

PLEIN DE CONSEILS PRATIQUES

LE GUIDE DE L'ACHETEUR

MON HABITATION NEUVE

DES UNITÉS
POUR
TOUS LES
STYLES DE VIE

- Abordables
- Familiales
- De prestige
- 55 ans +
- Locatives

DEVANCEZ

la hausse
des taux!

visiteslibres.info



guide
habitation



duProprio



Électroménagers GE

50



Richelieu

valmar^{MC}

go
Cube.com
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

ARMANI/CASA

YUL CONDOMINIUMS
PENTHOUSES
MAISONS DE VILLE

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



POURQUOI MAGASINER VOTRE PROCHAINE HABITATION CET AUTOMNE ?

Si le printemps est depuis longtemps la grande saison traditionnelle du magasinage immobilier, l'automne s'impose de plus en plus comme l'autre temps fort de l'année sur le marché du résidentiel neuf, et à certains égards comme la meilleure saison pour les acheteurs !

Au printemps, la plupart des acquéreurs potentiels sont souvent pressés de passer à l'action, notamment à cause de la nécessité de libérer un logement et de se procurer un nouveau toit à une date donnée, or la précipitation est rarement bonne conseillère...

Plusieurs experts n'hésitent donc pas à affirmer que l'automne est certainement la meilleure période de l'année pour concrétiser l'achat d'une nouvelle résidence, ou du moins pour s'intéresser de plus près au marché en vue d'une acquisition prochaine. En effet, c'est la saison où une part importante des nouveaux projets est annoncée, ce qui permet généralement de profiter des prix préconstruction, lesquels peuvent être sensiblement plus intéressants, d'avoir un plus grand choix d'emplacements et de modèles... et peut-être même de tomber sur une offre spéciale de fin de projet.

La plupart des entrepreneurs auront aussi probablement plus de temps pour répondre à vos questions ou tenter de satisfaire une demande particulière. Et puis, si vous faites partie des premiers acheteurs, l'échéance des baux étant plus éloignée, vous aurez tout le loisir de mûrir votre décision tout en évitant la cohue du printemps dans les bureaux de vente.

D'autre part, compte tenu de la poursuite probable de l'augmentation des taux d'emprunt dans les mois à venir, passer à l'action cet automne paraît d'autant plus judicieux !

**UN SITE WEB EN APPUI :
MONHABITATIONNEUVE.COM**

DEUX FINS DE SEMAINE DE MAGASINAGE INTENSIF !

Au grand plaisir de tous ceux qui se sentent prêts, la prochaine édition des « Visites libres d'automne » se déroulera les **samedis et dimanches 20, 21 et 27, 28 octobre de 13 h à 17 h.**

Profitez de votre magasinage immobilier pour approfondir votre connaissance du marché de l'habitation en visitant le site de référence : **monhabitationneuve.com**

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

46 PROJETS

immobiliers en cours de construction
ou de développement d'une valeur
de **2,9 milliards \$** qui créeront
quelque **24 000 emplois**

76,3 MILLIONS \$

investis historiquement pour
des projets de logements
communautaires, sociaux
ou abordables

50 IMMEUBLES

sous gestion

2 MILLIONS DE PI²

de terrains à développer
au 31 juillet 2018

LE FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ

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



HUMANITI - MONTRÉAL
PARTENAIRE : COGIR IMMOBILIER



MAGELLAN, SOLAR UNICQUARTIER - BROSSARD
PARTENAIRES : DEVIMCO IMMOBILIER,
FONDACTION



MARYROBERT - MONTRÉAL
PARTENAIRE : DEVIMCO IMMOBILIER



VIC & LAMBERT - SAINT-LAMBERT
PARTENAIRES : LSR GESDEV, SOTRAMONT



LE QUATRIÈME - DORVAL
PARTENAIRES : GESTION PCA, IPSO FACTO



URBANIA 2 - LAVAL
PARTENAIRE : SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT URBANIA



AMATI - MONTRÉAL
PARTENAIRE : DEVIMCO IMMOBILIER



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



ÉLÉMENTS - MONTRÉAL
PARTENAIRE : DEVIMCO IMMOBILIER



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



DISTRICT CONCORDE - LAVAL
PARTENAIRE : HABITATIONS TRIGONE



ESTWEST, SQUARE CHILDREN'S - MONTRÉAL
PARTENAIRES : DEVIMCO IMMOBILIER,
FIERA FINANCEMENT PRIVÉ



VIVA-CITÉ ESPACE NATURE - LONGUEUIL
PARTENAIRE : HABITATIONS TRIGONE



CARTIER CONDOS EN LOCATION - MONTRÉAL
PARTENAIRE : GAMARCO



LIB BOISBRIAND - BOISBRIAND
PARTENAIRES : BÂTIMO, CONSTRUCTION VOYER



Spécialisé en mise en marché d'immobilier résidentiel neuf, SIX est reconnu pour sa capacité d'innovation et pour la livraison de résultats. Marketing, service conseil, création artistique, web, design intérieur, vente, tous les talents de la grandissante équipe SIX sont déployés afin de permettre la rencontre entre l'humain et son milieu de vie.

PROJETS EN COURS →



SOLSTICE
Centre-ville



GALLERY
Griffintown



LUM
Brossard



MARQUISE
Laval



MUV 2
Rosemont



MARKET
Laval



BASS 2
Griffintown



CROWN
Ahuntsic



GARDENVILLE
Longueuil



ORIGINE
Verdun



OSHA
Hochelaga



SAN LEON
Boisbriand



BOTANIK
HOMA



COURS MASSON
Plateau-Mont-Royal



PLATEAU LAFONTAINE
Plateau-Mont-Royal



TERRASSE CENT 4
Laprairie



COURS ST. GEORGES
Pointe-St-Charles



PROVIDENCE
Montréal-Est

VISITES
LIBRES

D'AUTOMNE

20 21
27 28
OCTOBRE 2018

Partout à Montréal, DevMcGill propose
des espaces de qualité : quatre projets actuels
dans des quartiers recherchés!



RECEVEZ

2 000 \$

EN CARTE-CADEAU
BOCONCEPT

À L'ACHAT D'UN CONDO*

2 CHAMBRES ET +

+ ÉLECTROMÉNAGERS MIELE

*Offre valide jusqu'au 31 octobre.
Certaines conditions peuvent s'appliquer.

JUSQU'À

20 000 \$

DE RABAIS INSTANTANÉ
À L'ACHAT D'UN CONDO*

*Offre valide jusqu'au 31 octobre.
Certaines conditions peuvent s'appliquer.

