

* 1. Vivre grâce à ses locataires

Une fois l'hypothèque payée, les loyers des immeubles locatifs deviennent une rente mensuelle.

Richard Roch a perdu une fortune lors du krach boursier de 1989. En 2007, il est revenu au marché boursier, quelques mois avant la débâcle. Contrairement à 1989, il n'a pas perdu le sommeil puisqu'entre-temps, il est devenu riche grâce à ses immeubles à logements.

À l'aube de la cinquantaine, Richard Roch prendra sa retraite d'ici la fin de l'année. Depuis 1989, il investit dans l'immobilier. Il a bâti un portefeuille de 100 logements à Montréal au fil des ans, mais il en a revendu les trois quarts en 2006 et 2007, profitant de la vigueur des prix. Le prix des plex, des immeubles de deux à cinq logements, a bondi de 40 % depuis cinq ans à Montréal, selon la Chambre immobilière.

Grâce aux profits tirés de la revente, il a remboursé les hypothèques des 27 logements restants. Aujourd'hui, son parc immobilier lui verse l'équivalent d'une rente annuelle avant impôt d'environ 150 000 \$, de quoi s'offrir des voyages chaque année. « Cette année, je vais en Australie et en Nouvelle-Calédonie. »

Pour financer sa retraite, M. Roch a misé sur les avantages de l'immobilier locatif. La beauté de l'immobilier, c'est qu'il permet de faire de l'argent avec l'argent de la banque, par l'effet de levier lié à l'endettement hypothécaire. Au moyen de 25 % d'acompte et 75 % d'emprunt, le propriétaire touche 100 % des revenus de location et 100 % de la plus-value de l'immeuble.

Autre bienfait, l'immeuble dégage des revenus qui servent à repayer, idéalement, la totalité de l'emprunt.

Semblable à un REER

Monsieur Roche a fait comme beaucoup de petits propriétaires avant lui. Au lieu de contribuer le maximum à son REER, il a misé sur la brique et le mortier.

Comme le REER, l'immobilier s'apprécie à l'abri de l'impôt. L'impôt sur le gain en capital n'est payable qu'à la revente. L'immobilier a également l'avantage de produire des revenus indexés sous forme de loyers. Ces loyers sont imposables, après déductions des dépenses d'exploitation et d'amortissement. Pendant



À l'aube de la cinquantaine, Richard Roch prendra sa retraite d'ici la fin de l'année.

[Photo : Martin Viau]

les premières années, les loyers nets (loyers bruts moins les dépenses) ne rapportent rien et sont non imposables, bien que l'immeuble puisse dégager des liquidités. Chose possible, parce que l'amortissement est une dépense sur papier.

Lorsque l'hypothèque sur le premier immeuble est remboursée, on l'hypothèque de nouveau pour acquérir un nouvel immeuble. Et ainsi de suite, de sorte que les loyers ne deviennent pleinement imposables qu'une fois que le propriétaire est prêt à prendre sa retraite et à vivre de ses loyers.

Outre le choix d'un bon site, primordial en immobilier, Richard Roch prône la patience aux investisseurs en herbe. « On n'achète pas toujours au bon moment. C'était trop cher quand j'ai commencé en 1989. C'est la même chose vingt ans plus tard. Celui qui achète en 2010, doit acheter à long terme. »

Avantages

- > Plus simple à comprendre que d'autres types de placement
- > Protection contre l'inflation

Inconvénients

- > Investissement exigeant
- > Demande du temps