

GUIDE ULTIME DES
**TYPES DE PRÊTS
HYPOTHÉCAIRES**
QUÉBEC

COMPRENDRE LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI SIMPLE !

BIENVENUE DANS LE MONDE DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES !

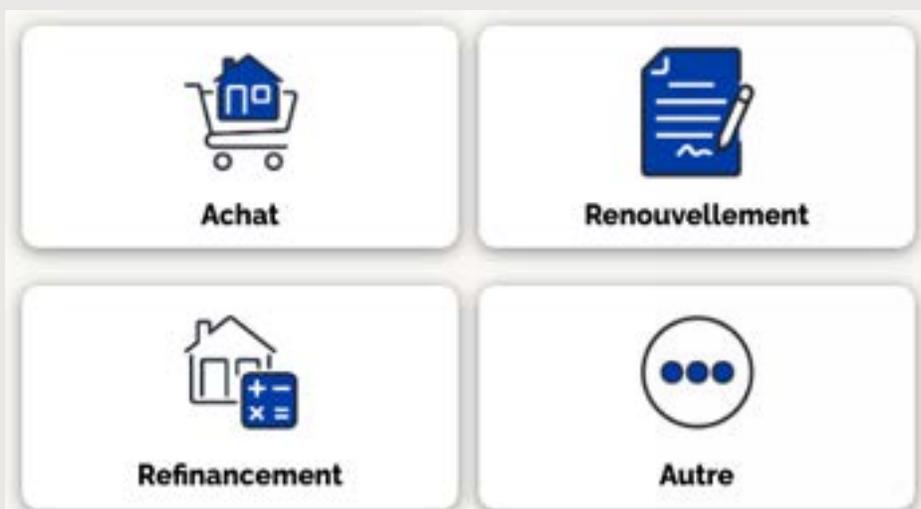
Chez **Québec Hypothèques**, on croit que tout le monde mérite de comprendre ce dans quoi il s'embarque avant de signer pour 25 ans.

Que vous soyez actuellement propriétaire, premier acheteur, investisseur immobilier ou tout simplement intéressé à élargir vos connaissances, ce guide a été conçu spécialement pour vous.

Quel est l'objectif de ce guide ? Au fil des pages, vous découvrirez :

- ✓ Principaux types de prêts hypothécaires offerts au Québec
- ✓ Composantes des hypothèques
- ✓ Tableaux comparatifs
- ✓ Rôle du courtier hypothécaire
- ✓ Conseils pratiques, exemples, et « checklist » finale avant de signer votre contrat

QUÉBEC HYPOTHÈQUES, L'OUTIL #1 POUR LES ACHETEURS ET LES PROPRIÉTAIRES



QU'EST-CE QU'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE ?

Un prêt hypothécaire est un **montant d'emprunt** que vous obtenez de la part d'un prêteur (grande banque, prêteur en ligne, prêteur privé) **pour faire l'achat d'une propriété.**

En échange, vous payez une mise de fonds et mettez la propriété elle-même en garantie à l'institution prêteuse. Alors si jamais vous n'arrivez pas à rembourser l'hypothèque selon les modalités convenues, le prêteur est en droit de saisir le bien pour récupérer son argent.

Sous forme de paiements hypothécaires, le prêt en remboursé graduellement inclut :

- ✓ **Capital (montant emprunté)**
- ✓ **Intérêts (coût d'emprunt)**

Exemple :

| PRÊT HYPOTHÉCAIRE AU QUÉBEC | |
|-----------------------------|------------------|
| Prix d'achat d'une maison | 400 000\$ |
| Mise de fonds (20%) | 80 000\$ |
| Prêt hypothécaire | 320 000\$ |

À chaque versement, vous remboursez une partie de ce montant + les intérêts, jusqu'à ce que la maison soit entièrement payée et à vous !

Et parce qu'un prêt hypothécaire est une entente à long terme prise entre vous et votre prêteur, il est important de connaître les caractéristiques et les conditions.

