



## Critères de sélection d'un immeuble à revenu

### Description

# Le taux de rendement, l'emplacement et l'état du bâtiment doivent être pris en compte

Par **Joseph Marovitch**

Une propriété à revenu peut être la forme la moins risquée d'investissement immobilier, à condition que certaines mesures soient prises pour réduire le risque. Beaucoup d'acheteurs achètent une propriété résidentielle sous le coup de l'émotion. Lorsqu'une propriété est achetée dans ces conditions, l'acheteur risque parfois de payer plus que la valeur de la propriété. Il ne devrait y avoir aucune considération émotionnelle lors de l'achat d'une propriété à revenu. L'achat doit être basé sur les chiffres.

Tel que discuté dans un article précédent, le **taux de capitalisation** devrait être de 5 ou plus pour que la propriété à revenus soit rentable. Si la propriété est de 6 unités ou plus et que le taux plafond est de 4,9 ou moins, le prix doit être ajusté pour s'assurer que le taux plafond est de 5 ou plus. Quand ce taux est inférieur à 5 vous payez trop cher si votre but est d'acquérir un immeuble à revenu actuellement en exploitation et dans son état actuel.

Il ne devrait y avoir aucune considération émotionnelle lors de l'achat d'une propriété à revenu. L'achat doit être basé sur les chiffres.

Le deuxième critère est l'**emplacement**. Si vous n'êtes pas un promoteur et que vous avez simplement l'intention d'acquérir un portefeuille d'immeubles à revenu, l'emplacement est important en termes de locataires, de loyers et de croissance de la valeur de la propriété. Les localités situées plus près du centre-ville ont tendance à avoir plus de valeur en termes de loyers et de potentiel de croissance de l'avoir propre de l'immeuble. Par conséquent, plus l'immeuble est proche d'un emplacement urbain, plus les loyers seront élevés et plus le locataire sera en mesure d'entretenir la propriété et de payer le loyer à temps. L'inconvénient est que vous payez plus pour moins d'unités.

Si vous achetez une propriété à revenu plus éloignée du centre d'une ville, vous paierez moins cher pour plus d'unités, mais vous aurez peut-être plus de soucis. Il y a certaines banlieues très agréables qui permettent d'investir



---

moins d'argent pour plus d'unités, avec aussi moins de tracas.

Le troisième critère est l'**état du bâtiment**. Si l'immeuble à revenu a un taux de capitalisation de 5 mais que l'immeuble a besoin de beaucoup de réparations, le coût des réparations réduira le taux de capitalisation. Encore une fois, le prix d'achat doit être ajusté pour maintenir le taux de capitalisation indiqué. Les éléments à examiner sont le toit, les joints de brique, les fenêtres, les balcons, le câblage, l'infiltration d'eau, les cafards, et d'autres encore. Pour réduire le risque, assurez-vous que la diligence raisonnable de l'offre comprend une inspection complète par un inspecteur en bâtiment certifié et expérimenté, ce qui n'est pas la même chose qu'un inspecteur de maisons.

En résumé, les critères suivants doivent être examinés lors de l'achat d'un immeuble à revenu :

1. Le taux de rendement
2. L'emplacement
3. La condition des lieux

'Pour réduire le risque, assurez-vous que la diligence raisonnable de l'offre comprend une inspection complète par un inspecteur en bâtiment certifié et expérimenté...'

Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous reporter à la section commentaires ci-dessous. Je répondrai rapidement à toutes vos questions. De plus, [cliquez ici](#) pour lire les articles précédents.

Prochain sujet: **Réduire risques et tracas après l'acquisition d'un immeuble à revenu**

---

## L'état du marché

Selon une étude récente de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les acheteurs de résidences situées à l'extérieur de l'île de Montréal constatent que les économies réalisées, par rapport à l'achat d'une propriété située à Montréal, compensent largement leurs frais de transport pour se rendre au travail sur l'île. L'étude de la SCHL indique que de plus en plus de gens achètent en banlieue et quittent l'île de Montréal. En fait, la SCHL prévient que si les prix des propriétés résidentielles continuent d'augmenter, de plus en plus d'acheteurs choisiront des maisons dans les banlieues.

Ce n'est pas vraiment une nouvelle et pourquoi cet avertissement ? Pensez-ils que les vendeurs choisiront de réduire leurs prix pour que les gens restent sur l'île de Montréal ? La hausse des prix est une progression naturelle lorsque l'offre commence à diminuer et que la demande reste la même ou même augmente. Montréal est une île avec une disponibilité de terrains à bâtir limitée et nous approchons de la limite présentement. Oui, les banlieues attireront plus d'acheteurs et les résidences de banlieue deviendront plus chères à l'achat. Les banlieues sont le prochain meilleur endroit où investir pour ceux qui voient le marché immobilier comme un investissement à long terme.

Pour comprendre le modèle de la croissance immobilière et son évolution, la SCHL devrait examiner des villes européennes comme Athènes, Rome et Paris, qui ont grossi depuis des milliers d'années. La croissance est inévitable. Et bien sûr, la loi de l'offre et de la demande s'applique également.



Abonnez-vous à notre  
infolettre pour être informé  
de nos plus récents articles

S'inscrire

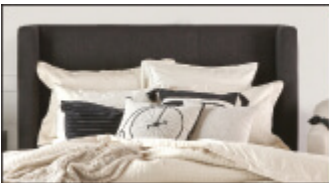
Image : Pexels

À lire aussi : [Autres articles par Joseph](#)

## [Marovitch](#)



**Joseph Marovitch** œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contacter Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à [josephmarovitch@gmail.com](mailto:josephmarovitch@gmail.com)



LIVRAISON GRATUITE  
achats de 99\$ et plus\*

LINEN CHEST

MAGASINEZ

### Categorie

1. Article | Immobilier

### Tags

1. achat
2. capitalization rate
3. condition
4. critères
5. criteria
6. diligence raisonnable
7. due diligence
8. emplacement
9. income property
10. Joe Marovitch
11. location
12. location
13. Propriété à revenu
14. purchase



---

15. ~~taux de capitalisation~~

**date créée**  
juin 2019