



Le journal par excellence de l'immobilier The number one real estate newspaper

Le Propriétaire Journal

Depuis 1984 • Since 1984

Volume 23, No 2

Février 2006

Commentaires d'une experte...

L'absurdité du contrôle des loyers!

page 2

*“La maison modulaire est
un bon
compromis
entre un
logement
et une
maison
unifamiliale”*



M. Marcel Boileau

Portrait de membre en page 10

Les mois gratuits ne sont pas la solution

page 4

Just Words are not the Answer

Pour obtenir gratuitement le nouveau logiciel “intelligent” de l'APQ page 6

www.leproprietaire.ca

Opinion parue dans le Journal de Montréal, le 26 janvier 2006

L'absurdité du contrôle des loyers



Nathalie Elgrably, Économiste,
Institut économique de Montréal
n.elgrably@institut-economique-
de-montreal.org

Les associations de «défense» des locataires ont bondi la semaine dernière lorsque la Régie du logement a suggéré une hausse des loyers de 0,9% pour cette année. Faisant fi du fait que cette augmentation est inférieure à l'inflation, le Front d'action populaire

en réaménagement urbain (FRAPRU) et le Regroupement des comités de logements et d'associations de locataires du Québec (RCLALQ) en ont même profité pour demander à la ministre des Affaires municipales et des Régions, Nathalie Normandeau, de renforcer le contrôle des loyers.

Mais si ce contrôle est une idée aussi géniale, pourquoi l'appliquer avec autant de parcimonie? Pourquoi ne pas manifester davantage de générosité et fixer le loyer d'un quatre et demi à 50\$ par mois? Les ménages à revenus faibles seraient pourtant bien contents!

Il est tout à fait noble de vouloir aider les démunis, mais encore faut-il s'y prendre correctement. Instaurer un contrôle des loyers dans le but de les protéger est aussi dangereux que de jeter de l'huile sur le feu!

Fixer les loyers à 50\$ par mois est évidemment une idée saugrenue, car aucun propriétaire ne serait motivé à louer ou à entretenir ses appartements, et les locataires auraient à composer avec une grave pénurie de logements. Tout

contrôle des loyers, même s'il est peu prononcé, occasionne le même résultat. Il est naïf de croire qu'il puisse en être autrement puisque le contrôle limite les revenus des propriétaires alors que leurs dépenses ne cessent d'augmenter. Qui donc offrirait un service dans de telles conditions? Créer une pénurie n'est peut-être pas l'objectif recherché par les associations de défense des locataires, mais c'est pourtant le résultat atteint.

Le contrôle des loyers a eu des effets désastreux dans plusieurs villes dont Paris, Londres, New York et Milan. Par contre, je mets quiconque au défi de citer en exemple des villes où le nombre et la qualité des logements augmentent grâce à cette méthode. Inutile de chercher, il n'en existe pas. Même l'économiste socialiste Assar Lindbeck écrivait que «le contrôle des loyers est le moyen le plus efficace que nous connaissons pour détruire une ville, exception faite d'un bombardement.»

Néanmoins, beaucoup de gens préfèrent ignorer ces faits et continuent de faire l'apologie aveugle d'une intervention dont l'inefficacité n'est plus à démontrer. Quand ces gens cesseront-ils de prôner un contrôle accru comme solution à la pénurie? Quand comprendront-ils

que c'est précisément le contrôle qui en est la cause?

Que cela plaise ou non aux groupes de pression, le logement locatif doit redevenir un investissement rentable. En janvier 1997, les villes de Boston, Cambridge et Brookline ont été les premières grandes villes américaines à tenter l'expérience d'éliminer le contrôle des loyers, et la construction d'immeubles à revenus a augmenté pour la première fois en 25 ans. De plus une étude menée par la Ville de Cambridge indique que le loyer moyen pour un appartement de deux chambres à coucher a affiché une baisse de 9,2 % entre août 2002 et avril 2003. Davantage de logements à un moindre coût, n'est-ce pas précisément l'effet recherché?

Quant aux familles à revenus faibles, il serait plus efficace de les aider en leur fournissant une assistance financière directe, par exemple sous la forme d'une allocation au logement déterminée en fonction du revenu du ménage.

Les solutions efficaces existent, mais il est difficile des les voir quand on porte des œillères. Le FRAPRU et le RCLALQ devraient donc faire leurs devoirs avant de réclamer à la ministre Normandeau une intervention qui nuirait encore plus aux plus démunis!

Logiciels intégrés de
**gestion pour commercial
et résidentiel**

Montréal : 514-493-9288
Québec : 418-658-0759
Région : 1-800-363-9049

Integrated
property management
Software

Montréal : 514-493-9288
Québec : 418-658-0759
Region : 1-800-363-9049

HOPEM
www.hopem.com



Du 17 au 26 mars 2006 à Place Bonaventure

L'APQ participera encore cette année au Salon national de l'habitation



L'APQ (Association des propriétaires du Québec) participera encore cette année au Salon national de l'habitation, événement qui se tiendra du 17 au 26 mars 2006 à Place Bonaventure à Montréal. L'APQ y tiendra un kiosque d'information pour informer les propriétaires et futurs propriétaires de logements

locatifs, sur les services offerts par l'organisme qui existe d'ailleurs depuis 1984.

Le Salon de l'habitation est ouvert de 11 heures à 21 heures 30, du lundi au vendredi; de 9 heures à 21 heures 30, le samedi; et de 9 heures à 18 heures, le dimanche.

Le Salon de l'habitation attire annuellement plus de 200 000

visiteurs sur une période de 10 jours. Les visiteurs y recherchent de l'information pertinente dans les différents secteurs d'activité, les produits, les services, qui touchent l'habitation. L'organisation du Salon signale que 26,7 millions \$ sont dépensés lors de l'événement; que 65 % des visiteurs ont effectué des achats au Salon ou prévoient le faire au cours des 6 prochains mois; et que 40 % de ces acheteurs ont des revenus annuels supérieurs à 75 000 \$.



**Certains achètent.
D'autres investissent.**

Fiabilité pour la vie

Les fenêtres JELD-WEN™ Collection Donat Flamand™ sont un investissement sûr. Elles sont conçues avec soin et fabriquées avec les meilleurs matériaux et les techniques les plus innovatrices qui soient. C'est ainsi que les produits JELD-WEN™ peuvent mériter votre confiance : en vous procurant confort et tranquillité pour la vie.

Chez JELD-WEN™, votre confiance n'est pas une question de hasard. Nous la gagnons en exerçant un contrôle rigoureux de la qualité et en créant des fenêtres à la fois originales et intemporelles. Pour nous, le confort est synonyme d'une excellente étanchéité et d'une efficacité énergétique fiable et ce, en toute saison. Votre confiance exige que nos produits soient faciles à installer et que vous puissiez vous fier à notre équipe de service à la clientèle chevronnée.

Votre résidence est votre passion. Offrez-vous la fiabilité pour la vie. Choisissez les fenêtres JELD-WEN™ Collection Donat Flamand™.

Consultez la liste des détaillants autorisés sur www.jeld-wen.ca
1-800-463-1930 sans frais

Garantie à vie




FIABILITÉ pour la vie™
Formulé avec l'Énergie au Canada

JELD-WEN™
PORTES ET FENÊTRES
Collection Donat Flamand™



L'excellence en fenestration

CARO VISION
3410, chemin Chambly
Longueuil (Québec)
J4L 1N8

En affaire depuis plus de 15 ans

▪ **Portes**

▪ **Fenêtres**

▪ **Armoires de cuisine**



Fenêtres 100% PVC

- Guillotines
- Battantes
- Coulissantes, pivotantes

Tél. : (450) 670-2276
Fax : (450) 670-2216
Sans frais : 1 (888) 449-0557
www.carovision.com



Mot de l'éditeur



Martin A. Messier

Eh oui, qui aurait cru qu'on discuterait d'un tel sujet en 2006! Le taux d'inoccupation grimpe lentement mais sûrement dans les différentes régions du Québec. Vous l'avez constaté, la liste d'attente dans la location de vos logements s'est rétrécie considérablement et certains propriétaires doivent recevoir beaucoup d'appels suite aux annonces inscrites dans les journaux, pour réussir à dénicher un candidat pour le loyer offert.

Si vous vérifiez les annonces classées dans les journaux, vous constaterez rapidement que les mois gratuits sont revenus, malheureusement.

Nous croyons qu'il faut résister autant que faire se peut, à cette

Les mois gratuits ne sont pas la solution

tendance. En effet, donner des mois gratuits aux locataires, pour les attirer et les intéresser à signer vos baux est certainement une solution efficace. Toutefois, vous risquez d'affecter vos revenus puisque le locataire a rapidement le réflexe de vouloir conserver cette diminution après la première année, dans votre logement, ou dans un autre.

Il ne faut pas oublier les difficultés légales reliées à cette façon de faire. A moins de faire preuve de prudence, vous risquez de devoir offrir cette gratuité, non seulement pour le premier bail, mais aussi pour les renouvellements de ce dernier. En effet, dans certaines circonstances, lorsque vous donnez un mois gratuit, le locataire pourrait vouloir l'obtenir au renouvellement du bail et si vous devez vous retrouver devant la Régie du logement, vous pourriez apprendre que le loyer réel du locataire sera la moyenne de ses onze mois de loyer sur une période de... douze mois.

Il vous faut user d'originalité et il est souvent préférable d'investir dans le logement. Dans certains cas, les solutions qui consistent rafraîchir le logement, nouvelle peinture, tapis, rajeunir la salle de bain seront toutes

aussi efficaces et vous permettront d'investir dans votre logement au lieu de donner un rabais à votre locataire. D'autres vont offrir des rabais, des électroménagers, qui même s'ils ne profitent pas à votre immeuble, éviteront d'affecter le montant que le locataire paie pour le loyer, à condition, naturellement, que la clause soit bien rédigée.

Il faut être attentif à votre candidat locataire et écouter ses besoins, ses préférences, pour pouvoir poser des gestes qui favoriseront une transaction, évidemment, si vous l'acceptez après avoir vérifié son crédit et son comportement avec ses anciens propriétaires.

Par contre, au-delà de toutes ces stratégies de commercialisation, il faut conserver notre vigilance et bien choisir les futurs locataires. Avec un taux d'inoccupation qui devrait continuer de grimper en 2006, il faut éviter la panique en louant à n'importe qui. Le vieux dicton qui dit qu'il vaut mieux garder un logement vide que de le louer à un mauvais locataire, est toujours d'actualité.

Je tiens à vous rappeler notre nouveau logiciel pour les membres, un logiciel tout à fait intelligent, sans

frais d'installation, et qui peut vous permettre d'obtenir instantanément une fiche de crédit, compléter votre offre de location, la faire signer, et si tout va bien pour vous, signer le bail avec votre nouveau locataire. Nous sommes fiers de cette nouvelle technologie qui a exigé des efforts importants, pour un outil tout à faire génial, comme vous pourrez le constater à son utilisation.

Naturellement, notre service juridique gratuit pour les membres vous permet toujours de contacter un avocat qui pourra vous indiquer la marche à suivre dans la rédaction de clauses, en fonction de votre propre situation, et qui pourront vous aider de façon efficace à l'attribution d'avantages liés à la commercialisation de votre logement.

N'hésitez pas à vous en servir.

Just Words are not the Answer

So, who would have thought that this subject would be discussed in 2006! The vacancy rate is slowly – but surely – climbing in the various regions of Québec. You have probably noticed that the waiting list to rent your units has shrunk considerably, and some landlords must be receiving many calls from their ads to rent their units and to find suitable applicants from potential tenants.

