

**La fixation des loyers, la fiscalité des propriétaires
et la rentabilité de l'immobilier**

**MYTHES ET RÉALITÉS
DE LA PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS**

Martin Poirier
et
Martin Petit

Février 2004

À PROPOS DE L'IRIS

L'Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS), un institut de recherche indépendant et progressiste, a été fondé à l'automne 2000.

Sa mission est double. D'une part, l'institut produit des recherches, des brochures et des dépliants sur les grands enjeux socio-économiques de l'heure (fiscalité, pauvreté, mondialisation, privatisations, etc.) afin d'offrir un contre-discours à la perspective néolibérale. D'autre part, les chercheurs offrent leurs services aux groupes communautaires, groupes écologistes et syndicats pour des projets de recherche spécifiques ou pour la rédaction de mémoires.

Les études et autres documents de l'IRIS sont diffusés gratuitement sur notre site WEB, l'objectif étant de les rendre accessibles au plus grand nombre de personnes possible. Les chercheurs de l'IRIS sont disponibles pour donner des conférences et animer des ateliers.

POUR JOINDRE L'IRIS

secretariat@iris-recherche.qc.ca
www.iris-recherche.qc.ca
(514) 847-9034

1259 Berri, bureau 210
Montréal, Québec, H2L 4C7

ISBN 2-923011-06-6

Dépôt légal - Bibliothèque nationale du Québec, 2004

Dépôt légal - Bibliothèque nationale du Canada, 2004

Cette étude a été financée par :
le Regroupement des Comités logement et Associations de locataires du Québec (RCLALQ).

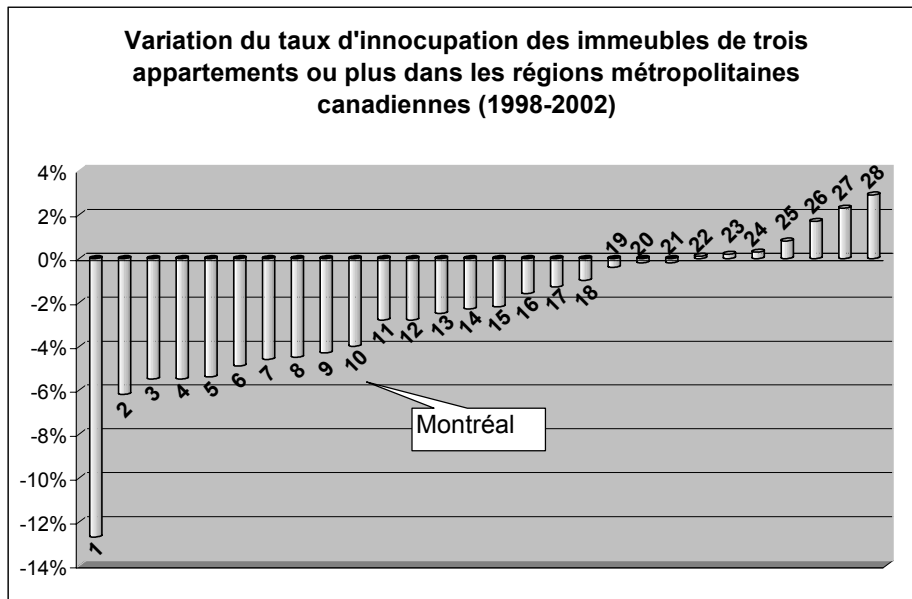
TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	1
1.1 CONTEXTE	1
1.2 MANDAT DE L'IRIS	2
2. LA CRISE DU LOGEMENT : ÉTAT DE LA SITUATION	3
2.1 DES EXPLICATIONS À LA CRISE	3
2.1.1 <i>La législation sur le contrôle des loyers</i>	3
2.1.2 <i>La législation dans le domaine de la construction</i>	5
2.2 LES PARTICULARITÉS DU MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL.....	7
2.3 LES CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER ET L'IMPORTANCE D'UNE INTERVENTION PUBLIQUE	11
3. EVALUATION DE LA RENTABILITE POUR LES PROPRIETAIRES	13
3.1 MÉTHODOLOGIE	13
3.2 L'ÉTUDE DE RAYMOND CHABOT GRANT THORTON SUR LA RENTABILITÉ DE L'IMMOBILIER	14
3.2.1 <i>Quelques hypothèses à réviser</i>	14
3.2.2 <i>Nouvelles simulations et résultats</i>	15
3.2.3 <i>Notes concernant l'inflation à long terme</i>	16
4. AVANTAGES FISCAUX DU PROPRIÉTAIRE.....	18
4.1 DESCRIPTION GÉNÉRALE DU CADRE FISCAL	18
4.2 AMORTISSEMENT ET DÉPENSES EN CAPITAL.....	18
4.3 VENTE DE L'IMMEUBLE : RÉCUPÉRATION D'AMORTISSEMENT ET GAIN EN CAPITAL.....	19
4.4 LE PROPRIÉTAIRE OCCUPANT.....	21
5. CRITIQUE DE LA GRILLE DE CALCUL POUR LA FIXATION DES LOYERS.....	22
5.1 CADRE LÉGISLATIF DU RÉGIME DE FIXATION.....	22
5.2 RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES	23
5.3 INDEXATION DU REVENU NET	27
6. CONCLUSION	30
7. BIBLIOGRAPHIE ET ANNEXES.....	31

