

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 +

**SPÉCIAL**

**VISITES  
LIBRES** D'AUTOMNE

[visiteslibres.info](http://visiteslibres.info)



guide  
habitation

valmar<sup>MC</sup>



électroménagers GE



duProprio



**FONDS**  
immobilier de solidarité FTQ

# NOUVEAUX CONDOS À CANDIAC ENTRE PARCS ET RIVIÈRE

ACCÈS DIRECT À LA RIVIÈRE



*la vie.  
la vue.  
la nature.*

SKY LOUNGE PISCINE SUR TOIT



LIVRAISON  
AUTOMNE 2020 / HIVER 2021

1 CHAMBRE

À PARTIR DE 206 696\$<sup>+TX</sup>

2 CHAMBRES

À PARTIR DE 237 810\$<sup>+TX</sup>

3 CHAMBRES

À PARTIR DE 270 854\$<sup>+TX</sup>

PENTHOUSES

À PARTIR DE 457 590\$<sup>+TX</sup>

\* Inclus 1 stationnement intérieur, les électroménagers de la cuisine et rangement.



# NATUREO

CONDOS CANDIAC

514 237.5588 • 64, CH. ST-FRANÇOIS-XAVIER, CANDIAC  
NATUREOCONDOS.COM  

**McGill**  
IMMOBILIER

ÉCOUPE SYLVAIN  
FARAND

**CORSIM**



# 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 ventes.

D'autre part, compte tenu du niveau très bas des taux d'emprunt dans les mois à venir, passer à l'action cet automne paraît d'autant plus judicieux !

**Un site de référence  
incontournable :  
[MONHABITATIONNEUVE.COM](https://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 **26, 27 octobre et 2, 3 novembre de 13 h à 17 h.**

Pour faciliter leurs démarches, les plus décidés d'entre eux voudront certainement en profiter pour approfondir leur connaissance du marché de l'habitation en explorant le site de référence : **[monhabitationneuve.com](https://monhabitationneuve.com)**

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



## 61 PROJETS

immobiliers en cours de construction  
ou de développement d'une valeur  
de **4,2 milliards \$** qui créeront plus de  
**34 000 emplois**

## 88 MILLIONS \$

investis pour des projets sociaux,  
communautaires ou abordables

## 68 IMMEUBLES

en gestion d'actifs

Gestion immobilière de

## 2 IMMEUBLES

## 1,5 MILLION DE PI<sup>2</sup>

de terrains à développer

## LE FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ

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

Visitez le Circuit du Fonds immobilier  
de solidarité FTQ à [visiteslibres.info](http://visiteslibres.info)





URBANIA 2 – LAVAL  
PARTENAIRE : SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT URBANIA



ACCÈS TRIGONE STE-THÉRÈSE – SAINTE-THÉRÈSE  
PARTENAIRE : HABITATIONS TRIGONE



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



VIVA-CITÉ BROSSARD – BROSSARD  
PARTENAIRE : HABITATIONS TRIGONE



LE QUATRIÈME – DORVAL  
PARTENAIRES : GESTION PCA, IPSO FACTO



FRIDÔM – TERREBONNE  
PARTENAIRE : GROUPE SÉLECTION



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 RÉCENTS →](#)



**SOLSTICE**  
Centre-ville



**GALLERY**  
Griffintown



**ORIGINE**  
Verdun



**LUM**  
Brossard



**MARQUISE**  
Laval



**MÙV 2**  
Rosemont



**CITÉ BEAUHARNOIS**  
Beauharnois



**MARKET**  
Laval



**DIAMANTE**  
Villeray



**CROWN**  
Ahuntsic



**GARDENVILLE**  
Longueuil



**EDWIN**  
Sud-Ouest



**OSHA**  
Hochelaga-Maisonneuve



**JARDINS ST-LO**  
Ahuntsic



**SIR JOHN**  
Mercier-Ouest



**SAN LEON**  
Boisbriand



**BOTANIK**  
Homa



**AXE ST-LAURENT**  
Ahuntsic



**ARGYLE**  
Verdun



**TERRASSE CENT4**  
Laprairie



**DOMAINE POINTE-DE-L'ÎLE**  
Pointe-aux-Trembles



**COURS MASSON**  
Le Plateau-Mont-Royal

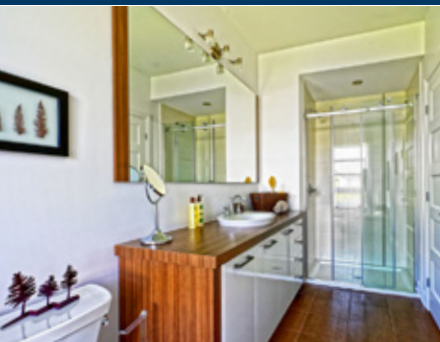


**PLATEAU LAFONTAINE**  
Le Plateau-Mont-Royal

BIENTÔT DU NOUVEAU  
À SAINTE-JULIE

# COPROPRIÉTÉS

de 2 et 3 chambres avec garage  
double privé



À DEUX PAS  
D'ESPACE TONIK  
ET DU GOLF  
LA VALLÉE DU RICHELIEU



CONSTRUCTION  
AMBIANCE NATURE



Rue des Pionniers  
Sainte-Julie (Québec)

**450 338-3355**

[AMBIANCE-NATURE.COM](http://AMBIANCE-NATURE.COM)





**ÉCO  
NOMIE**

**STYLES  
DE VIE**

**ARCHI  
TECTURE**

**DE  
SIGN**

**PRA  
TIQUE**

## SOMMAIRE

- 12** Quand l'immobilier va, tout va!
- 13** La moitié des 18-34 ans veulent devenir propriétaires
  
- 14** Des outils pour vous permettre d'acheter
- 16** Cocons pour familles
- 18** Beaucoup de choix dans le luxe
- 20** Des habitations neuves sur mesure pour les jeunes de cœur
  
- 22** Vers des formes plus durables d'habitat
- 24** Un dialogue de plus en plus intelligent
  
- 26** Prix Habitat Design 2019
- 29** Pourquoi engager un designer
  
- 33** 10 éléments à considérer avant l'achat d'une maison neuve
- 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

## 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<sup>er</sup> août au 10 octobre 2019. Les prix et caractéristiques des projets résidentiels 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](http://rbq.gouv.qc.ca), s'il détient les permis et licences nécessaires pour réaliser le projet.