If you check the classified ads in the newspapers, you will quickly see that free monthly rents have returned unfortunately.

We believe that this trend should be resisted as much as possible. In fact, giving free months of rent to tenants to attract them and have them sign your leases is an effective solution. However, you risk affecting your income as a tenant can quickly expect this rent decrease after the first year in your unit or in another.

Never forget the legal ramifications and difficulties connected to this procedure. Unless you are careful, you risk having to offer this discount not only for the first lease, but also for its

renewal. In fact, in some circumstances, when you give a free month, the tenant could want it also when he/she renews. If you want to have to appear before La Régie du logement, you might learn that the tenant's real rent is calculated according to the average of the 11 months over the twelve-month period.

A landlord must be creative, and it is often preferable to invest in the unit. In some cases, new paint, new carpeting, and refreshing the bathroom are all effective ways of investing in your unit, rather than giving a discount to your tenant. Other people offer discounts or electrical appliances that even though they do not benefit your building as a whole, will not affect the amount that the tenant pays for the unit as long as the clause in the lease is well written.

In addition, it is important to listen to the needs, preferences of your tenant to obviously negotiate a deal if you accept him/her following a credit

and behaviour check with his former landlords.

On the other hand, in spite of all these various marketing tools and strategies, you must be careful and select the best tenants. But above all, faced with a climbing vacancy rate, do not panic by renting to just anyone. The old adage that says it is better to keep a unit empty than to rent to a bad tenant still applies today.

I would also like to remind you that our new intelligent software with free installation for members can immediately allow you to access a credit file, complete your rental offer, and if everything goes well, have your new tenant sign it. We are proud of this new technology which required considerable work. It's an effective tool as you will see once you use it.

Naturally, our free legal service for members allows you to contact a lawyer who can help you write the clauses related to your specific situation, and who will effectively assist you with all aspects of the marketing of your building and its units.

Don't hesitate to use it.

Volume 23, numéro 2
Février 2006

LE PROPRIÉTAIRE

Éditeur
9098-6191 Québec inc.

Président directeur général
Martin Messier

Rédaction et mise en page
9098-6191 Québec inc.

Collaborateurs
Mme Diane Hébert
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat

Impressions
Payette & Simms

Le contenu du journal "Le Propriétaire" ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de l'éditeur. La direction du journal ne peut être tenue responsable du contenu publicitaire et, de ce fait, peut, à sa discrétion, refuser toute publicité qu'elle juge non conforme à sa politique rédactionnelle. La direction du journal ne peut se tenir responsable des erreurs ou omissions qui pourraient involontairement se glisser dans les pages du journal. Cependant, la direction se réserve le droit de corriger les erreurs d'impression dans une édition ultérieure. "Le Propriétaire" est tiré à 10 000 exemplaires, 12 fois par année.

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISBN 0835-4316

L'Association des Propriétaires du Québec et le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie

Président
Martin Messier

Responsable du journal
Berthold Lévesque

Surintendant:
Jean Côté

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Mélanie Chaperon, avocate
Me Catherine Bouchard, avocate
Me Isabelle Bourcier, avocate
Daniel Gagnon
Sandrine Vanlelo
François Lemay

Personnel de bureau
Lyne Faquette Solange Litalien
Isabelle Poulet

Conseillers
Guy Langelier
Germaine Régner
Gérald Leblanc
Diane Gagnon
Lyssa Gaudette

LE PROPRIÉTAIRE
8350, St-Laurent, Montréal (Québec) H2P 2M3
Tél.: (514) 990-3443 - Fax: (514) 382-9676
www.leproprietaire.ca



L'APQ (Association des propriétaires du Québec) demande aux gouvernements de cesser toutes constructions de HLM

Montréal, le 9 février 2006 -----

- Pour une meilleure performance financière, pour une meilleure mixité sociale, pour l'abolition des ghettos, pour la conservation en bon état des immeubles, les gouvernements devraient cesser d'écouter les mêmes discours des groupes de pression représentant les locataires, et abandonner tout simplement la formule du HLM.

C'est ce que croit l'Association

Communiqué de presse

des propriétaires du Québec, lorsqu'elle constate les dizaines de millions de dollars que devront maintenant investir les gouvernements pour tenter de restaurer une quarantaine de HLM, qui sont des taudis, comme c'est le cas dans la Petite Bourgogne à Montréal.

"La solution que nous proposons est d'aider davantage financièrement, par une allocation bien précise au logement, les locataires qui sont réellement dans le besoin, pour les diriger dans les logements du privé, une formule qui avantagerait tous les locataires tout en favorisant un parc immobilier plus en santé à travers le Québec. Confiner les locataires plus démunis dans les HLM dont l'âge de certains immeubles exigera une fortune des gouvernements pour les restaurer, n'est toujours pas la solution," laisse savoir sans détour le président de l'APQ, Me

Martin Messier.

"L'argent des taxes des contribuables serait pas mal mieux investi dans l'aide à la personne," pense Me Messier. L'Association des propriétaires du Québec défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec depuis plus de 20 ans.



Pourquoi pas dans les logements du privé?

Vous souhaitez créer :

- Fiducie Familiale,
- Fiducie de Protection d'actifs,
- Planifier la transmission fiscalement
Avantageuse de vos actifs

Nous pouvons vous aider à :

analyser et coordonner le tout de A à Z!

Téléphone : 514-396-7788 Louis Robert, Directeur
(accrédité auprès de l'A.P.Q. depuis 18 ans)



Gestion
immobilière
GES-MAR
Property
Management **inc.**

GES-MAR

*Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée
de plus de 20 ans, pour gérer efficacement vos biens immobiliers.*

(Gestion partielle ou complète)

Bureau Chef / Head Office:

1425, boul. René-Lévesque Ouest
Bureau #502, Montréal (Québec) H3G 1T7

Téléphone : (514) 866-1587
Télécopieur : (514) 866-6650

www.ges-mar.net



Un nouveau logiciel "intelligent" pour les membres de l'APQ

Les membres de l'APQ peuvent maintenant profiter de nouvelles technologies en se procurant gratuitement un nouveau logiciel qui permettra tout simplement d'être en communication avec tous les services de l'Association, en plus de bénéficier d'avantages tout simplement uniques pour une association de propriétaires

de logements locatifs.

Maintenant, comme membre de l'APQ, il est tout simplement possible d'obtenir les fiches de crédit en ligne, alors que l'utilisateur devra posséder un code d'accès de ce service exclusif aux membres. Comme propriétaire, vous pourrez tout simplement et instantanément obtenir la lecture de

crédit de votre futur locataire, sept jours par semaine, 24 heures par jour, préparer et imprimer la demande de location; faire signer le formulaire par le candidat, et sortir la fiche de crédit en quelques secondes à partir de ce nouveau logiciel, et compléter votre dossier de location en quelques minutes seulement.

Le nouveau produit vous permettra d'accéder aux différents services de l'APQ électroniquement, de façon simple et autonome, tout en recevant des "alertes" ainsi que des informations pertinentes du monde immobilier qui vous concerne, tels que des textes d'actualité,

des offres et rabais de la part des partenaires, etc.

Le nouveau réseau électronique APQ est un média tout simplement intelligent. L'utilisateur pourra constater à la droite de son écran un icône en permanence pour une utilisation maximale de ce nouvel outil de communication.

Procédures importantes à suivre

L'accès à ce logiciel est

Faites activer votre compte sans frais info@apq.org

tout simplement gratuit pour les membres de l'APQ. Afin d'accélérer la réception du lien pour télécharger le logiciel, les membres (avec leur numéro de membre) devront nous faire parvenir un courriel à info@apq.org en informant de leur intérêt à obtenir le service. Par la suite, les utilisateurs doivent acheter à l'avance les fiches de crédit, et aucune fiche ne pourra être disponible si le solde est à 0 ou négatif.

Des blocs d'enquêtes doivent être achetés à l'avance par carte de crédit aux taux suivants: achat d'un bloc de 10 fiches (10\$ chacune); achat d'un bloc de 50 (9,50 \$ chacune) et avec un

bloc de 100 fiches ou plus (9 \$ chacune). Il est à noter que le code postal est maintenant obligatoire pour pouvoir obtenir une fiche de crédit.

Il est impératif pour les utilisateurs du logiciel de prévoir faire signer les formulaires d'offre de location au candidat-locataire et qu'ils doivent maintenir la confidentialité des informations en ne divulguant pas le contenu d'un rapport de crédit, tout en signant un formulaire de l'APQ à cette fin.

DÉCONTAMINATION RÉSIDENTIELLE

- Enlèvement de réservoir d'huile à chauffage
- Décontamination de terrain
- Divers travaux d'excavation



LES ENTREPRISES FERNAND BEDARD INC.

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL & SPÉCIALISÉ
GENERAL & SPECIFIC CONTRACTOR
LICENCE : RBQ 2275-1523-58

Nous sommes une compagnie responsable qui peut vous décharger d'un gros fardeau. Depuis plus de 10 ans nous nous spécialisons dans ce domaine. Nous avons toujours travaillé avec des compagnies d'environnement accréditées par le gouvernement afin de fournir à nos clients un rapport de réhabilitation de terrain. Ce qui vous permettra de vendre votre propriété adéquatement dans le futur.

TÉL. : (514) 633-9925
FAX : (514) 633-9259




Indicateurs de sortie

Nouveaux appareils

Indicateur de sortie à DEL	Subvention de 16\$ / indicateur
 	95% économies annuelles moyennes

Appareils existants

Ensemble de conversion indicateur de sortie à DEL	Subvention de 4\$ / ensemble
	95% économies annuelles moyennes

Saisissez l'opportunité. Profitez du programme

Avec ses spécialistes éclairage qui couvrent le Québec en entier, Nedco peut vous aider à saisir l'opportunité que peut représenter le programme Produits Efficaces - Éclairage d'Hydro-Québec.

Pour obtenir une brochure explicative:
Courriel: marketing@nedco.qc.ca
Téléphone: 514-736-5507

Multi-Prêts voit **GRAND,** comme vous!

Multi-Prêts

COURTIER HYPOTHÉCAIRE

MULTI-PRÊTS HYPOTHÉQUES
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ

14, Place du Commerce, bureau 600, Île-des-Sœurs (Québec) H3E 1T5

FINANCEMENT POUR:

- MULTI-LOGEMENTS
- ÉDIFICES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS
- COMMERCIAL ET SEMI-COMMERCIAL
- CENTRES COMMERCIAUX
- HÔTELS ET MOTELS
- RÉSIDENCES POUR PERSONNES AGÉES
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS AVEC FINANCEMENT INTÉRIMAIRE

Une première! Service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux!

Multi-Prêts, le meilleur taux, dans votre intérêt.

514 287-1211  1 800 798-7738



Le Propriétaire

New "intelligent" Software for APQ Members

Members of the Association des propriétaires du Québec (Quebec Landlords Association) can now take advantage of new technology by getting a free copy of software that will allow a landlord to immediately reach all the Association's unique services and features for the rental building sector.

As an APQ member, you will now be able to freely obtain online credit files by using an access code exclusive to landlord members, as well as instantaneously reading a potential tenant's credit file seven days a week, 24 hours a day. Furthermore, you will be able to prepare and print his/her application for tenancy, have it signed by the applicant and find and scan his/her credit file in seconds using the new software. Producing a complete rental file will take only minutes.

