



**GUIDE TAUX
HYPOTHÉCAIRES
CE QUE LES
BANQUES NE
VOUS DISENT
PAS
QUÉBEC**

**L'ÉQUIPE DE QUÉBEC
HYPOTHÈQUES!**



GUIDE TAUX HYPOTHÉCAIRES AU QUÉBEC - CE QUE LES BANQUES NE VOUS DISENT PAS

Ce guide démystifie le marché des taux hypothécaires du Québec, révèle les dessous des offres bancaires, et outille les acheteurs et les propriétaires pour négocier intelligemment.

POURQUOI CE GUIDE MÉRITE-T-IL D'ÊTRE LU ?

Parce que les offres que vous voyez en ligne ou en succursale sont loin de tout dire. Ce guide **révèle les zones grises** ainsi que les pièges cachés et coûteux que les institutions financières n'abordent pas toujours.

CE QUE LES BANQUES METTENT DE L'AVANT... ET CE QU'ELLES OMETTENT

On parle du « taux du jour » et des « promotions limitées », mais rarement des taux négociés, des pénalités de remboursement anticipé, des conditions restrictives ou des frais déguisés. **Aujourd'hui, ce guide permet de voir au-delà du taux trouvé en ligne !**

CE QUE LES BANQUES METTENT DE L'AVANT... ET CE QU'ELLES OMETTENT

Avec les bons outils et une meilleure compréhension de la situation, l'obtention d'un taux plus avantageux est accessible.

Quand vient le temps de s'endetter pour 25 ans, l'information est le plus grand pouvoir.



TAUX HYPOTHÉCAIRES 101 - TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

Voici les grandes lignes des deux plus grandes catégories de taux d'intérêt hypothécaire.



TAUX FIXE

- ✓ Le taux **reste le même** pendant toute la durée du terme (ex. : 5 ans)
- ✓ **Prévisible** et stable : convient aux budgets serrés ou aversion au risque
- ✓ Aucune surprise : **vos paiements mensuels ne changent pas**
- ✓ Généralement un peu **plus élevé** que le taux variable (prime de stabilité)
- ✓ Pénalités de remboursement anticipé **plus importantes**
- ✓ Idéal si vous pensez garder dans la propriété longtemps ou si les taux risquent de monter



TAUX VARIABLE

- ✓ Le taux **fluctue** en fonction du taux directeur de la Banque du Canada
- ✓ **Potentiel d'économies** si les taux restent bas
- ✓ **Volatilité** : vos paiements mensuels sont variables
- ✓ Plus risqué, mais parfois **plus bas au départ**
- ✓ Pénalités de remboursement anticipé **plus basses**
- ✓ Idéal si vous êtes à l'aise avec l'incertitude à court terme ou si vous prévoyez vendre

TAUX AFFICHÉ, TAUX PROMOTIONNEL, TAUX DISCRÉTIONNAIRE - TROIS MONDES

Derrière l'étiquette « taux du jour » se cachent des jeux d'apparence. Pour vraiment obtenir le meilleur taux, il faut savoir naviguer entre vitrine, promotions et coulisses.

TAUX HYPOTHÉCAIRES	DESCRIPTION	CARACTÉRISTIQUES
Taux affiché	C'est le taux de base que les banques publient sur leur site ou affichent en succursale. Il est élevé et rarement accordé.	<ul style="list-style-type: none"> • Sert à établir les pénalités. • Sert de point d'ancrage psychologique pour rendre un taux spécial plus attrayant.
Taux promotionnel	C'est le taux offert dans le cadre d'une promotion temporaire ou pour attirer les nouveaux clients. Il est inférieur au taux affiché.	<ul style="list-style-type: none"> • Peut inclure des clauses restrictives. • Présenté comme un rabais pour vous séduire.
Taux discrétionnaire	C'est le taux négocié en fonction de votre profil (revenus, mise de fonds, crédit, relation avec l'institution) ou par un courtier hypothécaire.	<ul style="list-style-type: none"> • Meilleur taux que vous pouvez vraiment obtenir. • Non public, ajusté à la discrétion du prêteur et réservé aux bons dossiers.