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

## RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

**Direction marketing et mise en marché**  
Jacques Beaulieu

**Rédaction**  
Frédéric Simonnot (Perception communications),  
Annie Tremblay, Ève-Marie Surprenant, GuideHabitation.ca,  
Jacques Beaulieu Consultant inc.

**Illustration de la page couverture et détail ci-haut**  
Projet Condos Aquablu Phase 2 à Laval

**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

26 27  
2 3  
NOV. OCT.  
2019  
VISITES  
LIBRES  
D'AUTOMNE

## CET AUTOMNE : DEV MCGILL S'AFFAIRE À VOUS BÂTIR UN TOIT !

Profitez des **Visites libres d'automne** les **26 et 27 octobre** et les **2 et 3 novembre** pour découvrir nos superbes unités témoins dont les finis et la décoration reflètent les tendances actuelles, le tout au cœur d'emplacements très convoités.



**NOCA**  
CONDOMINIUMS

VENEZ NOUS RENCONTRER

BUREAU DES VENTES : 1551, RUE BASIN, GRIFFINTOWN [NOCACONDOS.CA](http://NOCACONDOS.CA) 514 700-4024



**ATELIERS**  
CASTELNAU

INSCRIVEZ-VOUS PHASE 4  
BÂTIMENT HISTORIQUE

BUREAU DES VENTES : 65, RUE DE CASTELNAU O., MILE-EX [ATELIERSCASTELNAU.COM](http://ATELIERSCASTELNAU.COM) 514 900-2290



**tak**  
VILLAGE

INSCRIVEZ-VOUS PHASE 3  
DERNIÈRE PHASE DE CONDOS

BUREAU DES VENTES : 2800, RUE GILFORD, ROSEMONT-ANGUS [TAKVILLAGE.COM](http://TAKVILLAGE.COM) 514 900-3434



**HUMANITI**  
CONDOS-LOCATIFS

VENEZ RÉSERVER  
VOTRE UNITÉ LOCATIVE

BUREAU DE LOCATION : 385, AVENUE VIGER O., QUARTIER INTERNATIONAL [HUMANITIMONTREAL.COM](http://HUMANITIMONTREAL.COM) 438 397-7291

\* Collations offertes sur place.

POUR EN SAVOIR PLUS : [DEV MCGILL.COM](http://DEV MCGILL.COM) | [INFO@DEV MCGILL.COM](mailto:INFO@DEV MCGILL.COM) | 514 288-4737

**DevMcGill**  
DIVISION DE COGIR IMMOBILIER



## LES VISITES LIBRES D'AUTOMNE 2019: IL EST LÀ, LE BONHEUR!

Au cœur d'une saison très active sur le marché résidentiel de Montréal, **les 26, 27 octobre et 2, 3 novembre** prochains, les Visites libres d'automne offriront aux visiteurs deux fins de semaine pleines d'activités et de découvertes, dans quelque 60 projets résidentiels neufs dans la grande région métropolitaine

Sous le thème « **Trouvez votre bonheur, ici et maintenant!** », les Visites libres d'automne 2019 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, dans le cadre des Prix Habitat Design, tous les visiteurs sont invités à découvrir les plus belles unités modèles aménagées parmi celles proposées par les constructeurs participants. Une vitrine exceptionnelle et une belle occasion de faire le plein d'idées et de trouvailles en matière de design d'intérieur. « Depuis plusieurs mois, nous travaillons sur une édition très spéciale pour cet automne, affirme Jacques Beaulieu, le président-fondateur des Visites libres d'automne. Nous sommes les pionniers de la formule des visites libres d'habitations neuves au Québec et, année après année, nous avons réussi à créer un éventail d'activités qui plaisent aux acheteurs et accroissent 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 Visites libres proposent cinq catégories de projets qui traduisent bien la diversité de l'offre : **les abordables** à moins de 250 000 \$, **les familiales** avec au moins trois chambres à coucher, **les unités prestigieuses** ou **de grand luxe** s'adressant aux seconds acheteurs, les projets destinés aux **55 ans ou plus**, ainsi que des projets offrant des **appartements en location**. Ainsi, tous les ménages peuvent trouver leur bonheur...

### DE L'IDÉATION À LA RÉALISATION AVEC LES PROFESSIONNELS D'ACDF ARCHITECTURE

**Une grande nouveauté!** Les dimanches 27 octobre et 3 novembre, à l'enseigne de son approche multidisciplinaire en design, le cabinet ACDF Architecture invite le public à se familiariser avec son processus original d'idéation qui a mené à

des réalisations qui marquent le paysage urbain montréalais d'aujourd'hui. En plus de visiter son atelier et d'échanger avec les concepteurs présents, il sera possible d'assister in situ à la production de maquettes qui donnent forme aux premières intuitions des Créateurs qui se matérialisent par la suite à l'aide des outils virtuels.

### LE MONDE VIRTUEL DANS LES BUREAUX DE VENTES

**À ne pas manquer!** Cette année, des bureaux de ventes participant aux Visites libres d'automne permettront aux acheteurs de visualiser leur prochain chez-soi et de s'initier au plein potentiel des nouvelles technologies à l'aide de visites virtuelles et d'autres outils des plus sophistiqués du cyberespace. Cette approche permet aux acheteurs moins familiers avec la lecture de plans, de mieux apprécier les milieux de vie proposés.

Les Visites libres d'automne sont mises sur pied par la firme Jacques Beaulieu consultant. L'événement est présenté par Guidehabitation.ca, en collaboration avec l'Association des designers d'intérieur du Québec (APDIQ), l'Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ), l'Association des designers industriels (ADIQ), Val-Mar, GE Électroménagers, DuProprio, le Fonds immobilier de solidarité FTQ et le magazine *Formes*.

**Les Visites libres d'automne : les samedis et dimanches 26, 27 octobre et 2, 3 novembre 2019 de 13 h à 17 h.**

Information générale : 514 255-4066

Sites grand public : [visiteslibres.info](http://visiteslibres.info),

[monhabitationneuve.com](http://monhabitationneuve.com) et [prixhabitatdesign.com](http://prixhabitatdesign.com)



## QUAND L'IMMOBILIER VA, TOUT VA !

# L'HABITATION TRAVERSE UNE PÉRIODE TRÈS FLORISSANTE !

Les conditions demeurent toujours favorables pour faire l'acquisition d'une propriété dans la grande région de Montréal, d'autant plus que les taux d'intérêt ne devraient plus monter à moyen terme...

