

Ce mois-ci, l'équipe de DEVIMO inc vous propose une promotion alléchante : assistez à une **formation « Aide à l'acquisition »**, et obtenez un service d'accompagnement de 3 heures totalement gratuitement (valeur de plus de 270\$)! Cette offre vous permettra de faire votre première transaction en toute quiétude! Vous pouvez voir les détails de la formation sur notre site web ou en nous contactant par téléphone. *Permettez nous de vous aider à prospérer dans l'investissement immobilier!*

### L'immobilier, créateur de richesse

Pourquoi tant de gens s'intéressent à l'investissement immobilier ? Parce que ce domaine permet, avec un minimum de temps, de réaliser un rendement sur investissement hors du commun. Tout d'abord, le principe de base qui rend l'immobilier intéressant : l'effet de levier. Nous réalisons des profits sur notre argent ainsi que sur des fonds empruntés (l'argent de la banque). Nous allons prendre un instant pour décortiquer les bénéfices qu'il est possible de toucher en investissant dans l'immobilier.

En investissant dans des propriétés à revenus, nous bénéficions d'un rendement à 3 composantes. Premièrement, il y a le rendement sur l'argent généré à chaque année, qui équivaut à un placement standard (5-10%). Ensuite, il y a la capitalisation, autrement dit, le remboursement d'hypothèque (8-12%) et finalement, la prise de valeur de l'immeuble (5-10%). L'ensemble des 3 composantes peut nous amener un rendement plus qu'intéressant et permettre de s'enrichir sécuritairement. Bien évidemment, la somme de ces 3 fractions de rendement donne un résultat très intéressant, mais nous ne pouvons pas obtenir concrètement la totalité des fonds avant la vente de l'immeuble. Il faut aussi être conscient que nous devons investir un peu de temps pour gérer nos immeubles, donc c'est pour cela que nous exigeons des rendements plus élevés.

Malheureusement, dans le contexte économique actuel où les revenus bancaires et boursiers peuvent être très faibles, certains investisseurs sont prêts à acheter des immeubles à des rendements beaucoup moindres, ne se souciant pas de l'aspect précédemment mentionné. Ceci représente une très grande erreur qui risque de les rendre inconfortables dans leurs investissements.

Pour ceux qui ne veulent pas avoir à s'occuper de leur immeuble, il est toujours possible de signer un contrat de gestion immobilière avec une compagnie qui fera tout à votre place.

### Choix d'une hypothèque et type de dettes

Cet article traitera de deux sujets de façon très concise. Tout d'abord, il sera question de l'importance de choisir le bon produit hypothécaire lors de l'achat d'une propriété, et ensuite des différents types de dettes et de leur effet.

#### CHOIX D'UN HYPOTHÈQUE

Pour les canadiens qui se cherchent une hypothèque aussi bien pour une maison qu'un immeuble à revenus, les taux continuent d'être historiquement bas. Alors que pour beaucoup la recherche d'un bon taux reste une priorité, cela vaut la peine de rencontrer un professionnel hypothécaire. Il peut vraiment vous aider à :

- Clarifier les différents choix qui s'offrent à vous ;
- Décider ce qui est le mieux pour vous lorsque l'on étudie les critères et termes d'une hypothèque comme les pénalités en cas de refinancement, les options de remboursements anticipés, l'option de sauter un versement, la portabilité et si elle peut être assumée ;
- S'assurer que les critères de votre hypothèque correspondent à vos objectifs personnels, aussi bien maintenant que plus tard.

#### BONNES DETTES OU MAUVAISES DETTES

Toutes les dettes ne sont pas égales...la différence : est-ce qu'elle aide ou est-ce qu'elle fait mal au budget et à l'atteinte de vos objectifs financiers.

Certaines mauvaises dettes peuvent être perçues comme un investissement pour l'avenir :

- Emprunter de l'argent pour maximiser vos contributions REER.
- Prêts à intérêts déductibles d'impôts pour gagner des revenus d'investissement.
- Emprunter pour acquérir des biens dont la valeur pourrait augmenter, comme votre maison ou une propriété à revenus.
- Les prêts étudiant qui vous permettent de faire des études et construire les bases de votre carrière.

Cependant d'autres types de dettes peuvent être un frein lors d'occasions qui pourraient se présenter plus tard :

- Les dettes de crédit rotatif à haut taux d'intérêt comme les soldes de certaines cartes de crédit ou des cartes de magasins.
- Acheter quelque chose qui n'a pas ou peu de valeur financière en utilisant des fonds empruntés.
- Les avances en espèces à partir de la carte de crédit. L'intérêt est facturé dès le départ, à partir du jour du retrait des fonds.

Faites attention au type de crédit utilisé et la raison de cette utilisation afin de vous assurez de la sainteté de votre bilan!

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à communiquer avec moi.

Jean-Claude Hébert  
Consultant hypothécaire et agent immobilier affilié  
514-702-5484  
[jeanclaude.hebert@groupeih.ca](mailto:jeanclaude.hebert@groupeih.ca)



**COORDONNÉES :** 9 rue Chayer, Mascouche, Qc J7L 3H9

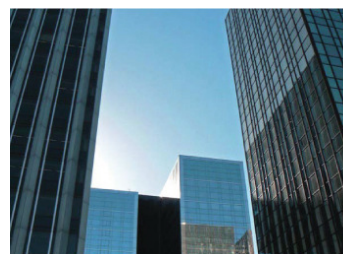
T : 514.282-6669

F : 450.477-8948

C : [formation@devimo.ca](mailto:formation@devimo.ca)

Envoyer nous un message à [contact@devimo.ca](mailto:contact@devimo.ca) afin de ne plus recevoir l'infolettre DEVIMO inc.

### Numéro 3, Mars 2010



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

### Conférences à venir

- 23 mars, Montréal - [Conférence Prix d'excellence en immobilier](#)
- 30 mars, Granby - [Conférence RPHL- Immobilier et impôts](#)
- 6 avril, Montréal - [Soirée CIQ](#)
- 12 avril, Montréal - [Conférence APQ - Préparation Régie du logement](#)

### Liens intéressants

- [Régie du logement en ligne](#)
- [REALTOR - Recherche immobilière](#)
- [Transsis Services Financiers - Sauvetages hypothécaires](#)