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

Le Propriétaire

Édition RPHL

Journal

Depuis 1984 • Since 1984 | Volume 2, No 1 | Fév.-mars 2006

Le RPHL s'implique à Granby

page 16

Les logements sont rares à Sherbrooke et Granby...

...et vous pouvez en savoir plus en pages 10 et 17

Procurez-vous sans frais le logiciel intelligent pour les membres du RPHL!

page 19

À lire... notre Portrait de membre du RPHL avec l'homme d'affaires Bertrand Massicotte

page 6

Poste-Publication convention 40020616

Les propriétaires sont invités à rencontrer des dirigeants de la CCQ le 21 mars 2006 (page 13)

Récupérez l'argent de vos jugements de la Régie du logement

Service juridique du RPHL
(819) 563-9292, poste 5

Le RPHL vous offre des formations

Formation « ABC du parfait propriétaire »
Cette formation vous permettra de bien maîtriser les formulaires nécessaires (bail, règlements d'immeubles, mises en demeure,…) à la bonne gestion de vos locataires. Ce cours débutera dès qu'il y aura 12 inscriptons et sera réparti sur 2 mardis soirs consécutifs de 19 à 22h dans nos locaux, au coût de 60$ par personne.

Pour vous inscrire: communiquez avec Estelle Fabre au 563-9292, ext. 0 estelle@rphl.org

Réunion de propriétaires organisée par le RPHL
mardi 21 mars 2006
à 19 heures
Hôtellerie Le Boulevard
Rock Forest
Réservation
563-9292, poste 0

Revêtement Mural

- sans joints
- sur mesure
- 400 couleurs et motifs
- Garantie a vie

Éric Jutras
Directeur des ventes

Jutras Distribution inc
Moisissure et coulis noirci... C'est fini!

Téléphone : (819) 472-5532 1-800-380-5612
info@jutrasdistribution.com

SmartCity PAR Cinamatic
Le mot le plus reconnu en buanderie multi-résidentielle

Notre programme de cartes à puces peut transformer votre édifice en un endroit plus sécuritaire, pratique et économique pour vos résidents et vous. SmartCity peut vous aider:

- En augmentant vos revenus et en vous procurant des sources additionnelles de revenus.
- En améliorant la sécurité puisque nous enlèverons complètement la monnaie de votre salle de buanderie.
- En augmentant la commodité de vos résidents, une seule carte pour une variété d'applications.
- En améliorant l'image de votre salle de buanderie par l'entremise de plans informatisés tant pour le design que pour l'ergonomie.
- En diminuant vos coûts énergitiques par le biais d'appareils de buanderie à haut rendement plus économiques.

Nous vous aidons à louer vos logements plus rapidement et à conserver vos locataires plus longtemps.

1-800-561-1972

cctélécom

INSTALLATION D'INFRASTRUCTURE SATELLITE POUR IMMEUBLE MULTI-LOGEMENT
Nettoyez vos immeubles des antennes satellite en optant pour notre programme d'infrastructure satellite et offrez une gamme plus variés de services à vos locataires, tout en protégant l'esthétique et la structure de vos bâtiments.

AUTRES PRODUITS

RÉSIDENTIEL Système de télé par satellite - Téléphonie mobile - Accès Internet
COMMERCIAL Système téléphonique - Structure réseau et accès Internet - Réseautique
Système audio et video pour commerce

Téléphone : **819.823.6666** Site internet : **www.ccetelecom.com**

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 '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 au 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 connaissions 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 accrû 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!

Mot de l'éditeur

Martin A. Messier

Les mois gratuits ne sont pas la solution

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 commence lentement à se rétrécir, et certains propriétaires doivent recevoir plus d'appels suite aux annonces inscrites dans les journaux, pour réussir à dénicher un candidat pour le loyer offert.

Il faut prévoir, que durant l'année en cours, nous constaterons de plus en plus que les mois gratuits vont revenir, malheureusement, surtout dans les secteurs où les logements sont plus récents.

Nous croyons qu'il faut résister autant que faire se peut, à cette tendance. En effet, donner des mois gratuits aux locataires, pour les attirer et les intéresser à signer vos baux est certe 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 rafraichir 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 faudra toujours 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 notre avocate 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. W 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.

LE PROPRIETAIRE
100, rue Belvedère Sud, bureau 100, Sherbrooke , QC J1H 4B
Tél.: (819) 563-9292; 1-877-563-9292 Fax.: (819)563-7881
www.leproprietaire.ca

Volume 2, numéro 1
Février-mars 2006

Le Propriétaire, Edition RPHL

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
M. Benoît Vaillancourt

Impressions
Payette & Simms

Le contenu du journal "Le Propriétaire, Edition RPHL" 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 2 000 exemplaires, 6 fois par année.

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

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie

Président
Martin Messier

Directrice adjointe
Diane Hébert

Responsable du journal
Berthold Lévesque

Service à la clientèle
Me Martin A. Messier, avocat
Me Robert Soucy, avocat
Me Mélanie Chaperon, avocate
Me Sonia Desrosiers, avocate
Diane Hébert
Estelle Fabre

Conseillère publicitaire
Diane Laventure

En janvier 2006

Importante hausse des mises en chantier à Sherbrooke et Granby

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

Photo d'Archives

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

''Alors que les mises en chantier dans les régions métropolitaines de recencement (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 situaion, 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 repésentent le même rythme de construction qu'en janvier 2005. Du côtré 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. Kevin Hughes.

Le RPHL tenait une réunion de propriétaires de logements à Granby récemment, dans le cadre d'une campagne de recrutement de membres dans cette région. L'intérêt a été grand alors qu'en fin de soirée, des participants ont tenu à en savoir plus, la preuve est cette discussion avec le président de l'organisme, Me Martin Messier.

Tél.: (819) 566-7898 Télec.: (819) 820-1180
CENTRE d'ENTRETIEN d'EXTINCTEURS INC.
VENTE ET RÉPARATION DE TOUTES MARQUES D'EXTINCTEURS
1054 Rte 220, St-Élie d'Orford, QC J0B 2S0
Roch Gauthier propriétaire
Licence R.B.Q.: 8268-5553-13

RÉSIDENTIEL COMMERCIAL INDUSTRIEL
J.C. MORIN INC.
ENTREPRENEUR ÉLECTRICIEN
SERVICES SPÉCIALISÉS ET D'URGENCE
• Chauffage / Inst. et Service • Champ magnétique
• Éclairage • Système d'alarme
• Gestion d'énergie • Génératrices
• Mécanique de bâtiment • Plancher chauffant
• Qualité de courant • Téléphonie / Data
• Test de mise à la terre • Chauffe-eau
• Barrières motorisées

ROYAL LEPAGE AVANTAGE
Courtier immobilier agréé
Isabelle Chabot
Agent immobilier affilié
1690 ch Rivière aux Cerises, Magog, QC J1X 3W3
Bur: (819) 868-5000
Cell: (819) 820-6051 • Fax: (819) 843-8729
isabellechabot@royallepage.ca
www.isabellechabot.ca

Portrait de membre du RPHL

Bertrand Massicotte est un homme d'affaires expérimenté

Berthold Lévesque

Monsieur Bertrand Massicotte de Sherbrooke, cet ancien courtier en valeurs mobilières, et membre du comité consultatif du RPHL, est un homme d'affaires très actif, qui doit gérer entre autres plus de 500 logements locatifs. Bertrand Massicotte est issu d'une famille qui a toujours été impliquée dans les affaires, principalement dans les immeubles à logements.

Natif de Montréal, il devait arriver à Sherbrooke avec sa famille, alors qu'il n'avait que trois ans. Bertrand avait été impliqué dans les logements de son père, médecin, Gilles Massicotte. Il peinturant des balcons, alors qu'il était étudiant au secondaire. ''Je n'ai pas eu de difficultés à m'adapter aux locataires, car j'ai été élevé dans le monde des logements de mon père, '' précise M. Massicotte.

