

LES

AFFAIRES

Cahier
spécial

Guide d'achat des maisons et condos neufs

Analyse de 219 projets
à Montréal et à Québec

Les prix de vente moyens des 219 projets que nous avons répertoriés vont de 43 530 à 685 000 \$, de quoi satisfaire toutes les bourses !

Stéphane
Labrèche

Pour la huitième année consécutive, le journal LES AFFAIRES publie son guide des condominiums et maisons neuves des régions de Montréal et Québec. Les prix de vente moyens des 219 projets que nous avons répertoriés vont de 43 530 à 685 000 \$, de quoi satisfaire toutes les bourses !

Première constatation : les entrepreneurs et promoteurs se sont ajustés aux demandes des consommateurs et ont réduit leurs prix de vente moyens. En effet, les acheteurs magasinent de plus en plus avant de prendre leur décision; le prix annoncé prend donc une importance grandissante. C'est pourquoi plusieurs produits qui étaient autrefois inclus dans le prix de base sont aujourd'hui

■ Les bains tourbillons, planchers de bois franc, foyers et autres options ne sont, plus souvent qu'autrement, pas inclus dans le prix de base des maisons.

offerts en option.

Sans compter que la situation du marché a incité plusieurs constructeurs à écarter les propriétés qui n'avaient pas encore trouvé preneur. « En effet, il s'avère souvent plus coûteux pour un constructeur d'absorber les frais d'une propriété invendue que de vendre l'unité à un prix réduit », est-il écrit dans le rapport sur *Le marché du logement neuf (dernier trimestre de 1995)*, publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Taux hypothécaires

Deuxième constatation : les taux hypothécaires sont toujours attractifs. En dépit de la récente hausse des taux, le financement demeure moins élevé qu'à pareille date l'an dernier, lorsque les taux de cinq ans s'élevaient à 9,875 % (comparativement à 8,50 % ce printemps).

Cette différence est très importante puisque le revenu familial requis pour acheter une propriété de 150 000 \$, avec une mise de fonds de 5 %, passe de 69 100 \$ à 64 000 \$ cette année.

Or, pour accorder un prêt hypothé-

caire, les institutions financières exigent qu'un ménage ne consacre pas plus de 30 à 35 % de son revenu brut au logement, ce qui inclut le remboursement du prêt hypothécaire, les taxes municipales, les frais de chauffage et frais de condo (s'il y a lieu).

C'est exactement ce que nous avons reproduit dans les deux dernières colonnes de nos tableaux (voir aux pages B2 à B6, B8, B10 et B12). Bien entendu, les institutions financières évaluent aussi le niveau d'endettement du ménage et ses besoins à court terme (par exemple, l'achat d'une voiture).

C'est pourquoi le revenu familial requis doit être perçu comme un revenu minimum. Le moment semble donc bien choisi pour se porter acquéreur d'une maison.

Comble de malheur, l'industrie de la construction est en panne, littéralement. Depuis le 11 mars, les chantiers ferment les uns après les autres, et les discussions quant au renouvellement du décret de la construction n'avaient pas encore repris au moment de mettre sous presse. Ce conflit de travail risque de retarder la livraison de certaines propriétés. Cependant, pour l'instant, les ventes se

poursuivent.

Comment magasiner

Aujourd'hui, les entrepreneurs ne construisent plus de maisons avant de les avoir vendues. La plupart du temps, l'acheteur doit se fier à la maison modèle, qui est, bien entendu, présentée sous son meilleur jour, avec foyer, bain tourbillon, etc. Or, il se trouve que ces accessoires sont de plus en plus fournis en option, en supplément du prix de base.

Il ne faut pas hésiter à demander ce qui est inclus dans le prix de base : l'aménagement paysager, les frais de notaire, les taxes (TPS et TVQ), etc. Prenez des notes et des photos !

En fait, l'aspect financier devrait être votre première préoccupation. Puis-je me permettre cette maison ? Oui ou non.

En plus du prix comme tel, il serait sage de connaître le niveau des taxes que vous auriez à payer. En effet, le montant des taxes municipales varie d'une ville à l'autre. Dans nos tableaux, nous avons effectué le calcul selon le taux de taxation global (TGTU). N'hésitez pas à vous renseigner auprès de la municipalité pour connaître ce taux.

De plus, demandez s'il y a des taxes spéciales de secteurs, qui sont levées pour une période fixe afin de payer les travaux d'infrastructure.

Enfin, aussi banal que cela puisse paraître, il faut s'assurer de ses besoins immédiats et futurs : proximité des écoles, d'une piscine, d'une bibliothèque, des épiceries, etc.

Les moins chères

Dans la région de Montréal, la résidence la moins chère est construite

par les Habitations Ultima, à Mirabel. Avec une mise de fonds de 5 %, un ménage peut s'y procurer un cottage jumelé avec un revenu de 27 960 \$.

Du côté des condominiums, le moins coûteux se trouve en plein centre-ville, dans le projet des Jardins d'Alexandre. Le prix moyen d'un studio est de 43 530 \$.

Des 38 projets de maisons de la région de Québec, le plus abordable se trouve à Lac-Saint-Charles, dans le projet du Baron. Construction de la Chaudière y propose un bungalow pour seulement 64 750 \$. Par ailleurs, il est possible de se procurer une unité au Condo Rive-Nord, à Limoilou, avec un revenu familial de 25 115 \$.

Malheureusement, la contrainte d'espace ne nous permet pas d'inclure tous les projets en construction dans les régions de Montréal et Québec, même si certains mériteraient d'y être.

En terminant, il est important de souligner que nous ne cautionnons aucun des constructeurs ou projets inscrits dans ce guide. Il revient donc aux acheteurs de vérifier la crédibilité et la fiabilité des constructeurs, par exemple, en demandant de voir leurs licences, en se renseignant auprès de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) ou de l'Association de la construction du Québec (ACQ) pour connaître leurs antécédents.

Pour quelque temps encore, il est important de vérifier si l'entrepreneur fait partie d'un plan de garantie de maisons neuves.

En effet, le gouvernement devrait adopter le plan de garanties obligatoires au cours de 1996. ■



PHOTO : JEAN-GUY PAROIS, LES AFFAIRES



Guide d'achat 1996 : 110 projets de maisons neuves analysés - région de Montréal

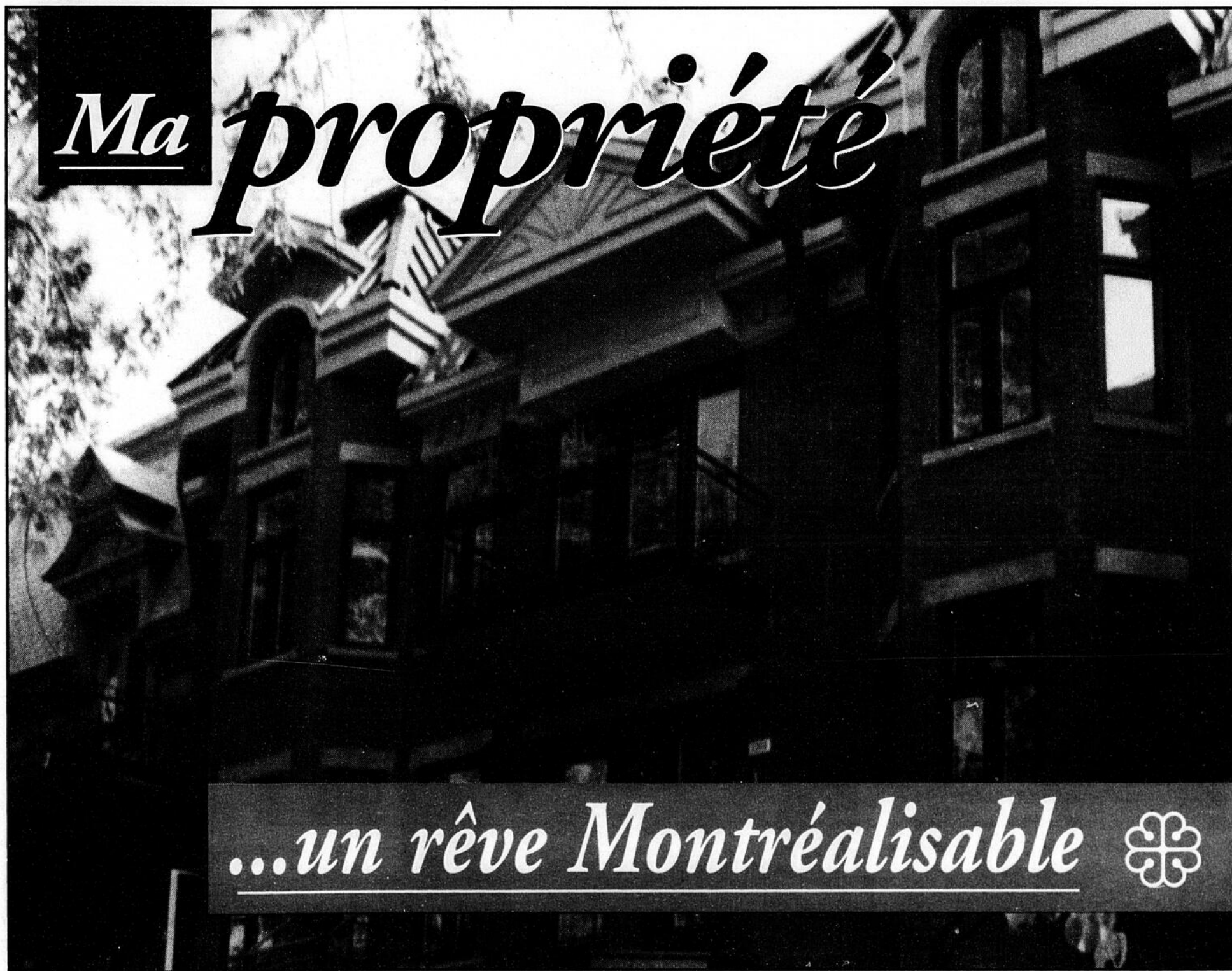
Nom du projet	Prix moyen (1) (\$)	Superficie habitable moyenne (2) (pi ²)	Coût au pi ² du terrain (\$)	Superficie moyenne du terrain (pi ²)	Taxes (5) municip. annuelles (\$)	Frais de chauffage annuels (3) (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)		Nom du projet	Prix moyen (1) (\$)	Superficie habitable moyenne (2) (pi ²)	Coût au pi ² du terrain (\$)	Superficie moyenne du terrain (pi ²)	Taxes (5) municip. annuelles (\$)	Frais de chauffage annuels (3) (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)	
							25 % (\$)	5 % (\$)								25 % (\$)	5 % (\$)
ÎLE DE MONTRÉAL - AHUNTSIC (MTL) Guyon construction (Rancourt) Cottage jumelé Polab construction (Fief des Récollets) Cottage jumelé BEACONSFIELD Somico construction (Fresh Meadows) Cottage CARTIERVILLE (MTL) Remo et Bergeron (Domaine Forêt Saraguay) Cottage CENTRE-VILLE (MTL) Construction Eugène Rodrigue (Les Villas Grace Dart) Cottage DOLLARD-DES-ORMEAUX Ma Baie (Place le Vignoble) Cottage ÎLE-DES-SOEURS (VERDUN) Proment (Rue des Sittelles) Cottage (Rue des Passereaux) Cottage en rangée (Rue des Tourterelles) Cottage (Les Riveraines) Cottage en rangée (Cours des Prime-vert) Cottage en rangée Groupe immobilier St-Jacques (Les Pavillons sur le parc)	130 000 190 446 350 000 375 000 190 446 215 000 375 000 250 000 500 000 375 000 240 000	1 500 1 650 2 800 2 600 1 500 2 000 2 400 1 800 3 000 2 800 1 900	23,00 30,00 11,00 20,00 27,00 4,70 22,00 15,00 32,00 40,00 15,00	2 000 2 800 8 000 6 500 1 900 8 500 5 000 3 500 8 000 4 000 3 500	3 034 4 445 5 780 8 753 4 445 4 446 8 286 5 524 11 048 8 286 5 303	1 406 1 546 2 625 2 437 1 406 1 875 2 250 1 687 2 812 2 625 1 781	47 035 67 195 114 801 130 283 66 726 74 379 128 100 86 025 170 175 129 350 83 121	55 631 79 787 137 942 155 078 79 318 88 595 152 894 102 554 203 234 154 144 98 990	Cottage en rangée KIRKLAND Groupe immobilier Grilli (Lacey Green) Cottage (Projet Brunswick) Cottage (Kirkland West) Cottage Ma Baie (Place Châteauneuf) Cottage MERCIER (MTL) Immobilier Astragale (Pavillons Fonteneau) Cottage jumelé PIERREFONDS Prével (Les boisés Square Chambery) Cottage Somico construction (Waterfront) Cottage Groupe immobilier Grilli (Villeret sur le parc) Cottage Cottage en rangée PLATEAU MONT-ROYAL (MTL) Guyon construction Cottage en rangée (s.g) POINTE-CLAIRE Construction Voyer & Tremblay (Domaine Pointe-Claire) Cottage Bungalow Ma Baie Cottage Cottage en rangée	160 000 319 000 210 000 255 000 185 000 375 000 150 000 275 000 160 000 113 000 115 000 150 000 137 000 122 500 102 500	1 600 3 000 2 150 2 600 1 900 1 600 2 100 2 100 1 700 1 500 1 600 2 200 1 250 1 400 1 400	20,00 8 200 6 000 6 500 8,00 2 100 9,50 12,00 6 000 4 000 1 050 6,17 6,17 4 200 7,40	1 500 8 200 6 000 6 500 5 000 2 100 5 500 11 000 6 000 4 000 1 050 4 700 4 700 4 200 2 700	3 535 5 436 3 578 4 345 3 152 3 304 3 161 5 795 3 372 2 381 2 684 2 443 2 231 1 995 1 669	1 500 2 812 2 015 2 437 1 781 1 500 1 968 2 531 1 593 1 406 1 500 2 062 1 406 1 312 1 312	56 456 106 590 70 716 85 836 62 316 58 087 54 292 95 941 56 224 40 643 42 462 52 211 46 094 41 399 35 354	67 035 127 682 84 601 102 696 74 548 68 863 64 209 114 124 66 803 48 115 50 065 62 128 55 152 49 499 42 131

