

Investissement immobilier locatif : tout ce qu'il faut savoir



Faire l'achat d'un immeuble locatif résidentiel peut être une bonne option lorsqu'il est question de stratégies d'investissements. Mais avant de passer à l'action, il est important de bien vous informer sur vos obligations futures. Voici quelques conseils pour investir dans l'immobilier.

Par définition, un immeuble locatif est tout bâtiment résidentiel acheté pour générer des revenus. Ce type d'investissement immobilier vient avec ses avantages, ses défis et ses règles.

Quels sont les avantages et les obligations d'un propriétaire d'immeuble locatif?

Quelques avantages :

- ▶ **Vous pourriez avoir un retour sur votre investissement immobilier** dès la première année, si la somme des loyers mensuels est supérieure à vos dépenses et à vos versements hypothécaires.
- ▶ **Vous pourriez payer moins d'impôt** sur vos revenus en déduisant plusieurs dépenses liées à la gestion et à l'entretien de l'immeuble locatif.
- ▶ **Votre immeuble locatif pourrait prendre de la valeur** au fil des ans. Selon une récente étude du marché immobilier au Canada de l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques, une estimation conservatrice du rendement des investissements immobiliers, achetés au début des années 2000, démontre aujourd'hui une moyenne d'augmentation de la rentabilité entre 24 % et 30 %, selon la région géographique.

Quelques obligations :

- ▶ **La gestion des locataires** : on doit aimer les gens, être à l'aise avec la gestion de conflits et avoir du temps à consacrer à ses locataires. Vous pourriez embaucher un gestionnaire d'immeuble, mais ceci diminuera vos profits.
- ▶ **La gestion des revenus et des risques** : vous devrez également bien gérer les rentrées et les sorties d'argent afin de faire face aux imprévus, comme des réparations urgentes ou des locataires qui ne paient pas leur loyer. De plus, pour parer aux imprévus, il est conseillé de prévoir un fonds de sécurité d'un minimum de 3,5 % du prix d'achat de la propriété, sous forme de liquidités facilement accessibles en utilisant un compte épargne ou une marge de crédit.
- ▶ **Les réparations et l'entretien** : être habile dans les travaux manuels est un autre facteur de succès. Parce que si on doit mandater un travailleur spécialisé chaque fois qu'il y a un bris, cela devient onéreux.
- ▶ **Une bonne connaissance des lois** : il faut également être bien au fait des droits et des responsabilités des propriétaires et des locataires dans votre province ou territoire.

Comment financer l'achat d'un immeuble locatif?

Pour l'achat d'un immeuble locatif, le processus est le même que pour l'achat d'une résidence ou d'un condo, que vous songiez à l'habiter ou à le louer. Vous devrez donner une mise de fonds et probablement contracter un prêt hypothécaire. C'est lorsque l'immeuble locatif a cinq logements et plus que les règles de financement changent.

Prévoyez la mise de fonds demandée

Il vous faut un minimum de liquidités pour acheter une propriété. Dans le cas d'un immeuble à revenus de 4 logements et moins, si tous les logements sont loués, la mise de fonds minimale s'élève à 20 % du prix d'achat. Si vous décidez d'occuper un des appartements, une assurance prêt hypothécaire comme celle de la Société canadienne d'hypothèques et du logement (SCHL) permet de réduire la mise de fonds à 5 % pour un duplex et à 10 % pour un triplex ou un quadruplex.

Utilisez le Régime d'accès à la propriété (RAP)

Alors que certains pensent le contraire, il est possible d'utiliser le RAP pour l'achat d'un immeuble locatif, à certaines conditions. Vous pouvez donc retirer jusqu'à 35 000 \$ de vos REER pour votre mise de fonds, à condition bien sûr de respecter certaines conditions. Vous devrez habiter votre futur immeuble locatif et ce dernier devra également être votre premier achat résidentiel. Notez également que si vous avez été propriétaire par le passé, mais pas dans les quatre dernières années, vous êtes également admissible au RAP.

Réhypothéquez pour acheter une nouvelle propriété

Lorsque c'est possible, certains investisseurs décident de refinancer une propriété pour financer l'achat d'une autre. Par exemple, si vous avez déjà remboursé une bonne partie de votre prêt hypothécaire sur votre résidence principale, vous pouvez utiliser cet actif pour emprunter à un taux plus avantageux que celui d'un prêt personnel. Ce nouveau prêt hypothécaire peut atteindre 80 % de la valeur de l'immeuble que vous refinancez. C'est ce qu'on appelle l'effet de levier. En discutant avec votre expert hypothécaire, vous pourrez évaluer les avantages d'une telle pratique en fonction de votre situation.

Lors de la transaction, vous aurez également d'autres frais à payer, comme les droits de mutation (la taxe de bienvenue), les frais de notaire, le coût de l'inspection et les taxes municipales et scolaires, par exemple. Pour couvrir ces frais, il est conseillé de prévoir une somme équivalente de 2 % à 3 % du prix d'achat de l'immeuble.

Quelles sont les questions à se poser avant l'achat d'un immeuble locatif?

Quel type d'immeuble locatif acheter?

Il n'y a pas de réponse magique à cette question, cela dépend de vos objectifs, de votre budget et du temps que vous désirez consacrer à la gestion de votre nouvel immeuble.

Par exemple, un duplex ou un triplex demandera probablement moins de temps de gestion qu'un immeuble de huit logements avec autant de locataires. Sur ce point, notez également que les règles entourant l'achat d'un immeuble locatif de cinq logements et plus ne sont pas les mêmes que pour l'achat d'un immeuble de quatre logements et moins.

