

**Le bon côté,
le mauvais côté
et
le côté pénible
de la
location**

La location immobilière, c'est un peu le Far West. Quand on possède le bon savoir-faire, cependant, la location d'une propriété peut s'avérer un excellent filon.

À LOUER

Présenté par



Le père d'Iman, avec générosité, lui a acheté une maison dans le quartier The Annex de Toronto pour qu'elle en tire un revenu de location. Ils croyaient tous deux qu'Iman, en devenant propriétaire, pourrait gagner un revenu facilement et sans trop d'effort et accumuler une valeur nette apte à contribuer à son épargne-retraite. De plus, comme le locataire, une connaissance de la famille, était plein de bonne volonté, la partie la plus ardue était déjà réglée – du moins le pensaient-ils.

Son locataire était un avocat en vue qui, estimait Iman, pouvait aisément se permettre un loyer mensuel costaud de 8 000 \$. L'avocat, qui logeait alors dans un immeuble de prestige, projetait l'image d'un homme à l'aise et responsable. Tant et si bien qu'elle a renoncé à vérifier ses références et lui a offert d'emménager immédiatement.

Peu de temps après, son chèque de loyer s'est révélé être sans provisions. Son locataire lui a promis que cela ne se reproduirait plus et, pour s'excuser, a même invité la famille à un souper gastronomique dans un des meilleurs restaurants de la ville. Cependant, ses excuses se sont rapidement révélées futiles, la banque refusant ses chèques l'un après l'autre.

« Pendant ce temps, je devais quand même continuer de payer mon emprunt hypothécaire, les services publics et l'impôt foncier, raconte Iman. Il me devait des dizaines de milliers de dollars et ma dette gonflait. »

Après avoir examiné les recours possibles avec un avocat, Iman s'est rendu compte que ce ne serait ni facile ni bon marché d'expulser son locataire et de recouvrer l'argent qu'il lui devait. La leçon a été coûteuse et difficile à accepter. Elle lui a appris que si la location peut être payante, elle peut aussi, parfois, engendrer des situations grotesques.

Selon l'Indice du logement locatif canadien, 30 % des ménages canadiens sont locataires¹. Le marché actuel de l'habitation étant surchauffé, leur nombre est croissant. De plus en plus de gens qui ne peuvent se payer une maison choisissent la location. Étant donné que le nombre de locataires solvables grossit, nombreux sont ceux qui jugent que le temps est propice pour devenir locateur. Comme n'importe quel placement, toutefois, la location de votre propriété

comporte à la fois des risques et la possibilité d'un revenu. La perspective d'un revenu de location et de la constitution d'une valeur nette est certes attrayante, mais elle s'accompagne des obligations qui incombent au propriétaire d'un deuxième immeuble et qui impliquent de courir de temps à autre après un loyer en retard ou de se retrouver aux prises avec des locataires indésirables. Si vous envisagez d'acquérir un immeuble locatif, vous devez être conscient du bon côté, du mauvais côté et du côté pénible de la location.

Le bon côté : un investissement à long terme

Si vous disposez d'une somme ou d'un crédit suffisant pour verser un acompte, vous pouvez acheter une propriété et la louer pour couvrir vos coûts de portage. Au fur et à mesure que vous remboursez votre propriété et que celle-ci, le cas échéant, prend de la valeur, vous augmentez votre valeur nette.



Lorsque vous vendez la propriété, vous conservez cette valeur nette. Par exemple, si vous aviez acheté en 2005 une maison à deux étages n'importe où au Canada, le prix de cette maison aurait probablement augmenté de 115 % en moyenne².

« L'achat d'un immeuble locatif représente un engagement important », déclare Charley Tsai, vice-président de Planification pour les clients à valeur nette élevée à Gestion de patrimoine TD. « Toutefois, si vous faites preuve de détermination, il pourra vous procurer à long terme un flux de trésorerie et un patrimoine. »

Sofia était dans la vingtaine lorsqu'elle a acheté sa maison, qui est dotée d'un appartement à l'étage. En louant cet appartement, elle a pu rembourser la majeure partie de son emprunt hypothécaire. Après son mariage avec Jonathan, le couple a acheté une autre maison pour ses propres besoins et a loué le rez-de-chaussée de la première maison de Sofia, en plus de l'appartement au-dessus. Lorsque le couple a décidé de vendre la première maison de Sofia il y a quelques années, la valeur nette accumulée pendant 15 ans lui a permis de payer entièrement les deux propriétés et de vivre sans emprunt hypothécaire à rembourser.

« Cela a été l'une des meilleures décisions que j'ai jamais prises sur le plan financier, affirme Sofia. Vivre sans paiements hypothécaires nous a donné la chance d'économiser en vue de la retraite, pour faire des voyages ou pour nous permettre un certain luxe. »

En étant propriétaire d'un immeuble locatif ou en louant une partie de votre espace, vous pouvez déduire certaines dépenses dans votre déclaration de revenus et votre relevé d'imposition. L'intérêt sur votre prêt hypothécaire, l'impôt foncier, l'assurance, les services publics, les frais de gestion immobilière et même l'entretien et les rénovations peuvent réduire votre impôt à payer.