BEAUMONTCONDOS.COM NDG



OBTENEZ JUSQU'À

7 000 \$

EN CHOIX DE FINITIONS
À L'ACHAT D'UN CONDO*

*Offre valide jusqu'au 1^{er} novembre.
Certaines conditions peuvent s'appliquer.

JUSQU'À

3 000 \$

DE RABAIS INSTANTANÉ
À L'ACHAT D'UN CONDO*

+ UNE CARTE OPUS
POUR 1 AN

*Offre valide jusqu'au 31 octobre.
Certaines conditions peuvent s'appliquer.

ATELIERSCASTELNAU.COM MILE-EX



VENEZ DÉCOUVRIR NOS PROJETS | DEVMCGILL.COM | 514 288-4737

DevMcGill®
DIVISION DE COGIR IMMOBILIER

SOMMAIRE

ÉCO
NOMIE

STYLES
DE VIE

ARCHI
TECTURE

DE
SIGN

PRA
TIQUE

- 03 Pourquoi magasiner votre prochaine habitation cet automne?
- 11 Acheter maintenant ou risquer de subir d'autres hausses de taux?
- 14 Des outils pour vous permettre d'acheter
- 17 Cocons pour familles
- 19 Le luxe se porte bien
- 22 Des habitations neuves sur mesure pour les jeunes de cœur
- 25 Vers des formes plus durables d'habitat
- 27 Défi Val-Mar en architecture de paysage
- 28 Prix Richelieu de la relève en design
- 29 Prix Habitat Design 2018
- 32 Pourquoi engager un designer d'intérieur?
- 36 Une maison, ça se magasine!
- 39 Avez-vous assez d'actif pour passer à l'action?
- 42 6 notions de base à comprendre avant d'investir dans l'immobilier
- 46 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} août au 10 octobre 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

Coordination de la rédaction
Frédéric Simonnot (Perception communications)

Photographie de la page couverture et détail ci-haut
Projet Tak Village à Rosemont par DevMcGill

Autres photographies
Benoît Desjardins et les constructeurs participants

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

Webmestre
Érik Langlois
Collaboration : Info Solutions Fuzion inc.

Pour réservations publicitaires
514 255-4066

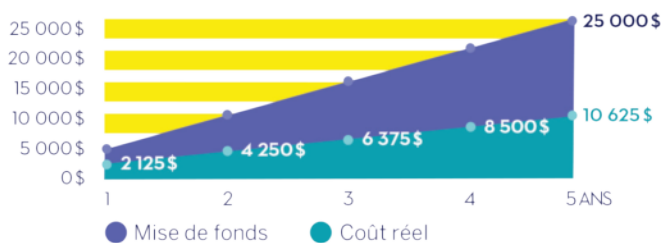
Devenir propriétaire 30% + vite avec le RAP



Grâce au Régime d'accèsion à la propriété (RAP), votre REER+ peut être utilisé comme mise de fonds pour acheter une première maison sans devoir payer d'impôt, moyennant quelques conditions. Votre REER+ devient ainsi votre meilleur allié pour accumuler rapidement, et à moindres coûts, la mise de fonds nécessaire pour concrétiser cet important projet.

Concrétisez votre projet en moins de deux

Grâce aux 30 % d'économies d'impôt additionnelles¹ que vous offre le REER+ au Fonds et la déduction REER à laquelle vous avez droit, vous pourriez accumuler 25 000 \$ en seulement 5 ans, en ne déboursant qu'environ 10 625 \$ de vos poches, après le retour d'impôt². Vous économisez ainsi quelque 14 375 \$ au total, dont 7 500 \$ de plus qu'avec un REER ordinaire. Vous vous approchez ainsi plus rapidement de votre première maison, à moindre coût.



Quelles sont les conditions pour pouvoir « rapper » ?

Vous devez respecter quelques conditions pour pouvoir vous prévaloir du RAP.

- Il s'agit de votre première propriété immobilière, ou vous et votre conjoint n'avez pas été propriétaires d'une habitation ayant servi de résidence principale au cours des cinq dernières années.

- Vous achèterez ou construirez avant le 1^{er} octobre de l'année qui suit votre retrait.
- Vous avez l'intention d'habiter cette propriété comme résidence principale dans l'année suivant son achat ou sa construction.

Combien peut-on « rapper » ?

Chacun des conjoints peut retirer jusqu'à 25 000 \$ de son REER sans payer d'impôt. La somme disponible doit avoir été cotisée depuis plus de 90 jours, et toutes les actions enregistrées dans votre REER+ ou un REER du conjoint peuvent être rachetées en deux versements au maximum.

Après avoir « rapper », il faut penser à rembourser

Le RAP est un prêt que vous vous faites à vous-même. Vous devrez donc évidemment vous rembourser cette somme ultérieurement. Vous disposerez d'une période maximale de 15 ans pour remettre l'argent dans un REER. Le premier remboursement devra être effectué 60 jours après la fin de la deuxième année suivant la date du retrait.

Même si vous avez « rappé » votre REER d'une autre institution financière, vous pouvez faire vos remboursements au Fonds et profiter ainsi des crédits d'impôt additionnels de 30 % qu'offre le REER+. Sur un remboursement d'une valeur de 25 000 \$, cela peut représenter jusqu'à 7 500 \$ d'économies.

¹ Les crédits d'impôt accordés aux actionnaires du Fonds sont de 15 % au Québec et de 15 % au fédéral. Ils sont limités à 1 500 \$ par année fiscale, ce qui correspond à l'achat d'actions du Fonds d'un montant total de 5 000 \$.

² Exemple basé sur l'année d'imposition 2018, pour une personne ayant un revenu annuel imposable de 40 000 \$, à un taux d'imposition marginal de 27,5 %. Les montants calculés sont des estimations qui peuvent varier selon votre situation fiscale.



ACHETER MAINTENANT OU RISQUER DE SUBIR D'AUTRES HAUSSES DE TAUX ?

Les conditions demeurent toujours favorables pour faire l'acquisition d'une propriété dans la grande région de Montréal, mais le temps presse. En effet, les taux d'intérêt pourraient de nouveau augmenter prochainement...

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, au premier trimestre de 2018, les signes de surchauffe n'ont pas dépassé le seuil problématique, bien que le resserrement du marché se soit poursuivi.