ANNEXES

ANNEXE 1

Variation du taux d'inoccupation des immeuble de trois appartements et plus



Légende

1 St. John's (TN)	11 Halifax	21 Edmonton
2 Gatineau	12 Winnipeg	22 Chicoutimi-Jonquière
3 Sherbrooke	13 London	23 Regina
4 Trois-Rivières	14 Victoria	24 Oshawa
5 Abbotsford	15 St. Catharines-Niagara	25 Kitchener
6 Québec	16 Hamilton	26 Toronto
7 Thunder Bay	17 Vancouver	27 Calgary
8 Kingston	18 Saint John (NB)	28 Saskatoon
9 Sudbury	19 Windsor	
10 Montréal	20 Ottawa	

ANNEXE 2

Exemple de simulation sur la rentabilité d'un actif immobilier

« Centre – Faible densité », scénario optimiste

Sommaire

Hypothèses

Taux d'augmentation des dépenses courantes	2,0%
Taux d'augmentation des loyers	2,0%
Accroissement de la valeur de l'immeuble et du terrain	3,0%
Taux de financement hypothécaire	7,0%
Remboursement du prêt (années)	25
Taux d'amortissement de l'immeuble	4,0%
Prix d'acquisition de l'immeuble et du terrain	2 150 000
Prix d'acquisition du terrain	400 000
Loyer mensuel initial par logement	800,00
Taux d'inoccupation et loyers impayés	3,0%
Nombre de logements	25
Mise de fonds en pourcentage	30,0%
Dépenses d'exploitation initiales	109 985,00
Taux d'imposition du propriétaire	48,2%
Année de vente de l'immeuble	15
Gain en capital imposable	50%
Taux d'actualisation après impôts	9,0%
Taux de rendement avant impôts	18,7%

Source

Notre hypothèse
RCGT
Notre hypothèse - scénario optimiste
RCGT
RCGT
Taux actuel
RCGT
RCGT
RCGT
RCGT
RCGT
RCGT
RCGT
Notre hypothèse
Taux actuel

Éléments calculés

Mise de fonds	-645 000,00
Loyers	4 025 907,46
Dépenses d'exploitation	-1 902 016,46
Dépenses capitalisables	0,00
Remboursement de l'emprunt	-1 937 172,43
Impact fiscal des revenus nets	-1 481,70
Prix de vente	3 349 629,95
Hypothèque résiduelle	-907 059,23
<u>Impôts à payer à la vente</u>	<u>-665 834,92</u>
TOTAL	1 316 972,67
Valeur actuelle nette	0,00

Calcul des revenus et dépenses

<u>Année</u>	<u>11</u>	<u>12</u>	<u>13</u>	<u>14</u>	<u>15</u>
Revenus					
Loyers	283 781,90	289 457,54	295 246,69	301 151,62	307 174,66
Dépenses					
Dépenses d'exploitation	134 071,10	136 752,52	139 487,57	142 277,33	145 122,87
Amortissement	47 507,83	45 607,52	43 783,22	42 031,89	40 350,61
Intérêts	82 336,80	79 060,24	75 554,32	71 802,98	67 789,05
TOTAL	263 915,73	261 420,28	258 825,11	256 112,19	253 262,54
Gain (perte) fiscal	19 866,17	28 037,26	36 421,58	45 039,43	53 912,12
Impôts	9 575,49	13 513,96	17 555,20	21 709,00	25 985,64
Gain (perte) net	10 290,68	14 523,30	18 866,38	23 330,42	27 926,48
Dépenses capitalisables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Calcul de l'amortissement

