

PLEIN DE CONSEILS PRATIQUES

LE GUIDE DE L'ACHETEUR

MON HABITATION NEUVE

LES
TAUX À LEUR
PLUS BAS!

DES UNITÉS POUR
TOUS LES STYLES DE VIE

- Abordables
- Familiales
- De prestige
- 55 ans +
- En location

MONHABITATIONNEUVE.COM

val-mar^{MC}



Électroménagers GE



duProprio

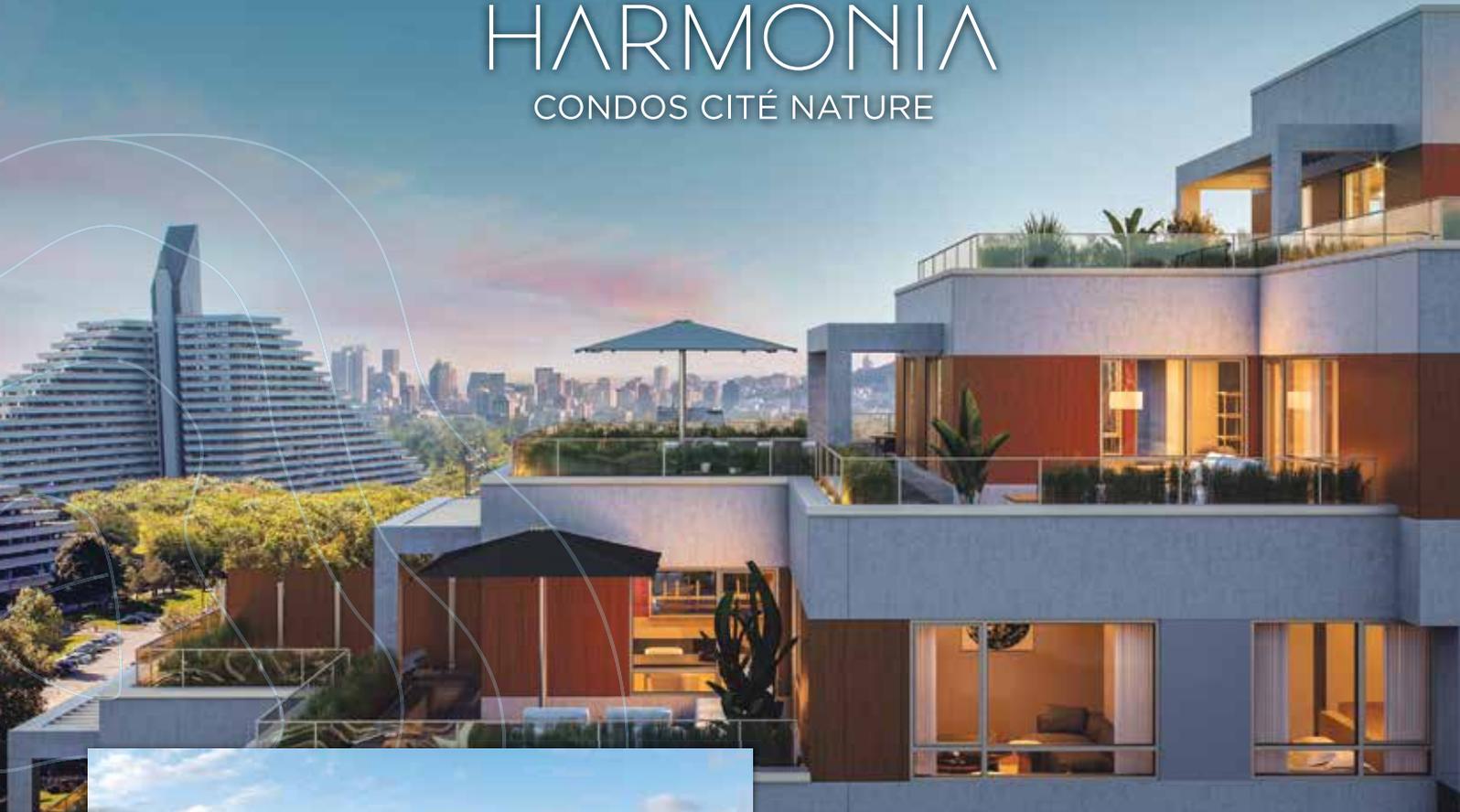


FONDS
immobilier de solidarité FTQ



HARMONIA

CONDOS CITÉ NATURE



HARMONIE PARFAITE ENTRE URBANITÉ ET NATURE

UNE NOUVELLE COMMUNAUTÉ
DE CONDOMINIUMS

Quartier Rosemont voisin du parc Maisonneuve.

  [harmoniacondos.com](https://www.harmoniacondos.com)

CENTRE DE PRÉSENTATION SUR RENDEZ-VOUS

5150 boul l'Assomption, Montréal

info@harmoniacondos.com • 514 483-9334

VENDU PAR

McGill
IMMOBILIER

UNE COMMUNAUTÉ DE

ELADCANADA



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

Bien que le passé ne soit pas garant de l'avenir, comme aiment le rappeler les conseillers financiers, l'histoire récente a démontré que l'achat d'une maison était un bon investissement. En effet, dans le marché de la revente, malgré une baisse importante du nombre de transactions au cours des derniers mois, force est de constater que les prix sont demeurés à la hausse dans la grande région de Montréal ⁽¹⁾.

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

LE PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL : UNE RICHESSE INDIVIDUELLE ET COLLECTIVE

Dans un contexte de vieillissement de la population, il est démontré que la propriété résidentielle constitue une source importante de la richesse des ménages. Cette richesse se compose également des épargnes dans des fonds de pension ou d'autres actifs.