Les immeubles Le Montagnais sont bien connus à Sherbrooke.

M. Bertrand Massicotte

Trempé dans le monde des affaires tout jeune, Bertrand Massicotte, a cumulé une expérience très importante, dont les éléments ont fait de lui un partenaire précieux dans l'entreprise d'aujourd'hui, les Placements Lagassé Massicotte, une compagnie à capital de risques, qui connaît un succès retentissant au niveau des affaires dans la région de Sherbrooke et dans plusieurs autres régions du Québec. Il y a un autre partenaire important dans l'entreprise, en plus du père et son fils, c'est le notaire Louis Lagassé, qui complète un trio tissé serré au niveau des affaires.

Notre interlocuteur, il y a de cela plusieurs années, devait se joindre à un groupe d'investisseurs privés qui ont formé les Industries C-Mac, dans la production de pièces électroniques, dont le succès rententissant devait se répandre dans plusieurs endroits au monde. Il s'agissait du plus gros employeur de la Ville de Sherbrooke à cette époque, et il a été le premier employé à temps complet dans l'entreprise qui devait connaître une expansion absolument faramineuse. L'entreprise bien connue, sera finalement vendue à Solectron, une multinationale, la plus grande entreprise au monde dans le domaine.

Trois associés efficaces

Bertrand Massicotte devait quitter l'entreprise C-Mac pour se joindre à son père et au notaire Lagassé pour former la compagnie qu'on connaît aujourd'hui, et s'occuper principalement des placements de la division immobilière.

Les Placements Lagassé Massicotte, en plus de posséder plus de 500 logements résidentiels, dont plusieurs de ces appartements sont situés près de l'Université de Sherbrooke (le Domaine Montagnais), a diversifié ses activités en faisant l'acquisition d'un centre commercial à Magog, et un développement de terrains résidentiels dans les Laurentides. ''Nous avons plusieurs autres projets à l'étude présentement, mais pas dans l'immobilier résidentiel, car on veut vraiment diversifier notre portefeuille,'' mentionne notre interlocuteur.

Le plus grand irritant: la Régie du logement

À la question à savoir quel était son plus grand irritant dans l'immobilier, Bertrand Massicotte n'hésite pas à dire que c'est la Régie du logement. Cet homme d'expérience pense que la Régie est en faveur principalement des locataires et que le contrôle des loyers est tout simplement néfaste pour la santé de l'immobilier au Québec. ''Je tente toujours de ne pas aller à la Régie, alors que ça te coûte 60 $ pour ouvrir un dossier, et souvent tu obtiens un montant ridicule au niveau d'une augmentation de loyer,'' tient à rappeler M. Massicotte. Il croit que des modifications devraient être apportées aux lois actuelles pour permettre au moins d'augmenter les loyers au niveau de l'inflation avec 2 % et 3 %. ''La Régie du logement, c'est un anti libre-marché.''

Conseils aux nouveaux acheteurs

Si c'est votre première expérience et que vous voulez acquérir un immeuble à logements, vous vous devez d'évaluer le temps que vous devrez consacrer à votre investissement, croit Bertrand Massicotte. ''Si tu achètes un 8 logements, c'est toi le concierge.''

Enfin, M. Massicotte croit que si les acquisitions sont plus importantes, la meilleure garantie de succès sera de prévoir de s'entourer de gens compétents et honnêtes.

Sutton
L'immobilier nous habite
GROUPE SUTTON DE L'ESTRIE
COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ
1650, rue King Ouest, bureau 10
Sherbrooke, QC J1J 2C3
Fax: (819) 823-1717
www.sutton.com

TRIPLEX - SECTEUR EST

Tout brique • garage trois portes • cour asphalté
Avec deux grands 5 1/2 et un 4 1/2
PRIX REVISÉ À 175,000$

À tout nouveau acheteur d'immeuble à revenu, une carte de membre du RPHL vous est offerte gratuitement

ROBIN OUIMETTE
Agent immobilier affilié
Tél. bur.: (819) 823-7474
Cell.: (819) 823-4678
rouimette@sutton.com

20 ans d'expérience
dans la gestion d'immeuble à revenu

Le travail du huissier permet de protéger le propriétaire

Le huissier Marc Proteau, en 20 ans de pratique, n'a jamais vu autant d'évictions de locataire en ce début d'année dans la région de Sherbrooke. Dans la première semaine de janvier, pas moins de 15 timbres judiciaires ont été enregistrés pour autant d'évictions de locataires.

Monsieur Proteau, qui a une large expérience dans la région de Sherbrooke comme huissier de justice, s'adressait aux membres du RPHL lors de la dernière rencontre organisée par le Regroupement. La conférence a intéressé au plus haut point les propriétaires si on se fie au nombre de questions posées.

Le conférencier devait s'empresser de dire cependant que 9 locataires sur 10 quittaient le logement dans les 48 heures d'avis, avant que le huissier prenne possession des lieux et place sur le ''carreau'' les biens de la personne évincée, soit dans la rue. ''Le travail du huissier, ça protège le propriétaire'', explique M. Proteau.

Il y a des frais assez élevés cependant, lorsqu'un propriétaire doit se rendre jusqu'à l'éviction d'un locataire qui décide de ne pas quitter les lieux après les nombreuses procédures, dont la dernière suit l'avis de 48 heures et qui consiste à faire sortir le locataire (par la force s'il le faut avec la police) et ses biens, travail effectué par le huissier et son équipe. C'est à la suite d'une décision de la Régie du logement que le locataire est avisé de quitter les lieux dans un délai précis. Ensuite, s'il ne quitte pas de lui-même les lieux, le propriétaire devra débourser un timbre judiciaire (Cour du Québec) dont les frais peuvent varier de 46 $ à 104 $; un bref de possession est émis, un avis de 48 heures est signifié. Si l'occupant ne quitte pas encore les lieux, on devra faire sortir l'occupant, sortir ses effets (il pourrait en coûter de 300 $ à plus de 1 000 $ de frais au propriétaire). La ville est avisée par le huissier lors du déroulement de l'événement, et celle-ci verra à récupérer le stock et l'entreposer pendant deux mois.

Quels que soient les coûts, il est préférable de faire affaire avec un huissier lorsqu'il faut évincer un locataire qui ne veut pas quitter les lieux, suite à toutes les procédures légales.

Activités à venir du RPHL

Pour plus d'information ou inscription 819-563-9292, poste 0

* ***13 février au 15 mars 2006:***	***Cours de plomberie et d'électricité de base***
* ***21 et 28 février 2006:***	***Formation "ABC du parfait propriétaire" (dès 12 participants)***
* ***21 mars 2006:***	***Soirée d'information "Commission de la Construction du Québec"***
* ***23 mai 2006:***	***Soirée d'information***
* ***19 septembre 2006:***	***Soirée d'information***
* ***13 octobre 2006:***	***Soirée 25e anniversaire du RPHL***

L'Impériale

Esso

HUILE À CHAUFFAGE – MAZOUT

-Bénéficiez d'un escompte de 6 sous en bas du prix commercial pour les membres du RPHL
-Livraison automatique avec garantie *Jamais de pénurie*
-Options de commande et de paiements faciles

24 heures sur 24
7 jours par semaine

Pierre Chouinard & Fils

Communiquez avec le RPHL
(819) 563-9292

Agent immobilier

Royal Lepage Avantage
Isabelle Chabot
Tél.: (819) 868-5000
Cell.: (819) 820-6051
isabellechabot@royallepage.ca
*** Offre exclusive membres RPHL**
"Pour toutes transactions transigées avec moi, optenez les frais de notaire où le certificat de localisation gratuit"

