

PLEIN DE CONSEILS PRATIQUES

LE GUIDE DE L'ACHETEUR

MON HABITATION NEUVE

ÉDITION SPÉCIALE
PRIX HABITAT DESIGN 2021

TROUVEZ VOTRE
CHEZ-VOUS ICI
ET MAINTENANT !

- Abordables
- Familiales
- De prestige
- 55 ans +
- Unités locatives

MONHABITATIONNEUVE.COM

UNE PRÉSENTATION DE :



EN COLLABORATION AVEC :



GE APPLIANCES





628
SAINT-JACQUES

LE LUXE D'UNE VIE SANS COMPROMIS

VIVRE AU **SQUARE VICTORIA**

Bienvenue dans un lieu de vie où le calme avoisine l'effervescence, le luxe s'exprime dans la simplicité, et le quotidien se prête à l'évasion. À deux pas du Square Victoria, le 628 Saint-Jacques vous offre tout, sauf des compromis.

À partir de **580 900 \$ + taxes***

628saint-jacques.com | info@628saint-jacques.com
500, rue McGill, Montréal QC H2Y 2H6 | T. 1 514 693-8155

*Selon les disponibilités

Signé
BRUCCOLINI

Vivre plus
grand que
nature



VICTORIA

SUR LE PARC

À partir de
739 900 \$ + taxes*

Victoria sur le parc est une vision d'équilibre. Entre mesure et démesure, c'est un phare de verre qui pousse au coeur d'un espace vert, une tour de 200 mètres bâtie à échelle humaine. Victoria sur le parc est un écosystème où l'on peut vivre, travailler et se divertir dans un seul et même endroit.

victoriasurleparc.com
info@victoriasurleparc.com
500, rue McGill, Montréal QC H2Y 2H6
T. 1 438 793-2948

*Selon les disponibilités

Signé
BRUCCOLINI



SOMMAIRE

- 4** Prix Habitat Design 2021
- 12** Pourquoi engager un designer d'intérieur?

- 15** Vers des formes plus durables d'habitat

- 18** Des outils financiers pour vous permettre d'acheter
- 20** Cocons pour familles
- 23** Beaucoup de choix dans le luxe

- 27** Avez-vous assez d'actif pour passer à l'action?
- 29** Une maison, ça se magasine!
- 32** Les pros de l'immobilier
- 34** Tout savoir pour obtenir son premier prêt hypothécaire
- 36** Devenir propriétaire avec le RAP

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.

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, commandite, conseil, expertise ou opinion publié dans ce document ne constitue pas une caution de l'éditeur ou des autres participants à la réalisation de cette brochure 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.

Avertissement : Les prix et caractéristiques des projets résidentiels annoncés peuvent changer sans préavis.

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

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Direction marketing et mise en marché

Jacques Beaulieu

Rédaction

Frédéric Simonnot (Perception communications),
Annie Tremblay, Eve-Marie Surprenant,
Jacques Beaulieu consultant inc.

Illustrations de la page couverture et ci-haut

Marquise Condominiums phase VI, à Laval, par Dév Méta,
Le Groupe Monsap et Les Entreprises QMD inc.
Lauréat 2021 du Grand Prix Habitat Design – Le Choix du public –
Volet Unité modèle aménagée

Photographies

Gracieuseté de constructeurs participants

Conception et réalisation graphique

Robert Chayer et Mance Lanctôt (fig.com)

Webmestre

Érik Langlois en collaboration avec Info Solutions Fuzion

Pour réservations publicitaires

j.beaulieu@jbeaulieu.com ou 514 255-4066



PRIX HABITAT DESIGN.



LE CONCOURS DES PRIX HABITAT DESIGN DÉVOILE SES LAURÉATS 2021 !

Dans le cadre d'une cérémonie présidée par Michel Dallaire, designer industriel de réputation internationale, plusieurs des plus importantes entreprises du monde de l'habitation du Grand Montréal ont braqué leurs projecteurs sur les lauréats du concours Les Prix Habitat Design 2021, lequel célèbre le talent, la créativité et le génie remarquable des créateurs et des artisans du secteur de la construction résidentielle.

Ces distinctions — une douzaine ont été attribuées cette année — visent à souligner l'excellence des concepts proposés dans la construction d'unités d'habitation neuves dans la région métropolitaine de Montréal. Pour ce faire, le concours encourage l'intégration d'un design d'intérieur de qualité grâce à une approche multidisciplinaire, un avantage concurrentiel certain pour la conception d'habitations ergonomiques, fonctionnelles et esthétiques, ainsi que pour leur mise en marché auprès d'un public de plus en plus sensible à un environnement offrant ce que les designers appellent aujourd'hui le bien-être dans toutes ses dimensions.

UNE NOUVEAUTÉ : LE GRAND PRIX HABITAT DESIGN CATÉGORIE AGENCE CRÉATIVE DE L'ANNÉE

En octroyant pour la première fois ce titre très envié à l'agence Six communications, le jury souhaite souligner les récents faits d'armes exceptionnels de cette agence basée à Montréal, notamment pour sa créativité, afin d'établir un modèle d'affaires pouvant maintenir l'activité des bureaux de ventes, et ce, malgré les limites imposées par la Santé publique en cette période de pandémie.

