

L'ENRICHISSEMENT IMMOBILIER

Les statistiques nous montrent qu'un immeuble augmente de valeur avec le temps. En général, nous pouvons observer une augmentation de 2,5 à 3 fois le prix de construction après une période de 25 ans. Ceci représente une augmentation d'environ 5% par année (calculé comme les intérêts composés) sur la valeur de l'immeuble. Cet enrichissement immobilier est nettement supérieur aux augmentations des loyers d'un immeuble. Les prometteurs immobiliers pourraient même se passer des augmentations de loyer et faire presqu'autant d'argent tellement que l'enrichissement immobilier est important.

départ	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
75 000 000,00 \$	91 162 968,75 \$	116 349 616,20 \$	148 494 869,96 \$	189 521 264,65 \$	241 882 495,78 \$

Ainsi, une RPA ayant coûtée 100 000 000 \$ pour sa construction (clé en main) se verra évaluée à au moins 250 000 000 \$, voire 300 000 000 \$ après 25 ans. En utilisant le rôle d'évaluation municipale de Saint-Hyacinthe pour la RPA Cibelle, nouvellement construite, nous pouvons dégager un coût de construction d'environ 200 000 \$ en moyenne pour un appartement. (75 000 000 \$ pour 360 appartements, source : https://secure2.ville.st-hyacinthe.qc.ca/PortailEvaluationTaxation/PAGE_RechercheResultat/ZBQAAHUw0GcBAAA AAAA). Les revenus moyens de ces 360 loyers devrait approcher les 8 000 000 \$ par année.

L'enrichissement immobilier rapporte environ 3 750 000 \$ la première année. Une augmentation de 5 % des loyers rapporterait 400 000 \$, donc un peu moins de 10% de ce qu'apporte l'enrichissement immobilier. Les propriétaires n'ont pas vraiment besoin des augmentations de loyer de 5 ou 6 % consentis ces dernières années. À lui seul, l'enrichissement immobilier suffirait.

En Ontario, en 2026, le maximum d'augmentation des loyers est de 2,1 % et au Manitoba, de 1,8 %.

Augmentation des loyers en Ontario de 2017 à 2026 :

2017	2018	2019	2020	2021
1,5	1,8	1,8	2,2	0
2022	2023	2024	2025	2026
1,2	2,5	2,5	2,5	2,1

Le taux légal en 2021 était de 0 % en raison du gel des loyers imposé par le gouvernement pour aider les locataires durant la COVID-19. Autrement, il aurait été de 1,5 %.

Qu'a fait le Québec pendant ce temps?