Un fait demeure : au global, les propriétaires ont un net avantage. La société, dans son ensemble, tire aussi un grand avantage à ce qu'un plus grand nombre de ménages soient propriétaires et jouissent ainsi d'une certaine autonomie financière.

L'achat d'une habitation contribuera donc sans contredit à améliorer votre qualité de vie et constituera également un moyen privilégié de vous bâtir un actif financier dont vous et votre famille bénéficierez.

Les taux d'intérêt sont à leur plus bas historique; c'est le temps d'acheter !

Sources : Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)
Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)

⁽¹⁾ Voir statistiques sur le site apciq.ca

**Un site de référence
incontournable :
MONHABITATIONNEUVE.COM**

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

56 PROJETS

immobiliers en construction ou en développement d'une valeur de **3,6 milliards \$** qui créeront près de **30 000 emplois**

74 IMMEUBLES

en gestion d'actifs

1,3 MILLION DE PI²

de terrains à développer

90 MILLIONS \$

investis historiquement pour des projets sociaux, communautaires ou abordables

Gestion immobilière de

2 IMMEUBLES

LE FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ

investit en partenariat avec des promoteurs dans des projets immobiliers rentables, créateurs d'emplois et socialement responsables qui contribuent **À BÂTIR UNE MEILLEURE SOCIÉTÉ.**



MAESTRIA – MONTRÉAL
PARTENAIRES : DEVIMCO IMMOBILIER ET FIERA IMMOBILIER



LE QUATRIÈME – DORVAL
PARTENAIRES : GESTION PCA ET IPSO FACTO



URBANIA 2 – LAVAL
PARTENAIRE : SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT URBANIA



ESPACE MONTMORENCY – LAVAL
PARTENAIRES : MONTONI ET GROUPE SÉLECTION





SIX

COMMUNICATIONS

SIX

AGENCE IMMOBILIÈRE

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 →



MON CONDO NEUF À CANDIAC
AU BORD DE LA RIVIÈRE

C'EST LE MEILLEUR MOMENT
POUR ACHETER
DERNIÈRE CHANCE !
MAINTENANT EN CONSTRUCTION



| | | | |
|------------|-------------|------------|---------|
| 1 Chambre | à partir de | 210 900\$* | + taxes |
| 2 Chambres | à partir de | 256 900\$* | + taxes |
| 3 Chambres | à partir de | 308 900\$* | + taxes |
| Penthouses | à partir de | 441 900\$* | + taxes |

*** INCLUS**

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

Prix sujets à changement sans préavis.


NATUREO
CONDOS CANDIAC

PRENEZ UN RENDEZ-VOUS

514 237.5588

info@natureocondos.com

64, CH. ST-FRANÇOIS-XAVIER, CANDIAC

NATUREOCONDOS.COM



LE GROUPE SYLVAIN
TARAND

CORSIM

[McGill]
IMMOBILIER



SOMMAIRE

- 3** L'achat d'une habitation, un bon moyen de se bâtir un patrimoine financier!
- 11** Le virtuel s'installe à demeure dans les bureaux de ventes
- 12** Des outils financiers pour vous permettre d'acheter
- 14** Cocons pour familles
- 16** Beaucoup de choix dans le luxe
- 18** Des habitations neuves sur mesure pour les jeunes de cœur
- 20** Vers des formes plus durables d'habitat
- 22** Un dialogue de plus en plus intelligent
- 24** Défi Val-Mar en architecture de paysage
- 29** Pourquoi engager un designer
- 32** Prix Habitat Design 2019
- 34** Avez-vous assez d'actif pour passer à l'action?
- 36** Une maison, ça se magasine!
- 40** Le déménagement : c'est tout un art!
- 41** Les pros de 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.

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

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

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.

Photographie de la page couverture et détail ci-haut
Réalisation lauréate du Défi Val-Mar en architecture de paysage –
Catégorie Complexe multirésidentiel

Mme Karine Durocher, Vert Cube, Architectes paysagistes
Bassin d'eau et fontaine produits de Val-Mar installés au complexe en copropriété Gallery sur le canal dans Griffintown.

Photographies
Benôit Desjardins et les constructeurs participants

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

Webmestre
Érik Langlois, Collaboration : Info Solutions Fuzion.

Pour réservations publicitaires
j.beaulieu@jbeaulieu.com ou 514 255-4066



LUMINIA
SAINT-ZOTIQUE

LA VIE. LA VUE. LE LAC.

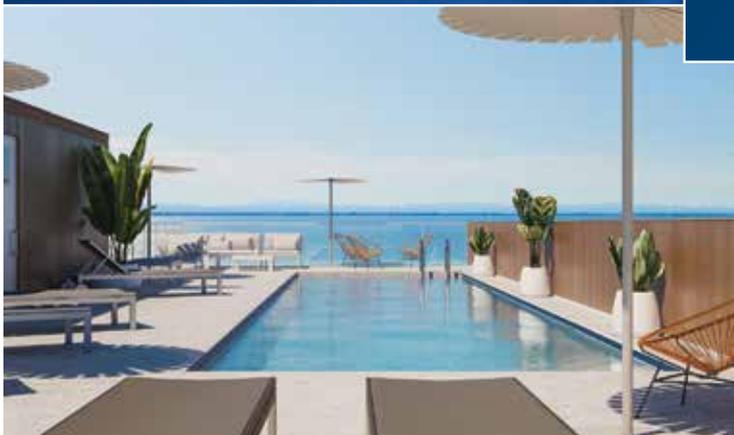


Visite du pavillon des ventes
et unité modèle sur rendez-vous

DÉCOUVREZ VOTRE NOUVEAU CONDO RIVERAIN

1, 2 ET 3 CHAMBRES

VUE FLEUVE • ACCÈS AU LAC
PISCINE SUR TOIT • JARDINS TERRASSES
GYM • PARKING INTÉRIEUR



Une réalisation de



Pavillon des ventes
170, rue Principale, Saint-Zotique
info@luminiacondos.com
514 718-2288
luminiacondos.com



