



VOTRE GUIDE DE **REFINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE**

MA LES ARCHITECTES HYPOTHÉCAIRESTM
CABINET EN COURTAGE HYPOTHÉCAIRE



Commencez à planifier votre hypothèque aujourd'hui!

Étape 1

Pour commencer ... p. 02

Étape 2

Choisir votre prêt hypothécaire ... p. 03

Étape 3

Admissibilité et paiements ... p. 06

Étape 4

Acheter votre maison ... p. 09

Feuilles de travail et ressources

Des mots à connaître quand vous achetez une maison ... p. 12

Exemple de lettre de don ... p. 14

Feuille de calcul des frais de clôture ... p. 15

Liste de vérification pour le déménagement ... p. 16

Étape 1

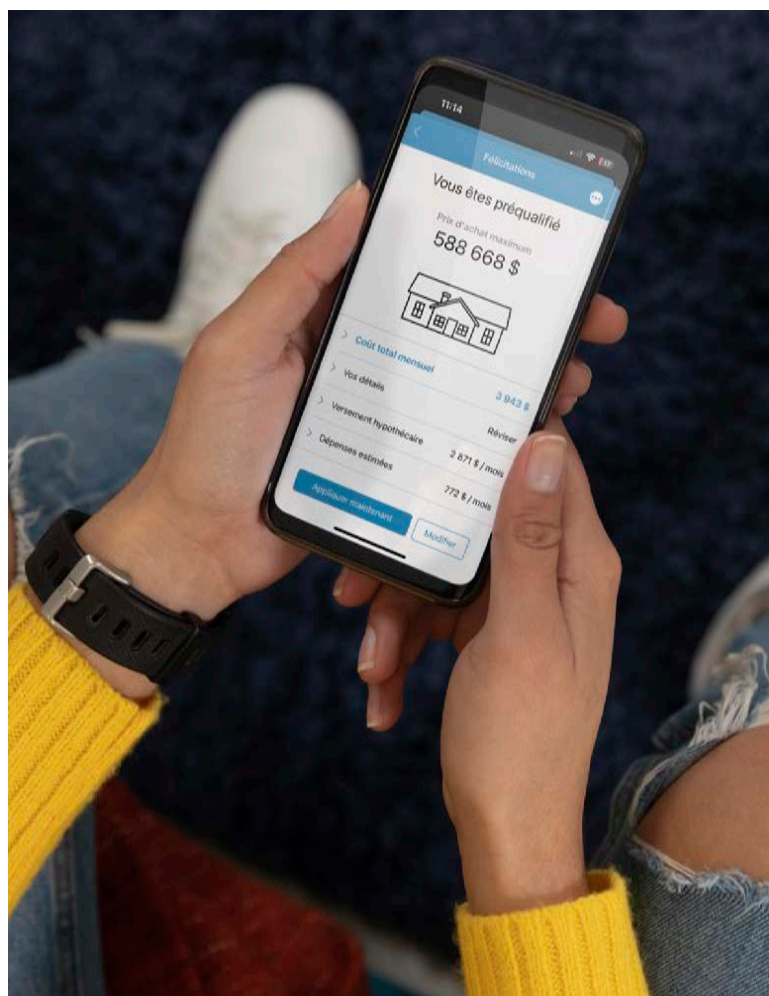
Pour commencer

Les choix concernant votre hypothèque figurent parmi les décisions financières les plus importantes que vous aurez jamais à faire. Vous voulez un prêt hypothécaire qui répond à vos besoins d'aujourd'hui tout en vous laissant des options pour l'avenir.

En tant que courtier des Architectes hypothécaires, j'ai accès à plus de 20 institutions financières. Je peux ainsi vous proposer le meilleur choix de produits hypothécaires.

Je vous offre gratuitement des conseils afin de trouver le meilleur produit hypothécaire en fonction de vos propres besoins.

Je suis à votre service pour discuter de vos objectifs et des moyens de vous libérer le plus vite de votre hypothèque!



Allons-y! Téléchargez l'appli **Mon outil hypothécaire** dans la boutique Google Play ou Apple iStore. Avec cette appli, vous vous y retrouverez plus facilement que jamais en matière d'hypothèques au Canada! Vous y trouverez des outils et des calculateurs pour vous aider à déterminer ce que vous avez les moyens d'acheter et quels seront vos paiements hypothécaires mensuels et vos frais de clôture, entre autres. Vous avez des questions en faisant vos calculs? Envoyez-moi un message directement à partir de l'appli, et vous aurez rapidement une réponse!

Obtenez une préqualification en 60 secondes! Voilà qui vous aidera dans votre parcours en vue de devenir propriétaire, en tenant compte de votre budget. L'appli confirme ce que vous avez les moyens d'acheter, en vous donnant une estimation du prix maximum que vous pouvez vous permettre.

