



**GUIDE BUDGET  
HYPOTHÉCAIRE -**

**COMBIEN  
POUVEZ-VOUS  
PAYER POUR  
UNE MAISON ?**



**QUÉBEC**

## AVANT DE TOMBER EN AMOUR AVEC UNE MAISON, TOMBEZ EN AMOUR AVEC VOTRE BUDGET.

Parce qu'un coup de cœur ne paie pas l'hypothèque, ce guide a été conçu pour vous aider à acheter autant avec la tête qu'avec le cœur.

L'étape qu'encore à ce jour, trop d'acheteurs négligent est de connaître leur budget réel d'achat. Avant de contacter des vendeurs et d'ajouter des visites de maisons à l'horaire, **il faut commencer par le début et vous poser quelques questions.**

- ✓ Combien puis-je payer d'hypothèque par mois sans être trop serré ?
- ✓ Est-ce que ma mise de fonds est suffisante pour ce que je prévois acheter ?
- ✓ Et si les taux d'intérêt montent, suis-je encore capable de faire mes paiements ?
- ✓ Quels sont les critères qu'utilisent les banques pour fixer mon budget d'achat ?
- ✓ Quand et qui contacter pour calculer ma capacité maximum d'emprunt ?

## POURQUOI CALCULER LE BUDGET HYPOTHÉCAIRE AVANT DE COMMENCER À MAGASINER ?

Magasiner une maison sans budget, c'est tout comme passer à la caisse avec des vêtements sans regarder les prix. Quand la caissière vous dit le prix total, deux scénarios sont possibles :

- ✓ **Soit ça rentre (miraculeusement) dans votre budget et vous repartez avec le sourire fendu jusqu'aux oreilles.**
- ✓ **Soit ça dépasse largement ce que vous pouvez vous permettre et vous repartez frustré et déçu de ne pas avoir su à quoi vous en tenir dès le départ.**

Avec l'achat d'une maison, le principe est le même. Par contre, les conséquences sont beaucoup plus grandes.

**C'est pour ça qu'en vue d'acheter une propriété, on commence toujours par le budget.**



## BUDGET HYPOTHÉCAIRE - QU'EST-CE QUE LA CAPACITÉ D'EMPRUNT ?

La capacité d'emprunt est le montant maximum qu'une institution accepte de vous prêter pour acheter une maison.

Plus concrètement, **elle permet de savoir quel montant vous êtes capable d'allouer chaque mois au remboursement de votre hypothèque, et ce, sans mettre en péril votre santé financière.**

Calculée par un conseiller ou un courtier hypothécaire, elle est déterminée en fonction de votre profil financier complet. À lui seul, c'est ce calcul qui dicte si vous pouvez vous permettre d'acheter une maison à 300 000\$, 375 000\$, 530 000\$ ou 915 000\$.

### Pourquoi est-ce important ?

- Magasiner des maisons qui respectent réellement votre budget.
- Éviter de vous faire dire non par la banque à la dernière minute.
- Prévoir des paiements mensuels qui ne vous empêchent pas de vivre votre vie.

### PRIX D'ACHAT, MISE DE FONDS, CAPACITÉ DE PAIEMENT : À NE PAS CONFONDRE

TERMES	
<b>Prix d'achat</b>	Le montant demandé pour la propriété, mais ce n'est pas ce que vous payez de votre poche au final.
<b>Mise de fonds</b>	Votre contribution initiale influence non seulement votre montant à emprunter, mais aussi les conditions de votre prêt (assurance prêt, taux, etc.).
<b>Capacité de paiement</b>	Ce que vous pouvez réellement assumer chaque mois, en fonction de votre situation financière globale. Et ça, c'est souvent bien en-dessous de ce que la banque est prête à vous prêter.

**Attention !** Ce n'est pas parce que vous êtes « approuvé pour 500 000\$ » que c'est une bonne idée de l'utiliser au complet. Même avec une belle maison, vous devez avoir un budget de vie confortable.

## QUELS FACTEURS INFLUENCENT LE BUDGET HYPOTHÉCAIRE ?

Le montant que vous pouvez vous permettre d'investir dans une maison dépend d'un ensemble de facteurs financiers que les prêteurs analysent.

Voici les facteurs que vous devriez vous aussi connaître :

- ✓ **Revenus**
- ✓ **Stabilité des revenus**
- ✓ **Dettes existantes**
- ✓ **Ratio d'endettement (ABD et ATD)**
- ✓ **Test de stress**
- ✓ **Cote de crédit**
- ✓ **Historique de paiements**
- ✓ **Mise de fonds**
- ✓ **Montant en épargne**
- ✓ **Taux d'intérêt**
- ✓ **Durée du prêt**
- ✓ **Balance pour couvrir les dépenses courantes**
- ✓ **Situation financière globale**

Votre budget hypothécaire doit vous refléter vos finances actuelles et futures !

