyenne des logements a connu une augmentation de près de 70 % ou une hausse de 4,9 % par année en moyenne entre 2004 et 2016.



La possession d'une habitation permet de répondre à un besoin essentiel (le logement) et constitue un véhicule d'épargne comportant un risque minime. De plus, rappelons que les revenus d'intérêt ou de placement provenant d'investissements (non investis dans un régime enregistré d'épargne retraite) sont imposables alors qu'un particulier bénéficie d'une exemption sur le gain en capital réalisé au moment de la vente de sa résidence principale.

LES CONDITIONS SONT PROPICES POUR ACHETER

Depuis quelques années, au Canada, les emprunteurs bénéficient de taux d'intérêt stables et historiquement bas, même s'ils ont quelque peu augmenté récemment.



En mars 2018, le taux affiché pour les prêts hypothécaires d'un an était d'environ 4 %, le taux pour les prêts hypothécaires de trois ans, de 4,15 %, et le taux pour les prêts hypothécaires de cinq ans, de 5,14 %. Ces taux sont supérieurs à ceux pratiqués par les institutions financières qui se livrent une féroce compétition.

Selon les prévisions, le taux directeur (taux de financement à un jour) ne devrait plus augmenter à court terme. Mais qui sait? Certains prévisionnistes entrevoient un mouvement à la hausse du taux directeur en 2018.

LE PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL : UNE RICHESSE INDIVIDUELLE ET COLLECTIVE

Dans un contexte de vieillissement de la population, il est démontré que la propriété résidentielle constitue une source importante de la richesse des ménages. Cette richesse se compose également des épargnes dans des fonds de pension ou d'autres actifs. Un fait demeure : au global, les propriétaires ont un net avantage. La société dans son ensemble tire aussi un grand avantage à ce qu'un plus grand nombre de ménages soient propriétaires et jouissent ainsi d'une certaine autonomie financière.

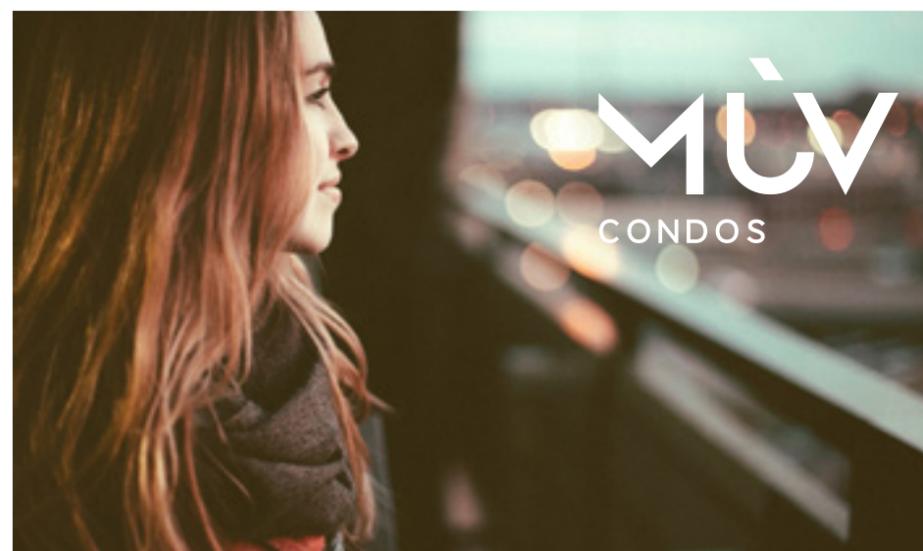
LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE DE L'HABITATION

Lorsque l'on examine les actifs des Québécois, on constate que 32 % de la valeur nette des ménages est constituée de l'avoir propre foncier. De plus, au Québec, selon les données les plus récentes de Statistique Canada, les ménages propriétaires détiennent un avoir net médian de 464 500 \$ en comparaison à 18 000 \$ pour les ménages locataires.

En plus de l'habitation dont jouissent les propriétaires occupants au cours de leur vie active, la valeur nette qu'ils accumulent, grâce aux investissements dans leur logement, représente une importante contribution à leurs finances au moment où ils prennent leur retraite. On estime que la propriété procure aux ménages retraités l'équivalent d'une augmentation du revenu disponible de 10 % à 13 % pour ceux âgés de 60 à 69 ans et de 12 % à 15 % pour ceux de 70 ans et plus.

L'achat d'une habitation contribuera donc sans contredit à améliorer votre qualité de vie et constituera aussi un moyen privilégié de vous bâtir un actif financier dont vous et votre famille bénéficierez. Les taux d'emprunt sont favorables : agissez maintenant!

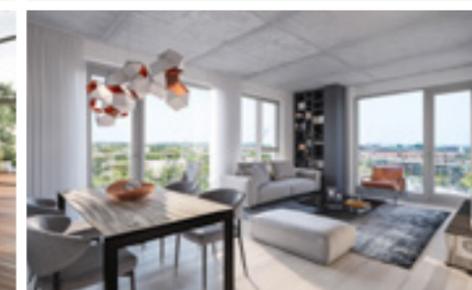
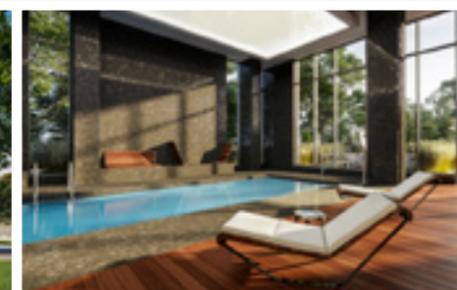
Source : Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)



ROSEMONT
À SON
MEILLEUR



5120 Molson, Montréal





**PRIX
HABITAT
DESIGN.**

2018

FAITES VOTRE CHOIX!

Les Prix Habitat Design est un concours qui récompense les professionnels de l'industrie de la construction dont les bureaux des ventes, les unités modèles et la mise en marché générale des projets immobiliers neufs ont su se démarquer par leur qualité dans la grande région de Montréal.

De retour pour une cinquième édition, le volet « Choix du public » de ce concours se tiendra dans le cadre des Week-ends visites libres 2018, qui auront lieu les **7, 8 et 14, 15 avril prochains**.

Les unités modèles aménagées, généralement issues d'un travail collaboratif entre plusieurs acteurs reconnus dans le monde du design et de l'architecture, seront évaluées par un jury multidisciplinaire d'une part et par le grand public d'autre part.

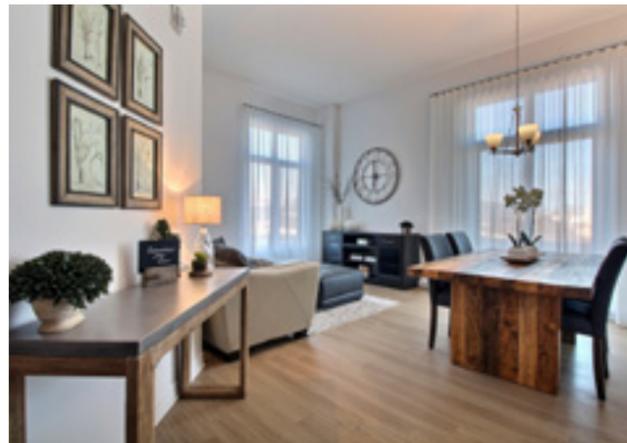
Inscrivez à votre agenda les dates des Week-ends visites libres, le plus grand événement dédié à l'habitation neuve au Québec, et planifiez votre tournée dès aujourd'hui! Tous les participants au vote portant sur ces unités seront automatiquement admissibles à un tirage pouvant leur valoir un ensemble d'électroménagers GE d'une valeur de 5 000 \$!



VOLET BUREAU DES VENTES

GRAND PRIX HABITAT DESIGN 2017

Choix du jury, avec mention pour les outils numériques
Union sur le Parc (Ville-Marie)
Constructeur : Prével
Design d'intérieur : Foti & Drouin



VOLET UNITÉ MODÈLE AMÉNAGÉE

GRAND PRIX HABITAT DESIGN 2017

Choix du public
Le Lib Boisbriand (Boisbriand)
Constructeur : Bâtimo inc.
Design d'intérieur : Nathalie Vanier



VOLET UNITÉ MODÈLE AMÉNAGÉE

GRAND PRIX HABITAT DESIGN 2017

Choix du jury :
Catégorie de moins de 325 000 \$
Lowney sur Ville (Le Sud-Ouest)
Constructeur : Réalisations immobilières Lowney inc.
Design d'intérieur : Foti & Drouin

Le jury était composé des designers d'intérieur membres de l'APDIQ Michèle Lalumière, Maxime Partouche et Rana Hatem, en plus de l'architecte André Bourassa, du designer graphique Louis Lapointe, du designer industriel Mario Gagnon et de l'architecte de paysage Serge Galant.

Le concours des Prix Habitat Design a été lancé en 2013 pour reconnaître le souci esthétique des entrepreneurs participant aux Week-ends visites libres et les professionnels du design avec lesquels ils collaborent. Le tirage ainsi que la soirée de remise des prix auront lieu à la mi-juin.



GRAND PRIX HABITAT DESIGN 2017

Choix du jury :
Catégorie de 325 000 \$ à 500 000 \$
Bassins du Havre (Le Sud-Ouest)
Constructeur : Développements des Bassins inc. (Prével et Rachel Julien)
Design d'intérieur : Gauvreau Design



Bassins du Havre | Diane Carrier, de Mabe, David Deschênes, de Prével, Ysabel Gauvreau, Valérie Gauvreau et Véronique Gingras, designers de la firme Gauvreau Design



GRAND PRIX HABITAT DESIGN 2017

Choix du jury :
Catégorie de plus de 500 000 \$
YUL Condominiums (Ville-Marie)
Constructeur : YUL Condominiums Inc.
Design d'intérieur : Alain Desgagné

PRIX SPÉCIAL CECOBOIS LE LOGGIA ST-LAMBERT



Jean-Claude Poitras, Laura-Michelle Marcogliese, de LSR GesDev, et Richard Poirier, de Cecobois

PRIX SPÉCIAL VAL-MAR LOWNEY SUR VILLE

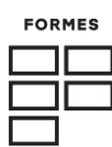


Nancy Pronovost, designer, Hélène Côté, de Piscines Val-Mar, David Deschênes, de Prével, et Sylvie Drouin, de Foti & Drouin

PRIX RICHELIEU DE LA RELÈVE EN DESIGN ANNE GRILLOT, lauréate du 1^{er} prix



Françoise Dion, de Richelieu, Jean-Claude Poitras et Anne Grilloit



Vous cherchez du neuf ?

Vous êtes au bon endroit !

Trouvez la propriété neuve ou le terrain de vos rêves.

DuProprio.com est le site de référence pour réaliser votre projet.



 duProprio

J'AI VENDU!

Sans agent,
sans commission.

PRIX HABITAT DESIGN 2018

VAL-MAR LANCE UN DÉFI AUX ARCHITECTES PAYSAGISTES

Les projets immobiliers résidentiels sont de plus en plus sophistiqués et doivent intégrer toujours plus d'éléments de design pour connaître le succès, dont l'architecture de paysage. C'est pourquoi, dans le cadre des Prix Habitat Design, une nouvelle formule de participation sera proposée : le Défi Val-Mar en architecture de paysage.



Les participants pourront s'inscrire dans l'une ou l'autre de ces deux catégories : aménagement piscinier d'un complexe multirésidentiel familial; aménagement piscinier d'une propriété unifamiliale de grand luxe.

Pour participer, les architectes paysagistes et les finissants de ce champ d'étude devront soumettre une proposition originale et innovante d'aménagement piscinier et d'espaces verts destinée au :

- projet de condominiums « **21^e Arrondissement** », signé Prével, en cours de développement à la jonction du Vieux-Montréal et de Griffintown;

ou

- au projet de propriétés unifamiliales « **Les Maisons du Nouveau Saint-Laurent** » proposé par Rodimax.

Les dossiers soumis par les candidats devront proposer un concept d'aménagement maximisant la fonctionnalité des espaces extérieurs d'un projet résidentiel offrant donc une ou plusieurs unités conçues pour les familles, selon le cas, en introduisant dans la planification suggérée des produits mis en marché par Val-Mar, chef de file canadien des installations aquatiques de prestige.

Un jury composé d'experts en architecture de paysage mis sur pied par l'Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ) et le magazine *Formes* évaluera les dossiers de candidature et désignera les gagnants.

Les noms des lauréats du Défi-Val-Mar en architecture de paysage seront dévoilés au cours de la cérémonie de remise de l'ensemble des Prix Habitat Design en juin 2018.

 **DÉFI VAL-MAR EN ARCHITECTURE DE PAYSAGE.**

Date limite du dépôt des candidatures : 18 mai 2018 à 18 h.