Ma *priorité*



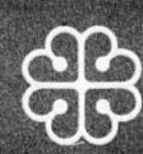
Guide d'achat 1996 : 110 projets de maisons neuves analysés - région de Montréal

Nom du projet	Prix moyen (1) (\$)	Superficie habitable moyenne (2) (pi ²)	Coût au pi ² du terrain (\$)	Superficie moyenne du terrain (pi ²)	Taxes (5) municip. annuelles (\$)	Frais de chauffage annuels (3) (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)		Nom du projet	Prix moyen (1) (\$)	Superficie habitable moyenne (2) (pi ²)	Coût au pi ² du terrain (\$)	Superficie moyenne du terrain (pi ²)	Taxes (5) municip. annuelles (\$)	Frais de chauffage annuels (3) (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)	
							25 % (\$)	5 % (\$)								25 % (\$)	5 % (\$)
(Domaine Pointe-Claire) Cottage Habitations Théberge (Domaine Pointe-Claire)	123 000	1 600	5,00	4 500	2 003	1 500	42 175	50 308	Groupe Sotramont (Bois Franc) Cottage en rangée SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE	157 000	1 300		2 500	2 497	1 218	51 314	61 695
Cottage RIVIÈRE-DES-PRAIRIES (MTL)	155 000	1 500		4 700	2 524	1 406	51 534	61 783	Zedco construction (Boisoleil)	138 000	1 400	8,13	6 400	2 069	1 312	38 591	47 716
Habitations E.M. (Les Halles du boisé)	128 415	1 200	12,00	3 600	2 997	1 125	45 582	54 072	Cottage Bungalow Split Level - RIVE-SUD - BELOEIL	160 000	2 250	8,13	6 400	2 399	2 531	48 109	58 688
Cottage en rangée Logitoit (L'Orée du bois)	93 590	1 200	15,00	2 500	2 184	1 125	34 237	40 425	- RIVE-SUD - BELOEIL Construction C. Lemieux (Nouveau concept)	158 000	1 850	8,13	6 400	2 369	1 616	44 563	55 010
Cottage en rangée Construction Magri (Villas de la rivière)	119 000	1 600	11,00	3 000	2 777	1 500	43 765	51 633	Cottage Bungalow (s.g) BOUCHERVILLE	130 000	1 400	5,00	6 000	2 417	1 312	44 667	53 263
Cottage Les Développements Bear (La Riviera)	92 502	1 728		3 000	2 159	1 620	35 533	41 649	Habitation Classique (Vieilles provinces de France)	105 000	1 200	5,00	6 000	1 952	1 350	37 044	43 986
Cottage en rangée ROXBORO Ma Baie (Jardin de la gare)	185 000	1 800	5,60	8 000	3 210	1 687	62 197	74 429	Cottage Maisons C. Bouchard & Fils (Vieille province de France)	140 000	1 350	6,00	5 500	2 141	1 265	46 070	55 327
Cottage SAINT-LAURENT Montclair (Bois Franc)	212 500	2 220	18,00	4 400	3 380	2 081	70 892	84 943	Cottage jumelé Laforest construction (Harmonie)	130 591	1 200	8,00	5 000	1 997	1 125	42 789	51 423
Cottage en rangée (Village Renaissance)	140 000	1 400	17,00	1 500	2 226	1 312	46 510	55 767	Cottage jumelé Cottage en rangée (Rue Beaudelaire)	107 738	1 300	8,00	4 200	1 648	1 218	36 269	43 393
Cottage en rangée Groupe Maltais (Bois Franc)	260 000	2 400		3 000	4 135	2 250	85 751	102 942	Cottage Bungalow (s.g) Split level BROSSARD	150 000	1 500	7,50	5 000	2 294	1 406	49 528	59 446
Duplex (L'Atrium)	184 000	1 700		2 250	2 926	1 593	60 690	72 856	Habitation Signature (Rue Ouimet)	140 000	1 200	7,50	5 000	2 141	1 350	46 351	55 608
Cottage en rangée Construction Mayton (Bois Franc)	199 000	1 800	19,00	3 500	3 165	1 687	65 517	78 675	Cottage jumelé Cottage en rangée (Rue Beaudelaire)	135 000	1 400	7,50	5 000	2 065	1 223	44 434	53 360
Cottage jumelé Cottage	259 900	2 200	19,00	4 400	4 133	2 062	85 096	102 280	Habitation Signature (Rue Ouimet) Cottage jumelé Cottage en rangée (Rue Beaudelaire)	124 500	1 350	10,25	3 900	1 869	1 265	41 319	49 551
									Cottage jumelé Cottage jumelé Bungalow	109 900	1 300	10,25	3 900	1 650	1 218	36 812	44 078
									Cottage Cottage jumelé Bungalow	148 150	1 625	6,25	4 520	2 224	1 523	49 226	59 021
									Cottage jumelé Bungalow	127 300	1 350	6,25	4 520	1 911	1 265	42 153	50 570
										132 000	1 525	6,25	4 520	1 981	1 715	45 054	53 782



Ma propriété

...un rêve Montréalaisable





Guide d'achat 1996 : 110 projets de maisons neuves analysés - région de Montréal

Nom du projet	Prix moyen (1) (\$)	Superficie habitable moyenne (2) (pi²)	Coût au pi² du terrain (\$)	Superficie moyenne du terrain (pi²)	Taxes (5) municip. annuelles (\$)	Frais de chauffage annuels (3) (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)		Nom du projet	Prix moyen (1) (\$)	Superficie habitable moyenne (2) (pi²)	Coût au pi² du terrain (\$)	Superficie moyenne du terrain (pi²)	Taxes (5) municip. annuelles (\$)	Frais de chauffage annuels (3) (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)	
							25 % (\$)	5 % (\$)								25 % (\$)	5 % (\$)
CANDIAC									Cottage (Villas du Golf)	200 000	1 850	7,84	7 500	2 546	1 734	63 858	77 082
Habitation Signature									Cottage jumelé (s.g.)	108 826	1 500		2 000	1 385	1 406	36 289	43 484
Cottage en rangée (s.g)	87 400	1 300	5,00	1 500	1 829	1 218	25 733	31 511	Habitations constructec (La Seigneurie)	200 000	1 850	7,84	7 500	2 546	1 734	63 858	77 082
DGLP Plus									Cottage (Villas du Golf)	108 826	1 500		2 000	1 385	1 406	36 289	43 484
Cottage jumelé	145 000	1 400	7,14	4 200	3 034	1 312	40 327	49 914	Cottage jumelé (s.g.)	200 000	1 850	7,84	7 500	2 546	1 734	63 858	77 082
CARIGNAN									Construction Serge Carrière (La Seigneurie)	200 000	1 800	7,84	7 500	2 546	1 687	63 702	76 926
Construction Grenat (Seigneurie des îles)									Cottage	170 000	1 800	6,50	7 500	2 164	1 687	54 990	66 231
Cottage	278 178	2 500	4,00	12 500	2 897	2 343	86 445	104 838	Bungalow	130 000	1 550	6,50	7 500	1 655	1 743	43 562	52 158
LAPRAIRIE									SAINT-HUBERT								
Habitation Signature (Cottages 21e arrondiss.)									Les Maisons Chantignole (Pierre-Thomas Hurteau)	129 000	1 600		4 900	2 650	1 500	45 819	54 348
Cottage	94 900	1 325	5,15	3 600	1 677	1 242	33 261	39 536	Cottage (s.g.)	130 000	1 400		4 900	2 670	1 575	46 385	54 981
Les Maisons Chantignole (Villas de l'arrondissement)									Bungalow (Le Mille fleurs)	125 000	1 600		4 000	2 568	1 500	44 553	52 818
Cottage	131 000	1 650		5 000	2 315	1 546	45 354	54 016	Techn-écologie (Cité sur le lac)	297 650	2 700	9,00	5 000	6 115	2 531	102 623	122 303
Bungalow	133 000	1 400		5 000	2 350	1 575	46 062	54 856	Cottage jumelé	115 000	1 500	9,00	4 000	2 362	1 406	41 076	48 680
LONGUEUIL									Cottage en rangée	100 000	1 500	9,00	3 000	2 054	1 406	36 330	42 942
Habitation Classique (Jardin Médicis)									SAINTE-JULIE								
Cottage (Val Paraiso)	160 000	1 500	6,00	6 000	2 836	1 406	53 812	64 391	Cleary construction (Les provençales)	97 000	1 150	4,75	3 200	1 575	1 078	32 894	39 308
Cottage	120 000	1 200	8,00	4 000	2 127	1 125	40 594	48 528	Cottage (s.g.)	110 000	1 300	6,20	4 500	1 786	1 218	37 290	44 563
Cottage jumelé	110 000	1 100	8,00	3 000	1 949	1 031	37 211	44 484	Innove Habitation	120 000	1 300	6,20	4 500	1 948	1 218	40 311	48 245
Laforest construction (Jardin Médicis)									- LAVAL -								
Cottage	160 000	1 600	9,00	4 000	2 836	1 500	54 125	64 704	AUTEUIL								
Habitation Majo (Jardin Médicis)									Habitations Ultima	100 000	2 000	6,00	5 000	2 034	1 875	37 824	44 436
Cottage (s.g.)	140 000	1 500	9,00	5 000	2 481	1 406	47 672	56 928	Cottage jumelé	82 000	1 250	6,00	3 000	1 667	1 171	29 797	35 219
Cottage jumelé (s.g.)	100 000	1 350	9,00	3 500	1 772	1 265	34 922	41 534	Construction René Voyer (Seigneurie Bellerose)	150 000	1 250		5 000	3 051	1 171	51 268	61 186
Bungalow	140 000	1 400	9,00	5 000	2 481	1 575	48 234	57 491	Cottage	80 000	1 200	9,00	2 200	1 627	1 125	29 009	34 299
(Parcours du Cerf)									CHOMEDEY								
Cottage	200 000	1 750	9,00	5 500	3 545	1 640	66 875	80 099	Construction Voyer et Tremblay (Boisé Chomedey)	175 000	2 200	10,00	5 500	3 559	2 062	62 130	73 701
Cleary construction (Les Courtisanes)									Cottage	160 000	1 250	10,00	5 500	3 254	1 406	55 207	65 786
Cottage (s.g.)	99 000	1 500	4,75	3 200	1 754	1 406	35 083	41 629	Développement National (Parc des Seigneurs)	141 474	2 000		1 800	2 877	1 875	50 920	60 274
SAINT-BRUNO									Cottage en rangée								
Habitation Signature (Terrasse St-Bruno)																	
Cottage	159 000	1 875	6,75	6 000	1 927	1 757	51 709	62 222									
Bungalow	145 450	1 575	6,75	6 000	1 763	1 771	47 848	57 465									
Habitation Majo (Domaine de la montagne)																	
Cottage (s.g.)	150 000	1 500	7,00	6 000	1 818	1 406	47 942	57 859									
Cottage jumelé (s.g.)	120 000	1 300	7,00	4 500	1 455	1 218	38 666	46 600									
Bungalow	150 000	1 350	7,00	6 000	1 818	1 518	48 317	58 234									
SAINT-CATHERINE																	
LPH construction																	
Bungalow (s.g.)	89 237	1 000	4,50	4 500	1 592	1 125	31 183	37 083									
SAINT-HILAIRE																	
Innove Habitation (La Seigneurie)																	

Une adresse de choix et une vie de quartier exceptionnelle !

