

Analyse du marché de l'immobilier et de la rentabilité du logement locatif

LOUIS GAUDREAU, chercheur à l'IRIS
 GUILLAUME HÉBERT, chercheur à l'IRIS
 JULIA POSCA, chercheuse à l'IRIS

Tableau 1

Mise à jour des hypothèses dans l'étude de 2004 de l'IRIS

	Centre		Couronne		Banlieue	
	Faible densité	Haute densité	Faible densité	Haute densité	Faible densité	Haute densité
Taux d'augmentation des dépenses courantes	2,4 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %
Taux d'augmentation des loyers	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Accroissement de la valeur de l'immeuble et du terrain	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Taux de financement hypothécaire	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %
Remboursement du prêt (années)	25	25	25	25	25	25
Taux d'amortissement de l'immeuble	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %
Prix d'acquisition de l'immeuble et du terrain	2 150 000 \$	19 600 000 \$	1 835 000 \$	17 250 000 \$	1 747 500 \$	16 950 000 \$
Prix d'acquisition du terrain	400 000 \$	1 600 000 \$	210 000 \$	750 000 \$	122 500 \$	450 000 \$
Loyer mensuel initial par logement	800 \$	1000 \$	650 \$	750 \$	550 \$	650 \$
Taux d'inoccupation et loyers impayés	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Nombre de logements	25	150	25	150	25	150
Mise de fonds en pourcentage	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %
Dépenses d'exploitation initiales	109 882 \$	869 508 \$	94 196 \$	733 320 \$	86 427 \$	10 170 000 \$
Dépenses d'exploitation initiales (en % des revenus)	47,2 %	49,8 %	49,8 %	56,0 %	54,0 %	60,0 %
Taux d'imposition du propriétaire	50,0 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %	50,0 %
Année de vente de l'immeuble	15	15	15	15	15	15
Gain en capital imposable	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %
Taux d'actualisation après impôts	13,6 %	12,2 %	13,1 %	10,9 %	11,9 %	10,1 %
Taux d'actualisation après impôts (abolition dédu gain capital)	12,0 %	10,4 %	11,4 %	8,9 %	10,1 %	8,1 %
Taux de rendement avant impôts	27,3 %	24,4 %	26,4 %	21,7 %	23,8 %	20,2 %
Taux de rendement avec abolition déduction gain capital	23,9 %	20,9 %	22,7 %	17,9 %	20,2 %	16,2 %

Tableau 2

Mise à jour des éléments calculés dans l'étude de 2004 de l'IRIS

	Centre		Couronne		Banlieue	
	Faible densité	Haute densité	Faible densité	Haute densité	Faible densité	Haute densité
Mise de fonds	(645 000)	(5 880 000)	(550 500)	(5 175 000)	(524 250)	(5 085 000)
Loyers	4 174 553	31 309 144	3 391 824	23 481 858	2 870 005	20 350 944
Dépenses d'exploitation	(1 956 111)	(15 478 970)	(1 676 888)	(13 054 553)	(1 538 572)	(12 122 085)
Dépenses capitalisables	0	0	0	0	0	0
Remboursement de l'emprunt	(1 445 070)	(13 173 662)	(1 233 350)	(11 594 167)	(1 174 540)	(11 392 529)
Impact fiscal des revenus nets	(357 699)	(607 001)	(186 711)	1 365 183	(9 640)	2 414 072
Prix de vente	4 469 696	40 746 992	3 814 833	35 861 511	3 632 927	35 237 833
Hypothèque résiduelle	(781 388)	(7 123 347)	(666 905)	(6 269 272)	(635 104)	(6 160 241)
Impôts à payer à la vente	(970 717)	(9 306 329)	(857 837)	(8 337 494)	(834 236)	(8 256 574)
TOTAL	2 488 264	20 486 827	2 034 465	16 278 066	1 786 590	14 986 419
Valeur actuelle nette	0	0	0	0	0	0

Tableau 3

Taux de rendement d'un propriétaire pour une réparation ou une amélioration majeure calculé pour une dépense courante et pour une dépense en capital en tenant compte de l'impact fiscal, selon les critères de fixation proposé dans un document de la CORPIQ