### CONSEILS !

- ✓ Tenez compte de tout ce que vous payez déjà.
- ✓ Commencez par calculer ce que vous êtes à l'aise de payer chaque mois, en gardant du jeu pour les imprévus.
- ✓ Parlez à un professionnel hypothécaire.

**Québec Hypothèques offrent à tous les visiteurs, l'opportunité de consulter un professionnel sans frais ni obligation!**

## COMMENT CALCULER VOTRE CAPACITÉ D'EMPRUNT ?

Au Québec, pour évaluer la capacité d'emprunt, les institutions prêteuses utilisent deux ratios principaux.

- ✓ **Ratio ABD (Amortissement brut de la dette)**
- ✓ **Ratio ATD (Amortissement total de la dette)**

### RATIO ABD - AMORTISSEMENT BRUT DE LA DETTE

Ce ratio calcule le pourcentage de votre revenu brut mensuel consacré aux frais de logement. Il inclut :

- ✓ **Paiement hypothécaire mensuel (capital + intérêts)**
- ✓ **Taxes municipales et scolaires**
- ✓ **Frais de chauffage**
- ✓ **Frais de condo (le cas échéant, 50%)**

La règle du ratio ABD ne doit pas dépasser 32% du revenu brut.

### RATIO ATD - AMORTISSEMENT TOTAL DE LA DETTE

Ce ratio inclut tout ce qui est dans l'ABD plus vos autres dettes mensuelles :

- ✓ **Prêt automobile**
- ✓ **Cartes de crédit**
- ✓ **Marge de crédit**

La règle du ratio ATD ne doit pas dépasser 40% du revenu brut.

### POURQUOI LES PRÊTEURS UTILISENT-ILS LES RATIOS ABD ET ATD ?

Parce qu'ils veulent s'assurer que vous serez capable de rembourser votre prêt sans vous endetter.

Plus précisément, ces ratios permettent aux prêteurs d'évaluer le niveau de risque, de s'assurer que vous n'avez pas à sacrifier tout votre style de vie pour devenir propriétaire, de standardiser les décisions, et de responsabiliser les emprunteurs.

COMPOSANTS DU RATIO ABD	MONTANTS MENSUELS
Paiement hypothécaire (capital + intérêt)	1 400\$
Taxes municipales	220\$
Taxes scolaires	20\$
Frais de chauffage	80\$
Frais de condo (50%)	155\$
<b>Total des frais de logement</b>	<b>1 875\$</b>
Revenu brut mensuel	6 000\$
<b>Ratio ABD = (frais de logement ÷ revenu brut)</b>	<b>31,25%</b>

**Résultat : le ratio ABD respecte la limite maximale de 32%.**

COMPOSANTS DU RATIO ATD	MONTANTS MENSUELS
Total des frais de logement (ABD)	1 875\$
Paiement auto	400\$
Paiement carte de crédit (minimum)	150\$
Paiement prêt personnel	200\$
<b>Total des dettes mensuelles</b>	<b>2 625\$</b>
Revenu brut mensuel	6 000\$
<b>Ratio ATD = (dettes totales/revenu brut)</b>	<b>43,75%</b>

**Résultat : le ratio ATD dépasse la limite de 40%, ce qui pourrait poser problème pour l'approbation du prêt**

## BUDGET HYPOTHÉCAIRE - LA MISE DE FONDS

Voici de quelle manière la mise de fonds influence directement le budget hypothécaire :

- ✓ **Une mise de fonds élevée réduit le montant du prêt.**
- ✓ **Des paiements mensuels plus bas permettent d'économiser ou d'acheter une maison plus chère.**
- ✓ **Avec une mise de fonds d'au moins 20%, vous n'avez pas à prendre d'assurance hypothécaire.**

Pour résumer le tout, une plus grosse mise de fonds engendre moins de dettes, moins d'intérêts à payer, aucune prime SCHL à payer, moins de stress financier mensuel et donc, plus de pouvoir d'achat.