Plus encore, cette firme a remporté le Prix Summit International Awards dans la catégorie Customer Website Award pour le site web du projet Rubis par Marquise. Cette distinction est reconnue internationalement.

LES GRAND PRIX HABITAT DESIGN – LE CHOIX DU PUBLIC – UNITÉ MODÈLE AMÉNAGÉE ET LE CHOIX DU PUBLIC – BUREAU DES VENTES

Aux prix décernés par le jury s'ajoutent les récompenses parmi les plus prisées par les participants, les Grand Prix Habitat Design dans la catégorie Choix du public – Unité modèle aménagée et dans la catégorie Bureau des ventes. Cette année, la course pour obtenir la faveur du public a réuni une dizaine de finalistes dans chacune des catégories. Tous les participants au vote du public, essentiellement administré sur un site Web à cet effet, propulsé par duProprio, étaient admissibles au tirage de prix d'une valeur globale de 2 500 \$ offerts par GE Électroménagers.

LAURÉATS DES PRIX HABITAT DESIGN 2021



GRAND PRIX HABITAT DESIGN

Choix du public – Volet Bureau des ventes

Central Parc Laval
Groupe Saroukian



GRAND PRIX HABITAT DESIGN

Choix du public – Volet Unité modèle aménagée

Marquise Condominiums phase VI, à Laval, par Dév Méta,
Le Groupe Monsap et Les Entreprises QMD inc.



DES JURYS DE GRANDE EXPÉRIENCE

Pour le volet Unité modèle aménagée, le jury était composé de designers d'intérieur membres de l'APDIQ soit : Michèle Lalumière, Jean de Lessard, Lucie Roy et Mélodie Violet.

Pour le volet Bureau des ventes, le jury multidisciplinaire était composé de l'architecte André Bourassa, du designer graphique Shawn Bedford,



du réputé designer industriel Michel Dallaire, du designer d'intérieur Marco Brissette, du designer industriel Mario Gagnon et de l'architecte paysagiste Tracey Hesse.

Par ailleurs, le jury du Volet Identité visuelle était formé des designers graphiques suivants : Olivier Bruel, Mario Mercier et Lorena Garcia Giron.



LAURÉATS DES PRIX HABITAT DESIGN 2021

LES PRIX HABITAT DESIGN – CATÉGORIE BUREAU DES VENTES ET CATÉGORIE UNITÉ MODÈLE AMÉNAGÉE – CHOIX DU JURY

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 son rêve de future habitation neuve. C'est dans ce contexte qu'est né le concours des Prix Habitat Design mis de l'avant en partenariat avec l'Association des designers d'intérieur du Québec (APDIQ) et le magazine *FORMES*.

VOLET BUREAU DES VENTES

Grand Prix Habitat Design

Volet Bureau des ventes – Choix du jury :

Catégorie projet de plus de 150 M\$

Le Sherbrooke (Ville-Marie)

Broccolini Construction inc.

Grand Prix Habitat Design



Volet Bureau des ventes – Choix du jury :

Catégorie projet de 35 M\$ à 100 M\$

Wellington sur le bassin (Le Sud-Ouest / Griffintown)

Devimco Immobilier



Prix Habitat Design

Volet Bureau des ventes – Mention honorable du jury :

Le Newman (LaSalle)

DevMcGill/Cogir Immobilier



LAURÉATS DES PRIX HABITAT DESIGN 2021

VOLET UNITÉ MODÈLE AMÉNAGÉE

Grand Prix Habitat Design

Volet Unité modèle aménagée – Choix du jury :

Catégorie Unité d'une valeur de moins de 375 000 \$

Mellem Brossard

Maître Carré



Grand Prix Habitat Design

Volet Unité modèle aménagée – Choix du jury :

Catégorie Unité d'une valeur de 375 000 \$ à 500 000 \$

Central Parc Laval

Groupe Saroukian



Grand Prix Habitat Design

Volet Unité modèle aménagée – Choix du jury :

Catégorie Unité d'une valeur de plus de 750 000 \$

Symphonia VIU (Île des Sœurs / Verdun)

Corporation Westcliff



VOLET IDENTITÉ VISUELLE / GRAPHISME

Prix Habitat Design

Volet Identité visuelle – Mention honorable du jury :

Jardins Philomène (Ville Mercier)

Groupe Beaumont Élite II





**PRIX
HABITAT
DESIGN.**

2021

CHAPEAU À NOS PARTENAIRES !

Les commanditaires et partenaires des Prix Habitat Design 2021 sont l'Association professionnelle des designers d'intérieur du Québec (APDIQ), l'Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ), la Société des designers graphiques du Québec, duProprio, Électroménagers GE, Rinox, ainsi que le magazine *FORMES*.