Appareils électroménagers

(réparation et service)

Luc Jacques Service
Tél.: (819) 821-0784
–Réparation d'appareils ménagers de toutes marques
-Cuisinière, réfrégérateur, congélateur, lave-vaiselle, micro-onde, laveuse et sécheuse

Assurances

Le Groupe Verrier
Courtiers d'assurances
100, rue Belvedère Sud
Sherbrooke
Tél.: (819) 563-0363
*** Programme d'assurances pour les membres RPHL**
- Immeubles à revenus
-Bâtisses commerciales

Caisses populaires

Centre financier aux entreprises de l'Estrie
Bureaux:
-Coaticook: (819) 849-9822
-Granit: (819) 583-3373
-Memphrémagog:(819) 843-4351
-Sherbrooke: (819) 821-

Centre de rénovation

Rona l'Entrepôt Sherbrooke
3400 boul. Portland, Sherbrooke
Tél.: (819) 829-0732
(ligne directe) Bureau industriel
*** Escompte membres RPHL**
- Centre de coupe
- Cour à bois facile d'accès
- Armoires et comptoirs de cuisine
- Portes et fenêtres (estimation gratuite)

Rona Le Rénovateur
J. Anctil inc.
Matériaux de construction
3110 route 222
St-Denis-de-Brompton (Qc)
Tél.: (819) 820-2747
www.janctil.com
- L'expérience qui parle!

Chauffage

L'impériale Esso
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: (877) 563-9292
**** Escompte membres RPHL***
-Huile à chauffage, mazout
-Livraison automatique avec garantie *Jamais de pénurie*
-Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

Chauffe-eau

Chauffe-Eau Estrie
Alain Bergeron, propriétaire
908, 12e avenue Nord, Sherb.
Tél.: (819)565-9023
**** Escompte 5 % membres RPHL***
–Vente, réparation
- Remplacement de chauffe-eau
– RBQ 8261-2292-02

Économie d'énergie

3 RV Environnement inc.
Cédric Bourgeois
Tél.: (819) 563-8531
***Escompte membres RPHL**
- Installation d'économiseur d'énergie
- Vérification d'efficacité énergétique

Électricité

Electricité Contact R.L.Inc.
Tél.: (819) 571-4428
–Résidentiel, commercial, industriel, multi-logements
–Alarme incendie et intercom
–Remplacement des panneaux à fusibles par disjoncteurs
–Installation d'économiseurs d'énergie (économie d'énergie jusqu'à 20 %) sur chauffage
–Service d'urgence 24 heures

J.C. Morin inc.
Entrepreneur électricien
Tél.: (819) 868-6643
jcmorin@bellnet.ca
–Services spécialisés et d'urgence
–Chauffage/installation et service
–Gestion d'énergie, génératrice, qualité de courant, test de mise à la terre

Entrepreneur général

Les Constructions & Rénovations de l'Estrie
Denis David, président
Tél.: (819) 868-4664
Cell.: (819) 572-9505
Fax: (819-868-1892
-Résidentiel et commercial
-Garantie maison neuve APCHQ
-Gérance de projet
-Finition de qualité supérieure

Évaluation immobilière

Savary, Paul &Associés
Evaluateurs agréés
4170, rue Bonaventure, Sherb.
Tél.: (819) 821-2454, poste 222
g.savary@bellnet.ca
**** Tarif préférentiel aux membres RPHL***
–Evaluation immobilière pour fins de financement hypothécaire, de fiscalité, de transaction, de succession, de litige ou autres

Extincteur

Centre d'Entretien d'Extincteurs inc.
Roch Gauthier
Tél.: (819) 566-7898
Vente et service
– Extincteur
- Systèmes automatiques
- Boyaux d'incendie
- Service d'entretien de toutes marques
- Service 24 heures et prix compétitifs

Huissiers de justice

Marc Proteau
Étude d'Huissiers de Justice
862, Belvedère Sud, Sherb.
Tél.: (819) 564-0424
Téléc.: (819) 822-1697
*** Escompte membres RPHL**
- Signification d'une demande à la Régie
- Expulsion des locataires sur jugement
- Saisie pour non paiement de loyer
- Constat

Location d'autos et camions

Via Route
L'équipe Dany Sévigny
**** Escompte membres RPHL***
–Sherbrooke Est
1979 rue King Est
Tél.: (819) 566-0727
–Sherbrooke Ouest
Tél.: (819) 822-4141

Location d'outil

Location Joe Loue Tout
1610, 12e avenue Nord
Fleurimont (Qc)
Tél.: (819) 823-1600
**** Escompte membres RPHL***
- Réparation
- Vente et location d'outils
- Distributeur Shindaiwa, Echo
- Remplissage de propane
- Services de livraison

Nettoyage

Roto-Static
Roger Bédard, propriétaire
Tél.: (819) 823-2302
**** Tarif préférenciel membres RPHL***
–Nettoyage de tapis à la vapeur (économique) ou à sec (qualité supérieure)
–Carpettes d'entrée
–Nettoyage et location
–Neutralisation d'odeur

Peintre

Claude Lajoie
Tél.: (819) 843-6995
-Peinture
-Joints
-Tapisserie
-Travail professionnel
-R.B.Q.8304-7324-24

Peinture

Bétonel
2 succursales à Sherbrooke
44 rue de Windsor
Tél.: (819) 564-7889
1666 rue Galt Ouest
Tél.: (819) 564-2420
**** Escompte membres RPHL***
- Peintures, vernis et accessoires

Planchers (couvre-planchers)

Tapis V.N. inc.
5260 boul. Bourque, Rock Forest
Tél.: (819) 864-4253
1495 rue King Est, Fleurimont
Tél.: (819) 563-4736
www.tapisvn.com
**** Escompte membres RPHL***
- Vinyle anti-déchirure
- Tapis anti-éfilochage
- Peinture format économique

Plomberie chauffage

Lucien Côté & fils inc.
Propriétaire: Michel Côté
Tél.: (819) 562-9411
–Plomberie
–Chauffage: bi-énergie, gaz & huile, eau chaude, vapeur
–Ventilation
–Planchers chauffants

Portes et fenêtres

La Maison de l'Aluminium
Tél.: (819) 566-5603
Téléc.: (819) 820-8890
- Soffite, aluminium, vinyle
- Portes et fenêtres, revêtement
- Couverture Bardeaux de papier
- Pliage d'aluminium
- Garantie 10 ans sur main-d'oeuvre et 30 ans sur matériaux

Quincaillerie

Ferronnerie Idéale Inc.
Home Hardware
306, 12e avenue Sud, Sherbrooke
Tél.: (819) 346-7212
ideale@homevideotron.ca
**** Escompte membres RPHL***
–30 ans au service du quartier
–Livraison. Coupe de clef
–Service de clef maîtresse (Weiser)
–Réparons chassis, moustiquaires
–Peinture, plomberie, électricité

Quincaillerie Parent
Home Hardware
1237, Belvédère Sud, Sherbrooke
Tél.: (819) 346-6944
**** Escompte membres RPHL***
–Produits d'entretien pour immeuble locatif et commercial
–Réparation de moustiquaires, fenêtres
–Location d'outillages. Jardinage et entretien des plantes
–Ligne complète de plomberie, serrurerie, peinture

Salle de bain

Jutras Distribution inc.
Eric Jutras
Tél.: (800) 380-5612
info@jutrasdistribution.com
www.jutrasdistribution.com
**** Rabais exclusif membres RPHL***
**** Économisez 85 $ sur première installation***
- Revêtement mural, sans joints, sur mesure, 400 couleurs et motifs
- Garantie à vie

Serrurier

Serrurerie Multi-Clés
1378 King Ouest, Sherbrooke
Tél.: (819) 562-6313
**** Escompte 10 % aux membres RPHL***, sur main-d'oeuvre, serrures et clés
Pour toutes vos serrures, Voyez vos experts!
- Clé maîtresse, clé contrôlée
- Unité mobile
- Boites postales (bloc appart.)