Information générale sur les Prix Habitat Design :
Maxime Partouche, au 438 931-7767

 **neuves.duproprio.com**



Voici le nouveau fini ardoise



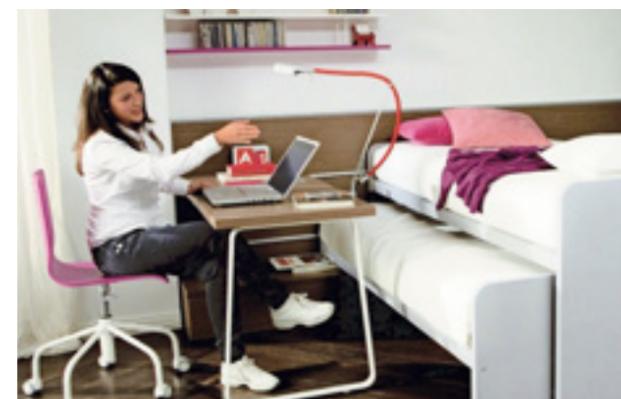
S'INTÈGRE PARFAITEMENT POUR MIEUX RESSORTIR

Inspiré par la riche texture de la pierre, le fini ardoise exclusif à GE respire le raffinement et l'élégance. Son apparence diffère de tout ce que l'on retrouve sur le marché aujourd'hui. Solution de rechange chaleureuse et invitante à l'acier inoxydable, le fini ardoise permet aux consommateurs d'avoir une cuisine encore plus stylisée. De plus, c'est facile de lui conserver son aspect neuf puisque les marques de doigts et les taches ne paraissent pas.



PRIX RICHELIEU DE LA RELÈVE EN DESIGN UN NOUVEAU DÉFI LANCÉ AUX DESIGNERS D'AUJOURD'HUI... ET DE DEMAIN

Tremplin pour les jeunes talents spécialisés dans le domaine du design d'intérieur et de l'architecture, Les Prix Richelieu de la relève en design sont de retour en 2018. Réalisé dans le cadre des Prix Habitat Design, ce concours permet à de jeunes talents d'émerger et aux firmes de design de les repérer.



À l'issue des votes de l'ensemble des professionnels du design et de l'architecture dans les deux catégories de participation, un trophée accompagné d'une bourse de 1000 \$ sera remis à un finissant d'une institution académique en design du Québec et un autre, à un designer ayant moins de cinq ans de pratique privée.

LE DÉFI PROPOSÉ

Les candidats auront pour défi de soumettre un concept d'aménagement permettant d'optimiser l'espace d'une micro-unité d'environ 450 pieds carrés proposée dans des projets de copropriétés de DevMcGill en cours de mise en marché : Ateliers Castelnau Phase 2, dans le Mile-Ex, et Noca Condominiums, dans Griffintown. Tout en tirant parti de produits disponibles chez Richelieu, le commanditaire présentateur de ces prix, les participants devront mettre à l'avant-plan leur vision de l'habitation de demain correspondant aux normes du design universel.

La réglementation sur l'accessibilité pose les bases des caractéristiques requises dans les habitations neuves afin de permettre à tous un accès ou un usage optimal. En s'associant avec une entreprise de renom comme Quincaillerie Richelieu, ce concours offre une occasion exceptionnelle aux participants de se démarquer en utilisant astucieusement des produits de grande qualité permettant de faciliter la vie des personnes ayant des besoins spéciaux.



**Date limite du dépôt des candidatures :
23 avril 2018 à 18 h.**

Information : www.prixhabitatdesign.com

Les noms des lauréats seront dévoilés au cours de la cérémonie de remise de l'ensemble des Prix Habitat Design en juin 2018.

Pour un espace de vie évolutif

Les parcours de vie étant de plus en plus longs et riches, on cherche maintenant des résidences qui évoluent selon nos besoins, notre âge et nos capacités. Richelieu propose des articles de quincaillerie qui s'inscrivent dans cette mouvance afin de créer un environnement favorisant l'accessibilité, l'ergonomie et le confort.

UN MOT-CLÉ : ÉVOLUTION

On demande maintenant que design et innovation s'accordent avec accessibilité, adaptation et confort. Richelieu répond à l'appel avec une panoplie de solutions intelligentes et personnalisées.

De la cuisine au salon, notre quincaillerie pour tables s'adapte à tous les besoins. Certaines se transforment de table à café à une table de salle à manger tout en s'allongeant selon le nombre de convives. D'autres modèles munis de pattes électriques permettent de régler la hauteur du plan de travail pour s'ajuster à la personne qui veut travailler en position debout, à l'enfant en pleine croissance ou encore à la personne en fauteuil roulant. Des solutions pour tous les goûts.

Certaines solutions d'éclairage de Richelieu s'activent à distance grâce à un détecteur de mouvements ou à un système Wi-Fi sur téléphones intelligents lorsque l'interrupteur est difficilement accessible. Idéal pour les tout-petits comme pour les personnes à mobilité réduite. Les produits évolutifs Richelieu accommodent tous les âges et toutes les conditions physiques.



MÉCANISME POUR BASE DE TABLE AJUSTABLE EN HAUTEUR OKEY DOKEY



SOLUTIONS D'ÉCLAIRAGE LEDDY AVEC DÉTECTEUR DE MOUVEMENT

OPTIMISER SON ESPACE

Les solutions innovantes de Richelieu proposent des outils et des accessoires multifonctionnels qui maximisent le confort de tous les habitants de la maison.

Les systèmes rétractables de tables avec leur mécanisme coulissant ou pliable facilitent les changements de configuration dans l'espace, permettant son utilisation maximale selon l'activité désirée. Par ailleurs, Richelieu offre plusieurs gammes de roulettes fonctionnelles et design simplifiant le déplacement des meubles et créant ainsi partout dans la maison des aires praticables.



MÉCANISME DE LIT ESCAMOTABLE LUNA, AVEC 2 ÉTAGÈRES



Les mécanismes de lits escamotables sont des incontournables pour les pièces à vocations multifonctionnelles. Certains lits se transforment en un tour de main en élément de décor à part entière avec ses tablettes décoratives, idéales pour y déposer des cadres, des livres ou encore des plantes.

Pour s'adapter au développement de vos enfants, offrez-leur un lit avec mécanisme coulissant permettant l'ajout d'une table de travail. Un espace de bricolage pour les petits se transforme au fil du temps en bureau pour les étudiants tout en maximisant l'espace de la chambre. Plus tard, ce mécanisme coulissant deviendra un atout pour une chambre d'amis fonctionnelle et polyvalente.

Grâce à Richelieu, le condo de demain devient un espace de conception universelle. Dans la cuisine, des systèmes coulissants à plateau pivotant permettent un accès complet et ergonomique aux armoires inférieures et de coin. Partout, de la garde-robe à l'espace de lavage, les tringles escamotables, les paniers coulissants et rétractables, les systèmes rotatifs et une foule d'autres innovations offrent un accès facile au contenu des armoires; il suffit de pousser ou de tirer pour amener le contenu vers soi, sans avoir à se pencher ou s'étirer.

Richelieu vous aide à conjuguer confort, évolution et design au cœur d'un décor intemporel et élégant. Puisque les besoins de votre famille changent au fil du temps, misez sur le caractère évolutif de votre habitation grâce à nos produits, novateurs et durables.



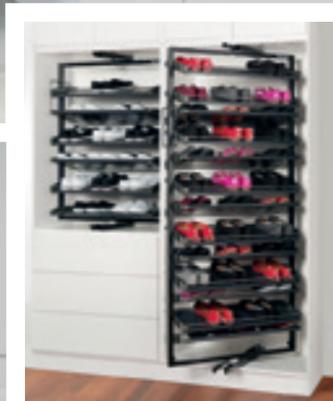
MÉCANISME COULISSANT POUR LITS ET BUREAUX



SYSTÈME DE PANIERS COULISSANTS COOKO



SYSTÈME COULISSANT POUR PRODUITS DE NETTOYAGE NETO



SYSTÈMES DE RANGEMENT PIVOTANTS POUR SOULIERS PANASONIC

Pour obtenir de l'information supplémentaire sur les solutions d'aménagement de l'espace, visitez la section « **Tendances et Innovations** » sur Richelieu.com.

VISITEZ NOS SALLES DE MONTRE

MONTRÉAL
7900, boul. Henri-Bourassa O.
Montréal, QC H4S 1V4
Tél. : 1 800 361-6000
Fax : 514 336-9431

LAVAL
4855, Autoroute 440 O.
Laval, QC H7P 5P9
Tél. : 1 800 361-7714
Fax : 450 687-8477

QUÉBEC
4500, boul. Wilfrid-Hamel
Québec, QC G1P 2J9
Tél. : 1 800 463-5088
Fax : 418 871-4216

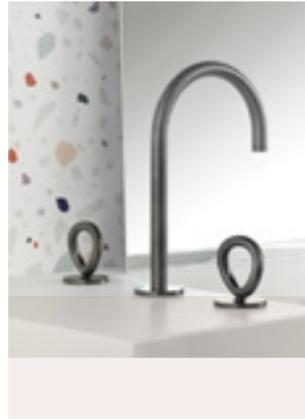
OTTAWA
940, Belfast Road
Ottawa, ON K1G 4A2
Tél. : 1 866 392-6571
Fax : 613 737-6572

Ou visitez notre site web au www.richelieu.com

COMME UN MUSÉE 100 % DESIGN !

Après 40 ans, Batimat a emménagé dans un espace de 26 000 pieds carrés, dont 10 000 uniquement pour la salle de montre.

Ce tout nouvel espace à aire ouverte a été aménagé de manière optimale pour les designers, les particuliers et les employés. Notre nouvelle salle de montre est un lieu de rencontre où l'on peut s'inspirer, rêver et laisser aller sa créativité. Il y en a pour tous les goûts, et surtout, tous les budgets.



Nous nous sommes inspirés des musées pour créer notre salle de montre. Tout comme Batimat, chacun de nos fournisseurs possède une histoire et des valeurs propres. Nous avons ainsi créé un trajet où, tout en découvrant des produits uniques dans un environnement inspirant, nous en apprenons davantage sur l'histoire des fournisseurs.

Aire de cuisine fonctionnelle, murale de robinetteries de douche opérationnelles et autres zones spéciales à venir, nous avons tout mis en œuvre pour faire vivre une expérience inoubliable à tous nos visiteurs. Par exemple, nous présentons la façon de créer un espace de cuisine multi-fonctions où les gourmets les plus chevronnés peuvent exercer leur passion.

Il y a aussi la salle de conférence qui donne accès à une aire de travail supplémentaire pour la conception de différents projets. De plus, nous offrons à notre clientèle de designers et d'architectes des formations proposées par nos fournisseurs.



BATIMAT

Nouvelle adresse

8300, chemin Devonshire
Mont-Royal (Québec) H4P 2P7

batimat.net

Cela leur donne la chance de discuter directement avec eux et de se tenir au courant des tendances et nouveautés. D'ailleurs, nous travaillons présentement sur une toute nouvelle offre de formations qui débutera dès septembre 2018.

Enfin, notre nouvelle salle de montre est plus qu'un lieu de rencontre et d'inspiration, c'est aussi un milieu de vie pour les employés. Nous avons aménagé une grande cuisine pour accueillir tous les membres de l'équipe – 30 personnes – pour nos soupers d'équipe, ainsi qu'une salle de gym et une salle de repos afin de pouvoir décompresser durant les grosses journées de travail.

2018
Association Professionnelle
DESIGNERS D'INTÉRIEUR DU QUÉBEC
Professionnel Qualifié

*On ne s'improvise pas designer d'intérieur.
La formule est simple :*

Éducation reconnue
+ Examen de qualification
+ Titre réservé®
+ Formation continue
= Professionnel qualifié

APDIQ
Association professionnelle
des designers d'intérieur
du Québec

Repérez le sceau. Repérez la distinction.

Engager un designer d'intérieur membre de l'APDIQ c'est s'éviter le processus de vérification des compétences, de l'éducation reconnue, et de l'assurance responsabilité du professionnel. Concentrez-vous en toute quiétude sur votre projet. www.apdiq.com

POURQUOI ENGAGER UN DESIGNER D'INTÉRIEUR ?

Le recours à un designer d'intérieur est-il un luxe ?

Sans doute, mais un luxe judicieux qui peut vous aider à créer la maison dont vous rêvez, plutôt que de devoir vous contenter de « quelque chose d'approchant », et peut-être même vous faire économiser...

Pourquoi faire appel à un designer d'intérieur ? Parce qu'un designer voit les meubles et les objets qui font votre cadre de vie avec un œil neuf et que les meilleurs d'entre eux ont l'art de suggérer des changements mineurs à l'impact majeur !

Autres arguments de poids : un designer peut souvent vous aider à réaliser le rêve que vous avez en tête pour moins cher que vous n'auriez pu le faire vous-même, le look distinctif en plus, car il sait distinguer les endroits où ça vaut la peine de dépenser de l'argent de ceux où c'est complètement superflu.



UN PARTENAIRE DE LA PREMIÈRE HEURE

En plus, le designer trouve des solutions qui contribuent à la paix des ménages, ce qui n'a pas de prix ! En effet, on sait que tout ce qui touche à l'aménagement ou au réaménagement du domicile est souvent source de tension entre les occupants, qu'il s'agisse d'un couple ou, *a fortiori*, d'une famille.

À quel moment recourir à ses services ? Plus le designer intervient tôt, mieux il peut vous aider pour choisir les matériaux de base, les planchers, cabinets et autres, déterminer l'emplacement des prises de courant, tester différents aménagements, et ainsi de suite.