COMPOSANTES D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

| COMPOSANTES | DESCRIPTION |
|---|---|
| Capital emprunté | Montant emprunté à la banque pour financer l'achat de votre propriété. |
| Terme du prêt (Entre 6 mois et 10 ans) | Durée pendant laquelle les conditions de votre prêt (taux, type, etc.) sont garanties. |
| Période d'amortissement | Durée totale prévue pour rembourser le prêt en entier (maximum de 25 ans et 30 ans pour les premiers acheteurs). |
| Taux d'intérêt | <ul style="list-style-type: none"> • Fixe : ne change pas • Variable : fluctue selon les mouvements économiques • Mixte : combinaison des deux |
| Type de prêt | <ul style="list-style-type: none"> • Ouvert : pénalités si vous remboursez d'avance • Fermé : remboursement flexible • Convertible : peut être changé en cours de route |
| Remboursement de frais et cadeaux | Certains prêteurs paient une partie de vos frais (notaire, évaluation immobilière) ou offrent de l'argent comptant (cashback, ristourne). |
| Transférabilité | Possibilité de transférer votre prêt actuel à une nouvelle propriété sans payer de pénalité si vous déménagez. |
| Pénalités de remboursement anticipé | Frais à payer si vous remboursez plus vite que prévu. Habituellement : <ul style="list-style-type: none"> • 3 mois d'intérêt ou • Différentiel de taux (le plus élevé des deux). |
| Fréquences des versements | Versements mensuels, aux deux semaines ou hebdomadaires (Influence potentiellement la rapidité de remboursement). |

TABLEAU COMPARATIF DES TAUX HYPOTHÉCAIRES - FIXE, VARIABLE, MIXTE

| CRITÈRES | TAUX FIXE | TAUX VARIABLE | TAUX MIXTE |
|------------------------------------|----------------------------|---|--|
| Stabilité | Très stable | Volatile | Partielle |
| Prévisibilité des paiements | Paiements identiques | Paiements potentiellement variables | Paiements variables pour la portion de taux variable |
| Taux initial | Potentiellement plus élevé | Potentiellement plus bas | Entre les deux |
| Risque de hausse | Aucun | Oui | Partiel |
| Profil type d'emprunteur | Emprunteur prudent | Emprunteur tolérant aux risques et aux fluctuations | Emprunteur qui cherche un compromis |

TABLEAU COMPARATIF DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES - OUVERT, FERMÉ, CONVERTIBLE

| CRITÈRES | PRÊT FERMÉ | PRÊT OUVERT | PRÊT CONVERTIBLE |
|-------------------------------------|-------------------|--|---|
| Flexibilité de remboursement | Limitée | Flexible | Variable |
| Taux d'intérêt | Plus bas | Plus élevé | Variable |
| Pénalités de remboursement | Oui | Aucune | Possible |
| Durée du terme | Fixe (1 à 10 ans) | Fixe court (6 mois, 1 an) | Option de changer |
| Profil type d'emprunteur | Acheteur stable | Acheteur qui planifie vendre ou refinancer | Acheteur qui veut commencer avec un taux variable puis le fixer |
| Conversion | Non | Oui | Oui |

PRINCIPAUX TYPES DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRE OFFERTS AU QUÉBEC



PRÊT CONVENTIONNEL

- ✓ Mise de fonds d'au moins 20 % du prix d'achat.
- ✓ L'hypothèque ne couvre que le montant emprunté.



HYPOTHÈQUE PARAPLUIE (SUBSIDIAIRE)

- ✓ Autorise l'emprunt au-delà du prix d'achat initial.
- ✓ Garantie collatérale obligatoire.



HYPOTHÈQUE À RATIO ÉLEVÉ

- ✓ Lorsque la mise de fonds est inférieure à 20 %, une assurance hypothécaire (SCHL, Sagen ou Canada Guaranty) est obligatoire.
- ✓ Primes d'assurance ajoutées aux versements hypothécaires.



MARGE DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

- ✓ Réutilisable à volonté, ce produit combine une hypothèque traditionnelle avec une marge de crédit garantie par la propriété.
- ✓ Financement accessible pour financer des projets ou investissements futurs sans devoir refinancer.



HYPOTHÈQUE INVERSÉE

- ✓ Les propriétaires de 55 ans peuvent emprunter jusqu'à 55% de la valeur nette de leur maison, sans assumer de paiements mensuels.
- ✓ Prêt est remboursé seulement à la vente de la propriété ou au décès.

TABLEAU COMPARATIF DES PRINCIPAUX TYPES DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES AU QUÉBEC

| CRITÈRES | PROFIL D'EMPRUNTEUR | MISE DE FONDS | ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE | PARTICULARITÉS |
|-------------------------------------|---|--|------------------------|---|
| Prêt conventionnel | Acheteur avec 20% ou plus de mise de fonds | 20% et + | Non requise | Moins de frais à long terme, plus de flexibilité |
| Hypothèque à ratio élevé | Acheteur avec une mise de fonds entre 5% et 19,99% | Moins de 20% | Obligatoire | Prime d'assurance ajoutée au prêt |
| Hypothèque parapluie | Emprunteur voulant financer d'autres projets ou consolider des dettes | 20% et + | Non requise | Permet d'emprunter au-delà de l'achat |
| Marge de crédit hypothécaire | Propriétaire voulant éventuellement accéder à des liquidités | En général 20% et + | Non requise | Fonctionne comme une marge de crédit standard, garantie par la maison |
| Hypothèque inversée | Propriétaire de 55 ans et + | Propriété payée en partie ou en totalité | Non requise | Absence de versements mensuels, prêt est remboursé à la vente ou au décès |

Avant de vous engager pour 25 ans, évaluez vos options avec un courtier hypothécaire. Il vaut mieux être sûr de comprendre ce que vous signez.

