



*LES  
CONSTRUCTIONS  
MAISONNEUVE*

# NOTIONS IMMOBILIER





*Pour écrire cette section, nous nous sommes basés sur des informations recueillies dans certains de tous nos livres portant sur l'immobilier et notre expérience personnelle.*



VISION



STRATÉGIE



FINANCEMENT



FISCALITÉ



# VISION 5 CLÉS POUR RÉUSSIR EN IMMOBILIER

PLUSIEURS CITATIONS ÉNONCÉES CI-DESSOUS PROVIENNENT DE GRANDS INVESTISSEURS EN IMMOBILIER



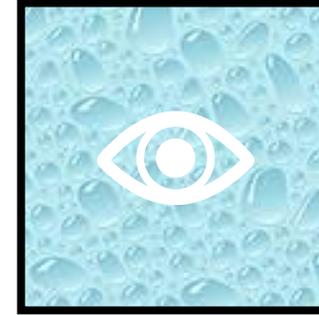
**COMPRENDRE LA  
NOTION DU RISQUE**



**DÉPASSER LA  
PEUR DE L'ÉCHEC**



**ACCEPTER LES  
RESPONSABILITÉS**



**PERSÉVÉRER**



**PRÉCISER SON  
SENS DE  
L'ENGAGEMENT**





*Tentez si possible d'impliquer votre partenaire de vie dans le même processus de priorisation que vous. Vous avancerez alors plus rapidement vers l'atteinte de vos objectifs personnels et communs.*

### **COMPRENDRE LA NOTION DU RISQUE**

Beaucoup de personnes ont une mauvaise opinion du risque. Il est possible d'investir dans l'immobilier avec un minimum de risques calculés. Celui ou celle qui fait vraiment ses devoirs, en cherchant des immeubles, en analysant les diverses données, en faisant des projections financières, en vérifiant des immeubles comparables et en payant le prix adéquat, ne court pratiquement pas de risque. Ses chances de succès et de gains sont presque assurées à 100%.

### **DÉPASSER LA PEUR DE L'ÉCHEC**

Un des plus grands obstacles de l'être humain est la peur. La peur de l'échec nous retient dans nos décisions d'investissement. Il n'est pas évident d'avoir l'audace d'investir la totalité ou presque de l'argent pour lequel nous avons si durement travaillé. Souvent, il faut faire un choix entre acheter à l'instant même quelque chose que nous voulons depuis un certain temps ou d'investir.

De jouir d'un plaisir, d'une satisfaction au moment présent ou d'espérer faire le bon choix pour les années futures? Croyez-moi, le sacrifice vaut le coup! Je trouve gratifiant, avec les années, de voir nos acheteurs fiers d'avoir pris la décision d'investir. Au fait, Éric et moi avons débuté plus tôt que prévu notre rêve de créer des projets de construction grâce nos décisions d'avoir investi en immobilier. Nous avons investi tout ce que nous avons en achetant de contracteurs aux prix du marché, avant d'avoir notre licence d'entrepreneur en construction, entre les années 2005 et 2010. Malgré des taux d'intérêts assez élevés et une inflation modérée, nos investissements se sont avérés très rentables.

### **ACCEPTER LES RESPONSABILITÉS**

Vous devez gérer vos immeubles comme si vous faisiez la gestion d'une entreprise pour ainsi en assurer son succès.

### **PERSÉVÉRER**

La persévérance n'est pas seulement essentielle pour obtenir du succès dans l'immobilier, elle l'est tout autant pour atteindre le succès dans toutes les sphères d'activités. Cette habileté qui nous rend capables d'affronter tous les défis de la vie est essentielle au développement et la croissance personnelle de tout individu. Il est primordial d'être persévérant pour atteindre le succès financier.





Si vous accumulez des valeurs financières ou des biens immobiliers, vous devrez consentir à y investir les efforts nécessaires. Cela ne viendra pas comme gagner à la loterie. Créer de l'abondance, amasser une fortune, c'est comparable à n'importe quelle habileté que vous aimeriez développer. Cela requiert de la patience, de la persistance et le désir de persévérer jusqu'à l'atteinte de vos objectifs.