Représenté exclusivement par



LE MONDE VIRTUEL S'INSTALLE À DEMEURE DANS LES BUREAUX DE VENTES

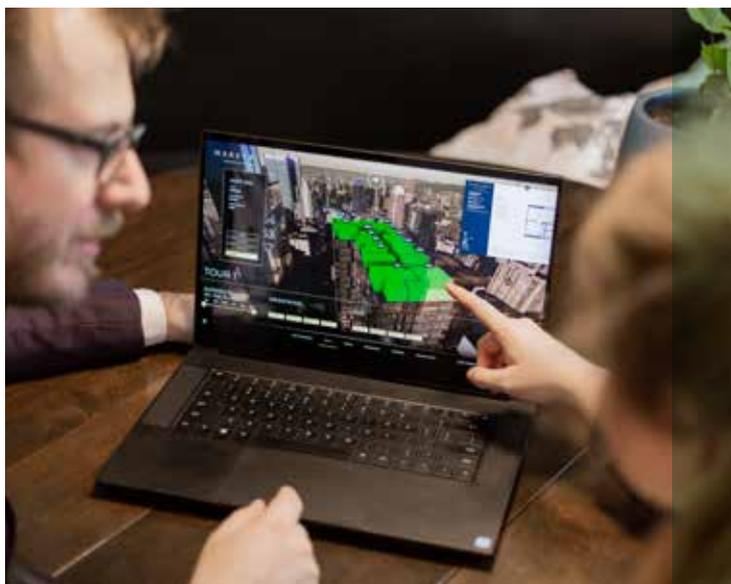
L'achat d'une propriété neuve s'avère rempli d'embûches pour de nombreux acheteurs moins familiers avec la lecture de plans leur permettant d'apprécier et de comprendre leur futur milieu de vie.

Afin de pallier à cette situation, de plus en plus de salles de montre mettent de l'avant de nouvelles technologies offrant une approche interactive et immersive inspirée des dernières avancées du jeu vidéo.

Par exemple, la firme SmartPixel, basée à Montréal, développe des solutions permettant aux futurs acheteurs ou locataires de bien comprendre tous les aspects de leur prochaine résidence. C'est particulièrement important en phase de préconstruction. Il est en effet beaucoup plus sécurisant pour l'acheteur de visiter virtuellement son futur milieu de vie et d'en mesurer les détails que de se fier à un plan 3D et quelques images.

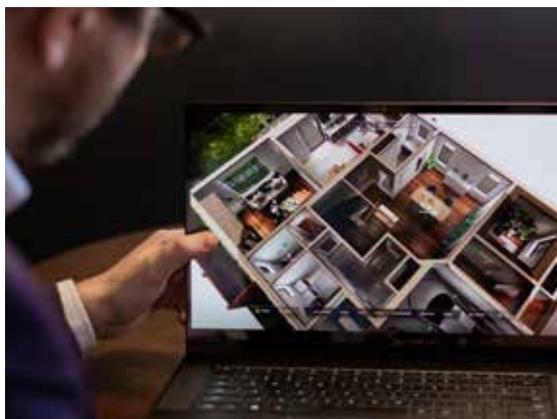
Plus encore, tout en restant dans le confort de son foyer, il est désormais possible de visualiser à distance les avantages de la situation géographique, les espaces communs, l'ensoleillement tout au long de la journée et, bien sûr, les intérieurs.

Certains constructeurs offrent même la possibilité aux acheteurs potentiels de configurer et de visualiser différents types de design d'intérieur, les choix de couleurs, de finis, de matériaux et de surfaces, de façon à personnaliser son espace avant même d'y avoir mis le pied.



L'époque actuelle oblige le marché à repenser ses façons de faire. Ainsi, il faut maintenant s'assurer qu'il soit facultatif de sortir de chez soi pour trouver sa future propriété. Les technologies de «streaming» permettent aux usagers de profiter de la capacité de calcul d'ordinateurs extrêmement puissants pour y visualiser des scènes 3D interactives hyperréalistes et hyperdétaillées avec une simple tablette ou un téléphone. Aujourd'hui, la seule chose qu'il faut pour acheter et bien choisir sa propriété est une connexion Internet!

Parcourez le site de références MonHabitationNeuve.com et découvrez les diverses visites virtuelles qui sont offertes aux acheteurs!



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 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 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 vous permettra 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

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!

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

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. Transition énergétique Québec annonce des bonifications temporaires de ses programmes. Vous pourriez obtenir jusqu'à 3 000 \$ de plus pour concrétiser vos projets de rénovation et de construction écoénergétiques. Voir <https://transitionenergetique.gouv.qc.ca/>



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.