The new product will also allow a landlord to easily and independently have access to various APQ services electronically all the while receiving alerts and warnings and pertinent information about the real estate community, such as: news stories, offers and discounts available from other members, etc.

The new APQ electronic network is simply intelligent. A permanent icon will

be installed on the right side of your monitor allowing you to quickly access the new communications tool.

Important Procedures to be Followed

Access to the new software is completely free for APQ members. In order to get the link to download the software, members (using their membership numbers) must email us at info@apq.org letting us know of their intention to have the service. Users must then purchase the credit file in advance. No files will be available if the balance is 0 or in the negative.

Credit enquiry blocks must be purchased in advance by credit card at the following rates: 10 files at \$10 each; 50 files at \$9.50 each and 100 files at \$9 each. Please note that postal codes are now required to obtain a credit file.

All users of the software must sign the rental offers for a prospective tenant and must keep all information about a tenant's credit file and history strictly confidential, and will not disclose the contents of the credit file to anyone. An APQ form is provided for this purpose.

To activate your free account, contact info@apq.org.

Notre réseau de franchisés en fait

Plus

pour vous

Une formule innovatrice pour l'entretien ménager de votre immeuble

DISTINCTION SERVICES PLUS
Une entreprise du Groupe Distinction

Jean-Pierre Takacs, Directeur des ventes
Tél. : (514) 351-7744 #320 jp@distinction.ca

Profitez-vous du pouvoir de négociation de votre organisation pour vos assurances ?

L'Association des propriétaires du Québec et La Personnelle vous proposent un régime d'assurance de groupe auto, habitation et entreprise des plus avantageux.

- Obtenez des tarifs concurrentiels et des privilèges exclusifs adaptés à vos propres besoins.
- Bénéficiez de l'expertise du 1^{er} assureur de groupe au Québec détenant une entente de partenariat avec plus de 570 groupes à travers le pays.

Demandez une soumission et vous serez automatiquement inscrit(e) au **Concours 52 000 \$** vous donnant la chance de **gagner 1 000 \$ par semaine pendant un an !**



Appelez dès maintenant pour une soumission auto, habitation ou entreprise :

1 888 GROUPES
4 7 6 8 7 3 7

Ou demandez une **soumission auto en ligne** en tout temps à www.lapersonnelle.com/apq


ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC


laPersonnelle
Assurance de groupe auto, habitation
et entreprise



Chronique juridique

Me Robert
Soucy

Les mauvaises relations avec un locataire n'empêchent pas la reprise de possession

Un propriétaire qui désire reprendre possession d'un logement doit agir de bonne foi. Lorsque le locataire refuse au propriétaire le droit de reprendre son logement, le propriétaire dans le mois du refus du locataire, doit introduire à la Régie du logement une demande d'autorisation de reprendre le logement. Les parties, le propriétaire et le locataire, seront convoquées à une audience tenue à la Régie du logement.

Bonne foi du propriétaire

La loi oblige le propriétaire à démontrer sa bonne foi et aussi à démontrer que la reprise du logement n'est pas un prétexte pour atteindre une autre fin. Le propriétaire de mauvaise foi peut se servir d'une demande de reprise de logement pour évincer un locataire indésirable ou encore se débarrasser du locataire qui paie un loyer modeste à un autre locataire. L'article 1963 du Code

civil du Québec fixe les modalités de la reprise de possession :

"1963. Lorsque le locataire refuse de quitter le logement, le locateur peut, néanmoins, le reprendre avec l'autorisation du tribunal. Cette demande doit être présentée dans le mois du refus et le locateur doit alors démontrer qu'il entend réellement reprendre le logement pour la fin mentionnée dans l'avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins."

Défense du locataire

Souvent, le locataire, devant la Régie du logement, prétendra que le propriétaire veut se débarrasser de lui parce qu'il est un locataire revendicateur de ses droits. Le locataire tentera de prouver à la Régie du logement l'intention réelle du propriétaire qui est de mauvaise foi et qu'il veut l'évincer de son logement en utilisant le faux prétexte de la reprise du logement. Le locataire alléguera que la première intention du propriétaire est de l'évincer de son logement.

La Régie du logement s'est prononcée à maintes reprises sur des cas semblables. La Régie a

décidé que les mauvaises relations avec un locataire n'a pas toujours pour effet d'attaquer la bonne foi du propriétaire mais cette situation peut alourdir le fardeau de preuve du propriétaire. Dans un cas où plusieurs demandes ont été introduites par un locataire contre son propriétaire, la Régie exercera sa discrétion avec plus de diligence et d'attention.

La Cour du Québec a établi le principe ci-haut mentionné :

"...Il est vrai également, que le propriétaire a harcelé le locataire parce que celui-ci avait refusé les augmentations demandées. Cependant, ces faits ne prouvent pas nécessairement que le propriétaire est de mauvaise foi lorsqu'il demande la reprise de possession pour son fils. Ces faits peuvent alourdir le fardeau de la preuve du propriétaire, car c'est à lui de prouver sa bonne foi."¹

La Cour du Québec a aussi réitéré le même principe :

"Le seul fait qu'il existe une inimitié évidente entre le locataire et les locateurs ne peut en soi amener le tribunal à conclure que leur demande serait un prétexte pour atteindre d'autres fins."²

La Régie du logement a suivi le même courant jurisprudentiel. Le régisseur Jean Bisson

s'est clairement exprimé sur cette question :

"La preuve démontre que les relations entre le locateur et ses locataires ne sont pas les meilleures possibles. Plusieurs litiges ont fait l'objet de décisions de la Régie du logement. Par contre, ces conflits peuvent teinter les intentions du locateur sans pour autant permettre de conclure en sa mauvaise foi. Le projet de réunir la famille dans un même endroit apparaît justifié et correspondre aux vœux de membre de celle-ci."³

D'ailleurs, dans une décision plus récente, la Régie du logement, le régisseur a suivi le même raisonnement :

"Je suis conscient que les relations entre les parties ne sont pas bonnes et que trois autres dossiers ont été ouverts à la Régie du logement par l'une ou l'autre des parties. Mais cette situation ne m'apparaît pas être la cause de la présente demande, laquelle ne m'apparaît pas être un prétexte pour atteindre d'autres fins (art. 1963 du Code civil du Québec)."⁴

1. J.L. 87-34 p. 6;
2. Cour du Québec 500-02-001031-942;
3. Régie du logement (1995) J.L. p. 274;
4. Régie du logement (2003) J.L. p. 210.



Noël Hémond, Pl. Fin.

Planificateur Financier
Conseiller en sécurité financière
Courtier en assurance de personne

Cell : (514) 817-3483

Sans frais: 1-888-698-2889 poste 503

Noel.Hemond@investorsgroup.com

Gestion de portefeuille;
Planification de la retraite et
du patrimoine;
Assurance de personne
Gestion privée

Service privilégié aux membres

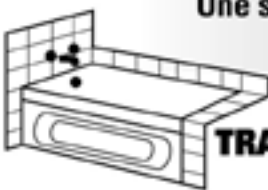


3100, boul. Le Carrefour, 4e, Laval, Qc H7T 4E5

MC Marques de commerce de Groupe Investors Inc. Utilisation sous licence par les sociétés affiliées. **Services de courtage offerts par l'entremise de Valeurs mobilières Groupe Investors Inc.



En affaires
depuis 1979



Le réemaillage
Une solution intéressante
à coût avantageux

TRAVAUX EXÉCUTÉS
SUR PLACE

Écaillé, taché? Changer la couleur?
Nous avons la solution!
Antidérapant pour bain.

LE RÉEMAILLAGE
DE LA BAIGNOIRE



Travail garanti
Licence R.B.Q. : 8269-5313-11

(450) 928-9934

(514) 928-9934

GÉRATIO inc.

120 Cornwall, Mont-Royal, QC H3P 1M8
Tél. & fax : (514) 343-9397
Courriel : L20.cornwall@sympatico.ca
Sans frais : 1-866-343-9397



Gérance de projets
Rationalisation
Gestion d'immeubles
Analyse énergétique

Jean Labonté, ing.



SERVICE 24 HRS

- RÉSIDENTIEL
- COMMERCIAL
- CHAUFFAGE
- GAZ NATUREL

Alain Chayer

alain.chayer@plomberiechayer.com

5535, rue Chapleau, Montréal (Québec) H2G 2E3

Tél.: (514) 590-0666

www.plomberiechayer.com



Le Propriétaire

Montréal demeure le marché le plus actif pour les plex

Montréal demeure le marché le plus actif pour les plex où 53 % des transactions ont été enregistrées en janvier 2006. Le marché de l'immobilier en général continue de bien performer dans le Grand Montréal, si on se fie aux chiffres rendus publics par la Chambre immobilière de cette région (CIGM), alors que le système S.I.A. (R) a enregistré 3 169 ventes pour toutes les catégories de propriété.

“Il s'agit d'une augmentation de 8 % par rapport à janvier 2005, alors que 2 936 propriétés résidentielles ont changé de main.”

Pour le premier mois de 2006, le volume des ventes était de 649 millions \$, en progression de 17 % par rapport aux 554 millions \$ de janvier 2005.

“La conjoncture continue d'être excellente pour l'achat ou la vente de propriétés et nous prévoyons que l'année 2006 sera semblable aux années antérieures,” indique M. Michel Beauséjour, FCA, chef de la direction de la Chambre immobilière du Grand Montréal.

Au 31 janvier, on comptait 33 214 inscriptions résidentielles dans le réseau S.I.A. (R). À la même période l'an dernier, il y en avait 29 336.

Toujours en janvier, la valeur moyenne des propriétés unifamiliales était de 204 000 \$ dans le Grand Montréal, en hausse de 10 % par rapport aux 186 000 de janvier 2005.

Michel Beauséjour mentionne que: “Au pays, le Grand Montréal demeure l'endroit où l'accès à la propriété est le plus facile. Nous avons une nette longueur d'avance sur les autres grandes régions métropolitaines, comme Vancouver ou Toronto par exemple, où le prix moyen était respectivement de 446 000 \$ et de 327 000 \$ en décembre 2005.”

Voici les prix moyens des propriétés unifamiliales vendues en janvier 2006 par région administrative et le pourcentage d'augmentation de valeur versus 2005: Montréal (prix moyen de 306 000 \$ pour une hausse de valeur de +5 %); Laval (205 000 \$ soit +7 %); Montérégie (197 000 \$ soit +12 %); Laurentides (190 000 \$ soit +17 %); et Lanaudière (153 000 \$ soit +8 %).

La CIGM signale cependant que ces moyennes n'indiquent pas nécessairement la valeur des propriétés du Grand Montréal, et servent surtout d'indicateur.

Pour le type d'habitation des plex, l'attrait pour ce genre d'immeuble connaît une hausse dans le Grand Montréal. On a enregistré 360 ventes en janvier 2006 comparativement à 310 pour la même période l'an dernier, représentant une hausse de 16 %. Le prix moyen des plex (2 à 5 logements) était de 275 000 \$ le mois dernier par rapport à 247 000 \$ en 2005, une hausse de 11 %.



ça cache ça dure...

BÉTONEL^{MD}

Le vrai magasin de peinture

Truc du mois

Les pinceaux, lesquels choisir ?

Il existe 2 types de pinceaux : les fibres synthétiques et les soies naturelles.