Le rapport ventes/nouvelles inscriptions a connu une hausse pour un septième trimestre d'affilée, puisque les ventes Centris® ont augmenté plus rapidement que les nouvelles inscriptions. D'autre part, le ratio inscriptions en vigueur/ventes, autre indicateur de l'état du marché, continue de diminuer, ce qui indique que le marché de la revente montréalais est de plus en plus favorable aux vendeurs depuis maintenant trois trimestres.

Sur l'île de Montréal dans son ensemble, le marché est maintenant à l'avantage des vendeurs pour la première fois depuis 2012. Certains sous-secteurs centraux de l'île se démarquent, dont le Sud-Ouest, Verdun, Westmount, Outremont, Mont-Royal, le Plateau-Mont-Royal et Rosemont, qui sont les plus favorables aux vendeurs.

UNE SEIZIÈME HAUSSE TRIMESTRIELLE DE SUITE

De son côté, la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM) signale que 14 771 ventes résidentielles ont été réalisées au cours du deuxième trimestre de 2018, soit une progression de 4 % par rapport à la même période en 2017. Les ventes résidentielles en sont ainsi à leur seizième hausse trimestrielle consécutive dans la RMR de Montréal.

La copropriété demeure le segment le plus dynamique, avec une croissance de 13 % (5 120) du nombre de transactions, alors que les ventes de plex (1 332) ont enregistré une augmentation de 1 %. Pour leur part, les ventes d'unifamiliales (8 301) ont reculé pour la première fois depuis le deuxième trimestre de 2014 (-1 %).

UN PRIX MÉDIAN EN HAUSSE

Dans l'ensemble de la RMR, le prix médian a continué de croître pour l'unifamiliale (322 509 \$) et la copropriété (253 000 \$), avec une hausse de 3 % pour ces deux catégories. Le prix médian des plex de deux à cinq logements (510 000 \$) a également poursuivi sa progression (+6 %). Comme les taux d'intérêt devraient poursuivre leur remontée dans les mois à venir, le meilleur moment d'agir, c'est maintenant !

Sources : SCHL, CIGM



Dernière phase de développement du Parcours du cerf à Longueuil

VOTRE PLACE AU SOLEIL!


AMBIANCE PLEIN SUD
PRESTIGE SUR LE GOLF

Que diriez-vous si on vous offrait la chance de vivre dans le dernier projet de la Rive-Sud situé au sein même d'un magnifique parcours de golf ?

C'est ce que vous propose Le Groupe Classique grâce à la réalisation de la dernière phase de développement du Parcours du cerf, superbe quartier regroupant des ensembles de 4 ou 8 unités d'habitation au coeur du golf municipal de Longueuil.

UN CADRE DE VIE UNIQUE



UN PROJET DOMICILIAIRE EXCEPTIONNEL



Les ensembles de 4 unités abritent de magnifiques espaces de vie lumineux avec entrée privée, garage double privé et monte-personne en option; ceux de 8 unités sont dotés d'une entrée commune avec monte-personne, chaque habitation disposant également d'un garage double privé.

À proximité : tous les services, base de plein air, réseau de pistes cyclables, arénas, axes autoroutiers, le tout dans un environnement naturel préservé comme on n'en trouve plus dans la région métropolitaine.

Reconnu pour ses projets résidentiels haut de gamme et avant-gardistes, Le Groupe Classique cumule plus de 35 années d'expérience en conception et mise en marché de projets domiciliaires exclusifs sur la Rive-Sud de Montréal.

Au fil du temps, le savoir-faire de son équipe a été récompensé par d'innombrables prix et marques de reconnaissance, soulignant notamment l'audace des projets, l'originalité des concepts et la qualité des immeubles.

UN CONSTRUCTEUR RÉPUTÉ

« J'avais la tête pleine d'idées et la ferme conviction que je pouvais réussir en innovant. Faire comme tout le monde, ce n'était pas pour moi », se souvient Nicolas Metsos, président du Groupe Classique, dans le livre racontant son parcours.

La dernière phase du Parcours du cerf en donne une autre preuve éloquent!

AU COEUR MÊME DU GOLF



Venez visiter notre toute nouvelle unité modèle et surveillez aussi le lancement de notre prochain projet à Sainte-Julie !

DES UNITÉS INONDÉES DE LUMIÈRE



Vous pouvez vous inscrire sur notre liste VIP à l'adresse : legroupeclassique.com/vip

Le Groupe Classique

Coordonnées des bureaux de ventes :

Le MANOIR 4-PLEX

Conseiller : **Jean-Guy Julien**

3170, rue Jean-Paul-Lemieux | Unité 103

Longueuil (Québec) J4N 0H5

514-666-8000 #2

Le PAVILLON 8-PLEX

Conseillère : **Marie-France La Ferrière**

3275, rue Jean-Paul-Lemieux | Unité 101

Longueuil (Québec) J4N 0J4

514-666-8000 #3



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, notamment un vaste inventaire de propriétés et des taux d'intérêt toujours 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 commencer par 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.



**[V I
V A]**
CONDOS URBAINS
À LAVAL

Un projet signé:



VOUS ÊTES ICI.



TOUT EST LÀ.



PHASE

5

LANCEMENT LE 18 OCTOBRE! Inscrivez-vous à lancementVIVA5.ca !

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. Vous devez commencer à rembourser les fonds dans la deuxième année suivant le retrait. 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/).

CRÉDIT D'IMPÔT POUR L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE HABITATION (CIAPH)

Le gouvernement fédéral offre un crédit d'impôt non remboursable de 5 000 \$ pour l'achat d'une première habitation admissible. En outre, les bénéficiaires reçoivent un allègement fiscal fédéral pouvant atteindre 750 \$. Il existe aussi un programme de remboursement d'une portion de la TPS/TVH pour habitations neuves.

PROGRAMME NOVOCLIMAT

Transition énergétique Québec offre de l'aide financière pour encourager la construction de maisons Novoclimat. Le premier propriétaire d'une maison neuve homologuée Novoclimat reçoit une aide financière de 2 000 \$. Pour l'acheteur d'une première maison, c'est-à-dire qui accède à la propriété pour la première fois, une aide financière additionnelle de 2 000 \$ est également accordée, pour un total de 4 000 \$.