Une nouvelle école primaire et un centre communautaire animé par une association de résidents très dynamique, un réseau intégré de parcs avec piste cyclable, de beaux quartiers tranquilles et sécuritaires remplis d'enfants avec le visage souriant, des résidences neuves de bon goût près de tous les services, du travail et des grands axes routiers...

Habitations Luxim inc. 622-2720 • 628-9417
Denault Poulin inc. 628-2629 • 963-9662
Groupe Quevillon Galarneau 963-9467

Une prescription pour les temps difficiles

Une subvention de **3 000 \$** des promoteurs du projet Champfleury de Laval

Une remise de taxes **5 000 \$** jusqu'à du nouveau programme «Abri fiscal» de la Ville de Laval

FAITES VITE !
Votre droit de propriété doit être inscrit au plus tard le 15 juillet 1996

Deux projets de maisons unifamiliales isolées ou «jumelles»

<p>SECTEUR DES ROSSIGNOLS</p> <p>Denault Poulin inc. 124 900 \$</p> <p>Habitations Luxim inc. 139 900 \$</p>	<p>SECTEUR LE CORBUSIER</p> <p>Habitations Luxim inc. 79 900 \$</p> <p>Denault Poulin inc. 109 900 \$ (disponible en jumelée)</p>
---	--

Groupe Quevillon Galarneau 172 435 \$

Prix incluant terrain, infrastructures à 100 % et taxes

À des prix sans surprises !

Au coeur de l'île de Laval



Guide d'achat 1996 : 110 projets de maisons neuves analysés - région de Montréal

Nom du projet	Prix moyen (1) (\$)	Superficie habitable moyenne (2) (pi²)	Coût au pi² du terrain (\$)	Superficie moyenne du terrain (pi²)	Taxes (5) municip. annuelles (\$)	Frais de chauffage annuels (3) (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)		Nom du projet	Prix moyen (1) (\$)	Superficie habitable moyenne (2) (pi²)	Coût au pi² du terrain (\$)	Superficie moyenne du terrain (pi²)	Taxes (5) municip. annuelles (\$)	Frais de chauffage annuels (3) (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)	
							25 % (\$)	5 % (\$)								25 % (\$)	5 % (\$)
FABREVILLE D'Arcan construction (Les Jardins Dagenais) Cottage Cottage jumelé Les Habitations Germet (Vallon de Fabreville) Cottage (4) SAINT-DOROTHÉE Construction Grilli Ménard (des Buissons) Cottage Rémo et Bergeron (Domaine Islesmère) Cottage SAINT-FRANÇOIS Construction Altima (Jardin de St-François) Cottage (s.g.) Bungalow (s.g.) SAINT-ROSE Denault Poulin (Champfleury) Cottage Cottage jumelé (s.g.) Habitations Ultima Cottage Cottage jumelé Cottage en rangée (s.g.) Bungalow Construction Voyer-Tremblay (Jardins Ste-Rose) Cottage Cottage jumelé Bungalow Construction Cogère (Jardin Victoria) Cottage	125 000 105 000 110 000 179 000 150 000 90 000 90 000 110 000 90 000 100 000 80 000 87 000 100 000 125 000 103 200 116 000 115 000	1 400 1 100 1 400 2 000 2 000 1 000 1 000 1 200 1 200 2 000 1 250 1 100 1 000 1 200 1 260 1 100 1 600	9,69 9,69 4,75 10,00 9,00 5,00 5,00 6,00 6,00 6,00 6,00 5,00 7,60 6,00 8,80 8,00	3 600 2 950 3 000 6 000 5 500 5 000 5 000 5 000 3 000 3 000 3 000 2 650 4 500 4 500 3 500 3 100 4 000	2 542 2 135 2 237 3 640 3 051 1 830 1 830 2 034 1 830 2 034 1 627 1 769 2 034 2 542 2 099 2 359 2 339	1 312 1 031 1 312 1 875 1 875 937 1 125 1 125 1 171 1 031 1 125 1 181 1 237 1 125 1 181 1 237 1 500	43 843 36 590 39 107 62 768 53 612 31 542 32 167 37 824 29 166 30 907 35 324 43 218 36 522 40 751 41 310	52 108 43 533 46 380 74 604 63 529 37 492 38 117 44 436 34 455 36 659 41 936 51 483 43 346 48 421 48 914	(Faubourg Ste-Rose) Cottage jumelé LPH construction Cottage jumelé (s.g.) Bungalow (s.g.) Construction Unique (Renaissance) Cottage Cottage jumelé Cottage en rangée Habitation Luxim (Champfleury - Corbusier) Cottage Cottage jumelé Cottage en rangée (Champfleury - Rossignols) Cottage - RIVE-NORD - BLAINVILLE Exatotal (Fontainebleau) Cottage Construction Lausane (Jardin du Blainvillier) Bungalow Groupe immobilier Grilli (Fontainebleau) Cottage BOISBRIAND Construction Cogère (Jardin Victoria) Cottage MASCOUCHE Construction Altima Cottage (s.g.) Habitations Ultima Cottage jumelé Bungalow	90 000 95 658 106 541 97 943 84 884 92 502 110 000 95 000 80 000 140 000 275 000 82 708 240 000 108 000 100 000 75 090 97 943	1 500 1 000 1 000 1 400 1 200 1 150 1 200 1 100 900 1 500 2 200 1 500 2 650 1 600 1 000 1 100 1 200	7,00 5,00 5,00 3 000 8,00 8,00 8,00 8,00 8,00 5,00 10 000 3,00 7 500 4,00 5,00 4,80 4,80	4 000 2 700 4 500 3 000 2 500 2 000 4 000 2 500 2 000 4 500 5 135 5 500 4 482 5 600 5 000 2 800 4 600	1 830 1 945 2 167 1 992 1 726 1 881 2 237 1 932 1 627 2 847 5 135 1 544 4 482 1 955 2 001 1 502 1 960	1 406 937 1 125 1 312 1 125 1 078 1 125 1 031 843 1 406 2 062 1 687 2 484 1 500 937 1 031 1 350	33 104 33 328 37 390 35 300 30 552 32 801 38 482 33 433 28 072 48 892 92 179 31 280 82 728 38 297 34 591 27 065 35 319	39 055 39 653 44 434 41 776 36 164 38 917 45 755 39 714 33 361 58 148 110 361 36 749 98 597 45 438 41 203 32 030 41 795

Ma
copropriété en ville

Montréal se renouvelle. Montréal bouge. Montréal reverdit. Il y a présentement 59 projets de copropriétés en chantier dans les nombreux quartiers de la ville. En y regardant de plus près, vous découvrirez qu'il est plus que jamais possible de trouver à Montréal, pour moins cher que vous ne le pensez, la copropriété neuve répondant à toutes vos priorités. Saviez-vous, par exemple, qu'il existe à Montréal plusieurs habitations neuves à moins de 100 000 \$? Eh oui ! Votre rêve pourrait être *Montréalaisable* ! Et même doublement *Montréalaisable*, puisque la Ville de Montréal accueille ses propriétaires d'habitations neuves en leur offrant un **Congé de taxes foncières pouvant atteindre 10 000 \$**. Renseignez-vous à un bureau Accès Montréal ou composez le 872-0581.

TOUTES LES PROPRIÉTÉS POUR PLAIRE !



NOM DU PROJET	ADRESSE DU BUREAU DES VENTES OU DU PROJET	TÉLÉPHONE DU BUREAU DES VENTES	
AHUNTSIC - CARTIERVILLE			
LES COURS DE BOIS-DE-BOULOGNE	1645, rue Dudemaine	331-1134	
VILLERAY - SAINT-MICHEL - PARC-EXTENSION			
LE CHAMBORD	7332, rue Chambord	947-0002	FABRE
LE CHATEAUBRIAND	7211-15, av. de Châteaubriand	629-5847	JEAN-TALON
LES VILLAS DE LA VILLE	1452, rue Tillemont	279-1127	
ROSEMONT - PETITE-PATRIE			
13 ^e AVENUE ROSEMONT	5365, 13 ^e Avenue	729-9749	
LES TERRASSES D'HABITATIONS BELANGER INC.	4952, rue Belanger	728-3579	
ESPACES LOGIQUES	4468 A, av. Bourdonnière	522-3344	PIE-IX
MONT-ROYAL ET CHARLEMAGNE	coin Mont-Royal et Charlemagne	729-9749	PIE-IX
ESPACES LOGIQUES	6287, rue de Bordeaux	522-3344	
ESPACES LOGIQUES	6995, rue de La Roche	522-3344	JEAN-TALON
LES CONDOS DE LA ROCHE	7052-60, rue de La Roche	384-9227	JEAN-TALON
ESPACES LOGIQUES	6601, rue des Écores	522-3344	
ESPACES LOGIQUES	5378, av. Jeanne-d'Arc	522-3344	
	3955, av. Laurier Est	374-2535	
LES JARDINS ST-ANDRÉ	6961, rue Saint-André	946-5579	JEAN-TALON
LES JARDINS ST-JOSEPH	3670, boul. Saint-Joseph	727-6609	
MERCIER - HOCHELAGA-MAISONNEUVE			
LES JARDINS AUBRY-DUCHESNEAU	2835, rue Aubry	353-1596	
CONDOS BALDWIN	3207-09, rue Baldwin	674-8485	H.-BEAUGRAND
LES FONTAINES DU JARDIN	4800, rue Bossuet	252-8000	CADILLAC
CONDO MOUSSEAU	545, rue des Ormeaux	922-5495	
CONDO DICKSON	2665, rue Dickson	922-5495	
LE 2334-2340 JOLIETTE	2336, rue Joliette	523-9967	JOLIETTE
CONDO NICOLET	1722, rue Nicolet	922-5495	
CONDOS STE-CLAIRE	8261-63-65, rue Sainte-Claire	674-8485	H.-BEAUGRAND
PLATEAU-MONT-ROYAL - CENTRE-SUD			
LES JARDINS D'ALEXANDRE	1927, rue Alexandre-DeSève	527-2525	BEAUDRY
MANOIR COLONIALE	4395, av. Coloniale	629-5847	MONT-ROYAL
	4435-37, rue de La Roche	944-2663	MONT-ROYAL
LES COURS ROUEN	2205, rue de Rouen, app. 101	522-5934	FRONTENAC
ESPACES LOGIQUES	4063, av. des Érables	522-3344	
ESPACES LOGIQUES	3898, rue Drolet	522-3344	SHERBROOKE
	4002, rue Drolet	984-3268	SHERBROOKE
ESPACES LOGIQUES	1691, rue Gifford	522-3344	
	339, rue Gifford	984-3268	LAURIER
LE 4825 HENRI-JULIEN	4825, av. Henri-Julien	629-5847	LAURIER
HENRI-JULIEN PHASE 2	4851, av. Henri-Julien	952-5662	LAURIER
LES COURS DU CLOITRE PHASE 3	5313-15, av. Henri-Julien	278-3788	LAURIER
	4646-48, av. de l'Hôtel-de-Ville	286-0082	MONT-ROYAL
LE VILLE-ROY	3840, av. Laval	278-2387	SHERBROOKE
LES MANSARDES SAINT-LOUIS	4450, av. Laval	272-1010	MONT-ROYAL

...un rêve Montréalaisable



PLACE MARIE-ANNE	980, rue Marie-Anne Est	278-2387	MONT-ROYAL
RUE PANET	2049, rue Panet	524-3042	BEAUDRY
LE 4471 ST-DOMINIQUE	4471, rue Saint-Dominique	629-5847	MONT-ROYAL
CÔTE-DES-NEIGES - NOTRE-DAME-DE-GRÂCE			
LES CONDOS BELMONT	4804, av. Harvard	482-2094	
SUD-OUEST			
LES HABITATIONS DE MONTS	6821, av. de Monts	895-8895	ANGRIGNON
CONDO DUMAS	7187, rue Dumas	944-1555	ANGRIGNON
LE PORTIQUE DU CANAL PHASE 3	2200, rue Duvernay	934-0388	GEORGES-VANIER
	6358-60-62, rue Hadley	769-8707	MONK
LES HABITATIONS ST-AMBRÔISE	75-81, rue Rose-de-Lima	484-7745	LIONEL-GROULX
CONDO PARC GEORGES-ÉTIENNE-CARTIER	58, square Sir-Georges-Étienne-Cartier	922-5495	SAINT-HENRI
CARREFOUR SIRE CHARLES	2855, rue Saint-Charles	676-1949	CHARLEVOIX
WORKMAN	3033, rue Workman	938-0237	LIONEL-GROULX
RIVIÈRE-DES-PRAIRIES - POINTE-AUX-TREMBLES			
RÈVE SUR MER	25, 94 ^e Avenue	642-4521	
MARC-AURÉLE FORTIN	12143, rue Anna-Paquin	881-0774	
LES MAISONNETTES ACCÈS	1086, rue de la Famille-Dubreuil	644-8917	
CRYSTALIN SUR JARDIN	15975, rue Forsyth	642-9462	
CONDO LAGAUCHETIÈRE	11577, rue Lagauchetière	644-8654	
LES TERRASSES RODOLPHE-FORGET	12400, boul. Rodolphe-Forget	881-0421	
LES HALLES DU BOISÉ	14581, rue Serge-Deyglun	642-2009	
BOISÉ DE L'HÉRITAGE	3508, av. Yves-Thériault	642-0197	



