

IMMOBILIER

De moins en moins payant d'acheter un plex

Le rendement annuel courant sur le capital investi est passé de 7 à 0 % en deux ans



André Dubuc
andre.dubuc@transcontinental.ca

Les plex (immeubles de deux à cinq logements) sont l'objet d'une surenchère qui fait diminuer à vue d'oeil le rendement espéré sur ce type d'investissement. Les investisseurs doivent se rabattre sur les immeubles d'au moins six logements pour en avoir pour leur argent.

Aux prix de vente en vigueur, les loyers perçus ne suffisent plus à couvrir les dépenses et les frais d'intérêt en 2007. Constat brutal : le rendement annuel courant obtenu sur son investissement dans un plex est nul ou même négatif !

Le rendement annuel courant équivaut aux revenus de loyer, moins les dépenses d'exploitation (taxes, assurances, chauffage, entretien) et les frais d'intérêt.

« Moi, en tous cas, je n'investirais pas là-dedans », laisse tomber Geneviève Janelle, présidente de Magex Technologies, une PME sherbrookeuse qui a créé le logiciel en ligne *Zoom-Imm*, qui permet d'analyser la rentabilité d'immeubles à revenus.

À notre demande, Magex a décortiqué 30 transactions récentes, soit 10 dans à Longueuil, à Sherbrooke et à Québec. Les faits saillants sont résumés dans notre tableau.

M^{me} Janelle avait fait le même exercice une première fois en mai 2005. À l'époque, les plex donnaient un rendement sur la mise de fonds variant entre 7 et 10 % dans ces trois villes (rendement courant sur la mise de fonds = (revenu de location - dépenses d'exploitation - intérêts hypothécaires) divisé par la mise de fonds).

En mars 2007, le rendement courant est nul durant la première année de propriété.

Quand même possible de faire de l'argent

Avant d'aller plus loin, précisons qu'un rendement annuel courant de 0 % sur la mise de fonds

Analyse du marché des plex en 2007

Longueuil	Sherbrooke	Québec	
Prix moyen du plex (3 à 5 logements)	305 200 \$	231 450 \$	199 700 \$
Prix moyen par logement	86 360 \$	63 176 \$	58 140 \$
Multiplicateur du revenu brut ¹	12,9	10,87	9,61
Liquidités produites par année pour le plex au complet ²	-1 603 \$	-1 667 \$	-508 \$
Taux de rendement courant sur l'actif ³	5,17 %	4,98 %	5,93 %
Taux de rendement courant sur le capital investi ^{4,5}	-1,96 %	-2,71 %	1,15 %
Taux de rendement total sur le capital investi ^{6,7}	11,44 %	10,69 %	14,55 %

1 Multiplicateur du revenu brut: prix d'achat divisé par les revenus bruts. 2 Liquidités produites: la différence entre les revenus de loyer et toutes les dépenses (exploitation et versements hypothécaires). 3 Taux de rendement courant de l'actif: la différence entre les revenus et les dépenses d'exploitation, divisée par le prix d'achat. 4 Rendement courant sur le capital investi = (Revenu de location - dépenses d'exploitation - intérêts hypothécaires) divisé par la mise de fonds. La mise de fonds a été estimée à 25 % du prix d'achat du plex. 5 Financement à 75 % du prix d'achat à un taux d'intérêt de 6 % pendant 5 ans, amorti sur 25 ans. 6 Taux de rendement total sur le capital investi: Revenus de location - dépenses d'exploitation - versements hypothécaires + capital remboursé + plus-value, divisé par le montant de la mise de fonds (25 % du prix d'achat). 7 Plus-value estimée à 2 % de la valeur du plex par année.

SOURCE: MAGEX TECHNOLOGIES

TABLEAU: LES AFFAIRES

en 2007 ne veut pas nécessairement dire qu'un investisseur ne fera jamais d'argent avec son plex.

Pourquoi ?

Avec les années, sa facture annuelle d'intérêts baissera à mesure qu'il remboursera le capital emprunté, ce qui fera augmenter son rendement courant.

De plus, si le propriétaire est à son affaire, il s'assurera que ses loyers augmentent plus vite que ses dépenses d'exploitation, ce qui contribuera au rendement courant. Finalement, il empochera une certaine plus-value à la revente de son immeuble, ce qui s'ajoutera à son rendement total.

C'est dire qu'un propriétaire consciencieux qui achète un plex en 2007 avec un horizon de détention de long terme finira par faire de l'argent avec son immeuble.

C'est néanmoins devenu plus risqué et laborieux que s'il avait acheté en 2000.

Pour propriétaires-occupants seulement

Le marché des immeubles de cinq logements et moins est dominé par les propriétaires-occupants qui cherchent à diminuer le montant qu'ils déboursent pour se loger, et non pas pour faire un profit.

C'est l'analyse faite par Patrice Ménard, un agent immobilier spécialisé dans les immeubles à revenus. Il publie *L'Actif Immobilier*, un bulletin électronique qui recense les transactions des immeubles à revenus sur l'île de Montréal (www.patricemenard.com).

Mais même pour les propriétaires-occupants, le marché reste cher. Responsable des Éditions Transcontinental, une société qui appartient à Transcontinental, l'éditeur des AFFAIRES, Jean Paré, en est à sa sixième offre sur autant de plex depuis l'automne.

Son critère financier est que le coût mensuel de son nouveau chez-soi ne dépasse pas de 15 % son coût d'occupation actuel. « Ça n'arrête pas

de monter, se plaint le jeune homme. Si je n'achète pas le duplex à 400 000 \$ qui m'est proposé, il va peut-être se vendre 525 000 \$ dans deux ans et j'aurai perdu ma chance... »

« Idéalement, le propriétaire-occupant doit choisir un plex qui présente un certain potentiel d'appréciation des loyers. Si deux immeubles se vendent à 10 fois les revenus annuels, il faut choisir celui qui a les revenus les plus bas », suggère Louise Roy, courtier immobilier dont le site Web (www.louiseroy.com) est une mine de renseignements pour le futur proprio de plex.

Selon elle, les quartiers de Ville-Émard, Côte-Saint-Paul, le « beau » Verdun, et Hochelaga-Maisonneuve restent des quartiers intéressants à Montréal en raison de leurs prix encore raisonnables et de leur proximité du centre-ville.

Patrice Ménard croit au potentiel du sud-ouest de Montréal. « Le projet de casino n'a pas fonctionné, le stade Saputo ne sera pas construit là, mais tôt ou tard, il va se passer quelque chose dans le quartier », soutient-il.

Vaut mieux un six logements

M. Ménard recommande aux investisseurs de se tourner vers les immeubles de six logements et plus s'ils veulent faire de l'argent.

Sur l'île de Montréal, la différence entre le prix moyen d'un triplex et d'un immeuble de six logements est de seulement 40 000 \$. Les six logements sont évalués par les banques selon les revenus de loyer et non pas sur la base de ventes comparables, comme c'est le cas pour les plex achetés par des propriétaires-occupants.

Aux investisseurs pressés, Louise Roy suggère de prendre leur mal en patience. Le marché devrait s'ajuster à la baisse si le gouvernement du Canada exemptait de l'impôt le gain en capital comme il l'a promis.

Le cas échéant, elle prévoit une remontée des taux de rendement de 100 à 150 points de base. Actuellement, les immeubles de six logements donnent un rendement sur l'actif de 6,50 à 7 %. Il pourrait monter à 8 % avec le changement fiscal, croit-elle. ■