CENTRAL PARC LAVAL

Groupe Saroukian

LAURÉAT

de deux Grands Prix Habitat Design

**Bureau des ventes –
Choix du public**

**Unité modèle aménagée –
Choix du jury**

Catégorie Unité d'une valeur
de 375 000 \$ à 500 000 \$



Michel Dallaire, designer industriel de renommée mondiale, président d'honneur des Prix Habitat Design



Diane Carrier de GE Électroménagers, commanditaire des Choix du public



Christian Vendette de duProprio, commanditaire principal des Prix Habitat Design

CENTRAL ♀ PARC LAVAL

550 UNITÉS LOCATIVES DE 690 À 1600 PI²

Bureau de location
3409, boul. Le Carrefour, Laval

514 827.7272 centralparclaval.com

LAURÉATS DES PRIX HABITAT DESIGN 2021

Enfin, la sélection des lauréats dans la catégorie Architecture de paysage a été assurée par Nadège Tchuente, Karine Durocher, Tracey Hesse et Serge Galant, tous des professionnels reconnus du domaine.

GRAND PRIX HABITAT DESIGN EN ARCHITECTURE DE PAYSAGE

Catégorie : Complexe multirésidentiel
Ziad Haddad / WAA Montréal,
Tour des Canadiens 3 (Ville-Marie)

Catégorie : Unifamiliale
Stéphanie Desmeules / Paysages Spirituels
et Thérapeutiques
Le Jardin des Duburcq-Douilliez (région d’Orford)

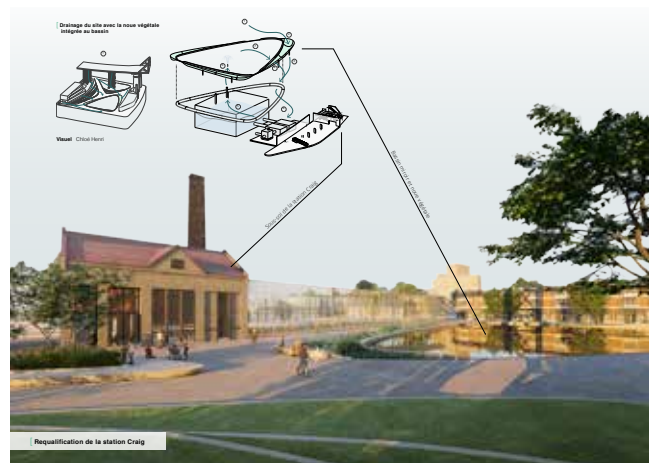


LE PRIX RINOX DE LA RELÈVE EN ARCHITECTURE DE PAYSAGE

En collaboration avec l’Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ), la première édition du Prix Rinox de la relève en architecture de paysage a permis de démontrer le talent indéniable de jeunes créateurs de moins de cinq ans d’expérience et de finissants dans ce champ d’études universitaires. Le jury a décerné cette distinction à Francis Laforest, étudiant de l’Université de Montréal et stagiaire à la firme L’Atelier Urbain. En plus d’un trophée emblématique, le lauréat remporte une bourse de 1 000 \$ offerte par Rinox.



Miroir Craig, refléter l’identité Francis Laforest



Miroir Craig, refléter l’identité Francis Laforest



SIX

COMMUNICATIONS + AGENCE IMMOBILIÈRE

Quelques-unes
de nos réalisations
primées en 2021



**PRIX
HABITAT
DESIGN.**

L'AGENCE SIX
**FIÈRE LAURÉATE
DU PRIX HABITAT DESIGN**
Agence créative de l'année



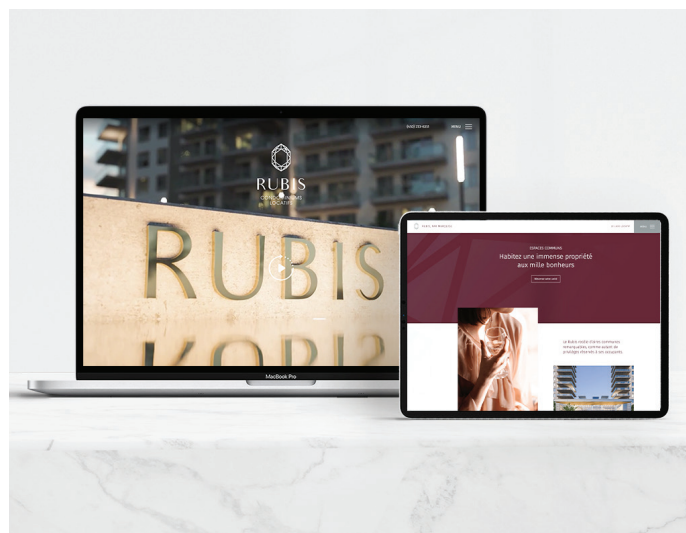
**PRIX
HABITAT
DESIGN.**

MARQUISE PHASE VI
**FIER LAURÉAT
DU GRAND PRIX HABITAT DESIGN**
Choix du public pour son unité
modèle aménagée