Cependant, si l'immeuble locatif prend de la valeur, il est peu probable que vous empochiez la totalité du gain. « Si la propriété que vous louez n'est pas votre résidence principale et qu'elle s'est appréciée, vous devrez, lorsque vous la vendrez, payer de l'impôt sur le gain en capital, déclare Tsai. C'est pourquoi il est important d'en discuter avec votre conseiller fiscal, qui peut vous aider à planifier les questions d'impôt avant que vous vendiez la propriété. »

Avec une bonne planification, cette deuxième maison ou ce logement accessoire que vous louez peut vous aider à prendre une retraite plus tôt et dans une meilleure situation financière.

Le mauvais côté : le marché de l'habitation est risqué

Comme tout placement, votre immeuble locatif comporte un risque. Rien ne garantit que sa valeur augmentera : cela dépend du moment auquel vous avez acheté la propriété et de l'endroit où celle-ci est située. Si vous envisagez actuellement d'acheter un immeuble locatif, vous devez vous assurer que le revenu de location couvrira la totalité de vos coûts. Sinon, votre revenu de location risque d'être négatif. Cela implique également que si, à un certain stade, vous ne parvenez pas



à trouver un locataire, si vous ne pouvez pas remplir vos obligations financières à l'égard de la propriété ou si vous êtes sur le point de divorcer ou de vous séparer, vous pourriez être obligé de vendre la propriété à perte. De plus, si les taux d'intérêt augmentent, vous pourriez avoir de la difficulté à effectuer les paiements hypothécaires associés à votre deuxième maison.

« Pour obtenir le financement voulu, vous aurez peut-être à fournir à titre d'acompte une bonne partie du prix d'achat, affirme Tsai. En tant qu'investisseur immobilier, vous aurez peut-être plus de peine à remplir les critères de financement; comme l'assurance hypothécaire ne s'applique pas aux immeubles de placement, vous devrez verser un acompte substantiel et posséder un bon dossier de crédit. Vous n'obtiendrez peut-être pas les taux hypothécaires les plus bas qui sont réservés aux acheteurs de maison. »

Consultez un spécialiste hypothécaire pour qu'il vous aide à analyser les choix qui s'offrent à vous et à déterminer si un immeuble de placement est une bonne solution pour vous, compte tenu du marché de l'habitation actuel.

Le côté pénible : du travail, du travail et encore du travail

À titre de propriétaire, il vous incombe de maintenir la propriété en bon état. Vous devez également vous assurer que la propriété est conforme aux normes en matière de santé, de sécurité et de logement. Même si votre locataire était au courant d'un problème et qu'il a accepté de louer l'espace en connaissance de cause, vous devez vous assurer que la propriété est en bon état. Autrement dit, vous devez effectuer rapidement les réparations nécessaires. Par conséquent, à moins que vous soyez disposé à consacrer des efforts et de l'argent pour entretenir un bien locatif, vous devriez y penser à deux fois avant de vous engager dans une entreprise de location.



De plus, vous n'êtes pas uniquement responsable de l'intérieur de la propriété. En tant que propriétaire, vous êtes tenu d'assurer l'entretien de toutes les aires communes. Cela signifie que vous devez déneiger la voie d'accès pour les voitures l'hiver, tondre la pelouse l'été, enlever les feuilles entassées dans les gouttières l'automne et ramoner les cheminées au printemps.

Vous espérez également que votre locataire vous préviendra à temps si des réparations sont nécessaires, afin d'éviter d'endommager inutilement la propriété. Diane, qui est maquilleuse à Toronto, se souvient du locataire d'un appartement au sous-sol qui n'avait pas remarqué une fuite provenant de la cuisine située au-dessus.

« Lorsque j'ai décelé la fuite, la moisissure s'était répandue partout, raconte-t-elle. Cela m'a coûté des milliers de dollars en réparations et l'assurance ne couvrait pas le dégât. »

Sofia affirme qu'un immeuble locatif s'use beaucoup plus rapidement qu'une résidence principale. « Mes locataires ont tendance à ne pas m'appeler, si bien que l'immeuble a certainement subi des dommages à long terme, explique-t-elle. Mon mari a dû se charger de tous les travaux de bricolage. Certaines fins de semaine, je ne le voyais pas du tout, parce qu'il était en train de réparer la location. »

Naturellement, il ne faut pas oublier tout le travail qui incombe au propriétaire d'une entreprise : les reçus, les budgets, la comptabilité et l'impôt, les frais juridiques et la recherche de bons locataires.