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Amortissement de la valeur de l'immeuble									
Valeur de l'immeuble au début	2 150 000,00	2 150 000,00	2 150 000,00	2 150 000,00	2 150 000,00	2 150 000,00	2 150 000,00	2 150 000,00	2 150 000,00
Valeur du terrain	-400 000,00	-400 000,00	-400 000,00	-400 000,00	-400 000,00	-400 000,00	-400 000,00	-400 000,00	-400 000,00
Amortissement cumulé	0,00	-35 000,00	-103 600,00	-169 456,00	-232 677,76	-293 370,65	-351 635,82	-407 570,39	-461 267,58
<u>Dépenses capitalisées cumulées</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Valeur à amortir	1 750 000,00	1 715 000,00	1 646 400,00	1 580 544,00	1 517 322,24	1 456 629,35	1 398 364,18	1 342 429,61	1 288 732,42
Amortissement	35 000,00	68 600,00	65 856,00	63 221,76	60 692,89	58 265,17	55 934,57	53 697,18	51 549,30
Amortissement de l'emprunt									
Remboursement total	129 144,83	129 144,83	129 144,83	129 144,83	129 144,83	129 144,83	129 144,83	129 144,83	129 144,83
<i>Principal</i>	23 794,83	25 460,47	27 242,70	29 149,69	31 190,17	33 373,48	35 709,62	38 209,29	40 883,95
<i>Intérêts</i>	105 350,00	103 684,36	101 902,13	99 995,14	97 954,66	95 771,35	93 435,21	90 935,53	88 260,88
Hypothèque résiduelle	1 481 205,17	1 455 744,71	1 428 502,01	1 399 352,32	1 368 162,15	1 334 788,67	1 299 079,05	1 260 869,76	1 219 985,81

Calcul de l'amortissement

Année	10	11	12	13	14	15
Amortissement de la valeur de l'immeuble						
Valeur de l'immeuble au début	2 150 000,00	2 150 000,00	2 150 000,00	2 150 000,00	2 150 000,00	2 150 000,00
Valeur du terrain	-400 000,00	-400 000,00	-400 000,00	-400 000,00	-400 000,00	-400 000,00
Amortissement cumulé	-512 816,87	-562 304,20	-609 812,03	-655 419,55	-699 202,77	-741 234,66
<u>Dépenses capitalisées cumulées</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Valeur à amortir	1 237 183,13	1 187 695,80	1 140 187,97	1 094 580,45	1 050 797,23	1 008 765,34
Amortissement	49 487,33	47 507,83	45 607,52	43 783,22	42 031,89	40 350,61
Amortissement de l'emprunt						
Remboursement total	129 144,83	129 144,83	129 144,83	129 144,83	129 144,83	129 144,83
<i>Principal</i>	<i>43 745,82</i>	<i>46 808,03</i>	<i>50 084,59</i>	<i>53 590,51</i>	<i>57 341,85</i>	<i>61 355,78</i>
<i>Intérêts</i>	<i>85 399,01</i>	<i>82 336,80</i>	<i>79 060,24</i>	<i>75 554,32</i>	<i>71 802,98</i>	<i>67 789,05</i>
Hypothèque résiduelle	1 176 239,99	1 129 431,96	1 079 347,37	1 025 756,86	968 415,01	907 059,23

Vente de l'immeuble

<u>Année</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>10</u>
<u>Vente de l'immeuble</u>										
Prix de vente	2 214 500,00	2 280 935,00	2 349 363,05	2 419 843,94	2 492 439,26	2 567 212,44	2 644 228,81	2 723 555,67	2 805 262,35	2 889 420,22
Récupération d'amortissement	35 000,00	103 600,00	169 456,00	232 677,76	293 370,65	351 635,82	407 570,39	461 267,58	512 816,87	562 304,20
Gain en capital	64 500,00	130 935,00	199 363,05	269 843,94	342 439,26	417 212,44	494 228,81	573 555,67	655 262,35	739 420,22
Gain en capital imposable	32 250,00	65 467,50	99 681,53	134 921,97	171 219,63	208 606,22	247 114,41	286 777,84	327 631,17	369 710,11
Impôts à payer	32 414,50	81 490,54	129 724,29	177 183,07	223 932,51	270 036,66	315 558,07	360 557,89	405 095,96	449 230,89

