QUÉBEC HYPOTHÈQUES

GUIDE L'ABC DE L'HYPOTHÈQUE

et des frais d'achat d'une première propriété

QUÉBEC

ACHETER UNE PREMIÈRE PROPRIÉTÉ EST EXCITANT, MAIS C'EST AUSSI BEAUCOUP D'ARGENT.

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

L'achat d'une première propriété est l'un des grands moments charnières d'une vie.

Après avoir rêvé pendant des années d'arrêter de payer un loyer et d'investir dans quelque chose qui vous appartient, il est hyper important d'inclure tous les frais d'achat dans votre budget.

Puisqu'il qu'on sait à quel point il est rassurant d'avoir de l'aide pour un premier achat, on a créé ce guide.

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

- **Qui sommes nous ?** Un réseau de partenaires experts en prêts hypothécaires établis partout à travers le Québec.
- **Quel est notre mission ?** Aider les acheteurs à obtenir le bon prêt, au bon taux, avec les bons conseils.

Chaque année, on accompagne des centaines de futurs propriétaires comme vous à travers des outils simples, des articles pratiques et des courtiers hypothécaires sélectionnés avec soin.

Ce guide fait partie de notre engagement à rendre l'achat immobilier plus clair, plus humain et plus accessible !

CALCULS

FRAIS D'ACHAT

OUTILS

CE GUIDE EST CONÇU POUR VOUS AIDER !

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

Les étapes d'achat d'une première propriété

1. Établissement du budget d'achat et des frais connexes
2. Obtention d'une préapprobation hypothécaire avec un courtier
3. Recherche d'une propriété et dépôt s'une offre d'achat
4. Inspection + approbation finale de l'hypothèque
5. Signature chez le notaire

QU'EST-CE QU'UNE HYPOTHÈQUE ?

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

Une hypothèque est un prêt que vous contractez pour acheter une propriété. En échange du montant d'argent octroyé, la maison sert de garantie à l'institution prêteuse.

Donc, si vous ne remboursez pas le prêt comme convenu, le prêteur a le droit de prendre possession du bien, de le vendre et de récupérer son argent.

DURÉE D'UNE HYPOTHÈQUE

- **Amortissement** : la durée totale du prêt est de maximum 25 ans acheteurs, et 30 ans pour les nouveaux acheteurs.
- **Terme** : la période pendant laquelle les conditions (taux d'intérêt, paiements, etc.) sont fixées (entre 6 mois à 10 ans), en moyenne 5 ans. À la fin du terme, vous renouvelez, refinancez ou vendez.

CAPITAL ET INTÉRÊTS

Les paiements hypothécaires que vous effectuez tous les mois, aux deux semaines ou à la semaine, se divisent en deux parties :

- **Capital :** la portion qui rembourse le montant emprunté.
- **Intérêts :** ce que vous payez à la banque pour le prêt.

Au début du terme, la majorité du paiement va aux intérêts, mais plus vous avancez, plus vous remboursez de capital.

VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Le montant de votre paiement dépend de plusieurs facteurs :

- **Montant emprunté**
- **Taux d'intérêt**
- **Durée d'amortissement**
- **Fréquences :** Mensuelle, bimensuelle, aux 2 semaines accéléré, hebdomadaire, hebdomadaire accéléré

Le courtier hypothécaire optimise ces paramètres pour que votre paiement entre facilement dans votre budget.

TYPES DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

En réponse aux besoins de différents profils d'acheteurs, les institutions prêteuses du Québec offres plusieurs produits hypothécaires.

Voici quelques-uns des types de prêts hypothécaires les plus courants :

HYPOTHÈQUE À TAUX FIXE

- Le taux d'intérêt reste le même pendant toute la durée du terme.
- Les paiements sont stables et prévisibles.
- Absence de stress lié aux fluctuations économiques.
- À privilégier pour la sécurité et la stabilité budgétaire.

HYPOTHÈQUE À TAUX VARIABLE

- Le taux augmente ou diminue selon le marché
- Paiements ou durée d'amortissement variables.
- Taux initial parfois plus bas qu'un taux fixe.
- À privilégier si vous avez de la tolérance à l'incertitude en vue de potentiellement économiser.

