

[Plan du site](#)

MONTOIT.ca

PROJETS DOMICILIAIRES

Un promoteur copie la formule Accès Condos

Le mercredi 16 janvier 2008

[Simon Diotte](#) (collaboration spéciale)
La Presse

La concurrence que livre la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) aux promoteurs immobiliers montréalais suscite un tollé. Joe Levine, lui, a décidé de prendre le taureau par les cornes. Dans son plus important projet, Le Portail du canal, il propose aux acheteurs les mêmes conditions de financement avantageuses offertes par la SHDM.

Grâce à son programme Clé de l'accès à la propriété, les consommateurs d'une unité au Portail du canal, un projet de 160 logements sur les berges du canal de Lachine, obtiennent un crédit d'achat équivalent à 10% du prix de vente de leur propriété, montant ensuite applicable à la mise de fonds. En échange, les consommateurs devront rembourser cette seconde hypothèque lors de la revente de leur appartement, de même que 10% de la plus-value réalisée au moment de la transaction.

Joe Levine dit avoir été contraint de copier le programme Accès Condos, car la SHDM a lancé en même temps que lui un projet de 72 condos sur l'autre rive du canal de Lachine, face au sien. «Si je n'avais pas réagi, mon projet n'aurait jamais vu le jour», soutient-il.

Il a pris un risque. Et il a gagné son pari. Grâce à son programme de crédit d'achat, il a réussi à vendre en quelques mois plus de 50% des appartements de la phase I. «Parmi les acheteurs, 90% ont adhéré au programme Clé de l'accès à la propriété», dit-il fièrement.

Le crédit d'achat de Joe Levine est accessible à tous les acheteurs, même aux investisseurs, ce qui n'est pas le cas dans le programme de la SHDM. De plus, les acheteurs bénéficient d'un délai de grâce. S'ils remboursent leur crédit d'achat avant quatre ans, ils n'auront pas à payer la plus-value de 10% au promoteur au moment de la revente de leur propriété. «J'offre ainsi à mes acheteurs la possibilité d'obtenir un prêt sans intérêt pendant quatre ans», se félicite M. Levine.

Cependant, il faut une mise de fonds minimum de 5% pour pouvoir participer au programme Clé de l'accès à la propriété, alors qu'à la SHDM, 1000\$ suffisent pour acquérir un logement. Mais l'offre de M. Levine présenterait d'autres avantages. «Contrairement à la SHDM, je suis à la fois vendeur, constructeur, promoteur et prêteur dans ce projet. J'ai donc tout intérêt à ce que le Portail du canal prenne de la valeur avec le temps, afin de récupérer le maximum de plus-value à la revente des propriétés», souligne-t-il.

Ce promoteur a pu offrir les mêmes conditions avantageuses que la SHDM grâce à ses solides assises financières. Le principal actionnaire de Développements Harcon, les Développements Dubelle, est en affaires depuis 1978. «À mon avis, les petits promoteurs ne peuvent malheureusement pas offrir un programme de la sorte. C'est trop risqué. Imaginez: certains acheteurs vont rembourser leur crédit d'achat seulement dans 10 ou 20 ans», conclut-il.

Le Portail du canal est situé au coeur de Côte-Saint-Paul-Ville-Émard, entre l'autoroute 15 et le boulevard Monk. La construction de la phase I commencera au printemps pour une livraison prévue en 2009.