Service de buanderie

Coinamatic Smart City
Directeur des ventes
Pierre Paquet
Tél.: (800) 561-1972
-Location d'appareils de buanderie
-Recettes de stationnement
-Gestion--Contrôle d'accès
-Autres services

Système d'alarme

Sisco Sécurité inc.
Tél. : (819) 569-0171
jl.duquet@siscoinc.ca
VENTE-SERVICE-INSPECTION
- Systèmes d'alarme incendie
- Avertisseurs de fumée
- Interphone d'entrée
- Caméras de surveillance
- Centrale d'alarme
- Immeuble locatif, commercial, industriel, institutionnel
- Licence R.B.Q.: 8006-6731-25

Système Satellite

CCE Télécom inc.
3575, rue Felton
Rock Forest, Qc, J1N 2Y7
Tél.: (819) 823-6666
-Installation satellite
-Pré-câblage d'immeuble
-Téléphonie résidentielle et réseautique

Traiteur

Hôtellerie Le Boulevard (Festin Royal)
4201, Boul. Bertrand Fabi
Rock Forest, Qc
Tél.: (819) 563-3533
- Colloques-repas-conférences
- Réceptions de tous genres
- Salle de réception
- Service de bar

Toîtures

Toitures Bergeron et Frères inc.
Tél.: (819) 823-7592
–Réfection de toitures, spécialité toît plat
–Résidentiel, commercial, tous genres
–Ouvrage garanti, estimation gratuite
–Licence RBQ 8309-4326

Renaudvation inc.
Tél.: (819) 829-9781
Téléc.: (819) 829-2036
- Membrane élastomère
- Bardeau d'asphalte
- Membre APCHQ
- Licence RBQ 8253-1401-38

Sherbrooke remporte encore la palme des taux d'inoccupation au Québec

par Berthold Lévesque

C'est vrai qu'à Sherbrooke, les loyers sont rares en 2006. La région remporte la palme du plus bas taux d'inoccupation dans les principales villes du Québec, en plus d'offrir les loyers parmi les plus bas au Québec. Des chiffres ont été fournis par l'analyste de marché de la SCHL pour la région de l'Estrie, M. Pascal-Yvan Pelletier, alors qu'il était invité comme conférencier devant les membres du RPHL en janvier dernier.

Même si le taux d'inoccupation a grimpé légèrement pour la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, passant de 0,9 % en 2004 à 1,2 % en 2005, il n'en demeure pas moins que les logements se feront encore très rares dans ce territoire québécois où on devait encore accueillir plus de 1 400 immigrants l'an dernier, soit plus que dans la RMR de Québec qui pourtant est 6 fois plus populeuse.

On note que le nombre de logements inoccupés qui s'élevait à 228 il y a un an, a atteint maintenant le chiffre de 296, sur un stock de 25 665 appartements situés dans des logements d'initiative privée de trois logements et plus.

L'an dernier, le prix moyen des logements de deux chambres à coucher avait augmenté de 5 % par rapport à celui enregistré l'année précédente. La hausse s'est limitée à seulement 2 % en 2005.

Le taux d'inoccupation est toujours plus élevé dans les secteurs où les logements sont plus dispendieux. Le surplus de logements plus dispendieux (700 $ et plus par mois) s'est résorbé, alors qu'on a connu un ralentissement de la construction de nouvelles unités à ce niveau.

Pascal-Yvan Pelletier

Le taux d'inoccupation de cette catégorie de logements est passé de 5,8 % en 2004 à 2 % cette année.

Dans les différents quartiers de la RMR de Sherbrooke, le taux d'inoccupation varie d'un minimum de 0,4 % à un maximum de 1,9 %. Un marché serré à peu près partout dans le territoire.

Le taux d'inoccupation le plus élevé se retrouve dans le quartier Centre avec une hausse de près d'un point de pourcentage, pour se situer à 1,9 %. Ce quartier est l'un des premiers à voir son surplus de logements inoccupés s'accroître quand le marché se détend.

L'ancienne Ville de Rock Forest arrive au deuxième rang avec un taux de 1,6 %. C'est la zone qui a connu la plus forte augmentation de son taux d'inoccupation. Le niveau des loyers y est plus élevé. Pour un deux chambres à coucher, le locataire doit payer 561 $ contre 505 $ pour l'ensemble du territoire. Même montant de loyer pour le quartier Nord, plus central et qui possède la réputation de quartier chic de Sherbrooke.

Une particularité intéressante à souligner, c'est ce taux d'inoccupation des studios dans la zone Ascot/Lennoxville qui atteint 4 %. ''Avec un loyer moyen de 334 $ par mois, ces appartements semblent moins populaires auprès d'une population comptant une forte proportion d'étudiants et de ménages défavorisés. Cependant, les étudiants gagnent en effet à se regrouper pour diminuer leurs frais de logement. Ainsi, trois étudiants qui louent un appartement de trois chambres à coucher paieront chacun 200 $ par mois pour se loger, comparativement à 334 $ s'ils optent chacun pour un studio''.

La situation du marché locatif varie dans les autres centres de la région: Drummondville (3,1 %); Magog (1,0 %); Victoriaville (5,2 %); Thetford Mines (6,5 %); Cowansville (0,9 %); Granby (2,2%); et Saint-Hyacinthe (1,8 %).

Taux d'inoccupation et loyer moyen

Revenons aux différents districts de la RMR de Sherbrooke, pour y constater le taux d'inoccupation de chacun et le loyer moyen pour 2 chambres à coucher.Voici les taux d'inoccupation pour tous les logements dans chacun des districts: district Est (0,7 %); district Centre (1,9 %); district Ouest (1,2 %); ancienne ville de Sherbrooke (1,1 %); Ascot/ Lennoxville (1,5 %); Rock Forest (1,6 %); Fleurimont (0,4 %).

Voici les loyers moyens pour deux chambres à coucher dans les différents districts, toujours pour un appartement de 2 chambres à coucher, chauffé ou non par le propriétaire. Un loyer moyen de 485 $ par mois pour le district Est; 433 $ pour le district Centre; 466 $ pour le district Ouest; 561 $ pour le district Nord; 504 $ pour l'ancienne ville de Sherbrooke; 478 $ pour Ascot/Lennoxville;
561 $ pour Rock Forest; 501 $ pour Fleurimont.

Prévisions pour l'année 2006

Monsieur Pelletier devait compléter sa conférence en parlant des prévisions pour l'année 2006. Comme partout au Québec, on connaîtra une diminution des mises en chantier d'habitations locatives. On devrait recevoir environ 1 000 nouveaux immigrants au cours de la même période. Le taux d'inoccupation demeurera faible et pourrait tourner autour de 1,4 % en 2006.

Revue de presse

La Régie du logement recommande des hausses entre 0,9 % et 4,3 %

Une texte intégral de Gilles Fisette, La Tribune, 20 janvier 2006

Inférieures à celles des regroupements de propriétaires, les indices d'ajustement des loyers 2006 de la Régie du logement établissent que les hausses en fonction des coûts d'énergie devraient osciller entre 0,9 % et 4,3 %. À ces taux, il faut prévoir un taux d'ajustement de 3,7 % pour les travaux majeurs, le cas échéant.

Hier matin, la Régie du logement a rendu publiques ses indices qui peuvent guider les propriétaires et les locataires dans l'établissement des hausses de loyer pour la présente année.

