

LOUER OU ACHETER SON IMMEUBLE COMMERCIAL

PAR GHISLAIN LAROCHELLE

IMMOFACILE.CA

apprendre, comprendre, acquérir et s'enrichir

Avez-vous commencé dans
votre garage?



Where it all started



APPLE



GOOGLE



AMAZON



HARLEY



DISNEY



MATTEL

Ghislain Larochelle :



- Ingénieur et MBA
- Directeur d'usine pendant 20 ans
- Spécialisé dans les immeubles à revenus
- Coach, formateur et conseiller en immobilier depuis 10 ans
- Auteur de 6 livres
- Chroniqueur : Journal de Montréal, Journal de Québec, LCN, APQ (Journal des propriétaires)
- Chroniqueur invité : 98,5, Mordus d'immobilier
- Je recherche des «deals»!

IMMOFACILE.CA

- 18 formations en classe
- 10 formations vidéo
- 9 webinaires
- Soirées mensuelles : Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières
- Coaching double
- Coaching individuel
- Coaching intensif
- Weekend intensif « *Devenir investisseur immobilier* »

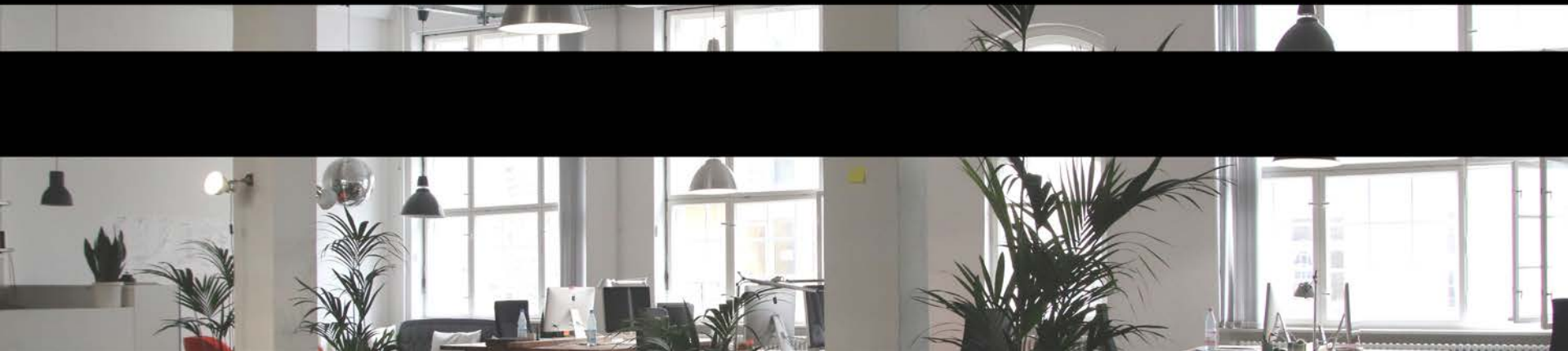


D'autres avant vous sont passés par là.

- Steve Jobs (Apple)
- Bill Gates (Microsoft)
- Jeff Bezos (Amazon)



Un jour, vous n'avez plus le choix :



Vous devez emménager dans un plus grand local.



Qu'est-ce qui
est le plus
avantageux?

Louer ou
acheter un
immeuble
commercial?

3 éléments à considérer :

1- Emplacement

2- Croissance

3- Responsabilité

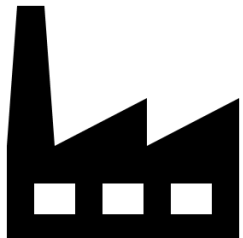
1- Emplacement

- Pouvez-vous travailler de n'importe où?

Exemples :



- Entreprise en technologies de l'information, en marketing, en design web... OUI!



- Manufactures, fabrication de produits... NON!

2- Croissance

Investir dans un immeuble commercial, c'est...

- L'occasion de faire croître votre patrimoine personnel
- L'occasion de dégager des liquidités

→ *Votre entreprise est en croissance? Investir dans votre propre local peut être la prochaine étape!*

3- Responsabilité

Vous souhaitez contrôler le plus de variables possible?

Vous n'avez pas peur des responsabilités?

➔ **Ça devient pertinent de posséder votre local! (ou votre immeuble)**

Pourquoi?