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) publiait récemment les données sur les mises en chantier résidentielles pour le mois d'août 2019 dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Au Québec, elle a recensé 3 008 habitations mises en chantier, soit un bond impressionnant de 62 % par rapport à août 2018.

Cette augmentation est attribuable à la construction de logements collectifs (appartements, maisons jumelées et maisons en rangée), alors que les 2 575 mises en chantier enregistrées en août représentent une hausse remarquable de 81 %. En ce qui a trait à la maison individuelle, les mises en chantier sont demeurées parfaitement stables, avec 433 nouvelles unités.

Sur le plan géographique, la construction résidentielle dans la région métropolitaine de Montréal est en pleine effervescence, alors que les mises en chantier y ont plus que doublé en comparaison avec la même période l'année dernière. En août, dans la région de Montréal, la hausse est de 120 % avec 2 031 logements.

Par ailleurs, puisque les résultats mensuels montrent souvent des fluctuations importantes, l'évolution des mises en chantier sur une période de douze mois donne une meilleure idée de la tendance générale. Ainsi, de septembre 2018 à août 2019, les 44 659 mises en chantier dénombrées dans la province laissent voir une augmentation de 3 % par rapport à la période précédente de douze mois.

### En bref :

- 2031 mises en chantier dans la région de Montréal en août 2019
- Soit 62 % du volume du Québec
- Une hausse de 120 % comparable à l'an dernier
- Les logements collectifs représentent 86 % du total

- Hausse des ventes de 10 % en août 2019 en comparaison du même mois en 2018
- Hausse de 4 % du prix médian des unifamiliales par rapport à août 2018
- Baisse de 20 % des inscriptions par rapport à août 2018

### LE MARCHÉ DE LA REVENTE EN FORTE HAUSSE !

Pour sa part, l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) vient de publier les plus récentes statistiques du marché immobilier résidentiel de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, établies d'après la base de données provinciale Centris des courtiers immobiliers.

Ainsi, 3 527 ventes résidentielles ont été conclues au cours du mois d'août 2019, ce qui représente une augmentation de 10 % par rapport au même mois l'année dernière et un sommet pour cette période de l'année depuis que l'on recense les données du marché (2000).

« La vigueur exceptionnelle du marché immobilier de Montréal pour un mois d'août est cohérente avec l'intensité de l'activité que nous connaissons depuis le début de l'année », souligne Nathalie Bégin, présidente du conseil d'administration de l'APCIQ. « Plusieurs secteurs périphériques de la RMR de Montréal continuent de mener le bal et on observe dans ces secteurs des hausses substantielles du prix médian des propriétés résidentielles. Un rééquilibrage s'effectue par rapport à la progression particulièrement importante observée sur l'île de Montréal depuis 2018 », ajoute-t-elle.

### C'EST LE TEMPS D'ACHETER !

L'activité économique étant toujours en pleine croissance, il est hautement probable que l'automne 2019 s'avérera une période des plus actives sur le marché résidentiel de Montréal et sa région. Plus que jamais, c'est le temps d'acheter !

## ENQUÊTE SUR LE SECTEUR IMMOBILIER MONTRÉALAIS

# LA MOITIÉ DES 18-34 ANS VEULENT DEVENIR PROPRIÉTAIRES

Une récente étude révèle que, dans la région métropolitaine de Montréal, 50 % des 18-34 ans ont l'intention d'acheter une propriété dans les cinq prochaines années, signe que la jeunesse a confiance en son avenir financier...

Ce chiffre a été révélé en février dernier parmi les faits saillants d'une enquête réalisée par la firme Léger au cours de l'automne 2018 sur les choix récents et les intentions d'achat et de vente dans le secteur immobilier, pour le compte de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) et du Fonds immobilier de solidarité FTQ.

Il y a fort à parier que cette proportion de 50 % aurait sans doute été encore plus élevée si on avait considéré la tranche d'âge des 25-34 ans, laquelle correspond plus précisément à la période de la vie où se manifestent les premières velléités d'achat.

## LA MAISON UNIFAMILIALE EST LE PREMIER CHOIX DES JEUNES ACHETEURS

La forte création d'emplois dans la région de Montréal semble donner confiance aux futurs acheteurs, surtout dans cette catégorie d'âge. L'objectif des jeunes est d'acheter une résidence principale (83 % de leurs intentions d'achat) et 58 % d'entre eux rêvent d'une maison unifamiliale. D'ailleurs, 52 % de ceux qui ont acheté au cours des cinq dernières années ont choisi ce type de propriété. Les autres se sont tournés vers de petites copropriétés abordables.

Selon cette enquête, la grande majorité des jeunes ménages de Montréal (59 %) opteront principalement pour des propriétés existantes, jugées moins coûteuses que les neuves.

L'enquête révèle aussi que 55 % des 18-34 ans de la région prévoyant acheter une propriété dans les cinq ans choisiraient un centre urbain plutôt qu'une banlieue,

à certaines conditions, dont : des prix plus abordables (30 %), une meilleure accessibilité des services (18 %), de meilleures infrastructures publiques (13 %) et des habitations plus grandes (14 %). Toutefois, une fois établis en banlieue, 60 % d'entre eux ne retourneraient pas en centre urbain.

Selon les prix médians publiés par la FCIQ, le marché immobilier du Grand Montréal est le plus cher au Québec, mais la région est vaste et les acheteurs potentiels peuvent trouver l'habitation qui convient à leur budget.



### Chez les 18-34 ans :

- 46 % ont l'intention d'acheter d'ici cinq ans
- 69 % aimeraient acheter une maison unifamiliale
- 81 % obtiennent leur prêt hypothécaire dès la première demande
- 76 % disposent d'une mise de fonds de moins de 20 % de la valeur d'achat de la propriété
- 59 % optent pour un terme hypothécaire de cinq ans et 75 % pour un taux d'intérêt fixe

# 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 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 encore 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.