- Les fibres synthétiques fabriquées à partir de nylon et/ou de polyester sont utilisées pour appliquer les peintures ou les vernis au latex, car elles ne se déforment pas au contact de l'eau.
- Les soies naturelles sont davantage destinées aux produits à base d'huile ou d'alkyde.

Que l'on ait besoin de soie naturelle ou de fibres synthétiques, il faut privilégier une certaine qualité. Les pinceaux de qualité appliquent la peinture plus également et sur une plus longue distance. Ils perdent moins leurs poils, retiennent davantage la peinture et se conservent plus longtemps.

Montréal (siège social)	8600, De l'Épée	514-273-8855	Charlesbourg	5020, 1 ^{er} Avenue	418-628-1984
Montréal	4400, d'Iberville	514-526-5585	Chicoutimi	1915, Talbot	418-698-6020
Montréal	12560, Sherbrooke Est	514-645-2251	Drummondville	565, St-Joseph	819-478-9309
Montréal	2655, Jean-Talon Est	514-593-6171	Trois-Rivières	5200, des Forges	819-691-1881
Montréal	2718, Notre-Dame Ouest	514-931-9322	Longueuil	1079, Ste-Foy	450-651-2223
Montréal	8265, Notre-Dame Est	514-352-1666	Brossard	7555, Taschereau	450-678-7146
Montréal	4532, boul. St-Laurent	514-842-6011	St-Hubert	5245, Cousineau	450-445-2201
Montréal-Nord	10440, Pie-IX	514-321-3030	St-Hyacinthe	5974, Martineau Ouest	450-774-1130
St-Léonard	7225, Langelier	514-253-2949	St-Jean-Richelieu	1025, du Séminaire N.	450-359-0977
Dollard-des-Ormeaux	4360, des Sources	514-685-4564	Chomedey	3832, St-Martin Ouest	450-688-8558
Kirkland	2966, boul. St-Charles	514-694-5252	Pont-Viau	1100, des Laurentides	450-662-0351
Châteauguay	171A, St-Jean-Baptiste	450-692-4486	Ste-Dorothée	1082, Auto. Chomedey	450-689-1015
Salaberry-de-Valleyfield	865, Mgr. Langlois	450-373-0001	Ste-Thérèse	280, Labelle	450-433-6880
LaSalle	2054, Lapierre	514-364-3278	St-Eustache	384, boul Arthur Sauvé	450-974-0015
Lachine	2972, Remembrance	514-634-3052	Terrebonne	4170, Nancy	450-471-6618
Ville St-Laurent	2109, Marcel-Laurin	514-745-0231	Lachenaie	2235, Ch. Gascon	450-492-2406
Côte St-Luc	6150, Ch. Côte St-Luc	514-482-8383	Repentigny	213, Brien	450-581-7551
Beauport	650, Cambronne	418-821-4884	Hull	50, St-Raymond	819-776-4363
Québec	615, boul. Wilfrid-Hamel	418-681-9811	Gatineau	151, Gréber	819-561-0064
Ste-Foy	2345, Dalton	418-651-2625	Ottawa	1129, Newmarket	613-744-7770
Ste-Foy	2669, Ch. Ste-Foy	418-650-6515	Ottawa	1919, Baseline	613-228-3200

1-888-Bétonel

www.betonel.com



Le Propriétaire



**Berthold
Lévesque**

Portrait de membre

Marcel Boileau de l'Ile Bizard, membre de l'APQ, est un spécialiste dans la location de terrains pour maisons modulaires (maisons mobiles). C'est un domaine bien particulier, dont les relations avec locataires, par contre, sont réglementées par la Régie du logement comme c'est le cas avec la location des logements résidentiels traditionnels.

Rencontré dans un restaurant de l'Arrondissement Pierrefonds à Montréal, M. Boileau, nous a raconté son cheminement comme propriétaire, tout en profitant aujourd'hui d'une retraite bien méritée.

Son environnement familial a toujours été Ste-Geneviève, secteur qui fait maintenant partie de l'Arrondissement Ile Bizard, où il demeure d'ailleurs. Il est né à Ste-Geneviève et il héritait de la maison de son père avec son frère en 1987, lors du décès de Wilfrid Boileau, un pionnier sans contredit de ce secteur. Toute une génération, les Boileau, alors que l'ancêtre Pierre Boileau, a

même construit la première rue à l'Ile Bizard.

Il faut dire d'abord que M. Marcel Boileau est un bachelier en administration et aura travaillé pour une importante compagnie pharmaceutique Suisse pendant plus de 38 ans, comme Chef des ventes et marketing pour tout l'Est du Canada.

Transformation de la maison

Marcel Boileau n'est pas un gros propriétaire de logements, avec seulement 4 appartements qui ont été aménagés dans la maison paternelle. Une maison de dix pièces qu'il a fait transformer en 4 logements de 3

disent que je donne trop de service", se plait à dire notre interlocuteur.

Monsieur Boileau tient à rappeler ses bons souvenirs lorsqu'il a travaillé pour une compagnie Suisse. "J'ai appris beaucoup des Suisses, ils sont perfectionnés et disciplinés, et ces qualités m'ont aidé à réussir ce que je voulais."

Location de terrains résidentiels

Chaque individu a un cheminement différent. Marcel Boileau possède une partie de terrain pour une superficie de 161 000 pieds carrés. En 1998, il devait se lancer dans un nouveau commerce un peu malgré lui, lorsque le gouvernement a exproprié des maisons dans le secteur pour y aménager un terrain de stationnement avec l'arrivée d'un Cegep en 1998. Il lui a été offert d'aménager des terrains pour recevoir 16 maisons modulaires qui ont été expropriées tout près, et de là a commencé l'aménagement d'un parc pour ce genre de maisons qu'on appelait autrefois "maison mobile". Aujourd'hui, le parc comprend 34 maisons modulaires, dans un emplacement bien entretenu, bien situé



Un parc de maisons modulaires, c'est une petite ville dans la ville.



½ pièces à la suggestion d'un ami, M. Jean-Marie Thiffault. Ce dernier a eu l'exécution des travaux et cet immeuble construit en 1879 n'a conservé que sa coquille, dans ce projet de rénovation.

Marcel Boileau est toujours propriétaire de la maison familiale et il tient à la conserver. En 1988, il devait donc recevoir ses premiers locataires. Les logements n'ont jamais été vacants et il n'a jamais eu de problème avec les locataires. "Les gens me

près de tous les services.

La location d'un terrain permet au propriétaire d'une maison modulaire de pouvoir recevoir tous les services d'égoût, d'aqueduc, entretien des rues qui appartiennent au propriétaire foncier, déneigement, etc, moyennant une location mensuelle. C'est la Régie du logement, comme c'est le cas pour les logements locatifs, qui entend les litiges entre propriétaire et locataire, alors qu'un bail de la Régie entièrement consacré à ce genre de



**Feu? Fumée? Huile? Eau?
Moisissure? Vandalisme?**

**Quels
dommages!**

**Vous, ainsi que vos clients, pouvez
compter sur le service d'urgence
24 heures / 7 jours de Steamatic.**

En cas de désastre, notre technicien
contactera votre assuré dans les quinze
(15) minutes après la réception du mandat
d'intervention et sera sur les lieux dans les
trois (3) heures suivantes. C'est garanti!

**Fiez-vous à un spécialiste.
Ligne d'urgence 24/7 : 1-800-215-8621**

*Le spécialiste en après-sinistre. STEAMATIC.
Un point, c'est tout.*





Retraité, Marcel Boileau avoue qu'il n'est pas capable de ne rien faire, et le fait de s'occuper de ses affaires l'occupe agréablement.

Il croit que dans la négociation, il faut d'abord prendre le temps d'écouter son interlocuteur, avant de prendre des décisions. En plus de son expérience de travail, il devait même suivre un cours en droit immobilier, pour pouvoir fonctionner plus efficacement dans un secteur qui le fascine toujours.

Les liens familiaux sont très importants pour Marcel Boileau. Rue



Marcel Boileau a fait convertir la maison paternelle en petits logements après le décès de son père.

location existe.

Il a fallu également créer un règlement d'immeuble bien particulier, pour conserver un standard et un environnement, pour l'harmonie et au bénéfice de tous les résidents.

Les relations entre les locataires de terrains pour maisons modulaires et

les logements se ressemblent, alors que les mêmes lois s'appliquent.

"Lorsqu'on décide de vivre dans une maison modulaire, c'est moins dispendieux que l'achat d'une maison unifamiliale, et on peut dire que c'est un compromis entre vivre dans un logement et habiter dans une maison

unifamiliale," explique M. Boileau.

Une petite ville dans la ville

"Un parc de maisons modulaires, c'est la petite ville dans la ville."

Le respect des règlements par les propriétaires de maisons modulaires permet de conserver un bon environnement pour tous.

Wilfrid Boileau, c'est un hommage à son père. Il conserve la maison paternelle par valeur sentimentale.

Une relève qui fait plaisir grandement à Marcel Boileau, son fils Pierre 31 ans qui est déjà en affaires, à qui il souhaite transmettre un jour les réalisations familiales dont il est fier.



LA VUE QUE VOUS MÉRITEZ

LICENCE R.B.Q. 8272-5847-48

Voire Spécialiste
en Portes et Fenêtres
COMMERCIALES ET
RÉSIDENTIELLES



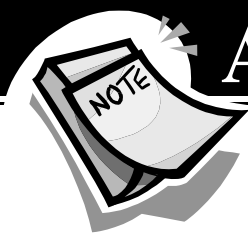
SOLARCAN CORP.
PORTES ET FENÊTRES / DOORS AND WINDOWS

MANUFACTURIER
INSTALLATEUR



POUR INFORMATION:
111, rue De Lauzon
Boucherville
514-877-6000





Agents immobiliers

Éric Fournel

Marie-France Dumais

Re/Max du Cartier inc.
835, boul. St-Joseph Est
Montréal (Québec)
Tél.: (514) 281-5501
e.fournel@sympatico.ca

Notre but : vendre votre propriété au maximum du prix dans les meilleurs délais. Avec nous, vous aurez du service et des résultats!

Gilbert Pelletier

Royal LePage Actuel G.P.
St-Hubert (Québec)
Courtier immobilier agréé
Bur.: (450) 656-9000
Cell.: (514) 992-4837

- 19 ans d'expérience
- Taux de commission réduit à 4 % pour les membres de l'APQ

Michel Falduto

Michel Tremblay

Agents immobiliers affiliés
La Capitale
Anjou (Québec)
Bur.: (514) 353-9942

- Acheteurs qualifiés en attente d'immeubles entre 6 à 20 logements, secteurs: Montréal, Laval, Rive-Nord
- Honoraires avantageux pour membres APQ

Alarme (incendie)

Mircom (Québec) Inc.

Tél.: (514) 343-9644

- Alarme incendie
- Système de protection contre les incendies
- Eclairage d'urgence, intercom
- Extincteurs

Armoires de cuisine

Armoires à Super Prix

5500 rue Chapleau
Montréal, Qc
Tél.: (514) 522-5562

www.armoiresasuperprix

- Fabricant d'armoires de cuisine pour tous les budgets depuis plus de 45 ans
- Financement disponible
- Notre devise: meilleure qualité au meilleur prix
- Licence RBQ: 8248-2225-41

Appareils ménagers

Debsel inc

4612, rue Garand
Saint-Laurent (Québec)
Tél.: (514) 481-0215
Sans frais: 1-877-481-0215
hwallace@debsel.com
jfmichaud@debsel.com

- Distributeur d'appareils électroménagers, d'électroniques et d'ameublement
- Nous offrons toutes les marques majeures
- Livraison en 24 heures (certaines conditions s'appliquent)

Assurances

Assurance Pierre Auchu

Pierre Auchu
Tél.: (514) 996-1591

- Assurance des entreprises, particuliers, assurance collective, assurance-vie
- Avantages spéciaux pour membre APQ

Courtiers Multi Plus inc.