Note : seules les valeurs correspondant à l'année de vente de l'immeuble sont reportées pour le calcul de la rentabilité

Vente de l'immeuble

<u>Année</u>	<u>11</u>	<u>12</u>	<u>13</u>	<u>14</u>	<u>15</u>
<u>Vente de l'immeuble</u>					
Prix de vente	2 976 102,82	3 065 385,91	3 157 347,48	3 252 067,91	3 349 629,95
Récupération d'amortissement	609 812,03	655 419,55	699 202,77	741 234,66	781 585,27
Gain en capital	826 102,82	915 385,91	1 007 347,48	1 102 067,91	1 199 629,95
Gain en capital imposable	413 051,41	457 692,95	503 673,74	551 033,95	599 814,97
Impôts à payer	493 020,18	536 520,23	579 786,48	622 873,47	665 834,92

Note : seules les valeurs correspondant à l'année de vente de l'immeuble sont reportées pour le calcul de la rentabilité

Valeur actuelle nette

Année	10	11	12	13	14	15
Mise de fonds	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Loyers	278 217,55	283 781,90	289 457,54	295 246,69	301 151,62	307 174,66
Dépenses courantes	-131 442,26	-134 071,10	-136 752,52	-139 487,57	-142 277,33	-145 122,87
Dépenses capitalisées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement de l'emprunt	-129 144,83	-129 144,83	-129 144,83	-129 144,83	-129 144,83	-129 144,83
Impact fiscal des revenus nets	-5 730,48	-9 575,49	-13 513,96	-17 555,20	-21 709,00	-25 985,64
Prix de vente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 349 629,95
Hypothèque résiduelle	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-907 059,23
Impôts à payer à la vente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-665 834,92
TOTAL	11 899,99	10 990,48	10 046,23	9 059,09	8 020,47	1 783 657,11
Valeur actuelle	5 025,76	4 258,31	3 571,00	2 954,18	2 399,48	489 547,30

ANNEXE 3

Analyse de sensibilité

Le tableau suivant présente les résultats de l'analyse de sensibilité. Nous présentons la variation de la valeur actuelle nette suite à une augmentation ou à une diminution de 50 % de la valeur de chacune des variables de notre modèle. Par exemple, une diminution de 50 % du nombre d'années de remboursement du prêt hypothécaire (lorsque celui-ci passe de 25 ans à 12,5 ans) diminue la valeur actuelle nette de 2 777,14 dollars.

Les variables les plus sensibles sont celles où la variation de la valeur actuelle nette est la plus élevée.

<u>Variable</u>	<u>Variation de la valeur actuelle nette (dollars)</u>	
	+50%	-50%
Taux d'augmentation des dépenses d'exploitation	-5 863,28	5 301,46
Taux d'augmentation des loyers	13 321,63	-11 800,45
Accroissement de la valeur de l'immeuble et du terrain	27 276,55	-22 246,55
Taux de financement hypothécaire	-36 307,16	32 440,35
Remboursement du prêt (années)	912,09	-2 777,14
Taux d'amortissement de l'immeuble	2 831,65	-3 286,85
Prix d'acquisition de l'immeuble et du terrain	-30 070,49	30 070,49
Prix d'acquisition du terrain	-577,28	577,28
Loyer mensuel initial par logement	66 527,52	-66 527,52
Taux d'inoccupation et loyers impayés	-1 705,83	1 705,83
Mise de fonds en pourcentage	-321,42	321,42
Dépenses d'exploitation initiales	-32 083,19	31 936,22
Taux d'imposition du propriétaire	170,89	-170,89
Année de vente de l'immeuble	2 217,79	-1 041,85
Gain en capital imposable	-3 754,31	3 754,31
Taux d'actualisation après impôts	-20 419,66	33 805,54
Dépenses capitalisables (montant annuel indexé)	-3 906,78	3 906,78

