

Juin 2011

Annexe à la note socio-économique

# Rentabilité du logement locatif pour les propriétaires : Hypothèses des simulations

## Centre

Hypothèses	Faible densité - conservateur	Faible densité - optimiste	Haute densité - conservateur	Haute densité - optimiste
Taux d'augmentation des dépenses courantes	4,0%	2,0%	4,0%	2,0%
Taux d'augmentation des loyers	2,0%	3,0%	2,0%	3,0%
Accroissement de la valeur de l'immeuble et du terrain"	3,0%	4,0%	3,0%	4,0%
Taux de financement hypothécaire	7,5%	5,5%	7,5%	5,5%
Remboursement du prêt (années)	25	25	25	25
Taux d'amortissement de l'immeuble	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Prix d'acquisition de l'immeuble et du terrain	3 214 250	3 214 250	29 302 000	29 302 000
Prix d'acquisition du terrain	600 000	600 000	2 400 000	2 400 000
Loyer mensuel initial par logement	750	750	1100	1100
Taux d'inoccupation et loyers impayés	4,0%	2,0%	4,0%	2,0%
Nombre de logements	25	25	150	150
Mise de fonds en pourcentage	30%	30%	30%	30%
Dépenses d'exploitation initiales	99 360	101 430	912 384	931 392
Taux d'imposition du propriétaire	48,2%	48,2%	48,2%	48,2%
Année de vente de l'immeuble	15	15	15	15
Gain en capital imposable	50%	50%	50%	50%
Taux d'actualisation après impôts	5,1%	9,2%	4,9%	9,1%
<b>Taux de rendement avant impôts</b>	<b>9,8%</b>	<b>17,8%</b>	<b>9,4%</b>	<b>17,5%</b>

**Couronne**

<b>Hypothèses</b>	<b>Faible densité – conservateur</b>	<b>Faible densité – optimiste</b>	<b>Haute densité – conservateur</b>	<b>Haute densité – optimiste</b>
Taux d'augmentation des dépenses courantes	4,0%	2,0%	4,0%	2,0%
Taux d'augmentation des loyers	2,0%	3,0%	2,0%	3,0%
Accroissement de la valeur de l'immeuble et du terrain	3,0%	4,0%	3,0%	4,0%
Taux de financement hypothécaire	7,5%	5,5%	7,5%	5,5%
Remboursement du prêt (années)	25	25	25	25
Taux d'amortissement de l'immeuble	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Prix d'acquisition de l'immeuble et du terrain	2 743 000	2 743 000	25 790 000	25 790 000
Prix d'acquisition du terrain	310 000	310 000	1 120 000	1 120 000
Loyer mensuel initial par logement	650	650	950	950
Taux d'inoccupation et loyers impayés	4,0%	2,0%	4,0%	2,0%
Nombre de logements	25	25	150	150
Mise de fonds en pourcentage	30%	30%	30%	30%
Dépenses d'exploitation initiales	89 856	91 728	886 464	904 932
Taux d'imposition du propriétaire	48,2%	48,2%	48,2%	48,2%
Année de vente de l'immeuble	15	15	15	15
Gain en capital imposable	50%	50%	50%	50%
Taux d'actualisation après impôts	5,0%	9,3%	4,2%	8,5%
<b>Taux de rendement avant impôts</b>	<b>9,7%</b>	<b>17,9%</b>	<b>8,1%</b>	<b>16,4%</b>

Hypothèses	Banlieue			
	Faible densité – conservateur	Faible densité – optimiste	Haute densité – conservateur	Haute densité – optimiste
Taux d'augmentation des dépenses courantes	4,0%	2,0%	4,0%	2,0%
Taux d'augmentation des loyers	2,0%	3,0%	2,0%	3,0%
Accroissement de la valeur de l'immeuble et du terrain	3,0%	4,0%	3,0%	4,0%
Taux de financement hypothécaire	7,5%	5,5%	7,5%	5,5%
Remboursement du prêt (années)	25	25	25	25
Taux d'amortissement de l'immeuble	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Prix d'acquisition de l'immeuble et du terrain	2 612 510	2 612 510	2 534 025	2 534 025
Prix d'acquisition du terrain	183 000	183 000	646 000	646 000
Loyer mensuel initial par logement	550	550	750	750
Taux d'inoccupation et loyers impayés	4,0%	2,0%	4,0%	2,0%
Nombre de logements	25	25	150	150
Mise de fonds en pourcentage	30%	30%	30%	30%
Dépenses d'exploitation initiales	83 952	85 701	751 680	701 190
Taux d'imposition du propriétaire	48,2%	48,2%	48,2%	48,2%
Année de vente de l'immeuble	15	15	15	15
Gain en capital imposable	50%	50%	50%	50%
Taux d'actualisation après impôts	4,1%	8,3%	3,3%	7,8%
<b>Taux de rendement avant impôts</b>	<b>8,0%</b>	<b>16,1%</b>	<b>6,3%</b>	<b>15,0%</b>



# IRIS

**Institut de recherche  
et d'informations  
socio-économiques**

L'Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS), un institut de recherche indépendant et progressiste, a été fondé à l'automne 2000. Son équipe de chercheurs se positionne sur les grands enjeux socio-économiques de l'heure et offre ses services aux groupes communautaires et aux syndicats pour des projets de recherche spécifiques.

**Institut de recherche et d'informations socio-économiques**

1710 Beaudry, Bureau 2.0 Montréal (Québec) H2L 3E7

514 789 2409 · [www.iris-recherche.qc.ca](http://www.iris-recherche.qc.ca)