Au Québec, rappelle toutefois la Régie, les propriétaires et les locataires sont libres de négocier une augmentation de loyer qu'ils estiment juste et raisonnable. C'est en vue de les aider à régler le sujet, s'ils peinent à s'entendre, que la Régie publie la méthode de fixation qu'elle applique lorsqu'elle est appelée à trancher un différend et fixer le loyer.

Chauffage

Pour un logement chauffé par le locataire, l'augmentation due aux dépenses courantes d'exploitation devrait être de 0,9 %, a calculé la régie. Pour le logement chauffé par le propriétaire, dans le cas de chauffage électrique, le taux d'augmentation est de 1,1 %; pour le chauffage au gaz, il est de 1,6 %; pour le chauffage au mazout, 4,3%.

Le formulaire interactif Calcul 2006/Comment s'entendre sur le loyer est disponible à l'adresse Internet www.rdl.gouv.qc.ca .

Réactions

Le Regroupement des propriétaires d'habitations (RPHL) qui compte plus de 900 membres a réagi à la publication des ajustements de loyer de la Régie du logement en invitant plutôt les propriétaires à bien analyser leur propre situation et voir à ajuster leurs loyers aux prix du marché, ''tout en favorisant une négociation franche avec les locataires, leurs clients''.

Le RPHL déplore encore une fois que la Régie continue d'appliquer ''une méthode de fixation de loyers complètement désuète, qui n'a jamais évolué depuis 25 ans''.

La directrice générale adjointe, Diane Hébert, a dit espérer que le gouvernement actuel verra, en 2006, à ''faire le ménage dans le domaine de l'habitation, à déréglementer au niveau du contrôle actuel des loyers, dont la méthode actuelle appliquée par la Régie ne sert qu'à paralyser le marché de l'habitation.

De son côté, l'Association des locataires de Sherbrooke explique que ses positions demeurent les mêmes puisque le problème, lui n'évoluera pas tant qu'il n'y aura pas un grand débat public.

''Nous invitons les locataires à la vigilance. Ils doivent faire le calcul et si la hausse leur paraît abusive, nous les invitons à contester la hausse devant la Régie du logement'', a déclaré le porte-parole de l'Association, Normand Couture.

Il rappelle qu'un marché qui sort des capacités de payer des locataires desservira aussi bien les locataires que les propriétaires.

Communiquez avec Diane Laventure au 819-563-9292 (poste 2) 1-800-563-9292 (poste 2) pour annoncer vos produits et services!

Les membres du comité consultatif du RPHL ont partagé des idées!

Dans l'ordre, première rangée, Mme Mme Nicole Carbonneau; Me Martin Messier, président; Mme Diane Hébert, directrice adjointe; deuxième rangée, MM. Bernard Landry, Marc Rioux, Alain Dion, Benoît Aubé, et Normand Dubé. N'apparaissent pas sur la photo: M.M. Bertrand Massicotte et Raynald Fauteux.

La population de Sherbrooke doit se discipliner pour le recyclage

La population de Sherbrooke doit se discipliner pour le recyclage

Le recyclage, ce n'est pas si simple. Un début de communiqué de la Ville nous le prouve: ''La Ville de Sherbrooke tient à rappeler quelques consignes concernant l'utilisation de bacs roulants pour les matières recyclables. Ces consignes s'adressent aux citoyens et citoyennes des arrondissements de Brompton, de Fleurimont et de Jacques-Cartier qui ont reçu un nouveau bac roulant avant Noël.

Bien que les bacs roulants aient été bien accueillis par la population et que déjà les quantités de matières récupérées augmentent, certaines habitudes ou comportements doivent être corrigés pour améliorer l'efficacité de la collecte.''

On invite les gens à respecter la couleur des bas en fonction des usages. La Ville se plaint de la présence de déchets dans certains bacs qui doivent servir aux matières recyclables.

''Rappelons que les bacs roulants verts (ou bleus)) doivent être réservés aux matières recyclables seulement,'' précise la Ville.

Tous ces messages doivent être aussi enregistrés par les propriétaires de logements, qui ont une certaine responsabilité envers leurs locataires. Ce n'est pas nécessairement toujours simple, la preuve c'est cet autre extrait du communiqué de presse émis par la municipalité: ''Ensuite, un espace d'au moins 50 cm doit toujours séparer deux bacs roulants, peu importe leur couleur. Cet espace permet aux pinces des camions de collecte de prendre les bacs roulants et de les soulever pour les vider. L'absence d'espace entraîne présentement de nombreux bris de bacs roulants.''

Il est important de mentionner que la collecte de matières recyclables s'effectue aux deux semaines seulement. Pour plus d'informations, on peut communiquer au 821-7440 ou : www.ville.sherbrooke.qc.ca .

RONA Le Rénovateur
J. ANCTIL INC.
3110, ROUTE 222
ST-DENIS DE BROMPTON
(819) 846-2747
(819) 820-2747
GSW
40 et 60 gallons

Épaisseur 2"
Isolation à l'uréthane
GARANTIE 9 ANS
Économie d'électricité
Valve anti-retour
Soupape de sureté incluse
Auto-Nettoyant
GARANTIE 6 ANS
Prix concurrentiel
Soupape sureté non comprise
Auto-Nettoyant
accord D Desjardins
Possibilité de financement
Obtenez des Air Miles
WWW.JANCTIL.COM

Le RPHL tiendra une rencontre des membres le 21 mars 2006

Des représentants de la Commission de la construction du Québec seront sur les lieux

Monsieur Jocelyn Villeneuve, conseiller en relations de travail à la Direction de l'application des conventions collectives, et Madame Chantale Cardin, directrice régionale de la Commission de construction du Québec en Estrie, seront les conférenciers invités de la prochaine rencontre ds membres du RPHL.

L'événement aura lieu à l'Hôtellerie Le Boulevard à Rock Forest, le 21 mars 2006, à 19 heures. La soirée sera animée par Mme Diane Hébert, directrice ajointe du Regroupement.

Cette rencontre est également possible grâce à la participation d'un partenaire exposant: 3RV Environnement (M. Cédric Bourgeois), dont la pub est en page 8, et 19.

Me Sonia Desrosiers était conférencière devant les membres

Les nouveaux services juridiques très appréciés par les propriétaires

Une avocate à temps complet dans les bureaux du RPHL, c'est nouveau et très apprécié par les membres. Le service est fourni par Me Sonia Desrosiers du bureau Messier, Soucy, Avocats.

Les membres peuvent bénéficier de conseils gratuits et en cas de représentation à la Régie du logement, un taux préférentiel est prévu.

Me Desrosiers s'adressait aux membres lors de la dernière rencontre de propriétaires en janvier dernier, et sa conférence a été bien appréciée, si on se fie au nombre important de questions qui ont été posées à cette occasion.

Un rappel des délais à respecter pour les modifications au bail a été fait et la conférencière a informé sur plusieurs situations qui peuvent survenir en relation avec nos locataires.

Un nouveau site d'information pour les propriétaires

Oui, c'est tout nouveau!

Les propriétaires de logements locatifs pourront s'informer à partir du site www.leproprietaire.ca, une façon simple et rapide pour suivre toutes informations pertinentes du monde fascinant de l'immobilier.

En collaboration étroite avec le journal Le Propriétaire, il sera possible de visionner en ligne des articles qui pourront intéresser les propriétaires, les locataires, les gestionnaires, les investisseurs.

Il sera aussi intéressant de connaître les prochains événements qui peuvent vous intéresser de près comme propriétaire, et investisseur, our futur acheteur.

Vos commentaires seront appréciés à info@leproprietaire.ca .

Problèmes avec un locataire? Besoin de conseils?