Georges Ouellette, partenaire
Tél.: (514) 923-7480
george_ouellette@videotron.ca

- Assurances commerciales
- Immeubles à revenus (locatifs)
- Avantages Membres APQ
- Difficulté à vous assurer
- Nous avons des marchés spécialisés

La Personnelle

Assurances générales
Tél.: (514) 281-8121
Sans frais: 1-800-363-6344

- Assurance habitation, autos
- Réduction pour les membres de l'APQ

Avocats

Messier, Soucy, avocats

Tél.: (514) 381-4433

- Spécialisés dans les domaines de droit suivants: relations locateur-locataire, résidentiel et commercial, immobilier, bail commercial, Régie du logement

Baignoires

Spécial-T Baignoires

Mtl: (514) 928-9934
Tél.: (450) 928-9934
Sans frais: 1-877-928-9934

- Ecaillée, tachée ou changée de couleur
- Le réemailage... une solution intéressante et à coût avantageux
- Notre travail est garanti

Béton-balcon

Concept Polymère Rive-Sud

Tél.: (514) 898-8446

- Imperméabilisation de béton de toute sorte
- Spécialiste: réparation béton en hauteur
- Balcon en hauteur
- Rampes d'aluminium et acier variées
- Garages multi-étages et commerciaux
- Travaillons avec epoxy et uréthane
- Matériaux de haute gamme durable

Calfeutrage

Calfeutech

Candiac (Québec)
Tél.: (514) 363-2350

- Calfeutrage (portes et fenêtres)
- Recouvrement d'aluminium pour fenêtres en bois
- Thermos embué
- Fenêtre neuve
- Régie du bâtiment: 8102-56-5637-19
- OPC: 116001

Etanchéité totale

Châteauguay (Québec)
Tél.: (450) 692-2392
Mtl: (514) 212-8121
Sans frais: 1-866-692-2394
Tél.: (450) 692-0930

- Spécialiste dans l'hermétisation de bâtiments
- Calfeutrage portes et fenêtres
- Imperméabilisation, membrane hydrofuge, problèmes d'infiltration d'eau
- Rénovation-restauration, restauration de fondation, drain-français, réparation de cheminées, tirage de joints
- Régie du bâtiment: 8151-0141-05

Chauffage

Joseph Elie Ltée

Petro-Canada
Tél.: (514) 493-9414

- Réductions spéciales (membres APQ)

Comptable

Centre financier Carrefour

Tél.: (514) 396-2288
Jacques Senez ADMA, CMC
Tél.: (514) 396-7788, poste 7
Mario Morand, CA

- COMPTABLE, accrédité près de l'APQ
- Comptabilité, tenue de livres
- Gestion de projets, gestion de bâtisses
- Etats financiers. Planifications fiscales

Couvreurs

À La Clinique de la toiture FCA inc.

Tél.: (514) 722-7348

- Réparation, entretien
- 20 années d'expérience
- Spécialiste en réparations
- Résidentiel, commercial et industriel
- Expertise pour les assurances
- Licence RBQ 8006-5543-06
- Assurances responsabilité et estimation gratuite

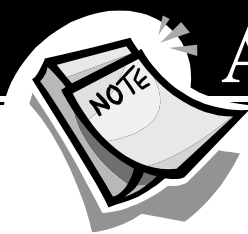
Atelier L. Perron Couvreur

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 522-8888

- Garantie écrite de 10 ans et 25 années d'expérience
- Estimation gratuite, service 24 heures
- Spécialiste en réparation
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ 8111-1973-55, membre de l'APCHQ
- Assurance responsabilité

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



Economie d'énergie

Excellente Toiture

3755 Croissant Oscar
Brossard, Qc
Tél: (450) 445-6209
(514) 569-8841

- Travail garanti
- Estimation gratuite
- Résidentiel, commercial, industriel
- Licence RBQ: 8277-6766-28

Les Toitures L.G. Poulin enr.

Tél.: (514) 327-9602
Cell.: (514) 494-2578

- Permis de la Régie du bâtiment
- Ferblantier, couvreur
- Estimation gratuite et ouvrage garanti
- Assurance responsabilité
- Plus de 30 années d'expérience
- Service 24 heures
- Résidentiel, commercial, industriel

Dépistage

Dépistage St-Jacques Inc.

Tél.: (514) 288-4639
Courriel: depstjac@qc.aira.com

- Notre agence existe depuis déjà plusieurs années
- Service des plus professionnels
- Nos services: nouvelle adresse, nouvel emploi

Design d'intérieur

Diane Préfontaine

Tél.: (450) 622-6728
(514) 883-6827
dianeprefontaine@hotmail.com

- Consultante en design d'intérieur
- Résidentiel et commercial
- Spécialisée en gérontologie et recouvrement de sol
- Pour embellir votre intérieur dans un décor personnalisé

Détection de gaz

Vulcain Alarme

Tél.: (450) 619-2450
Télé.: (450) 619-2525
www.vulcaininc.com

- Conception, fabrication, et soutien technique pour une série complète de systèmes de détection de gaz
- Pour la santé de vos gens, la protection de l'environnement, et l'économie d'énergie

Rain Soft

Mme Nathalie Laviolette
Tél.: (450) 633-9111
Sans frais: 1-877-633-9111

- Importantes économies d'énergie sur le chauffage de l'eau
- Commercial, résidentiel, industriel
- Garantie à vie.
- Service 24 heures

Thermologic Inc.

Expert en conservation d'énergie
Tél.: (514) 332-5558
www.energythermologic.com
services@energythermologic.com

- Economisez l'énergie avec un système de contrôle qui se rentabilise lui-même
- Technologie exclusive et brevetée, service 24 heures
- Services techniques de réparation
- Commercial, institutionnel, industriel, multi-logement

Electricité

Akom Electricque

Tél.: (514) 327-5837
Cell.: (514) 571-5838

- Installation, rénovation, entretien
- Résidentiel, commercial, industriel
- Nouvelle installation-modification
- Service 24 heures, estimation gratuite
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens
- RBQ: 8303-4827-41
- Chaque projet, petit ou gros, mérite toujours notre attention

Division 9099-7735 Qc inc.

Terry Reason Electricque

Tél.: (514) 253-3232
Cell.: (514) 835-8612

- Résidentiel, commercial, industriel
- Système d'alarme, de caméra, d'intercom
- Estimation gratuite, urgence 24 heures
- Transformation de chauffage à l'huile pour l'électricité
- Membre de la Corporation des maîtres électriciens

Electricque Britton Ltée

Entrepreneur-électricien
Tél.: (514) 342-5520

- Résidentiel, commercial, industriel

Serge Desgroseilliers Électricque

Entrepreneur-électricien
Tél.: (450) 715-3191

- Résidentiel, commercial, industriel, et condominiums

Entretien (immeubles)

Gestion Etoiles natinc.

Services d'entretien d'immeuble
Tél.: (514) 808-8123
Télé.: (514) 686-1112

- Lavage de tapis, entretien de plancher
- Peinture, rénovations mineures
- Extermination
- Lavage à haute pression (graffitis, déglacage, pavés unis, dégraissages et véhicules lourds)
- Services clé en main disponibles

Environnement

Associés Spectrum

Réjean Alarie
Tél.: (514) 733-5501
Télé.: (514) 733-7432
spectrum.inc@sympatico.ca
Sylvie Crevier, ingénieure
Mark Wasserlauf, ingénieur

- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Analyse des sols de l'enlèvement des réservoirs souterrains
- Réhabilitation des terrains contaminés
- Amiante (inventaire, devis, surveillance des travaux). Laboratoire

Spheratest environnement

www.spheratest.com
Martin Forgues, chargé de projets
mforgues@spheratest.com
Frédéric Clair, chargé de projets
Tél.: (514) 522-5005
Télé.: (514) 522-1397

- Evaluations environnementales (phase 1 et 2) lors de transactions immobilières ou de financement
- Démantèlement de réservoirs souterrains, avec une analyse des sols
- Test de pyrite. Echantillonnage d'amiante
- Réhabilitation des terrains contaminés

Exterminateur

Extermination Hygiénique Ltée

188 rue Hector, Rosemère, Qc
Tél.: (514) 731-3644

- Commercial et résidentiel
- Fiez-vous à des experts

R.M.B. Extermination inc.

Pont-Viau, Laval: (450) 967-3113
Mtl: (514) 279-4252
St-Jovite: (819) 425-0376
www.rmbexterminationtotal.net

- Services: contrôle des insectes, araignées, rongeurs, oiseaux nuisibles, acariens et micro-organismes pathogènes
- Contrôle des odeurs, évaluation de salubrité, traitements extérieurs, etc.
- Assurance responsabilité: 2 M \$

Evaluation immobilière

Evaluation immobilière

Alain Guy inc.

a/s Alain Guy, évaluateur agréé
Tél.: (450) 674-2325
alainguy@evimag.com

- Evaluation immobilière pour fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

Fondation

Les Goudrons du Québec

Réjean Alarie
Tél.: (514) 877-5545

- Spécialités: injection d'époxy ou polyuréthane, membrane hydrofuge
- Pose de drain français
- Travaux de pyrite, installation de pieux
- Estimation gratuite
- Escompte aux membres de l'APQ

Gaz naturel

Service de gaz naturel

Centre-ville inc.

Service 24 heures
Benoît Bernier
Tél.: (514) 323-4578
Sans frais: 1-866-627-4578

- Entretien et réparations
- Inspection d'équipements au gaz naturel, sur vapeur et eau chaude
- Aide technique, optimisation (baisse de consommation, durée de vie augmentée)

Gestion immobilière

Gestion immobilière

Proгим inc.

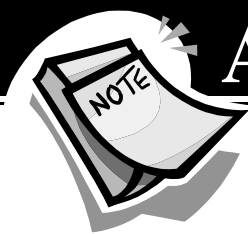
Brossard (Québec)
Tél.: (514) 856-7781
info@progim.com

- Gestion d'immeubles: résidentiel, commercial, industriel
- Location, entretien, négociation de baux et contrats, perception, rapports mensuels personnalisés

Gestion Immobilière NJK

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 886-8421
danjk@hotmail.ca

- Résidentiel et commercial
- Gestion complète: location, baux, perception, rapports, et rénovations
- Nous pouvons gérer 6 à 300 logements



Impôt fiscalité

Gestion immobilière

Oregon Inc.

Tél.: (514) 781-7295
www.oregon.qc.ca
dlebeau@oregon.qc.ca

- Réaidentiel, commercial, copropriété, résidences pour personnes âgées
- De unifamilial à multi-logements
- Court et long terme
- Administration, ou location uniquement

Gestion SLC

Montréal (Québec)
Tél.: (514) 799-8421
sandra_latendresse@sympatico.ca

- Résidentiel et commercial
- Nous pouvons gérer 2 logemens à 200 logements

Société de gestion Cogir

Brossard (Québec)
Tél.: (450) 671-6381

- Gestionnaire de plus de 8 000 logements dans le grand Montréal
- Nous faisons toute la gestion pour vous
- Notre objectif: que vos placements soient plus que profitables

Ges-Mar inc.