## NOUVEAU !

### L'INCITATIF À L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE PROPRIÉTÉ DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

En vigueur depuis le début de septembre dernier, tel qu'annoncé dans le discours du budget du gouvernement fédéral, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a mis sur pied un nouvel incitatif qui vise à réduire les mensualités hypothécaires, sans accroître le fardeau financier des acheteurs d'une première habitation admissibles. Cette aide, qui peut atteindre 10% du coût d'une habitation neuve, est certes assujettie à des règles et conditions. Pour en savoir plus, visitez le site Web de la SCHL et consultez votre prêteur ou votre conseiller hypothécaire. ([www.cmhc-schl.gc.ca/fr/](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/))

### 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 35 000 \$ par personne (70 000 \$ 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'impôt 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](http://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/](http://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. Ainsi, les bénéficiaires reçoivent un allègement fiscal fédéral pouvant atteindre 750 \$. Il existe aussi un programme de remboursement d'une portion de la TPS/TVQ pour habitations neuves.

### PROGRAMME NOVOCLIMAT

On estime qu'une maison neuve Novoclimat permet à ses occupants de réaliser des économies de 20 % sur les coûts d'énergie par rapport à une habitation construite selon le Code de construction du Québec. Une maison neuve Novoclimat offre plus de confort aux occupants et améliore grandement la qualité de l'air à l'intérieur de l'habitation. 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 supplémentaire 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 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). 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. Outre Montréal et Québec, c'est notamment le cas de Gatineau, Huntingdon, L'Islet, Louiseville, Saint-Hyacinthe et Sorel-Tracy. Renseignez-vous !

**Note importante :** Les programmes d'aide sont sujets à des conditions et certaines limites. Des modifications peuvent y être apportées sans préavis. Par précaution, vérifiez si le programme qui vous intéresse est toujours en vigueur.



**OSHA**  
REMARQUABLE  
HABITAT

CONDOS, MAISONS DE VILLE ET  
PENTHOUSES AVEC MEZZANINE

[OSHACONDOS.COM](http://OSHACONDOS.COM)

**PHASE 1 EN CONSTRUCTION**  
**PHASES 2 & 3 EN VENTE**

HOCHELAGA



## 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<sup>e</sup> siècle. L'offre est à la fois variée et modulable, que ce soit au centre-ville ou à l'extérieur de l'île.

« À l'heure actuelle, les superficies offertes à Montréal même ne sont pas toujours suffisantes pour une famille, fait remarquer Félix Cotte, associé chez Six Communications, mais je dois dire qu'on sent une volonté renouvelée de la part de la Ville de promouvoir la construction d'unités familiales. Espérons que cela permettra à plus de familles d'acheter et de rester sur l'île. »

En effet, la mairesse de Montréal, Valérie Plante, a réitéré en mars son intention de faire adopter en 2019 un règlement obligeant à l'inclusion de 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux dans les futurs grands projets immobiliers de la métropole à partir de 2021.



**Montclair**

**WR<sup>3</sup>**

**CONDOS**  
2300, RUE WILFRID-REID #108  
SAINT-LAURENT, QUÉBEC



**MAISONS DE VILLE**  
2171, RUE DES MONTÉRÉGIENNES  
SAINT-LAURENT, QUÉBEC

**AMELIA**  
VUE SUR LE LAC

**Bois-Franc**  
À SAINT-LAURENT

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





« 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 en quête de ces types 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!



## PHASE II en vente maintenant

**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 | [www.terra-sab.com](http://www.terra-sab.com)

Un projet signé

**Braccolini**

# BEAUCOUP DE CHOIX DANS LE LUXE

Dans le créneau du luxe, 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. Le marché s'est assagi ces derniers temps, donc si vous avez les moyens, pourquoi ne pas en profiter ?



« La tendance est aux grandes tours de plus en plus intégrées, avec une surenchère de services, de commerces, d'espaces de détente et d'aménagements divers. Il y a actuellement un très grand choix de produits de luxe dans le marché montréalais », observe Maurizio Furno, associé de Guidehabitation.ca.

Emblèmes 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. Nés dans les années 20, ils s'approchent de leur centenaire en grande forme !

« 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 aussi 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.

# val-mar<sup>MC</sup>

PISCINES ■ SPAS ■ FONTAINES ■ CASCADES ■ JEUX D'EAU



**POSSIBILITÉS INFINIES DU BÉTON !**

val-mar<sup>MC</sup>

VAL-MAR.COM ■ 514 832-0550

# 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, paramoteur... 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 trouve de plus en plus de ces ensembles immobiliers très agréables donnant accès à des salles d'entraînement motivantes, des piscines de grande taille et des espaces communs multifonctionnels. D'ailleurs, les offres de location en formule « tout inclus » se multiplient. D'autres complexes 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 !



**UNIFAMILIALES**  
bungalows & cottages

à partir de  
**631 085 \$** +tx  
terrassament inclus



**Au cœur d'un quartier évolué**  
ESPACE TONIK | PROGRAMME D'ENTRETIEN



Maisons  
**PÉPIN**

**Adossé au Golf de la Vallée du Richelieu  
Sainte-Julie**



[maisonspepin.com](https://maisonspepin.com)



**MAISONS DE VILLE**

à partir de  
**352 380 \$** +tx  
terrassament inclus

# 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.

**Eve-Marie Surprenant**  
Arch. (OAQ), Urb. (OUQ)

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.

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.

<b>Maxime PARTOUCHE</b> DESIGNER D'INTÉRIEUR CERTIFIÉ APDIQ® maxpart7@gmail.com 438 931 7767						

# UN DIALOGUE DE PLUS EN PLUS INTELLIGENT

Aujourd'hui variées et flexibles, les technologies de la domotique prennent progressivement

place dans toutes les sphères de la maison. On se rapproche enfin des scénarios futuristes qu'on imaginait il y a plusieurs décennies.

**Eve-Marie Surprenant**  
Arch. (OAQ), Urb. (OUQ)

Un système domotique regroupe l'ensemble des technologies de l'électronique, de l'informatique et des télécommunications contrôlant les différentes tâches usuelles de la maison. L'idée d'appliquer la programmation informatique au bâtiment remonte aux années 1980, alors que l'on souhaitait apporter des solutions techniques à des problèmes de sécurité, de communication, de confort et de consommation d'énergie. Autrefois produit de luxe, la domotique est aujourd'hui à la portée de beaucoup plus de budgets.

## DES SCÉNARIOS SUR MESURE

Il est devenu plus intéressant pour les familles de songer à s'offrir un système faisant office de chef d'orchestre pour diriger la sécurité, le confort et les économies d'énergie à la maison. Les objets traditionnels du logement peuvent communiquer entre eux et informer de toute situation en temps réel. Munis de capteurs et d'actionneurs, ils s'élèvent au niveau d'appareils intelligents avec lesquels il devient possible d'interagir, quel que soit l'endroit où l'on se trouve.