**PRIX
HABITAT
DESIGN.**

JARDINS PHILOMÈNE
**FIERS LAURÉATS
D'UN PRIX HABITAT DESIGN**
Identité visuelle

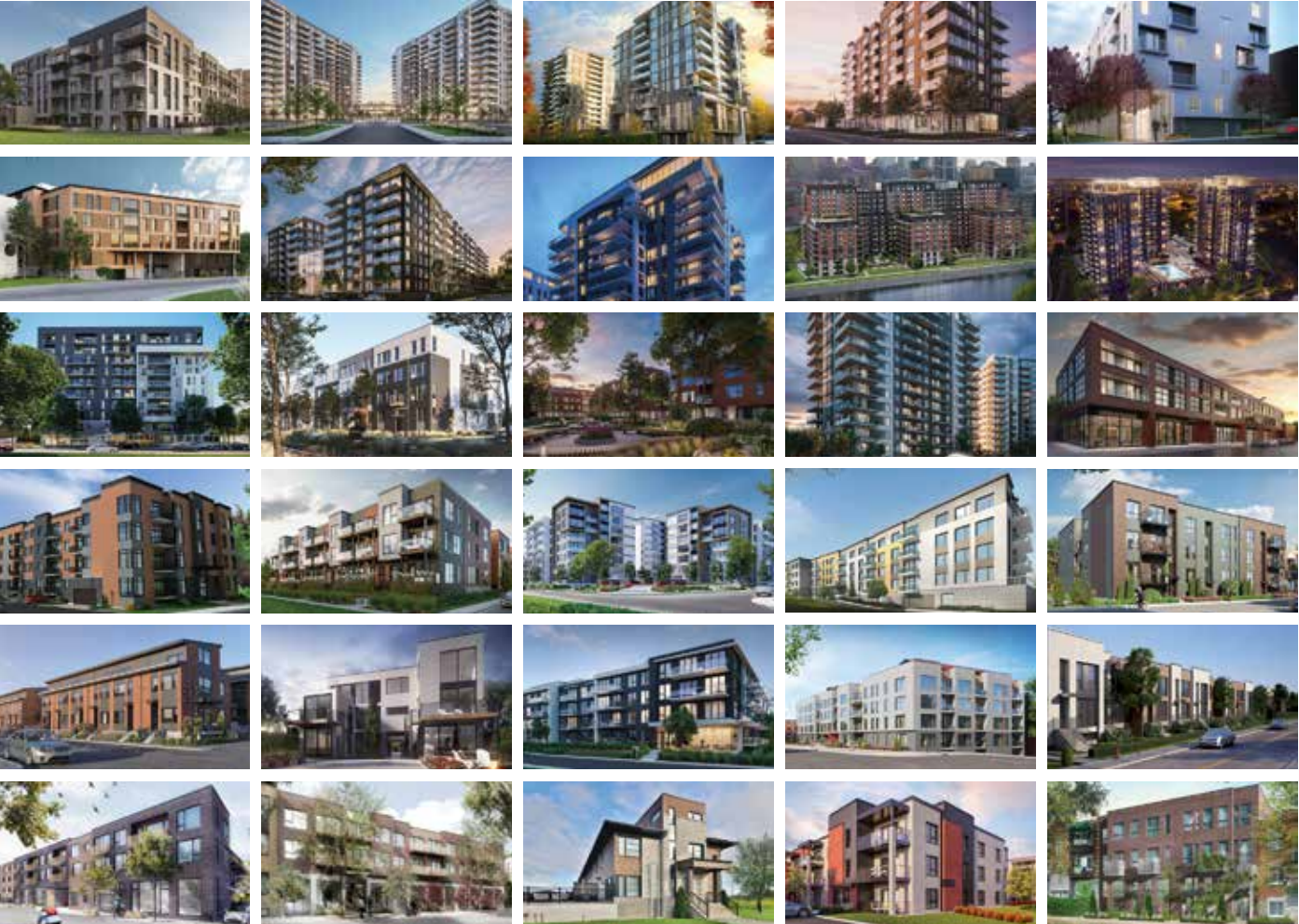


RUBIS PAR MARQUISE
**FIER LAURÉAT D'UN SUMMIT
INTERNATIONAL AWARD**
Site Web consommateur

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.

agencesix.ca

PROJETS RÉCENTS



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 l'espace, les aires de circulation, la fenestration, 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 revoir les cloisons, 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, et dans le souci de votre mieux-être, 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 étape.
- 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.

Vous cherchez du neuf ?

**Vous êtes
au bon
endroit !**

Trouvez la propriété
neuve ou le terrain
de vos rêves.

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

neuves.duproprio.com



duProprio



POUR VOTRE PROJET D'AMÉNAGEMENT,
ENGAGEZ UN MEMBRE DE L'APDIQ

**Parce qu'on
ne s'improvise pas
designer d'intérieur.**



Éducation reconnue **DEC ou BAC**

Formation continue **obligatoire**

Assurances **professionnelle et civile**

Code de déontologie **éthique et valeurs**

Pour plus d'information, consultez :
www.apdiq.com

APDIQ

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



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.

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

Gracieuseté de : Bois-Franc

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 qu'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.



Vivez
au sommet
de Laval !

3 ½ 4 ½ 5 ½

Condos à vue panoramique · Penthouses · Maisonnettes

SUMUM
[CONDOS VIVA]

450 682-0220 – condosviva.com

Il est temps que les électroménagers aient une personnalité. LA VÔTRE.

CAFÉ

DE CONCEPTION UNIQUE™

CAFÉ présente la toute première collection d'électroménagers haut de gamme que vous pouvez personnaliser avec la quincaillerie sur mesure pour refléter votre style de conception unique et donner une allure révolutionnaire à votre cuisine.

cafeappliances.ca/fr

CAFÉ: Distinct By Design est une marque de commerce de General Electric Company.