N'oubliez pas notre nouveau service juridique à votre disposition:

- Info-conseils téléphoniques illimités et gratuits
- Consultations juridiques (une visite annuelle gratuite)
- Préparation d'avis juridiques ou rédaction de mises en demeure
- Représentation en cour à taux privilégiés
- Procéder à l'exécution de vos décisions
- Enregistrement gratuit des jugements au bureau de crédit

Communiquez avec le service juridique au 563-9292, poste 5 ou sans frais: 1-877-563-9292

Chronique juridique

L'ABC des augmentations de loyer et des modifications de bail

Me Sonia Desrosiers

Voici venue la période tant attendue ou tant détestée des augmentations de loyer.

Comme vous le savez très certainement, la Régie du Logement a établi les indices d'augmentation le 19 janvier dernier. Ces indices sont applicables pour tous les baux qui sont complétés après le 1er avril 2006.

La Régie du Logement a fixé ces indices conformément au *Règlement sur les critères de fixation de loyer.* On ne sait pas vraiment sur quels facteurs se base la Régie du Logement pour fixer ces indices mais quoi qu'il en soit, celle-ci applique systématiquement ceux-ci lorsqu'il y a demande de fixation de loyer par les locateurs.

Pour les baux courants qui se terminent généralement le 30 juin, les propriétaires ont de 3 à 6 mois avant la fin du bail pour expédier les avis d'augmentation et/ou les modifications au bail. Vous avez donc jusqu'au 31 mars pour ce faire.

Le locataire a un mois suivant l'avis de modification de bail pour vous répondre. S'il ne le fait pas, il est réputé avoir accepté les modifications de bail. S'il reçoit un refus du locataire, le propriétaire a un mois suivant la réception du refus pour introduire une demande de fixation de loyer ou pour demander qu'on statue sur les modifications du bail. Ce recours **DOIT** être introduit par le locateur. Il y a évidemment des frais exigibles variant entre 37$ et 61$ selon le montant du loyer.

La Régie du Logement met à la disposition des propriétaires un formulaire de calcul qui permet d'évaluer sommairement quelle serait l'augmentation accordée par la Régie si vous deviez faire fixer le loyer d'un logement par celle-ci. Nous recommandons aux propriétaires d'utiliser ce formulaire avant d'aller à la Régie du Logement car plusieurs propriétaires ont eu de désagréables surprises lorsqu'ils ont reçu la décision fixant le loyer d'un logement. Dans certains cas, il y a eu des diminutions de loyer accordées au locataire parce que les dépenses de l'immeuble avaient diminué. Il est possible de demander une révision de la décision de la Régie du Logement dans le mois de la signature de la décision mais si les mêmes dépenses s'appliquent, il sera difficile de renverser celle-ci.

Nous recommandons aussi de donner une augmentation annuelle aux locataires.

Le formulaire de calcul permet donc aux propriétaires d'éviter de mauvaises surprises en plus de servir comme outil de négociation. En fait, les propriétaires peuvent donner l'augmentation qu'ils croient justes dans les circonstances. Mais lorsque le locataire refuse l'augmentation, il est adéquat de se servir du formulaire de calcul pour fixer celle-ci. Nous recommandons aussi de donner une augmentation annuelle aux locataires. Plusieurs propriétaires ne donnent pas d'augmentation durant plusieurs années et ils se retrouvent dans une situation où le prix du loyer de leurs logements est en dessous du prix du marché. Il est très difficile de remonter un loyer de 30 ou 40$ sans se retrouver avec un refus du locataire. Lorsque les prix du loyer des logements d'un immeuble ne suivent pas le marché, il est aussi plus difficile pour un propriétaire de vendre son immeuble et d'obtenir le prix désiré.

Par ailleurs, c'est aussi la période des modifications de bail. Les mêmes délais s'appliquent lorsque vous désirez modifier certaines conditions du bail ou ajouter des clauses spécifiques comme par exemple un montant pour une place de stationnement additionnelle, un espace de rangement ou des règlements d'immeuble.
Si le locataire refuse les nouvelles conditions du bail, vous devrez alors vous adresser à la Régie du logement afin qu'elle statue sur ces modifications.

En cas d'interrogations ou de doutes, vous pouvez toujours me rejoindre au 563-9292 poste 5.

Sonia Desrosiers, Avocate

Pour tout faire de vos mains sans que ça vous en coûte un bras
LOUE TOUT RENT ALL
Armand Chrétien
Location • Vente
Réparation d'Outils
Remplissage de Propane
1610, 12e Ave. Nord
Fleurimont, Qc J1E 4J6
Tél. : (819) 823-1600
Fax : (819) 823-6582
To do everything with our tools without costing you an arm and a leg

Le Groupe Verrier
COURTIERS D'ASSURANCES
la citadelle
15ans déjà que les assurances Perreault Rouillard Ltée, en collaboration avec la compagnie d'assurance La Citadelle, vous représente pour vos immeubles à logements.
Service attentif, programme de haute qualité, empressement à règler vos réclamations.
(819) 563-0363

Un excellent début pour la construction résidentielle au Canada

Le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada a augmenté en janvier dernier pour atteindre 247 900 projets en comparaison à 232 600 pour la même période en 2005. Les chiffres étaient fournis par la SCHL, suite à son enquête mensuelle.

''Le grand nombre de logements dont on a entamé la construction en janvier cadre avec l'important volume des ventes d'habitations existantes qui a été observé dans la seconde moitié de 2005. Les mises en chantier de maisons individuelles ont été particulièrement abondantes, puisque leur nombre a touché un sommet qui n'avait pas été égalé depuis janvier 1990,'' a déclaré Brent Weimer, économiste principal au Centre d'analyse de marché de la SCHL.

''Malgré ce début d'année animé, nous nous attendons à ce que l'activité ralentisse en 2006 par rapport à 2005. Le relèvement des charges de remboursement hypothécaire qui résultera de l'accroissement marqué du prix des habitations et de la légère hausse des taux hypothécaires va contribuer au tassement de la demande tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant'', souligne Bertrand Recher, également économiste principal à la SCHL.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est élevé de 215 300 en janvier; il affiche ainsi une amélioration de 8,2 % en regard de décembre, l'activité s'étant intensifiée aussi bien dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. Du côté des collectifs, il a progressé de 2,4 % pour se situer à 103 500, tandis qu'il a grimpé de 14,3 % dans la catégorie des maisons individuelles et s'est établi à 111 800.

En janvier, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est accru dans toutes les régions du Canada, sauf en Colombie-Britannique. Dans les provinces de l'Atlantique, il a fait un bond impressionnant de 79,5 % pour se hisser à 13 100 grâce aux températures exceptionnellement clémentes et aux importants niveaux de production dans le segment des collectifs, qui connaît souvent de grandes fluctuations. Il a augmenté de 9,9 % en Ontario, de 6,2 % au Québec et de 5,5 % dans la région des Prairies, atteignant respectivement 86 800, 43 0000 et 40 500. En Colombie-Britannique, il a diminué de 5,5 %, descendant à 31 900.

En chiffres, réels, le nombre de mises en chantier d'habitations dans les centres urbains a été en janvier de 23,2 % plus élevé qu'au même mois en 2005. Il a avancé de 26,7 % dans le cas des maisons individuelles et de 19,9 % dans celui des logements collectifs.

Augmentation sensible des quantités de matières récupérées

Sherbrooke, le 9 février 2006 – La Régie de tri et de récupération de la région sherbrookoise, regroupant les MRC d'Asbestos, de Coaticook, du Haut-Saint-François, de Memphrémagog, du Val-Saint-François et la Ville de Sherbrooke, est très fière d'annoncer une augmentation considérable des quantités de matières récupérées au centre de tri de Sherbrooke depuis l'inauguration officielle de sa nouvelle chaîne de tri au printemps 2005.