Toute une gamme de fonctions est maintenant accessible à partir d'un téléphone mobile. On peut activer des actions simples, comme le réglage de l'éclairage, le contrôle des caméras de surveillance, le verrouillage des serrures à distance, ou encore réaliser une ambiance ponctuelle à l'intérieur de la maison, autour de la piscine et au jardin.

On peut également créer des scénarios complexes selon les besoins. Par exemple, un scénario « départ au travail »

peut mettre en œuvre le verrouillage des portes et fenêtres, le démarrage du fonctionnement économique du chauffage ou de la climatisation en combinant la position des stores de chacune des pièces selon la saison et le niveau d'ensoleillement, l'ouverture et la fermeture de la porte de garage ainsi que l'activation du système d'alarme. Sur la base de l'observation des habitudes de vie, le système informatique central peut même proposer les mesures qu'il juge appropriées pour optimiser l'économie d'énergie et le confort des occupants.

En outre, grâce à la géolocalisation de votre portable, la domotique de votre maison s'adaptera à votre rythme de vie. Ainsi, sur le chemin de retour à la maison, le chauffage ou la climatisation s'activera, les lumières s'allumeront et la porte du garage s'ouvrira automatiquement dès que vous tournerez le coin de la rue.

Quelle que soit la direction choisie, la programmation du système domotique doit être exécutée par un professionnel. Du reste, il faut prendre le temps de bien choisir l'installateur qui sécurisera les dispositifs de fonctionnement en vue de protéger les données personnelles, et ce, même lorsque viendra le jour de vendre la maison.

Les avancées dans ce domaine ne cessent de surprendre. Sous peu, la domotique gagnera encore en accessibilité avec l'aide de la reconnaissance visuelle et vocale, et une plus large population pourra en bénéficier.





ANNÉE CHARNIÈRE POUR

# ACDF ARCHITECTURE

*« Notre approche de conception est fondée sur des conceptions audacieuses et vivantes, guidées par un équilibre délicat entre technique et esthétique. »*

Maxime-Alexis Frappier

Connue d'abord pour ses nombreuses réalisations institutionnelles telles que le Centre d'art Diane-Dufresne de Repentigny, la bibliothèque Laure-Conan de La Malbaie, le Centre aquatique de Saint-Hyacinthe ainsi que plusieurs projets d'aménagement de bureaux tels que Lightspeed, Samsung et Playster, ACDF Architecture œuvre aussi, depuis maintenant plusieurs mois, à la réalisation de projets de grande envergure, tant au Québec, qu'à Toronto et en Colombie-Britannique.

L'agence ACDF Architecture se distingue par la clarté des compositions architecturales qu'elle propose et par sa capacité à conjuguer pragmatisme et sophistication dans tous les aspects des projets qu'elle conçoit. Ses plus récentes créations témoignent avec justesse de leur approche de conception équilibrée.

Parmi celles-ci, notons le tout récent Hôtel Monville à Montréal, la tour de 40 étages The Pacific By Grosvenor et le Parq à Vancouver, l'Avani Center à Surrey et le Panorama Sélection de Sainte-Dorothée. Avec les nombreux prix, mentions et publications que ces projets ont su engendrer, ACDF Architecture entrevoit les années à venir avec beaucoup d'optimisme.



© Adrien Williams



© Adrien Williams



© Ema Peter



**PRIX  
HABITAT  
DESIGN.**

**2019**

## CHAPEAU AUX LAURÉATS!

Les Prix Habitat Design 2019 célèbrent le talent et la créativité des artisans du secteur de l'habitation.

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 concurrents, le Prix Habitat Design dans la catégorie Choix du public – « Unités modèles aménagées ». Les participants au vote étaient automatiquement admissibles au tirage d'une paire de billets d'avion à destination de New York et de 500 \$ en argent de poche, le tout d'une valeur de 1500 \$.

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 ventes 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 2019 du concours en visitant le site [www.prixhabitatdesign.com](http://www.prixhabitatdesign.com).

### VOLET BUREAU DES VENTES

#### GRAND PRIX HABITAT DESIGN 2019

##### Choix du jury

##### Symphonia Pop

Constructeur : La Corporation Westcliff  
Design d'intérieur : Alain Desgagné



Pour le volet Bureau des ventes, le jury était composé de l'architecte Philippe Lupien, du designer graphique Shawn Bedford, du designer industriel Michel Dallaire, du designer d'intérieur Maxime Partouche et de l'architecte paysagiste Tracey Hesse.



VOLET UNITÉ MODÈLE AMÉNAGÉE

GRAND PRIX HABITAT DESIGN 2019

Choix du public

Solstice Montréal

Constructeur : Consortium QMD-Ménard  
et Neuf architect(e)s



Pour le volet Unité modèle aménagée, le jury était composé de designers d'intérieur membres de l'APDIQ : Michèle Lalumière, Marco Brissette, Lyne Côté, Mara Costachescu et Anca Titei.

Les partenaires et commanditaires des Prix Habitat Design sont l'Association professionnelle des designers d'intérieur du Québec (APDIQ), l'Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ), l'Association des designer industriels du Québec, DuProprio, Électroménagers GE, Guidehabitation.ca, Val-Mar, ainsi que le magazine FORMES.



**Constructeurs et promoteurs immobiliers, affichez sur DuProprio et offrez-vous une visibilité exceptionnelle!**

- ✓ Service à la clientèle exclusif et personnalisé
- ✓ Annonces avec le logo de votre entreprise
- ✓ Perspective et imagerie 3D
- ✓ Visite virtuelle
- ✓ Montage de vos annonces

**Contactez notre équipe!**

**1 855 832-2202**

neuves@duproprio.com

 **duProprio**

Savez-vous à qui confier vos projets  
d'aménagement intérieur ?



---

Faites confiance à un  
**designer d'intérieur**  
membre de l'APDIQ !

---

/ ÉDUCATION RECONNUE

/ EXAMEN DE  
QUALIFICATION

/ ASSURANCE  
RESPONSABILITÉ  
PROFESSIONNELLE

/ CODE DE DÉONTOLOGIE  
ET D'ÉTHIQUE

/ FORMATION CONTINUE

**APDIQ**

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

[www.apdiq.com](http://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.