HYPOTHÈQUE OUVERTE OU FERMÉE

- Pénalité si vous remboursez le prêt avant la fin du terme.
- Taux d'intérêt plus avantageux qu'une hypothèque ouverte.
- À privilégier pour un achat à long terme.
- Populaire chez les premiers acheteurs qui ne prévoient pas déménager pendant la durée du terme.

HYPOTHÈQUE ASSURÉE SCHL VS NON ASSURÉE

- Remboursable en tout temps sans pénalité.
- Taux d'intérêt plus élevé qu'une hypothèque fermée.
- À privilégier si vous prévoyez vendre pendant le terme ou rembourser votre prêt rapidement.
- Flexibilité pour les projets à court terme.

LE BON TYPE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE EST CELUI QUI VOUS CONVIENT !

LA MISE DE FONDS, LE NERF DE LA GUERRE !

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

Qu'est-ce que la mise de fonds ?

La mise de fonds est l'argent que vous devez fournir vous-même à l'institution prêteuse pour obtenir un prêt hypothécaire et acheter une propriété.

TABLEAU DE MISE DE FONDS MINIMUM

Prix d'achat de la propriété	Mise de fonds minimum
Moins de 500 000$	• 5% du prix d'achat
500 001$ - 999 999$	• 5% des premiers 500 000$ • et 10% du montant excédentaire
1 000 000$ et plus	• 20% du prix d'achat obligatoire (aucune assurance hypothécaire possible)

Pour ne pas devoir prendre d'assurance SCHL, la mise de fonds minimale est de 20%, quel que soit le prix d'achat.

POURQUOI METTRE UNE PLUS GROSSE MISE DE FONDS ?

- Moins vous empruntez, moins vous payez d'intérêt au total.
- Si vous versez 20% ou plus, vous évitez l'assurance SCHL (économie de plusieurs milliers $).

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

EXEMPLE DE COÛT D'EMPRUNT SELON LA MISE DE FONDS – PROPRIÉTÉ DE 350 000$

Mise de fonds (%)	Mise de fonds ($)	Hypothèque	Prime d'assurance hypothécaire	Coût total des intérêts (5%, 25 ans)
5%	17 500$	332 500$	13 300$	253 360$
10%	35 000$	315 000$	9 765$	215 655$
20%	70 000$	280 000$	0$	138 550$
30%	105 000$	245 000$	0$	77 482$

Pour calculer le montant optimal de mise de fonds que vous devriez mettre, consultez un conseiller financier et un courtier hypothécaire !

TAUX D'INTÉRÊT HYPOTHÉCAIRE ET AMORTISSEMENT

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

À eux seuls, le taux d'intérêt et l'amortissement influencent directement le montant des versements hypothécaires et le coût total d'emprunt.

TAUX D'INTÉRÊT HYPOTHÉCAIRE

- **Fixe :** reste identique pendant toute la durée du terme (prévisible, sécurisant).
- **Variable :** change en cours de route selon le marché (plus risqué).
- **Mixte :** portion fixe, une portion variable (offert par certains prêteurs).

EXEMPLE DE COÛT D'EMPRUNT SELON LE TAUX D'INTÉRÊT – PROPRIÉTÉ DE 500 000$

Voici un exemple de coût d'emprunt selon divers taux d'intérêt pour une maison de 625 000$, avec une mise de fonds de 20% (125 000$).

Hypothèque	Taux d'intérêt fixe	Versements mensuels	Coût total des intérêts (25 ans)
500 000$	2,50%	2 239,84$	171 952$
500 000$	3,25%	2 430,83$	229 249$
500 000$	4,75%	2 837,28$	351 184$
500 000$	5,50%	3 051,96$	415 588$

EXEMPLE DE COÛT D'EMPRUNT SELON L'AMORTISSEMENT

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

Voici un exemple de coût d'emprunt selon diverses durées d'amortissement pour une maison de 625 000$, avec une mise de fonds de 20% (125 000$) et un taux de 4,5%.

Hypothèque	Durée d'amortissement	Versements mensuels	Coût total des intérêts
500 000$	15 ans	3 814,35$	186 583$
500 000$	20 ans	3 152,03$	256 487$
500 000$	25 ans	2 767,37$	330 211$
500 000$	30 ans	2 521,08$	407 589$

QUE RETENIR ?