En outre, l'apparition des fonctions domotiques, la variété des systèmes d'éclairage et la multiplication des appareils audiovisuels rendent l'intervention précoce d'un designer plus judicieuse que jamais. Il existe en effet de plus en plus d'éléments qui requièrent une planification particulière : stores motorisés aux fenêtres, réfrigérateurs avec distributeur d'eau ou de soda, douches à jets multiples, hotte de la cuisinière selon qu'elle fonctionne au gaz ou à l'électricité, etc.

À ceux qui pensent que le concours d'une connaissance « qui a du goût » est bien suffisant, les designers répondent ceci : cette personne pourra vous aider à créer un environnement conforme à l'image qu'elle se fait de vous, tandis qu'un designer professionnel fera les choses sans *a priori*, sans imposer ni ses goûts ni le jugement qu'il porte sur vous, ce qui fait toute la différence.

QUELQUES CONSEILS DE PROFESSIONNELS

- Commencer par établir un budget et s'engager à le respecter, même si on a décidé de tout faire soi-même. Préciser ses besoins et l'utilisation qui sera faite de l'espace (ici, l'expertise du designer d'intérieur peut être d'un grand secours). Choisir le style que l'on veut donner à l'espace. Enfin, préparer les plans et découper le travail par étapes.
- Abandonner l'idée que c'est toujours ce qui est le plus cher qui est le plus beau.



- Ne pas mettre tout son argent dans la même pièce ni au même endroit (ex. : la robinetterie d'une salle de bain) au détriment des effets intéressants qui pourraient être créés à l'aide d'autres équipements, accessoires ou matériaux.
- Faire des choix réfléchis (à quoi bon investir dans un comptoir en granite si les armoires de la cuisine sont en mélamine ?).
- Avant de rencontrer un designer, cela peut être une bonne idée de constituer un album de photos pour lui donner une idée générale de vos goûts ainsi que de votre environnement actuel.

AVEC QUI FAIRE AFFAIRE ?

À moins qu'il ne s'agisse d'un mandat restreint, il est préférable de faire affaire avec un designer indépendant plutôt qu'avec un designer dont les services peuvent être « gratuits », mais qui a pour mission première de vous fourguer la marchandise du magasin qui l'emploie. En effet, un designer d'intérieur est d'abord et avant tout un spécificateur et non un représentant. À ce sujet, il faut vous informer dès le départ afin de savoir si vous serez lié au designer pour faire les achats suggérés et réaliser votre projet ou si vous serez libre de procéder à votre guise.

En tout état de cause, vous devez demander une entente signée indiquant l'évaluation détaillée des coûts de la recherche et de toutes les étapes des travaux.



APPARTEMENTS NEUFS, LUMINEUX ET MODERNES À LOUER
NEW, BRIGHT AND MODERN APARTMENTS FOR LEASE

TRB
TOUR DE LA RIVE BOISÉE

514-260-3373

TOUR-RIVEBOISEE.COM

LE ROSE-PHILLIPS-2

PHASE 3 ET 4 EN VENTE MAINTENANT

CONDO SUR PARC. CONDO SUR VILLE.

LEROSEPHILLIPS.CA

VIVEVDA

BUREAU DES VENTES : 5700 RUE GARNIER #102

PRX
DOMUS

NOS LAURÉATS ONT DU TALENT!

NICOLAS GIROUARD
PRÉSIDENT FONDATEUR
LES PROJETS DE NICOLAS



Les entreprises Belvedair et Les projets de Nicolas ont remporté respectivement les prix du Constructeur de l'année et du Rénovateur de l'année lors du Gala des 35^e Prix Domus. Fait intéressant, les deux grands gagnants suivent des principes écologiques pour la conception de leurs projets d'habitation!

Belvedair, entrepreneur en construction de maisons écologiques

Belvedair est un entrepreneur général en construction, spécialisé dans la conception et la construction de maisons écologiques. En tant que bâtisseur, Belvedair a compris avec l'expérience que rien ne vaut une bonne préparation. Belvedair ne construit pas seulement des maisons écologiques : ils construisent des maisons bien conçues et bien construites répondant à vos besoins et intérêts.

Les projets de Nicolas, entreprise de rénovation résidentielle écologique

Nicolas Girouard a fondé Les Projets de Nicolas, une entreprise spécialisée dans la rénovation résidentielle, en suivant des principes écologiques. L'entreprise, accréditée EcoEntrepreneur Plus par l'organisme Écohabitation, respecte les 12 actions écologiques sur tous les chantiers entrepris. Pour ce faire, elle utilise autant que possible des produits recyclés, locaux et durables. L'équipe des Projets de Nicolas maîtrise la rénovation à la perfection et a une grande expérience en retrait de murs porteurs, décroissement et pose de poutres.

Une industrie conscientisée

Une tendance marquée prend d'assaut l'industrie de la construction et de la rénovation cette année. En effet, une majorité de récipiendaires de cette 35^e édition reconnaissent et valorisent l'utilisation de matériaux écoénergétiques et accordent une grande importance au respect de l'environnement et au développement durable. Plusieurs des projets soumis ont été pensés dans cette optique, s'insérant ainsi dans une certaine tendance tournée vers l'écoconstruction, où l'on utilise des énergies renouvelables et de bonnes pratiques de gestion.

« Les Prix Domus, c'est bien plus que 400 prix remis et 3 300 projets déposés lors des 35 dernières années. Ils soulignent l'importance de reconnaître le talent des entrepreneurs d'ici. Les Domus célèbrent également la qualité des réalisations de ces entreprises et leur qualité de levier de développement économique unique pour la région du Montréal métropolitain », souligne Linda Marchand, directrice générale de l'APCHQ – région du Montréal métropolitain.

Et les gagnants sont ...

Plus de 500 professionnels de l'industrie de la construction et de la rénovation, ainsi que leurs partenaires, se réunissaient le 16 mars dernier afin d'assister à la remise des 15 trophées du 35^e Gala des Prix Domus de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) - région du Montréal métropolitain. Cette remise de prix annuelle est dédiée à la valorisation de l'excellence et du talent des entrepreneurs en rénovation et construction résidentielles du Grand Montréal.

C'est en compagnie de Lise Thériault, ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation qu'a eu lieu le Gala de remise des Prix Domus au Casino de Montréal. Voici la liste des grands gagnants dans chacune des 15 catégories :

Habitation neuve de 300 000 \$ et moins
Les Constructions Lacourse inc. (www.constructionslacourse.com)

Habitation neuve de plus de 550 000 \$ et de moins de 1 000 000 \$
Écohabitations Boréales inc. (www.ecohab.ca)

Unité de logement locatif ou en copropriété de 250 000 \$ et moins
Les Habitations Excellence inc. (www.leshabitationsexcellence.com)

Unité de logement locatif ou en copropriété de plus de 250 000 \$ et de moins de 500 000 \$
Gervik inc. (www.levikingresort.com)

Habitation neuve de prestige de plus de 1 000 000 \$
Bois & Nature Construction inc. (www.boisnature.ca)

Rénovation résidentielle intérieure et/ou extérieure de plus de 50 000 \$ et de moins de 150 000 \$
Rénovation Deschênes inc. (www.renovation-deschenes.com)

Rénovation résidentielle intérieure et/ou extérieure de plus de 150 000 \$ et de moins de 350 000 \$
Le Groupe SP Réno Urbaine (www.reno-urbaine.com/fr)

Rénovation intérieure et/ou extérieure de plus de 350 000 \$ et de moins de 1 000 000 \$
Les Projets de Nicolas (www.projetsdenicolas.com/fr)

Projet résidentiel de l'année 4 étages et moins
Construction Knightsbridge inc. (<http://devkb.ca/fr>)

Projet résidentiel de l'année de plus de 4 étages
Prével (www.prevel.ca/fr)

Choix de l'acheteur/ Service à la clientèle
Habitations Iso-Design (www.habitationsid.com)

Rénovateur de l'année
Les Projets de Nicolas (www.projetsdenicolas.com/fr)

Constructeur de l'année
Belvedair (www.belvedair.ca)

Développement durable
Belvedair (www.belvedair.ca)

Prix Domus propulsé par Énergie
Condominiums YUL inc. (www.yulcentreville.com)

À propos des Prix Domus

Chaque année, l'APCHQ – région du Montréal métropolitain travaille sans relâche à récompenser, valoriser et reconnaître les professionnels de l'industrie et leurs projets. Les Prix Domus sont également une référence de confiance pour les acheteurs potentiels et les clients qui souhaitent rénover ou acheter une propriété.



BENOIT LAVIGUEUR
PRÉSIDENT ET ÉCO-BÂTISSEUR
LES HABITATIONS EXCELLENCE





AU CŒUR DU GOLF
PARCOURS DU CERF

AMBIANCE PLEIN SUD
PRESTIGE SUR LE GOLF



COPROPRIÉTÉS
unités à partir de
314 800 \$
+ tx.

PAVILLONS 8-PLEX

BUNGALOWS / COTTAGES

MANOIRS 4-PLEX



Condos de 2 ou 3 chambres /
Garage double / Monte-personne /
Possibilité d'un 3e garage
8-plex à partir de
314 800 \$
+ tx.

NE TARDEZ PAS TROP !
LOTS DISPONIBLES AVEC
VUE SUR LE GOLF
UNIQUEMENT

Condos de 2 ou 3 chambres /
Garage double / Entrée privée /
Monte-personne optionnel
4-plex à partir de
369 800 \$
+ tx.

ARBORA À GRIFFINTOWN

Érigé au cœur de l'effervescent quartier Griffintown, dans le quadrilatère formé par les rues de la Montagne, Eleanor, Ottawa et William, Arbora comprendra trois immeubles de huit étages regroupant environ 450 unités d'habitation (copropriétés, maisonnettes urbaines et appartements locatifs). Construit sur un terrain d'une superficie de 597 560 pi², il s'agit du plus important projet d'habitation utilisant du bois massif CLT au monde!

Dans chaque unité, poutres et colonnes apparentes conféreront à la fois cachet et chaleur au design épuré. À ces logements s'ajouteront des espaces communs, des boutiques gourmandes et des services variés.

Situé en face du futur grand parc de Griffintown, Arbora comporte plus de 40 % d'espaces verts. Ce complexe vous offre un style de vie unique, dans un microcosme qui a tout pour rendre votre vie plus agréable, avec un grand nombre d'équipements/ services intégrés et à la carte (cave à vin, bornes de recharge, rangement additionnel, etc.).

À noter qu'Arbora vise à obtenir une certification LEED^{md} Platine (*Leadership in Energy and Environment Design*). « Peu importe ce que nous construisons, nous cherchons toujours à offrir une expérience de vie unique, mais Arbora, c'est vraiment notre projet "wow"! ». Nous voulions réaliser un espace chaleureux, épuré, harmonieux, paisible, donnant l'impression d'être en pleine nature. À cet égard, le choix du bois, cohérent avec les ambitions environnementales du projet, exerce un pouvoir de séduction incontestable. C'est un projet signature qui va certainement influencer la façon d'envisager le développement immobilier », croit Annie Lemieux, présidente de LSR GesDev, copromoteur du projet avec Sotramont.



ARBORA

Condos et appartements

307, rue de la Montagne,
Montréal H3C 0S6



LE CIRCUIT INNOVATION CECOBOIS : LE BOIS GAGNE EN HAUTEUR!

DÉCOUVREZ LES INNOVATIONS ET LES NOUVELLES POSSIBILITÉS QU'OFFRENT LES STRUCTURES DE BOIS...

Le bois a fait ses preuves dans la construction résidentielle au Québec depuis longtemps. Avec les récentes avancées technologiques, il offre de nouvelles possibilités aux constructeurs de bâtiments multirésidentiels, qui peuvent aujourd'hui bâtir des immeubles plus hauts et plus écologiques tout en étant très sécuritaires. Des réalisations qui séduisent un nombre grandissant d'acheteurs.



Les raisons de cet engouement? Tout d'abord, l'avantage environnemental indéniable qu'offrent les constructions en bois. En effet, contrairement à d'autres matériaux, le bois est issu d'une ressource locale et renouvelable : les arbres. Les forêts québécoises sont d'ailleurs parmi les mieux gérées au monde et se régénèrent naturellement.

« De plus, la transformation du bois requiert peu d'énergie et on estime qu'un mètre cube de bois soustrait une tonne de CO₂ de l'atmosphère », précise Gérald Beaulieu, directeur du Centre d'expertise sur la construction commerciale en bois (Cecobois).

Autre avantage : le haut taux de préfabrication des structures en bois, qui accélère la construction sur le chantier, et leur légèreté, qui permet de réduire le poids total du bâtiment, et donc les coûts associés aux fondations.

DES PRODUITS ÉPROUVÉS ET PERFORMANTS

Les produits structuraux en bois disponibles sur le marché permettent de répondre aux différents besoins des constructeurs et des acheteurs. Tous ont fait l'objet de tests démontrant qu'ils répondent aux exigences les plus strictes en matière de sécurité, et même qu'ils les surpassent. On distingue deux principaux systèmes :

- l'ossature légère en bois, très répandue dans nos maisons, l'un des systèmes constructifs les plus économiques;
- le bois massif, qui comprend les poutres et colonnes en bois lamellé-collé et les panneaux en bois lamellé-croisé (CLT), constitués d'éléments en bois collés offrant une résistance structurale élevée et de grandes portées.