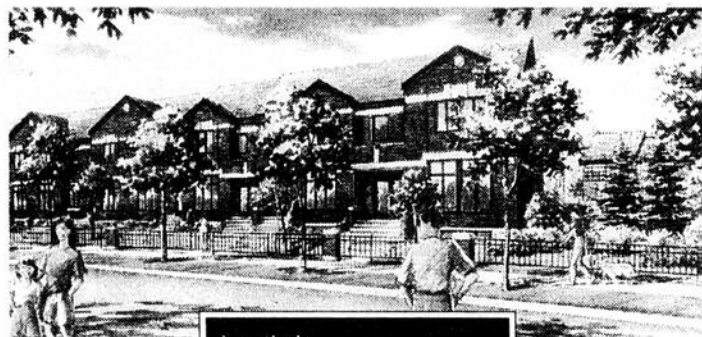
Guide d'achat 1996 : 110 projets de maisons neuves analysés - région de Montréal

Nom du projet	Prix moyen (1) (\$)	Superficie habitable moyenne (2) (pi ²)	Coût au pi ² du terrain (\$)	Superficie moyenne du terrain (pi ²)	Taxes (5) municip. annuelles (\$)	Frais de chauffage annuels (3) (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)		Nom du projet	Prix moyen (1) (\$)	Superficie habitable moyenne (2) (pi ²)	Coût au pi ² du terrain (\$)	Superficie moyenne du terrain (pi ²)	Taxes (5) municip. annuelles (\$)	Frais de chauffage annuels (3) (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)	
							25 % (\$)	5 % (\$)								25 % (\$)	5 % (\$)
MIRABEL Habitations Ultima (Domaine Vert) Cottage jumelé	78 354	1 200	3,00	3 500	999	1 125	26 510	31 690	(Les Vergers) Cottage (Le Faubourg)	184 000	1 800		7 500	2 805	1 687	60 598	72 764
REPENTIGNY Construction Altima (Valmont sur parc) Cottage (s.g.)	105 000	1 000	5,00	5 000	1 740	937	34 962	41 904	Cottage jumelé (Le St-Raphaël)	164 000	1 700		6 000	2 500	1 593	54 310	65 154
ROSEMÈRE Habitations Germa (Valmont sur parc) Cottage	150 000	2 000	4,00	5 000	2 486	1 875	51 731	61 649	Cottage Construction Giratec (Les Vergers)	131 000	1 600		4 500	1 997	1 500	44 138	52 800
ROSEMÈRE Développement les Manoirs (Domaine du Manoir Bleu)	140 000	1 500	4,00	5 000	2 321	1 687	48 074	57 331	Cottage	292 500	3 000		10 000	4 459	2 812	96 765	116 105
ROSEMÈRE Habitations Germa (Sentier du parc) Cottage	685 000	5 000		10 000	9 393	4 687	216 780	262 071	Construction Giratec (Les Vergers) Cottage	200 000	2 000	4,75	7 000	3 049	1 875	66 004	79 227
ROSEMÈRE Habitations Germa (Sentier du parc) Cottage	200 000	2 700	4,00	7 500	2 742	2 531	67 168	80 392	ÎLE-PERROT Habitations Ultima	76 178	1 200	5,00	2 200	988	1 125	25 931	30 968
ROSEMÈRE Habitations Germa (Sentier du parc) Cottage	175 000	2 000	4,00	7 500	2 399	2 250	58 889	70 460	Cottage jumelé	70 737	1 050	5,00	1 500	917	984	23 878	28 555
SAINT-EUSTACHE Habitations Ultima (Domaine Rivière nord) Cottage	114 267	2 600	6,00	4 000	2 273	2 437	44 034	51 589	Cottage en rangée	130 000	1 500	4,30	7 000	3 257	1 406	47 777	56 372
SAINT-EUSTACHE Habitations Ultima (Domaine Rivière nord) Cottage jumelé	76 178	1 100	6,00	3 300	1 515	1 031	27 337	32 414	Bungalow (s.g.)	105 000	1 100	4,30	7 000	2 630	1 237	38 928	45 870
SAINT-EUSTACHE Habitations Ultima (Domaine Rivière nord) Cottage jumelé	65 295	1 000	6,00	1 800	1 298	937	23 644	27 961	PINCOURT Habitations Sylvain Ménard (Promenades Pincoart)	82 000	1 100		1 600	2 054	1 031	30 617	36 039
SAINT-EUSTACHE Habitations Ultima (Domaine Rivière nord) Cottage jumelé	96 855	900	6,00	5 000	1 926	1 012	33 812	40 216	Cottage jumelé (s.g.)	130 000	1 500	4,30	7 000	3 257	1 406	47 777	56 372
SAINT-EUSTACHE Habitations Ultima (Domaine Rivière nord) Cottage jumelé	78 354	1 280	3,00	3 500	1 256	1 200	27 615	32 796	Groupe immobilier Grilli (Mont-Bleu)	105 000	1 100	4,30	7 000	2 630	1 237	38 928	45 870
SAINT-EUSTACHE Habitations Ultima (Domaine Rivière nord) Cottage jumelé									Cottage	141 500	1 500		8 500	3 545	1 406	51 589	60 944
SAINT-EUSTACHE Habitations Ultima (Domaine Rivière nord) Cottage jumelé									VAUDREUIL Polab construction (Le Rivebourg)	145 000	1 400		4 000	2 479	1 312	48 593	58 180
SAINT-EUSTACHE Habitations Ultima (Domaine Rivière nord) Cottage jumelé									Cottage								

(1) Les prix comprennent la TPS et la TVQ. Il faut s'en servir comme guide, puisqu'il s'agit des prix moyens. L'écart entre les maisons les moins chères et les plus chères varie selon les projets.
 (2) La superficie habitable exclut le sous-sol.
 (3) Les frais de chauffage annuels sont estimés à 0,75 \$ le pi² de superficie habitable. Pour le sous-sol, les frais de chauffage sont estimés à 0,375 \$ le pi².
 (4) Pour les projets marqués de cet indice, le prix du terrain au pi² ne comprend aucune infrastructure. Pour les autres projets, le prix du terrain comprend les infrastructures, en tout ou en partie.
 (5) Pour calculer l'ensemble des taxes municipales, nous avons utilisé le taux global de taxation uniformisé (TGTU) en 1996 (budget). Les taxes d'amélioration locales et autres taxes (collecte des déchets, etc.) sont comprises dans ce TGTU.
 (6) Nous avons estimé le revenu familial requis à partir de la prémisse suivante : les institutions financières exigent que les versements hypothécaires (capital et intérêts), les taxes foncières et les frais de chauffage de la propriété n'excèdent pas 30 % du revenu familial brut. Nous avons calculé le revenu requis pour deux cas types : 1- le prêt hypothécaire correspond à 75 % de la valeur de la propriété; 2- le prêt hypothécaire correspond à 95 % de la valeur de la propriété. Nous avons choisi un prêt hypothécaire de cinq ans dont le taux est de 8,50 % annuellement. Le prêt est amorti sur 25 ans.
 (s.g.) = sans garage

Tableau : Les Affaires

LES MAISONS DE VILLE NEUVES LES PLUS ABORDABLES À L'ÎLE DES SOEURS...



à partir de
165 000 \$
(taxes incluses)

Il fait bon vivre dans une maison bien à soi!

- De spacieuses pièces généralement baignées de lumière
- Un garage double
- Une immense terrasse adjacente à la cuisine et la dinette

Une résidence où le présent a de l'avenir

- En préconstruction, le grenier peut être aménagé en loft et servir de chambre, de bureau, vivoir ou autre

Encore plus accessible en ce moment!

- Profiter dès maintenant du prix spécial préconstruction



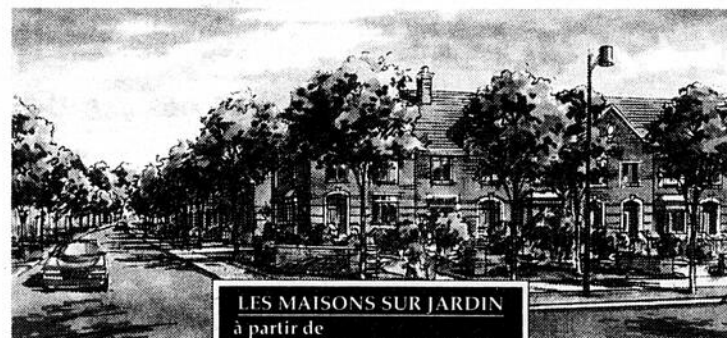
Hâtez-vous et visitez-nous maintenant!



20, rue Berlioz
Île des Soeurs (514) 762-3450

UN CHOIX JUDICIEUX

Le prestige du Domaine de la Forêt à votre portée...



LES MAISONS SUR JARDIN
à partir de
182 000 \$
(taxes incluses)

Toutes les caractéristiques d'une résidence somptueuse

- ✱ Maison de ville éblouissante de lumière
- ✱ Une surface de plus de 1700 pi. ca. et 3 chambres à coucher
- ✱ Un garage double
- ✱ Une immense terrasse orientée sud-ouest et donnant accès à un jardin

Dans un environnement privilégié

- ✱ Les maisons sur jardin font partie du site du Domaine de la Forêt situé en bordure de la forêt écologique

Encore plus accessible en ce moment!

- ✱ Profiter dès maintenant du prix spécial préconstruction



Hâtez-vous et visitez-nous maintenant!



100, boul. de la Forêt
(coin de Marguerite-Bourgeoys) (514) 762-3450
Île des Soeurs

Les acheteurs hésitent beaucoup, mais, une fois décidés, ils ajoutent plusieurs options

Stéphane
Labrèche

« Les prix sont bons, les taux sont bas, mais les acheteurs hésitent quand même à s'engager. » C'est en ces termes que **Richard Leclair**, propriétaire des **Maisons Chantignole**, a défini le marché actuel. « Les gens viennent nous rencontrer jusqu'à huit fois avant de signer », a-t-il ajouté.

Pas confiance en l'économie

En fait, Richard Leclair confirme ce que la **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)** a souligné dans son rapport sur *Le marché du logement neuf (dernier trimestre de 1995)* : les Québécois n'ont pas confiance en l'économie.

« Selon l'indice du *Conference Board du Canada*, la confiance des ménages québécois a atteint, à la fin de l'année dernière, son plus faible niveau depuis la récession de 1981-82 », fait valoir la SCHL.

Paradoxalement, les chiffres démontrent une croissance économique puisqu'il s'est créé quelque 21 000 emplois dans la région de Montréal en 1995.

Il s'agit cependant d'un recul par rapport à 1994, alors

que 35 000 nouveaux emplois avaient été créés.

Dans son rapport, la SCHL a par ailleurs souligné que le stock de logements neufs inoccupés était, à la fin de 1995, à son plus bas niveau depuis 1986.

Un retour à l'équilibre est-il à prévoir ? La SCHL parle plutôt d'un retour au réalisme : « Il ne faut pas sous-estimer la tendance de fond sur le plan démographique, indi-

■
« Les acheteurs sont fatigués de se serrer la ceinture. »
■

quant une moins grande formation des ménages, en raison de la dénatalité et d'une immigration plus faible, ce qui conduira inévitablement à une plus faible demande en habitations pour les années à venir. »

Plus d'extras

Par contre, une fois que la décision est prise, les acheteurs n'hésitent pas à dépenser. Selon **Michel Tremblay**, copropriétaire de **Voyer et Tremblay**, les gens ajoutent plusieurs options à la maison de base. « Les acheteurs sont fatigués de se serrer la cein-

■ **Plusieurs acheteurs veulent personnaliser leur maison : plancher de bois franc, pièce dans le grenier, etc.**

ture. » Michel Tremblay, dont l'entreprise fait surtout affaire dans Laval et la couronne nord de la région métropolitaine, se disait emballé par le niveau des ventes avant le début de la grève.