ANNEXE 4

Hypothèses pour les simulations sur la rentabilité de l'immobilier

Localisation	Centre		Couronne		Banlieue	
	Haute	Faible	Haute	Faible	Haute	Faible
Nombre de logements	150	25	150	25	150	25
Prix d'acquisition immeuble (milliers \$)	18 000	1 750	16 500	1 625	16 500	1 625
Prix d'acquisition terrain (milliers \$)	1 600	400	750	210	450	122,5
Prix d'acquisition total (milliers \$)	19 600	2 150	17 250	1 835	16 950	1 747,5
Mise de fonds	30%					
Loyer mensuel initial	1000 \$	800 \$	750 \$	650 \$	650 \$	550 \$
Taux d'imposition du propriétaire	48,2%					
Dépenses d'exploitation en % du revenu brut	48%	46%	54%	48%	58%	53%
Taux d'amortissement fiscal	4%					
Taux d'inoccupation	3%					
Période de remboursement du prêt	25 ans					
Taux de financement hypothécaire	7 %					
Taux d'inflation annuel	2 %					
Augmentation annuelle des loyers	2 %					

	Hypothèse RCGT	Scénario pessimiste	Scénario optimiste
Taux d'augmentation annuel des dépenses d'exploitation	2,5 %	2,0 %	2,0 %
Taux d'augmentation annuel de la valeur du terrain et de l'immeuble	-0,8 % à -1,3 % (selon l'immeuble)	2,0 %	3,0 %
Durée de détention de l'immeuble	25 ans	15 ans	15 ans

ANNEXE 5

**Taux de rendement d'un propriétaire pour une réparation
ou amélioration majeure**

Taux de rendement d'un propriétaire pour une réparation ou amélioration majeure

Calculé pour une dépense courante et pour une dépense en capital en tenant compte de l'impact fiscal, selon les critères de fixation pour l'année 2003 (sans augmentation les années suivantes)

Augmentation du loyer (première année), en pourcentage des coûts de la réparation majeure :	4,9%
Augmentation annuelle des loyers après la première année :	0%