HABITATION ÉCOÉNERGÉTIQUE

Une personne qui acquiert une unité écoénergétique (une maison, un logement dans un petit ensemble résidentiel ou un condo dans une tour d'habitation) bénéficiera d'un remboursement de 15 % ou de 25 % de la prime d'assurance prêt hypothécaire. Le remboursement de prime de 15% s'applique au Québec aux maisons construites selon les normes Novoclimat, LEED Canada, Energy Star et Built Green Canada. Le remboursement de 25 % concerne les



**ROSEMONT
À SON
MEILLEUR**

MASSON



EN CONSTRUCTION - LIVRAISON 2019
MUVCONDOS.COM



maisons construites selon la norme R-2000. Les maisons écoénergétiques qui ne sont pas construites selon ces normes peuvent quand même être admissibles, en fonction des résultats de l'évaluation effectuée par un conseiller en énergie agréé par Ressources Naturelles Canada. Des rabais sur le taux hypothécaire sont également offerts par certaines institutions financières pour l'acquisition d'une habitation écoénergétique.

CRÉDIT D'IMPÔT PROVINCIAL

Depuis le début de 2018, le gouvernement du Québec offre un crédit d'impôt pouvant s'élever jusqu'à 750 \$ pour l'achat d'une première propriété. Cette mesure s'applique à l'achat d'une résidence principale (unifamiliale, condo, maison en rangée ou jumelée). Combinée à la mesure offerte par le gouvernement fédéral (626 \$), elle permet aux nouveaux propriétaires de bénéficier d'un crédit pouvant s'élever jusqu'à 1 376 \$. Une personne qui n'a pas été propriétaire pendant quatre ans pourra aussi profiter du crédit.

PROGRAMMES D'AIDE MUNICIPAUX

En outre, plusieurs municipalités offrent aujourd'hui des programmes d'aide à l'acquisition, de prêt sans intérêt ou de crédit de taxes foncières. En 2018, outre Montréal et Québec, c'est notamment le cas de Gatineau, Huntingdon, L'Islet, Louiseville, Nicolet, Saint-Hyacinthe et Sorel-Tracy. Renseignez-vous!

Sources : SCHL, ARC, guidehabitation.ca
Jacques Beaulieu consultant

OSHA

REMARQUABLE
HABITAT

OSHACONDOS.COM



ANGLE STE-CATHERINE EST ET NICOLET, HOCHELAGA-MAISONNEUVE
CONDOS, MAISONS DE VILLE ET PENTHOUSES AVEC MEZZANINES

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



**BUNGALOWS
ET COTTAGES
SANS ENTRETIEN**

MODERNES
PAISIBLES
CONVIVIALES
JARDINS PRIVÉS

À SAINTÉ-JULIE

3 Types de maisons disponibles

BEA
Lumicité

Quartier énérgisant, mode de vie éclatant.

PÉPIN

450 300-0618 | BEAlumicite.com

TROIS CHAMBRES EN VILLE



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!



terra
● ● ● ●

Maisons de ville | Sainte-Anne-de-Bellevue

Venez visiter nos maisons modèles !

**Une éco-communauté
sans pareille**

La symétrie parfaite entre la nature
et l'environnement urbain

À partir de 449 900 \$

21050, ch. Ste-Marie, Sainte-Anne-de-Bellevue (Québec) H9X 3Y8. T. 514 262-3533

Un projet signé
BROCCOLINI

www.terra-sab.com

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.

Depuis 2017, Montréal se positionne comme l'un des nouveaux pôles de l'immobilier de luxe. Aucun signe d'essoufflement à l'horizon dans ce marché, donc si vous avez les moyens, pourquoi vous priver ?

Emblème de l'immobilier de luxe, les penthouses ou appartements-terrasses, sont situés au dernier étage d'immeubles ou de palaces et disposent généralement d'un grand espace extérieur aménagé offrant une vue panoramique sur la ville.

Les penthouses sont des espèces de villas sur les toits, considérées comme le *nec plus ultra* en matière d'immobilier urbain, avec un prix au m² parmi les plus élevés, selon le luxe et l'emplacement. Nés dans les années 20, ils s'approchent de leur centenaire en meilleure forme que jamais !

« Dans ce créneau, les clients exigent aujourd'hui des cuisines super équipées, des comptoirs de quartz, de marbre ou de céramique imitant le marbre, des salles de bain aux accessoires très sophistiqués, des unités avec Internet inclus, écrans dans toutes les pièces, barbecue sur la terrasse privée, souvent sur deux étages, en fait, on voit des choses de plus en plus extravagantes », constate Maxime Partouche, designer d'intérieur certifié APDIQ.

Le tout évidemment à proximité ou carrément au-dessus d'une foule de commerces, avec accès à au moins une salle d'entraînement, terrasse, piscine, spa, sauna, etc.

toujours unique.



Collection Penthouse CH

jamais égalé.



Collection Maisons de ville



**VIVEZ UN
LUXE INÉGALÉ**
**VOICI LA COLLECTION
PENTHOUSE CH ET LA
COLLECTION MAISONS
DE VILLE**

La toute nouvelle et unique **Collection Penthouse CH** vous offre un choix exclusif de finitions aux motifs des Canadiens de Montréal. Seules trois unités dans la ville entière présentent ces éléments exceptionnels et vous avez la chance de mettre la main sur l'une d'entre elles.

Explorez la luxueuse **Collection Maisons de ville** – quinze résidences, 3 chambres, à deux étages avec vue sur le parc à couper le souffle, au cœur d'un quartier urbain en pleine effervescence.

Découvrez les récompenses, avantages et privilèges qui s'offrent à vous, réservés en toute exclusivité aux propriétaires des **Collections Penthouse CH** et **Maisons de ville**.

**INSCRIVEZ-VOUS DÈS MAINTENANT POUR ÊTRE PARMIL
LES PREMIERS À EN DEVENIR PROPRIÉTAIRE**
TOURDESCANADIENS.COM/REGISTER

Studio à partir de 299 990 \$*

Collection Penthouse CH à partir de 792 990 \$*

Collection Maisons de ville à partir de 799 990 \$*



*Illustrations conçues par l'artiste. Prix et spécifications sujets à changement. Sous réserve d'erreurs et d'omissions.



Sans agent,
sans commission.

**Avec toute
une équipe!**



duProprio

J'AI VENDU!

1 866 387-7677 | DuProprio.com

40 ANS À BÂTIR MONTRÉAL

Depuis 1978, Prével est fière d'avoir créé des projets d'envergure, totalisant plus de 11 000 unités d'habitation. Ces projets ont permis de revitaliser des quartiers entiers et d'offrir à des milliers de clients des milieux de vie humains et à l'image de la métropole : urbains, créatifs et audacieux.