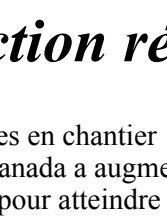
Les quantités de matières recyclables reçues au cours du mois de janvier 2006 ont augmenté de 104 % par rapport à celles de janvier 2005 (1850 tonnes par rapport à 905 tonnes). Plusieurs raisons peuvent expliquer cette hausse fulgurante.

Parmi ces raisons, il est évident que les modifications qui ont été apportées aux équipements de tri sont directement reliées à la hausse puisqu'elles ont permis aux municipalités membres d'agrandir leur éventail de matières récupérées tout en permettant une collecte toute mélangée, beaucoup plus aisée pour le citoyen.

L'ajout de nouvelles MRC partenaires à la Régie au courant de l'année, nommément celles d'Asbestos, de Memphrémagog et du Val-Saint-François, a également directement contribué à la hausse des matières récupérées.

Dernier facteur important : en 2005, de nombreuses municipalités sont passées d'un service de collecte des matières recyclables avec un petit bac de 64 litres à un service avec un bac roulant de 360 litres augmentant par le fait même les quantités de matières récupérées par leurs citoyens.

La Régie de tri et de récupération tient à remercier les citoyens des municipalités membres qui, en déposant convenablement leurs matières recyclables dans leur contenant de récupération, sont les grands acteurs de la hausse des quantités de matières récupérées au centre de tri.



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

Groupe Investors
DES SOLUTIONS À VOTRE MESURE
LES SERVICES INVESTORS LIMITÉE
CABINET DE SERVICES FINANCIERS

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.

A.P.S. Rénovations
563-6877
Licence R.B.Q. : 3103-8763-31

Vente et installation de portes et fenêtres

André Crête, propriétaire

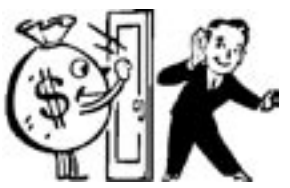
415, rue Mont-Plaisant
Sherbrooke (Québec)
J1E 2A6

Tél. : (819) 563-6877
Téléc. : (819) 563-0246

POUR OBTENIR VOS ESCOMPTES CHEZ NOS PARTENAIRES – FOURNISSEURS DU RPHL

N'OUBLIEZ PAS DE PRÉSENTER VOTRE CARTE EN RÈGLE

À CHAQUE VISITE



Des économies à votre porte avec votre carte...

Le RPHL s'implique à Granby

Les propriétaires de logements locatifs de la région de Granby peuvent maintenant utiliser les services du Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie (RPHL). Le lancement officiel de cette implication s'est fait au cours d'une rencontre qui se tenait à l'Hôtel Castel.

Les propriétaires présents à la réunion ont démontré beaucoup d'intérêt aux contenus des conférenciers de la soirée qui étaient M. Pascal-Yvan Pelletier, analyste de marché à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), et Me Martin Messier, président du RPHL.

Monsieur Pelletier a présenté un rapport de la situation du logement dans cette région et les taux d'inoccupation pour l'année 2005, suite à l'enquête annuelle qui s'est faite en octobre dernier.

La deuxième partie de la soirée a été complétée par le président de l'organisme, qui en a profité pour brosser un tableau des dossiers sociaux du RPHL et les gestes à venir, pour continuer de défendre les droits et intérêts des propriétaires.

Me Messier a donné des informations sur les reconductions de baux et les règles à suivre, tout en invitant les propriétaires à bien analyser leur propre situation avant d'ajuster leurs loyers pour 2006. Il a rappelé que les membres ont maintenant l'opportunité d'utiliser gratuitement un nouveau logiciel pour aller chercher instantanément, entre autres, les fiches de crédit, pour pouvoir accélérer un dossier de location avec un nouveau candidat locataire. Il a entretenu son auditoire sur plusieurs situations délicates qui peuvent survenir dans les relations locateur-locataire, et la période de questions qui devait suivre, a démontré clairement l'intérêt de l'assistance.

Les propriétaires de la région peuvent utiliser les services du RPHL, les enquêtes de pré-location, les conseils juridiques téléphoniques avec le Service juridique du RPHL.

Enfin, les personnes présentes ont été informées du nouveau site Internet qui permettra de fournir de l'information pertinente et d'actualité sur l'immobilier: www.leproprietaire.ca .

Pour plus d'informations ou pour adhérer comme membre, les propriétaires de Granby sont invités à communiquer avec Diane Hébert au 1-877-563-9292, poste 1; ou info@rphl.org .

Annuaire de nos partenaires d'affaires Haute-Yamaska

***** Section Annuaire-----Plusieurs autres partenaires s'ajouteront à cette section...***

Agent immobilier

Remax Professionnel inc.
Yves Forand
Tél.: (819) 375-1621
- Faites affaire avec un professionnel
- Spécialité: immeubles à revenus, depuis 1990
- 1023 logements vendus depuis l'an 2000

Avocats

Messier, Soucy, avocats
Tél.: (819) 563-9292
Sans frais: 1-877-563-9292
**** Tarifs préfentiels aux membres du RPHL***
-Spécialistes: relation locateur-locataire, résidentiel, commercial, immobilier, Régie du logement

Peinture

Bétonel
110, rue St-Charles Sud
Granby, Qc
Tél.: (450) 375-9449
**** Escompte membres RPHL***
- Peintures
- Vernis
- Accessoires

Assurances

Le Groupe Verrier
Courtiers d'assurances
Sans frais: (800) 567-3573
* Programme d'assurances pour membres RPHL
- Immeubles à revenus, bâtisse commerciale

Chauffage

L'impériale Esso
Communiquez avec le RPHL
Sans frais: 1-877-563-9292
**** Escompte membres RPHL***
- Huile à chauffage
- Livraison automatique avec garantie jamais de pénurie
- Service 24 heures sur 24 et sept jours par semaine

Service de buanderie

Coinamatic Smart City
Directeur des ventes
Pierre Paquet
Tél.: (800) 561-1972
- Location d'appareils de buanderie
- Recettes de stationnement
- Gestion-Contrôle d'accès
- Autres services

Les logements se font rares dans la région de Granby

par Berthold Lévesque

Après avoir descendu à son plus bas niveau en 2003 (1,7 %), un taux d'inoccupation jamais vu depuis les années 1990, l'inoccupation des logements de la région de Granby aura grimpé à 2,2 % en 2004, pour se maintenir au même niveau durant l'année dernière.

Ces chiffres étaient fournis par M. Pascal-Yvan Pelletier, analyste de marché à la SCHL pour cette région, lors d'une conférence qui avait lieu à Granby le 30 janvier dernier, devant un groupe de propriétaires de cette région.

Le conférencier a d'abord brossé un tableau au niveau provincial avant de s'attarder à des données locales. L'économie connaîtra un ralentissement au Québec durant la présente année. Une création d'emplois moins élevée, un objectif déficit zéro du gouvernement, une faible progression au niveau du commerce extérieur, et des coûts d'énergie qui vont continuer de grimper, sont autant de facteurs, qui vont influencer l'économie.

Les taux hypothécaires devraient aussi continuer de grimper, et l'endettement sera plus élevé chez les individus. Par contre, les québécois continueront à se lancer dans la rénovation, un phénomène qui continue de s'accentuer. Le conférencier a signalé que le taux d'inoccupation au niveau provincial s'est situé à 2,0 %, encore en bas du taux d'équilibre reconnu de 3,0 %.

M. Pascal-Yvan Pelletier de la SCHL et Me Martin Messier, président du RPHL.

Granby

La construction est vigoureuse à Granby. On a enregistré 757 mises en chantier en 2005, une progression continue depuis l'an 2000. Les mises en chantier de logements locatifs ont connu également une progression surtout depuis 2002 pour atteindre 311 l'an dernier.