HYPOTHÈQUE 101 - QUEL PRÊT CORRESPOND À VOTRE PROFIL D'EMPRUNTEUR ?

Comment choisir le bon type de prêt hypothécaire ? Au Québec, **la meilleure manière de procéder est d'analyser votre situation et de choisir le produit qui coche le plus de cases.**

Ceci étant dit, pour vous aider dans votre processus, voici quelques points sur lesquels vous appuyer :

- ✓ **Mise de fonds** - Quel pourcentage du prix d'achat prévoyez-vous mettre ?
- ✓ **Budget mensuel** - Combien pouvez-vous permettre de payer en versements hypothécaires ?
- ✓ **Tolérance aux risques** - Préférez-vous des paiements fixes et prévisibles ou êtes-vous à l'aise avec des fluctuations ?
- ✓ **Projets personnels** - Au cours des prochaines années, prévoyez-vous refinancer, vendre, louer, rénover, retourner aux études, investir en immobilier ?
- ✓ **Emploi et revenus** - Vos revenus sont-ils constants ou variables ?



COMMENT OBTENIR LE MEILLEUR TAUX D'INTÉRÊT SUR VOTRE PRÊT HYPOTHÉCAIRE ?

L'obtention d'un taux hypothécaire compétitif est loin d'être une question de chance. En fait, le pouvoir est entre vos mains !

Voici quoi faire :

- ✓ **Augmentez votre revenu annuel.**
- ✓ **Réduisez vos dettes (et votre ratio d'endettement) au maximum avant d'appliquer pour un prêt.**
- ✓ **Mettez une mise de fonds plus élevée.**
- ✓ **Améliorez votre cote de crédit.**
- ✓ **Comparez les offres de plusieurs prêteurs avec un courtier hypothécaire.**
- ✓ **Négociez avec votre prêteur, vous n'avez rien à perdre.**

Négocier le taux d'intérêt est important, mais négocier toutes les autres conditions du prêt l'est tout autant !

**Obtenez le
Meilleur Taux
avec l'expertise
d'un Courtier
Hypothécaire !**



LES ERREURS CLASSIQUES QUI SABOTENT UNE BONNE HYPOTHÈQUE

Pour ne pas regretter votre prêt parce que vous avez eu ces réalisations trop tard, on vous présente les erreurs à ne pas commettre. Prenez des notes !

- ✔ **Penser que vous ne pouvez rien faire et ne pas porter attention à votre dossier avant de demander un prêt.**
- ✔ **Ne pas magasiner et prendre la première offre de prêt présentée.**
- ✔ **Négocier le taux et oublier de négocier toutes les autres conditions du prêt.**
- ✔ **Ne pas tenir compte des pénalités de remboursement anticipé.**
- ✔ **Magasiner uniquement auprès de la banque où vous avez votre compte courant.**
- ✔ **Ne pas simuler différentes options de paiement et payer des milliers de dollars en intérêts supplémentaires.**



QUELS SONT LES 5 PRINCIPAUX CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ À CONNAÎTRE ?

Si vous êtes déterminé à faire approuver votre prêt et obtenir les meilleures conditions, voici les critères sur lesquels vous concentrer :

- 1 Revenus
- 2 Dettes
- 3 Mise de fonds
- 4 Montant d'emprunt
- 5 Historique de crédit

QUEL EST LE RÔLE DU COURTIER HYPOTHÉCAIRE DANS TOUT ÇA ?

Le courtier hypothécaire est un **professionnel indépendant et impartial qui n'est affilié à aucun prêteur**. Même si ce n'est pas lui qui prête l'argent, il vous représente et défend vos intérêts.

Pour vous obtenir le meilleur prêt disponible sur le marché, voici ce qu'il fait :

-  **Analyse votre situation financière (mise de fonds, dettes, revenus, emploi, crédit) pour vous orienter vers les produits qui vous conviennent.**
-  **Monte votre dossier de prêt pour éviter les erreurs qui pourraient vous faire refuser ou payer plus cher.**
-  **Présente vos dossier à des dizaines de prêteurs.**
-  **Compare les taux et les offres que vous ne verrez jamais en ligne.**
-  **Négocie les conditions du prêt (pas juste le taux) : pénalités, remboursement anticipé, flexibilité, cadeaux offerts, etc.**
-  **Vous accompagne du début à la fin et vous guide étape par étape.**
-  **Service-conseil **100% gratuit** pour vous, car il est rémunéré par le prêteur.**



**Prenez rendez-vous
sans frais ni obligation
avec un courtier
partenaire via notre
site internet !**





SCÉNARIOS DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

À titre d'exemple, voici quelques scénarios typiques d'emprunteurs au Québec.