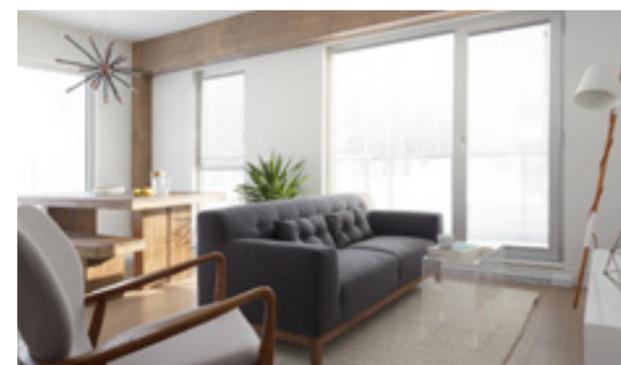
« Le Code du bâtiment du Québec permet depuis quelques années de construire des bâtiments en bois pouvant atteindre 12 étages, se réjouit M. Beaulieu. On peut donc s'attendre à voir les bâtiments multirésidentiels en bois se multiplier au cours des prochaines années. »

Parcourez le Circuit innovations Cecobois et découvrez tous les avantages du bois!



RÉGION DE MONTRÉAL

Arbora Griffintown
307, rue de la Montagne
(angle rue William)
Montréal (Québec)
Tél. : 438 386-1366



Tod Condos
2385, rue des Équinoxes
(angle rue Wilfrid-Reid)
Montréal (Québec)
Tél. : 514 980-4555



Symbiocité DMI
405, av. de la Belle-Dame
La Prairie (Québec)
Tél. : 514 370-5509



Loggia Saint-Lambert
975, av. Saint-Charles
Saint-Lambert (Québec)
Tél. : 450 486-4398

RÉGION DE QUÉBEC

Écocondos Origine
26, rue de
la Pointe-aux-Lièvres
Québec (Québec)
Tél. : 418 570-9149

Condos Le Prisme
2905, rue du Grand-Voyer
Ste-Foy (Québec)
Tél. : 1-833-LOGISCO

Condos Alto
820, rue Laudance
Ste-Foy (Québec)
Tél. : 418 651-0220
poste 103

Condos Kaméléon
20, boul. Charest Ouest
Québec (Québec)
Tél. : 418 670-2020

Henri 40
565, 47^e rue Est
Québec (Québec)
Tél. : 418 780-6248

RÉGION DE TROIS-RIVIÈRES

Le 8 Duplessis
8, rue Duplessis
Trois-Rivières (Québec)
Tél. : 819 448-6792

PROJETS ABORDABLES

DES OUTILS POUR VOUS PERMETTRE D'ACHETER

Vous avez envie d'acheter une habitation, mais vous vous demandez si vous pouvez vous le permettre ? C'est une saine hésitation, mais sachez qu'il y a encore des produits abordables pour les premiers acheteurs et que plusieurs outils peuvent vous aider à concrétiser votre rêve.

Plusieurs facteurs jouent actuellement en faveur des acheteurs qui visent l'achat d'une habitation à prix abordable : un vaste inventaire de propriétés, une grande compétition entre les vendeurs, des taux d'intérêt très bas. Vous serez surpris par la quantité de styles de condos, de maisons neuves et de milieux de vie que vous pourriez acheter pour le prix d'un loyer. Ces unités abordables n'ont parfois pas grand-chose à envier aux plus luxueuses au chapitre du design ou de la qualité.

Si vous désirez acheter, vous pouvez économiser de l'impôt en prenant un REER, puis transformer les économies engrangées en mise de fonds grâce au RAP et bénéficier en plus de l'assurance prêt hypothécaire.

LE RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (RAP)

La limite des retraits autorisés par le gouvernement du Canada dans le cadre d'un RAP est de 25 000 \$ par personne (50 000 \$ par couple). Seule la personne qui est en droit de recevoir des paiements du REER (le rentier) peut retirer des fonds du REER. Vous pouvez retirer des fonds de plus d'un REER à condition d'être le rentier (propriétaire du régime) de chacun d'eux. L'émetteur de vos REER ne retiendra pas d'impôts sur ces montants. Habituellement, vous ne pouvez pas retirer des fonds d'un REER immobilisé. Pour en savoir davantage sur le Régime d'accession à la propriété, visitez le site de l'Agence du revenu du Canada (www.arc.gc.ca).

L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Cette assurance est généralement exigée par les prêteurs lorsque l'emprunteur investit une mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat de l'habitation.

D'un côté, elle protège les prêteurs contre les défauts de paiements hypothécaires. De l'autre, elle permet aux emprunteurs d'acheter en bénéficiant, avec une mise de fonds minimale de 5 %, de taux d'intérêt comparables à ceux qui sont consentis aux emprunteurs effectuant une mise de fonds de 20 %. Pour en savoir plus sur l'assurance prêt hypothécaire, visitez le site de la SCHL (www.cmhc-schl.gc.ca/fr/).

PROGRAMME D'AIDE MUNICIPAL

De plus, si c'est à Montréal même que vous rêvez de trouver une propriété abordable, le programme municipal Acquisition d'une propriété pourrait vous donner un autre coup de pouce.

Si vous achetez une propriété pour la première fois, vous pourriez profiter :

- d'un montant forfaitaire à l'achat d'une propriété résidentielle neuve;
- d'un remboursement des droits de mutation à l'achat d'une propriété neuve ou d'un bâtiment résidentiel existant de 1, 2 ou 3 logements hors sol si votre famille compte au moins un enfant de moins de 18 ans;



QUELLES SONT LES PROPRIÉTÉS ADMISSIBLES ?

L'achat sur le territoire de la Ville de Montréal d'une des propriétés suivantes est admissible à une aide financière :

- une unité résidentielle neuve dont le prix, incluant les taxes et les extras, ne dépasse pas les montants prescrits (200 000 \$, 250 000 \$, 280 000 \$ ou 360 000 \$, selon les cas et les situations, taxes et extras compris).
- un bâtiment existant, entièrement résidentiel, dont le prix d'achat ne dépasse pas les montants prescrits et qui comporte 1, 2 ou 3 logements hors sol. Pour les bâtiments de 2 ou 3 logements hors sol, au moins un logement doit être offert en location au moment du versement de l'aide financière.

Plusieurs projets abordables en cours de réalisation sont admissibles à ce programme. Quelques autres municipalités de la région montréalaise offrent parfois des programmes du même type. Renseignez-vous !

Sources : Ville de Montréal, SCHL, ARC, Jacques Beaulieu consultant

- d'un accès facilité aux programmes Rénovation résidentielle majeure et Rénovation à la carte si vous faites l'acquisition d'un bâtiment résidentiel existant de 1, 2 ou 3 logements hors sol.

Si vous êtes déjà propriétaire, ou l'avez été au cours des 5 dernières années, vous pourriez recevoir :

- un remboursement des droits de mutation à l'achat d'une propriété résidentielle neuve de 3 chambres à coucher fermées et dotées d'une fenêtre si vous êtes une famille comptant au moins un enfant de moins de 18 ans.

Sont admissibles :

- les ménages qui achètent, pour la première fois, une unité résidentielle neuve;
- les familles comptant au moins un enfant de moins de 18 ans qui achètent, pour la première fois, un bâtiment résidentiel existant de 1, 2 ou 3 logements hors sol;
- ou encore les familles comptant au moins un enfant de moins de 18 ans, déjà propriétaires (ou qui l'ont été au cours des 5 dernières années), qui achètent une unité résidentielle neuve de 3 chambres à coucher.

Jeune et locataire
propriétaire?
C'est brillant!

FAUBOURG
CONTRE
COEUR 5

Profitez du crédit d'achat de 10% et réduisez votre mise de fonds à 1 000 \$ ainsi que vos mensualités hypothécaires.

acescondos.org/fc5 | 514 891-5200

un projet accrédité
acescondos
UN OUTIL FINANCIER DE LA SMOB



TROIS CHAMBRES EN VILLE

COCONS POUR FAMILLES

Partout dans la région montréalaise, les constructeurs proposent de plus en plus d'unités spécialement conçues pour les familles. S'il n'est pas toujours évident de trouver le cocon idéal, c'est quand même possible, dans un choix intéressant de projets résidentiels.

L'habitation familiale a subi ces dernières années des transformations multiples en phase avec l'évolution des mœurs. Les cuisines sont plus spacieuses et donnent envie de recevoir, les chambres sont ingénieusement agencées pour offrir un maximum d'intimité et les espaces de loisirs ont été réinventés pour répondre aux besoins évolutifs de chacun.

UNE OFFRE QUI TEND À S'AMÉLIORER

On peut affirmer que l'habitation familiale marie aujourd'hui le style et le design aux aspects fonctionnels et pratiques indispensables aux familles éclatées et recomposées du 21^e siècle. L'offre est à la fois variée et modulable, que ce soit au centre-ville ou à l'extérieur de l'île. « Les superficies offertes ne sont pas toujours suffisantes à mon avis, fait remarquer Hélène Sauvé, courtier immobilier, mais on peut trouver. »

« Idéalement, les espaces pour familles devraient être réellement adaptés au mode de vie familial d'aujourd'hui, avec par exemple un espace pour laver son chien, un autre pour réparer son vélo, etc., des aménagements qui ne coûtent pas grand-chose à intégrer, mais qui améliorent la qualité de vie. Ils devraient aussi comprendre une salle d'eau supplémentaire et comporter des composantes particulièrement résistantes et durables, selon moi », estime André Bourassa, du cabinet Bourassa Maillé Architectes.



Si vous êtes effectivement en quête de ce genre d'aménagements spécifiques dans des projets bien pensés, persévérez et répétez-vous, comme bien des familles qui ne demandent pas mieux que de rester à Montréal : on peut trouver!

« Preuve que l'intérêt des acheteurs est bien là, dans l'immeuble où nous habitons, il y a beaucoup plus d'activité autour du trois chambres que nous avons à vendre que du deux chambres », font remarquer Joëlle et Carol Gervais, tous deux courtiers immobiliers.

PETIT BONUS POUR LES FAMILLES MONTRÉALAISES

La Ville de Montréal définit un « logement pour famille » comme une unité résidentielle neuve comprenant au moins 5 pièces, dont au moins 3 chambres à coucher fermées et dotées d'une fenêtre.

Les familles comptant au moins un enfant de moins de 18 ans admissibles au programme Acquisition d'une propriété profiteront en outre de :

- 6 mois de transport en commun gratuit à l'achat d'une carte annuelle OPUS à tarif régulier (un titre gratuit par famille);
- 2 cartes Accès Montréal pour profiter de rabais sur une foule d'activités dans la métropole.



Nouveaux condos pour familles modernes. cite-angus.com

PRINTEMPS 2018

« Si j'avais aujourd'hui une jeune famille à loger sur l'île de Montréal, je regarderais en priorité du côté d'Hochelaga, Griffintown, Villeray, Ahuntsic ou La Petite-Patrie », conseille Hélène Sauvé.

Sources : Ville de Montréal, Jacques Beaulieu consultant



U|31

CONDOS ROSEMONT

PHASE 4
MAINTENANT EN VENTE

Rachel Julien

514 270-3100 | U31.CA

ADRESSES DE PRESTIGE

LE LUXE SE PORTE BIEN

L'immobilier de luxe a le vent dans les voiles sur la scène internationale et Montréal n'échappe pas au phénomène. Dans ce créneau, le choix n'a jamais été aussi vaste, d'autant plus que Montréal récolte une partie de la clientèle qui, bien qu'aisée, commence néanmoins à trouver certaines autres villes canadiennes un peu trop chères.



« A Luxury Building Boom Hits Montreal », tel était le titre d'un article paru le 26 septembre dernier dans le New York Times à propos de la construction de « l'Hôtel et résidences privées Four Seasons Montréal », lequel devrait ouvrir ses portes cette année.

On y décrit le centre-ville de Montréal comme un paysage plein de grues et de véhicules de chantier — les Montréalais ne le savent que trop! — et l'on y cite pêle-mêle l'érection de ce nouvel hôtel, la rénovation en 2014 du Fairmont Queen Elizabeth et l'installation du restaurant Maison Boulud dans le Ritz Carlton revampé en 2013.

Il paraît que « l'instabilité politique » attribuable aux velléités indépendantistes, instabilité que l'on situe globalement entre la décennie 80 et l'année du second référendum, 1995, rebute moins les investisseurs étrangers et que les affaires roulent de nouveau à Montréal.

Le taux de chômage a atteint l'un de ses plus bas niveaux depuis 2010, le marché de l'emploi est en expansion et les investissements augmentent. Les nouvelles taxes imposées aux investisseurs étrangers à Toronto et Vancouver ont également contribué à rediriger certains acheteurs fortunés vers Montréal. Résultat, le New York Times l'affirme, l'activité immobilière se porte plus que bien à Montréal, en particulier dans le haut de gamme.

DES CHIFFRES ÉLOQUENTS

Signe que les affaires roulent en effet dans les strates supérieures du marché, selon la Fédération des chambres immobilières du Québec, en 2017, les ventes d'unifamiliales de plus de 1 000 000 \$ ont crû de 20 %, et celles de copropriétés de plus de 500 000 \$, de 42 %.