L'histoire de Prével est marquée par un grand désir de toujours innover, un amour profond pour Montréal, un véritable engagement à protéger l'accès à la propriété et à contrer l'étalement urbain, ainsi que le souhait de léguer un patrimoine bâti favorisant la mixité et le bien-être des gens qui y vivent au quotidien.

L'HUMAIN D'ABORD

Pionnière des toits aménagés et des chalets urbains, l'entreprise est profondément motivée par le sens de la communauté et la volonté de faire en sorte que les humains interagissent. Prével se fait un devoir d'intégrer, au sein de ses projets, des places publiques, des espaces verts au sol, des services et des commerces de proximité afin de contribuer, entre autres choses, à la revitalisation des quartiers qu'elle façonne.

Depuis les tout débuts, l'humain est au cœur de l'ADN de Groupe Prével. Au-delà de l'excellence de son service à la clientèle, l'entreprise est foncièrement axée sur les besoins des hommes et des femmes qui habitent ses constructions. Cet aspect est présent, tant dans la qualité de ses réalisations que dans son souci du détail, mais aussi dans la fierté que son équipe, qui compte maintenant plus d'une centaine d'employés, a à faire son travail jour après jour.

LE PLAISIR À VIVRE

En somme, la mission de Prével est de créer des milieux où il fait bon vivre. Le promoteur se fait un point d'honneur de suivre cette philosophie qui le guide depuis maintenant quatre décennies, animé par le plaisir qui trouve son expression dans ses interactions quotidiennes avec sa clientèle et son équipe chevronnée.

TOURNÉE VERS L'AVENIR

Quarante ans après sa fondation, l'entreprise se tourne maintenant vers les prochaines décennies avec des projets toujours plus innovants, allant au-devant des tendances de son industrie. Parce que repousser les limites du possible pour offrir à sa clientèle des habitations qui dépassent sans cesse ses attentes, c'est ce que Prével fait de mieux depuis 1978.

CÉLÉBRATIONS

C'est entouré de plus 600 personnalités, collaborateurs, partenaires, employés et clients que Prével a célébré son 40^e anniversaire de fondation à la Station F-MR, le 11 septembre dernier. Visionnez, à partir de notre site Web, la vidéo réalisée pour l'occasion, et découvrez les coulisses de l'entreprise.


UN PLAISIR À VIVRE



Photo : Prével

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 !

VICTORIA
S U R L E P A R C

BUREAU DES VENTES
700, RUE SAINT-JACQUES
MONTRÉAL, QUÉBEC
1 877 218-1955 / 438 793-2948
victoriasurleparc.com

Un projet signé
BROCCALINI

**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.

Philosophie identique au Lib Pointe-Claire, tout nouveau complexe immobilier situé aux abords des autoroutes 20 et 40 et des principales artères commerciales du secteur.

D'ailleurs, les offres de location en formule « tout inclus » se multiplient, comme celle de la dizaine d'édifices Viva-Cité, des Habitations Trigone, dont le Viva-Cité Sainte-Thérèse, qui vous donne accès à de superbes espaces communs pour recevoir (salon avec foyer, salle à dîner avec cuisine, billard, gym, terrasses et piscine extérieure), et qui comprend même une adhésion au service exclusif d'autopartage de l'immeuble.

D'autres complexes similaires destinés aux quinquagénaires ou plus vous permettent aussi d'acheter si c'est la formule que vous préférez... Encore beau, jeune et actif, et désireux de vivre dans une résidence à votre image? Il n'en tient qu'à vous!



SQUARE EQUINOX 3

Nous offrons à
nos futurs résidents

5 000 \$

pour des extras de
luxe dans leurs
nouveaux condos.

Offre expirant le
18 novembre

CONDOS PLUS SPACIEUX

OCCUPATION AUTOMNE 2019

**1-3 chambres + stationnement
sécurisé + 2 piscines + 1 salle de gym**

à partir de 396 900 \$ taxes incluses

580, boul. St-Jean | 514.980.3545

 **Sotramont**

LE TAK, UN VILLAGE DE VERDURE À VOTRE PORTÉE !

Tak Village, c'est un projet rassembleur qui incarne l'équilibre parfait entre l'essence du quartier Rosemont et l'atmosphère nordique. Le Tak (toit en suédois) propose un art de vivre actuel et recherché. La famille sous toutes ses formes et l'accès à la nature demeurent des piliers de cette approche. On apprécie la beauté en toute simplicité. On profite à plein des espaces verts et d'un mode de vie sain. On prend soin de soi, on achète localement en se déplaçant autant que possible à pied ou à vélo et on cultive son jardin!

LE TAK, UN VILLAGE DANS UN QUARTIER !

Bien délimité, orné d'un lien piétonnier, bordé de parcs, le Tak se décline en plusieurs formules : maisons en rangée, maisons adossées, condos. Autrement dit, il est aussi polyvalent que ses occupants, auxquels il propose un mode de vie actuel, actif et sans chichi. On va à l'essentiel et on apprécie l'élégance des lignes pures et la splendeur du blanc.

UN VILLAGE NORDIQUE AUX CARACTÉRISTIQUES DISTINCTES :

- projet en 7 phases : 257 unités de types variés;
- condos, maisons de ville superposées et maisons de ville (du studio aux unités de 4 chambres);
- idéal pour tous les types de familles;
- design nordique épuré et grandes terrasses privées;
- nouveau parc linéaire et 40 % d'espaces verts;
- havre de paix pour cyclistes et marcheurs (indice

d'accessibilité à vélo de 93 % et d'accessibilité à pied de 85 %);

- facile d'accès à vélo, à pied, en autobus et en voiture (stationnement souterrain);
- 2 voitures Communauto à la disposition des résidents;
- vues sur le mont Royal, le centre-ville, le Stade olympique et le pont Jacques-Cartier.

LE TAK VILLAGE : UN VENT DE FRAÎCHEUR À DEUX PAS DU VIEUX-ROSEMONT, AU CŒUR DE ROSEMONT-ANGUS !

Alors, suivez votre coup de cœur :

- pour le quartier Rosemont-Angus, le plus en demande à Montréal;
- pour son architecture remarquable, son concept de village et sa beauté intrinsèque;
- pour ses valeurs universelles qui vous ressemblent et qui vous rassemblent.

Et soyez fidèles à vos convictions :

- parce que la Petite-Patrie comporte plusieurs secteurs des plus diversifiés;
- parce que Tak est un gage de qualité pour les professionnels, les jeunes couples et les familles;
- parce que Tak vous offre un produit de qualité supérieure, ce qui vous assurera une plus grande valeur à la revente.