Au niveau de l'inoccupation dans les logements actuels, on constate qu'il y a une forte disponibilité dans les studios, même si on a connu une légère diminution en 2005 pour 12,9 % d'inoccupation comparativement à 16,6 % l'année précédente.

Il est intéressant de constater qu'un logement de 2 chambres à coucher à Ganby se loue en moyenne à 524 $, alors que ce type d'appartement aura connu des hausses moyennes de loyers de 4,6 %, en haut de l'inflation. Les 3 chambres à coucher et plus se louent à 561 $ en moyenne.

Les autres villes de la région affichent des loyers moyens plus bas, toujours pour les appartements de 2 chambres à coucher: 509 $ pour Magog; 513 $ pour St-Jean-sur-Richelieu; 496 $ pour St-Hyacinthe; 505 $ pour Sherbrooke; 473 $ pour Drummondville; 478 $ pour Cowansville; 462 $ pour Victoriaville; et 365 $ seulement à Thedford Mines.

Le taux d'inoccupation est très bas dans les immeubles à logements de Granby.

www.vitrerie-claude.com
Vitrerie CLAUDE LTÉE
Depuis 1980
Richard Tétreault
110, rue Court
Granby (Qc) J2G 4Y9
Fax.: (450) 372-1836
Licence-RBQ 2316-0476-57
Tél.: (450) 372-3019

1023 Logements vendus depuis 2000
Yves Forand
375-1621
378-4120
RE/MAX Professionnel inc. Courtier immobilier agréé

New "intelligent" Software for RPHL Members

Members of the Regroupement des habitations locatives (RPHL) 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 RPHL 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 RPHL 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 RPHL 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 RPHL members. In order to get the link to download the software, members (using their membership numbers) must email us at info@rphl.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. Users will have access to two types of credit reports thereby providing them with an in-depth credit analysis of a potential tenant. 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 RPHL form is provided for this purpose.

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

Avec votre Rona L'Entrepôt Sherbrooke "En Tête" Vous êtes GAGNANT!

Escomptes
Facile Simple Rapide

- Escomptes attribués automatiquement à la caisse.
- Achats faits au nom de votre immeuble.
- Salle de coupe très équipée.
- Livraison 7/7.
- AIR MILES[md] en double avec la carte de crédit Rona Commerciale.
- Cour à bois intérieure accessible avec votre véhicule.

Ligne directe au bureau de l'industriel
Téléphone: (819) 829-0732 Fax: (819) 829-0733

Ayez accès aux fiches de crédit de façon instantanée!

Nouveau logiciel intelligent pour les membres du RPHL

Les membres du Regroupement des propriétaires d'habitations locatives pourront vraiment profiter de nouvelles technologies en se procurant gratuitement un nouveau logiciel qui permettra tout simplement d'être en communication avec tous les services du RPHL, en plus de bénéficier d'avantages tout simplement uniques pour un regroupement de propriétaires de logements locatifs.

Comme membre du RPHL, il sera possible d'obtenir les fiches de crédit en ligne, alors que l'utilisateur devra posséder un code d'accès en plus d'être membre en règle évidemment, un 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.

Ce nouveau produit vous permettra d'accéder aux différents services du RPHL 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.

Ce nouveau réseau électronique RPHL 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.

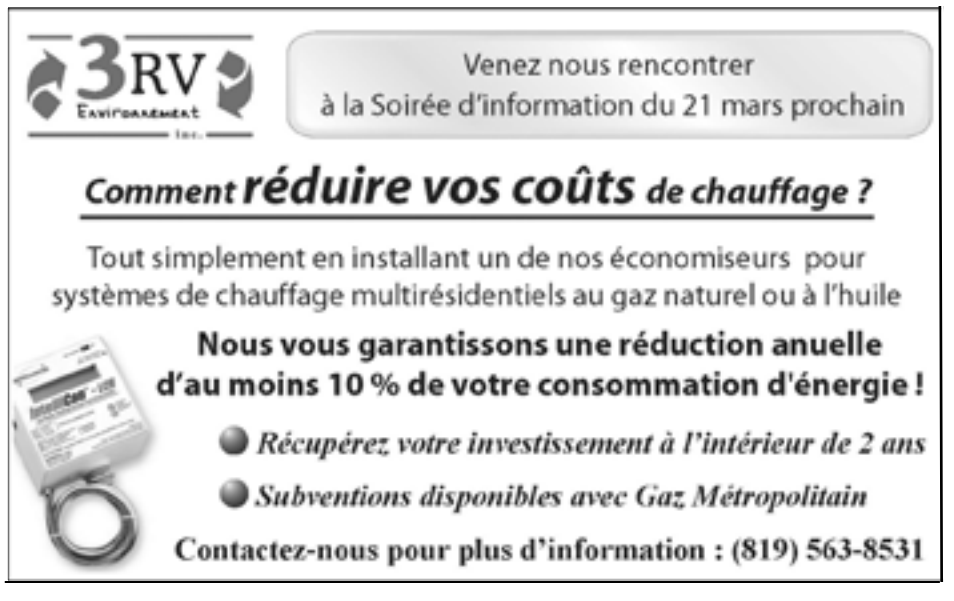
Des avantages et encore des avantages

Ce nouveau logiciel ''intelligent', a demandé des mois de conception. L'utilisateur pourra fonctionner en toute sécurité, alors que le mot de passe sera demandé, s'il n'y a pas d'activité depuis 2 minutes sur son écran.

Le RPHL pourra vous communiquer toutes informations pertinentes qui pourraient vous être utile: nouvelle loi et ou réglementation, communiqués de presse, convocations ou rappels pour des réunions de propriétaires ou autres activités, nouveaux outils disponibles, rabais et promotions avec des partenaires. Un système d'alertes et de notifications s'affichera discrètement dans le bas de votre ordinateur.

Les concepteurs de cette ''merveille'' parlent d'un outil évolutif qui permettra aux membres du RPHL de recevoir une panoplie de nouveaux services de façon simple et uniforme, et cette évolution se fera par la mise en place de nouveaux services, demandés et suggérés par les membres ou découlant de nouvelles ententes commerciales du RPHL avec ses partenaires.

Pour vous inscrire et pour activer votre compte sans frais: 819-563-9292, poste 0; info@rphl.org .



Residential Construction in Quebec Remains Sable 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 sttling 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 singificant 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.

Photo d’archives

COUPON RABAIS

pour les membres du RPHL

OBTENEZ

10% DE RABAIS
Applicable sur votre prochain renouvellement pour un 1er membre référé

20% DE RABAIS
Applicable sur votre prochain renouvellement pour un 2ième membre référé

30% DE RABAIS
Applicable sur votre prochain renouvellement pour un 3ième membre et plus référé

RPHL Estrie

CAMPAGNE DE RECRUTEMENT

Regroupement des propriétaires d’habitations locatives

L’un des objectifs poursuivis par notre regroupement est d’accoître la force d’impact de notre organisme, en augmentant considérablement le nombre de propriétaires membres.

C’est donc avec une grande ferveur que nous vous invitons à participer à notre campagne de recrutement.

En effet, pour une référence d’un 1er membre vous obtiendrez un coupon rabais de 10% applicable à votre renouvellement ... pour une 2ième référence, un coupon rabais de 20% et enfin pour une 3ième référence et plus, vous obtiendrez 30% de rabais sur votre prochain renouvellement.

Votre contact privilégié

Bien plus qu’une relation de confiance!

Pour devenir membre du RPHL

CONTACTEZ-NOUS :

RPHL Estrie
100, rue Belvédère Sud
bureau 100
Sherbrooke (Québec)
J1H 4B5

Tél.: (819) 563-9292
Sans frais:1-877-563-9292
Téléc.: (819) 563-7881
Courriel : info@rphl.org
www.rphl.org