**NOUVEAU!**  
**MAISON DE VILLE**  
 GARAGE DOUBLE | 2 À 4 CHAMBRES

**PROMOTION**  
**5 000\$**  
**EN OPTIONS !\***  
À PARTIR DE  
**389 900 \$+T.V.**





**BUREAU DES VENTES :**  
**15, avenue des Chênes, Candiac**  
(angle boul. Jean-Leman & de la Sorbonne, Candiac)  
\* Certaines conditions s'appliquent. Valable sur les véritables formes seulement.  
 Voir un conseiller pour les détails.

**450 441-5566**  
[kaiamaisondeville.com](http://kaiamaisondeville.com)  
énergir Par KONA

**PHASE 3**  
**7**  
**DERNIERS**  
**CONDOS !**

UN PROJET D'EXCEPTION  
 À CANDIAC



2 chambres | garage double **À partir de 284 900 \$+T.V.**

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

**CONDOS TÉMOINS À VISITER :**  
 47 #1, rue de Sofia, Candiac  
**450 441-5566**  
[CondosSofia.com](http://CondosSofia.com)  
\* Certaines conditions s'appliquent. Voir un conseiller pour les détails.

  
énergir Par KONA

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.



**PAVILLONS 8-PLEX**



**2 ou 3 chambres /**  
Garage double / Monte-personne /  
Possibilité d'un 3<sup>e</sup> garage

à partir de **316 800** \$  
+ tx



**AU CŒUR DU GOLF  
LE PARCOURS DU CERF**



**MANOIRS 4-PLEX**



**2 ou 3 chambres /**  
Entrée privée / Garage double /  
Monte-personne privé en option

à partir de **386 300** \$  
+ tx

# VIVA CONDOS URBAINS, UN PROJET IMMOBILIER INCONTOURNABLE

## À LAVAL

Après le succès des phases 1 à 4, le Groupe Alta-Socam construit maintenant la phase 5 des 8 prévues, phase qui totalisera 102 unités de condos réparties sur 16 étages.

### AU CŒUR D'UN VILLAGE URBAIN

Idéalement situé au centre de l'action à Laval, VIVA Condos Urbains est une destination de choix pour des propriétaires désirant tout avoir à proximité : le Centropolis avec ses restos, ses terrasses et son Marché Gourmand, le cinéma Colossus, le Carrefour Laval et ses boutiques de mode, un futur complexe aquatique innovateur, la Place Bell, où l'on peut voir jouer le Rocket de Laval, et un accès rapide aux autoroutes (15 et 440) et aux transports en commun. Les fins de semaine, la navette 360, disponible aux pieds de VIVA Condos Urbains, vous emmène gratuitement vers une panoplie d'activités, restaurants et centres commerciaux.

### UN AMÉNAGEMENT RÉFLÉCHI

À terme, l'aménagement paysager du complexe immobilier VIVA Condos Urbains proposera une cour

intérieure sillonnée de sentiers pédestres, un bassin avec mur d'eau éclairé, des placettes avec fontaine et mobilier urbain ainsi qu'un vert de pratique de golf.

À la fin du projet, ce sont 8 tours de 12 à 25 étages qui seront érigées, comptant plus de 750 condos neufs avec stationnement souterrain pour les résidents, dont certaines places avec borne électrique. Une station de lavage des véhicules a été également prévue au sous-sol. Chaque tour est pourvue d'un gym entièrement équipé.

### DES ESPACES DE VIE RAFFINÉS

La phase 5 offre des studios, 3 1/2, 4 1/2, 5 1/2 et penthouses aux deux derniers étages avec une magnifique vue, d'une superficie de 645 à 1 900 pi<sup>2</sup>. Grâce à une fenestration pleine hauteur et des plafonds de 9 pieds, les unités sont très lumineuses, favorisant la pénétration de la lumière naturelle dans les pièces de vie. L'espace cuisine-salon à aire ouverte est à la fois moderne, raffiné et chaleureux.

DÉJÀ 55%  
VENDU

**[ V I  
V A ]**  
CONDOS URBAINS  
**À LAVAL**

VOUS ÊTES ICI.



TOUT EST LÀ.



PHASE  
**5**



Un projet signé:



[condosVIVA.com](http://condosVIVA.com) . 450 682.0220 . VENEZ VISITER NOTRE CONDO MODÈLE !



| 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.





# 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)

Bénéficier 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'œil, 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](http://www.garantie.gouv.qc.ca/fileadmin/fichiers_plan_garantie/liste_maison_S.PDF)



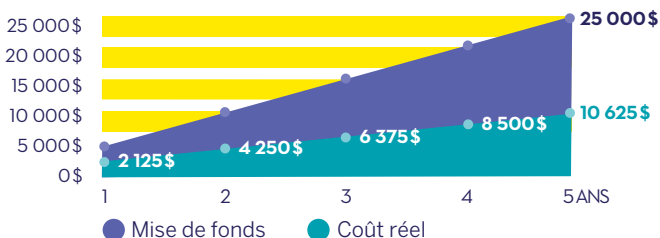
# Devenir propriétaire 30% + vite avec le RAP



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 moindre coût, la mise de fonds nécessaire pour concrétiser cet important projet.

## Concrétisez votre projet en moins de deux

Grâce aux 30 % d'économies d'impôt additionnelles<sup>1</sup> 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'impôt<sup>2</sup>. 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<sup>er</sup> 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 « rappé », il faut penser à rembourser

Le RAP est un prêt que vous vous faites à vous-mêmes. 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.

<sup>1</sup> 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 \$.

<sup>2</sup> 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.



# 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

## TROUVEZ VOTRE ÎLE

### LANCEMENT 26-27 OCTOBRE 2019

# SYMPHONIA SOL

Pavillon de présentation  
À l'angle du chemin de la Pointe-Sud  
et de la rue André-Prévost  
Île des Sœurs

SYMPHONIASOL.COM  
514 767.4555



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, en autant 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.