DevMcGill[®]
DIVISION DE COGIR IMMOBILIER



NOUVEAUX PROJETS DOMICILIAIRES

VERS DES FORMES PLUS DURABLES
D'HABITAT

Face aux préoccupations actuelles à l'égard du développement durable, plusieurs municipalités orientent les nouveaux projets domiciliaires de façon à allier accessibilité et durabilité. Une réalité qui vient modifier les notions de prix d'achat et de coût du transport, et qui influe sur le choix du lieu de résidence.

Ève-Marie Surprenant,
Arch. (OAQ), M. Urb.

Ces nouveaux projets, imaginés autrement que nos quartiers traditionnels de maisons isolées, obligent à étudier le coût d'achat en tenant compte du transport actif et collectif, de l'accès à une offre variée de services et de la qualité des espaces aménagés pour les piétons. La conception de ces milieux de vie offre de nouvelles possibilités susceptibles de favoriser la réduction de l'espace voué à l'automobile et l'adoption d'habitudes de vie plus saines émettant moins de gaz à effet de serre. De forme bâtie plus compacte, ces environnements sont pensés de façon à faciliter les déplacements à pied, à vélo et en transport en commun, permettant de faire l'économie d'une voiture ou encore de la laisser plus souvent à la maison.

LES POD, LES TOD, ETC.

Qu'ils soient aménagés selon les principes d'un POD (*Pedestrian Oriented Development*) ou d'un TOD (*Transit Oriented Development*), ou qu'ils se réclament d'une certification verte, notamment la certification LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), la plus populaire sur le marché immobilier en Amérique du Nord, les nouveaux projets domiciliaires contribuent à l'émergence d'ensembles résidentiels plus durables.

La conception de ces quartiers de type POD et TOD s'effectue en tenant compte des déplacements quotidiens des gens. Dans un POD, on cherche à créer un environnement favorable à la marche pour les différentes activités sociales, culturelles et fonctionnelles, tandis que le cadre bâti d'un TOD se structure densément autour des principaux points d'accès aux transports en commun, notamment les stations de métro, les gares de train et les terminus d'autobus.



NOUVEAUX PROJETS DOMICILIAIRES

Dans les deux cas, les commerces, les services ou les équipements publics dont les résidents ont besoin sont situés à distance de marche de leur domicile ou de leur lieu de travail. Ce principe est le fondement de l'attractivité de ces ensembles où, en plus de la synergie des différentes activités présentes, les déplacements actifs et collectifs sont planifiés pour être efficaces, rapides et conviviaux. La force de cette démarche est de renouer avec des environnements à dimension plus humaine suscitant une ambiance, un confort et des émotions qui donnent envie d'y flâner.

Cette forme de planification peut donc se retrouver à l'échelle de la ville ou du quartier, elle peut exister à l'échelle d'une rue ou même d'un seul bâtiment. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment, certains promoteurs souhaitent pousser la réflexion plus loin et encadrer la conception du projet à l'aide d'une méthodologie d'évaluation qui permet de maximiser tous les systèmes de l'immeuble, de l'enveloppe à la mécanique du bâtiment. La présence d'une telle certification dite verte ne signifie pas pour autant qu'un bâtiment est réellement « durable ».

En effet, il est possible que, une fois mis en service et occupé, il n'affiche pas la performance théorique estimée au moment de sa conception, mais conserve néanmoins sa certification. Malgré tout, on s'entend à dire que les certifications vertes offrent un encadrement propice à l'essor de bâtiments durables et qu'elles favorisent l'atteinte de certains objectifs environnementaux visant l'adaptation aux changements climatiques.

UN VIRAGE À PRENDRE

En créant des milieux de vie de type POD et TOD favorables à des modes de déplacements actifs diversifiés, nos collectivités ont davantage de chances d'accroître leur résilience face à des épisodes météorologiques qu'on annonce de plus en plus désordonnés. Ces nouvelles tendances en matière de planification des développements immobiliers ont également l'avantage d'être structurées autour d'espaces verts et publics de qualité dans lesquels une place considérable est accordée à la vie sociale et à des activités facilement accessibles à pied.

Sotramont

NORSEMAN

LE DERNIER SQUARE DE BOIS-FRANC

POUR OBTENIR UN ACCÈS VIP EXCLUSIF VISITEZ SQUARENORSEMAN.COM

Montclair

NOUS CONSTRUISONS UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

ALIZÉ

LÉKINOX

WPRENTE

AMELIA

CONDOS BUREAU DES VENTES
514 378-4008
5476, HENRI-BOURASSA O. SAINT-LAURENT

MAISONS DE VILLE BUREAU DES VENTES
514 339-5362
2227, KENNETH-PATRICK SAINT-LAURENT

boisfranc.com/montclair

Bois-Franc
À SAINT-LAURENT



514 832-0550 | val-mar.ca

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

Le Défi **Val-Mar** en architecture de paysage **Une créativité rafraîchissante!**

Créé en 2018 et présenté dans le cadre des Prix Habitat Design, le **Défi Val-Mar en architecture de paysage** offrait aux architectes paysagistes de soumettre une proposition originale et innovante d'aménagement piscinier et d'espaces verts destinée à l'un ou l'autre des deux projets suivants : « **Les Maisons du Nouveau Saint-Laurent** », proposé par Rodimax, et le complexe immobilier « **21^e Arrondissement** », signé Prével.



Dans la catégorie multirésidentiel, le jury a retenu la proposition très audacieuse, imaginative et singulière de la firme **Architecture Synthèse**, représentée par Jérémia Gendron. Dans la catégorie unifamiliale, le choix du jury s'est arrêté sur la démarche proposée par la firme **Topia, Architecture de paysage**, représentée par Jocelyn Lussier, son président. Le concept présenté témoignait d'un savoir-faire professionnel approfondi et d'une maîtrise globale des attentes de la clientèle visée.

Plus de renseignements sur le site de l'événement :
www.prixhabitatdesign.com

LES PRIX RICHELIEU DE LA RELÈVE EN DESIGN COURONNENT TROIS JEUNES CRÉATEURS TALENTUEUX!

Créés pour permettre à la fois à de jeunes talents d'émerger et aux firmes de design de les repérer, les Prix Richelieu de la relève en design sont expressément destinés à un finissant de l'une ou l'autre des institutions académiques en design du Québec et à un designer ayant moins de cinq ans de pratique privée.