Même son de cloche chez **Laforest construction**, présente, entre autres, aux *Jardin de Médecis*, à Longueuil. **Jacques Laforest**, président, a souligné que les acheteurs demandaient notamment plus d'armoires de bois et de planchers de bois franc qu'avant. « De plus, plusieurs veulent avoir une pièce dans le grenier », a-t-il ajouté. Coût supplémentaire : environ 7 000 \$.

Moins coûteuse, mais plus d'options

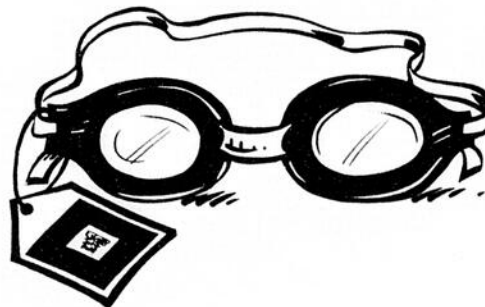
Pour sa part, **Brenda Gewurz**, vice-présidente, vente et marketing, pour la **Corporation Proment** (Île-des-Soeurs), a indiqué que chaque acheteur aimait personnaliser sa maison.

« Plusieurs décident d'acheter des maisons moins coûteuses pour se permettre plus d'options par la suite », a dit M^{me} Gewurz. ■



PHOTO : Jean-Guy Paradis, LES AFFAIRES

Lunettes de natation à partir de 79 333 \$*



* **Condos de grande qualité et baignade en prime dans le Vieux-Montréal**

Découvrez le style de vie unique du Vieux-Montréal. Situés au cœur de l'activité de ce quartier et grâce au centre complet de conditionnement physique et à la seule piscine intérieure intégrée à un projet dans le Vieux-Montréal, les condominiums *Chaussegros-de-Léry* répondent aux besoins de ceux qui favorisent un style de vie différemment urbain et actif.

À partir de seulement 79 333\$, taxes et lunettes de natation incluses ! Unités de 1, 2 ou 3 chambres à coucher. Penthouses avec vue sur le fleuve. Admissibles au congé de taxe foncière jusqu'à 10 000\$. Aussi disponibles à même le complexe : centre sportif complet, piscine, sauna, commerces d'appoint et plus encore !

Meilleur rapport qualité-prix dans le Vieux-Montréal !



Livraison à l'été 1996.
Unités témoins aménagées.

Bureau des ventes :
333, rue Notre-Dame Est
Vieux-Montréal.

Lundi-jeudi : 12h-17h
samedi-dimanche : 13h-17h
Renseignements : (514) 395-6078
Stationnement gratuit pour visiteurs
Métro Champ-de-Mars



**LES CONDOMINIUMS
CHAUSSEGROS-DE-LÉRY**

Plus de 60 propriétés sont accessibles aux familles qui ont un revenu de 50 000 \$

Il n'est pas nécessaire d'avoir un revenu familial de 80 000 \$ pour devenir propriétaire. À preuve, parmi les 110 projets de la région de Montréal, 61 propriétés étaient accessibles avec un revenu familial d'au moins 50 000 \$ et ce, en calculant un acompte de 5 % du prix d'achat. Avec une mise de fonds de 25 %, les institutions financières accepteraient de financer quelque 115 unités.

Par ailleurs, avec une mise de fonds de 5 %, une douzaine de propriétés étaient accessibles aux familles dont le revenu annuel était de 35 000 \$ ou moins.

Naturellement, les maisons les moins chères sont situées en banlieue, où le prix des

terrains et les taxes sont inférieurs à ce qu'on retrouve à Montréal.

Terrains à 3 \$ le pi²

Entres autres, deux projets sont érigés sur des terrains dont le prix au pi² est de 3 \$. À Mirabel, les **Habitations Ultima** proposent un cottage jumelé d'une superficie moyenne de 1 200 pi² pour 78 350 \$. En calculant les frais de chauffage annuels et les taxes municipales, le revenu familial requis est de 26 500 \$ lorsque la mise de fonds est de 25 % et de 31 700 \$ lorsque la mise de fonds est de 5 %. Incidemment, les taxes ne sont que de 1,2758 \$ du 100 \$ d'évaluation à Mirabel.

À Blainville, le prix moyen d'un bungalow dans le *Jardin du Blainvillier*, de **Construction Lausanne**, est de 82 700 \$. Le revenu annuel requis est de 36 750 \$ avec une mise de fonds de 5 %.

Par ailleurs, c'est à Carignan que les taxes sont les moins élevées : 1,0417 \$ par 100 \$ d'évaluation municipale. Ce chiffre fait référence au taux global de taxation uniformisé (TG TU), qui donne une meilleure idée des coûts puisqu'il inclut les taxes d'amélioration locales et les autres taxes (collectes des déchets, etc.)

À l'inverse, c'est à Pin-court que les taxes sont les plus élevées, avec un TG TU de 2,5054 \$ par 100 \$ d'évaluation municipale. (SL) ■



Guide d'achat 1996 : 49 projets de condos neufs analysés - région de Montréal

Nom du projet	Prix moyen (3) (\$)	Condos à vendre/Condos totaux (7)	Superficie habitable (pi²)	Services (2)	Frais de condos/mois (\$)	Taxes/an (4) (\$)	Frais de Chauffage (5) (\$)	Prix au pi² (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)		Nom du projet	Prix moyen (3) (\$)	Condos à vendre/Condos totaux (7)	Superficie habitable (pi²)	Services (2)	Frais de condos/mois (\$)	Taxes/an (4) (\$)	Frais de Chauffage (5) (\$)	Prix au pi² (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)		
									25 % (\$)	5 % (\$)										25 % (\$)	5 % (\$)	
- ÎLE DE MONTRÉAL - ANJOU											VERDUN											
Courcheville d'Anjou		5/120		c							Faubourg Verdun	76 178	9/12	860	c	28	1 683	645	88	27 769	32 805	
1 chambre	65 000		650		60	1 116	487	100	23 862	28 159	2 chambres											
2 chambres	85 000		850		80	1 459	637	100	31 265	36 886	Les Brises du fleuve (1)		10/53		c	60	1 632	637	86	28 299	33 185	
3 chambres	105 000		1 100		100	1 803	825	95	38 794	45 737	1 chambre	73 900		850		85	2 317	900	87	40 135	47 071	
CENTRE-SUD (MTL)											2 chambres	104 900		1 200								
Espaces logiques		4/6		c							VIEUX-MONTRÉAL		30/160		a							
1 chambre	88 000		900		30	2 054	675	97	32 116	37 935	Le 1 McGill			1 400		168	4 668	1 050	142	75 371	88 595	
2 chambres	78 500		1 050		30	1 832	787	74	29 396	34 587	2 chambres	200 000		1 800		216	7 002	1 350	166	110 867	130 702	
Construc. Beau Design		21/30		c							3 chambres	300 000		2 000		240	9 337	1 500	200	144 902	171 350	
1 chambre	60 000		500		35	1 400	375	120	22 195	26 162	Penthouse	400 000										
2 chambres	90 000		900		35	2 100	675	100	32 968	38 918	Faubourg Québec (1)		208/250		c							
3 chambres	130 000		1 400		35	3 034	1 050	92	47 248	55 843	1 chambre	120 000		950		76	2 801	712	126	44 505	52 440	
CENTRE-VILLE (MTL)											2 chambres	150 000		1 200		96	3 501	900	125	55 703	65 621	
Le Portique du Canal		25/52		c							3 chambres	200 000		1 700		136	4 668	1 275	117	74 841	88 065	
1 chambre	86 952		1 030		25	2 029	772	84	31 900	37 649	Penthouse	400 000		2 300		184	9 337	1 725	173	143 412	169 860	
2 chambres	89 129		1 120		25	2 080	840	79	32 834	38 727	Chaussegros-de-Léry (1)		45/75		b							
3 chambres	108 099		1 230		25	2 523	922	87	39 289	46 436	Studio	90 000		650		104	2 100	487	138	35 103	41 053	
5 chambres	121 776		1 500		25	2 842	1 125	81	44 419	52 471	1 chambre	101 000		804		128	2 357	603	125	40 057	46 735	
6 chambres	130 482		2 000		25	3 045	1 500	65	48 505	57 132	2 chambres	139 000		1 086		173	3 244	814	127	54 945	64 136	
Jardins d'Alexandre (1)		40/85		b							3 chambres	168 000		1 570		251	3 921	1 177	107	68 700	79 808	
Studio	43 530		450		50	1 016	337	96	17 305	20 183	Penthouse	350 000		1 800		288	8 170	1 350	194	130 034	153 176	
1 chambre	64 207		450		50	1 498	337	142	24 041	28 286	VILLE MONT-ROYAL											
Le jardin du fort (1)		42/66		b							Le Château Merit (1)		57/74		c							
1 chambre	85 000		600		95	1 984	450	141	32 989	38 609	1 chambre	132 000		880		106	1 850	660	150	45 336	54 064	
2 chambres	134 000		800		115	3 127	600	167	50 251	59 111	2 chambres	190 000		1 250		150	2 663	937	152	65 112	77 675	
2 chambres	175 000		1 100		160	4 085	825	159	66 157	77 728	3 chambres	245 000		1 600		192	3 434	1 200	153	83 874	100 073	
CÔTES-DES-NEIGES (MTL)											Penthouse	403 000		1 900		228	5 648	1 425	212	132 622	159 268	
Condos des neiges (1)		10/35		c							VILLE SAINT-LAURENT											
1 chambre	114 256		950		110	2 667	712	120	43 994	51 549	Bois-Franc (Mayton) (1)		65/65		c							
2 chambres	163 239		1 250		140	3 810	937	130	61 901	72 694	1 chambre	115 000		900		72	1 829	675	127	39 741	47 344	
Place Coolbrook		6/18		c							2 chambres	160 000		1 225		98	2 544	918	130	55 137	65 716	
1 chambre	70 000		700		65	1 634	525	100	27 152	31 781	3 chambres	187 500		1 800		144	2 982	1 350	104	66 691	79 088	
2 chambres	90 000		1 000		80	2 100	750	90	35 018	40 968	Bois-Franc (Altima)		50/70		c							
3 chambres	110 000		1 300		100	2 567	975	84	43 083	50 356	1 chambre	78 354		720		70	1 246	540	108	28 182	33 363	
ÎLE-DES-SOEURS(VERDUN)											2 chambres	92 502		1 000		85	1 471	750	92	33 740	39 856	
Lofts de la grande allée		3/156		b							3 chambres	119 709		1 300		105	1 904	975	92	43 478	51 393	
1 chambre	100 000		1 000		140	2 209	750	100	40 260	46 871	Le Châtelain		12/12		c							
2 chambres	125 000		1 000		140	2 762	750	125	48 300	56 564	2 chambres	128 000		1 100		50	2 035	825	116	43 273	51 737	
Les Cours du fleuve		12/39		c							2 chambres	140 000		1 500		60	2 226	1 125	93	48 285	57 542	
2 chambres	165 000		1 400		55	3 645	1 050	117	58 764	69 673	3 chambres	134 000		1 300		55	2 131	975	103	45 779	54 639	
Domaine de la forêt		8/12		c							VILLERAY (MTL)											
3 chambres	182 000		1 500		60	4 021	1 125	121	64 681	76 714	Scalia Construction		8/8		c							
MERCIER (MTL)											2 chambres	84 500		1 150		32	1 972	862	73	31 701	37 288	
Condos Sainte-Claire		3/3		c							Condos de Laroché		3/6		c							
2 chambres	95 000		1 187		35	2 217	890	80	35 314	41 595	2 chambres	80 000		1 000		25	1 867	750	80	29 560	34 850	
Condos Baldwin		2/3		c							Le chambord		8/9		c							
2 chambres	100 000		1 250		35	2 334	937	80	37 100	43 712	1 chambre	82 000		800		30	1 914	600	102	29 912	35 333	
PIERREFONDS											2 chambres	89 000		1 184		35	2 077	888	75	33 352	39 236	
Grand palais ri. boisée (1)		32/109		a							3 chambres	105 000		1 200		40	2 451	900	87	38 804	45 746	
1 chambre	80 000		825		95	1 686	618	96	31 318	36 607	- RIVE-SUD -											
2 chambres	120 000		1 150		120	2 529	862	104	45 858	53 792	BOUCHERVILLE											
3 chambres	130 000		1 300		130	2 739	975	100	49 815	58 411	Habitation Classique		27/35		c							
PLATEAU MT-ROYAL (MTL)											2 chambres	75 000		1 000		35	1 147	750	75	26 320	31 279	
Mansardes du Plateau		60/60		c							3 chambres	75 000		1 000		35	1 147	750	75	26 320	31 279	
Place Marie-Anne		12/12		c							Vieilles prov. de France		38/50		c							
2 chambres	84 500		1 150		33	1 972	862	73	31 721	37 308	2 chambres	81 619		1 200		42	1 248	900	68	29 079	34 476	
3 chambres	105 000		1 050		40	2 451	787	100	38 429	45 371	3 chambres	81 608		1 200		42	1 248	900	68	29 076	34 472	
Penthouse	190 000		2 000		40	4 435	1 500	95	68 493	81 056	CANDIAC											
Le Villeroi		18/28		c							Carrefour victorien		7/7		c							
1 chambre	78 000		860		40	1 820	645	90	29 159	34 316	2 chambres	69 900		1 225		67	1 463	918	57	27 970	32 591	
2 chambres	95 000		1 030		40	2 217	772	92	35 121	41 403	LONGUEUIL											
Espaces logiques		5/9		c							Les courtisanes		43/60		c							

Condominiums : une clientèle plus urbaine

Le condo le moins cher dans la région de Montréal se vend 43 530 \$

Stéphane
Labrèche

Dans la région de Montréal, la propriété la moins coûteuse est un condominium situé en plein centre-ville, au *Jardin d'Alexandre*. Le prix moyen d'un studio est de 43 530 \$, alors que le condo d'une chambre se vend 64 200 \$ en moyenne.