- Protection contre les hausses de loyer
- Adaptez les lieux comme bons vous le semble

Avantages & désavantages

Avantages de la location :

- Permet d'adapter la taille du local si l'entreprise est en croissance;
- Permet de déménager plus facilement;
- Moins de risques si l'entreprise est en démarrage;

Inconvénients de la location :

- Vous déboursez de l'argent pour le loyer plutôt que de vous bâtir un capital;
- Vous perdez les améliorations locatives pour lesquelles vous avez déboursé;
- Coût financier pour accéder aux locaux.

Avantages de l'achat

- Permet d'obtenir un patrimoine que vous pourrez utiliser comme garantie pour votre entreprise à l'avenir.
- Stabilité supérieure au bail quant aux augmentations de frais.
- Lorsque l'achat est bien financé, permet de libérer de l'argent pour le fonds de roulement.
- Faible taux d'intérêt.
- Vous conservez vos améliorations locatives qui font augmenter la valeur de l'immeuble.

Inconvénients de l'achat

- Mise de fonds requise au départ.
- Attention aux dépassements de coûts lors des rénovations.
- Idéalement, vous devez prévoir demeurer longtemps à cet emplacement pour que l'achat en vaille la peine.

Exemple

Superficie : 2000 Pi²

Si j'achète

Calcul des versements hypothécaires

Coût du bâtiment	400 000\$
Mise de fonds (30%)	120 000\$
Hypothèque	280 000\$
Amortissement	20 ans
Taux d'intérêt	4,5%
Fréquence des versements	Mensuelle
Montant des versements hypothécaires	1765\$
Capital remboursé moyenne pour cinq ans	810,17\$
Coût net de l'emprunt	954\$

Calcul des dépenses

Taxes municipales	5400\$
Taxes scolaires	400\$
Frais de copropriété	13 814\$
Total annuel	19 614\$
Total mensuel	1 635\$

Si je loue

Calcul des versements en location

1ere année	2000 Pi2	25,00\$ / Pi2	50 000\$ / année	4167\$ / mois
2 ^e année 2,5% d'augmentation	2000 Pi2	25,63\$ / Pi2	51 250\$ / année	4271\$ / mois
3 ^e année 2,5% d'augmentation	2000 Pi2	26,27\$ / Pi2	52 531\$ / année	4378\$ / mois
4 ^e année 2,5% d'augmentation	2000 Pi2	26,92\$ / Pi2	53 845\$ / année	4487\$ / mois
5 ^e année 2,5% d'augmentation	2000 Pi2	27,60\$ / Pi2	55 191\$ / année	4599\$ / mois
Total :			262 816\$	

Conclusion de mon exemple

Achat avec un terme de 5 ans	155 360 \$	Économie : 107 456,45\$ 41%
Location avec un bail de 5 ans	262 816,45\$	
Épargne à l'achat sur 5 ans	107 456,45	
Épargne en pourcentage	41%	

Quelques astuces!

Astuce 1 :

Louer au début, achetez ensuite.

- Pour une petite entreprise, ou une entreprise qui débute, il est souvent plus avantageux de louer.

Astuce 2 :

Faites équipe

- Une stratégie gagnante : vous allier à des partenaires
- Allez chercher du financement.
- Dans un monde idéal : ne dépensez pas un dollar de votre poche.

Astuce 3 :

Faites payer vos locataires

- Investissez dans un immeuble qui dépasse vos besoins en superficie
- Rentabilisez votre investissement grâce aux locataires
- Un bon coussin de sécurité pour votre entreprise

Conclusion



*Source : BDC (Banque de développement économique du Canada)

Quelques conseils

- Faites des recherches.
- Comparez des immeubles.
- Comparez des secteurs.
- Contactez votre conseiller financier ou votre courtier hypothécaire; vous serez agréablement surpris de la mise de fonds requise souvent minime.

Des questions?

A dark, blue-tinted photograph of a row of houses. The focus is on the front door and windows of a house in the foreground. A large, white, stylized text overlay is centered over the image. The text reads "IMMOFACILE.CA" in a bold, sans-serif font. Below it, in a smaller, lowercase font, is the tagline "apprendre, comprendre, acquérir et s'enrichir".

IMMOFACILE.CA

apprendre, comprendre, acquérir et s'enrichir