PROJETS ABORDABLES

DES OUTILS FINANCIERS 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 financiers 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.

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

En vigueur depuis septembre 2019, tel qu'annoncé dans le discours du budget du gouvernement fédéral en mars 2019, 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 admissible. Cette aide, qui peut atteindre 10% du coût d'une habitation neuve ou 5% d'une propriété existante, 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/).

LE RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (RAP)

Dans le but de faciliter l'acquisition d'une première propriété résidentielle, 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. Principal avantage, l'émetteur de vos REER ne retiendra pas d'impôt sur ces montants, ce qui permet de profiter de sommes plus importantes pour votre mise de fonds initiale. Habituellement, vous ne pouvez pas, sans retenue d'impôt, retirer des fonds d'un REER immobilisé. Toutefois, vous devez

commencer à rembourser les fonds dans la deuxième année suivant le retrait. Vous ne disposez pas de REER ? Consultez votre conseiller financier qui pourrait vous aider à profiter pleinement du RAP. Pour en savoir davantage sur les modalités du 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. 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 répondant aux normes du programme 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. Le gouvernement du 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 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

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 à certaines limites. Des modifications peuvent y être apportées sans préavis. Par précaution, vérifiez si le programme qui vous intéresse est toujours en vigueur.

Sources : SCHL, ARC et Jacques Beaulieu consultant



OSHA
REMARQUABLE
INTIMITÉ

HOHELAGA

OSHACONDOS.COM

OSHA, DES CONDOS
À ÉCHELLE HUMAINE
DANS UN QUARTIER VIVANT



TROIS CHAMBRES EN VILLE

COCONS POUR FAMILLES

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

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

UNE OFFRE QUI TEND À S'AMÉLIORER

On peut affirmer que l'habitation familiale marie aujourd'hui le style et le design aux aspects fonctionnels et pratiques indispensables aux familles éclatées et recomposées du 21^e siècle. L'offre est à la fois variée et modulable, que ce soit au centre-ville ou à l'extérieur de l'île.

« 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 son intention de faire adopter 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.



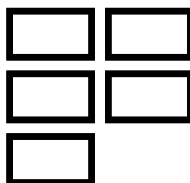
Photo : iStock

Quand le fond influence la forme

Abonnez-vous au magazine **FORMES** dès maintenant pour seulement 29,95 \$ CA.

6 numéros du magazine **FORMES**
Économisez 35 % sur le prix en kiosque

FORMES



FORMES.CA

« 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 !



JARDINS PHILOMÈNE

CULTIVEZ VOTRE BONHEUR




Maintenant en vente

Projet domiciliaire à Mercier
Venez visiter nos 4 maisons modèles

450 600-2510
jardinsphilomene.com

Le Groupe
BEAUMONT



**Affichez sur
DuProprio et
offrez-vous
une visibilité
exceptionnelle!**

**Constructeurs et promoteurs immobiliers,
profitez d'un service exclusif et personnalisé :**

- ✓ Annonces avec le logo de votre entreprise
- ✓ Montage de vos annonces
- ✓ Visite virtuelle

Contactez notre équipe!

1 855 832-2202 neuves@duproprio.com



duProprio

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 est très actif ces derniers temps, donc si vous avez les moyens, pourquoi ne pas en profiter ?



Gracieuseté de : Imperia Condominiums

En observant les divers chantiers en cours de réalisation, on voit que 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.

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. 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.





LA BEAUTÉ DE L'INNOVATION

PAVÉS • DALLES • MURETS

RINOX.COM



MONTREALGUIDECONDO

Guide complet de l'habitation neuve du Québec



Le seul
répertoire immobilier
offrant
la prise
de rendez-vous
directe!

visitez les projets
CollectionTM

www.montrealguidecondo.ca

514 443.4909

Visitez notre section

➔ **PROJETS
AVEC PLANS**

Visitez notre section

➔ **PROJETS AUTOUR
DU MÉTRO**

Visitez notre blogue

➔ **CRITIQUES DE PROJETS
IMMOBILIERS**

Visitez notre section

➔ **121 PROJETS
CONDOS À LOUER**



AVEC SMART CONDO PLANS, VISITER VOTRE FUTUR CONDO N'AURA JAMAIS ÉTÉ AUSSI FACILE !

Vous aimeriez visiter le condo de vos rêves dans le confort de votre salon ? C'est aujourd'hui possible grâce à Smart Condo Plans. Ce logiciel, intégré au site Web du projet immobilier par son promoteur, permet d'explorer aisément le bâtiment et ses unités sans avoir à se déplacer. Établissez vos critères de sélection et voyez toutes les unités qui y correspondent! Que vous soyez à la recherche d'une habitation neuve à vendre ou à louer, **Smart Condo Plans** vous facilite la tâche !

VISITEZ LE PROJET DANS LE CONFORT DE VOTRE DEMEURE

Découvrez le projet immobilier sur votre téléphone intelligent, votre ordinateur ou n'importe quel navigateur Web. Visitez les espaces communs et les unités à l'aide de photos haute résolution, de vidéos de qualité et même de visites virtuelles. Les plans architecturaux, également disponibles en version PDF, vous permettent d'obtenir les dimensions exactes de chaque pièce, l'orientation des unités et plusieurs autres détails pertinents.