Dans le luxe, aucun signe d'essoufflement à l'horizon, du moins à Montréal, donc si vous avez les moyens, pourquoi vous priver ?



SPAS PISCINES FONTAINES CASCADES JEUX D'EAU PARCS AQUATIQUES

val-mar^{MC}
possibilités infinies du béton!

514 832-0550 | val-mar.ca

DES HABITATIONS NEUVES SUR MESURE POUR LES JEUNES DE CŒUR

Vous êtes encore beau, jeune et actif, mais vous approchez de l'âge auquel on sait, et non plus auquel on sent (nuance), que la vie est courte? Pas de panique! Vous pouvez encore profiter de nombreuses années de bon temps, surtout si vous choisissez soigneusement votre prochain milieu de vie!



Détendez-vous, respirez, vous n'êtes pas seul à vivre cette prise de conscience, les constructeurs le savent bien, et ils rivalisent aujourd'hui de créativité pour proposer des complexes résidentiels parfaitement adaptés aux goûts, besoins, exigences et aspirations des gens d'âge mûr mais toujours en forme. Du reste, la plupart anticipent même vos futurs besoins de confort et de mobilité quand les années continueront de s'accumuler.

Comme vous peut-être, un nombre croissant de jeunes retraités ou préretraités vendent ou envisagent de vendre leur propriété de banlieue pour entamer une autre étape de leur vie. La maison est devenue trop grande depuis le départ des enfants, les travaux d'entretien se sont transformés en autant de corvées éreintantes, la seule vue de la pelouse à tondre leur donne des nausées!

VOUS AVEZ ENFIN GAGNÉ LE DROIT DE VOUS DÉTENDRE!

Peut-être êtes-vous simplement rendu au stade où l'on souhaite ralentir un peu ses activités pour avoir plus de temps libre? Golf, pêche, randonnée, tennis, sports de

glisse... quels que soient les loisirs qui vous allument, il y a dans la grande région montréalaise un complexe résidentiel qui peut vous aider à vous y consacrer plus facilement et à vivre plus pleinement toutes vos passions, les présentes comme les futures...

On en trouve de plus en plus, avec accès à des salles d'entraînement motivantes, des piscines de grande taille et des espaces communs multifonctionnels.

À titre d'exemple, le Lib Boisbriand vous offre de luxueuses unités locatives surplombant Boisbriand et comprenant des salles communes parfaites pour organiser des moments mémorables en famille ou entre amis. Au rez-de-chaussée, vous pourrez réserver et partager des espaces aux multiples possibilités, dont un vaste salon avec écran géant, une salle de billard et un bistro avec un comptoir circulaire. Un salon d'affaires, une salle multifonctionnelle et une salle à manger privée sont également à votre disposition pour tenir des réunions ou des rencontres amicales.

Vous y trouverez même une salle d'entraînement et une grande piscine intérieure donnant sur une magnifique terrasse aménagée équipée de nombreux BBQ.

Si vous désirez devenir ou demeurer propriétaire, vous pouvez élire domicile dans l'un des condos avec services du complexe résidentiel pour retraités Le Montcalm, à Candiac, municipalité située au bord du fleuve et réputée pour la qualité de sa foresterie urbaine et ses concours horticoles, à seulement 20 minutes du centre-ville de Montréal, ou encore Le Prescott, à Vaudreuil-Dorion, non loin du majestueux lac des Deux-Montagnes, dans un quartier en pleine expansion, entouré de parcs et de plans d'eau. Ce sont deux immeubles de grande qualité conçus expressément pour les retraités actifs et leur permettant de profiter des nombreux services et espaces de la résidence pour retraités Chartwell Le Montcalm ou Chartwell Le Prescott sans avoir à sortir à l'extérieur : salle à manger avec service aux tables, vastes salons confortables, café Internet, piscine intérieure, salle de conditionnement physique, simulateur de golf, programmes d'activités, etc.

Encore beau, jeune et actif, et désireux de vivre dans une résidence à votre image? Il n'en tient qu'à vous!

LES CONDOS VIC&LAMBERT, UNE VALEUR SÛRE À SAINT-LAMBERT

Lorsque vient le temps de faire l'acquisition d'une propriété, un acheteur sérieux et avisé se pose toujours la question suivante : est-ce que cet achat est un bon investissement à long terme?

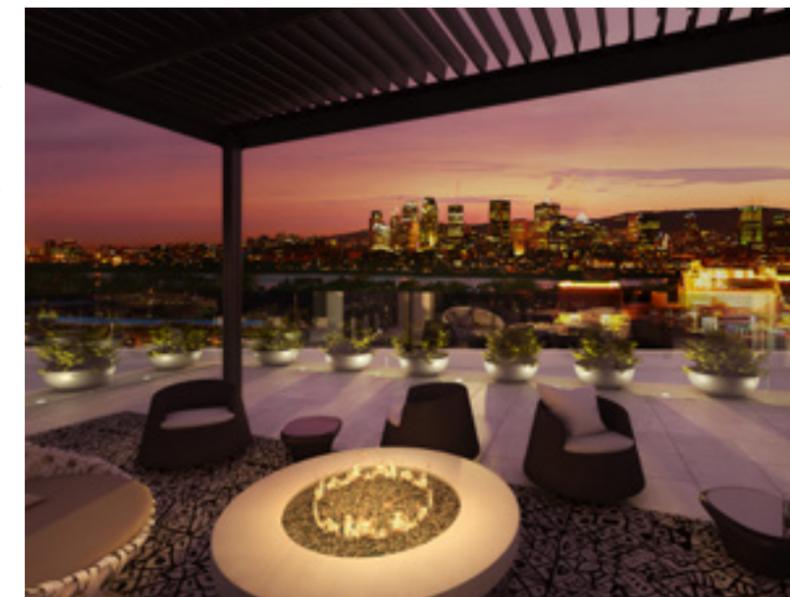
Cette question a toujours été au cœur des décisions immobilières de la grande famille LSR, qui peut fièrement compter parmi ses réalisations le Haut Saint-Lambert et le Rive-Droite, deux projets ayant prouvé leur rentabilité pour tous les acheteurs, année après année. Le succès de Vic&Lambert n'en sera pas moindre selon Annie Lemieux, présidente de LSR GesDev, développeur du projet. « Vic&Lambert, c'est comme le Rive-Droite 30 ans plus tard; un modèle d'efficacité, de confort et la fierté d'y vivre », affirme t-elle.

UN EMPLACEMENT IDÉAL

L'élément clef du projet est sans aucun doute sa localisation optimale. Érigé sur le bord du fleuve Saint-Laurent, le projet offre une vue panoramique spectaculaire sur celui-ci et le centre-ville de Montréal, tout en demeurant à proximité du village de Saint-Lambert. En effet, il ne faut pas plus de deux minutes à pieds pour savourer un bon café au cœur du village!

UNE CONSTRUCTION DE QUALITÉ SUPÉRIEURE

Sotramont, partenaire dans le projet et constructeur reconnu pour la qualité de ses immeubles, ne vise rien de moins qu'une accréditation LEED Or pour l'édifice de Vic&Lambert, une certification de l'optimisation des ressources énergétiques de l'immeuble engendrant une diminution marquée des frais mensuels reliés à ces coûts. Par la qualité de sa construction, le bâtiment offre une valeur assurée aux propriétaires.



DES ESPACES PENSÉS POUR LES GENS ET LEUR BIEN-ÊTRE

Pour les partenaires du projet, offrir des espaces agréables et rassembleurs était primordial. Grâce à l'aménagement d'une terrasse lounge au toit de l'immeuble qui inspire la détente et d'une salle de conditionnement physique au rez-de-chaussée méticuleusement équipée, les propriétaires peuvent tous profiter de ces lieux conçus spécialement pour la bonification de leur expérience d'habitation.

Par son emplacement, sa construction et sa conception, Vic&Lambert constitue une valeur sûre pour ses propriétaires, qui y trouveront un espace de vie de qualité supérieure où il fera bon vivre. Le projet marquera fièrement une autre histoire à succès pour la grande famille LSR.

Source : Laura-Michelle Marcogliese



Tél. : 450 486-1966
info@viclambert.ca
viclambert.ca

UNE MAISON, ÇA SE MAGASINE !

Compte tenu des prix de l'immobilier aujourd'hui, l'achat d'une habitation n'est pas une décision qui se prend à la légère. Même si votre idée est faite, le processus requiert temps, réflexion, magasinage... et un brin de vision. C'est un achat important. Analysez bien toutes vos options!

Le laps de temps qui s'écoule entre la date à laquelle on décide d'acheter un bien immobilier et le jour de la transaction officielle est en moyenne de 18 mois. Même si vous arrivez à raccourcir votre propre démarche, les quelques conseils suivants vous seront certainement utiles pour mettre cette période de tâtonnement à profit. Voici, en quatre étapes pleines de bon sens, comment trouver, sans douleurs chroniques ni regrets dévastateurs, la demeure qui convient vraiment à vos besoins et possibilités...

ÉTAPE 1

Selon de nombreux professionnels de l'immobilier, la toute première chose à faire quand on est un aspirant propriétaire, est de rencontrer le conseiller d'une institution bancaire. Plus votre budget est serré, plus cet exercice est important. Cette rencontre permet d'examiner vos options de manière réaliste. Elle a l'avantage de mettre aussitôt en lumière deux cas de figure assez fréquents : des ménages, souvent des deuxièmes acheteurs, en situation de s'offrir une habitation beaucoup plus spacieuse ou luxueuse qu'ils ne le pensent, ou au contraire, des gens dont la situation est trop fragile pour trouver une unité d'habitation à leur portée dans une conjoncture et un marché donnés.

D'autre part, bien des aspirants propriétaires oublient de tenir compte des taxes, des frais divers et de toutes les dépenses inévitables plus ou moins élevées qui finissent par faire basculer le ratio d'endettement dans le rouge, autrement dit par faire augmenter les remboursements hypothécaires au-delà de la limite raisonnable. Plus le prix de l'habitation convoitée est élevé par rapport à votre capacité de paiement, plus il est important de budgéter à l'avance. Économiser quelques années de plus est parfois la meilleure solution, sinon la seule.

ÉTAPE 2

La deuxième étape consiste à choisir le secteur où vous désirez acheter. Oui, le secteur en premier, et l'habitation ensuite. Le mieux, c'est d'établir la liste des critères qui sont les plus importants pour vous. Pour ne rien oublier, il est conseillé de procéder par thèmes selon les goûts, habitudes de vie et besoins du ménage ou de la famille (distance par rapport au travail, proximité avec la parenté, accès aux services, offre commerciale, possibilités de stationnement, etc.).

Ensuite, pour vous assurer que vous avez vraiment choisi le secteur qui vous convient, prenez la peine d'aller le visiter et le revisiter (pas devant votre ordinateur mais en personne!) à diverses heures de la journée et de la semaine pour avoir une meilleure idée de ses avantages et inconvénients au quotidien (bruit, circulation, ambiance générale, activités proposées dans les environs susceptibles de causer des désagréments, nuisances attribuables à ces activités elles-mêmes (ex. : bruit incessant des balles de tennis sur quatre courts alignés) ou au nombre élevé de personnes qu'elles attirent).



ÉTAPE 3

La troisième étape, c'est le choix du produit lui-même, à commencer par le type d'habitation. Combien de chambres fermées sont nécessaires? Aimeriez-vous avoir des entrées séparées? Vous faut-il plus d'une salle de bain? Quelles sont les dimensions minimales que certaines pièces doivent avoir pour pouvoir y placer les meubles auxquels vous tenez? De quel type d'espace extérieur (balcon, terrasse, toit, cour, stationnement), et de quelle superficie, souhaitez-vous disposer?

Pensez à apporter votre liste de critères avec vous quand vous visitez des habitations. De cette façon, même si vous devez faire des compromis sur toutes sortes d'aspects en choisissant celle-ci ou celle-là, vous réduirez les chances de vous laisser séduire par une habitation qui ne répond pas à vos critères essentiels ou prioritaires.

ÉTAPE 4

Multipliez les occasions de trouver votre bonheur. Au point de départ, les meilleures sources d'information suggérées pour avoir un bon aperçu de l'offre sont la section immobilière des journaux locaux du quartier convoité, les journaux spécialisés gratuits et les

annonces classées sur Internet (ex. : GuideHabitation.ca et le site des municipalités pour les habitations neuves ou encore, surtout pour l'existant, centris.ca et realtor.ca), et enfin les sites des courtiers immobiliers. La plupart de ces sites proposent de vous faire parvenir des alertes dès qu'une habitation correspondant à vos critères est sur le marché. Inscrivez-vous, on ne sait jamais.

D'ailleurs, profitez de toutes les chances de visiter des propriétés. Les Week-ends visites libres et les Visites libres d'automne sont sans conteste les meilleures occasions de comparer les produits les plus tendance offerts dans la région métropolitaine. Toutefois, si vous ne trouvez pas votre bonheur du premier coup, continuez d'effectuer le plus de visites possible tout au long de l'année pour bien connaître le marché dans le secteur qui vous intéresse. Ensuite, choisissez un courtier immobilier selon la compétence et l'expérience qu'il semble avoir dans le secteur que vous avez sélectionné (le nombre de ses annonces locales en est un bon indicateur). À ce stade, vous saurez exactement ce que vous voulez et la suite ne devrait en être que plus agréable.