Année	Dépense réelle	Augmentation de loyer	Impact fiscal		Flux monétaire		Flux actualisés	
			Dépense courante	Dépense en capital	Dépense courante	Dépense en capital	Dépense courante	Dépense en capital
1	5 000,00	-	5 000,00	200,00	(3 250,00)	(4 930,00)	(3 250,00)	(4 930,00)
2	-	290,00	-	192,00	188,50	255,70	175,64	242,02
3	-	295,80	-	184,32	192,27	256,78	166,94	230,04
4	-	301,72	-	176,95	196,12	258,05	158,66	218,80
5	-	307,75	-	169,87	200,04	259,49	150,80	208,26
6	-	313,91	-	163,07	204,04	261,11	143,32	198,35
7	-	320,18	-	156,55	208,12	262,91	136,22	189,03
8	-	326,59	-	150,29	212,28	264,88	129,47	180,26
9	-	333,12	-	144,28	216,53	267,02	123,05	171,99
10	-	339,78	-	138,51	220,86	269,34	116,95	164,20
11	-	346,58	-	132,97	225,27	271,81	111,15	156,84
12	-	353,51	-	127,65	229,78	274,46	105,64	149,89
13	-	360,58	-	122,54	234,38	277,27	100,41	143,33
14	-	367,79	-	117,64	239,06	280,24	95,43	137,11
15	-	375,15	-	112,93	243,84	283,37	90,70	131,23
16	-	382,65	-	108,42	248,72	286,67	86,20	125,65
17	-	390,30	-	104,08	253,70	290,12	81,93	120,36
18	-	398,11	-	99,92	258,77	293,74	77,87	115,34
19	-	406,07	-	95,92	263,95	297,52	74,01	110,58
20	-	414,19	-	92,08	269,22	301,45	70,34	106,04
21	-	422,48	-	88,40	274,61	305,55	66,85	101,73
22	-	430,92	-	84,86	280,10	309,80	63,54	97,63
23	-	439,54	-	81,47	285,70	314,22	60,39	93,72
24	-	448,33	-	78,21	291,42	318,79	57,40	90,00
25	-	457,30	-	75,08	297,25	323,52	54,55	86,45
26	-	466,45	-	72,08	303,19	328,42	51,85	83,06
27	-	475,78	-	69,20	309,25	333,47	49,28	79,83

Année	Dépense réelle	Augmentation de loyer	Impact fiscal		Flux monétaire		Flux actualisés	
			Dépense courante	Dépense en capital	Dépense courante	Dépense en capital	Dépense courante	Dépense en capital
28	-	485,29	-	66,43	315,44	338,69	46,84	76,74
29	-	495,00	-	63,77	321,75	344,07	44,51	73,79
30	-	504,90	-	61,22	328,18	349,61	42,31	70,96
31	-	514,99	-	58,77	334,75	355,32	40,21	68,26
32	-	525,29	-	56,42	341,44	361,19	38,22	65,68
33	-	535,80	-	54,16	348,27	367,23	36,32	63,21
34	-	546,52	-	52,00	355,24	373,43	34,52	60,83
35	-	557,45	-	49,92	362,34	379,81	32,81	58,56
36	-	568,60	-	47,92	369,59	386,36	31,18	56,39
37	-	579,97	-	46,00	376,98	393,08	29,64	54,30
38	-	591,57	-	44,16	384,52	399,98	28,17	52,29
39	-	603,40	-	42,40	392,21	407,05	26,77	50,37
40	-	615,47	-	40,70	400,05	414,30	25,45	48,53
41	-	627,78	-	39,07	408,05	421,73	24,19	46,75
42	-	640,33	-	37,51	416,22	429,34	22,99	45,05
43	-	653,14	-	36,01	424,54	437,14	21,85	43,41
44	-	666,20	-	34,57	433,03	445,13	20,76	41,84
45	-	679,52	-	33,19	441,69	453,31	19,73	40,33
46	-	693,12	-	31,86	450,53	461,68	18,76	38,88
47	-	706,98	-	30,58	459,54	470,24	17,83	37,48
48	-	721,12	-	29,36	468,73	479,00	16,94	36,14
49	-	735,54	-	28,19	478,10	487,97	16,10	34,84
50	-	750,25	-	27,06	487,66	497,13	15,31	33,60
VAN							0,00	0,00
Rendement net							7,3%	5,7%
Rendement avant impôts							11,3%	8,7%

* Augmentation de loyer 1^{ère} année : 5,8 %
 Augmentation annuelle après 1^{ère} année : 2,0 %