Pour s'y procurer un studio, un acheteur n'a besoin que d'un revenu annuel de 20 200 \$ s'il ne dispose pas d'une mise de fonds de plus de 5 %.

Dans la catégorie des condominiums de luxe, le plus coûteux se trouve au *Château Merit*, à Mont-Royal : 403 000 \$ pour un penthouse de 1 900 pi².

Toutefois, le revenu annuel requis pour acheter ce type d'habitation (159 200 \$) est moins élevé qu'au *Faubourg Québec* (169 900 \$) ou au *I. McGill* (171 350 \$), tous deux situés à Montréal. Pourquoi ? C'est que le niveau de taxes est moins élevé à Mont-Royal qu'à Montréal : 1,4017 \$ contre 2,3343 \$ du 100 \$ d'évaluation.

Par ailleurs, les ménages dont le revenu est plus modeste ne seront pas déçus. La plupart des propriétés que nous avons répertoriées tombent dans cette catégorie. Et pas uniquement des studios ! En effet, plusieurs unités de trois chambres sont accessibles avec un revenu annuel de 50 000 \$ ou moins.

Le plus abordable se trouve à Boucherville. Les *Habitations Classiques* y vendent un condominium d'une superficie de 1 000 pi² pour un prix moyen de 75 000 \$, et accessible avec un revenu de 31 300 \$, en tenant compte d'une mise de fonds de 5 %.

Pour ceux qui ont besoin de plus d'espace, les *Habitations Altero* offrent des six chambres de 2 000 pi² en plein centre-ville de Montréal. Avec un acompte de 5 %, le revenu annuel requis pour se qualifier à la banque est de 57 200 \$.

Clientèle urbaine

C'est sur l'Île de Montréal qu'on retrouve la plupart des projets de condominiums : 36 des 49 projets que nous avons recensés s'y trouvent. C'est un phénomène normal, car ce type d'habitation intéresse une clientèle plus urbaine.

Les *Espaces Logiques*, entre autres, offrent des condominiums dans plusieurs quartiers de la ville, notamment dans le Centre-Sud, le Plateau Mont-Royal et à Rosemont. Sophie Mercille, présidente,



■ C'est sur l'Île de Montréal qu'on retrouve la plupart des projets de condominiums : 36 des 49 projets que nous avons recensés s'y trouvent.

a indiqué que l'entreprise misait beaucoup sur des projets qui s'inséraient dans l'environnement local. « Nous ne construisons jamais de gros ensembles comprenant 50 unités », a-t-elle expliqué.

« C'est sûr que cela représente plus de travail, mais c'est notre façon de faire », a-t-elle ajouté. L'entreprise a déjà vendu cinq des six unités du projet *Visitation de la Rivière*, dans le centre-sud.

« Nous avons une clientèle bien ciblée », a-t-elle dit. Selon elle, près de 40 % des clients sont des femmes. Les projets des *Espaces Logiques* attirent aussi les travailleurs autonomes.

Contrairement aux *Espaces Logiques*, dont les prix de vente moyens vont de 78 000 à 110 000 \$, le *I. McGill* offre des condominiums plus coûteux. Le Penthouse, d'une superficie de 2 300 pi², coûte

en moyenne près de 400 000 \$.

La clientèle est différente, mais aussi très ciblée : « 40 à 50 % des acheteurs sont des gens qui reviennent de la banlieue, qui n'ont plus d'enfants et qui désirent se rapprocher du centre-ville », a expliqué André Dufresne, directeur des ventes et du marketing.

Selon lui, les 30 unités qui restent à vendre vont trouver preneurs cette année. « Il y a un an, plusieurs achats étaient conditionnels à la vente de la maison en banlieue, mais on ne peut plus se permettre cela

ont obtenu la cote c, alors que seulement trois projets ont obtenu la note a : le *Grand Palais de la rive boisée*, à Pierrefonds, le *I. McGill*, à Montréal, et les *Condos de la rivière*, à Terrebonne.

Ces cotes font référence à la quantité de services offerts sur place. Y a-t-il une piscine intérieure ? un sauna ? une salle d'exercice ? un système de sécurité ?

Le type de construction est aussi important. Les immeubles construits en béton ont plus de chances de se voir attribuer une meilleure note. ■

parce qu'il ne nous reste pas assez d'unités », a-t-il dit.

Un minimum de services

L'an dernier, la plupart des projets offraient de moins en moins de services. Cette tendance se poursuit cette année. En effet, des 49 projets, 41

Ici, le client a toujours raison !



Un concept unique !

- Maison entièrement personnalisée, conçue sans aucun frais, sans engagement.
- 6 maisons témoins à visiter.
- Aménagement pour professionnels à domicile.

H A B I T A T I O N S

GERMAT

Depuis 1979

Nous construisons à l'un de nos projets ou sur votre propre terrain.

Rosemère À partir de 150 000 \$ Sortie 24, autoroute 640 (514) 965-0842	Repentigny À partir de 125 000 \$ Sortie 100, autoroute 40 (514) 657-0765
--	--

Sans frais Info-Rénovations (514) 592-9960	Laval À partir de 100 000 \$ Boul. Ste-Rose, entre autoroute 13 et 15 (514) 622-9685
---	---

Blainville

Donnez-moi de l'oxygène!

Blainville, une ville où l'on respire pour de vrai

- ✓ **Nez à nez avec l'utile et l'agréable**
À la fois proche de la grande métropole et de la région des Laurentides
- ✓ **Le nez au vent**
Tranquillité assurée et multitude d'activités conçues pour la famille
- ✓ **Choix à vous couper le souffle**
Choix impressionnant de maisons neuves, dans un cadre de vie paisible (14 projets incluant 40 maisons modèles à visiter)
- ✓ **Flairer la bonne affaire**
Unifamiliale jumelée à partir de 85 000 \$ ou isolée à partir de 92 000 \$
- ✓ **Respirer à l'aise**
Taxes municipales gelées depuis 1993
- ✓ **À bien y penser, c'est Blainville!**

Blainville est accessible par la sortie 25 de l'autoroute des Laurentides et la sortie 24 de l'autoroute 640.

Pour renseignements:
Hôtel de ville de Blainville
1001, ch. du Plan-Bouchard, Blainville (Québec) J7C 4N4
Téléphone: (514) 434-5200 • Télécopieur: (514) 434-5229

Demandez notre brochure promotionnelle

Blainville
d'un naturel invitant!



Guide d'achat 1996 : 38 projets de maisons neuves analysés - région de Québec

Nom du projet	Prix moyen (1) (\$)	Superficie habitable moyenne (2) (pi ²)	Coût au pi ² du terrain (\$)	Superficie moyenne du terrain (pi ²)	Taxes (5) municip. annuelles (\$)	Frais de chauffage annuels (3) (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)		Nom du projet	Prix moyen (1) (\$)	Superficie habitable moyenne (2) (pi ²)	Coût au pi ² du terrain (\$)	Superficie moyenne du terrain (pi ²)	Taxes (5) municip. annuelles (\$)	Frais de chauffage annuels (3) (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)																																																																																																																																																																
							25 % (\$)	5 % (\$)								25 % (\$)	5 % (\$)																																																																																																																																																															
- VILLE DE QUÉBEC - LE MESNIL Meunier et Associés (Mesnil Bellevue) Cottage jumelé Nova construction (Le Mesnil) Cottage (s.g.) Construction Claude Caron (Le Domaine des nobles) Cottage (s.g.) MONTCHATEL Groupe Clifton (Boisé Montchatel) Cottage Cottage jumelé (s.g.) Meunier et Associés (Place de la colline) Cottage NEUFCHATEL Meunier et Associés (Terrasse Pincourt) Cottage jumelé (s.g.) Construction J.M. Marois (Faubourg Adéard Godbout) Cottage jumelé (s.g.)	128 415	1 280	6,00	5 000	3 201	1 200	46 510	55 001	LÉVIS Construction Bergiro (Domaine Baribeau) Cottage jumelé Cottage en rangée (s.g.) MONT STE-ANNE (St-Ferréol) Habitations Boivin Cottage (s.g.) Cottage jumelé (s.g.) SAINT-AUGUSTIN Rodart (Boisé St-Félix) Cottage Constructions Imco (Boisé St-Félix) Cottage Nova construction (Cité des Campus) Cottage Meunier et Associés (Villas du Versant) Cottage jumelé (s.g.) SAINT-ÉTIENNE Maurice Bilodeau (Domaine des Chatelets) Cottage SAINT-FOY Habitations Boivin (Plateau des sources) Cottage jumelé (Domaine des sources) Cottage Rodart (Domaine des sources) Cottage Langevin et Fils (Le Verger Pollack) Cottage Nova construction (Faubourg du Cap) Cottage SAINT-JEAN-CHRYSOSTOME Construction Stelmar (Place Champêtre) Cottage Bungalow (s.g.) Constructions Imco (Place Champêtre) Cottage Construction de la Chaudière (Boisé St-Louis) Cottage SAINT-NICOLAS Construction de la Chaudière Cottage Constructions Larivière Fils (Domaine chemin forestier) Cottage Brochu construction (Boisé du pont) Cottage jumelé (s.g.) SAINT-RÉDEMPTEUR Maurice Bilodeau (Les Boisés St-Rédempteur) Cottage VAL-BELAIR Gérard Bertrand (Rue Courteline) Cottage en rangée (s.g.)	163 239 108 826	1 470 1 300	4 000 3 000	3 172 2 114	1 378 1 218	55 643 38 095	66 436 45 290	125 150 97 944	1 800 1 440	4,00 4,00	5 500 4 000	1 167 913	1 687 1 350	40 546 31 830	48 821 38 306	240 000	1 900	7,20	7 000	4 297	1 781	79 769	95 638	250 000	2 500	7,50	8 000	4 476	2 343	84 720	101 250	148 400	1 680	6,00	6 000	2 657	1 575	50 902	60 714	85 428	1 054	5,25	2 860	1 529	988	29 574	35 222	87 500	1 140		2 700	2 181	1 068	32 528	38 313	119 709	1 480	7,50	4 500	2 142	1 387	41 447	49 362	233 669	1 000	8,00	6 000	4 181	937	75 002	90 452	205 000	1 800	7,14	7 000	3 668	1 687	68 683	82 238	175 000	1 600	11,00	3 400	3 131	1 500	58 830	70 401	140 000	1 600	7,50	5 500	2 505	1 500	48 064	57 321	130 000	1 350	4,20	5 800	2 514	1 265	44 835	53 430	90 000	1 000	4,20	5 000	1 741	1 125	31 869	37 819	110 000	1 600	4,20	5 500	2 128	1 500	39 367	46 640	110 000	1 050	3,70	5 400	2 128	984	37 648	44 922	120 000	1 400	5,00	6 000	1 950	1 312	40 629	48 563	150 000	1 450	4,50	6 500	2 437	1 359	49 848	59 766	88 000	1 230	4,60	3 300	1 430	1 153	30 430	36 248	150 000	1 700	4,25	6 000	2 824	1 593	51 920	61 837	76 178	1 040	6,00	2 500	1 944	975	28 621	33 657
- RÉGION DE QUÉBEC - ANCIENNE-LORETTE Meunier et Associés (Jardin du centre-ville) Cottage jumelé (s.g.) Gérard Bertrand (Rue Tristan) Cottage en rangée (s.g.) BEAUPORT Nova construction (Place Rochette) Cottage Bungalow Construction de la Chaudière (Brockville) Cottage (Alaska) Bungalow (s.g.) BERNIÈRES Constructions Larivière et Fils (Rue St-Joseph) Cottage (s.g.) CHARLESBOURG Guy St-Gelais (Les Villas San Francisco) Cottage Cottage en rangée Mod-Ek constructions (Jardin des Plaines) Cottage (s.g.) Bungalow (s.g.) (Domaine des Martinets) Cottage (s.g.) Bungalow (s.g.) Groupe Clifton (Terrasse du Faubourg) Cottage Cottage jumelé (s.g.) Cottage en rangée LAC SAINT-CHARLES Construction de la Chaudière (Secteur du Buron) Bungalow (s.g.)	97 943	1 200	6,25	6 200	2 441	1 125	36 173	42 649	84 884	1 054	5,25	3 900	2 116	988	31 393	37 006	87 500	1 140		2 700	2 181	1 068	32 528	38 313	90 325	1 008	6,00	2 900	1 567	945	30 771	36 744	83 796	1 040	6,00	n.d.	1 454	975	28 875	34 415	87 000	1 300	4,50	5 000	2 134	1 218	32 749	38 501	103 000	950	4,50	5 200	2 527	1 068	37 525	44 335	115 000	1 350	5,25	5 000	2 821	1 265	42 138	49 741	87 500	900	4,00	5 000	2 146	1 012	32 226	38 012	100 000	1 000	3,50	5 000	1 625	937	33 336	39 948	118 000	1 233	5,65	2 200	2 960	1 155	42 978	50 780	107 000	1 233	5,65	2 200	2 684	1 155	39 331	46 406	90 000	1 800	4,50	5 500	2 257	1 687	35 466	41 417	90 000	1 800	4,50	5 500	2 257	2 025	36 591	42 542	120 000	2 100	5,00	7 000	3 010	1 968	46 351	54 285	100 000	1 800	5,00	7 000	2 508	2 025	39 907	46 519	140 000	1 600	5,50	6 000	3 512	1 500	51 420	60 676	120 000	1 200	5,50	4 000	3 010	1 125	43 538	51 473	100 000	1 000	5,50	2 500	2 508	937	36 282	42 894	24 236	28 518																						

