

INFO-IMMO

CHRONIQUE MENSUELLE – SEPTEMBRE 09

DANS CE NUMÉRO :

COMMENT ACHETER UN « PLEX » SANS COMPLEXE

SOURCE:
GILLES ANGERS,
LE SOLEIL



CONTACT

Marie-Claude Lamy
Agent immobilier affilié
Spécialiste en Home Staging

Bur.: 450-582-0022

Courriel:
mclamy@lacapitalevendu.com

Site internet:
www.marieclaudelamy.com

COMMENT ACHETER UN « PLEX » SANS COMPLEXE.

La bourse, au fond, n'est pas très hospitalière aux petits épargnants. Par contre, les immeubles à logements sont, pour eux, une extraordinaire terre d'accueil. À certaines conditions, cependant. C'est ce que soutient le journaliste du *Journal Les Affaires* et auteur, André Dubuc, dans son livre *Comment acheter mon premier plex*, paru aux Éditions Transcontinental.

Plex, rappelle-t-on, est un néologisme créé, il y a quelques années, par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour qualifier tout immeuble comprenant de deux à cinq logements.

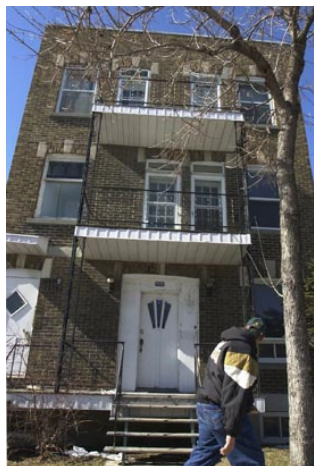
Pour encourager les hésitants à se commettre, l'auteur n'y va pas par quatre chemins. On peut, plaide-t-il, devenir propriétaire sans même avoir d'économies.

Un acheteur, voulant, par exemple, devenir propriétaire occupant, peut acheter un duplex sans mise de fonds pour peu qu'il adhère à une assurance prêt en lien avec le programme multisource de la SCHL. Autrement, argumente André Dubuc, on fait, avec un plex, de l'argent par effet de levier ou avec des sous qui ne nous appartiennent pas. On allonge 10 % ou 15 % de la valeur de l'immeuble, on emprunte le reste, on encaisse les revenus de location et toute la plus-value à la revente. «Essayez de faire ça avec des

actions», défie-t-il.

Circonspection

Mais avant, il faut agir avec beaucoup de circonspection. Soit évaluer «profitabilité» du bâtiment suivant sa vétusté et ses attributs, ses revenus et dépenses, son emplacement et besoins de rénovation, la qualité de ses locataires et l'état «nickel» ou non des logements.



Toutes ces particularités doivent d'ailleurs rester dans la mire du propriétaire durant les quelques dizaines d'années de possession pour maintenir ou accroître la valeur de revente, rendre l'immeuble plus attrayant pour les aspirants locataires qui seront éventuellement prêts à payer plus cher pour y habiter.

Car ce sont les revenus de loyers qui sont la mesure de la plus-value d'un «plex». Ils «bonifient le rendement» de l'investissement, résume André Dubuc.

En revanche, pense l'auteur, il ne faut pas craindre d'employer à l'occasion le marteau et la scie - si on ne s'y entend pas, ça s'apprend - de brasser de la paperasse, de percevoir les loyers, de parader à l'occasion devant la Régie du logement qu'on ne doit pas percevoir comme une ennemie. Bref, il faut s'investir. Sans se faire mourir, toutefois.

Et si le plombier entre dans votre immeuble pour colmater une fuite d'eau, n'en faites pas un plat. Ne pestez pas contre la facture. «Car un nouveau mois arrive avec les chèques de loyer», se fait-il rassurant, qui vous réconcilieront avec l'immobilier.

Comment acheter mon premier plex est un ouvrage léger, humoristique même. Il est complet et de compréhension facile même en ce qui concerne la mathématique de rendement.

Et si l'auteur vous vend la possibilité d'encaisser 500 000 \$ dans 20 ans, il vous en montre le prix.

Source : Gilles Angers, Le Soleil

Comment acheter mon plex, André Dubuc, Ed. Transcontinental, Coll. Affaires Plus, Mtl, 208 pp.