SERVICES TECHNOLOGIQUES

sonxplus
TECHNOLOGIES

SPÉCIALISÉ EN DOMOTIQUE

1 877 808-5751

SONXPLUSTECHNOLOGIES.COM



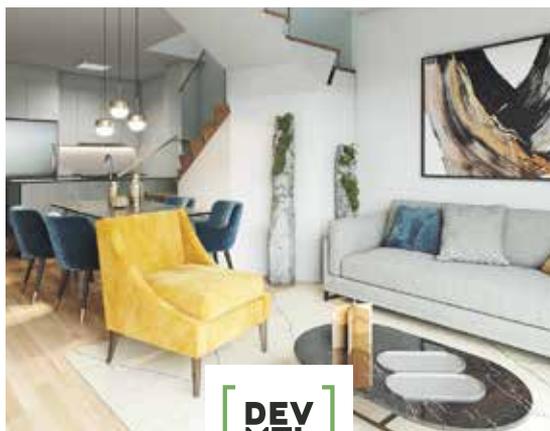
DOMOTIQUE | SÉCURITÉ & SURVEILLANCE | TOILES MOTORISÉES | RÉSEAU WI-FI
ÉCLAIRAGE | MUSIQUE MULTIPIÈCE | CHAUFFAGE ET CLIMATISATION | CÂBLAGE



« 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!



**DEV
MTL**
PRÉSENTE

**PLUS QUE 10 CONDOS NEUFS À SAISIR
DANS HOMA, 3950, RUE SHERBROOKE EST
STRUCTURE DE BÉTON
2 ET 3 CHAMBRES À COUCHER
DE 911 À 1 413 PI²
BALCON / TERRASSE, ASCENSEUR ET GARAGE
PRIX À PARTIR DE 394 900\$ + TX**

80% VENDU

lebotanik.com

**DINA ASWAR: 514 402-9796
ANDRÉ MCDUFF: 514 451-6698**

LE **BOTANIK**



**24 CONDOS NEUFS AU COEUR D'AHUNTSIC
10220, BOUL. SAINT-LAURENT
PRÈS DES MÉTROS HENRI-BOURASSA ET SAUVÉ
1, 2 ET 3 CHAMBRES À COUCHER
DE 792 À 1 092 PI²
BALCON / TERRASSE SEMI-PRIVÉE SUR LE TOIT
STATIONNEMENTS INTÉRIEURS, RANGEMENT
PRIX À PARTIR DE 270 900 \$ + TX**

**ACTUELLEMENT
EN PRÉVENTE !**

jardinsstlo.com

**DINA ASWAR: 514 402-9796
ANDRÉ MCDUFF: 514 451-6698**

Jardins
St-LO
CONDOMINIUMS

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

Depuis 1958



PISCINES
SPAS
FONTAINES
CASCADES
JEUX D'EAU

Possibilités infinies du béton

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, notamment aux goûts, aux besoins, aux exigences et aux 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 !

Crédit photo : Néo Condos

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, spectacles, concerts, musées... 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, à des piscines de grande taille et à des espaces communs multifonctionnels.

D'ailleurs, les offres de location en formule « tout inclus », mais ouvertes à tous, se multiplient. D'autres complexes destinés tant aux plus jeunes ménages qu'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 aux mille possibilités ? Il n'en tient qu'à vous !



néo

C O N D O S

**Bien chez vous,
aujourd'hui et demain**

Bientôt en construction

Condos neufs de qualité béton

Au cœur de Rosemont-Saint-Léonard

À 300m d'une future station de métro



Pavillon de présentation & condo modèle
5200 rue Jean-Talon Est, Saint-Léonard

neocondos.ca • 514 600-6045

OSHA

REMARQUABLEMENT
BIEN CHEZ SOI

Condominiums
et maisons de ville

REMARQUABLEHABITAT.COM
HOCHELAGA



3730, RUE STE-CATHERINE EST, ANGLE NICOLET • 514 700-5320

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 résidants 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.

PHASE III
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

499 999\$

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

www.terra-sab.com

Un projet signé

BRACCOLINI

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.





AU CŒUR DU GOLF PARCOURS DU CERF


AMBIANCE PLEIN SUD
PRESTIGE SUR LE GOLF



PRIX
**CHOIX DU
PUBLIC**



DERNIÈRE PHASE !



Condos de 2 ou 3 chambres / Garage double /
Entrée privée / Monte-personne optionnel

4-plex à partir de
393 800 \$
+ tx.



Condos de 2 ou 3 chambres / Garage double /
Monte-personne / Possibilité d'un 3e garage

8-plex à partir de
338 900 \$
+ tx.


CONSTRUCTION
**AMBIANCE
PRESTIGE**

DÉFI VAL-MAR EN ARCHITECTURE DE PAYSAGE.

PRIX HABITAT DESIGN :

Les Prix Habitat Design (PHD) visent à favoriser l'émergence d'une approche innovante dans les projets d'habitation en misant sur l'apport concerté des différents professionnels de l'architecture et du design. **Tracey Hesse**, architecte paysagiste, associée chez **Hodgins et Associés**, **Bernard Bigras**, directeur général de l'**Association des architectes paysagistes du Québec** (AAPQ) et **Stacey Herman**, directrice adjointe de **Val-Mar**, nous entretiennent du sujet.

Tous trois ont collaboré au prix Défi Val-Mar en architecture de paysage de l'édition 2019 des PHD. Ce prix spécialisé souligne l'excellence dans l'aménagement d'espaces extérieurs incluant un bassin d'eau en béton.

Jocelyn Lussier, de **Topia, architecture de paysage**, a remporté le prix dans la catégorie « Unifamiliale de grand luxe » pour un concept piscinier d'une demeure à Hampstead, tandis que la catégorie « Complexe multirésidentiel » a été remportée par **Karine Durocher**, de **Vert cube, architectes paysagistes**, pour l'aménagement d'un bassin longiligne et jeux d'eau dans la cour intérieure du complexe Gallery sur le canal dans Griffintown.

