



Chez ECO, on vend
des chez-nous !



LE POTINAGE IMMOBILIER

Le potinage immobilier – Mai 2009
Le Réseau immobilier ECO

LES TOP-CONSEILS 2009

DOSSIER
CONFIDENTIEL

« OUPS ! Y avait une vitre ! » **1** (Les fameuses subventions de rénovations)

« Ca va négocier solide, cré moé ! » **2** (Les pénalités à la hausse sans préavis)

« On part en voyage mon amour !!!!! » **3** (Sauver de l'argent en refinançant)

Investissez au lieu de donner votre argent! **4+5** (Investir en immobilier)

« J'sais pu quoi faire !!!! » **6** (Vendre sa maison ? Devenir proprio ?)

Bonjour,
voici un numéro du « Potinage Immobilier » qui voudrait vous apporter certaines explications sur des questions actuelles. Puisqu'on me demande souvent mon avis sur certaines questions immobilières, j'y vais donc de 6 conseils pour vous guider dans vos réflexions et vos actions. Si tant de questions augmentent l'effet de la crise que nous traversons, les réponses ont tôt fait de nous aider à comprendre que ce sont nos hésitations qui amplifient ce qui nous fait peur. Bonne lecture et appelez-moi si besoin !

Si vous faites ce que vous avez toujours fait, vous obtiendrez toujours le résultat que vous avez toujours obtenu... Ca laisse à penser ! ...

Si vous avez signé un contrat de courtage avec un courtier immobilier, veuillez ignorer cet envoi.

Sylvain Leblanc

Agent immobilier agréé,
Le Réseau immobilier ECO
Courtier immobilier agréé
1037 Eluard, Laval (Québec) H7R 4R6
(450) 719-0245



1



**Outch ! Tiens, tiens !
Y avait pas de vitre ici !**

**Les subventions vous permettent les
changements dont vous rêviez !**

**Voici le résumé des crédits d'impôt à la rénovation offerts par les deux gouvernements !
Portez bien attention car ils visent des objectifs différents. Bonne rénovation !**

SUBVENTION FÉDÉRALE

Objectif : relancer la consommation

Crédit : un crédit d'impôt peut être réclamé pour les **MATÉRIAUX** lorsque les travaux sont faits par le propriétaire.

- Le crédit peut être réclamé sur la déclaration de revenus 2009.
- Les biens doivent être achetés ou les travaux réalisés après le 27 janvier 2009 et avant le 1^{er} février 2010.
- Le crédit est de 15 % (ou 12,525 % une fois soustrait l'abattement du Québec)
- **Seuil minimal des dépenses admissibles : 1000 \$**
- **Seuil maximal : 10 000 \$.**

Exemples :

1000 \$ et moins : aucun crédit

Dépenses admissibles de 5000 \$: crédit d'impôt de 501 \$

Dépenses admissibles de 10 000 \$: crédit d'impôt de 1127 \$ (maximum)

SUBVENTION PROVINCIALE

Objectif : soutenir les emplois dans la construction donc faire appel à un entrepreneur détenant une licence de la Régie du Bâtiment du Québec.

Crédit : crédit remboursable et devra être réclamé sur la déclaration fiscale 2009.

Conditions : l'entente avec l'entrepreneur doit être conclue en 2009 et les dépenses payées au plus tard le 30 juin 2010.

Seuil minimal des dépenses admissibles : 7 500 \$

Seuil maximal des dépenses admissibles : 20 000\$

Crédit d'impôt de 20 % sur la portion des dépenses admissibles.

Exemples :

Dépenses admissibles de 7500 \$ et moins : aucun crédit

Dépenses admissibles de 10000 \$: 500 \$
(il faut retrancher 7500\$ donc 2500\$ X 20%)

Dépenses admissibles de 20000\$: 2500\$
(il faut retrancher 7500\$ donc 12500\$ X 20%)

LE CONSEIL NO 1 :

- **si vous désirez bénéficier de ces crédits, vérifiez l'éligibilité de votre projet en visitant les sites des deux gouvernements ou en appelant votre comptable.**
- **L'économie est trop mince pour se lancer dans une rénovation importante si celle-ci n'était pas déjà prévue.**

2



Ca va négocier solide, cré moé !

Les pénalités des institutions prêteuses pour remboursement anticipé d'hypothèque sont-elles à la hausse ?

Avec les baisses de taux actuel, les bonnes vieilles habitudes sont modifiées. En effet, un propriétaire qui vendait sa maison et qui remboursait prématurément son hypothèque pouvait s'attendre à une pénalité de 3 mois d'intérêts perdus.

Ceci n'était qu'une habitude ! On assiste maintenant à un changement dans ce domaine.

- Si vous consultez votre **contrat d'hypothèque**, vous vous rappellerez qu'il y a une autre méthode de calcul de la pénalité qui peut être utilisée par une institution si c'est plus avantageux pour elle. Il s'agit du calcul basé sur le différentiel de taux. Comment comprendre cela ? Tentons d'expliquer !