Montréal, Qc
Tél.: (514) 866-1587
www.ges-mar.net

- Une équipe professionnelle, compétente et expérimentée de plus de 20 ans pour gérer efficacement vos biens immobiliers
- Gestion partielle ou complète

Huissiers

Paquette et Associés, s.e.n.c.

Longueuil, Montréal, Laval
www.paquette.ca
Tél.: (514) 937-5500
Sans frais: 1-877-361-5122

- Constat (états des lieux, bruits, odeurs, dommages)
- Recouvrement amiable (négociations et perceptions de vos créances)
- Signification (Régie du logement, mise en demeure)
- Exécution (Régie du logement et petites créances)

Philippe Tremblay, Dion et Ass.

Huissiers de justice
Saint-Eustache (Québec)
Tél.: (450) 491-7575
www.huissierdejustice.ca

- Nous desservons les régions de Montréal, Laval, Terrebonne, Longueuil
- Service 24 heures, 7 jours par semaine
- Régie du logement, petites créances, vente, encan

Centre financier Carrefour

Planificateur financier
Louis Robert
Richard Day, conseiller
Financement et refinancement
Tél.: (514) 396-7788

- Accrédité par l'APQ depuis 12 ans
- Une heure gratuite de planification: membre APQ
- Assurance hypothécaire
- Succession-patrimoine

Noël Hémond

Conseiller en sécurité financière et Courtier en assurance de personne
Groupe Investors
Tél.: (514) 817-3483
1-888-698-2889, poste 505
noelhemond@investorsgroup.com

- Avez-vous vraiment les moyens de payer autant d'impôt?
- Consultation gratuite pour les membres de l'APQ

Imprimerie commerciale

Les Produits D'affaires

NEBS

Stéphane Pomerleau
3100 Ch. Côte-Vertu, suite 200
Saint-Laurent (Québec) H4R 2J8
Tél.: 1-877-461-5006, poste 493
spomerleau@nebs.com

Instructions spéciales (membres APQ)

- Achetez de l'imprimerie commerciale
- Achetez des articles promotionnels
- Et obtenez un rabais de 10 % sur la première commande de nouveaux produits et 5 % lors d'un renouvellement du même produit. Vous n'avez qu'à mentionner votre code de partenaire: 48245**

Informatique

Hopem inc.

8475 Christophe-Colomb, bur. 139
Montréal (Québec)
Montréal: (514) 493-9288
Québec: (418) 658-0759
Sans frais: 1-800-363-9049
info@hopem.com

- Logiciels intégrés de gestion immobilière

Logiciel ProprioSoft

www.ProprioSoft.com
info@ProprioSoft.com

- Logiciel de gestion immobilière
- Abordable, simple et complet
- Licence à logements illimités
- Propriétaires uniques ou multiples
- Facile à utiliser
- **Télécharger un démo à: www.ProprioSoft.com**

Inspecteurs bâtiment

Multi-Inspect

André Lavoie, technologue
Lotfi Guizani, ingénieur Ph D.
Tél.: (514) 990-6268
Rive-sud: (450) 646-9999
info@multi-inspect.com
www.multi-inspect.com

- Inspection pré-achat/pré-vente/pré-réception de maison neuve (rapport écrit avec photos)
- Analyse de la qualité de l'air, moisissures
- Expertise pour vices cachés, défauts de construction (fondation, structure, toiture, infiltration d'eau)
- Estimation des coûts des travaux à faire
- Témoin expert à la Cour et à la Régie
- Plan de construction (rénovation/bâtiment neuf)
- Gérance/surveillance des travaux
- Tout pour vous aider à prendre de bonnes décisions
- Assurance professionnelle pour erreurs ou omissions

Action Inspection

Anjou (Québec)
Tél.: (514) 990-6329
Sans frais: 1-866-990-6329

- Inspection pré-achat/prévente
- Inspection en bâtiment commercial et résidentiel
- Expertises en bâtiment (vices cachés, assurances)
- Rapport complet et détaillé, français ou anglais
- Témoin expert à la Cour

Cerf-plan

Montréal (Québec)
Richard Gervais
Technologue professionnel
Tél.: (514) 387-2820
Sans frais: 1-866-387-2820
www.cerfplan.com

- Commercial et résidentiel
- Expection en bâtiment, expertise technique, consultation, qualité de l'air, climatisation, chauffage, ventilation
- Témoin expert à la Cour

Isolation insonorisation

Isolation Equinoxe Plus

Saint-Hubert (Québec)
Tél.: (450) 678-9999
Sans frais: 1-800-891-6606

- Problème de bruits dans les logements
- Insonorisation professionnelle supérieure au béton
- Réduisez vos frais de chauffage de 20 % à 50 %
- Isolation, Programme Réno-Prêt
- Garantie rénovation APCHQ
- Economie de l'énergie. La qualité du confort au foyer
- RBQ 8001-6140-29

Maçonnerie

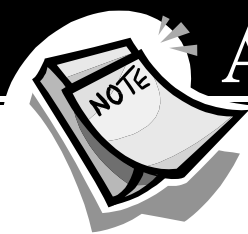
B.L. Maçonnerie & fils

Entrepreneur en maçonnerie
Benoit Girard
Tél. et fax: (514) 354-2525
b.l.maconnerie@cgocable.ca

- Pose et réparations de bloc, brique et pierre
- Tirage de joints
- Licence RBQ 8101-1975-06

Profitez de cet espace pour faire connaître vos produits ou services

(514) 382-9670



S.T. Maçonnerie inc.

- Tél.: (450) 652-3466
- Montréal et Rive-Sud
 - Restauration de joints de brique et pierre
 - Construction neuve et rénovation
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Estimation gratuite
 - Licence RBQ: 2532-2660-11

Marquage

(routier)

Marquage M.C.

- Tél.: (450) 474-7077
 info@marquagemc.com
 www.marquagemc.com
- Marquage routier
 - Ligne de stationnement
 - Nettoyage de stationnement intérieur et extérieur
 - Imperméabilisation
 - Estimation gratuite

Matériaux de construction

Centre de liquidation

- 317 avenue Marien, Montréal-Est
 Daniel Saint-Jacques
 Tél.: (514) 645-4085
 www.renoliqidation.ca
- Avantages spéciaux pour membres APQ
 - Matériaux de rénovation en liquidation
 - Prix imbattables
 - Grand spécial: porte intérieure de 18 pouces pour 5 \$ seulement

Nettoyage de conduit d'air

Ventilation A I enr.

- G. Lesage
 Sains frais: 1-866-313-8814
 Bureau: (514) 254-8814
 Cell.: (514) 823-4237
- Spécialiste en nettoyage de conduit d'air, inspection robotisée
 - Commercial, résidentiel, industriel
 - Assurance-responsabilité de 2 M \$
 - Plan pour entretien périodique
 - Déblocage de conduits de sècheuse

Air Plus

Contrôle de polluants inc.

- Estimation gratuite
 Tél.: (514) 333-1234
- Spécialiste en:
- Nettoyage de tous types de conduits
 - Décontamination
 - Commercial, industriel, résidentiel
 - Gagnant de plusieurs prix pour la qualité de nos services

Nettoyage Dry-Sec

- Tél.: (450) 969-2388
 Sans frais: 1-877-969-2388
 www.nettoyagedrysec.com
- Spécialiste en nettoyage de conduit de sècheuse
 - Faites affaire avec des experts

Pavage et excavation

Entreprise Guimax

- 4781 St-Ambroise
 Montréal (Québec)
 Tél.: (514) 931-9151
- Pavage
 - Excavation
 - Déneigement
 - Transport
 - Béton

Peinture

Bétonel

- Tél.: (514) 273-8855
 Sans frais: 1-888-bétonel
 www.betonel.com
- Prix spéciaux pour les membres de l'APQ (peintures, vernis et accessoires)

Pelouse (traitement)

Services des espaces verts

- 675 Montée de Liesse
 Montréal, Qc H4T 1P5
 Tél.: (514) 337-1060
 Division commerciale
- Traitement et fertilisation de pelouse
 - Contrôle manuel des mauvaises herbes, aération, défeutrage, ensemencement, contrôles des vers blancs, etc
 - Analyse de sol
 - Résultats visibles. Garanti!

Plomberie et chauffage

Chauffage

Inter-Provincial inc.

- Tél.: (514) 856-1683
 www.chauffageinterprovincial.com
 admin@chauffageinterprovincial.com
- Plomberie, chauffage (gaz naturel, gaz propane, mazout, électricité)
 - Climatisation, ventilation, économie d'énergie, co-génération et plus
 - Résidentiel, commercial, industriel, institutionnel-Service 24 heures
 - En affaires depuis 1989

K.F. Pelletier inc.

- Plomberie/chauffage/gaz
 Tél.: (514) 366-2110
- Résidentiel, commercial, industriel
 - Construction neuve, rénovation
 - Installation de tous genres: changement de réservoir eau chaude, foyer au gaz, etc
 - Appel de service en urgence 24 heures
 - Gaz

Plomberie Chauffage Centre-ville

- Jocelyn Finley
 1380 Garneau
 Saint-Bruno (Québec)
 Tél.: (514) 271-9838
 Page: (514) 801-5652
- Plomberie et chauffage
 - Résidentiel, commercial, industriel
 - Plomberie générale
 - Chauffage système eau chaude, vapeur, haute et basse pression
 - Entretien, réparation, remplacement, inspection d'appareil à gaz

Plomberie Chayer

- Tél.: (514) 590-0666
 alain.chayer@plomberiechayer.com
 www.plomberiechayer.com
- Plomberie: résidentiel, commercial
 - Depuis 1945 à votre service
 - Chauffage, gaz naturel
 - Service 24 heures

Refpro 2000 Inc.

- Tél.: (450)- 663-5264
- Plomberie générale
 - Commercial et résidentiel
 - Ventilation, air climatisé
 - Transformation des systèmes (au gaz, à l'huile, ou à l'électricité)

Planchers (couvre-planchers)

Décosurface en gros

Tapis du manufacturier en gros

- 333, rue Marien
 Montréal-Est (Québec)
 Tél.: (514) 645-5344
 Richard Beauchamps
 Cell.: (514) 502-5344
- Tapis, prélatrs, planchers flottants, bois franc, céramiques
 - Installation garantie, service 24 heures
 - Estimation gratuite à domicile
 - Compagnie établie depuis 1983
 - Membre de la FQRS, licence RBQ

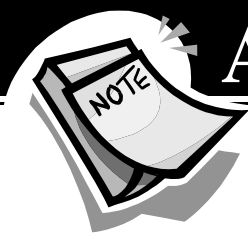
Planchers de bois

Planchers Décor

- Tél.: (514) 640-4408
- Sablage, finition, teinture
 - Réparations
 - Installation
 - Vente de bois brut et pré-vernissé
 - RBQ 2951-5046-3

Communiquez avec nous pour obtenir un espace afin d'annoncer vos produits ou services

(514) 382-9670



Portes et fenêtres

Caro Vision

L'excellence en fenestration
Tél.: (450) 670-2276
Sans frais: 1-888-449-0557
www.carovision.com

- En affaire depuis plus de 15 ans
- Portes, fenêtres, armoires de cuisine
- Fenêtres 100 % PVC, guillottes, battantes, coulissantes, pivotantes

PF Expert 2001

106 Conrad Gosselin
St-Jean-sur-Richelieu, Qc J2X 5L6
Tél.: (450)347-2001
Sans frais: 1-888-487-2001
Cell. (514) 707-9010

- Depuis 1993
- Direct du manufacturier
- Battant, guillotine, coulissant-PVC-Hybride
- 25 ans de garantie contre buée/fenêtre
- Vous traitez directement avec moi, Michel Poirier, propriétaire et plus de 20 ans d'expérience (aucun intermédiaire)
- Installation accréditée Réno-Maître APCHQ---- Qualité/prix garantie

Les Fenêtres Vimat inc.