OCCUPATION 2018

- GYM
- TERRASSE
- SPA



À PARTIR DE
135 000\$

PROMOTION
EXCLUSIVE DE 6 000\$

RÉSERVEZ AVEC SEULEMENT 1 000\$ DE DÉPÔT

T. 514 331 1177
CITESIGNATURE.COM

À MÉDITER

- Très peu de premiers acheteurs ont les moyens de leurs ambitions. Peut-être devriez-vous accepter l'idée que votre premier achat immobilier puisse ne pas être tout à fait la maison de vos rêves?
- On peut acheter un peu plus petit, à condition que les autres conditions essentielles soient remplies, voire dépassées à certains égards. Par exemple, les avantages du milieu de vie seront peut-être supérieurs à vos attentes et compenseront les compromis que vous aurez faits en matière d'espace ou sur les caractéristiques de l'habitation elle-même.
- Il peut être judicieux d'acheter dans un environnement dit en transformation. Dans un quartier « qui monte », la probabilité de voir votre bien prendre de la valeur avec le temps est plus élevée que dans des quartiers à maturité.
- Si vous êtes un deuxième acheteur, il serait sage de faire évaluer votre propriété et de sonder le marché avant d'acheter une autre maison, sous peine de vous retrouver avec deux hypothèques sur les bras pendant un certain temps!
- Il est important de bien évaluer ses besoins en matière de transport. En optant pour une habitation située tout près d'un métro, vous pourrez peut-être vous passer d'une deuxième voiture, voire de toute voiture.
- On peut acheter un appartement avec un proche, comme cela se pratique de plus en plus dans de nombreuses métropoles occidentales où les prix de l'immobilier se sont envolés. Pour répondre à cette demande, les promoteurs proposent maintenant des habitations avec deux chambres et deux salles de bain afin de supprimer les principaux inconvénients de la cohabitation. Les acheteurs à la recherche d'une maison individuelle ont intérêt à se tourner en priorité vers les maisons de ville, ou maisons en rangée, car elles sont généralement plus abordables que les maisons détachées.
- On peut s'éloigner du centre. Parfois, habiter tout près d'une gare bien desservie en périphérie de l'île de Montréal vous permet d'effectuer vos déplacements quotidiens aussi rapidement qu'à partir de certains quartiers plus centraux.

AVEZ-VOUS ASSEZ D'ACTIF POUR PASSER À L'ACTION ?

Ça y est, vous avez trouvé votre première maison, celle qui correspond parfaitement à vos attentes et à vos besoins. Avant d'en faire l'acquisition, vous devez toutefois considérer très sérieusement l'aspect financier de votre projet.

Pour que votre rêve se concrétise, la première étape consiste à évaluer votre situation financière. Cette évaluation vous guidera dans la détermination du montant de la mise de fonds requise et du prêt hypothécaire qui pourrait vous être consenti. Ces éléments de budgétisation vous permettront d'y voir clair et d'éviter les mauvaises surprises.

ACTIF ET PASSIF

L'achat d'une maison vise à améliorer votre qualité de vie et votre situation financière à long terme, mais encore faut-il que votre projet soit réalisable. Avez-vous des dettes? Des économies? Votre dossier de crédit est-il reluisant?

Votre valeur nette est ce qu'il vous reste une fois que vous avez soustrait ce que vous devez (passif) de ce que vous possédez (actif). Ainsi, pour déterminer votre « actif », faites la liste de tout ce qui vous appartient, en attribuant une valeur objective à chaque élément. Déterminez votre « passif » en procédant de la même manière. Votre valeur nette s'obtient en soustrayant le passif du montant obtenu pour l'actif. Cette valeur est-elle positive? Tant mieux! Si elle est négative, vous pourriez souhaiter apporter certains correctifs.

DÉPENSES ET HABITUDES DE CONSOMMATION

Qu'il s'agisse de réduire votre endettement ou d'accroître vos économies, il est très important d'analyser objectivement vos choix actuels. La meilleure façon de procéder est de noter tous vos achats. Ces sorties d'argent, jointes aux comptes mensuels, vous donneront une vision plus claire de vos dépenses courantes. Une fois amassés, ces renseignements vous aideront à dresser un juste portrait de vos habitudes de consommation. Regroupez vos dépenses par activité; il vous sera ainsi plus facile d'établir vos priorités.

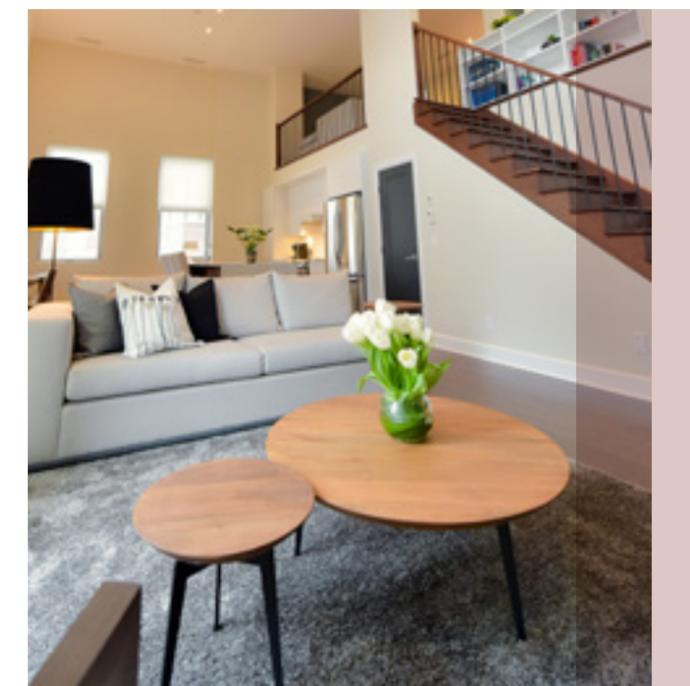
CAPACITÉ D'EMPRUNT

Le montant que vous attribuerez à votre nouvelle maison dépendra d'un certain nombre de facteurs, dont le revenu brut de votre ménage, votre mise de fonds et le taux d'intérêt du prêt hypothécaire que vous devrez contracter.

De façon générale, le montant maximal des frais d'habitation, incluant le remboursement de l'hypothèque, les taxes et les frais de chauffage et d'électricité, ne devrait pas dépasser 39 % du revenu brut du ménage. Quant à votre ratio d'endettement total, qui comprend les autres frais d'habitation, les automobiles, les autres prêts et cartes de crédit, etc., il ne devrait pas dépasser 44 % de ce revenu brut. Au-delà de ces pourcentages, il se pourrait que votre demande de prêt soit refusée. Avant d'entreprendre les démarches auprès de votre institution financière, validez l'état de votre dossier de crédit. Il reflète votre passé d'emprunteur. Un dossier de crédit peu reluisant aura une influence négative lors de l'analyse de votre demande auprès de votre institution financière. Il est donc important de savoir ce qu'il contient et de faire rectifier les erreurs qui s'y trouveraient, le cas échéant.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE ET FRAIS D'ACQUISITION

Vous devez ensuite déterminer exactement le montant du prêt hypothécaire dont vous aurez besoin. Pour évaluer ce montant, vous devrez considérer le montant de mise de fonds dont vous disposez, sans oublier d'en soustraire les frais d'acquisition.





terra
Maisons de ville | Sainte-Anne-de-Bellevue

Une éco-communauté sans pareil

La symétrie parfaite entre la nature et l'environnement urbain

À partir de
449 900\$

21050 Ch. Ste-Marie,
Sainte-Anne-de-Bellevue, Qc. H9X 3Y8
T. 514 262-3533

En vente maintenant
www.terra-sab.com

Variante généralement de 5 000 \$ à 9 000 \$, ces frais comprennent les frais d'inspection (s'il s'agit d'une maison usagée), les droits sur les mutations immobilières (« taxe de bienvenue »), les frais de notaire (plusieurs institutions financières les incluent dans l'offre de financement), les frais de raccordement aux services publics et autres frais connexes.

Selon le montant de mise de fonds dont vous disposez, il est aussi possible que vous deviez contracter une assurance prêt hypothécaire auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Les frais usuels de cette assurance s'ajoutant au financement hypothécaire oscillent entre 0,5 % et 2,9 % du montant du prêt, selon le pourcentage représenté par votre emprunt. Ces éléments devront être vérifiés auprès de votre institution financière. D'autre part, il importe de souligner qu'une taxe de 9 % applicable à la prime d'assurance hypothécaire est payable lors de la transaction, ce montant ne pouvant être ajouté à l'hypothèque.

En matière de prêt hypothécaire, de nombreux établissements financiers ont développé des produits et des services adaptés au profil de leur clientèle.



Souhaitez-vous plus de souplesse? Préférez-vous ne pas voir varier votre budget?

Ces questions peuvent orienter votre choix vers une hypothèque à court ou long terme. N'hésitez pas à négocier votre taux hypothécaire. Tous les établissements financiers peuvent offrir une réduction allant jusqu'à 1,5 % du taux officiel d'une hypothèque



d'un terme de cinq ans. Si vous le préférez, faites affaire avec un courtier en prêts hypothécaires. Ses services sont gratuits, car il est rémunéré par l'institution financière qui accepte d'accorder le prêt, et il a l'expérience de la négociation.

AUTRES DÉPENSES

Dans la planification de votre budget, n'oubliez pas que d'autres dépenses s'ajouteront après l'achat de votre maison neuve :

- l'aménagement paysager, les outils de jardinage et de déneigement;
- l'habillage des fenêtres et le matériel de décoration;
- l'achat d'électroménagers et d'appareils d'appoint (humidificateur, déshumidificateur, etc.);
- le fonds de réserve pour les situations d'urgence;
- etc.

Au moment de l'acquisition d'une nouvelle propriété, les règles universelles connues continuent de s'appliquer : budgetez en fonction de vos objectifs, calculez votre juste capacité d'emprunt, choisissez judicieusement le produit financier répondant le mieux à vos besoins et négociez. Ainsi, votre rêve se concrétisera au meilleur coût possible tout en tenant le stress financier à distance.

Actif

- Le solde du compte-chèques
- Le solde du compte d'épargne
- Les comptes REER
- Les meubles et appareils électroniques
- Les véhicules automobiles
- La valeur de rachat de l'assurance vie
- Les dépôts à terme
- Les certificats de placements garantis
- Les actions
- Les obligations
- Etc.

Passif

- Le prêt automobile
- Le prêt personnel
- Le prêt étudiant
- Le solde impayé de la marge de crédit
- Le solde impayé des cartes de crédit
- Les comptes fournisseurs à régler
- Etc.

Source : Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)

6 NOTIONS DE BASE À COMPRENDRE AVANT D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

Annie Comtois

Investir en immobilier vous semble un bon plan? Ghislain Larochelle, fondateur d'Immofacile et auteur du livre « L'immobilier à la portée de tous », explique ici les notions de base de l'achat d'immeubles rentables.

1. RENTABILITÉ : MRB OU MRN ?

Pour analyser la rentabilité d'un immeuble, il importe de savoir quelle sera la liquidité générée. M. Larochelle met en garde : « Le problème est que beaucoup de gens achètent en se fiant juste au MRB (multiplicateur de revenus bruts), c'est-à-dire le prix payé divisé par les revenus bruts. L'ennui avec ce ratio est que, d'un immeuble à l'autre, les dépenses ne sont pas nécessairement les mêmes. »

L'expert suggère plutôt d'utiliser comme outil le ratio MRN (multiplicateur de revenus nets). Afin de calculer le revenu net, il faudra soustraire les frais d'exploitation tels que l'électricité, le chauffage, les taxes municipales et scolaires, l'assurance,

le déneigement, l'entretien de la pelouse, les frais de gestion, de conciergerie, de condo, l'entretien de la bâtisse, etc. Cette liste couvre 90 % des frais, selon le fondateur d'Immofacile. À titre indicatif, le MRN devrait osciller entre 10 et 16. Un ratio supérieur à 18 serait trop élevé, d'après le spécialiste.

Exemple de calcul du MRN

Coût de l'immeuble.....	160 000 \$
Revenus nets (revenus bruts – frais d'exploitation).....	10 000 \$
MRN (Coût de l'immeuble / Revenus nets).....	16



UNIQUE À MONTRÉAL. UNIQUEMENT À L'ÎLE DES SŒURS.

Architecture modulaire iconique, design inspiré, vues imprenables sur l'eau, la montagne et la ville que rien, jamais, ne risque d'entraver. Les condominiums et penthouses de Symphonia POP sont une combinaison d'audace, d'intelligence et de singularité.

À PARTIR DE 442 900 \$^{++TX}
2 CHAMBRES, 2 SALLES DE BAIN ET STATIONNEMENT

SYMPHONIA

Pavillon de présentation
100, rue André-Prévost
Île des Soeurs

SYMPHONIAPOP.COM
514 767.4555

Immobilier **Baker** Marie-France Dufour, Carole Massicotte
Courtiers immobiliers

2. LIQUIDITÉ (CASH FLOW)

Ghislain Larochelle souligne l'importance d'obtenir des liquidités mensuellement. « Certains propriétaires se disent que ce n'est pas grave... qu'ils gagneront leur argent plus tard, quand l'immeuble sera payé. Mais il faut être prudent », explique-t-il.