**Braccolini**

Vivre plus grand que nature

**VICTORIA**  
SUR LE PARC

Visitez notre site web:  
[victoriasurleparc.com](http://victoriasurleparc.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. Procédez de la même manière pour déterminer votre « passif ». 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 de tous les frais d'habitation, incluant le remboursement de l'hypothèque, les taxes et les frais de chauffage et d'électricité, ne devrait pas dépasser environ 35 % du revenu brut du ménage. Quant à votre ratio d'endettement total, qui comprend les frais d'habitation et vos autres engagements financiers annuels (prêt automobile, prêts divers, cartes de crédit, etc.), il ne devrait pas dépasser 42 % 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 durant 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 entre 2 et 3 % de la valeur de la propriété, 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 0,6 % et 4 % 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'additionneront 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)



**VIVE WDA + Prével ALLIANCE**

Directement situé devant le parc Angrignon



Occupation 2019 et printemps 2020

Emplacement consécration pour **LES FAMILLES**





**GRAND DÉVOILEMENT | PHASE 5**  
 au 1801, rue Bois-des-Caryers, LaSalle H8N 0E5

**Pour plus de détails : 514 475.2228** [vivendaprevelalliancemaisonsdeville.com](http://vivendaprevelalliancemaisonsdeville.com)

**Épargnez plus de**  
**30 000 \$**  
 À partir de 601 500 \$ + tx





guide  
habitation

# TOUS LES PROJETS IMMOBILIERS AU QUÉBEC

Où voulez-vous vivre?



[www.guidehabitation.ca](http://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.

## 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 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.

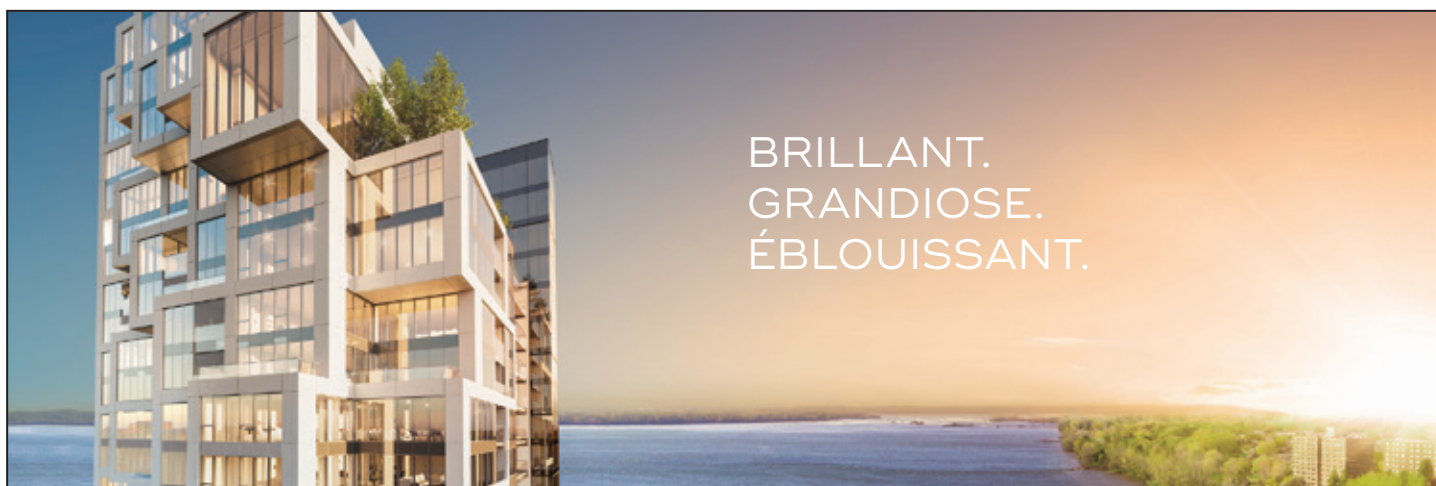
### 4. GAIN EN CAPITAL

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/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.



BRILLANT.  
GRANDIOSE.  
ÉBLOUISSANT.

## 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.

SYMPHONIA  


Pavillon de présentation  
À l'angle du chemin de la Pointe-Sud  
et de la rue André-Prévost  
Île des Sœurs

SYMPHONIAPOP.COM  
514 767.4555

« 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](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





# LE ROSE-PHILLIPS 2

VIVE VDA + Prêtel ALLIANCE



1-2-3 CHAMBRES  
UNITÉS MEZZANINES

CONDO SUR PARC.  
CONDO SUR VILLE.

**LE PROJET  
LE PLUS CONVOITÉ  
DANS ROSEMONT**

**BUREAU DES VENTES : 5700, RUE GARNIER #102  
514 475-2228 LEROSEPHILLIPS.CA**

# Tout savoir pour obtenir son premier prêt hypothécaire

**Avant de partir à la recherche de sa première maison, il faut s'assurer de pouvoir financer son achat. De la préautorisation hypothécaire à l'obtention finale du prêt, voici les étapes essentielles à connaître pour y arriver simplement.**

## Établir son budget actuel et futur

Pour bien commencer, il est important de faire le point sur sa situation financière en dressant un portrait de ses dépenses et de ses revenus. En ayant une vue d'ensemble sur ses moyens actuels, il sera plus facile d'estimer son budget futur, une fois propriétaire.

Vos dettes et votre dossier de crédit peuvent avoir un impact sur votre capacité à contracter un prêt ou à obtenir un meilleur taux d'emprunt hypothécaire. En le sachant dès maintenant, vous aurez du temps devant vous pour améliorer la situation et assainir vos finances, si c'est nécessaire.

## Évaluer sa capacité d'emprunt

Estimer le montant qu'on peut emprunter n'est pas toujours simple. Heureusement, les prêteurs et la SCHL mettent à notre disposition des calculateurs pour nous aider à évaluer notre capacité d'emprunt.

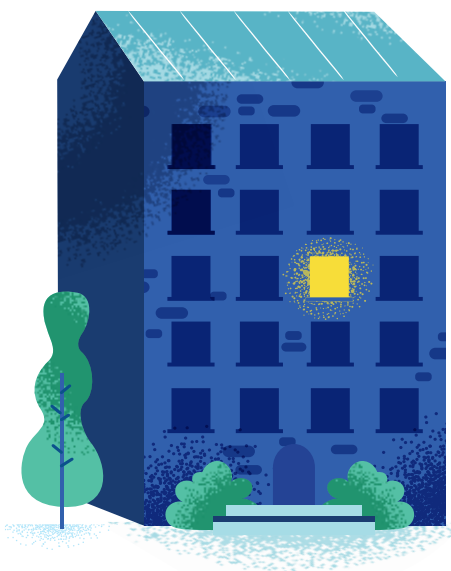
Pour rester confortable, un ratio d'endettement hypothécaire et les dépenses associées à sa maison ne devraient pas dépasser 30 % de son revenu brut total, soit avant même de payer l'impôt.