### **PRÉCISER SON SENS DE L'ENGAGEMENT**

Comme vous le constatez, l'investissement immobilier s'avère hautement stratégique et la méthode à adopter varie d'un individu à l'autre. Réfléchissez longuement sur l'établissement de la vôtre. Plus votre réflexion sera approfondie, meilleure sera la stratégie résultante.

Il faut que vous sachiez quels sont exactement vos espoirs et vos objectifs dans ce processus d'investissement financier dans l'immobilier. Il faut se tracer une ligne directrice et un but à travers le temps. Vous dévierez certainement quelque peu de cette ligne mais en suivant votre plan d'actions, vous atteindrez vos buts. Le sentiment d'accomplissement en atteignant vos buts vous fera ressentir une euphorie indescriptible.

# STRATÉGIE



ENRICHISSEMENT  
DANS LE TEMPS



EFFET DE LEVIER  
EXCEPTIONNEL



DEMANDE POUR  
L'HABITATION/  
LOCATION



FONDS DE  
RETRAITE

# STRATÉGIE



PASSION



CONTRÔLE DE  
L'INVESTISSEMENT



MEILLEUR TEMPS  
POUR INVESTIR

**\*\*TRUCS ET CONSEILS GÉNÉRAUX À LA FIN DE CETTE SECTION**





## AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

### 1-ENRICHISSEMENT DANS LE TEMPS

Le principal avantage d'accumuler des immeubles demeure sans l'ombre d'un doute l'équité grandissante que vous créez avec le temps grâce à l'effet combiné de la capitalisation du prêt hypothécaire et la prise de valeur de l'immeuble. L'équité est la différence entre la valeur marchande et le solde hypothécaire d'un immeuble.

Plus vous augmentez l'amortissement de votre prêt hypothécaire, plus vous aurez d'argent pour investir et dans un même temps faire plus d'argent. Comme au Monopoly, il est bien d'acheter au maximum. Plus vous possédez d'actifs qui prennent de la valeur au cours des années, plus vous vous enrichissez. Puis, si vous regardez notre dépliant comportant les chiffres et calculs de l'investissement, la simulation sur 25 et 30 ans nous amène pratiquement au même rendement. Une fois l'imposition pris en considération, les montants seront alors quasiment identiques. Ceci est dû au fait qu'il y aura plus de déductions possibles (intérêts payés) sur le prêt avec un amortissement sur 30 ans.

## 2-EFFET DE LEVIER EXCEPTIONNEL

Vous pouvez refinancer votre immeuble pour acheter de nouveau sans reprendre de votre capital personnel. Ce montant correspond au gain à l'achat, la capitalisation de votre prêt et l'inflation. Il y a aussi votre remboursement de taxes du gouvernement que vous pourriez utiliser.

## 3-DEMANDE POUR L'HABITATION/LOCATION

Plusieurs facteurs font en sorte que la demande pour les habitations locatives est grandissante. Les gens âgés prenant leur retraite ne veulent plus se soucier des préoccupations d'une maison et optent alors pour une habitation locative. Ce groupe de la population agrandit au fil des années. De plus, avec des banques devenant plus restrictives, plusieurs couples/familles décident de louer avant d'acheter leur maison désirée. Durant ces années de location, ils accumuleront la somme nécessaire pour être en mesure d'acheter leur habitation convoitée. Certains d'entre eux prennent la décision de louer de façon permanente (nouvelle tendance suivant les facteurs économiques). Vous pouvez lire bon nombre d'articles en ligne portant sur ce sujet. Le haut pourcentage de divorce fait aussi augmenter la demande pour les logements locatifs. Il y a aussi bon nombre de jeunes étudiants et professionnels qui ne sont pas en mode achat qui pourraient bien être de vos locataires pour quelques années. Tout compte fait, l'offre pour les logements locatifs haut de gamme ne fournit pas à la demande.