### EXEMPLES SIMPLIFIÉS

MISE DE FONDS	MONTANT D'EMPRUNT	BUDGET D'ACHAT TOTAL
15 000\$	275 000\$	290 000\$
25 000\$	275 000\$	300 000\$
50 000\$	275 000\$	325 000\$
75 000\$	275 000\$	350 000\$

MISE DE FONDS	MONTANT D'EMPRUNT	BUDGET D'ACHAT TOTAL
15 000\$	285 000\$	300 000\$
25 000\$	275 000\$	300 000\$
50 000\$	250 000\$	300 000\$
75 000\$	225 000\$	300 000\$

## QUELS SONT LES AVANTAGES DE METTRE UNE MISE DE FONDS PLUS ÉLEVÉE ?

Si vous avez l'espace dans votre budget (et dans vos comptes d'épargne), verser une mise de fonds plus élevée est avantageux de plusieurs façons.

- ✓ **Moins de capital emprunté = paiements mensuels plus bas = plus de marge de manœuvre pour vivre.**
- ✓ **Vous payez beaucoup moins d'intérêts et économisez des dizaines de milliers de dollars.**
- ✓ **Si vous mettez 20% ou plus, vous n'avez pas à payer la prime SCHL, une dépense importante parfois oubliée.**
- ✓ **Vous avez accès à de meilleures conditions et un meilleur taux.**
- ✓ **Vous avez un meilleur ratio prêt-valeur (LTV).**
- ✓ **Moins de dettes = moins de pression = plus de flexibilité en cas d'imprévus (taux qui montent, perte de revenu, etc.).**

## COMMENT LE TAUX D'INTÉRÊT INFLUENCE LE BUDGET HYPOTHÉCAIRE ?

Même une petite variation du taux d'intérêt influence grandement le budget d'achat. Plus le taux le monte, plus les paiements augmentent et plus le pouvoir d'achat diminue.

### EXEMPLE - BUDGET HYPOTHÉCAIRE MENSUEL DE 1 600\$, AMORTI SUR 25 ANS

TAUX D'INTÉRÊT	MONTANT D'EMPRUNT
3,00%	337 000\$
4,00%	319 000\$
5,00%	300 000\$
6,00%	283 000\$

**Même si votre revenu ne change pas, le montant que vous pouvez emprunter chute rapidement.**

## EXEMPLES DE CAPACITÉ D'EMPRUNT À PARTIR DU BUDGET MENSUEL

Vous avez un montant en tête que vous êtes prêt à allouer chaque mois à votre futur prêt hypothécaire ?

Parfait ! Voyons ce que ça vous permet réellement d'acheter.

Basé sur une mise de fonds de 20%, un taux hypothécaire de 5% et un amortissement sur 25 ans, voici un tableau simplifié de capacité d'emprunt :

BUDGET HYPOTHÉCAIRE MENSUEL	MONTANT D'EMPRUNT	PRIX D'ACHAT MAXIMUM
1 200\$	225 000\$	281 000\$
1 400\$	260 000\$	325 000\$
1 600\$	300 000\$	375 000\$
1 800\$	340 000\$	425 000\$
2 000\$	375 000\$	469 000\$

### QUELS SONT LES RISQUES D'ACHETER UNE MAISON AU-DESSUS DE VOTRE BUDGET ?

- ✓ Paiements étouffants si une trop grande part de votre revenu est consacrée au logement.
- ✓ Aucune marge en cas de hausse des taux ou d'inflation.
- ✓ Impossible de faire face aux imprévus (perte d'emploi, séparation, grossesse, etc.).
- ✓ Risque élevé de refus de financement.
- ✓ Vendre à perte si ça tourne mal.



**Il est important d'être conservateur pour prévoir l'imprévisible et ne pas devenir propriétaire au dépend d'être surendetté !**

## EXEMPLES DE CAPACITÉ D'EMPRUNT À PARTIR DU BUDGET MENSUEL

Voici un exemple complet et réaliste de calcul de la capacité d'emprunt, incluant les ratios ABD et ATD, le budget mensuel, la mise de fonds, le taux d'intérêt, le montant d'emprunt et le prix d'achat total.

### PROFIL DE L'ACHETEUR

- ✓ Nom : Maxime
- ✓ Revenu brut annuel : 90 000\$
- ✓ Revenu brut mensuel : 7 500\$
- ✓ Mise de fonds disponible : 80 000\$
- ✓ Dettes mensuelles : paiement auto (400\$), carte de crédit (150\$)
- ✓ Taux d'intérêt : 5%
- ✓ Amortissement : 25 ans
- ✓ Aucun frais de condo (maison unifamiliale)
- ✓ Frais de chauffage : 100\$
- ✓ Taxes municipales et sociales : 350\$

### CALCUL DU BUDGET MENSUEL DE LOGEMENT MAXIMAL (ABD)

Règle :  $ABD \leq 32\%$  du revenu brut mensuel =  $7\,500 \times 0,32 = 2\,400\$/\text{mois}$