TROUVEZ EXACTEMENT CE QUE VOUS CHERCHEZ

Dénichez rapidement les unités qui correspondent à vos besoins en définissant vos critères de recherche à l'aide des filtres : superficie, prix, nombre de chambres à coucher et de salles de bain, etc. Les résultats vous montrent les unités disponibles en temps réel, en tenant compte des unités réservées, vendues ou disponibles ultérieurement. Pas de surprise ni de déception !

MAGASINEZ À VOTRE RYTHME

Explorez sans presse toutes les options qui s'offrent à vous et contactez l'équipe du projet lorsque vous souhaitez en apprendre davantage sur les unités correspondant exactement à vos critères. Réservez ensuite votre unité en toute tranquillité dans le confort de votre demeure.

Créé par l'agence marketing SiLO Communication, également éditeur du répertoire « Montreal Guide Condo », Smart Condo Plans révolutionne la façon de magasiner son habitation neuve. Simple d'utilisation, son interface permet d'obtenir un aperçu réaliste des projets immobiliers et de leurs unités. Découvrez dès maintenant tous les projets disponibles avec le logiciel Smart Condo Plans en consultant le répertoire [Montreal Guide Condo](#).



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.

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)



MARÉSIDENCERETRAITE

Le seul site Web présentant des résidences avec animaux acceptés !



Comparez
les résidences
de votre choix
en un clic.

www.maresidenceretraite.ca

UNE MAISON, ÇA SE MAGASINE !

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

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

ÉTAPE 1

Selon de nombreux professionnels de l'immobilier, la toute première chose à faire quand on est un aspirant propriétaire, est de rencontrer le conseiller d'une institution bancaire. Plus votre budget est serré, plus cet exercice est important. Cette rencontre permet d'examiner vos options de manière réaliste. Elle a l'avantage de mettre aussitôt en lumière deux cas

de figure assez fréquents : des ménages, souvent des deuxièmes acheteurs, en situation de s'offrir une habitation beaucoup plus spacieuse ou luxueuse qu'ils ne le pensent, ou au contraire, des gens dont la situation est trop fragile pour trouver une unité d'habitation à leur portée dans une conjoncture et un marché donnés.

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

ÉTAPE 2

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

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

ÉTAPE 3

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

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

ÉTAPE 4

Multipliez les occasions de trouver votre bonheur. Au point de départ, les meilleures sources d'information suggérées pour avoir un bon aperçu de l'offre sont la section immobilière des journaux locaux du quartier convoité, les journaux spécialisés gratuits et les annonces classées sur Internet (ex. : GuideHabitation.ca et le site des municipalités pour les habitations neuves ou encore, surtout pour l'existant, centris.ca et realtor.ca), et enfin les sites des courtiers immobiliers. La plupart de ces sites proposent de vous faire parvenir des alertes dès qu'une habitation correspondant à vos critères est sur le marché. Inscrivez-vous, on ne sait jamais.

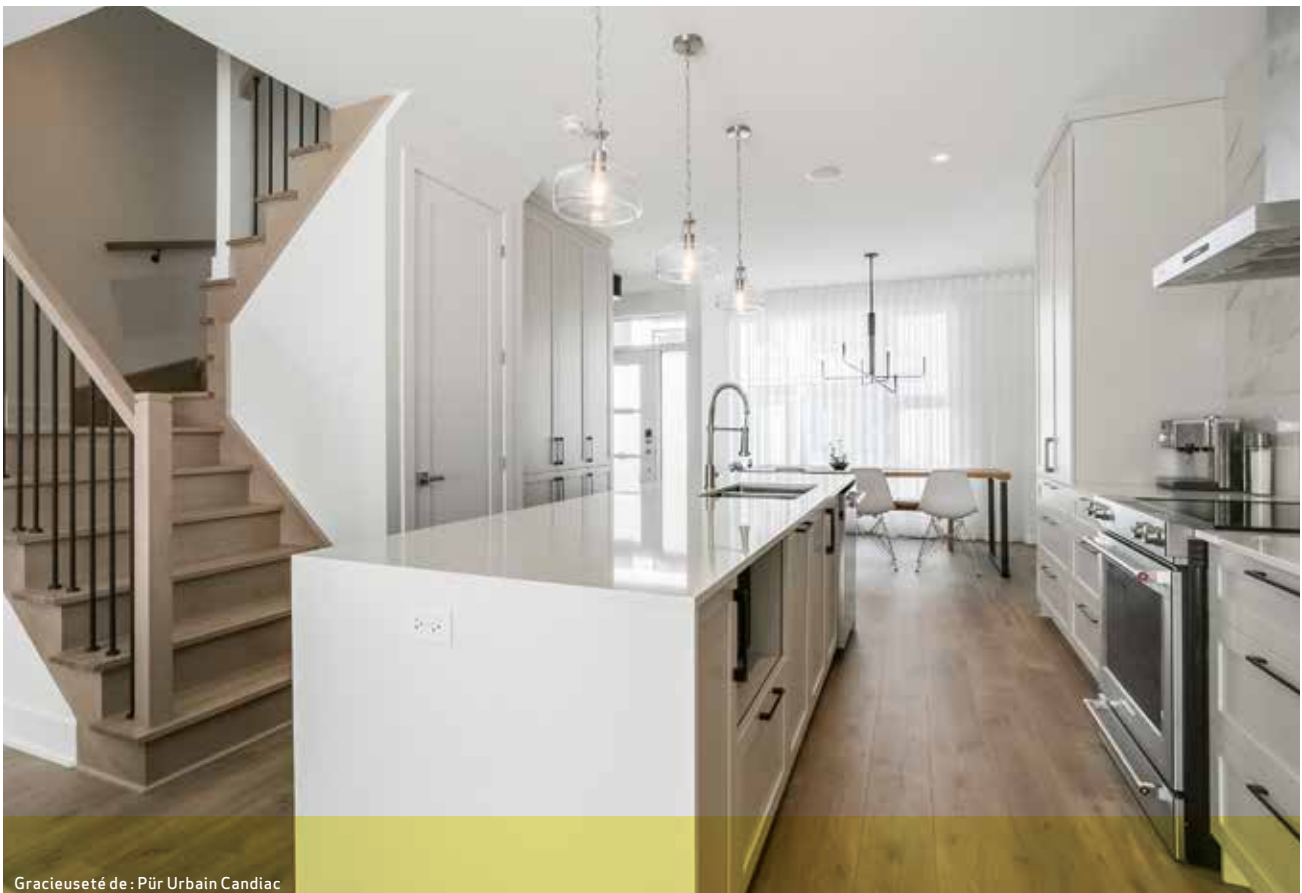
D'ailleurs, profitez de toutes les chances de visiter des propriétés. Les Week-ends visites libres et les Visites libres d'automne sont sans conteste les meilleures occasions de comparer les produits les plus tendance offerts dans la région métropolitaine. Toutefois, si vous ne trouvez pas votre bonheur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