Pour un même client, voici un exemple qui démontre la différence entre les taux d'intérêt :

TYPES DE TAUX	TAUX D'INTÉRÊT	PAIEMENT APPROXIMATIF	DIFFÉRENCE MENSUELLE	ÉCONOMIES SUR 5 ANS
Taux affiché	6,29%	2 295\$	-	-
Taux promotionnel	5,29%	2 102\$	193\$	11 580\$
Taux discrétionnaire	4,89%	2 030\$	265\$	15 900\$

Ne vous contentez jamais du taux qu'on vous propose d'entrée de jeu ! Entre le taux affiché et le taux réellement négociable, il y a parfois plus d'un point de pourcentage de différence, soit des dizaines de milliers de dollars d'économie à long terme.

LE TAUX PROMOTIONNEL - UNE OFFRE TEMPORAIRE

Le taux à rabais que vous voyez n'est pas toujours ce que vous obtenez.

- ✓ Le taux promotionnel est plus bas que le taux affiché, mais il est offert pour une période limitée ou sous certaines conditions.
- ✓ Il paraît intéressant, mais il cache parfois des limitations importantes : frais de pénalité élevés, flexibilité limitée, non-transférable, etc.
- ✓ Parfois, les taux promotionnels ne sont offerts qu'aux nouveaux clients, ou impliquent de souscrire à d'autres produits bancaires.

Les taux en promotion sont très intéressants, mais il ne faut jamais les accepter sans poser de questions. Veillez à bien comprendre toutes les conditions qui l'accompagne.

STRATÉGIE EN MARCHÉ HAUSSIER OU BAISSIER - QUAND FIXER SON TAUX D'INTÉRÊT ?

MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE	DIRECTION DES TAUX	CARACTÉRISTIQUES
Haussier	Taux en montée	<ul style="list-style-type: none"> • Fixez le taux rapidement pour être protégé contre des hausses à venir. • Demandez une préapprobation hypothécaire avec un taux garanti 90-120 jours. • Optez plutôt pour un taux fixe si vous voulez de la stabilité.
Baissier	Taux en descente	<ul style="list-style-type: none"> • Attendez avant de fixer le taux ou optez pour un taux variable. • Faites surveiller le marché par un courtier demandez-lui de vous avertir s'il est temps de figer votre taux.

Pour déterminer la meilleure stratégie de taux, n'hésitez pas à demander l'avis d'un courtier hypothécaire.

COMPARATIF - GRANDES INSTITUTIONS FINANCIÈRES VS PRÊTEURS ALTERNATIFS

Lorsqu'un emprunteur commence à magasiner son hypothèque, son premier réflexe est généralement de se tourner vers sa banque. Cependant, cette approche risque de lui faire passer à côté de conditions plus avantageuses.

Sur le marché hypothécaire québécois, des institutions financières traditionnelles aux prêteurs alternatifs, il existe une grande variété de prêteurs. Voici un comparatif :

CRTIÈRES	BANQUES TRADITIONNELLES	PRÊTEURS ALTERNATIFS
Taux offerts	Parfois moins compétitifs sans négociation	Parfois plus bas via courtier ou selon profil
Flexibilité	Conditions plus rigides, options limitées	Plus de souplesse sur les paiements, transferts
Service	En succursale ou par téléphone	Courtier dédié, suivi personnalisé
Produits connexes	Aucune exigence ou offre sur mesure	Aucune exigence ou offre sur mesure
Pénalité de remboursement	Plus élevées pour les taux fixes	Moins coûteuses
Accès pour profils atypiques	Critères stricts	Critères adaptés aux travailleurs autonomes et dossiers non standards
Temps de traitement	Parfois plus lent ou bureaucratique	Rapide et réactif (surtout en courtage)

Banques ou prêteurs alternatifs ?

D'emblée, aucun type de prêteur n'est meilleur que l'autre. Tout dépend du profil de l'emprunteur, de sa situation financière et de ses objectifs.

CE QUE LES BANQUES NE VOUS DISENT PAS !

Derrière les belles vitrines des taux compétitifs, certaines réalités importantes sont rarement mentionnées par les institutions financières. Voici ce qu'un emprunteur avisé devrait toujours garder en tête :

1

Les taux ne sont pas personnalisés, mais ils pourraient l'être. Les taux affichés en succursale ou en ligne sont généraux et non adaptés à votre profil. Il est possible d'obtenir mieux en négociant ou en passant par un courtier qui connaît les coulisses du marché.

