



## Existe-t-il un remède à la faiblesse des taux d'intérêt ?

Depuis maintenant plusieurs mois, les épargnants doivent composer avec des niveaux de taux d'intérêt passablement bas. Il semble qu'il faille remonter à une époque qui précède celle du louis d'or en France pour retrouver pareille situation. À titre de comparaison, en 1771, le rendement obligataire moyen au pays de Louis XIII atteignait 6,5 %, alors qu'il oscillait autour de 3 et 4 % en Angleterre.

Nous avons vécu, au Canada, un épisode de bas taux tout au long de la décennie qui a suivi la fin de la Seconde Guerre, mais nous ne sommes par contre jamais tombés aussi bas qu'actuellement... Que pouvons-nous proposer aux épargnants en phase de préservation de leur patrimoine et de décaissement et qui vivent une situation quasi intenable ? Est-il encore temps d'investir dans le marché immobilier pour compenser le manque de revenu auquel ils font face ?

En rétrospective, les placements immobiliers se sont avérés plutôt rentables pour celui qui les a effectués après 2000. L'indice de prix de maison Teranet – Banque Nationale indique une croissance de valeur du marché immobilier montréalais de 6,16 % annualisée depuis le début de ce millénaire. La propriété alors payée 200 000 \$ vaut, 15 ans plus tard, près de 500 000 \$.

Qu'en est-il cependant de la dernière décennie du 20<sup>e</sup> siècle ? À Montréal, on estime une hausse annualisée de 0,6 % du 1<sup>er</sup> juillet 1990 au 20 juin 2000. Une

propriété de 100 000 \$ achetée en 1990 se vendait à peine 107 000 \$ en 2000... Pas toujours aussi favorable à l'enrichissement, le marché immobilier, pour ceux qui ont la mémoire courte. Les taux hypothécaires 5 ans sont quant à eux passés de 12,5 % à 8 % au cours de cette même période.

Donc, si la valeur des propriétés à Montréal a si peu progressé en contexte de baisse notable des taux hypothécaires au cours de la décennie 1990-2000, que peut-on prévoir en contexte de hausse potentielle de taux au cours des prochaines années ? En supposant que cette valeur demeure stable, quel rendement potentiel un investisseur peut-il espérer tirer d'un immeuble locatif au cours des 10 prochaines années ?

Supposons l'acquisition d'un immeuble de 6 logements au coût de 600 000 \$, payé comptant. Les revenus de location bruts sont de 44 500 \$. Les frais annuels s'élèvent quant à eux à 8 644 \$. Le rendement sur le capital investi se calcule comme suit :

Revenus bruts de location de 44 500 \$  
– frais annuels de 8 644 \$  
= revenu net de 35 856 \$

Rendement sur le capital investi =  
revenu net de 35 856 \$ / capital investi de  
600 000 \$ = 5,9 %

Imaginons maintenant, pour ce même immeuble, un financement hypothécaire de 450 000 \$ au taux de 3 %. Ce financement engendre des frais

d'intérêt supplémentaires de 13 500 \$ par an. Le revenu net de location passe donc à 22 356 \$ et le rendement sur le capital investi à 22 356 \$ / 150 000 \$ = 14,9 %. Pas si mauvais par les temps qui courent.

Qu'advient-il maintenant si on doit constituer un fonds de prévoyance à partir de 10 % des revenus bruts ?

Revenu net de location de 22 356 \$  
– cotisation de 4 450 \$ au fonds de  
prévoyance  
= 17 906 \$

17 906 \$ / capital investi de 150 000 \$  
= 11,9 %

Et si l'immeuble a un taux de vacance de 10 % ?

17 906 \$ de revenu net de location  
– 4 450 \$ de vacance  
= 13 456 \$

13 456 \$ / mise de fonds de 150 000 \$  
= 8,9 %

Dans le cas d'un achat comptant, sans financement hypothécaire, le rendement sur le capital investi serait de 26 956 \$ / 600 000 \$ = 4,5 %.

Désavantage majeur à considérer ? Le manque de liquidité de ce type de bien. Un placement dans l'immobilier locatif pour contrebalancer la persistante faiblesse des taux d'intérêt et générer un meilleur revenu constituera une avenue intéressante pour l'épargnant qui dispose du temps nécessaire, des compétences manuelles et d'un très bon niveau de résistance au stress, que ce type de placement impose. Autrement, il pourra très certainement utiliser l'une des nombreuses options de placement collectif de ce secteur déjà disponibles sur le marché. ■

« Je ne serais pas surpris que vous arriviez à la conclusion que votre réputation représente le plus précieux de vos actifs. »

Daniel Guillemette



**DES OPINIONS QUI ONT  
DU CARACTÈRE**

conseiller.ca,  
100 % conseillers.