## Faire préautoriser puis négocier son prêt hypothécaire

Une fois que vous aurez déterminé le montant de

l'hypothèque qui vous convient, vous pouvez confirmer votre capacité d'emprunt en faisant préautoriser votre prêt, et ce, avant même de commencer à visiter des maisons! Cela vous sera utile, car la préautorisation vous permet de :

- avoir une confirmation précise du montant maximum que vous pouvez emprunter
- aiguiller vos recherches sur des propriétés que vous pourriez réellement acheter
- démontrer votre sérieux dans vos démarches aux vendeurs et aux courtiers immobiliers
- accélérer l'acceptation de votre offre d'achat et devancer d'autres acheteurs potentiels
- fixer pour 90 jours les modalités hypothécaires négociées.



## L'épargne automatique, pour amasser sa mise de fonds

Si épargner n'est pas toujours facile, opter pour l'épargne automatique peut vous permettre d'accumuler votre mise de fonds. L'épargne automatique, c'est lorsqu'un montant est retenu sur le salaire ou prélevé automatiquement d'un compte bancaire afin d'être placé dans vos économies.

Les REER de fonds de travailleurs offrent des économies d'impôt supplémentaires, par rapport à un REER ordinaire. À titre d'exemple, en cotisant au REER+ du Fonds de solidarité FTQ, vous obtiendrez 30 % d'économies d'impôt en plus\*, ce qui vous permettra de constituer votre mise de fonds encore plus facilement. ❖

\* Les crédits d'impôt accordés aux actionnaires du Fonds de solidarité FTQ 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 de solidarité FTQ d'un montant de 5 000 \$.

Veuillez lire le prospectus avant d'acheter des actions du Fonds de solidarité FTQ. Vous pouvez vous procurer un exemplaire du prospectus sur le site [Web.fondsftq.com](http://Web.fondsftq.com), auprès d'un responsable local ou aux bureaux du Fonds de solidarité FTQ. Chaque taux de rendement indiqué est un taux de rendement total composé annuel historique qui tient compte des fluctuations de la valeur des actions et du réinvestissement de tous les dividendes et ne tient pas compte de l'impôt sur le revenu payable par un porteur, qui aurait pour effet de réduire le rendement. Les actions du Fonds de solidarité FTQ ne sont pas garanties, leur valeur fluctue et leur rendement passé n'est pas indicatif de leur rendement dans l'avenir.



# Une équipe, sans commission!

En plus de vous offrir une visibilité exceptionnelle, DuProprio vous donne accès à une équipe professionnelle 7 jours sur 7, et ce, sans payer de commission.



**duProprio**

**J'AI VENDU!**

**1 866 387-7677**

DuProprio.com

Q A U  
A A U  
**AQUABLU**

ARCHITECTURE EMBLÉMATIQUE, DESIGN SPECTACULAIRE,  
UNITÉS SPACIEUSES, VUE EXCEPTIONNELLE SUR LA RIVIÈRE,  
VOUS AVEZ TOUTES LES RAISONS D'AIMER LA VIE EN BLU!

*phase 2*



LUXE ABORDABLE  
SANS COMPROMIS

Espace de vente  
108, chemin du Bord-de-l'eau, Sainte-Dorothée  
**AQUABLU.CA**

**McGill**  
IMMOBILIER

  
**ENGEL & VÖLKERS**



60% VENDU

62 CONDOS NEUFS EN CONSTRUCTION  
DANS HOMA, 3950, RUE SHERBROOKE EST  
OCCUPATION AUTOMNE 2020  
STRUCTURE BÉTON  
1, 2 ET 3 CHAMBRES À COUCHER  
DE 646 À 1 285 PI.CA  
BALCON/TERRASSE, ASCENSEUR ET GARAGE  
PRIX À PARTIR DE 253 900 \$<sup>+TX</sup>  
[lebotanik.com](http://lebotanik.com)

LE BOTANIK



OCCUPATION IMMÉDIATE  
SUPERBE CONDO-MAISON DE VILLE  
AU CŒUR DU PLATEAU, À DEUX PAS DE L'AVENUE  
MONT-ROYAL ET DU PARC LAFONTAINE  
3 CHAMBRES À COUCHER  
PRIX À PARTIR DE 699 000 \$<sup>+TX</sup> GARAGE INCLUS  
[plateaulafontaine.com](http://plateaulafontaine.com)

PLATEAU  
Lafontaine



BIENTÔT EN PRÉVENTE!  
UNE OFFRE UNIQUE DANS LE SECTEUR D'AHUNTSIC  
PROJET DE 24 CONDOS  
1, 2 ET 3 CHAMBRES À COUCHER  
TERRASSE AU TOIT, BALCON ET GRANDE FENESTRATION  
PRIX À PARTIR DE 299 900 \$<sup>+TX</sup>  
[jardinstlo.com](http://jardinstlo.com)

Jardins  
St-Louis  
CONDOMINIUMS



PROJET À VENIR  
60 CONDOS NEUFS DIRECTEMENT AU COIN DE  
ST-LAURENT ET FLEURY AU CŒUR D'AHUNTSIC  
À DEUX PAS DE LA PROMENADE FLEURY,  
IDÉALEMENT SITUÉ PROCHE DES MÉTROS  
HENRI-BOURASSA ET SAUVÉ  
STRUCTURE BÉTON  
ASCENSEUR  
40 STATIONNEMENTS INTÉRIEURS AVEC RANGEMENT  
1, 2 ET 3 CHAMBRES À COUCHER  
[lefleuri.com](http://lefleuri.com)

fleuri  
CONDOMINIUMS



DÉVELOPPEURS MONTRÉAL

DEPUIS PLUS DE 50 ANS, DÉVELOPPEURS MONTRÉAL A  
AIDÉ À GLORIFIER LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL AU QUÉBEC.  
NOUS SOMMES UNE ENTREPRISE FIÈRE DE FOURNIR  
UN SERVICE DE QUALITÉ SUPÉRIEURE ET DE TOUT  
FAIRE POUR COMBLER LES BESOINS DE SES CLIENTS.  
NOUS CROYONS QU'IL EST POSSIBLE DE VOUS  
COMPTER PARMIS NOS CLIENTS POUR LA VIE.

[devmtl.ca](http://devmtl.ca)

CONTACTS:

DINA ASWAR 514 402-9796  
& ANDRÉ MAC DUFF 514 916-3141