- Oui, il est tentant de viser 15 ou 20 ans pour payer moins d'intérêt.
- Oui, il est tentant de payer l'hypothèque pendant 30 ans pour payer moins cher par mois.
- Si vos paiements mensuels sont trop élevés, vous risquez d'être financièrement serré jusqu'au cou.
- L'amortissement de 25 ans est l'option la plus courante et confortable, quitte à rembourser plus rapidement plus tard si votre revenu augmente.

LA PRÉAPPROBATION HYPOTHÉCAIRE

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

Une **préapprobation hypothécaire** est une confirmation écrite par un prêteur. En fonction de votre situation financière actuelle, elle indique combien vous pouvez emprunter **(le budget maximal qui vous est autorisé par la banque).**

Ce n'est pas un engagement officiel, mais une première étape importante pour savoir ce que vous pouvez vous permettre d'acheter, démontrer votre sérieux aux vendeurs, et accélérer les démarches.

QUE CONTIENT LA PRÉAPPROBATION HYPOTHÉCAIRE ?

- **Montant maximal d'emprunt**
- **Taux d'intérêt garanti temporairement**
- **Conditions de qualification**

POURQUOI EN OBTENIR UNE ET EN PAS ATTENDRE À LA DEMANDE DE PRÊT OFFICIELLE ?

- Vous savez exactement votre budget avant de visiter des propriétés.
- Vous démontrez que vous êtes sérieux aux yeux des vendeurs et des courtiers immobiliers.
- Vous vous verrouillez un taux d'intérêt avantageux pendant que vous magasinez.
- Vous évitez de contempler des maisons que vous ne pouvez pas vous permettre.
- Vous ne ratez pas une belle opportunité parce que vous n'étiez pas prêt à faire une offre.
- Vous évitez de faire face à des obstacles une fois qu'il est trop tard.

CONSEIL DE QUÉBEC HYPOTHÈQUES !

Même si ce n'est pas obligatoire, la préapprobation est un outil avantageux dans 100% des cas. Et à l'inverse, attendre à la dernière minute pour faire une demande formelle peut vous nuire.

LES FRAIS D'ACHAT À PRÉVOIR EN DEHORS DE L'HYPOTHÈQUE

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

Quel budget prévoir pour les frais connexes (hors hypothèque) ?

En plus de la mise de fonds et de l'hypothèque, tout acheteur doit avoir un montant en liquidités pour couvrir les frais inhérents à l'achat d'une propriété.

En règle générale, prévoir entre 3% et 5% du prix de la propriété est suffisant pour couvrir tous les frais.

Voici un aperçu des frais d'achat :

Mise de fonds	entre 5% et 20% du prix d'achat
Frais de notaire	entre 1 200$ et 2 000$
Taxe de mutation	variable selon la ville et le prix
Inspection préachat	environ 500$
Assurance SCHL	si mise de fonds de moins de 20%
Ajustement de taxes municipales et scolaires	variable selon la transaction
Frais de condo (si applicable)	variable selon la copropriété et la cote part du condo
Frais de déménagement	entre 600$ 2 000$
Aménagement	environ 2 000$ à 10 000$

COMMENT CALCULER VOTRE BUDGET D'ACHAT TOTAL ?

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

- **Calculez combien vous avez réellement en main pour la mise de fonds**
- **Vérifiez ce que vous pouvez emprunter (raisonnablement)**
- **Ajoutez tous les frais qui viennent avec un achat immobilier**

CALCUL DE LA MISE DE FONDS

Calculez le montant de la mise de fonds à partir du prix d'achat

D'où peut-elle provenir ?

- **Épargne personnel**
- **Don d'un parent**
- **CELIAPP** : retrait libre d'impôt, aucun remboursement exigé
- **REER** : jusqu'à 60 000$, remboursable sur 15 ans (si vous retirez des REER via le RAP, prévoyez le remboursement annuel dans votre budget)

CALCUL DE LA CAPACITÉ D'EMPRUNT

Les prêteurs utilisent deux ratios pour évaluer combien vous pouvez emprunter :

- **Ratio ABD** (amortissement brut de la dette) : pas plus de 32% de votre revenu brut consacré à l'habitation (hypothèque, taxes, chauffage, frais de condo).
- **Ratio ATD** (amortissement de la dette totale) : pas plus de 40 - 44% de votre revenu brut total incluant toutes vos dettes (auto, cartes, prêts étudiants).

