

# Existe-t-il un meilleur temps pour acheter?

SIMON DIOTTE  
COLLABORATION SPÉCIALE

En février, la valeur moyenne des propriétés unifamiliales dans le grand Montréal était de 176 000 \$, en hausse de 16 % par rapport à l'an dernier. Face à cette explosion du prix des propriétés, une question chicote bien des consommateurs : quel est le meilleur temps pour acheter la maison de ses rêves tout en réalisant une bonne affaire ?

## Des moments propices

Selon les intervenants dans le milieu de l'habitation, il n'y aurait pas de période idéale pour acheter, mais il existe des moments plus propices, selon vos besoins. En prévision d'un déménagement en juillet, la plupart des locataires rêvant de changer de statut entreprennent leurs démarches d'achat en février ou en mars, dès que la température franchit la barre du zéro. Le consommateur averti les devancera, surtout s'il recherche de la maison neuve.

Lucie Martel, du groupe Le Versant, promoteur du W, projet de condominiums situé dans l'ancien stationnement de Radio-Canada, recommande aux consommateurs de séparer le côté émotif du rationnel. Même si en novembre et décembre, l'achat d'une maison ne nous excite pas, c'est tout le même le meilleur temps pour acheter. « En fin d'année, on ne pense pas à ça. Puis, soudainement, on se réveille en février, mais il est trop tard. Les meilleures unités se sont envolées en janvier. Les retardataires possèdent donc un choix plus limité », dit-elle.

Quant à Bruno Nantel, directeur général de la Garantie des mai-

sons neuves de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), il suggère d'épier les annonces de chantier. « Les prix sont généralement moindres en prévente, où l'entrepreneur cherche à démarrer son projet. Dès que l'on creuse, les prix augmentent, tandis que les bons emplacements se raréfient », dit-il.

Si les premiers acheteurs bénéficient d'un meilleur prix, ils doivent en contrepartie vivre pendant des mois dans la poussière et la boue d'un chantier. Chose certaine, dans le neuf, rien ne sert de courir, il faut partir à point.

## Étalement des ventes

Dans le marché de la revente, les choses se compliquent. En raison du boom immobilier qui dure de-

**Dans le marché de la revente, les choses se compliquent. En raison du boom immobilier qui dure depuis des années, les vieilles théories ne tiennent plus la route.**

puis des années, les vieilles théories ne tiennent plus la route. Traditionnellement, les premiers acheteurs magasinaient en début d'année, tandis que les seconds et troisièmes acheteurs se manifestaient en juillet ou plus tard. Les ventes se concentraient donc en début d'année, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui en raison de la crise du logement, les propriétaires n'exigeant plus de leurs loca-

taires qu'ils quittent à une période fixe.

On assiste donc à un étalement des ventes sur l'année. Le nombre d'inscriptions sur le Service Inter-Agences (SIA), qui recense toutes les habitations sur le marché de la revente, suit la même tendance. Le délai de vente moyen diminue aussi. Résultat : on est dans la folie furieuse 12 mois par année, tant dans le marché des premiers que des seconds acheteurs. Certaines propriétés se vendent en moins d'une journée. Difficile donc de dégager un temps plus propice qu'un autre dans l'achat d'une propriété existante.

Une chose est sûre, les prix ne cessent d'augmenter de semaine en semaine, ce qui fait dire à Michel Beauséjour, chef de la direction à la Chambre immobilière du Grand Montréal, que le meilleur temps pour acheter, c'est le plus tôt possible. « Allez-y quand vous êtes prêt, sinon, les prix vont augmenter et vous payerez plus cher », donne-t-il en guise de recommandation.

## Selon vos besoins

Existe-t-il un meilleur temps pour faire un choix plus éclairé ? Encore ici, tout dépend de vos besoins. En magasinant en hiver, on est plus apte à constater les défauts de la propriété au niveau de la qualité de l'air, des pertes de chaleur et des problèmes d'humidité et de condensation. Par contre, avec un mètre de neige, l'examen de l'état de la fondation à l'extérieur s'avère plus difficile. En été, c'est le moment idéal pour voir s'il existe des problèmes d'infiltration d'eau, s'il pleut,

bien entendu, et de vérifier l'état de la toiture.

« Tout compte fait, le meilleur moment pour inspecter, c'est l'automne quand la température avoisine le point de congélation », affirme Sylvain Dionne, inspecteur en bâtiment.

Cela dit, selon Alain Tardif, conseiller marketing chez Desjardins, tout ce questionnement peut se résumer en un point. « Le meilleur moment pour acheter, c'est quand on est prêt ! »

À bien y penser, c'est peut-être plus simple comme cela...