SCÉNARIO 1 - PRÊT HYPOTHÉCAIRE À RATIO ÉLEVÉ (ASSURÉ SCHL)

Profil : Sarah et Maxime, jeunes professionnels dans la trentaine

Revenu familial : 115 000\$/an

Mise de fonds : 8%

Achat visé : Condo neuf à Laval à 425 000\$

Sarah et Maxime n'ont pas encore épargné 20% de mise de fonds, mais veulent profiter du marché maintenant. Ils optent pour un prêt hypothécaire assuré par la SCHL.

Prix : 425 000\$

Mise de fonds : 34 000\$

Prime SCHL : 15 640\$

Montant du prêt hypothécaire : 406 640\$

Taux d'intérêt fixe fermé : 4,69%

Durée de terme : 5 ans

Période d'amortissement : 25 ans

Montant des paiements mensuels : 2 293,80\$





SCÉNARIOS DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

SCÉNARIO 2 - HYPOTHÈQUE PARAPLUIE (SUBSIDIAIRE)

Profil : Julie, travailleuse autonome dans le domaine du marketing numérique

Revenu annuel : 90 000\$

Mise de fonds : 25%

Achat visé : Duplex à Québec à 500 000\$

Julie veut acheter un immeuble et financer des rénovations majeures. Elle choisit une hypothèque parapluie offerte par une grande banque.

Prix : 500 000\$

Mise de fonds : 125 000\$

Budget de rénovation : 50 000\$

Montant du prêt hypothécaire : 425 000\$

Taux d'intérêt fixe : 5,35%

Durée de terme : 5 ans

Période d'amortissement : 25 ans

Montant des paiements mensuels : 2 557,18\$





SCÉNARIOS DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

SCÉNARIO 3 - HYPOTHÈQUE INVERSÉE (POUR 55 ANS ET +)

Profil : André et Louise, retraités, 60 et 65 ans, maison complètement payée

Valeur de la propriété : 600 000\$

Revenus de retraite : 45 000\$/an

Besoin hypothécaire : Liquidités pour aider leurs petits-enfants et rénover leur cuisine

Plutôt que de vendre, André et Louise choisissent une hypothèque inversée pour libérer une partie de la valeur de leur maison, sans impacter leur budget mensuel.

Pourcentage d'emprunt : près de 30% de la valeur nette de la maison

Montant d'emprunt : 176 500\$

Montant des paiements mensuels : Aucune mensualité à rembourser de leur vivant





CHECKLIST FINAL AVANT DE SIGNER VOTRE CONTRAT DE PRÊT

Un prêt hypothécaire est un engagement à long terme qui peut soit vous avantager pendant de longues années ou vous coûter cher si vous ne l'avez pas bien magasiné.

Alors avant d'apposer votre signature au bas du contrat, voici une série de questions à passer en revue pour confirmer que vous savez exactement dans quoi vous vous embarquez :

Contrat et conditions

- Ai-je lu chaque clause du contrat et compris ce que j'ai lu ?
- Est-ce que je comprends le type de prêt que je choisis (fermé, ouvert, assuré, etc.) ?
- Mon courtier ou conseiller m'a-t-il expliqué les conditions particulières (ex : remboursement anticipé, transferts) ?

Taux et paiements

- Le taux d'intérêt est-il fixe, variable ou mixte, et pour quelle durée ?
- Quel est le montant exact de mes paiements hypothécaires ?
- Combien d'intérêts je paierai sur l'ensemble du terme ?
- À combien s'élève la prime SCHL si mon prêt est assuré ?

Durée et flexibilité

- Quelle est la durée du terme et la période d'amortissement ?
- Puis-je faire des remboursements anticipés sans pénalité ?
- Est-ce que le prêt est transférable si je vends ma propriété et que j'en achète une autre ?

Frais et protections

- Est-ce que tous les frais ont été détaillés (notaire, évaluation, assurance) ?
- Ai-je une copie complète du contrat et de l'approbation finale ?
- Suis-je à l'aise avec les pénalités en cas de remboursement complet avant la fin du terme ?

**Prêt à magasiner votre hypothèque avec
un courtier hypothécaire ?**



**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 !