#### 4-FONDS DE RETRAITE

Avec les fonds de retraite comme les RÉER qui sont de moins en moins rentables, l'investissement immobilier vous aidera, lorsque vous cesserez de travailler, de profiter pleinement de la vie sans avoir à vous priver.

#### 5-PASSION

C'est réellement une fierté de devenir propriétaire d'un immeuble locatif! La plupart des investisseurs immobiliers développent une passion pour l'immobilier. Que ce soit pour visiter les immeubles, prendre soin de leurs locataires et ainsi créer de belles relations, le plaisir de suivre un plan de gestion structuré et efficace, se trouver des situations privilégiées qui leur amène des transactions extraordinaires, se créer une liberté, être leur propre patron, etc.

#### 6-CONTRÔLE DE L'INVESTISSEMENT

Comparativement aux investissements financiers, l'investissement immobilier est tangible. Vous avez le plein contrôle de votre placement pour ce qui concerne les détails de votre achat, la gestion de votre immeuble, le choix de vos locataires et toutes les conditions de location qui les concernent.



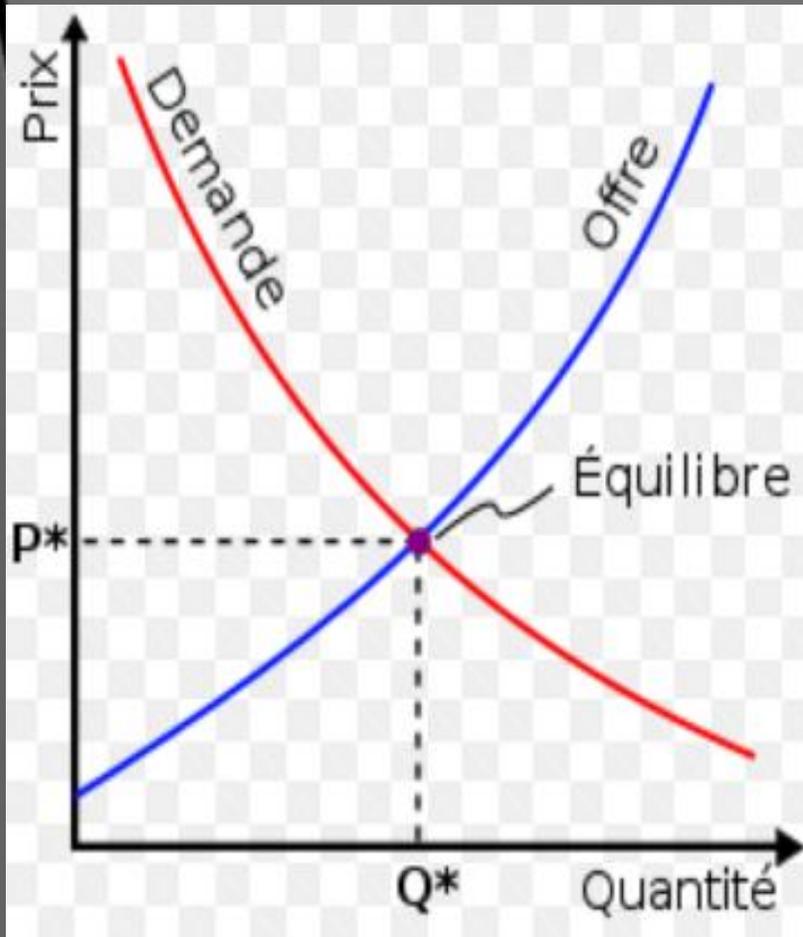
## 7-MEILLEUR TEMPS POUR INVESTIR

Dans le meilleur des cas, le temps idéal pour investir, c'est au début et à la fin d'un cycle économique. C'est-à-dire quand, soit les taux d'intérêts sont bas ou quand il y a beaucoup d'inflation. En ce moment, c'est le meilleur des deux mondes car les taux d'intérêts sont bas et la demande est grandissante pour le secteur locatif. Ceci fait en sorte que l'inflation est bien au-dessus de la moyenne. Par contre, malgré ces faits, tout expert en investissement immobilier saura vous dire que le meilleur moment pour acheter un immeuble est **maintenant** car plus vous attendez, moins de rendement vous faites.

