



INFOLETTRE IMMOBILIÈRE

VISITEZ NOUS AU : www.devimo.ca

Ce mois-ci, l'équipe de DEVIMO inc vous propose un forfait intéressant : **achetez un bloc de 4 heures de consultation privée** et obtenez un **rabais de 15%** (valeur de plus de 50\$)! Cette offre vous permettra d'avoir du soutien et de l'aide en tout temps pour votre première transaction ou pour n'importe quel problème de gestion que vous pouvez rencontrer! Vous obtiendrez plus de détails via notre site web ou en nous contactant par téléphone. *Permettez nous de vous aider à prospérer dans l'investissement immobilier!*

Ajustements de loyer 2011

En date du 25 janvier 2011, la Régie du logement a publiée ses critères de fixation de loyer pour l'année 2010. Seulement 2,50\$ d'augmentation de loyer mensuel peut être exigée par tranche de 1000\$ investi en travaux majeurs. À ce jour, cela représente le plus faible taux d'ajustement de loyer jamais vu...

Cette situation est déplorable, car bien des immeubles nécessitent de l'entretien et des réparations majeures, mais aucun propriétaire ne sera intéressé à investir pour des travaux, puisque les augmentations de loyers reliées sont très faibles... À presque tous les niveaux, les augmentations de loyers permises cette année sont réduites. L'an passé, 5,4% des dépenses d'entretien pouvaient se refléter par une augmentation de loyer ; or, cette année, le pourcentage dégringole à 0,7%. Dans cette situation, il a fort à parier que les propriétaires d'immeubles à revenus ne seront pas intéressés à conserver un budget d'entretien et réparations adéquats pour leurs propriétés, puisque le retour sur investissement est presque nul.

Par ailleurs, il n'est pas surprenant de remarquer une pénurie de logement au Québec, pour la même raison. Le prix des loyers moyens étant le plus bas au Canada, la majorité des entrepreneurs québécois ne sont pas intéressés à construire des immeubles locatifs, car le bas prix des loyers ne permet pas de justifier le prix de vente de ce type de bâtiment. Bref, les coûts de construction d'immeubles neufs sont trop élevés par rapport aux montants des loyers. C'est malheureusement un cercle vicieux...

Vous avez des commentaires ou des témoignages? N'hésitez pas à nous écrire!

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter.

L'équipe de DEVIMO inc

Saviez-vous que?

Saviez-vous qu'à compter du 18 mars 2011, le refinancement de votre propriété sera limité à 85% de sa valeur marchande au lieu de l'actuel 90%? De plus, l'amortissement maximal sera réduit de 35 ans à 30 ans.

Linda Smith, courtier hypothécaire
514-570-0083
lsmith@hypotheqa.ca

Connaissez-vous TOUS vos héritiers?

Dans ma pratique, je rencontre fréquemment des investisseurs immobiliers. Lors de l'analyse de leurs besoins, une question revient toujours: connaissez-vous le montant de la facture que vous devrez à Steven Harper et à Jean Charest au moment de votre décès? C'est à ce moment que je vois souvent des points d'interrogation dans le visage de mes clients.

La réponse est la suivante : environ 25% de l'augmentation de la valeur de vos immeubles autres que votre résidence principale, ce qui inclut terrains et résidences secondaires. Le montant en question représente généralement plusieurs dizaines de milliers de dollars. Il faut ajouter à la facture, la moitié des REER et la récupération sur amortissement s'il y a lieu. À titre d'exemple, votre immeuble a augmenté de \$400,000 depuis la date d'achat lorsque vous décédez. Résultat : votre succession devra payer \$100,000 en impôts. Dans plusieurs cas, les héritiers devront vendre un immeuble pour éviter d'avoir à refuser la succession, si le défunt n'avait pas prévu une couverture d'assurance-vie. Être contraint de vendre rapidement signifie souvent "vente de feu", donc appauvrissement du patrimoine.

En terminant, saviez-vous qu'une pratique populaire en Europe et chez la clientèle anglophone au Canada consiste à préserver et faire croître le patrimoine familial d'une génération à l'autre? Parfois en refilant la facture d'assurance-vie aux héritiers... !

Frédéric Scheidler
Conseiller en sécurité financière
Assurances Banque Nationale
514-927-4792
Frederick.scheidler@cabn.net



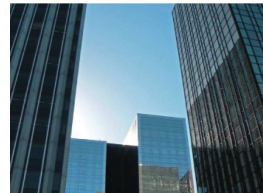
COORDONNÉES : 9 rue Chayer, Mascouche, Qc J7L 3H9 C : formation@devimo.ca

T : 514.282-6669
F : 450.477-8948

Envoyer nous un message à contact@devimo.ca afin de ne plus recevoir l'infolettre DEVIMO inc.

Copyright DEVIMO 2010 ©, Conception Studio 712

Numéro 7, Février 2011



[Visitez notre blog pour plus d'articles informatifs!](#)

Conférences à venir

- 8 février, Montréal - [Soirée CIIQ](#)
- 16 février, Montréal - [Analyse marché locatif - CORPIQ](#)
- 19 février, Boisbriand - [Déjeuner CBI](#)

Liens intéressants

- [Calculatrice d'épargne hypothécaire](#)
- [Corporation des propriétaires immobiliers du Québec \(CORPIQ\)](#)
- [Transsis Services Financiers - Sauvetages hypothécaires](#)