PETIT VOLUME, GRAND DÉFI!

Le défi proposé aux concurrents consistait à soumettre un concept d'aménagement répondant aux normes du design universel et permettant d'optimiser l'espace d'une micro-unité d'habitation. Les concurrents de la catégorie Finissants ont proposé leur vision de l'habitation du futur en se basant sur une unité d'environ 450 pi² du projet de condominiums Ateliers Castelnau, de DevMcGill, dans le Mile-Ex. Dans la catégorie réservée aux Jeunes Professionnels, le défi était encore plus difficile à relever puisque l'unité proposée, faisant partie du projet Noca dans Griffintown, faisait 292 pi².

En s'associant à ce prix, Richelieu donne l'occasion à de jeunes créateurs de se familiariser avec les espaces résidentiels restreints de plus en plus nombreux proposés sur le marché et contribue à l'émergence et à la réussite de la relève québécoise en design, notamment en lui proposant la plus vaste gamme possible de solutions innovantes pour lui permettre de se démarquer et de rayonner au niveau international grâce à la concrétisation de concepts hors du commun.

QUELQUE 200 VOTES DE PROFESSIONNELS

Les professionnels de différentes sphères du design et de l'architecture du Québec ont été invités à voter pour désigner les gagnants de ces prix en se prononçant sur un site Web conçu à cet effet. Au total, quelque 200 votes ont été déposés par des professionnels du design.

À l'issue d'une compétition chaudement disputée, c'est **Andréa Jacques**, finissante du CÉGEP Beauce-Appalaches, qui a remporté les honneurs dans sa catégorie, obtenant en plus de son trophée une bourse de 1 000 \$. Dans la catégorie réservée aux Jeunes Professionnels, ce sont **Charles Laurence Proulx** et **Gil Hardy-Groleau**, de Montréal, fondateurs du cabinet N-O-S Architectes, qui ont remporté la palme et la bourse convoitées!



**PRIX
RICHELIEU
DE LA RELÈVE
EN DESIGN.**



**PRIX
HABITAT
DESIGN.**

2018

CHAPEAU AUX LAURÉATS!

Les Prix Habitat Design 2018 célèbrent le talent et la créativité des artisans du secteur de l'habitation.



VOLET BUREAU DES VENTES

GRAND PRIX HABITAT DESIGN 2018

Choix du jury

Noca Griffintown

Constructeur : DevMcGill

Design d'intérieur : Alain Desgagné

Ces distinctions – une trentaine ont été attribuées cette année – visent à souligner l'excellence dans la construction d'unités d'habitation neuves dans la région métropolitaine de Montréal. En effet, grâce à une approche multidisciplinaire, l'intégration d'un design d'intérieur de qualité s'avère un avantage concurrentiel certain pour la conception d'habitations ergonomiques, fonctionnelles et esthétiques.

Aux prix décernés par le jury s'ajoute l'une des récompenses les plus prisées par les participants, le Prix Habitat Design dans la catégorie Choix du public – « Unités modèles aménagées ». Les quelque 22 000 participants au vote étaient automatiquement admissibles au tirage d'un ensemble d'électroménagers de marque GE d'une valeur de 5 000 \$.



VOLET UNITÉ MODÈLE AMÉNAGÉE

GRAND PRIX HABITAT DESIGN 2018

Choix du public

Le Conservatoire

Constructeur : La Maison Bond

Design d'intérieur : Mario Biron

Les acheteurs raffolent des propositions de plus en plus variées qu'on leur présente. Pour les constructeurs qui attendent leur visite, cela se concrétise par de magnifiques unités modèles finement décorées et des bureaux de vente très accrocheurs. L'acheteur peut ainsi faire le plein d'idées et commencer à nourrir le rêve de sa future habitation neuve. C'est dans ce contexte que sont nés les Week-ends visites libres et le concours des Prix Habitat Design. Découvrez les lauréats 2018 du concours en visitant le site prixhabitatdesign.com.

Pour le volet Unité modèle aménagée, le jury était composé de designers d'intérieur membres de l'APDIQ : Michèle Lalumière, Maxime Partouche, Marco Brissette et Lyne Côté. Pour le volet Bureau des ventes, le jury était composé de l'architecte André Bourassa, du designer graphique Shawn Bedford, du designer industriel Michel Dallaire, du designer Maxime Partouche et de l'architecte paysagiste Éric Fleury.

Les commanditaires des Prix Habitat Design sont l'Association professionnelle des designers d'intérieur du Québec (APDIQ), l'Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ), Batimat, Cecobois, duProprio, Électroménagers GE, Gocube, Guidehabitation.ca, Richelieu, Solution Condo, Val-Mar, ainsi que le magazine *FORMES*.

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!



LE TRIANON



CONDOS

3655 rue Jean-Gascon
suite 104

514 832-0494



MAISONS DE PRESTIGE

4744 rue Vittorio-Fiorucci
(coin Marelte)

514 815-7160

DES
CONSTRUCTIONS
UNIKES
QUI RÉPONDENT
À VOS BESOINS



Ce projet est inscrit en vertu
du programme d'évaluation des
bâtiments durables LEED®








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

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

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

APDIQ
Association professionnelle
des **designers d'intérieur**
du Québec

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.



VIC & LAMBERT
CONDOS - SAINT-LAMBERT
Pour occupation immédiate
Équipe de vente
450 486 1966
info@viclambert.ca

Condos à Saint-Lambert avec vue imprenable sur le centre-ville de Montréal

LE BONHEUR À L'UNITÉ

LOGGIA SAINT-LAMBERT

Bureau de Location
450 486 4398
info@loggiasaintlambert.com
975, avenue St-Charles
Saint-Lambert (Québec)
J4P 0B1

66 UNITÉS EN LOCATION



VIVRE ICI

PHASE 3 & 4

quelques unités encore disponibles

ENEZ VISITER NOS NOUVEAUX
CONDOS MODÈLES DANS LA PHASE 3



RACHEL
JULIEN

3043, RUE SHERBROOKE EST, CONDO 104
514 270-3100 | **U31.CA**



| 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.

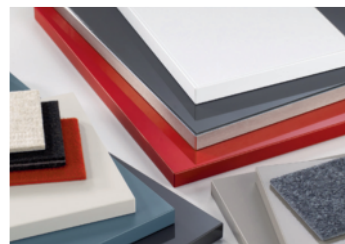


GE Ardoise est une marque de commerce de General Electric Company. MC Commercial Inc. et Mabe Canada Inc. sont des utilisateurs sous licence.



