



BULLE IMMOBILIÈRE, DITES-VOUS ?

Selon moi, nous en sommes bien loin. Malgré que certaines sommités de la bourse ou autres disent le contraire, il faudrait d'abord définir ce qu'est une bulle immobilière.

Une bulle immobilière ne se résume pas uniquement à la hausse des prix. On parle plutôt ici d'une hausse de prix causée par une spéculation, et spéculation il y a lorsque des gens achètent et revendent immédiatement avec un profit démesuré. Une situation que nous avons connue vers la fin des années 90 et au début des années 2000. La situation qui prévaut actuellement est tout autre, alors que les prix augmentent par rareté de propriétés sur le marché. Encore là, il faut user de discernement. Je parle de rareté en faisant allusion à une certaine gamme de produits qui se font extrêmement rares présentement.

Aussi, il y a le fait que le parc immobilier locatif tombe en décrépitude, ce qui pousse donc les locataires à se tourner vers le condo.

Plusieurs investisseurs se sont retirés de la bourse pour placer leur argent dans l'immobilier. Et le locatif va bon train en général. Cette année, en raison des bas taux d'intérêt, plusieurs ont opté pour l'achat au détriment de la location, ce qui a causé un ralentissement pour le secteur locatif, mais rien de vraiment majeur. Une situation de marché qui va se régulariser par elle-même. Il y a aussi le fait que la régie du logement a tellement contrôlé le taux d'augmentation des loyers, que cela a eu pour effet chez les propriétaires de laisser vieillir le parc locatif. Un contrôle trop strict entraîne parfois des conséquences nuisibles. Une relation de cause à effet qui a développé chez les jeunes un engouement vers de petits lofts construits tout récemment.

Conséquemment, je me demande comment certaines personnes peuvent affirmer que nous sommes dans une bulle. Il serait fort à propos qu'elles puissent nous donner leur définition d'une bulle immobilière.

PATRICIA LALLIER – Immeuble International II, Courtier immobilier agréé
514 499-1898 • patricia@patricialallier.com • www.immeubleinternational.com

Baisse des ventes, mais hausse des prix en juillet

Selon les données du système MLS(MD), la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM) indique que le nombre de transactions conclues dans la région métropolitaine de Montréal en juillet 2010 a diminué de 26% par rapport à juillet 2009. Malgré tout, les ventes sont en hausse de 10% depuis le début de l'année. Le prix des propriétés a aussi continué d'augmenter en juillet dans la région. « L'été est toujours un moment moins achalandé pour le marché immobilier », indique Patrick Juanéda, président du conseil d'administration de la CIGM. « De plus, le marché a été très actif en début d'année, plus que normalement, les consommateurs ayant prévu avec justesse une hausse des taux hypothécaires et devant du même coup leur achat ».

Au chapitre des prix, la maison unifamiliale, la copropriété et les plex ont tous enregistré une croissance de leur prix médian par rapport à juillet 2009. Dans la région de Montréal, le prix médian d'une maison unifamiliale s'est fixé à 258 000\$ (+5%), celui d'une copropriété à 220 000\$ (+8%) et celui des plex à 381 500\$ (+9%). « Les conditions de marché avantagent présentement les vendeurs. C'est ce qui explique que les prix sont toujours en hausse, et ce, malgré une baisse des ventes », précise Patrick Juanéda.

Au 31 juillet 2010, le nombre d'inscriptions en vigueur sur le système MLS(MD) était en baisse de 7% par rapport à la même date l'an dernier.



Louer dans le quartier historique

C'est l'un des plus beaux bijoux du secteur historique dans le Vieux-Montréal. Il s'agit de l'édifice Aldred. Ce monument de 23 étages, aux allures Art déco, donne la très nette impression d'une version miniaturisée de l'Empire State Building ou du Chrysler Building. Ses deux vestibules n'ont pas été laissés en reste, avec leurs murs recouverts de marbre et leurs vitraux et lustres d'inspiration Art déco.

BERNARD GAUTHIER

Surplombant la Place d'Armes, l'édifice a fait l'objet de rénovations majeures au coût de 18M\$. Les futurs locataires qui choisissent cet emplacement ont l'embaras du choix. Plusieurs espaces sont disponibles, allant de 2000 à 9000 pi². On y retrouve un service de sécurité 24 heures, une salle d'entraînement nou-

vèlement rénovée, un café et un petit dépanneur. L'édifice est aussi situé près de plusieurs restaurants, du Palais de justice et non loin du Vieux-Port. Pour une clientèle à la recherche de prestige, du centre des affaires et des transports en commun, l'édifice Aldred répond à toutes ces normes. L'édifice Aldred, dont la construction a été faite sous le compte de la société financière Aldred, abrite aujourd'hui plusieurs entreprises renommées et a une vocation d'affaires. Il englobe aussi le siège social de l'entreprise Gestion 507, propriétaire de cet immeuble et d'autres édifices tous situés dans le Vieux-Montréal.

Information ou location :

Gestion 507
507, Place d'Armes, bureau 950
Montréal
Tél. : 514 861-2345
www.gestion507.com

Développement dans Rosemont / La-Petite-Patrie

Les Terrasses Normanville est un nouveau projet de condominiums situé dans l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.

Ce projet vous offre 15 unités de 1 à 2 chambres à coucher, incluant 6 studio-lofts avec mezzanine comprenant chacun 2 terrasses dont une privée sur le toit. Le projet comprend également 6 unités de 1010pi², incluant 2 grandes chambres dont une avec «walk-in» ainsi

qu'un grand balcon terrasse du côté soleil. Le prix des unités est à partir de 127 600,00\$. Situé à 2 minutes du métro Rosemont et du parc Père Marquette, ce secteur vous offre une multitude de services tels que : piste cyclable, boutiques, restaurants, marché Jean-Talon, transport en commun, école, hôpital et autres. Une promotion pré-construction incluant climatiseur mural est présentement en vigueur! Pour en savoir davantage, consultez le groupealex.com.