Année	Dépense réelle	Augmentation des loyers	Impact fiscal		Flux monétaires		Flux actualisés	
			dép. courante	dép. en capital	dép. courante	dép. en capital	dép. courante	dép. en capital
1	5 000,00	0,00	5 000,00	200,00	-3 250,00	-4 930,00	-3 250,00	-4 930,00
2	0,00	245,00	0,00	192,00	159,25	226,45	152,73	219,71
3	0,00	245,00	0,00	184,32	159,25	223,76	146,48	210,63
4	0,00	245,00	0,00	176,95	159,25	221,18	140,48	202,00
5	0,00	245,00	0,00	169,87	159,25	218,70	134,73	193,79
6	0,00	245,00	0,00	163,07	159,25	216,33	129,22	185,97
7	0,00	245,00	0,00	156,55	159,25	214,04	123,93	178,53
8	0,00	245,00	0,00	150,29	159,25	211,85	118,86	171,44
9	0,00	245,00	0,00	144,28	159,25	209,75	113,99	164,68
10	0,00	245,00	0,00	138,51	159,25	207,73	109,33	158,24
11	0,00	245,00	0,00	132,97	159,25	205,79	104,85	152,09
12	0,00	245,00	0,00	127,65	159,25	203,93	100,56	146,23
13	0,00	245,00	0,00	122,54	159,25	202,14	96,44	140,63
14	0,00	245,00	0,00	117,64	159,25	200,42	92,50	135,28
15	0,00	245,00	0,00	112,93	159,25	198,78	88,71	130,18
16	0,00	245,00	0,00	108,42	159,25	197,20	85,08	125,30
17	0,00	245,00	0,00	104,08	159,25	195,68	81,60	120,63
18	0,00	245,00	0,00	99,92	159,25	194,22	78,26	116,16
19	0,00	245,00	0,00	95,92	159,25	192,82	75,05	111,89
20	0,00	245,00	0,00	92,08	159,25	191,48	71,98	107,80
21	0,00	245,00	0,00	88,40	159,25	190,19	69,04	103,89
22	0,00	245,00	0,00	84,86	159,25	188,95	66,21	100,14
23	0,00	245,00	0,00	81,47	159,25	187,76	63,50	96,55
24	0,00	245,00	0,00	78,21	159,25	186,62	60,90	93,10
25	0,00	245,00	0,00	75,08	159,25	185,53	58,41	89,80
26	0,00	245,00	0,00	72,08	159,25	184,48	56,02	86,63
27	0,00	245,00	0,00	69,20	159,25	183,47	53,72	83,59
28	0,00	245,00	0,00	66,43	159,25	182,50	51,53	80,67
29	0,00	245,00	0,00	63,77	159,25	181,57	49,42	77,87
30	0,00	245,00	0,00	61,22	159,25	180,68	47,39	75,18
31	0,00	245,00	0,00	58,77	159,25	179,82	45,45	72,60
32	0,00	245,00	0,00	56,42	159,25	179,00	43,59	70,11
33	0,00	245,00	0,00	54,16	159,25	178,21	41,81	67,72
34	0,00	245,00	0,00	52,00	159,25	177,45	40,10	65,43
35	0,00	245,00	0,00	49,92	159,25	176,72	38,46	63,22
36	0,00	245,00	0,00	47,92	159,25	176,02	36,88	61,09
37	0,00	245,00	0,00	46,00	159,25	175,35	35,37	59,05
38	0,00	245,00	0,00	44,16	159,25	174,71	33,92	57,08
39	0,00	245,00	0,00	42,40	159,25	174,09	32,54	55,18
40	0,00	245,00	0,00	40,70	159,25	173,50	31,20	53,36
41	0,00	245,00	0,00	39,07	159,25	172,93	29,93	51,60
42	0,00	245,00	0,00	37,51	159,25	172,38	28,70	49,90
43	0,00	245,00	0,00	36,01	159,25	171,85	27,53	48,27
44	0,00	245,00	0,00	34,57	159,25	171,35	26,40	46,69
45	0,00	245,00	0,00	33,19	159,25	170,87	25,32	45,17
46	0,00	245,00	0,00	31,86	159,25	170,40	24,28	43,71
47	0,00	245,00	0,00	30,58	159,25	169,95	23,29	42,30
48	0,00	245,00	0,00	29,36	159,25	169,53	22,34	40,93
49	0,00	245,00	0,00	28,19	159,25	169,12	21,42	39,62
50	0,00	245,00	0,00	27,06	159,25	168,72	20,55	38,35

VALEUR ACTUALISÉE 0,00 0,00

Rendement net 4,3% 3,1%

Rendement avant impôts	6,6%	4,7%
-------------------------------	-------------	-------------

Taux de rendement d'un propriétaire pour une réparation ou amélioration majeure

Calculé pour une dépense courante et pour une dépense en capital en tenant compte de l'impact fiscal, selon les critères de fixation pour l'année 2003 (augmentation annuelle des loyers de 2%)

Augmentation du loyer (première année), en pourcentage des coûts de la réparation majeure :	4,9%
Augmentation annuelle des loyers après la première année :	2%