2

Les pénalités de remboursement anticipé sont souvent dissimulées dans les petits caractères. Vous voulez vendre ou refinancer avant la fin du terme ? Attendez-vous à des frais surprises si vous avez signé trop vite. Les banques ne mettent pas ces pénalités de l'avant, mais elles peuvent coûter des milliers de dollars.

3

Le taux le plus bas aujourd'hui n'est pas toujours le plus avantageux à long terme. Il est possible qu'un taux plancher cache des conditions rigides ou désavantageuses. Il faut toujours analyser le contrat dans son ensemble, pas seulement le chiffre.

4

Les conditions restrictives sur les taux réduits. Les taux très bas sont généralement liés à des produits limités : impossibilité de transférer l'hypothèque, de la renégocier ou même de changer de terme sans pénalité. Résultat : vous êtes coincé avec un bon taux, mais de mauvaises options.

5

Les institutions bancaires priorisent leur profit avant votre intérêt financier. La banque travaille d'abord pour elle-même, pas pour vous. Son objectif est de rentabiliser votre prêt, et non de vous offrir à tout prix la meilleure stratégie.

**AU LIEU DE JOUER AUX DEVINETTES, FAITES APPEL À QUELQU'UN QUI
A DÉJÀ TOUT VU ET QUI NE SE FERA PAS DÉJOUER.**



LES FRAIS CACHÉS DANS UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Ce ne sont pas toujours les taux qui coûtent le plus cher. Ce sont parfois les frais qu'on ne voit pas venir. Voici quelques éléments importants que les emprunteurs découvrent trop tard :

- 
Frais de pénalités de remboursement anticipés : Vous voulez vendre, refinancer ou briser votre contrat avant la fin du terme ? Selon la méthode de calcul et les conditions au contrat, attendez-vous à des pénalités importantes.

FRAIS DE PÉNALITÉ	CARACTÉRISTIQUES
3 mois d'intérêt	<ul style="list-style-type: none"> • S'applique généralement aux prêts à taux variable. • Montant équivalent à 3 mois d'intérêts sur le solde restant. • Relativement simple à calculer et moins coûteux.
Différentiel de taux d'intérêt	<ul style="list-style-type: none"> • S'applique aux prêts à taux fixe. • Le prêteur compare votre taux au taux actuel pour le terme restant. • Si votre taux est plus élevé que le taux courant, vous payez la différence multipliée par la durée restante.

- 
Frais administratifs et de notaire : certaines transactions (achat, refinancement) engendrent l'enregistrement de l'hypothèque et des notaires désignés obligatoires.

- 
Assurance prêt hypothécaire obligatoire (moins de 20% de mise de fonds) : Cette prime (ex. : SCHL, Sagen) est ajoutée à votre prêt et représente des milliers de dollars supplémentaires. Ce n'est pas négociable, mais son impact est trop souvent sous-estimé.

- 
Assurance vie hypothécaire proposée par le prêteur : Offerte lors de la signature, cette assurance vise à rembourser le prêt en cas de décès. Toutefois :
 - Elle est facultative, mais présentée comme indispensable.
 - Les primes sont plus élevées que celles d'une assurance vie individuelle.
 - Elle est rattachée au prêt, pas à vous : si vous changez de prêteur, elle ne vous suit pas.

Conseil ! Comparez toujours avec une assurance vie personnelle indépendante. Vous pourriez payer moins pour une meilleure couverture.

COMMENT LIRE ENTRE LES LIGNES D'UNE OFFRE HYPOTHÉCAIRE

Prêt à découvrir ce qui n'est pas toujours dit explicitement ? Voici comment décoder ce qui manque parfois de clarté :

DEMANDEZ L'OFFRE HYPOTHÈQUE COMPLÈTE

Toute institution sérieuse devrait être en mesure de vous fournir un résumé clair des conditions de l'hypothèque proposée, incluant :

- ✓ **Le taux exact et sa durée**
- ✓ **La fréquence des paiements**
- ✓ **Les pénalités en cas de remboursement anticipé**
- ✓ **Les frais liés au transfert ou à la rupture du contrat**

Ne signez rien sans l'avoir tout lue.