Information extra : les institutions prêtent un maximum de 3,5 à 4x fois le salaire annuel.

CALCUL DE LA CAPACITÉ D'EMPRUNT

Ajoutez les frais connexes qui représentent entre 3% et 5% du prix d'achat.

COMMENT CALCULER LA PRIME D'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE (SCHL) ?

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

La prime d'assurance hypothécaire de la SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement) est établie en fonction du montant emprunté et du rapport prêt-valeur (RPV), c'est-à-dire le pourcentage que représente votre prêt par rapport au prix d'achat de la propriété.

Plus votre mise de fonds est petite, plus le RPV est élevé, et plus la prime d'assurance est élevée.

Au Québec, la prime SCHL est assujettie à la TVQ et ne peut être ajoutée aux versements hypothécaires.

Elle doit être réglée en totalité au moment se la signature de l'hypothèque.

Ratio prêt-valeur	Pourcentage de la prime SCHL
80% et moins	2,40%
85% et moins	2,80%
90% et moins	3,10%
95% et moins	4,00%

Par exemple, pour une propriété de 350 000$ avec une mise de fonds de 5%, la prime SCHL s'élevée à 13 300$ plus la taxe.

COMMENT CALCULER LA TAXE DE MUTATION ?

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

Mieux connue sous le nom, **taxe de bienvenue**, la taxe de mutation est un montant que vous payez une seule fois dès votre arrivée.

Payable en un versement quelques semaines après avoir officiellement conclut la transaction chez le notaire, elle est calculé à partir du montant le plus élevé des deux :

- **Évaluation municipale**
- **Prix d'achat**

Calculé par tranches de pourcentage sur le prix, les taux exacts dépendent de la ville où se situe la propriété.

Par exemple, pour une propriété achetée pour 525 000$ en 2025, la taxe de bienvenue est de :

Tranche	Taux	Taxe
0$ - 61 500$	0,5%	307,50$
61 500$ - 307 800$	1,0%	2 463$
307 800$ - 500 000$	1,5%	2 883$
500 000$ - 750 000$	2,5%	625$
Plus de 750 000$	3,0%	0$
Taxe bienvenue :		**6 278,50$**

POURQUOI PASSER PAR UN COURTIER HYPOTHÉCAIRE POUR OBTENIR UNE HYPOTHÈQUE ?

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

Un courtier hypothécaire est un expert indépendant qui magasine les prêts hypothécaires à votre place, auprès de plusieurs institutions (banques, prêteurs alternatifs, etc.).

Il vous aide à trouver le meilleur taux, le bon produit , les bonnes conditions et à monter votre dossier pour obtenir l'approbation.

QUELS SONT LES AVANTAGES POUR VOUS ?

- **Meilleurs taux**
- **Conseils personnalisés**
- **Affecte le crédit une seule fois**
- **Soutien au dossier**
- **Accès à plusieurs prêteurs**
- **Négocie avec le prêteur pour vous**
- **Gain de temps**
- **Solutions alternatives**

COMBIEN ÇA COÛTE ?

0$ - SERVICE GRATUIT POUR L'ACHETEUR

Les services du courtier sont entièrement gratuits, car c'est le prêteur qui le rémunère s'il vous trouve un prêt.

En d'autres mots : vous bénéficiez de ses conseils et de son expertise, sans débourser un sou.

QUÉBEC HYPOTHÈQUES VOUS OFFRE DE VOUS METTRE EN RELATION AVEC UN COURTIER PRÈS DE CHEZ VOUS !

C'EST GRATUIT ET SANS OBLIGATION

QUÉBEC HYPOTHÈQUES

COMPAREZ LES OFFRES DE FINANCEMENT DE +20 INSTITUTIONS FINANCIÈRES AVEC UN COURTIER HYPOTHÉCAIRE !

Rendez-vous sur notre site internet pour planifier une rencontre gratuite !

Des produits de financement parfaits pour les premiers acheteurs !

L'ÉQUIPE DE QUÉBEC HYPOTHÈQUES !