Gracieuseté de : Ambiance Plein Sud

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, pourvu 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 quartier 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.



LES PROS DE L'IMMOBILIER

Au début, pendant, à la fin ou même tout au long de la transaction d'un bien immobilier, un nombre considérable de professionnels peuvent être appelés à intervenir. Voici les personnages avec lesquels vous, comme tout acheteur, êtes le plus susceptible de traiter...

LE CONSTRUCTEUR OU L'ENTREPRENEUR

En premier lieu, à l'achat d'une maison neuve, ou pour procéder à des rénovations sur une maison existante, vous devrez faire appel à un constructeur ou à un entrepreneur. Naturellement, il est essentiel de lui demander des références et de vous informer de la qualité de son travail auprès d'autres clients. N'hésitez pas à visiter les complexes résidentiels qu'il a déjà construits et à vérifier s'il est membre d'une association de constructeurs d'habitations.

L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Au Québec, l'arpenteur-géomètre est la seule personne légalement autorisée à délimiter les propriétés publiques et privées. Un propriétaire peut faire appel à ce professionnel pour matérialiser les limites de son terrain par un piquetage ou pour rédiger un certificat de localisation. Le certificat de localisation est un document comportant un rapport et un plan par lesquels l'arpenteur-géomètre exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds. En somme, il fournit l'état de santé d'une propriété par rapport aux titres de propriété,

au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Si le certificat de localisation remonte à plus de cinq ans, il devra probablement être mis à jour. Ce professionnel doit être membre de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (OAGQ).

L'ÉVALUATEUR AGRÉÉ

Le travail de l'évaluateur agréé consiste à formuler une opinion objective sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier à une date donnée. Son évaluation sert de base à toute négociation concernant ce bien ou ce droit. Membre d'un ordre professionnel, l'évaluateur agréé doit respecter des normes de pratique et un code de déontologie. Il est également soumis à des inspections sur sa pratique professionnelle.

Avant d'obtenir ce titre, un candidat à l'exercice de la profession doit notamment détenir un diplôme universitaire donnant ouverture au permis, avoir effectué un stage d'un an sous la supervision d'un membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), avoir suivi les cours de formation sur les normes de pratique professionnelle et de déontologie et réussi l'examen d'admission.



L'INSPECTEUR EN BÂTIMENTS

L'inspection professionnelle préachat est essentielle pour protéger les intérêts des acheteurs. Elle consiste en l'inspection des systèmes et des composantes visibles et accessibles d'un bâtiment et vise à identifier les défauts majeurs qui en diminuent l'usage, la jouissance ou la valeur ou qui présentent un risque à la sécurité des occupants. Elle sert aussi à constater l'état des divers éléments et fait l'objet d'un rapport écrit. L'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) est reconnue par les professionnels de l'industrie comme la référence en la matière au Québec.

LE COURTIER D'ASSURANCE

Le courtier d'assurance peut vous aider à définir vos besoins en matière d'assurance habitation et d'assurance vie prêt hypothécaire. L'assurance habitation couvre le coût de remplacement de votre maison en cas de sinistre. L'assurance vie prêt hypothécaire protège votre famille si vous décédez avant le remboursement du prêt hypothécaire. L'aide du courtier d'assurance peut se révéler très utile dans le choix de ces produits.