### CALCUL DU MAXIMUM INCLUANT LES DETTES (RATIO ATD)

Règle :  $ATD \leq 40\%$  du revenu brut mensuel

$7\,500 \times 0,40 = 3\,000\$/\text{mois}$  (logement + dettes)

Maxime a 550\$/mois de dettes :

$3\,000 - 550 = 2\,450\%$  disponibles pour le logement

On retient le plus petit des deux montants = 2 400 \$/mois pour le logement

### MONTANT DISPONIBLE POUR PAIEMENT HYPOTHÉCAIRE

$2\,400 - 450$  (frais de logement) = **1 950 / mois pour l'hypothèque**

### CONVERSION DU PAIEMENT MENSUEL EN MONTANT D'EMPRUNT

À 5% d'intérêt sur 25 ans, un paiement mensuel de 1 950\$ permet d'emprunter environ **370 000\$**.

### CALCUL DU PRIX D'ACHAT MAXIMUM

$370\,000\$(\text{prêt}) + 80\,000\$(\text{mise de fonds}) = \mathbf{450\,000\$}$



## COMBIEN POUVEZ-VOUS EMPRUNTER AVEC VOTRE SALAIRE ?

En réaction à la hausse fulgurante des taux d'intérêt, il a été ordonné que les banques ne doivent **pas passer plus de 4,5 fois le salaire annuel**.

À partir de cette information précieuse, voici un tableau d'exemples de limites de prêts hypothécaires.

SALAIRE ANNUEL	PRÊT MAXIMAL	MISE DE FONDS (20%)	PRIX D'ACHAT MAXIMUM
50 000\$	225 000\$	56 250\$	281 250\$
60 000\$	270 000\$	67 500\$	337 500\$
80 000\$	360 000\$	90 000\$	450 000\$
100 000\$	450 000\$	112 500\$	562 500\$
120 000\$	540 000\$	135 000\$	675 000\$
140 000\$	630 000\$	157 500\$	787 500\$
160 000\$	720 000\$	180 000\$	900 000\$
180 000\$	810 000\$	202 500\$	1 012 500\$
200 000\$	900 000\$	225 000\$	1 125 000\$
250 000\$	1 125 000\$	281 250\$	1 406 250\$
300 000\$	1 350 000\$	337 500\$	1 687 500\$

Évidemment, il faut comprendre que ces calculs sont génériques et que le ratio de 4,5 n'est pas garantie. Certains prêteurs s'arrête même à 3, 3,5 ou 4 fois le salaire.

De plus, ces montants ne tiennent pas compte des ratios ABD/ATD, qui selon les dettes existantes, diminuent la capacité d'emprunt.

**Le revenu annuel est un bon indicatif du budget hypothécaire, mais si vous êtes sérieux dans vos démarches, il faut pousser plus loin !**

## COMMENT CONNAÎTRE AVEC CERTITUDE COMBIEN VOUS POUVEZ PAYER POUR UNE MAISON ?

La solution est tout simplement d'obtenir une préapprobation hypothécaire.

### QU'EST-CE QU'UNE PRÉAPPROBATION HYPOTHÉCAIRE ?

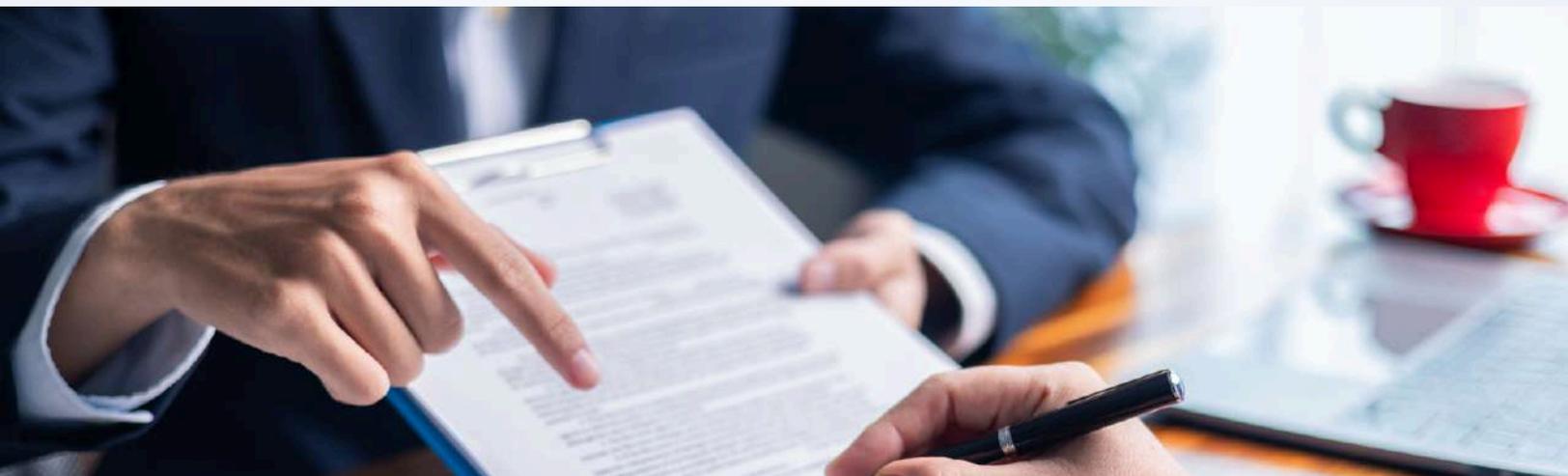
C'est un document officiel d'un prêteur (banque, caisse, courtier hypothécaire) qui indique :