Si le locataire ne paie pas son loyer ou si des rénovations imprévues s'avèrent nécessaires en raison d'un dommage soudain, il faut être en mesure d'affronter la tempête. Les investisseurs ne dégageant aucune liquidité mensuelle se retrouvent souvent dans le rouge (*cash flow* négatif). « Dans bien des cas, une telle gestion mène à des reprises bancaires », prévient M. Larochelle.

Le *cash flow*, c'est la « liquidité ». En soustrayant les dépenses et le financement des revenus, on obtient la souvent salvatrice liquidité.

3. REVENUS, CAPITALISATION, ÉQUITÉ ET PLUS...

Selon l'expert, il existe quatre façons d'engranger des profits en investissant dans le multilogements : « la liquidité », « la capitalisation », « l'équité » et « la plus-value ». Après la liquidité, voyons les trois autres termes clés.

LA CAPITALISATION

Dans le cas d'un immeuble à revenus, « le capital est payé par vos locataires. Ce qui reste dans vos poches est l'équité, avance Ghislain Larochelle. Présentez-moi un immeuble avec un MRN de 14, je l'achète tout de suite! » Ce passionné d'immobilier précise toutefois que d'autres facteurs doivent être examinés, outre les finances, par exemple le type de locataire, la condition de l'immeuble, sa localisation et le potentiel d'augmentation des revenus.



L'ÉQUITÉ À L'ACHAT

« Si le MRN est bon, il faut vérifier tout de même les comparables, car il y a peut-être moyen de faire encore plus de profit. Il faut connaître la valeur marchande d'un immeuble pour négocier le meilleur prix possible », insiste le spécialiste.

Pour expliquer le calcul de l'équité, il donne cet exemple : Vous achetez un immeuble à 450 000 \$, dont la valeur marchande est de 500 000 \$. Avec cette transaction, vous obtenez ainsi 50 000 \$ d'équité dès l'achat. Dans ce cas-ci, le fondateur d'ImmoFacile simplifie : l'équité est la différence entre le prix d'achat et la valeur marchande.

LA PLUS-VALUE

La plus-value d'un immeuble se calcule par rapport au marché. Si le marché d'un secteur augmente de 2 %, la valeur de votre immeuble suivra la même courbe et vous en profiterez sans rien avoir à faire, dit M. Larochelle.

Exemple : Vous achetez un immeuble à 200 000 \$ et l'année suivante, sa valeur a augmenté de 5 %; l'immeuble vaut maintenant 210 000 \$. Si, l'année suivante, il y a une nouvelle hausse de 5 %, sa valeur se chiffrera à 220 500 \$, et ainsi de suite.

Des quatre éléments mentionnés (liquidité, capitalisation, équité à l'achat et plus-value), seule la liquidité vous donne un accès immédiat à votre argent.

« Les autres sont accessibles seulement au moment de vendre ou de refinancer votre immeuble », résume l'homme d'affaires.

4. GAIN EN CAPITAL

Bien entendu, au moment de vendre, vous aurez à payer de l'impôt sur le gain en capital (à moins de bénéficier d'une exemption (<http://www.cra-arc.gc.ca/tx/tchncl/ncmtx/fls/s1/f3/s1-f3-c2-fra.html>)).

Exemple : « Vous avez acheté une maison 200 000 \$ et, 10 ans plus tard, vous la vendez 300 000 \$. Supposons qu'il n'y a aucun amortissement, vous aurez une différence de 100 000 \$ sur laquelle vous devrez payer de l'impôt. Le gain en capital étant taxable à 50 %, seulement 50 000 \$ seront ajoutés à vos revenus. »

5. LA VALEUR MARCHANDE

Afin d'acheter un immeuble rentable, il importe de payer le « bon » prix. Pour ce faire, il faut savoir utiliser des « comparables ». En analysant les ventes des propriétés semblables à celle que vous convoitez dans un même secteur, vous pourrez déterminer sa valeur marchande.

« La valeur marchande représente le prix que les gens sont prêts à payer pour l'immeuble. Elle ne correspond pas nécessairement à l'évaluation municipale, qui n'est pas un indicateur très significatif », rappelle M. Larochelle.

Selon lui, acheter à un prix inférieur à l'évaluation municipale n'est pas synonyme d'aubaine. « Dans certaines régions ou villes, les maisons sont vendues presque tout le temps en dessous de la valeur municipale », précise-t-il.

Comme l'évaluation municipale est réévaluée tous les trois ans, il peut y avoir un bond à ce moment-là. « Selon les municipalités, il est ainsi possible que peu de maisons soient vendues au-dessus de l'évaluation municipale en début de premier rôle triennal », fait remarquer M. Larochelle.

6. L'EFFET DE LEVIER

« Dès qu'une hypothèque est contractée avec une banque, on parle de l'effet de levier », explique le fondateur d'ImmoFacile. Cette stratégie de financement permet d'utiliser l'argent des autres pour augmenter son pouvoir d'achat et ainsi être en mesure de bâtir un parc immobilier générateur de revenus.



DEV
MTL
PRÉSENTE

Voici un exemple pour illustrer le pouvoir de l'effet de levier :

Sans effet de levier

Montant disponible :
100 000 \$
Achat d'un immeuble
de 100 000 \$
Avec un rendement
annuel hypothétique
de 10 %, le revenu
s'élèverait à 10 000 \$.

Avec effet de levier

Montant disponible :
100 000 \$
Mise de fonds (20 %) :
20 000 \$ par immeuble
Possibilité d'acheter
5 immeubles à
100 000 \$
Prêt hypothécaire
pour la différence
Avec un rendement
annuel hypothétique
de 10 %, le revenu sera
de 50 000 \$ moins les
frais d'intérêt.

Un dernier conseil d'expert : consultez les sites des banques et celui de la SCHL (http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/aclo/aclo_005.cfm), la Société canadienne d'hypothèques et de logement, vous y trouverez plusieurs calculateurs de ratio fort utiles. À vos calculatrices et bon succès!

Source : GuideHabitation.ca

32 CONDOS NEUFS EN CONSTRUCTION À HOMA
LIVRAISON ÉTÉ/AUTOMNE 2018
NOUVELLE UNITÉ MODÈLE À VISITER
1 OU 2 CHAMBRES À COUCHER
DE 655 À 902 PI²
PRIX À PARTIR DE 186 900 \$

514 446-9249 - lebotanik.com

PROFITEZ DE NOS PROMOTIONS EN COURS !

40 CONDOS NEUFS EN CONSTRUCTION
AU CŒUR DU PLATEAU MONT-ROYAL
LIVRAISON À L'AUTOMNE 2018
1,2 OU 3 CHAMBRES À COUCHER
DE 553 À 1052 PI²
PRIX À PARTIR DE 187 900 \$

514 916-3141 - coursmasson.com

LE BOTANIK

LES COURS
MASSON

10 ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER AVANT L'ACHAT D'UNE MAISON NEUVE

Acheter une maison neuve, c'est tout un processus. Pour la plupart des acquéreurs, ce sera la plus grosse transaction de leur vie. S'assurer de la qualité de la construction n'est donc pas superflu. Parmi les nombreuses choses à vérifier, voici 10 éléments essentiels...

1. BIEN CHOISIR LE TERRAIN

Il est très important de vous assurer que le terrain ne se trouve pas dans une zone à risque (ex. : zone inondable, sols argileux, zone propice à l'émission de radon, présence d'ocre ferreux). Faire réaliser une analyse de sol avant l'achat est une bonne idée.

2. VOUS ASSURER QUE L'ENTREPRENEUR EST ACCRÉDITÉ À LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

Bénéficiaire de la protection de la GCR constitue un net avantage pour un acheteur. Un entrepreneur accrédité à la GCR est habituellement solvable financièrement. La GCR possède aussi une équipe d'inspecteurs qui

visitent les chantiers. Seulement, il faut savoir que tous les bâtiments neufs ne sont pas couverts par la GCR. La Garantie s'applique uniquement aux maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en rangée; aux bâtiments multifamiliaux de deux à cinq logements non détenus en copropriété divise (duplex, triplex, etc.) et aux immeubles à condos comptant quatre unités superposées ou moins.

3. FAIRE UNE « ENQUÊTE » SUR L'ENTREPRENEUR

Avez-vous déjà fait un achat important, comme celui d'une voiture, à la légère? En général, la réponse est non et vous devriez procéder avec autant de sérieux avant de décider d'acheter une propriété.



« Scruter à la loupe » l'entrepreneur est donc une autre bonne idée (ex. : demander aux voisins qui ont acheté une propriété de ce même constructeur s'ils sont satisfaits, vérifier sur le site de la Régie du bâtiment (RBQ) si ce constructeur détient sa licence de la RBQ 1.1.1 ou 1.1.2. et s'il a déjà fait l'objet d'un arbitrage).

4. VÉRIFIER L'INSONORISATION

Lors de l'achat d'une copropriété, tout occupant souhaite avoir l'assurance que les murs mitoyens et les planchers sont bien insonorisés. Pour cela, il est généralement préférable d'opter pour une construction en béton, pour ses propriétés insonorisantes, bien que certaines constructions novatrices en bois présentent maintenant d'excellentes performances à cet égard.

5. TENIR COMPTE DE L'ISOLATION

Il est évidemment dans votre intérêt de vous assurer que la propriété est construite en respectant les normes d'isolation les plus élevées. De cette façon, vous ne sauterez pas au plafond lorsque vous recevrez vos factures de chauffage. Le programme Novoclimat 2 ou la certification LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) ont des exigences élevées en la matière.

Pour conserver une bonne qualité de l'air dans une maison étanche, vous devrez également vérifier que le ventilateur récupérateur de chaleur est de bonne qualité et a une puissance suffisante.

6. INSPECTER PORTES ET FENÊTRES

Il faut vous assurer d'avoir de bonnes portes isolantes et insonorisantes et veiller à ce que les fenêtres soient installées dans les règles de l'art (ex. : par l'intérieur plutôt que par l'extérieur), que le cadrage soit bien isolé et calfeutré et que l'intérieur du double vitrage contienne une pellicule à faible émissivité (*Low E*) réduisant les pertes thermiques.

7. VÉRIFIER LE CODE DE CONSTRUCTION EN VIGUEUR

Les municipalités sont libres d'appliquer sur leur territoire le code de construction qu'elles désirent, mais le respect du code le plus récent devrait garantir une meilleure qualité de construction.

8. S'ASSURER DE LA QUALITÉ DES MATÉRIAUX UTILISÉS

Certains entrepreneurs utilisent des matériaux tape-à-l'oeil, moins chers, plutôt que des matériaux durables. Il faut être vigilant et s'assurer qu'on obtient un rapport qualité-prix convenable. Un comptoir de cuisine en quartz sera plus durable qu'un comptoir en stratifié ou en mélamine, des planchers en bois franc auront aussi une plus grande longévité que des planchers flottants.

9. ENGAGER UN INSPECTEUR

Pour la durée de la construction, vous pouvez engager un inspecteur, de préférence membre d'un ordre professionnel (architecte, ingénieur ou technologue professionnel), car il possède une assurance. Ce dernier vérifiera les différentes étapes de la construction et demandera au constructeur de corriger tel défaut, de peaufiner une finition, de mettre un isolant plus performant dans les murs, etc. Le constructeur n'appréciera peut-être pas, mais c'est vous qui êtes aux commandes.

10. ACQUÉRIR UNE PROPRIÉTÉ CERTIFIÉE LEED

L'achat d'une propriété certifiée LEED revient un peu plus cher que celui d'une propriété ordinaire, mais se révèle rentable. Vous habiterez dans un bâtiment sain construit avec des matériaux plus durables et vous ferez des économies sur les coûts de chauffage. De plus, vous pourrez sûrement revendre votre propriété plus cher.

Pour une vérification plus détaillée, vous pouvez utiliser la liste d'inspection préreception de la GCR approuvée par la Régie du bâtiment http://www.garantie.gouv.qc.ca/fileadmin/fichiers_plan_garantie/liste_maison_S.PDF

Source : GuideHabitation.ca

Montclair

UN MODE DE VIE INÉGALÉ

Bois-Franc À SAINT-LAURENT

CONDOS ET MAISONS DE VILLE

514 378-4008

boisfranc.com/montclair

5476, boul. Henri-Bourassa Ouest, Montréal

Sotramont sotramont.com

BÂTIR UN AVENIR DURABLE

POWER BUILDER

Bois-Franc À SAINT-LAURENT

CONDOS ET MAISONS DE VILLE

5476, boul. Henri-Bourassa Ouest, Montréal

4 QUESTIONS POUR MIEUX COMPRENDRE L'ACHAT D'UN CONDO SUR PLAN

C'est dans le quartier que vous aimez, la maquette et les plans vous plaisent, bref, vous avez le coup de foudre pour un condominium encore à l'état de projet. Voici comment bien vous préparer à ce processus d'achat particulier.