LE NOTAIRE

Le notaire est un expert reconnu dans le domaine du droit immobilier. La prudence la plus élémentaire suggère d'ailleurs d'avoir recours à ses services avant

de s'engager à quoi que ce soit. Une grande majorité d'acheteurs ignore en effet qu'une fois l'offre d'achat signée et acceptée, il est très difficile d'en modifier les termes ou de l'annuler. Un suivi après l'enregistrement de l'acte de vente est également essentiel, car divers intervenants du domaine de la construction peuvent vous réclamer des sommes, parfois considérables, que l'entrepreneur a fait défaut de leur payer (hypothèque légale).

En droit québécois, toute hypothèque immobilière doit être constatée dans un acte authentique reçu par un notaire, le seul professionnel détenant l'expertise juridique nécessaire pour garantir la protection des droits de l'acheteur, du vendeur et du créancier. Son rôle est de s'assurer que la forme du document répond aux exigences de la loi et que son contenu traduit fidèlement les intentions de chacune des parties.

L'acte de vente et l'hypothèque étant notariés, ils sont difficilement contestables. Les obligations auxquelles le notaire est soumis lui imposent également de ne remettre le produit de la vente au vendeur qu'après avoir procédé à certaines vérifications. Le notaire s'assure ainsi de la protection de toutes les parties.

Sources : Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (OAGQ), Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) et Chambre des notaires du Québec (CDNQ)



CONSULTANTS EN BÂTIMENT &
DESIGNERS D'INTÉRIEUR ET D'EXTÉRIEUR
Inspections • Expertises • Plans et devis



Évitez les vices cachés • Optimisez la valeur de votre immeuble et prolongez sa durée de vie • Profitez de nos services d'experts en bâtiment, c'est rassurant !

514 742-4663 • 438 522-3302

www.habitationprestige.com



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 que tout reste 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 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.



Le Fonds vous offre de l'information gratuite plutôt payante pour vos finances. Épargne au quotidien, finances personnelles, achat d'une première maison, planification de la retraite...

→ Découvrez des astuces et des conseils adaptés à la recherche de la maison ou du condo neuf de vos rêves!

[épargnepositive.com](https://epargnepositive.com)

* 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](https://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.

Devenir propriétaire 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.



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 pendant quatre (4) années civiles complètes, en plus des mois de l'année du retrait.
- Vous achèterez ou construirez avant le 1^{er} octobre de l'année suivant 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 35 000 \$ 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+ de 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 devez 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.



Épargnez pour l'achat de votre propriété tout en investissant dans l'économie d'ici

Le REER avec FlexiFonds vous aide à épargner pour réaliser un des investissements les plus importants de votre vie, en plus de vous permettre d'encourager l'économie locale grâce à des fonds communs de placement qui s'investissent majoritairement ici.

→ **Bonne recherche de la maison
ou du condo neuf de vos rêves!**

fondsftq.com/reer-flexifonds

* D'autres conditions pourraient être requises pour vous prévaloir du RAP. De plus, il existe d'autres scénarios vous permettant d'être admissible au RAP. Visitez le site de l'Agence du revenu du Canada pour plus de détails.

À propos de FlexiFonds de solidarité FTQ inc.

FlexiFonds de solidarité FTQ inc. est une filiale exclusive du Fonds de solidarité FTQ. Agissant à titre de placeur principal des parts des fonds, FlexiFonds de solidarité FTQ inc. est un courtier en épargne collective, inscrit auprès de l'Autorité des marchés financiers.

On bâtit à la hauteur de l'avenir.

Des projets immobiliers qui soutiennent notre économie et qui enrichissent nos communautés, c'est ce qu'on met en chantier depuis maintenant 30 ans.

Avec des partenaires leaders dans leur secteur, on participe financièrement et stratégiquement à la réalisation d'un développement urbain durable et responsable.



ESPACE MONTMORENCY – LAVAL
Partenaires : MONTONI et Groupe Sélection



MAESTRIA – MONTRÉAL
Partenaires : Devimco Immobilier et Fiera Immobilier



AUGUSTE & LOUIS – MONTRÉAL
Partenaire : Devimco Immobilier



URBANIA 2 – LAVAL
Partenaire : Société de développement Urbania



CLORIA – TERREBONNE
Partenaire : Cloriacité Investissements



DISTRICT UNION – TERREBONNE
Partenaire : Groupe Sélection



SOLAR UNIQUARTIER – BROSSARD
Partenaires : Devimco Immobilier et Fondation



MAA – MONTRÉAL
Partenaire : Devimco Immobilier



ALVÉO – MIRABEL
Partenaires : Cogir Immobilier et Anges Québec



BOISÉ DU RUISSEAU CLAIR – MONT-TREMBLANT
Partenaire : Vision Villégiature

CHANGEZ DE PERSPECTIVE



LES CONDOMINIUMS ET PENTHOUSES SYMPHONIA VIU,
DES ESPACES SINGULIERS AU PANORAMA SANS PAREIL.
POUR VOIR LA VIE D'UN NOUVEL ANGLE.

ACHETEZ MAINTENANT

SYMPHONIAVIU.COM

SYMPHONIA
VIU

PAVILLON DE PRÉSENTATION

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

514 767.4555