Chef de file dans l'industrie depuis plus de 50 ans, **Richelieu** a bâti un solide partenariat avec ses clients en leur offrant :

- ✓ Plus de **110 000 produits innovants**
- ✓ Un **site internet** performant et facile à naviguer
- ✓ Un **réseau de salles de montre** proposant un vaste choix des dernières tendances
- ✓ Une **chaîne YouTube** avec près de 2000 vidéos pratiques sur l'utilisation et l'installation de produits



MÉCANISME D'EXTENSION DE PLAN DE TRAVAIL

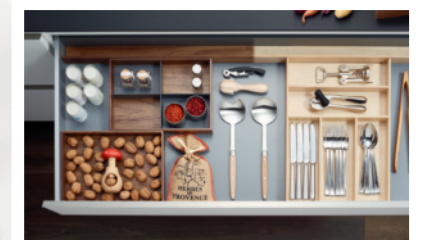
QUINCAILLERIE DÉCORATIVE ET PANNEAUX



SYSTÈME DE RANGEMENT POUR ARMOIRES DE COIN LEMANS



SOLUTIONS D'ÉCLAIRAGE SMALLY



DIVISEUR MODULABLE EN BOIS STRAIGHTLINE



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? Aimerez-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.



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.

PLATEAU 54

CONDOS URBAINS
EN VENTE DÈS MAINTENANT
PLATEAU MONT-ROYAL / MILE END

Architecture moderne
Fenestration abondante
Plafond d'une hauteur de 9 pieds
Condos de 1 à 3 chambres à coucher
Possibilité de stationnement intérieur
Immeuble de 4 étages avec ascenseur
Espace vert aménagé à même le projet

Livraison à partir de **Décembre 2019**

5400, avenue Henri-Julien, Montréal, QC H2T 2E8 _ RBQ : 5710-5389-01 _ 514 252-5271 _ plateau54.com

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.

Variant 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.

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



Nouveaux condos et maisons de ville pour familles modernes au Technopôle Angus

- + Plus de 85% des unités réservées
- + Contactez-nous!

Bureau des ventes
2600, rue William-Tremblay, suite 118
Montréal
(514) 600-2941

cite-angus.com

**CITÉ
ANGUS**





guide
habitation

TOUS LES PROJETS IMMOBILIERS AU QUÉBEC

Où voulez-vous vivre?



www.guidehabitation.ca

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

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 réparations imprévues s'avèrent nécessaires en raison d'un dommage soudain, il faut être en mesure d'affronter la tempête. Les investisseurs ne dégagant 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/nctx/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.



Mieux vivre...
en toute liberté!

BOISBRIAND — OCCUPATION IMMÉDIATE
Phase 2 prête en décembre 2018
1900, rue des Francs-Bourgeois
450 951-2333

POINTE-CLAIRE — OCCUPATION IMMÉDIATE
Réservez votre unité dès maintenant
329, boul. Hymus
514 505-9898

Une réalisation




Récipiendaire de deux prix





« 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.

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

PROMO !
5000\$
en options
SANS FRAIS*

UN PROJET D'EXCEPTION
À CANDIAC




2 chambres | garage double **À partir de 284 900 \$^{H.T.}**

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

CONDOS TÉMOINS À VISITER :
58, rue de Sofia, Candiac

450 441-5566
CondosSofia.com

* Certaines conditions s'appliquent. Voir un conseiller pour les détails.



SOFIG
CONDOMINIUMS

énergir | d'Énergie | d'Énergie



CONDOS AU BORD DE L'EAU À BOISBRIAND

PRÉ-VENTE DE LA PHASE 2
PHASE 1 VENDUE À 90%

OFFRE D'UNE DURÉE LIMITÉE

PLAN SUR MESURE

OQUAI.CA

Bureau des ventes :
140, chemin de la Grande-Côte,
Boisbriand, Qc, J7G 0A7, suite 202



emo batimo
CONSTRUCTION

514-572-3379
450-951-7400

PUBLIREPORTAGE

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.

go
cube.com
ENTREPOSAGE MOBILE



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 réviser 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:

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!

go
cube.com
ENTREPOSAGE MOBILE

L'ENTREPÔT
QUI SE DÉPLACE
POUR VOUS!

1 866 GOCUBE-1 www.GOCUBE.com

75% DE VENDU



**DEV
MTL**
PRÉSENTE

10 CONDOS POUR OCCUPATION RAPIDE
PRÈS DU PARC LAFONTAINE
AUTOMNE 2018
STRUCTURE BÉTON ET CHOIX DE COULEURS
1, 2 ET 3 CHAMBRES À COUCHER
DE 649 À 1 902 PI.CA
STATIONNEMENTS INTÉRIEURS DISPONIBLES
PRIX À PARTIR DE 243 900 \$

plateaulafontaine.com

PLATEAU
Lafontaine

PROFITEZ DE NOS PROMOTIONS EN COURS !



85% DE VENDU

7 CONDOS NEUFS POUR OCCUPATION RAPIDE
AU CŒUR DU PLATEAU MONT-ROYAL
LIVRAISON AUTOMNE 2018
1 ET 2 CHAMBRES À COUCHER
DE 610 À 1 039 PI.CA
STATIONNEMENTS INTÉRIEURS DISPONIBLES
PRIX À PARTIR DE 219 900 \$

coursmasson.com

LES COURS
MASSON

EN PRÉVENTE



**DEV
MTL**
PRÉSENTE

62 CONDOS NEUFS EN CONSTRUCTION
DANS HOMA, SUR LA RUE SHERBROOKE
LIVRAISON 2019
STRUCTURE BÉTON
1, 2 ET 3 CHAMBRES À COUCHER
DE 655 À 1 200 PI.CA
BALCON/TERRASSE, ASCENSEUR ET GARAGE
PRIX À PARTIR DE 216 900 \$

lebotanik.com

LE **BOTANIK**

PROFITEZ DE NOS PROMOTIONS EN COURS !



50% DE VENDU

24 CONDOS NEUFS EN CONSTRUCTION
AU CŒUR DE VILLERAY,
À DEUX PAS DU MARCHÉ JEAN-TALON
LIVRAISON 2019
1, 2 ET 3 CHAMBRES À COUCHER
DE 681 À 1 471 PI.CA
STATIONNEMENTS INTÉRIEURS DISPONIBLES
PRIX À PARTIR DE 255 375 \$

diamante24.com

DIAMANTE24