1. COMBIEN D'UNITÉS LE PROMOTEUR DEVRA-T-IL VENDRE AVANT D'OBTENIR DU FINANCEMENT ?

« Dans l'état actuel du marché, les institutions financières demandent qu'au moins 50 % des unités d'un projet de condominiums soient vendues avant d'accorder un prêt pour la construction », répond Ronald Panneton, vice-président du Groupe Alta-Socam. Et c'est là un minimum qui a tendance à grimper selon les facteurs de risques qu'évalue l'institution prêteuse.

Malgré leur enthousiasme et leur bonne volonté, certains promoteurs n'atteindront jamais ce seuil et devront renoncer à construire. Soit parce que la

clientèle pour ce créneau ne répond pas aussi bien que prévu, soit à cause d'un ralentissement dans le marché de la revente venant influencer celui du condo neuf. « La plupart des acheteurs ont déjà une unité d'habitation qu'ils devront vendre avant de s'engager », explique Ronald Panneton.

S'il ne peut pas construire, le promoteur devra remettre à l'acheteur sa mise de fonds. Acheter un condo qui n'est pas encore construit comporte donc une part de risques. Tant de choses peuvent survenir durant la construction! En effet, entre la signature du contrat et la prise de possession de l'unité, il s'écoulera généralement de 12 à 24 mois.

2. QUE CONTIENT LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE ET À QUOI L'ACHETEUR S'ENGAGE-T-IL EN LE SIGNANT ?

« Le Code civil oblige promoteur et acheteur à signer un contrat préliminaire », indique M^e Ginette Allard, notaire au cabinet De Grandpré Joli-Coeur. Il n'y a toutefois pas de modèle obligatoire. Certains promoteurs utiliseront la formule fournie par le plan de garantie auquel ils adhèrent, d'autres élaboreront leur propre contrat.

Le contrat préliminaire décrit l'unité que vous achetez, sa localisation dans l'immeuble, le prix de vente et la date de livraison, entre autres renseignements. « C'est une entente légale entre le promoteur qui s'engage à livrer ce qui est écrit dans le contrat et un consommateur qui s'engage à l'acheter », dit Ronald Panneton.

« Le contrat préliminaire doit obligatoirement contenir une clause de dédit de 10 jours, moyennant une pénalité maximale de 0,5 % du prix de vente », ajoute M^e Allard. Au-delà de 10 jours, si le promoteur respecte les clauses du contrat et les délais, il ne sera plus possible pour l'acheteur de se désister.

Pour les immeubles d'au moins 10 unités, le promoteur doit aussi joindre la note d'information qui indique notamment les noms de l'architecte, de l'ingénieur, du constructeur et du promoteur, un plan d'ensemble du projet immobilier, un devis technique, un budget prévisionnel, la description des parties communes ainsi qu'une synthèse de la déclaration de propriété qui indique, entre autres éléments, les principales caractéristiques du projet (unique ou par phases, exclusivement résidentielle ou mixte), le nombre d'unités et un résumé des règlements qui régiront le ou les immeubles.

3. QUELLE EST LA MISE DE FONDS REQUISE À LA SIGNATURE DU CONTRAT PRÉLIMINAIRE ET COMMENT S'ÉCHELONNERONT LES DÉBOURSÉS PAR LA SUITE ?

Le calcul du versement initial varie selon les promoteurs. Certains demanderont un montant fixe, d'autres un pourcentage du prix de vente. Par la suite, plusieurs promoteurs demanderont aussi d'autres versements qui s'échelonnent au fur et à mesure de la construction. Les modalités doivent être clairement inscrites au contrat préliminaire.

« Le client et le promoteur démontrent ainsi leur sérieux et je crois qu'il vaut mieux se méfier des très petites mises de fonds », prévient Ronald Panneton. Les acheteurs qui ne s'engagent pas financièrement et qui se désistent en cours de route peuvent, en effet, mettre en péril l'avenir du projet et causer de sérieux problèmes au promoteur, et par conséquent aux

acquéreurs qui attendent impatiemment leur unité, explique-t-il. Le promoteur a le droit d'engager des poursuites, mais sera-t-il rentable de le faire, vu les coûts et les délais, si les montants en jeu sont peu élevés ?

4. PAR QUI ET COMMENT LES SOMMES REMISES AU PROMOTEUR SONT-ELLES PROTÉGÉES ?

Lorsqu'il y a quatre unités superposées ou moins, le plan Garantie de construction résidentielle (GCR) est obligatoire et protège les acomptes jusqu'à 50 000 \$. Pour les immeubles en hauteur, le promoteur est libre d'adhérer ou non à un plan de garantie. Il faut alors vérifier auprès des administrateurs de ce dernier l'étendue de la protection financière.

On peut également remettre les sommes versées à un notaire qui les gardera en fidéicommiss. « C'est une formule que je recommande », dit Ronald Panneton. Le consommateur se protège ainsi contre tous les pépins qui peuvent survenir en cours de construction et affecter la santé financière de l'entreprise.

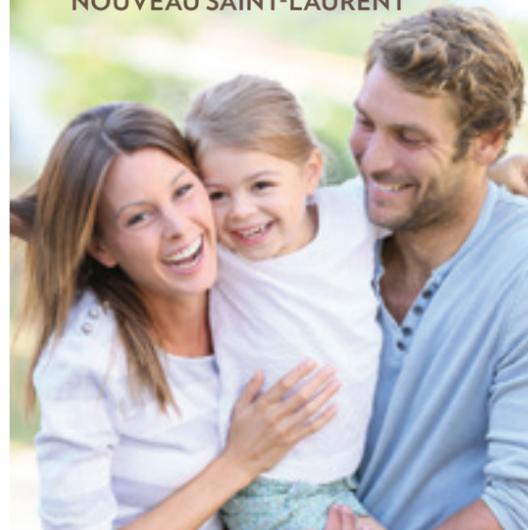
Plan de garantie et fidéicommiss sont les deux seules façons de protéger les sommes que vous donnez en acompte. Acheter sur plan ? Si l'occasion est bonne, saisissez-là, mais faites-le en prenant ces précautions.

Source : GuideHabitation.ca

PRESTIGE, CONFORT ET QUALITÉ AU CŒUR DE MONTRÉAL

Les plaisirs de la campagne, les avantages de la ville

NOUVEAU SAINT-LAURENT



MAISONS MODÈLES À VISITER!



NOUVEAU PROJET

CONDOS

DES CONSTRUCTIONS UNIQUES QUI RÉPONDENT À VOS BESOINS



Le projet est inscrit au vertu du système d'évaluation des bâtiments durables LEED.



MAISONS DE PRESTIGE



4744, rue Vittorio-Fiorucci (coin Marelle) Saint-Laurent

514 832-0494 rodimax.com

UN PROJET D'EXCEPTION À CANDIAC



À partir de 284 900 \$ +tx.

L'allure d'une maison, les avantages d'un condo!

CONDOS TÉMOINS À VISITER : 58, rue de Sofia, Candiac
CondosSofia.com 450 441-5566





LE CONSERVATOIRE | SAINT-LAMBERT



L'AMAISSONBOND.CA
DES EMPLACEMENTS À VOUS FAIRE RÊVER



LE NAUTICUA | WATERLOO



Dernière unité
disponible :
Penthouse



nautiqua.ca

GRIFFINTOWN

Bäss
CONDOS SUR LE CANAL
BASSCONDOS.COM



TOUS LES PROJETS IMMOBILIERS AU QUÉBEC

Où voulez-vous vivre?



www.guidehabitation.ca

LE DÉMÉNAGEMENT : C'EST TOUT UN ART !

Un déménagement réussi est un déménagement bien planifié. Comme il y a toujours plein de détails de dernière minute à régler, il est sage d'orchestrer à l'avance tout ce qui peut être fait ou vérifié facilement et sans stress. On recommande de s'y prendre au moins huit semaines avant le grand jour. Vous verrez que ce n'est pas trop pour tout faire dans les règles de l'art...

- Commencez par accumuler des boîtes en carton et du papier d'emballage. On en a rarement trop, donc n'attendez pas la veille... Si vous faites vous-même votre emballage, n'oubliez pas que les boîtes doivent avoir un poids maximum de 50 livres.
- Pensez à aviser les institutions, organismes et fournisseurs de services au moins quatre semaines à l'avance.
- Transmettez à votre assureur les renseignements concernant votre déménagement (date, nouvelle adresse, renseignements sur le nouveau logis, etc.) et révisez avec lui l'ensemble de votre police afin de vous assurer qu'elle réponde toujours adéquatement à vos besoins.
- Réservez les services d'un entrepreneur membre d'une association reconnue et vérifiez ses références.
- Même si vous engagez un déménageur sur les conseils d'une connaissance fiable, demandez des références ainsi qu'un devis et un aperçu de la grille tarifaire (tarif fixe ? taux horaire ? suppléments ?).
- Allez rencontrer le déménageur à ses bureaux pour être en mesure de vérifier s'il a pignon sur rue et s'il s'agit bien d'un professionnel du déménagement.
- Une fois votre choix fait, demandez à un représentant de l'entreprise de venir prendre connaissance de ce qui doit être déménagé et, s'il y a lieu, de réviser le devis préliminaire.
- Demandez à votre déménageur de vous fournir un contrat signé et assurez-vous d'y déclarer vos principaux biens et d'indiquer la valeur de l'ensemble.
- Vérifiez auprès de votre assureur si vos biens sont assurés, et selon quelles modalités, pendant le déménagement.



- La plupart des polices couvrent les biens en cours de transport et accordent un délai de 30 jours pour l'ensemble du déménagement, mais si votre déménagement doit se faire en plusieurs jours, assurez-vous que votre police d'assurance couvre vos biens aux deux adresses.
- Indiquez sur chaque boîte la pièce à laquelle elle est destinée.
- Avant de sortir quoi que ce soit, faites l'inventaire de tout ce qui est à déménager et de tout ce qui ne sera pas transporté. À l'arrivée, cochez les objets déchargés.
- Prenez la peine de faire le tour de la maison avec le superviseur du déménagement pour lui donner vos instructions. Inscrivez le mot « fragile » sur les boîtes qui doivent être manipulées avec un soin particulier.
- Gardez avec vous vos bijoux, vos documents de valeur et votre argent, car une bonne compagnie de déménagement n'acceptera pas d'assumer de responsabilité à cet égard.
- Conservez à portée de la main tous les documents personnels et administratifs ayant trait aux écoles, aux services professionnels (médecins, dentistes) et à votre situation (assurance maladie, certificats de naissance, de mariage, etc.).

Si vous mettez tous ces renseignements et conseils à profit, l'opération devrait s'effectuer sans stress excessif. Bon déménagement et bienvenue dans votre nouvelle résidence!

Source : Bureau d'assurance du Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Jacques Beaulieu consultant



En collaboration avec:

GO CUBE, L'ENTREPÔT QUI SE DÉPLACE CHEZ VOUS !

Vous êtes en attente de votre nouvelle maison ?
Vous rénovez ?

Ou vous avez besoin de faire du *home staging* ?

Oubliez l'entrepôt conventionnel et optez pour le cube livré à domicile !

Go Cube est un concept de mini-entrepôts livrés à domicile pour faciliter l'entreposage. On vous livre, chez vous, des cubes que vous remplissez selon votre horaire. Au moment désiré, on effectue la collecte et on entrepose vos cubes aussi longtemps que vous en avez besoin. Ainsi, plus de location de camion ni de manutention inutile!

« Un déménagement, c'est stressant, fatigant, et on perd beaucoup de temps avec la manutention, fait valoir Christian Dusablon, président de Go Cube. En général, quand on déménage, les étapes sont les suivantes : on met ses boîtes dans un camion, on se rend à l'entrepôt, puis on vide le camion. Une fois qu'on a trouvé son nouveau logement, on reproduit les mêmes étapes dans l'autre sens. Le concept de Go Cube, c'est d'en finir avec cette double manipulation. »

On dépose le ou les cubes dans votre entrée de garage, sur votre terrain, dans la rue ou la cour arrière, et vous les remplissez à votre rythme. On effectue ensuite la collecte et l'entreposage dans les locaux sécurisés de Go Cube, à moins que vous ne préfériez conserver vos biens sur place.

CHAQUE CUBE OFFRE UNE CAPACITÉ DE 2 000 LIVRES ET 280 pi³.

« On calcule avec chaque client le nombre de cubes dont il aura besoin, explique M. Dusablon. Ensuite, la livraison peut se faire rapidement, dans les 24 heures. Chaque cube offre une ouverture complète sur un côté pour faciliter le chargement tout en étant très sécuritaire. »

L'entrepôt dans lequel sont remisés les cubes est chauffé et sécurisé avec un accès contrôlé par un système d'alarmes et de caméras de surveillance. Néanmoins, le client peut accéder à ses biens en tout temps, en prévenant simplement Go Cube 24 heures à l'avance.

Vous n'avez vraiment pas le temps de vous occuper de votre déménagement ? Go Cube vous offre un service de déménageurs pour l'emballage de vos biens et le remplissage des cubes.



1 | Nous livrons



2 | Vous remplissez



3 | Nous ramassons & entreposons



BESOIN D'ESPACE ?

- RÉNOVATIONS
- ENTRE 2 MAISONS
- *HOME STAGING*

QUELLE QUE SOIT LA RAISON, **NOUS AVONS LA SOLUTION!**



L'ENTREPÔT QUI SE DÉPLACE POUR VOUS!

1 866 GOCUBE-1 www.GOCUBE.com