## TRUCS ET CONSEILS

→Vous pouvez consulter notre dépliant qui vous donnera tous les détails financiers concernant les dépenses d'exploitation, les montants de financement nécessaires, le calcul de l'état des résultats (revenus-dépenses) et du rendement des 5 premières années de votre investissement. Les seuls chiffres qui ont été donnés au meilleur de notre connaissance est l'inflation. Les données économiques démontrent une moyenne annuelle d'inflation de 2% et 3% durant les 100 et 200 dernières années respectivement. Avec la forte demande et le manque d'offre pour le secteur locatif haut de gamme de notre région, notre 2,5% de croissance est une approximation conservatrice.





## TABLEAU "OFFRE ET DEMANDE"

→ Ce tableau peut grandement vous aider à bien comprendre la variation du prix. Le point représente l'équilibre entre la quantité offerte et demandée en fonction du prix. Plus il y a de demande (déplacement de la courbe rouge vers la droite), plus le prix augmentera. Puis, plus il y a d'offre (déplacement de la courbe bleue vers la droite), plus le prix diminuera. Par conséquent, avec un déplacement vers la gauche, les variations du prix seront inversées.

→ Dans vos stratégies d'investissement, gardez toujours à l'esprit que l'accumulation d'immeuble sera beaucoup plus payante à long terme. Faites bien vos calculs relativement à la vente d'un immeuble où l'impôt sera payable immédiatement par rapport à un refinancement dont les sommes ne seront pas imposables.

→ Le principal désavantage des flips est que c'est toujours à recommencer. Il faut alors y consacrer beaucoup d'énergie et de temps.

→ Nous nous disons constamment qu'il faut se mettre à l'action et commencer à investir le plus tôt possible, sans pour autant acheter n'importe quoi. En immobilier, le temps fait son effet et le plus tôt on achète, le mieux c'est. Plusieurs personnes attendent que le marché baisse de façon marquée pour aller de l'avant et risquent d'attendre longtemps. Je dirais également de mettre de côté les peurs qui sont généralement la cause principale de l'inaction.

# FINANCEMENT



REMISE EN  
ESPÈCE



RÉGIME  
D'ÉPARGNE À LA  
RETRAITE (RAP)



PRÊT À COURT TERME



CARTES DE CRÉDIT

# FINANCEMENT



MARGE DE CRÉDIT  
HYPOTHÉCAIRE



“LOVE MONEY”



PRÊTEURS PRIVÉS



ASSOCIÉS

**\*\*TRUCS ET CONSEILS GÉNÉRAUX À LA FIN DE CETTE SECTION**





## SOURCES DE FINANCEMENT

Pour l'achat d'un triplex, l'offre de financement nécessaire est un prêt hypothécaire demandant un acompte de 20% du prix de vente. Par contre, si vous habitez le triplex, la mise de fonds minimum serait alors de 10% avec une prime SCHL à ajouter sur le prêt.

Il est plus simple d'investir au départ au niveau personnel. Quand vous aurez plus de revenus tangibles (hausse des loyers et moins d'intérêts payés sur vos paiements) ou que les banques deviendront plus restrictives dû au nombre de portes locatives que vous détenez, le moment sera alors opportun et bénéfique d'investir au niveau commercial.

***Certaines de ces sources de financement vont vous paraître comme des dépenses ou du gaspillage d'argent mais il faut toujours garder en tête qu'on fait de l'argent avec de l'argent. Vous vous devez de regarder en avant et visualiser l'augmentation de votre actif personnel qui augmentera considérablement grâce à vos éventuelles décisions.***

## 1-REMISE EN ESPÈCE

La remise en espèce consiste à recevoir de votre institution bancaire un montant correspondant la plupart du temps à 5% du prêt qu'elle vous consent, moyennant un taux d'intérêt plus élevé (maximum 1%). Le montant maximum alloué est habituellement 25 000\$.