Votre scénario

Emprunt de 100 000 \$
pour 25 ans à 6 %,
terme de 60 mois.
Vous vendez votre
maison au 43^{ième} mois
de votre hypothèque.

Méthode
habituelle

Méthode du 3 mois de pénalité :
Du 43^e mois au 60^e mois en intérêt,
un dû de 8146,37 \$. Ce montant est
divisé par le nombre de mois
restants soit 17 mois = 479.19 \$ par
mois multiplié par 3 mois de
pénalité = 1437,59 \$ en pénalité à
payer approximativement.

Méthode 2

Avec les taux d'intérêt à la baisse, l'institution peut prendre la seconde méthode de calcul.

Etape no 1 : On calcule le solde en intérêt entre le 43^e et le 60^e mois soit 8146.37 \$.

Etape no 2 : On calcule l'intérêt entre le 43^e et le 60^e mois si le taux était de 3.8 % par exemple, soit 5033,64 \$. (Il est à noter que l'institution peut choisir un autre taux plus bas; celui-ci a été choisi pour illustrer notre exemple. Plus le taux choisi est bas, plus vous payez !)

Etape no 3 : La différence entre 8146,37 \$ et 5033,64 \$ est de **3112,73 \$**, montant **approximatif qui constituerait la pénalité.**

Conseil no 2 : Renseignez-vous auprès de votre institution du montant exact de pénalité de prendre votre décision finale de vendre, surtout si votre solde de profit à la vente de votre propriété est mince. Il s'agit alors d'éviter de devoir déboursier pour vendre sa maison puisque le solde serait insuffisant pour payer tous les frais.

3



**ON PART EN VOYAGE,
MON AMOUR !!!!**

**LE REFINANCEMENT ! Une
option d'économie ou de
remboursement accéléré ...
ou... de vacances !**

LE REFINANCEMENT, C'EST VRAIMENT UNE OCCASION UNIQUE !

LE REFINANCEMENT, c'est l'action de rembourser prématurément son hypothèque, en payant aussi une pénalité, et en reprenant une nouvelle hypothèque du même solde avec un taux beaucoup plus bas. Malgré la pénalité, un montant impressionnant d'argent peut être économisé. Que faire avec le nouveau taux ?

**OPTION
NO 1**

Vous pouvez ainsi avoir de plus petits paiements mensuels en hypothèque, ce qui vous permet d'être moins serré et de répondre aux autres besoins avec cet argent : auto, voyage, études, et autres.

**OPTION
NO 2**

Vous conservez le même paiement mensuel auquel vous étiez habitué et vous remboursez ainsi davantage de capital et, par le fait même, vous réduisez de plusieurs années le remboursement total de votre hypothèque. Autre conséquence : vous réduisez considérablement le total des intérêts payés.

LE CONSEIL NO 3 :

Tout propriétaire qui a une hypothèque dont le taux est plus haut que 4.5 % devrait actuellement contacter son courtier hypothécaire pour vérifier l'économie réalisé en refinançant. Le refinancement devient une économie !

4
5



**INVESTISSEZ AU LIEU DE
DONNER VOTRE ARGENT !**

**INVESTIR DANS UNE PROPRIÉTÉ
PLUTÔT QUE DE PERDRE SON
ARGENT DANS LA FLUCTUATION
DES MARCHÉS !**

**Le quizz du jour : choisissez ce qui vous semble la meilleure
décision ! Les explications en page suivante.**

CHOIX 1

**Vous investissez 30 000\$ et il vous rapporte
323 \$ par mois, donc 3876 \$ en un an. Cela
vous donne un rendement de 12.9 %.**

CHOIX 2

**Vous placez 30 000 \$. Après un an, vous
avez fait un profit de 120 \$, ce qui vous
donne un taux annuel de 0,40 %.**

CHOIX 3

**Vous placez 30 000 \$. Après 5 ans, vous
avez fait un profit de 3122,43 \$ en intérêt
pour un taux de 2 %.**

CHOIX 4

**Vous placez 29676 \$ dans des fonds
communs + un investissement de 300 \$ par
mois + 7200 \$ de plus en capital investi.
Votre résultat est de 29702 \$ après 3 ans.**

CHOIX 5

**Vous achetez une paire de bas de laine à
2,89 \$. Vous y mettez 30 000 \$ et vous
cachez votre bas précieusement. Au bout
d'une année, vous avez encore 29997,11 \$
(le bas de laine ayant coûté 2,89 \$).**

Voici le détail des choix d'investissement de la page précédente. Vérifiez votre réponse !

CHOIX 1

Il s'agit d'acheter un duplex à St-Jérôme, d'une valeur de 160 000\$ et qui offre un revenu annuel de 14400 \$. Avec une hypothèque de 130 000 \$ et un paiement de 676,79 par mois, et des revenus mensuels de 1200 \$ et des taxes de 200 \$ par mois, il reste 323 \$ en profit mensuel. (P.S. J'ai cet immeuble à vendre ! Appelez-moi!)

CHOIX 2

Si vous décidez de placer votre 30 000 \$ pour une année en épargne à terme, vous aurez un magnifique résultat de 120 \$ en intérêt à la fin de l'année. Est-ce un si bon choix ?