Il existe des services de gestion et d'entretien des biens immobiliers qui prendront soin de votre propriété, la loueront et en assureront toute la comptabilité. Leurs frais peuvent prendre la forme d'un tarif fixe, mais, habituellement, ils représentent environ 10 % du prix de location, selon la dimension et l'état de la propriété. Toutefois, les prix de l'immobilier sont élevés et il est possible que le loyer couvre à peine les paiements hypothécaires et les dépenses. Le recours à un tel service peut alors entamer vos profits.

**Le côté vraiment pénible :
les locataires difficiles**

Suite de l'histoire d'Iman. Elle a poursuivi son locataire devant la Commission de la location immobilière et, même si celle-ci a conclu que le locataire devait régler son loyer en retard, l'amener à se conformer à cette décision a constitué un autre problème. Étant donné que l'avocat était travailleur autonome, il était impossible de faire saisir son salaire par un employeur.



« J'ai vite découvert à quel point il est difficile de se débarrasser d'un locataire qui pose des problèmes et de récupérer l'argent qu'il doit, soupire Iman. Des avocats m'ont avertie que les droits des locataires sont très bien protégés au Canada. »

Dans la plupart des villes canadiennes, il ne vous suffit pas de coller un avis d'expulsion sur la porte, en escomptant que votre locataire se contentera de ramasser ses affaires et de plier bagage. Avant de pouvoir expulser légalement votre locataire, vous devrez probablement soumettre votre cas à une commission du logement, en fournissant des preuves et des raisons convaincantes pour justifier l'expulsion. Cette procédure prend du temps et de l'argent et est souvent parsemée de délais – sans mentionner le stress qu'elle provoque.

Votre portefeuille patrimonial devrait-il inclure un immeuble locatif? Vous devriez prendre cette décision seulement après avoir examiné tous les risques et les avantages et vérifié si un autre placement ne vous conviendrait pas mieux, en particulier si vous ne savez pas comment un tournevis fonctionne ou si la perspective de manœuvrer un débouchoir à ventouse vous rebute. L'achat d'un immeuble locatif vise davantage que la production d'un revenu, il constitue un placement à long terme : vous ne pouvez pas acheter une propriété un jour et la revendre le lendemain.

« La très grande majorité d'entre nous ne deviendra jamais riche du jour au

lendemain, déclare Tsai. Pour bâtir un véritable patrimoine, il faut investir à long terme et constituer un portefeuille diversifié. N'oubliez pas que l'immobilier peut jouer un rôle à cet égard. »

Alors, qu'est-il arrivé au locataire cauchemardesque d'Iman? Iman a essayé plusieurs fois d'expulser son locataire, mais cela lui a coûté encore plus de temps et d'argent et a constitué une source d'angoisse. Finalement, son locataire a accepté de partir si elle renonçait à la dette; Iman a senti qu'elle n'avait pas d'autres choix que d'accepter. Malgré tout, Iman loue encore la maison, car elle croit que c'est un bon moyen de se constituer un patrimoine. Elle a trouvé un nouveau locataire, qui est beaucoup plus ponctuel dans ses paiements, mais, précise-t-elle en riant, « il est pénible lui aussi ».

– Denise O'Connell, *Parlons argent et vie*

¹ Indice du logement locatif canadien. Profil des ménages. Rentalhousingindex.ca. Consulté le 27 juillet 2016.

² Association canadienne de l'immeuble. Indice des prix des propriétés MLS. www.crea.ca/fr/housing-market-stats/mls-home-price-index/hpi-tool. Consulté le 27 juillet 2016.

MENTIONS JURIDIQUES : Les renseignements aux présentes ont été fournis par Gestion de patrimoine TD aux fins d'information seulement. Les renseignements proviennent de sources jugées fiables. Lorsque de tels énoncés sont fondés en partie ou en totalité sur des renseignements provenant de tiers, leur exactitude et leur exhaustivité ne sont pas garanties. Les graphiques et les tableaux sont utilisés à des fins d'illustration et ne reflètent pas des valeurs ou des rendements futurs. Ces renseignements ne fournissent pas de conseils financiers, juridiques, fiscaux ou de placement. Les stratégies de placement, de négociation ou de fiscalité devraient être étudiées en fonction des objectifs et de la tolérance au risque de chacun. Gestion de patrimoine TD, La Banque Toronto-Dominion et les membres de son groupe et ses entités liées ne sont pas responsables des erreurs ou omissions relativement aux renseignements ni des pertes ou dommages subis. Gestion de patrimoine TD représente les produits et services offerts par TD Waterhouse Canada Inc. (membre du Fonds canadien de protection des épargnants), Gestion privée TD Waterhouse Inc., Services bancaires privés, Gestion de patrimoine TD (offerts par La Banque Toronto-Dominion) et Services fiduciaires, Gestion de patrimoine TD (offerts par La Société Canada Trust).

Toutes les marques de commerce appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

^{MD} Le logo TD et les autres marques de commerce sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion.

Présenté par