Année	Dépense réelle	Augmentation des loyers	Impact fiscal		Flux monétaires		Flux actualisés	
			dép. courante	dép. en capital	dép. courante	dép. en capital	dép. courante	dép. en capital
1	5 000,00	0,00	5 000,00	200,00	-3 250,00	-4 930,00	-3 250,00	-4 930,00
2	0,00	245,00	0,00	192,00	159,25	226,45	149,91	216,07
3	0,00	249,90	0,00	184,32	162,44	226,95	143,94	206,63
4	0,00	254,90	0,00	176,95	165,68	227,62	138,20	197,74
5	0,00	260,00	0,00	169,87	169,00	228,45	132,70	189,37
6	0,00	265,20	0,00	163,07	172,38	229,45	127,41	181,49
7	0,00	270,50	0,00	156,55	175,82	230,62	122,34	174,05
8	0,00	275,91	0,00	150,29	179,34	231,94	117,47	167,03
9	0,00	281,43	0,00	144,28	182,93	233,43	112,79	160,39
10	0,00	287,06	0,00	138,51	186,59	235,06	108,30	154,12
11	0,00	292,80	0,00	132,97	190,32	236,86	103,98	148,18
12	0,00	298,65	0,00	127,65	194,12	238,80	99,84	142,55
13	0,00	304,63	0,00	122,54	198,01	240,90	95,86	137,21
14	0,00	310,72	0,00	117,64	201,97	243,14	92,04	132,14
15	0,00	316,93	0,00	112,93	206,01	245,53	88,38	127,33
16	0,00	323,27	0,00	108,42	210,13	248,07	84,86	122,75
17	0,00	329,74	0,00	104,08	214,33	250,76	81,48	118,39
18	0,00	336,33	0,00	99,92	218,62	253,59	78,23	114,24
19	0,00	343,06	0,00	95,92	222,99	256,56	75,12	110,29
20	0,00	349,92	0,00	92,08	227,45	259,68	72,12	106,51
21	0,00	356,92	0,00	88,40	232,00	262,94	69,25	102,91
22	0,00	364,06	0,00	84,86	236,64	266,34	66,49	99,46
23	0,00	371,34	0,00	81,47	241,37	269,88	63,85	96,17
24	0,00	378,77	0,00	78,21	246,20	273,57	61,30	93,01
25	0,00	386,34	0,00	75,08	251,12	277,40	58,86	89,99
26	0,00	394,07	0,00	72,08	256,14	281,37	56,52	87,10
27	0,00	401,95	0,00	69,20	261,27	285,49	54,26	84,32
28	0,00	409,99	0,00	66,43	266,49	289,74	52,10	81,66
29	0,00	418,19	0,00	63,77	271,82	294,14	50,03	79,10
30	0,00	426,55	0,00	61,22	277,26	298,69	48,04	76,64
31	0,00	435,08	0,00	58,77	282,80	303,37	46,12	74,28
32	0,00	443,78	0,00	56,42	288,46	308,21	44,29	72,00
33	0,00	452,66	0,00	54,16	294,23	313,19	42,52	69,81
34	0,00	461,71	0,00	52,00	300,11	318,31	40,83	67,71
35	0,00	470,95	0,00	49,92	306,12	323,59	39,20	65,67
36	0,00	480,37	0,00	47,92	312,24	329,01	37,64	63,71
37	0,00	489,97	0,00	46,00	318,48	334,58	36,14	61,82
38	0,00	499,77	0,00	44,16	324,85	340,31	34,70	60,00
39	0,00	509,77	0,00	42,40	331,35	346,19	33,32	58,24
40	0,00	519,96	0,00	40,70	337,98	352,22	31,99	56,54
41	0,00	530,36	0,00	39,07	344,74	358,41	30,72	54,90
42	0,00	540,97	0,00	37,51	351,63	364,76	29,49	53,31
43	0,00	551,79	0,00	36,01	358,66	371,27	28,32	51,77
44	0,00	562,82	0,00	34,57	365,84	377,94	27,19	50,29
45	0,00	574,08	0,00	33,19	373,15	384,77	26,11	48,85
46	0,00	585,56	0,00	31,86	380,62	391,77	25,07	47,46
47	0,00	597,27	0,00	30,58	388,23	398,93	24,07	46,12
48	0,00	609,22	0,00	29,36	395,99	406,27	23,11	44,81
49	0,00	621,40	0,00	28,19	403,91	413,78	22,19	43,55
50	0,00	633,83	0,00	27,06	411,99	421,46	21,31	42,32

VALEUR ACTUALISÉE 0,00 0,00

Rendement net 6,2% 4,8%

Rendement avant impôts	9,6%	7,4%
-------------------------------	-------------	-------------

Taux de rendement d'un propriétaire pour une réparation ou amélioration majeure
Calculé pour une dépense courante et pour une dépense en capital en tenant compte de l'impact fiscal, selon les critères proposés par la CORPIQ

Augmentation du loyer (première année), en pourcentage des coûts de la réparation majeure :	10,0%
Augmentation annuelle des loyers après la première année :	2%