CHOIX 3

Si vous placez votre 30 000 \$ sur 5 ans en épargne à terme, vous serez plus riche de 3122,43 \$! Extraordinaire, non ? et votre 30000\$ aura fructifié.... un peu !

CHOIX 4

Expérience personnelle de placement dans des fonds communs au long des 3 dernières années... Le conseiller en placements a fait du gros travail, mais les marchés ont été pourris !

CHOIX 5

Il y a des magasins à grande surface qui vendent des bas en paquet de 3 pour moins cher que 2,89 \$. Envoyez-moi un courriel et je vous refile le tuyau !

LE CONSEIL NO 4 : Comme vous le constatez, un immeuble à revenus peut être le bon moyen de faire fructifier ce que vous avez gagné en travaillant fort. Plusieurs hésitent et ont peur des imprévus et des problèmes. Bien entendu, il faut faire un peu de gestion et avoir de bonnes ressources autour de soi. Mais l'expérience peut être enrichissante à tous les niveaux.

LE CONSEIL NO 5 :

S'acheter sa première propriété peut aussi être un investissement. Le prix des maisons continue de grimper lentement selon les secteurs. L'investissement est rentable si on calcule que le « loyer » nous revient sous forme de propriété contrairement au loyer standard qui disparaît dans les poches de celui qui aura fait le CHOIX NO 1.

6



J'sais pu quoi faire !!!!

**Acheter ?
Vendre ?
Attendre ?**

On nous annonce que tout va baisser : le prix des maisons, les taux d'intérêt, le prix des duplex, etc ! Est-ce le bon temps pour bouger ? Qu'est-ce qu'on fait ?

LA RÉALITÉ EST QUE :

1. les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas et le seront pour un an encore probablement.
2. le prix des propriétés est stable. Les statistiques parlent même d'une légère hausse.
3. Les Plex se vendent au même prix dans la plupart des secteurs
4. Les reprises sont de plus en plus nombreuses mais très chères.

LE CONSEIL NO. 6 :

Si vous avez des projets de vente, d'achat ou d'investissement, vous avez une chance incroyable qui est actuellement présente. Dès qu'on parlera de reprise économique, le marché redeviendra très actif et plus rapide. Au cours des 4 prochains mois, l'activité immobilière sera hésitante, mais toujours orientée vers une reprise certaine. Profitez du momentum ! Appelez-moi !



**Chez ECO,
on vend des
chez-nous !**

Voici mes suggestions de référence à des professionnels pour vous conseiller dans vos choix. Je vous les recommande chaleureusement.

Jean-Luc Brien, courtier hypothécaire, Hypotheca, (514) 603-3664

Mélissa Miron, courtier en voyage, Vasco Blainville (450) 434-0330

Caroline Dorion, CGA, Cabinet C. Dorion (450) 433-9899

Me Hélène Hotte, notaire (450) 682-0919

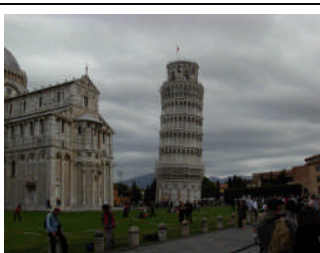
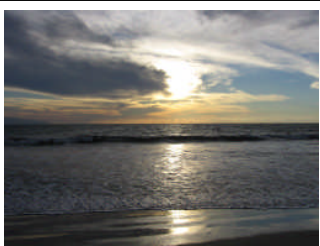
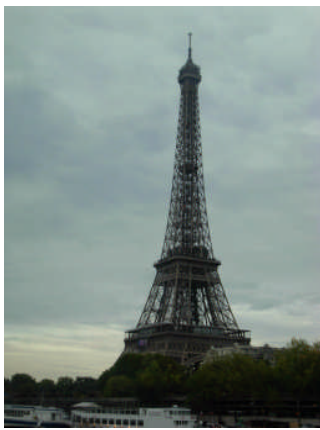
Me Stéphanie Gemma, notaire (450) 686-6610

Sylvain Leblanc, agent et courtier propriétaire (514) 969-4644

PROMOTION RECONNAISSANCE 2009



Réalisez une transaction immobilière avec un agent ECO et devenez éligibles au tirage d'un crédit-voyage de 3333 \$.



Le Réseau immobilier ECO veut remercier toutes les personnes qui réaliseront une transaction immobilière avec un agent ECO participant :

- une mise en marché par contrat de courtage irrévocable ou d'un minimum de 90 jours
- la vente de leur maison
- l'achat de leur maison

Ces transactions doivent être réalisées entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 mars 2010.

Dès que la vente est publiée ou que le contrat de courtage est signé selon les conditions du concours, vous devenez éligible au tirage qui aura lieu le vendredi 30 avril 2010.

Votre agent ECO vous remercie ainsi de votre confiance !

Disponibilité des règlements au 1037 Eluard, Laval, Qc H7R 4R6.

Règlements aussi disponibles sur le site internet du réseau immobilier ECO