Tracey Hesse, qui a siégé sur le jury, souligne le traitement « sensé et inattendu » des projets lauréats. « Le bassin aménagé au complexe Gallery, une certaine allusion à un cours d'eau, se démarque par sa belle simplicité. Le mouvement des jeux d'eau crée diverses ambiances qui contribuent à la qualité et à la quiétude du lieu habilement aménagé. À Hampstead, le réaménagement de la cour de cette vaste propriété unifamiliale se distingue par une ingénieuse segmentation et diversité de l'espace – zones jardin, détente, piscine –, tout en créant un milieu de vie très intime. »

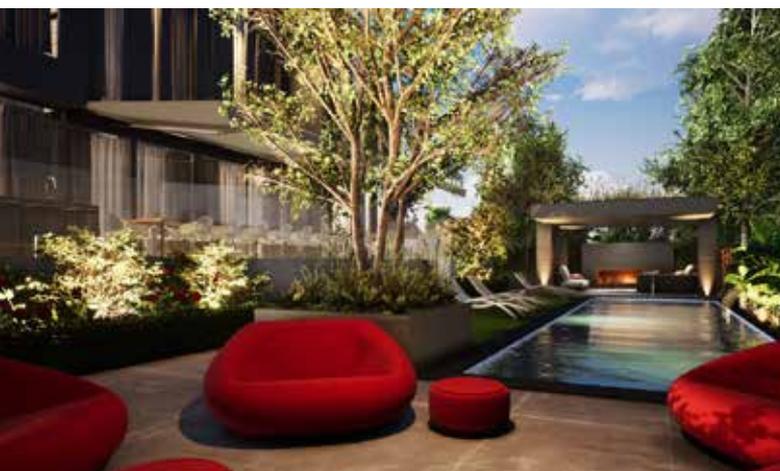
CONCEPTION CONCERTÉE

La valorisation des professionnels de l'architecture et du design auprès de l'industrie de la promotion et de la construction résidentielle est fondamentale pour réaliser des projets de qualité, souligne Mme Hesse. « Les concepteurs doivent participer à l'élaboration du projet en amont, dès l'étape de conceptualisation, et non s'insérer en fin de parcours ou dans le cadre d'une intervention ponctuelle pour « régler » un problème. Un projet réalisé en amont et en concertation avec l'ensemble des acteurs se démarque par une réalisation beaucoup plus aboutie et intéressante, et ce, autant en termes de qualité du produit que d'encadrement et de respect budgétaire. »

Ce travail concerté est un élément fondamental, appuie Stacey Herman. « Val-Mar s'associe aux Prix Habitat Design, car nous considérons essentiel et déterminant de valoriser le travail des concepteurs, notamment les architectes paysagistes, en collaboration avec nos équipes ».

HAMPSTEAD

Le réaménagement de la cour de cette propriété d'Hampstead se distingue par une ingénieuse segmentation et diversité de l'espace.



MIEUX CONCEVOIR, MIEUX RÉALISER

Texte de Claude Paquin



GALLERY SUR LE CANAL

Le bassin aménagé au complexe Gallery sur le canal, une certaine allusion à un cours d'eau, se démarque par sa belle simplicité.

La directrice adjointe de Val-Mar souligne que l'exercice de concevoir un concept pour une cour arrière n'est pas une tâche facile. « Notre organisation travaille depuis de nombreuses années avec les professionnels de l'aménagement et les considère comme nos collègues et coéquipiers. D'ailleurs, chez Val-Mar, nous avons des espaces dans nos bureaux pour les professionnels afin de faciliter et d'encourager un travail de proximité. »

L'IMPACT COVID

Bernard Bigras, directeur général de l'AAPQ, amène un point de vue fort intéressant influencé par la période trouble que nous vivons. À son avis, ce phénomène démontre que la conception de l'espace, qu'il soit intérieur ou extérieur, sera à repenser. Cette prise de conscience va avoir un impact direct sur l'environnement physique construit ou aménagé par les professionnels.

« L'aménagement de l'espace prendra en compte le cadre de vie au sens beaucoup plus large, prévoit M. Bigras. De nouvelles mesures sanitaires pourraient grandement influencer l'ensemble du milieu du design, dont celui de l'architecture de paysage. » Les nouveaux espaces de vie devront être aménagés en tenant compte de nouvelles exigences tout en protégeant l'échelle humaine des réalisations, anticipe M. Bigras. « Tout sera à repenser : la conception, la réalisation des projets jusqu'au design de mobilier. Dans une autre mesure, nous entrevoyons que les espaces verts et végétalisés seront beaucoup plus intégrés aux projets de développement, qu'ils soient résidentiels ou commerciaux. En conséquence, les équipes de développement de projets devront intégrer dès les premières étapes les spécialistes de l'aménagement extérieur. »

Concours PHD 2020 –

Le défi Val-Mar en architecture de paysage

Appel à candidatures –

Date limite 21 septembre 2020 à 18 h.

Lien : <https://prixhabitatdesign.com/defi-val-mar-2020/cahier-de-charge-2020/>

« Ça marche, pis pas à peu près! »

- Catherine et Joël, Sherbrooke



1 866 387-7677 | [DuProprio.com](https://www.duproprio.com)

La visite virtuelle, **un outil indispensable!**

- ◆ Pour éviter les visites inutiles
- ◆ Pour préqualifier les acheteurs
- ◆ Pour visiter une propriété dans le confort de son salon
- ◆ Pour respecter le contexte de distanciation sociale

**Contactez notre équipe
pour plus d'informations**

neuves@duproprio.com

1 855 832-2202



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

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.