Puis, vous pouvez prendre en considération que, environ deux mois après l'achat d'un triplex neuf, vous pouvez recevoir un remboursement de 36% du montant total payé en taxes.

## 2- RÉGIME D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ (RAP)

Si vous n'êtes pas propriétaire d'une résidence principale depuis plus de 5 ans, vous pouvez utiliser l'argent accumulé dans votre RÉER comme mise de fonds.

En effet, vous et votre conjoint(e) pourriez utiliser l'argent de vos RÉER jusqu'à concurrence de 25 000\$ chacun, pour l'achat de votre immeuble. Toutefois, vous devrez rembourser le montant utilisé d'ici les 15 prochaines années, à partir du deuxième 31 décembre. Si jamais, au cours d'une année, vous ne pourriez ou vous ne voudriez pas remettre l'argent dans votre RÉER, le montant non remboursé de l'année courante serait ajouté à votre revenu imposable.



### 3-PRÊT À COURT TERME

Il y a différentes sortes de prêts personnels éligibles dont un facilement accessible qu'est le prêt Accord D de la caisse Desjardins.

### 4-CARTES DE CRÉDIT

Contactez les institutions financières émettrices de cartes de crédit et demandez-leur si elles offrent des cartes à un taux réduit ou encore à taux variables. Il y a plus de 200 cartes différentes au Québec. Les possibilités sont considérables. Plusieurs d'entre elles offrent même des taux entre 0 et 3% pour des périodes de 6 à 12 mois. De quoi rendre leur utilisation souvent fort utile.

### 5-MARGE DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Ceci consiste à utiliser l'équité que vous possédez sur un de vos immeubles ou une propriété afin de libérer de la liquidité. En ce qui a trait aux maisons unifamiliales, aux chalets et aux plex, dans la plupart des cas, vous pourrez financer jusqu'à 80% de leur valeur marchande. En d'autres termes, la banque vous autorise un montant que vous utilisez comme bon vous semble au moment venu. Vous paierez de l'intérêt que sur le montant total encaissé et aurez le loisir de payer que ces intérêts si vous le désirez. On voit ici la distinction avec les prêts hypothécaires. Il est alors possible d'acheter sans comptant.





## 6- "LOVE MONEY"

Vous pouvez utiliser l'argent d'une personne qui vous fait confiance qui, de surcroît, n'exige pas de garantie en échange de l'argent qu'elle vous prête. Le remboursement du prêt est uniquement basé sur la confiance que ladite personne témoigne.

## 7-PRÊTEURS PRIVÉS

Avec les méthodes de qualification et d'acceptation de plus en plus sévères qu'utilisent les banques pour financer l'acquisition d'immeubles, les investisseurs se tournent de plus en plus vers les prêteurs privés. Ceux-ci engendrent des coûts plus élevés d'intérêts comparativement aux banques. Par contre, si vous empruntez que pour une certaine période de temps pour la mise de fonds ou une partie de la mise de fonds, ces frais représenteront qu'un très faible pourcentage de la plus-value que vous gagnerez sur vos immeubles.

## 8-ASSOCIÉS

Vous pouvez former un groupe d'investisseurs pour répartir ainsi les montants investis et les dépenses. On vous conseillerait alors de consulter des experts en convention entre actionnaires ou en contrat entre associés pour bien clarifier les ententes.