1035 Chemin du Coteau
Terrebonne (Québec)
Tél.: (450) 471-1141

- Spécialiste des portes et fenêtres

Solarcan

111, rue Lauzon
Boucherville (QC) J4B 1E7
Claude Boucher
Tél.: (450) 641-2325
Cell: (514) 238-1302
cboucher@solarcan.com

- Résidentiel et commercial
- Avantages spéciaux pour les membres APQ

Prêts hypothécaires

Multi-Prêts

Courtier hypothécaire
Tél.: (514) 287-1211
1-800-798-7738

- Financement pour:
- Multi-logements
 - Commercial et semi-commercial
 - Hôtels et motels
 - Nouvelles constructions avec financement intérimaire
 - Edifices commerciaux et industriels
 - Centres commerciaux
 - Résidences pour personnes âgées
 - Une première: service de pré-autorisation gratuite pour investisseurs commerciaux

Pyrite

(enlèvement)

Construction Norabec inc.

1240 St-Nicolas
Laval (Québec)
Tél.: (450) 661-0240

- Certificat d'accréditation Rénovation Pyrite
- Plan de garantie ACQ
- Entrepreneur général (construction, rénovation, gestion)
- Résidentiel, commercial, industriel
- Spécialité: monuments historiques
- Spécialiste en enlèvement de pyrite

Rénovation

Construction Ducan

Mascouche (Québec)
Tél.: (450) 966-6000
Cell.: (514) 973-7270

- Rénovation, résidentiel, commercial
- Entrepreneur général et spécialisé en charpenterie et menuiserie, démolition
- Vente et pose de portes et fenêtres
- Membre APCHQ
- Tout sinistre avec assurance

Construction Esope inc.

Entrepreneur général
Tél.: (514) 365-1556

- En affaires depuis 1994
- Faites appel à nous si vous avez besoin de subventions pour rénover
- Rénovations complètes ou partielles pour édifices allant jusqu'à 200 logements
- Des travaux vite faits et bien faits

Gestion Robert Cloutier inc.

Rénovation générale
Robert Cloutier
Tél.: (514) 219-4181
cloutier.robert@sympatico.ca

- Peinture intérieure/extérieure
- Cuisine (armoire, comptoir)
- Salle de bain, céramique
- Estimation gratuite et travaux garantis

GR Rénovation d'aluminium

Saint-Léonard (Québec)
Tél.: (514) 323-7572

- Portes coupe-feu, fenêtres, revêtement, rampes, etc
- Compagnie établie depuis 1976
- Estimation gratuite et prix spéciaux pour les membres de l'APQ

L&L Rénovation s.e.n.c.

Cell.: (514) 713-2649
Cell.: (514) 235-2990

- Rénovation et maintenance
- Spécialisé dans la réfection d'édifice à logements et unifamilial
- Mes services de rénovation touchent toutes les pièces intérieures: cuisine, salle de bain, couvre-sol, peinture, céramique...
- Service d'urgence 24 heures pour dégât d'eau et autres troubles au bâtiment
- Aussi disponibles: électricien et plombier certifiés..
- Travaux et matériaux garantis

Sacha

Construction et rénovation

Tél.: (514) 768-0747

- Remise en état des appartements pour relocation (clé en main)
- Grand ménage, peintures, rénovation générale
- Sablage et vernissage de plancher
- Soumission: possibilité de planification et de prises en charge de travaux sur plusieurs appartements
- Soumission gratuite. RBQ: 8284-0646-56

Services publicitaires

Alouexpress Inc.

Tél.: (514) 725-6837
info@alouexpress.com

- Services de publicité pour logements/propriétés à louer
- Publicité pour 30 jours
- Résidentiel et commercial
- Service à domicile
- 6 photos prises par un représentant
- 1 pancarte "A LOUER"
- Représentant sur la route
- Site Internet 24 h sur 24 h
- Visitez www.alouexpress.com

Télécommunication

Dialek Télécom

Tél.: (514) 461-1119
ldufault@dialektelecom.ca

- Une entreprise de refacturation en télécommunication
- Interurbains et numéros sans frais
- Lignes locales (commercial, résidentiel)
- Internet Haute-Vitesse (par câble ou par ADSL)
- Service spécial aux membres APQ

Faites d'importantes économies d'énergie sur le chauffage de l'eau
Gardez vos chauffe-eau et tuyauterie propre et sans calcaire

- Garantie à vie
- Service 24 heures
- Technicien compétent
- Entretien facile

Système de Traitement d'eau

RainSoft
Water Treatment Systems

RIVE-SUD
SOUTH-SHORE

3, rue Industrielle, Delson, QC J5B 1V6

www.rainsofttrivesud.com

Informez vous sur les rabais aux membres

Contactez: Mme Nathalie Laviolette au (450) 633-9111 ou sans frais au 1-877-633-9111

Commercial
Industriel
Résidentiel

Un boum de construction de résidences pour personnes âgées est prévu à Gatineau

par **Berthold Lévesque**

Comme dans la majorité des principales régions métropolitaines de recensement de la SCHL, le taux d'inoccupation a encore grimpé pour la région de Gatineau, pour atteindre 3,1 % en 2005. En comparaison avec les autres RMR du Québec, ces taux sont de 1,2 % seulement à Sherbrooke; 1,4 % à Québec; 1,5 % à Trois-Rivières; 2,0 % à Montréal; et finalement 4,5 % à Saguenay.

Ces chiffres ont été présentés par Mme Honorice Youmbissi, Analyste de marché à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour la région de Gatineau, devant les membres de l'APQ réunis pour l'entendre en conférence.

Mme Youmbissi a donné un bref aperçu de la situation du logement au niveau national et provincial, en s'attardant évidemment à la région de Gatineau, suite aux résultats de l'enquête d'octobre 2005.

Le parc immobilier de Gatineau est composé à moitié de logements de deux chambres à coucher. On compte 12 % de logements de 3 chambres à coucher et plus, 6 % de studios; et enfin environ 26 % de logements d'une chambre à coucher.

L'occupation augmente

Pour une troisième année consécutive, les taux d'inoccupation des appartements a augmenté à Gatineau. Pour avoir baissé à 0,5 % en 2002, il devait prendre une lente progression pour atteindre 1,2 % en 2003; 2,1 % en 2004 et enfin 3,1 % en 2005.

Le taux d'inoccupation aura augmenté davantage au niveau des appartements de 2 chambres à coucher. On constate cependant que ce sont les studios qui ont le taux d'inoccupation le plus élevé présentement, avec 4,1 % durant les derniers douze mois.

Les logements les plus récents subissent davantage la hausse du taux d'inoccupation, et on parle de 5,1 % en 2005 pour les immeubles construits depuis 2000 et plus.

Le secteur de Hull est au premier rang pour un taux qui a atteint les 3,4 % en 2005; contrairement à 3,1 % pour le secteur Aylmer; 3,0 % pour le secteur Gatineau; et 2,0 % pour la périphérie.

Le libre marché fait son chemin et c'est le cas pour Gatineau. On a connu une stagnation au niveau des hausses de loyers en 2005, pour des hausses en bas de l'inflation (- 0,4 %) et elle devrait se replacer

d'avantage au niveau de l'inflation prévue en 2006, pour des hausses de 1,3 %. On parle de loyer moyen de 2 chambres à coucher, et la plus forte hausse a été constatée en 2003, avec 6,7 %.

Les loyers moyens

La périphérie de la région de l'Outaouais est toujours moins dispendieuse pour les locataires. Le loyer moyen de 2 chambres à coucher, en 2005, se situait à 496 \$ par mois. En comparaison, ce même loyer moyen aura été de 671 \$ pour Hull; 699 \$ pour Aylmer; 669 \$ pour Gatineau; et 920 \$ pour Ottawa.

Fait à signaler, il y a toujours un bon écart entre les prix des loyers entre Ottawa et Gatineau, pour un écart plus élevé à Ottawa de 260 \$ en 2005, toujours pour un loyer moyen de 2 chambres à coucher. Dans le cas de 3 chambres à coucher et plus, cette différence est encore plus importante, et il en a coûté en moyenne 379 \$ de plus à un locataire d'Ottawa, pour y vivre au cours de la dernière année.

Le taux d'inoccupation est très élevé lorsqu'on analyse les loyers de 900 \$ et plus pour 2 chambres à coucher, et ce taux d'inoccupation a atteint 13,9 % en 2005 et ça devrait continuer de grimper en 2006.

Dans les mises en chantier, le secteur des résidences pour personnes âgées demeure encore peu exploité, mais les constructeurs ne devraient pas tarder à se bousculer aux portes de ces nouveaux chantiers. Des mises en chantier encore peu exploitées contrairement à la région de Montréal entre autres.

Il faut signaler aussi que le solde migratoire net continue d'augmenter à Gatineau et cette hausse s'accroît d'année en année, depuis 1999.

Les prévisions

La conférencière devait fournir quelques prévisions de court terme pour l'année 2006, alors que les mises en chantier locatives devraient rester autour de 500. De ce nombre, la moitié des constructions iront au niveau des résidences pour personnes âgées, un marché encore peu développé dans la région.

Selon elle, on va connaître un certain ralentissement au niveau du mouvement d'accession à la propriété; une faible hausse du prix des copropriétés; une situation de l'emploi qui va s'améliorer; et une immigration soutenue.

Autre fait à constater, c'est ce taux d'inoccupation très bas dans les

résidences pour personnes âgées à Gatineau, avec les chiffres qui datent de 2004. C'est là qu'on peut se rendre compte que le marché d'Ottawa entre autres, est tout simplement saturé dans cette catégorie de construction, alors que le taux d'inoccupation atteint le fabuleux chiffre de 9,8 %. Gatineau, en comparaison, a connu le taux très bas de 0,6 %. Dans les autres RMR: 2,9 % pour les régions de Montréal, Saguenay, Sherbrooke; 3,5 % pour Québec; et enfin 4,5 % à Trois-Rivières.

Des prévisions pour 2006 et 2007. Le taux d'inoccupation devrait atteindre 3,2 % en 2006 et 3,0 % en 2007. La hausse moyenne d'un appartement de 2 chambres à coucher pourrait se situer à +2 % en 2006 et +2,5 % en 2007.



Ce boum constaté depuis quelques années dans la construction de résidences pour personnes âgées dans la région de Montréal, devrait arriver bientôt dans celle de Gatineau

Nous transformons votre énergie...

SERVITECH COMBUSTION INC.

avec efficacité!

Installation et modification de chaufferie

- Chaudières de toutes capacités; vapeur basse et haute pression, eau chaude et fluide thermique
- Gaz naturel, propane, huile et résidus de bois
- Combustion et instrumentation de chaudière
- Soudure haute pression
- Réfractaire et isolation
- Location de chaudière
- Traitement d'eau

Pour nous rejoindre (514) 353-6732
Partout au Québec 1 877 353-6732

GE Distributeur autorisé
Installateur 4830

Membre du groupe
Gaz Métropolitain Plus





Noël Hémond

À l'approche de la date limite du 1er mars pour le versement des cotisations à un régime enregistré d'épargne-retraite (REER), tentez-vous désespérément de trouver quelques dollars à investir? Si c'est le cas, vous ne faites pas exception. En 2004, les Canadiens avaient des droits de cotisation frisant 360 milliards de dollars, mais n'en ont utilisé que 8 % (28,8 milliards de dollars)*!