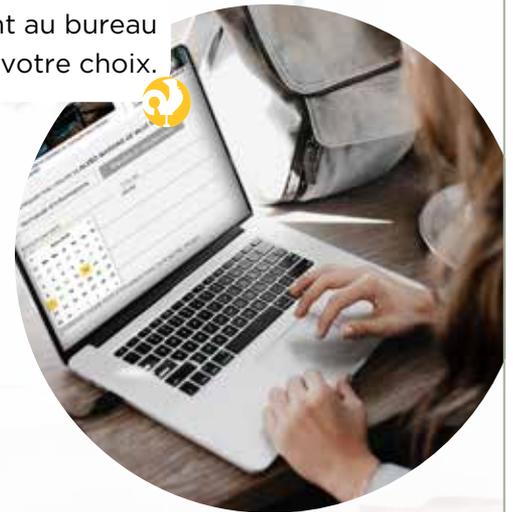
En outre, l'apparition des fonctions domotiques, la variété des systèmes d'éclairage et la multiplication des appareils audiovisuels rendent l'intervention précoce d'un designer plus judicieuse que jamais. Il existe en effet de plus en plus d'éléments qui requièrent une planification particulière : stores 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.



MONTREALGUIDECONDO

Le **MEILLEUR** répertoire immobilier pour vous permettre de comparer les projets immobiliers.

Prenez rendez-vous directement au bureau des ventes de votre choix.



Découvrez les projets

à proximité des stations de métro.



www.montrealguidecondo.ca

514 443.4909

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 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.



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



PRIX HABITAT DESIGN.



CHAPEAU AUX LAURÉATS !

À l'occasion de leur 7^e édition, Les Prix Habitat Design célèbreront le talent et la créativité des artisans du secteur de l'habitation.

Ces distinctions – une trentaine seront 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'ajoutera l'une des récompenses les plus prisées par les concurrents, le Grand Prix Habitat Design dans la catégorie Choix du public – « Unités modèles aménagées ». Cette année encore, le grand public pourra exercer son choix à l'aide d'un vote par Internet. Ce faisant, les participants seront admissibles au tirage d'un bon d'achat de 2 500 \$ applicable à l'achat d'électroménagers GE.

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 Prix Habitat Design.

Découvrez les lauréats 2019 et des finalistes de la nouvelle édition du concours en visitant le site 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.

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, Val-Mar, ainsi que le magazine *FORMES*.



VOLET UNITÉ MODÈLE AMÉNAGÉE

GRAND PRIX HABITAT DESIGN 2019

CHOIX DU PUBLIC
Solstice Montréal

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



VOLET UNITÉ MODÈLE AMÉNAGÉE

GRAND PRIX HABITAT DESIGN 2019

DE PLUS DE 750 000 \$
Maisons Amelia

Constructeur : Groupe Montclair
Design d'intérieur : Andrée Goupil



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.

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 : budgétez 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)

**Maxime
PARTOUCHE**
DESIGNER
D'INTÉRIEUR
CERTIFIÉ APDIQ®
maxpart7@gmail.com
438 931 7767

UNE MAISON, ÇA SE MAGASINE !

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



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

ÉTAPE 1

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

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

ÉTAPE 2

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

Ensuite, pour vous assurer que vous avez vraiment choisi le secteur qui vous convient, prenez la peine d'aller le visiter et le revisiter (pas devant votre ordinateur mais en personne !) à diverses heures de la

journée et de la semaine pour avoir une meilleure idée de ses avantages et inconvénients au quotidien (bruit, circulation, ambiance générale, activités proposées dans les environs susceptibles de causer des désagréments, nuisances attribuables à ces activités elles-mêmes (ex. : bruit incessant des balles de tennis sur quatre courts alignés) ou au nombre élevé de personnes qu'elles attirent).

ÉTAPE 3

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

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

ÉTAPE 4

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

D'ailleurs, profitez de toutes les chances de visiter des propriétés. Les Week-ends visites libres et les Visites libres d'automne sont sans conteste les meilleures occasions de comparer les produits les plus tendance offerts dans la région métropolitaine. Toutefois, si vous ne trouvez pas votre bonheur du premier coup, continuez d'effectuer le plus de visites possibles tout au long de l'année pour bien connaître le marché dans le secteur qui vous intéresse. Ensuite, choisissez un courtier immobilier selon la compétence et l'expérience

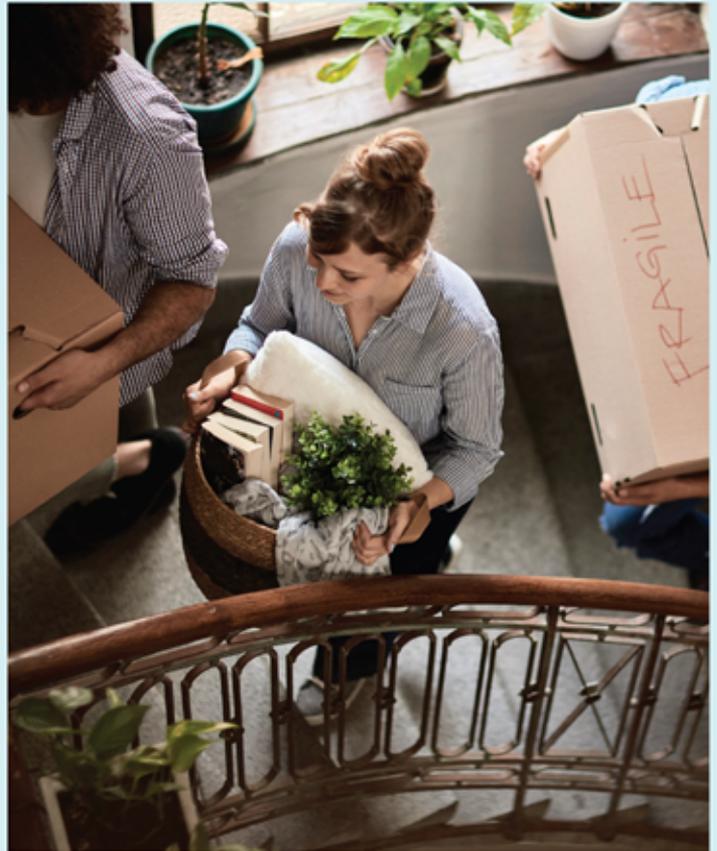
qu'il semble avoir dans le secteur que vous avez sélectionné (le nombre de ses annonces locales en est un bon indicateur). À ce stade, vous saurez exactement ce que vous voulez et la suite ne devrait en être que plus agréable.