## TRUCS ET CONSEILS

→ Pour le financement d'un triplex, les banques se servent de la valeur marchande d'un immeuble pour calculer le financement octroyé. Pour un quintuplex (5 portes) et +, elles se servent alors de la valeur économique. Cette valeur se base sur les revenus/dépenses, le taux d'intérêt commercial, d'autres facteurs concernant l'immeuble et le marché économique. Les banques ne prêteront jamais plus que la plus petite valeur parmi ces 4 valeurs :

- 95% de la valeur économique (TGA)
- Montant de financement calculé par rapport au ratio de couverture de dette

Si votre immeuble détient 10% de logements abordables, ne pas tenir compte des 2 prochaines valeurs :

- 85% du rapport d'évaluation de l'immeuble
- 85% du prix de vente de l'immeuble

→ Votre prêteur accepterait-il de vous charger un taux d'intérêt plus élevé dans le cadre d'un financement ballon. Ce type de prêt consiste à être un financement dont les intérêts et le capital seront versés uniquement à la fin du terme. Idéal pour ceux qui se doivent d'optimiser leur cashflow.





→ Pour ce qui concerne les assurances de l'immeuble, une franchise plus élevée contribue très souvent à faire baisser la prime et par le fait même le revenu net d'exploitation ainsi que la valeur de l'immeuble. Ceci est idéal pour aller chercher plus de financement lors de l'acquisition ou d'un refinancement.

### TAUX D'IMPOSITION

→ Avant de lire cette section, il faut toujours garder en tête qu'à court terme, en immobilier, la plus-value n'est pas tangible en argent comptant comme vous avez pu le constater dans notre dépliant détaillant les chiffres de votre investissement dont son rendement des cinq premières années. Pendant ces années, vous vous enrichissez au départ avec le remboursement de taxes et ensuite grâce au capital payé et l'inflation de votre immeuble. De plus, vous vous enrichissez de façon tangible grâce à l'état des résultats (revenus-dépenses) mais cela prendra des années avant que cette source de revenu soit considérable. Pour acheter un immeuble neuf, il faut être plus patient mais le rendement sera beaucoup plus rentable à moyen et long terme par rapport à un prix de vente inférieur pour un immeuble usagé. Il y a plusieurs avantages d'acheter une habitation locative neuve. Vous pourrez en apprendre davantage en consultant la section décrivant ces avantages dans le menu ACCOMPAGEMENT.

→ Comme mentionné précédemment il est plus simple d'investir au départ au niveau personnel. Quand vous aurez plus de revenus tangibles (hausse des loyers et moins d'intérêts payés sur vos paiements) ou que les banques deviendront plus restrictives dû au nombre de portes locatives que vous détenez ou du montant total déboursé en prêt(s), le moment sera alors opportun et bénéfique d'investir au commercial.

→ Si le revenu généré est du revenu locatif, on parle ici d'une société par personnes et non d'une société par actions. Alors, le taux d'imposition ne sera pas d'environ 24% mais plutôt d'environ 54%. Ce taux comprend une portion permanente d'environ 24% et une portion temporaire d'environ 30%. Cet impôt temporaire sera récupéré par la société uniquement lorsqu'elle paiera des dividendes imposables, à raison d'une récupération d'un dollar par tranche de trois dollars de dividende imposable versée.

→ Tout dépendamment votre taux d'imposition personnel, il est profitable de créer une compagnie malgré que celle-ci engendre des frais pour ses états financiers. Le désavantage au commercial est que le 50% du gain en capital imposable lors de la vente n'est pas valide à moins que la compagnie ait cinq employés à temps plein à sa charge. Cette déduction du gain en capital est utilisable jusqu'à concurrence d'un montant de 824 176\$ en 2016. Par contre vous serez avantagés à d'autres niveaux comme la rémunération sous formes de dividendes. Le dividende n'étant pas un salaire, il n'est pas assujetti aux charges sociales. Jusqu'à concurrence d'environ 45 000\$, vos impôts seront très minimes. Aussi, vous pouvez fractionner les revenus de votre conjoint et de vos enfants majeurs.



## AMORTISSEMENT

→ Le remboursement du capital d'un emprunt hypothécaire, mise à part les intérêts, n'est pas une dépense. Tenant compte de ce fait, pour les biens immobiliers, les lois fiscales ont fixé un droit d'amortissement fiscal même si, on le sait bien, la valeur d'un immeuble ne fait qu'augmenter au cours des années.