Imaginez les dollars de croissance potentielle perdue que représentent 360 milliards de dollars de cotisations REER – sans compter tous les autres milliards en économies d'impôt immédiates perdues par les Canadiens qui n'ont pas cotisé à leur REER. En ne cotisant pas ou en n'utilisant pas tous vos droits de cotisation chaque année, vous êtes doublement perdants : votre REER sera moins bien garni à la retraite et vous ne bénéficiez pas des allègements

Évitez la cohue du 1er mars en établissant un PPA et gagnez-y

fiscaux annuels associés à vos cotisations.

Il existe pourtant une solution simple : versez des cotisations périodiques. Vous diminuerez ainsi vos frustrations en février, vous cotiserez plus facilement à votre REER et vous augmenterez le potentiel de croissance à long terme de vos placements. Vous ne subirez plus la pression de dégager chaque année une somme forfaitaire et vous bénéficierez également de la moyenne d'achat et de la

Préparez-vous une retraite plus confortable grâce au PPA.

croissance à l'abri de l'impôt qui augmente vos rendements.

Préparez-vous une retraite plus confortable grâce au PPA.

La stratégie consiste à établir un programme de prélèvements automatiques (PPA). Voici un exemple de la façon dont le PPA peut considérablement améliorer

vos placements.

- En investissant 250 \$ le premier de chaque mois, à un taux de rendement composé annuel de 8 %, dans 30 ans vous aurez accumulé 354 230 \$ avant impôts.**

- Si vous attendez jusqu'à la fin de chaque année pour verser une somme forfaitaire de 3 000 \$, vous n'accumulerez que 339 850 \$.

- Simplement en investissant mensuellement, vous pourriez donc ajouter 14 380 \$ à vos placements de retraite, sans déboursier un sou de plus.

- À défaut d'établir un PPA ou de verser une somme forfaitaire de 3 000 \$ chaque année, vous aurez plus de 300 000 \$ en moins à la retraite.

Il est important d'investir périodiquement. Votre cotisation vous donnera droit à un avantage fiscal

immédiat, vous commencerez dès maintenant à bénéficier de l'appréciation de votre investissement à long terme, à l'abri de l'impôt. Il est temps de bouger!

Il faut aussi toujours maintenir votre PPA à jour. À mesure que le temps file et que votre vie change,

vous devriez réviser votre PPA afin qu'il reflète votre nouvelle situation personnelle et tienne compte de l'inflation, d'autres augmentations du coût de la vie et de changements dans vos droits de cotisation. Il est donc logique de modifier votre PPA une fois l'an en augmentant la somme mise de côté ou le pourcentage de votre revenu consacré à votre PPA.

Votre PPA devrait être lié à votre plan financier global et être révisé périodiquement afin de suivre l'évolution de votre vie ou de votre revenu. Un conseiller professionnel peut vous aider à vous assurer que votre PPA vous garde sur la voie de l'indépendance financière.

**Noël Hémond, Pl. Fin.
Planificateur Financier
tél : 514-817-3483**

*Le Quotidien, Statistique Canada, no de cat. 11-001-XIE, 26 octobre 2005.

**Le taux de rendement sert uniquement à illustrer les effets de la capitalisation du rendement. Il ne doit pas être utilisé pour refléter les valeurs ou les rendements futurs des placements.

www.tremblayfalduto.com											
Hoch/Mais, 5 log 29 X 47 jum (4 ½ et RDC 7 ½) cachet, boiseries, pl. bois franc, s-sol 8', RDC libre ach. 439 000 \$		Rosemont, 15 log 4 ½, 95 520 \$ de rev, chauffage locataires, 969 000 \$. Opportunité à saisir !		CDN, 25 log tous loués, 147 684 \$ de rev, pl. bois franc, rénos, 1 250 000 \$, Bon investissement !		Centre-Est, 7 log, bonne condition, RDC 8 ½ rénové 06 libre ach, 6 X 4 ½, rev pot. 41 350 \$, chauff loc 429 900 \$		Villeray, 5 log, rev. 43 800 \$, 45' façade, 2 min métro Beaubien, chauff locataires, 499 000 \$		Centre-Est, 3X secteur rech, 24 240 \$ rev, 3 X 5 ½, idéal pour rénovateur, 239 000 \$	
Plateau, 4plex luxueux, 45 X 84 irr, RDC : loft + atelier artiste, 2 ^e : loft libre ach, 2 X 4 ½, 889 000 \$											

Residential Construction in Quebec Remains Stable in January

The latest survey conducted by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) revealed that residential construction remained stable in Quebec during the month of January. The 2,220 starts registered in urban centres with 10,000 or more inhabitants are almost exactly the same number as that recorded in January 2005 (2,211 units). That said, the apparently constant total conceals several qualitatively different results depending on the area and market segment reviewed. While starts in the census metropolitan areas (CMAs) were down (-5 per cent), the CMAs of Gatineau (+88 per cent) and Québec (+26 per cent) posted a clearly stronger month of January than last year. In agglomerations with 50,000 to 99,999 inhabitants, the 230 units that got under way were almost double the level recorded in January 2005. CMHC estimates that construction in agglomerations with 10,000 to 49,999 inhabitants reached the same level as it did at the same time last year.

"I believe that, for several areas, the January results reflect some catch-up in the number of starts registered, such that any inference based on these quantities would be rash at this stage of the year. But despite this situation, it emerged that, in the CMAs, residential construction continued to decline, particularly in

the multiple condominium segment. As well, the relative strength of the results in agglomerations with 50,000 to 99,999 inhabitants was not entirely surprising, given that a growing number of Quebec residents are settling in these centres," indicated Kevin Hughes, Senior Economist at CMHC.

In the single-detached home segment, Quebec posted a small gain (+1 per cent) in starts. The survey revealed that construction got under way on 766 houses in January 2006, compared to 759 during the same period the year before. Apart from a significant surge in the Gatineau CMA, where starts doubled, most major urban centres registered significant decreases. Still in this category, Montréal stood out, as this area posted no change of pace in the construction of single-detached homes in relation to the same month last year.

As was the case for single starts, the 1,454 urban multiple starts represent the same level of activity as in January 2005. In the CMAs, a decrease of 7 per cent in starts was noted. Remarkable results in this category were observed in the CMAs of Montréal (-27 per cent) and Québec (+77 per cent). As for centres with 50,000 to 99,999 inhabitants, the strong gains recorded in the agglomerations of Drummondville (75 starts, compared to 29 in January

2005) and Granby (66 starts, versus 28 in January 2005) were notable.

"While the decline in multiple starts was due to a slowdown in the condominium segment, we are seeing an increase in this housing type in mid-size agglomerations. In January alone, the condominium starts enumerated in centres with 50,000 to 99,999 inhabitants were equivalent to one third of the total for 2005. The phenomenon of condominiums outside the large cities is certainly one to watch," added Mr. Hughes.





Propriétaires




de la région de l'Outaouais, devenez membres de l'APQ

(819) 771-5224




Association des
Propriétaires du Québec





benor

Fenêtres / Portes
Rampes / Clôtures



benor

Directement du Manufacturier
Estimation Gratuite: demandez Alain
Cell.: (514) 992-6307
windows@benorinc.com

8499 Place Devonshire
Montréal, H4P 2K1

Tél.: (514) 737-7106
Fax.: (514) 737-4351

***Pour récupérer efficacement l'argent de vos jugements
de la Régie du logement, comme membre de l'APQ,
n'hésitez pas à communiquer avec notre Service
de collection au 514-382-9670***



On a enregistré 2 220 mises en chantier de logements dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus en janvier dernier, soit presque exactement le même bilan pour la même période en 2005 alors que 2 211 mises en chantier avaient été constatées.

La dernière enquête menée par la SCHL révèle que la construction résidentielle est demeurée stable au Québec en janvier.

Une constance apparente du bilan total renferme cependant plusieurs

Stabilité au niveau des mises en chantier résidentielles

résultats qualitativement différents selon les régions et les segments de marché étudiés.

“Alors que les mises en chantier dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) étaient en baisse (-5 %), les régions de Gatineau (+88 %) et de Québec (+26 %) ont connu un mois de janvier nettement plus fort que

celui de l’an dernier. Du côté des agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants, les 230 logements qui ont levé de terre représentaient près du double du résultat de janvier 2005. La SCHL estime que, dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, la construction est demeurée stable par rapport à la même période l’an dernier.

Ce qui laisse dire à Kevin Hughes, économiste principal à la

SCHL; “Je crois que, pour plusieurs régions, les résultats de janvier reflètent un certain rattrapage dans l’enregistrement des mises en chantier, si bien qu’une inférence basée sur ces quantités serait hasardeuse à ce moment-ci de l’année. Toutefois, en dépit de cette situation, il ressort que, dans les RMR, le recul de la construction résidentielle se poursuit, notamment pour ce qui est des logements collectifs en copropriété. Par ailleurs, la force relative des résultats dans les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants n’est pas entièrement étonnante compte tenu du fait qu’un nombre croissant de Québécois s’y installe.”

Dans le segment des maisons individuelles, le Québec a enregistré une faible hausse (+1 %) des mises en chantier. L’enquête révèle que 76 maisons ont été mises en chantier en janvier 2006, comparativement à 759, durant la même période l’année précédente. Mis à part une montée importante dans les RMR de Gatineau, où les mises en chantier ont doublé, la majorité des grands centres urbains a affiché des reculs notables. Toujours

dans cette catégorie, la région de Montréal s’est démarquée, puisque le rythme de construction des maisons individuelles est demeuré stable par rapport au même mois l’an dernier.

Comme ce fut le cas pour les maisons individuelles, les 1 454 logements collectifs mis en chantier dans les centres urbains représentent le même rythme de construction qu’en janvier 2005. Du côté des RMR, on observe une diminution de 7 % des mises en chantier. Remarquables dans cette catégorie sont les résultats de la région de Montréal (-27 % et de Québec (+77 %). Pour ce qui est des centres de 50 000 à 99 999 habitants, on note une forte croissance dans les agglomérations de Drummondville (75 contre 29, en janvier 2005) et de Granby (66 contre 28, en janvier 2005).

“Bien que le recul des mises en chantier de logements collectifs soit attribuable au ralentissement du côté des copropriétés, nous observons un accroissement de celles-ci dans les agglomérations de taille moyenne. Pour le seul mois de janvier, dans les centres de 50 000 à 99 999 habitants, on a relevé le tiers du total des habitations mises en chantier en 2005. Le phénomène des copropriétés hors des grandes villes en est certes un à surveiller”, ajoute M. Hughes.



La construction de condominiums est toujours aussi populaire. Cette photo a été prise dans ce secteur de Pierrefonds, en pleine expansion.

Association des
propriétaires du Québec



Devenez membre de la plus importante
association de propriétaires du Québec.

L'APQ défend les droits des propriétaires du Québec depuis 1984

Montréal: **514 382.9670**

Québec: **418 990.5121**

Outaouais: **819 771.5224**

Sans frais: **1 888 382.9670**

info@apq.org

www.apq.org

La **FORCE** du **REGROUPEMENT** c'est **payant!**