À MÉDITER

- Très peu de premiers acheteurs ont les moyens de leurs ambitions. Peut-être devriez-vous accepter l'idée que votre premier achat immobilier puisse ne pas être tout à fait la maison de vos rêves?
- On peut acheter un peu plus petit, 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.

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 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 pourrez 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.

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

fondsftq.com/rap

* 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 \$.

Veillez 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, 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.

LE DÉMÉNAGEMENT : C'EST TOUT UN ART !

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

- Commencez par accumuler des boîtes en carton et du papier d'emballage. On en a rarement trop, donc n'attendez pas la veille... Si vous faites vous-même votre emballage, n'oubliez pas que les boîtes doivent avoir un poids maximum de 50 livres.
- Pensez à aviser les institutions, organismes et fournisseurs de services au moins quatre semaines à l'avance.
- Transmettez à votre assureur les renseignements concernant votre déménagement (date, nouvelle adresse, renseignements sur le nouveau logis, etc.) et révisiez avec lui l'ensemble de votre police afin de vous assurer qu'elle réponde toujours adéquatement à vos besoins.
- Réservez les services d'un entrepreneur membre d'une association reconnue et vérifiez ses références.
- Même si vous engagez un déménageur sur les conseils d'une connaissance fiable, demandez des références ainsi qu'un devis et un aperçu de la grille tarifaire (tarif fixe ? taux horaire ? suppléments ?).
- Allez rencontrer le déménageur à ses bureaux pour être en mesure de vérifier s'il a pignon sur rue et s'il s'agit bien d'un professionnel du déménagement.
- Une fois votre choix fait, demandez à un représentant de l'entreprise de venir prendre connaissance de ce qui doit être déménagé et, s'il y a lieu, de réviser le devis préliminaire.
- Demandez à votre déménageur de vous fournir un contrat signé et assurez-vous d'y déclarer vos principaux biens et d'indiquer la valeur de l'ensemble.
- Vérifiez auprès de votre assureur si vos biens sont assurés, et selon quelles modalités, pendant le déménagement.
- La plupart des polices couvrent les biens en cours de transport et accordent un délai de 30 jours pour l'ensemble du déménagement, mais si votre déménagement doit se faire en plusieurs jours, assurez-vous que votre police d'assurance couvre vos biens aux deux adresses.
- Indiquez sur chaque boîte la pièce à laquelle elle est destinée.
- Avant de sortir quoi que ce soit, faites l'inventaire de tout ce qui est à déménager et de tout ce qui ne sera pas transporté. À l'arrivée, cochez les objets déchargés.
- Prenez la peine de faire le tour de la maison avec le superviseur du déménagement pour lui donner vos instructions. Inscrivez le mot « fragile » sur les boîtes qui doivent être manipulées avec un soin particulier.
- Gardez avec vous vos bijoux, vos documents de valeur et votre argent, car une bonne compagnie de déménagement n'acceptera pas d'assumer de responsabilité à cet égard.
- Conservez à portée de la main tous les documents personnels et administratifs ayant trait aux écoles, aux services professionnels (médecins, dentistes) et à votre situation (assurance maladie, certificats de naissance, de mariage, etc.).



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

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.

LE COURTIER IMMOBILIER / HYPOTHÉCAIRE

L'achat, la vente ou la location d'un immeuble requièrent de nombreuses compétences et connaissances techniques. Le courtier vous apporte son expertise, vous donne des avis éclairés et vous accompagne à toutes les étapes de la transaction. Il fait toutes les vérifications nécessaires et vous transmet l'information pertinente.

Si vous vendez, il vous conseille quant au prix à demander pour votre propriété, réalise une mise en marché efficace, reçoit tous les appels, coordonne les visites et vous en fait un compte-rendu.

Si vous achetez, il vous avise rapidement de l'arrivée sur le marché de nouvelles propriétés qui répondent à

vos besoins, planifie les visites et vous y accompagne. Le courtier prend aussi en charge les négociations et la rédaction des documents liés à la transaction.

Dans le domaine hypothécaire, il effectue toutes les recherches pour vous dénicher le meilleur prêt possible auprès des institutions financières et autres prêteurs, puis vous présente les diverses options qui s'offrent à vous.

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 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.