(1) Les prix comprennent la TPS et la TVQ. Il faut s'en servir comme guide, puisqu'il s'agit des prix moyens. L'écart entre les maisons les moins chères et les plus chères varie selon les projets.
 (2) La superficie habitable exclut le sous-sol.
 (3) Les frais de chauffage annuels sont estimés à 0,75 \$ le pi² de superficie habitable. Pour le sous-sol, les frais de chauffage sont estimés à 0,375 \$ le pi².
 (4) Pour les projets marqués de cet indice, le prix du terrain au pi² ne comprend aucune infrastructure. Pour les autres projets, le prix du terrain comprend les infrastructures, en tout ou en partie.
 (5) Pour calculer l'ensemble des taxes municipales, nous avons utilisé le taux global de taxation uniformisé (TGTU) en 1996 (budget). Les taxes d'amélioration locales et autres taxes (collecte des déchets, etc.) sont comprises dans ce TGTU.
 (6) Nous avons estimé le revenu familial requis à partir de la prémisses suivante : les institutions financières exigent que les versements hypothécaires (capital et intérêts), les taxes foncières et les frais de chauffage de la propriété n'excèdent pas 30 % du revenu familial brut. Nous avons calculé le revenu requis pour deux cas types : 1- le prêt hypothécaire correspond à 75 % de la valeur de la propriété; 2- le prêt hypothécaire correspond à 95 % de la valeur de la propriété. Nous avons choisi un prêt hypothécaire de cinq ans dont le taux est de 8,50 % annuellement. Le prêt est amorti sur 25 ans.
 (s.g.) = sans garage

Tableau : Les Affaires

Gestion Forest-Morency Inc.

L'efficacité au service de la gestion
 Gestion de syndicats en copropriétés
 Confiez la gestion de votre copropriété à un expert
 Nous sommes engagés dans plus de 2 000 unités de copropriétés
 Que vous soyez situés à Montréal, en banlieue ou dans les Laurentides, nous pouvons vous rendre service !

Contactez Lionel Boucher
 Téléphone: (514) 871-1234 poste 2222
 Télécopieur (514) 871-4844
 422, Place Jacques-Cartier, Montréal (Québec) H2Y 3B3
 Membre de l'Association des syndicats de copropriétés du Québec

Les pré-requis pour l'obtention du titre de **Fellow (FRI)** sont très exigeants. «Pourquoi ne pas exiger cette qualification de votre courtier? Il ne vous en coûte pas plus cher pour vous protéger, c'est garanti.»

Fellow = Assurance sur mon investissement

Real Estate Institute of Canada
 L'Institut canadien de l'immeuble

Chapitre du Québec
 Téléphone: (514) 655-6827
 Attention: **Carmen Darby**

Les rationalisations font peur dans la région de Québec

Stéphane
Labrèche

Comme ceux de Montréal, les constructeurs de Québec indiquent que les acheteurs font plusieurs visites avant de se décider.

« Les gens se déplacent, mais ceux qui signent sont beaucoup moins nombreux », a laissé entendre Donald Larivière, vice-président des **Constructions Larivière et Frères**.

Pour trouver de nouveaux clients, Larivière et Frères a fait un blitz téléphonique auprès de 500 locataires avant la

période des Fêtes. « Nous voulions savoir s'ils étaient intéressés à devenir propriétaires en juillet. Et plusieurs auraient pu se qualifier à la banque. »

En janvier et février, ces 500 personnes ont été rappelés. Résultat : aucun nouveau client. Même si les taux hypothécaires sont bas, c'est le manque de confiance qui fait défaut. « Les gens ont peur de perdre leur emploi », a déclaré M. Larivière.

Même constat chez les **Constructions Imco**. Le président, **Michel Landry**, a décelé beaucoup d'insécurité

chez les gens. « Je dirais que c'est même plus tranquille que l'an dernier. »

La plus coûteuse

Au **Boisé Saint-Félix**, à Saint-Augustin, Imco vend des maisons de haut de gamme à 250 000 \$. Tout est inclus : les moulures, les armoires de bois, les portes françaises... « Mais les gens regardent le prix ! » a observé Michel Landry. C'est pourquoi il faut offrir son produit de base avec davantage d'accessoires en option.

C'est d'ailleurs cette pro-

priété qui est la plus coûteuse de notre tableau de la région de Québec (voir à la page B10). C'est aussi la seule maison qui exige un revenu annuel supérieur à 100 000 \$ (avec une mise de fonds de 5 %).

On retrouve d'autres propriétés à plus de 200 000 \$ à Sainte-Foy, notamment deux cottages dans le **Domaine des sources** : un construit par les **Habitations Boivin**, et un autre, par **Rodart**.

Par ailleurs, la propriété la moins coûteuse est vendue par **Construction de la**

Chaudière, dans le projet **Secteur du Buron**, à Lac-Saint-Charles. Son prix : 64 750 \$.

Un ménage peut s'y procurer un bungalow avec un revenu annuel de 24 250 \$... à condition d'avoir économisé ses sous pour mettre 25 % d'acompte.

Plusieurs entrepreneurs ont signalé que la construction faite au noir faisait mal. « On voit des maisons qui se vendent 10 000 \$ de moins que nos prix. Pourtant, le matériel coûte la même chose pour tout le monde. Cela signifie

que certains constructeurs coupent sur le salaire de leurs employés », a indiqué Donald Larivière.

Il ne faut cependant pas croire que les ventes sont modestes partout. Par exemple, **Robert Robitaille**, président de **Rodart**, a dit connaître une année exceptionnelle par rapport aux cinq dernières années. « Probablement que je suis arrivé avec le bon produit au bon moment. Il y a un an, je vendais des maisons de 110 000 à 120 000 \$, mais là, c'est plus du haut de gamme. » ■

La grève risque de retarder la livraison des maisons

La grève dans le secteur de la construction résidentielle risque d'entraîner de lourdes conséquences pour les consommateurs.

En effet, comme l'a souligné **Maurice Pouliot**, président du **Conseil provincial du Québec des métiers de la construction (International)**, la stratégie de la partie syndicale est de fermer les chantiers pour forcer les entrepreneurs à négocier. Plus le retour au travail tardera, moins les délais de livraison pourront être respectés.

Par exemple, les **Habitations Ultima** doivent livrer 92 nouvelles unités d'ici au 1^{er} juillet. « On a une certaine marge de manoeuvre, mais le conflit ne devra pas être trop long », a déclaré **Luc L'Écuyer**, copropriétaire de l'entreprise.

De son côté, la **Corporation Proment** doit livrer 22 maisons pour le 1^{er} juillet. « Les fondations sont faites pour 15 d'entre elles. On reste optimiste de pouvoir tout finir d'ici là », a déclaré **Brenda Gewurz**, vice-présidente, ventes et marketing.

En effet, que se passera-t-il si la grève se poursuit et retarde la livraison des maisons en juillet, date fatidique de déménagement au Québec ? Le ménage qui doit quitter son logement devra-t-il payer une chambre d'hôtel en attendant que sa maison soit terminée ? Devra-t-il faire entreposer ses meubles ? Et cela, à ses frais ?

À première vue, oui. Selon le notaire **Pierre Gaucher**, de l'étude **Gauthier et Gaucher**, il existe un lien

contractuel entre l'acheteur et l'entrepreneur. « Tout dépend du contrat, a-t-il expliqué. Certains indiquent clairement que l'entrepreneur n'est pas responsable dans un cas semblable. » Les consommateurs doivent donc vérifier sur contrat.

APCHQ et ACQ

Gilles Doyon, directeur du contentieux à l'**Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ)**, a indiqué qu'une telle clause dégageant l'entrepreneur se retrouve dans les contrats préliminaires de l'APCHQ. L'entrepreneur ne peut donc pas être tenu responsable d'un retard de livraison en cas de conflit de travail.

Même chose à l'**Association de la construction du Québec (ACQ)**. « Le vendeur n'est pas responsable du délai de livraison en cas de force majeure, et nous spécifions : accidents, feux, cataclysmes et conflits de travail », a déclaré **Jean Ratté**, directeur des affaires juridiques et gouvernementales.

L'APCHQ a cependant décidé d'aller plus loin et d'ajouter un addendum. « Nous nous sommes demandés si un entrepreneur pouvait dire que la grève était un cas de force majeure maintenant qu'elle était commencée », a fait valoir Gilles Doyon.

Pour être valide, cet addendum doit cependant aussi être signé par l'acheteur. En effet, l'entrepreneur ne peut

pas ajouter unilatéralement une clause de délivrant de toute responsabilité. « Si le contrat initial ne fait aucune mention d'un retard de livraison possible, l'entrepreneur demeure responsable », a précisé Pierre Gaucher.

Par ailleurs, certains entrepreneurs pourraient, même s'ils étaient en droit de le faire, décider de ne pas utiliser la clause de force majeure. « Les consommateurs nous appellent et on leur dit de ne pas s'inquiéter. Si jamais ils ne peuvent emménager à la date convenue, nous allons payer pour l'hôtel et pour l'entreposage de leurs meubles », a soutenu Luc L'Écuyer.

Difficultés à prévoir

Le problème, c'est que les entrepreneurs sont payés lorsque l'acheteur prend possession de sa maison. Or, si le conflit dure trop longtemps, certains entrepreneurs risquent d'avoir des problèmes.

Si jamais c'était le cas, les maisons couvertes par une garantie (ACQ ou APCHQ) seraient terminées par l'association responsable du plan de garantie. « Cela fait partie de notre mandat », a déclaré Jean Ratté.

De son côté, le nouveau plan de garantie obligatoire, que le gouvernement devrait adopter en avril ou mai prochain, pourrait couvrir de telles situations.

« Le problème a été soulevé dans au moins un mémoire, et le comité doit y réfléchir avant de le soumettre au gouvernement », a déclaré **Nicole Lépine**, agent de recherche en droit à la **Régie du bâtiment du Québec (RBQ)**. (SL) ■



PHOTO : André Barrette

■ « La construction est arrêtée à cause de la grève », a indiqué Robert Robitaille. Son entreprise affichait pourtant de très bonnes ventes avant le début du conflit.