- ✓ **Montant maximal que vous pouvez emprunter**
- ✓ **Taux d'intérêt estimé (garanti pour 90 à 120 jours)**
- ✓ **Estimation des paiements mensuels**
- ✓ **Validité du dossier de crédit et des ratios financiers**

Pour l'obtenir, vous devez tout simplement prendre rendez-vous avec un courtier hypothécaire et fournir les documents financiers exigés.

### QUELS SONT LES AVANTAGES D'OBTENIR UNE PRÉAPPROBATION ?

- ✓ **Vous magasinez dans la bonne fourchette de prix.**
- ✓ **Vous démontrez votre sérieux au courtier immobilier.**
- ✓ **Vous êtes protégé si les taux montent pendant votre recherche.**



**Faites une demande de préapprobation hypothécaire auprès de l'un de nos courtiers hypothécaires !**

## CONSEILS POUR AUGMENTER VOTRE BUDGET HYPOTHÉCAIRE

Voici des conseils pratiques pour à la fois augmenter votre budget hypothécaire, éviter l'endettement et surtout, prévoir une marge de manoeuvre pour les imprévus et vos projets de vie.



- ✓ **Augmentez votre mise de fonds**
- ✓ **Allongez l'amortissement**
- ✓ **Remboursez vos dettes à la consommation**
- ✓ **Consolidez vos dettes**
- ✓ **Stabilisez ou augmentez vos revenus**
- ✓ **Augmentez votre épargne**
- ✓ **Réduisez l'utilisation de votre crédit**
- ✓ **Louez une partie de votre propriété**

## QUI CONTACTER POUR CALCULER VOTRE BUDGET HYPOTHÉCAIRE ?

Vous pourriez passer des heures à comparer les taux, calculer vos ratios, magasiner des banques, ou vous pourriez simplement en parler à quelqu'un qui le fait à votre place et gratuitement.

## LE MEILLEUR POINT DE DÉPART : UN COURTIER HYPOTHÉCAIRE INDÉPENDANT

Un courtier hypothécaire est un professionnel autorisé qui :

- ✓ **N'est affilié à aucune banque en particulier.**
- ✓ **Compare des dizaines d'institutions pour vous.**
- ✓ **Sait optimiser votre dossier pour vous obtenir la meilleure préapprobation possible.**
- ✓ **Vous accompagne du budget à la signature.**



## POURQUOI PASSER PAR UN COURTIER PARTENAIRE DE QUÉBEC HYPOTHÈQUES ?

- ✓ Vous obtenez une comparaison impartiale, basée sur votre situation réelle.
- ✓ Vous avez accès aux taux les plus compétitifs disponibles sur le marché.
- ✓ Vous gagnez du temps, de l'argent et de la satisfaction.  
Le service est 100% gratuit, sans engagement, grâce à notre réseau de partenaires de confiance.

## NOTRE PROMESSE CHEZ QUÉBEC HYPOTHÈQUES :

Notre équipe vous met en contact avec un professionnel indépendant qui :

- ✓ Est dûment accrédité au Québec
- ✓ Fait partie d'un réseau exclusif et vérifié
- ✓ Agit dans votre intérêt, pas celui d'une institution

**Vous n'avez rien à perdre, et tout à gagner à faire le bon calcul dès le départ.**

**Faites une demande directement sur notre site internet !**



**PROFITEZ DE NOTRE RÉSEAU DE  
COURTIERS HYPOTHÉCAIRES  
POUR PLANIFIER UNE  
CONSULTATION 100% GRATUITE !**

**L'ÉQUIPE DE QUÉBEC HYPOTHÈQUES !**