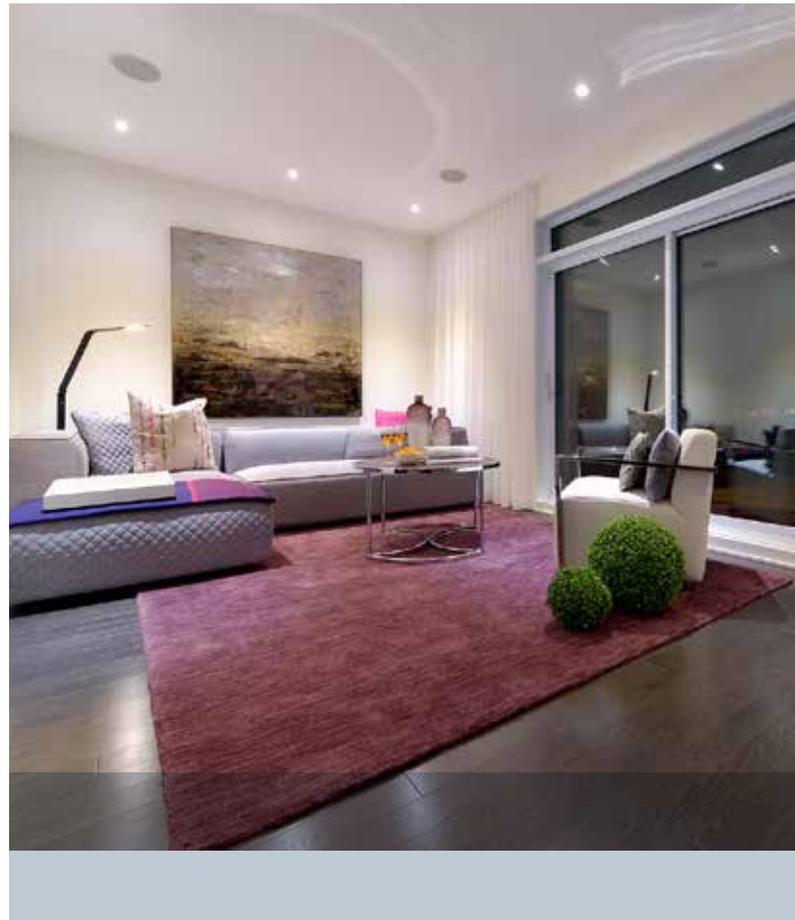
LE NOTAIRE

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'autoréglementation 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)



AMELIA

VUE SUR LE LAC

MAISONS DE VILLE

Bureau des ventes ► 514 339-5362

2171, rue des Montérégiennes
Saint-Laurent

WILFRID

CONDOMINIUM

CONDOS

Bureau des ventes ► 514 378-4008

2300, rue Wilfrid-Reid, bureau 108
Saint-Laurent



boisfranc.com/amelia

boisfranc.com/wilfrid

Bâtitseur
de milieux de vie

groupemontclair.com



Devenir propriétaire 30 % + vite avec le RAP

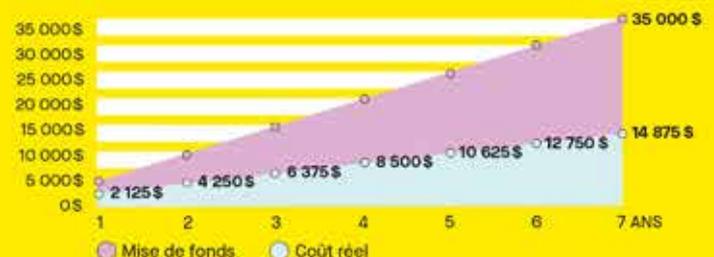
- Grâce au Régime d'accès à la propriété (RAP), votre REER+ peut être utilisé comme mise de fonds pour acheter une première maison sans devoir payer d'impôt, moyennant quelques conditions. Votre REER+ devient ainsi votre meilleur allié pour accumuler rapidement, et à moindre coût, la mise de fonds nécessaire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



Concrétisez votre projet en moins de deux

Grâce aux 30 % d'économies d'impôt additionnelles¹ que vous offre le REER+ au Fonds et la déduction REER à laquelle vous avez droit, vous pourriez accumuler 35 000 \$ en seulement 7 ans, en ne déboursant qu'environ 14 875 \$ de vos poches, après le retour d'impôt². Vous économisez ainsi quelque 20 125 \$ au total, dont 10 500 \$ de plus qu'avec un REER ordinaire.

Vous vous approchez ainsi plus rapidement de votre première maison, à moindre coût.



Quelles sont les conditions pour pouvoir « rapper » ?

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

- Il s'agit de votre première propriété immobilière, ou vous et votre conjoint n'avez pas été propriétaires d'une habitation ayant servi de résidence principale au cours des cinq dernières années.
- Vous achèterez ou construirez avant le 1^{er} octobre de l'année qui suit votre retrait.
- Vous avez l'intention d'habiter cette propriété comme résidence principale dans l'année suivant son achat ou sa construction.

Combien peut-on « rapper » ?

Chacun des conjoints peut retirer jusqu'à 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 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 35 000 \$, cela peut représenter jusqu'à 10 500 \$ d'économies.



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

fondsftq.com/rap

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

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

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



MONARC
CONDOMINIUMS

**VIVRE
AU CENTRE
DE MON
UNIVERS**



LANCEMENT ÉTÉ 2020
INSCRIVEZ-VOUS MONARCCONDOS.COM

2900, boulevard Thimens, Ville Saint-Laurent
514 600.8855

Représenté exclusivement par

McGill
IMMOBILIER



Une réalisation de

TRANTOR
IMMOBILIER

COPROPRIÉTÉS DE LUXE

INTÉGRÉES AU NOUVEAU

CONCEPT DE PROJET

RÉSIDENTIEL

VILAMO

À SAINTE-JULIE

DEUX ET TROIS
CHAMBRES



AMBIANCE-NATURE.COM



450 338-3355