VIVRE



... une incomparable qualité de travail et de vie

Situé dans un voisinage de grande qualité, face au Vieux-Port, le « 1 McGill » vous offre l'accès facile au centre des affaires et aux loisirs. Donnez à votre place d'affaires un lieu de prestige.

Seulement trois espaces bureaux/condos, au rez-de-chaussée avec porte donnant sur la rue, sont disponibles

Des unités résidentielles de 2 et 3 chambres et des penthouses sont également disponibles pour occupation immédiate.

Admissibles au crédit de taxes de 10 000 \$.

CENTRE D'EXPOSITION ET DE VENTE
15, rue McGill, Montréal (Québec) H2Y 4A3

mardi au vendredi : 11 h à 19 h, samedi et dimanche : 12 h à 17 h

Tél.: (514) 845-5757



Des condos pour tous les budgets dans la région de Québec

Le marché est cependant loin d'être équilibré

Stéphane Labrèche

Le marché des condominiums de Québec offre une belle variété de projets aux acheteurs. Et surprise ! De tous les projets domiciliaires de la région, celui dont les prix sont les plus élevés est justement un condominium situé dans le Vieux-Québec. En effet, le prix moyen d'un penthouse dans le nouveau projet les *Maisons de Beaujours* est de 310 000 \$.

Avec une superficie de 2 000 \$ (entraînant des frais de chauffage estimés à 1 500 \$) et des taxes municipales de 7 700 \$, le revenu annuel requis pour en devenir propriétaire est de 136 100 \$ si la mise de fonds n'est que de 5 %.

Ce projet d'environ 15 M\$ a reçu le feu vert l'automne dernier, et devrait être terminé en septembre 1997. L'immeuble, qui était abandonné depuis quelques années, appartenait à la **Société immobilière du Québec (SIQ)**.

Grande différence au niveau des taxes

Par ailleurs, le penthouse offert aux *Cours Victoriennes*, à Sainte-Foy, est la deuxième propriété la plus chère de la région, avec un prix moyen de 300 000 \$.

La grande différence se trouve au niveau des taxes. En effet, les taxes municipales (TGTU) sont de 1,7897 \$ du 100 \$ d'évaluation à Sainte-Foy, comparativement à 2,4928 \$ à Québec.

À l'opposé, le condominium

le moins cher se trouve aussi à Québec, dans le quartier de Limoilou. Le prix moyen d'un studio au projet *Condo Rive-Nord* est de 54 400 \$, et exige un revenu annuel d'au moins 25 100 \$ avec une mise de fonds de 5 %.

80 vendeurs pour un acheteur

Jean-François Dion, analyste principal du marché de l'habitation pour la région de Québec à la **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)**, a par ailleurs indiqué que le marché des condos situés en périphérie était très difficile. « Il y a tellement de condos à vendre que, dans certains secteurs, il y a 80 vendeurs pour un acheteur. »

En fait, des 22 projets que

nous avons répertoriés, la moitié sont situés dans la ville de Québec, tandis que sept se trouvaient à Sainte-Foy.

Selon M. Dion, la situation ressemble à ce qui prévaut à Montréal. « Ce qui semble

fonctionner, ce sont les condos situés dans les secteurs centraux, près des services. » Entre autres, les unités de classe intermédiaire et de haut de gamme sont davantage en demande, estime-t-il.

380 mises en chantier de condos en 1996

Pour 1996, la SCHL prévoit 380 mises en chantier de condominiums pour toute la région de Québec. C'est peu comparativement aux 503 unités de l'an dernier... et encore pire par rapport aux

1 200 unités de 1994 ! « Et nous faisons preuve d'optimisme », a ajouté Jean-François Dion. Déjà, pour les deux premiers mois de l'année, le nombre de mises en chantier de condominiums a chuté de 49 % par rapport à la même période l'an dernier.

Justement, c'est à ce niveau que le bat blesse. « Il y a eu trop de construction de condominiums depuis quelques années et, aujourd'hui, le condo est de loin le produit le plus en déséquilibre; l'offre surpasse de beaucoup la demande », a soutenu l'économiste de la SCHL. ■

Mise en garde : tableaux, TPS et TVQ

Comme vous avez pu le constater dans tous nos tableaux, certains prix de vente ont été arrondis, alors que d'autres ne l'ont pas été.

C'est que nous avons nous-même calculé les taxes lorsque les constructeurs ne pouvaient nous fournir un prix incluant la taxe fédérale sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ).

Le niveau de taxe dépend du prix de la maison : plus ce prix est élevé, plus les taxes sont élevées. Ainsi, les consommateurs qui achètent des maisons plus modestes ont droit à un remboursement de taxes.

Toutefois, le gouvernement a voulu faciliter la tâche du consommateur. Il a donc autorisé les entrepreneurs à taxer le consommateur selon

le prix de vente de la maison. Avec la signature de l'acheteur à l'appui, l'entrepreneur peut par la suite directement demander le remboursement de taxe au gouvernement. « On élimine une transaction », a indiqué **Jean-Paul Fillion**, économiste à l'**Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ)**. (SL) ■

Guide d'achat 1996 : 22 projets de condos neufs analysés - région de Québec

Nom du projet	Prix moyen (3) (\$)	Condos à vendre/Condos totaux (7)	Superficie habitable (pi ²)	Services (2)	Frais de condos/mois (\$)	Taxes/an (4) (\$)	Frais de Chauffage (5) (\$)	Prix au pi ² (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)		Nom du projet	Prix moyen (3) (\$)	Condos à vendre/Condos totaux (7)	Superficie habitable (pi ²)	Services (2)	Frais de condos/mois (\$)	Taxes/an (4) (\$)	Frais de Chauffage (5) (\$)	Prix au pi ² (\$)	Revenu familial requis avec un acompte relatif au prix d'achat de : (6)	
									25 % (\$)	5 % (\$)										25 % (\$)	5 % (\$)
- RÉGION DE QUÉBEC -																					
CHARLESBOURG																					
Châteaux du Parc (1)																					
1 chambre	98 500	61/64	806	b	40	2 471	604	122	36 275	42 787	100 000	36/90	950	b	55	1 789	712	105	35 335	41 947	Parc des Compagnons de Cartier (1)
2 chambres	140 000		1 160		60	3 512	870	120	51 720	60 976	110 000		1 200		60	1 968	900	91	39 236	46 509	1 chambre
3 chambres	140 000		1 160		60	3 512	870	120	51 720	60 976	148 000		1 475		70	2 648	1 106	100	52 012	61 798	2 chambres
Domaine trait carré	79 443	70/72	1 160	c	55	1 993	870	68	31 441	36 694	185 000		1 500		90	3 310	1 125	123	64 256	76 488	3 chambres
LES SAULES (QUÉ)											Villas du Plateau										
Le Belvédère	71 500	6/12	1 368	c	50	1 782	1 026	52	29 089	33 816	85 000	20/128	800	b	65	1 521	600	106	30 746	36 366	1 chambre
2 chambres											135 000		1 100		100	2 416	825	122	48 276	57 202	2 chambres
3 chambres											150 000		1 250		115	2 684	937	120	53 865	63 783	3 chambres
LEVIS											175 000		1 900		137	3 131	1 425	92	64 060	75 631	Penthouse
Domaine Baribeau (1)	86 516	150/150	748	b	60	1 681	561	115	31 326	37 046	130 000	25/126	1 200	b	75	2 326	900	108	45 988	54 583	Renaissance I et II (1)
2 chambres	96 855		1 100		95	1 882	825	88	36 839	43 243	130 000		1 200		75	2 326	900	108	45 988	54 583	2 chambres
3 chambres	138 209		1 450		125	2 685	1 087	95	51 846	60 985	100 000	39/48	800	b	120	1 789	600	125	37 560	44 172	3 chambres
LIMOILLOU (QUÉ)											Cours Victoriennes (1)										
Condo Benoît XV (1)	57 677	28/36	680	b	40	1 437	510	84	22 393	26 207	110 000		900		135	1 968	675	122	41 486	48 759	Studio
1 chambre	74 546		858		55	1 858	643	86	29 022	33 951	150 000		1 100		165	2 684	825	136	55 490	65 408	1 chambre
2 chambres	85 972		1 100		65	2 143	825	78	33 810	39 494	200 000		1 400		210	3 579	1 050	142	73 420	86 644	2 chambres
3 chambres	117 532		1 400		75	2 929	1 050	83	45 407	53 179	300 000		2 000		300	5 369	1 500	150	109 281	129 116	3 chambres
Condo Rive-Nord (1)	54 413	4/19	650	c	47	1 356	487	83	21 517	25 115	115 000	4/24	1 056	c	75	2 058	792	108	41 014	48 618	Havre Sasseville (1)
2 chambres	78 354		986		58	1 953	739	79	30 723	35 904	70 628	26/51	816	b	70	1 264	612	86	26 565	31 235	2 chambres
LE MESNIL (QUÉ)											91 849		1 100		70	1 643	825	83	33 803	39 876	Immeuble Victorien
Les Jardins du Mesnil	85 864	5/6	1 180	b	50	2 140	885	72	33 374	39 051	97 834		1 300		70	1 750	975	75	36 144	42 613	2 chambres
Châteaubourg du Mesnil	74 001	14/57	890	b	55	1 844	667	83	28 922	33 815	70 000	2/15	885	c	55	1 744	663	79	27 585	32 213	3 chambres
2 chambres	87 061		1 100		70	2 170	825	79	34 370	40 127	86 500		1 200		70	2 156	900	72	34 434	40 154	2 chambres
Du Colombier	84 884	26/28	1 160	b	55	2 116	870	73	33 200	38 812	65 295	20/190	1 000		40	1 409	750	65	24 986	29 304	SAINT-ROMUALD
MONTCALM (QUÉ)											83 252		1 400		60	1 796	1 050	59	32 530	38 035	Les Boisés St-Romuald
Le Citadin (1)	99 000	8/52	1 000	c	96	2 467	750	99	39 112	45 658	20/100		875		90	1 869	656	85	30 615	35 574	2 chambres
2 chambres	120 000	10/300	1 224	b	110	2 991	918	98	47 184	55 119	75 000		1 400		125	2 617	1 050	75	43 259	50 201	Quartiers l'Académie (1)
3 chambres	135 000		1 800		110	3 365	1 350	75	53 590	62 516	105 000		1 500		150	3 116	1 125	83	51 130	59 394	1 chambre
SAINTE-FOY											125 000		1 500								
Les boisés de St-Exupéry (1)	130 000	20/36	1 335	b	65	2 326	1 001	97	45 925	54 521	120 000	60/60	800		80	2 991	600	150	44 924	52 859	Maisons Beaujours (1)
2 chambres	130 000		1 335		75	2 326	1 001	97	46 325	54 921	135 000		1 300		130	3 365	975	103	53 140	62 066	1 chambre
3 chambres	170 000		2 670		95	3 042	2 002	63	62 767	74 007	195 000		1 600		160	4 860	1 200	121	74 952	87 846	2 chambres
Penthouse											310 000		2 000		200	7 727	1 500	155	115 622	136 119	Penthouse

(1) L'immeuble est construit en béton.
 (2) La qualité des services varie selon le projet. Certains offrent une gamme complète de services : sauna, piscine intérieure, salle d'exercices, service de gardiennage, système de sécurité, tennis, etc. L'immeuble offrant la plupart de ces services reçoit la cote a. La cote b est attribuée aux immeubles offrant quelques-uns de ces services. La cote c est réservée aux immeubles offrant peu ou pas de services.
 (3) Les prix comprennent la TPS et la TVQ. Il faut s'en servir comme guide, puisqu'il s'agit des prix moyens. L'écart entre les condos les moins chers et les plus chers varie selon les projets.
 (4) Pour calculer l'ensemble des taxes municipales, nous avons utilisé le taux global de taxation uniformisé (TGTU) en 1996 (budget). Les taxes d'amélioration locales et autres taxes (collecte des déchets, etc.) sont comprises dans ce TGTU.
 (5) Les frais de chauffage annuels sont estimés à 0,75 \$ le pi² de superficie habitable.
 (6) Nous avons estimé le revenu familial requis à partir de la prémisse suivante : les institutions financières exigent que les versements hypothécaires (capital et intérêts), les taxes foncières, les frais de chauffage et les frais de condo n'excèdent pas 30 % du revenu familial brut. Nous avons calculé le revenu requis pour deux cas types : 1- le prêt hypothécaire correspond à 75 % de la valeur de la propriété; 2- le prêt hypothécaire correspond à 95 % de la valeur de la propriété. Nous avons choisi un prêt hypothécaire de cinq ans dont le taux est de 8,50 % annuellement. Le prêt est amorti sur 25 ans.
 (7) Dans certains cas, le nombre de condos à vendre et le nombre total de condos peuvent inclure plus d'une phase d'un projet.