Année	Dépense réelle	Augmentation des loyers	<u>Impact fiscal</u>		<u>Flux monétaires</u>		<u>Flux actualisés</u>	
			dép. courante	dép. en capital	dép. courante	dép. en capital	dép. courante	dép. en capital
1	5 000,00	0,00	5 000,00	200,00	-3 250,00	-4 930,00	-3 250,00	-4 930,00
2	0,00	500,00	0,00	192,00	325,00	392,20	290,46	359,54
3	0,00	510,00	0,00	184,32	331,50	396,01	264,78	332,81
4	0,00	520,20	0,00	176,95	338,13	400,06	241,37	308,21
5	0,00	530,60	0,00	169,87	344,89	404,35	220,03	285,58
6	0,00	541,22	0,00	163,07	351,79	408,87	200,57	264,72
7	0,00	552,04	0,00	156,55	358,83	413,62	182,84	245,50
8	0,00	563,08	0,00	150,29	366,00	418,60	166,67	227,77
9	0,00	574,34	0,00	144,28	373,32	423,82	151,94	211,41
10	0,00	585,83	0,00	138,51	380,79	429,27	138,50	196,29
11	0,00	597,55	0,00	132,97	388,41	434,94	126,26	182,33
12	0,00	609,50	0,00	127,65	396,17	440,85	115,10	169,42
13	0,00	621,69	0,00	122,54	404,10	446,99	104,92	157,47
14	0,00	634,12	0,00	117,64	412,18	453,35	95,64	146,41
15	0,00	646,80	0,00	112,93	420,42	459,95	87,19	136,18
16	0,00	659,74	0,00	108,42	428,83	466,78	79,48	126,69
17	0,00	672,93	0,00	104,08	437,41	473,84	72,45	117,90
18	0,00	686,39	0,00	99,92	446,16	481,13	66,05	109,74
19	0,00	700,12	0,00	95,92	455,08	488,65	60,21	102,18
20	0,00	714,12	0,00	92,08	464,18	496,41	54,88	95,16
21	0,00	728,41	0,00	88,40	473,46	504,40	50,03	88,64
22	0,00	742,97	0,00	84,86	482,93	512,64	45,61	82,58
23	0,00	757,83	0,00	81,47	492,59	521,11	41,58	76,96
24	0,00	772,99	0,00	78,21	502,44	529,82	37,90	71,73
25	0,00	788,45	0,00	75,08	512,49	538,77	34,55	66,87
26	0,00	804,22	0,00	72,08	522,74	547,97	31,49	62,35
27	0,00	820,30	0,00	69,20	533,20	557,42	28,71	58,14
28	0,00	836,71	0,00	66,43	543,86	567,11	26,17	54,23
29	0,00	853,44	0,00	63,77	554,74	577,06	23,86	50,58
30	0,00	870,51	0,00	61,22	565,83	587,26	21,75	47,19
31	0,00	887,92	0,00	58,77	577,15	597,72	19,83	44,03
32	0,00	905,68	0,00	56,42	588,69	608,44	18,07	41,09
33	0,00	923,79	0,00	54,16	600,47	619,42	16,47	38,35
34	0,00	942,27	0,00	52,00	612,48	630,67	15,02	35,79
35	0,00	961,12	0,00	49,92	624,73	642,20	13,69	33,41
36	0,00	980,34	0,00	47,92	637,22	653,99	12,48	31,19
37	0,00	999,94	0,00	46,00	649,96	666,07	11,38	29,12
38	0,00	1 019,94	0,00	44,16	662,96	678,42	10,37	27,19
39	0,00	1 040,34	0,00	42,40	676,22	691,06	9,45	25,39
40	0,00	1 061,15	0,00	40,70	689,75	703,99	8,62	23,71
41	0,00	1 082,37	0,00	39,07	703,54	717,22	7,86	22,15
42	0,00	1 104,02	0,00	37,51	717,61	730,74	7,16	20,69
43	0,00	1 126,10	0,00	36,01	731,97	744,57	6,53	19,32
44	0,00	1 148,62	0,00	34,57	746,60	758,70	5,95	18,05
45	0,00	1 171,59	0,00	33,19	761,54	773,15	5,42	16,86
46	0,00	1 195,03	0,00	31,86	776,77	787,92	4,95	15,75
47	0,00	1 218,93	0,00	30,58	792,30	803,01	4,51	14,72
48	0,00	1 243,31	0,00	29,36	808,15	818,43	4,11	13,75
49	0,00	1 268,17	0,00	28,19	824,31	834,18	3,75	12,85
50	0,00	1 293,54	0,00	27,06	840,80	850,27	3,41	12,01

VALEUR ACTUALISÉE 0,00 0,00

Rendement net 11,9% 9,1%

Rendement avant impôts	18,3%	14,0%
-------------------------------	--------------	--------------