Comment choisir le quartier ou l'emplacement?

Pour vous assurer d'un bon investissement locatif, plusieurs critères doivent être pris en compte dans le choix de la localisation.

Privilégiez les immeubles à proximité de plusieurs services, comme des transports en commun et des commerces essentiels, par exemple. Les prix des immeubles locatifs varient d'un quartier à l'autre également. Votre budget guidera aussi la localisation de votre futur investissement immobilier.

Si vous trouvez un immeuble qui vous intéresse, il est recommandé de faire une inspection préachat. Une analyse des sols sur lesquels il est bâti peut aussi être recommandée dans certains cas. Des sols contaminés pourraient venir réduire la valeur de votre investissement immobilier.

Comment calculer la rentabilité d'un immeuble?

La méthode la plus simple pour calculer la rentabilité d'un immeuble est de soustraire toutes les dépenses annuelles (taxes, entretiens, assurances, etc.) de la somme que génère l'ensemble des loyers annuellement.

Une rentabilité acceptable est d'arriver à un ratio de revenus à 110 % du montant des dépenses, donc pour chaque 100 \$ de dépenses, il faudrait avoir 110 \$ de revenus. Ceci n'est qu'un barème, il est conseillé de discuter avec un expert pour vous assurer que la rentabilité de l'immeuble est suffisante.

Comment évaluer le prix des loyers?

Le prix d'achat doit refléter l'état du bâtiment, mais aussi prendre en compte les montants des loyers. Un immeuble avec des appartements loués à des montants inférieurs au marché n'a pas la même valeur que celui avec des baux signés à plus fort prix. Il faut donc établir le montant acceptable des loyers selon le type d'immeuble, sa localisation, son état, etc. et le mettre en rapport avec le prix d'achat.

Pour vous aider à déterminer ces montants, n'hésitez pas à poser des questions au vendeur pour savoir depuis combien d'années les locataires habitent leur logement, quelle est leur durée moyenne de résidence, à quand remonte la dernière augmentation, etc.

Comparez également le prix de vente à celui d'immeubles locatifs semblables au cours de la dernière année, toujours en tenant compte du prix des loyers. Un courtier immobilier pourra faire cet exercice avec vous.

Vaut-il mieux être propriétaire occupant ou non?

Il vous faudra déterminer si vous souhaitez vivre dans un des logements ou non. Si tous les logements sont loués, d'un point de vue fiscal, les dépenses courantes liées à l'immeuble pourront être soustraites des revenus. En revanche, si vous êtes propriétaire occupant, seules les dépenses pour les logements en location seront déductibles. Mais, à la revente, la portion de l'immeuble que le propriétaire habite est exemptée de l'impôt sur le gain en capital.

À quel taux serez-vous imposé pour la vente de votre immeuble? Cela dépend de votre situation, car 50 % des gains compris entre le prix d'achat et le prix de vente sont imposables et le taux d'imposition dépendra des revenus globaux du propriétaire, car ce dernier inclura ces gains à ses autres revenus (emploi, placements, etc.).

En terminant, un immeuble locatif peut être une bonne option d'investissement pour vous, mais il faut absolument être prêt à y consacrer du temps. Il faut aimer la gestion, avoir beaucoup de patience avec les locataires et être disponible pour répondre à leurs demandes. Discutez de vos projets d'investissement immobilier avec l'un de nos experts. Pour vos questions, on est là.

Publié le 22 mars 2021 par Banque Nationale

Toute reproduction totale ou partielle est strictement interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Banque Nationale du Canada.

Les articles et renseignements accessibles sur ce site Internet sont protégés par les lois sur le droit d'auteur en vigueur au Canada ou dans d'autres pays, le cas échéant. Les droits d'auteur dans ces articles et renseignements peuvent appartenir à la Banque Nationale du Canada ou à d'autres personnes. Toute reproduction, rediffusion, communication par télécommunication, incluant par référence via un hyperlien, ou toute autre utilisation non explicitement permise, de la totalité ou d'une partie de ces articles et renseignements, est interdite sans le consentement préalable et écrit de leur titulaire respectif.

Le contenu de ce site ne doit en aucune façon être interprété, considéré ou utilisé comme s'il constituait des conseils d'ordre financier, juridique, fiscal ou autre. La Banque Nationale et ses partenaires en contenu ne peuvent être tenus responsables des dommages que vous pourriez subir dans le cadre d'une telle utilisation.

Nous tenons à vous informer que l'information présentée sur ce site web, qu'elle soit d'ordre financier, fiscal ou réglementaire, pourrait ne pas être valable à l'extérieur de la province du Québec.

Cet article est offert par la Banque Nationale, ses filiales et les entités de son groupe à titre informatif seulement. Il ne crée aucune obligation légale ou contractuelle pour la Banque Nationale, ses filiales et les entités de son groupe et le contenu des programmes et des conditions qui y sont décrits est sujet à changement.

Les hyperliens contenus dans cet article pourraient rediriger vers un site externe qui n'est pas administré par la Banque Nationale. La Banque ne peut être tenue responsable du contenu de ce site externe ni des dommages résultant de son utilisation.

Les opinions présentées dans ce texte sont celles de la personne interviewée. Elles ne reflètent pas nécessairement les opinions de la Banque Nationale ou de ses filiales.

Pour tout conseil concernant vos finances et celles de votre entreprise, veuillez consulter votre conseiller de la Banque Nationale, votre planificateur financier ou, le cas échéant, tout professionnel (comptable, fiscaliste, avocat, etc.).