→ Ce taux d'amortissement applicable comme dépense doit être au maximum 4% annuellement. Cet amortissement n'est permis que sur le bâtiment. Un terrain ne peut être amorti puisqu'en principe un terrain ne fait pas l'objet d'une désuétude. Par ailleurs, pour la première année d'acquisition, vous pouvez amortir l'immeuble que de 2%. Puis, on ne peut créer une perte sur un immeuble avec de l'amortissement. Cet impôt reporté ne sera exigible qu'au moment de la vente de l'immeuble. 50% du gain en capital ne sera alors pas imposable si le bâtiment est détenu au personnel.

# FISCALITÉ

## TRUCS ET CONSEILS

→Faites bien vos calculs et rencontrez des professionnels spécialistes en immobilier afin de découvrir en détails tous les autres avantages et désavantages que ceux mentionnés ci-haut en investissant au moyen d'une société. Un bon fiscaliste saura vous expliquer les divers moyens de donner, légalement, le moins d'argent possible à votre partenaire silencieux : le fisc.

→La mise à part de l'argent permettra progressivement de convertir des intérêts non déductibles en intérêts déductibles. Cette technique est envisageable seulement lorsque l'immeuble appartient à une société de personnes. Voici les étapes :

1-Ouverture de deux comptes bancaires distincts, un pour y déposer vos revenus de location (compte REVENUS) et un autre pour y effectuer les dépenses de l'immeuble telles les taxes, les assurances, l'entretien et les versements hypothécaires (compte DÉPENSES).

2-Ouverture d'une marge de crédit attenante au compte bancaire DÉPENSES, afin d'être en mesure de payer les dépenses de l'immeuble. L'institution financière exigera probablement une garantie de second rang sur votre résidence ou toute autre propriété. ATTENTION : Aucun revenu ne doit être déposé dans ce compte et il doit servir pour aucune dépense outre celles de l'immeuble.

3- Dépôt de l'ensemble des revenus de location dans le compte REVENUS et paiement par ce compte de dépenses personnelles qui ne sont pas déductibles.

4-Conversion de la marge hypothécaire en prêt hypothécaire sur votre résidence pour bénéficier d'un meilleur taux d'intérêts au terme de la mise à part de l'argent.

Vous économiserez des montants considérables. La situation de chacun est différente mais si vous remboursez immédiatement votre prêt marge avec le compte REVENUS, vous paierez que très peu d'intérêt sur la marge et tout le capital payé sur votre immeuble sera déductible d'impôts. De façon standard, ce sont que les intérêts qui sont déductibles et non le capital.

→Le mécanisme de gel successoral consiste à transférer les immeubles dans une société par actions en échange d'actions qui cessent de prendre de la valeur. Les actions qui prendront de la valeur seront quant à elles détenues directement (c'est-à-dire que les enfants détiennent les actions), ou indirectement, par le recours à une fiducie. En principe, sous réserve de certaines vérifications, notamment à l'égard du prêt hypothécaire affectant l'immeuble, il y aura aucun impact fiscal lors du transfert des immeubles à la société en échange d'actions de ladite société.

→D'autant plus, au décès de l'auteur du transfert, il n'y aura aucune récupération d'amortissement puisque, lors du décès, les biens faisant l'objet d'une présomption ne sont plus les immeubles, mais bien les actions reçues en échange du transfert de ces immeubles.





POUR VOTRE FINANCEMENT, VOUS POUVEZ RENCONTRER OU DISCUTER AVEC NOS REPRÉSENTANTS HYPOTHÉCAIRES. LEURS COORDONNÉES SONT DISPONIBLES SUR NOTRE SITE WEB PRINCIPAL DANS LA SECTION ACCOMPAGNEMENT/RÉFÉRENCES.

EN CE QUI CONCERNE LA FISCALITÉ, VOTRE COMPTABLE POURRAIT ÉLABORER CERTAINS POINTS DE FAÇON PLUS ÉLABORÉE OU VOUS POUVEZ TOUJOURS EN DISCUTER AVEC MOI (MARTIN MAISONNEUVE).