LISTE DE QUESTIONS À POSER

- Le taux est-il fixe ou variable ? Et pour combien de temps ?
- Quelles sont les pénalités si je vends ou refinance avant la fin du terme ?
- Puis-je transférer mon hypothèque à une nouvelle propriété ?
- Ai-je droit à des remboursements anticipés ? Si oui, à quelle fréquence ?
- Quels sont les frais de dossier, d'évaluation ou de notaire associés ?
- Est-ce que l'assurance hypothécaire est incluse ou obligatoire ?
- Le taux est-il promotionnel ou négocié ?
- Puis-je renégocier en cours de terme si les taux baissent ?

Apprenez à lire entre les lignes, et entourez-vous de quelqu'un qui sait le faire pour vous.

ASTUCES POUR OBTENIR UN MEILLEUR TAUX (ET DE MEILLEURES CONDITIONS)

Obtenir un bon taux n'est pas juste une question de chance, mais surtout une question de préparation, de stratégie et de négociation.

Pour maximiser vos chances d'obtenir une hypothèque avantageuse, voici quelques astuces simples et puissantes :

-  **Mettre les banques en concurrence** : Ne vous contentez pas de la première offre reçue. En comparant plusieurs institutions, vous vous donnez la chance de faire baisser votre taux. Surtout si elles savent qu'elles ne sont pas seules dans la course.
-  **Améliorer le dossier de crédit avant l'achat** : Un bon pointage de crédit ouvre la porte à de meilleures offres. Payez vos soldes à temps, réduisez vos dettes, évitez de multiplier les demandes de crédit, utilisez au maximum 30% du crédit disponible, et donnez-vous quelques mois pour faire briller votre dossier.
-  **Obtenir une préapprobation hypothécaire** : Avoir une préapprobation en main vous permet de verrouiller un taux pour 90 à 120 jours. Pendant ce temps, vous pouvez magasiner sans stress.
-  **Passer par un courtier hypothécaire indépendant** : Contrairement à un conseiller, un courtier n'est pas lié ni limité à une seule institution. Il magasine pour vous parmi des dizaines de prêteurs, puis négocie les meilleurs taux et conditions. Selon votre profil, il vous conseille de manière neutre et sans frais.

Pour un achat ou un refinancement, prenez le temps de bien vous préparer et laissez un professionnel vous accompagner !



VOTRE MEILLEUR ALLIÉ - QUEL EST LE RÔLE DU COURTIER HYPOTHÉCAIRE ?

Quand vient le temps de choisir une hypothèque, **le courtier hypothécaire ne doit pas être le grand oublié...** Par manque de connaissance, paresse ou méfiance, ce ne sont pas tous les acheteurs et les propriétaires qui connaissent les avantages de son métier.

Toutefois, depuis quelques années, on remarque une tendance. **De plus en plus d'emprunteurs choisissent de ne pas magasiner seuls et préfèrent s'allier à un courtier hypothécaire.** Voici pourquoi :

-  **Accès à plusieurs prêteurs, pas juste une banque :** Le courtier n'est pas lié à une seule institution. Il compare donc les offres de dizaines de prêteurs (banques, coopératives, banques en ligne, etc.) pour vous trouver la meilleure combinaison de taux et de conditions.
-  **Taux négociés en fonction de VOTRE profil, pas celui du client moyen :** Contrairement à la banque, qui vous propose son « taux du jour », le courtier ajuste l'offre selon votre mise de fonds, votre historique de crédit, vos objectifs, et même votre emploi.
-  **Rémunéré par les institutions, pas par vous :** Si vous décidez de prendre rendez-vous avec un courtier, sachez que vous n'avez rien à payer. C'est le prêteur avec qui vous signez qui le rémunère pour ces services. Vous profitez alors de ses conseils, de son temps et de son accès privilégié, et ce, sans frais supplémentaires.

COMMENT LE COURTIER HYPOTHÉCAIRE ACCÈDE-T-IL À DE MEILLEURS TAUX ?



-  Il a du choix et n'est pas limité à un seul prêteur.
-  Il représente un volume élevé de dossiers, ce qui lui donne accès à des taux préférentiels non offerts au public.
-  Il entretient des relations directes avec les prêteurs, ce qui lui permet de négocier des conditions plus souples.



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

Courtage hypothécaire | Prêt hypothécaire | Refinancement |
Prêt privé | Taux d'intérêt compétitif | Etc.

L'ÉQUIPE DE QUÉBEC HYPOTHÈQUES !