Étape 2

Choisir votre prêt hypothécaire

Choisissez votre prêt hypothécaire en connaissance de cause! Qu'est-ce qui est le plus important pour vous : des taux plus bas ou de la flexibilité?



Types de prêts hypothécaires

Fermé

Si vous voulez un taux uniforme pour la durée de votre prêt, un prêt hypothécaire fermé est probablement ce qu'il vous faut.

- Prévisibilité et stabilité.
- Souvent, taux d'intérêt plus faible.
- Pénalité possible en cas de résiliation : le plus élevé entre 3 mois d'intérêts ou différentiel de taux d'intérêt.

Convertible

Vous voulez le meilleur des deux mondes? Envisagez une hypothèque convertible!

- Profitez de taux plus bas et passez à un taux fermé.
- Taux d'intérêt plus faible qu'avec un prêt hypothécaire ouvert.
- 3 mois d'intérêts ajoutés au capital lors de la conversion en prêt fermé.

Ouvert

Si vous voulez la possibilité de rembourser votre prêt hypothécaire quand vous le voulez, envisagez un prêt hypothécaire ouvert.

- Flexibilité maximale.
- Aucune pénalité pour versements anticipés.
- Taux d'intérêt plus élevé.





Types de taux d'intérêt

Prêts hypothécaires à taux fixe

- Avec un prêt hypothécaire à taux fixe, vous savez à 100 % que vos paiements ne changeront pas avant la prochaine échéance de votre prêt.
- Vos paiements hypothécaires sont du même montant, quelle que soit l'échéance que vous choisissiez.
- Les variations du taux préférentiel ne changent rien pour vous. Vous n'avez pas à craindre que l'évolution des taux influencerait le montant du capital que vous aurez remboursé d'ici la prochaine échéance. Cependant, si les taux d'intérêt baissent, vous paierez davantage d'intérêts que si vous aviez un taux variable.
- Un prêt hypothécaire à taux fixe vous assure la stabilité de vos paiements. Vous saurez exactement quel sera votre solde hypothécaire lorsque viendra le moment de renouveler votre prêt.

Prêts hypothécaires à taux variable

- Historiquement, le taux d'intérêt d'un prêt hypothécaire est habituellement plus bas avec un taux variable qu'avec un taux fixe.
- Quand le taux préférentiel baisse, habituellement votre paiement reste le même, mais une plus grande part du paiement est affectée au remboursement du capital.
- À l'inverse, quand le taux préférentiel augmente, une plus grande part de votre paiement hypothécaire est affectée aux intérêts.
- Si le taux variable augmente tellement que votre paiement hypothécaire ne suffit plus à payer les intérêts, votre banque pourrait augmenter le paiement que vous devez faire, ou vous pourriez prolonger votre période d'amortissement.

Personnaliser votre prêt hypothécaire

Entrepreneurs et propriétaires d'entreprise	• Pour les travailleurs autonomes qui auraient de la difficulté à prouver leur revenu exact. • Les entrepreneurs ayant une bonne cote de crédit peuvent être admissibles en fonction du revenu qu'ils déclarent, sans documentation exhaustive.
Prêts hypothécaires à longue période d'amortissement	• Pour ceux qui peuvent faire baisser leurs paiements en prolongeant leur période d'amortissement – jusqu'à 30 ans (option non offerte pour les prêts hypothécaires à ratio élevé avec une mise de fonds inférieure à 20 %)
Faible cote de solvabilité ou crédit entaché	• Pour les clients qui ont connu des difficultés en matière de crédit, y compris une faillite. • Un nouveau prêt hypothécaire peut aider à améliorer la cote de solvabilité.
Propriétés de vacances ou deuxièmes maisons	• Pour des propriétés de vacances ou des résidences secondaires.
Immeubles de placement	• Pour des immeubles locatifs qui ne sont pas habités par le propriétaire.
Marge de crédit sur valeur domiciliaire	• Ligne de crédit ouverte garantie par une propriété.
Prêts hypothécaires privés	• Source de financement pour les emprunteurs qui ne satisferaient pas aux critères de prêteurs institutionnels. • Habituellement assortis d'un taux d'intérêt plus élevé et de frais supplémentaires.
Achat-rénovation	• Pour une maison qui a besoin de rénovations immédiates; vous pouvez être admissible à 95 % des coûts, qui seraient ajoutés au montant de l'hypothèque. • Habituellement pour quand on dispose de peu de liquidités et qu'on veut augmenter la valeur de la maison.

Protéger votre prêt hypothécaire

Assurance vie hypothécaire	• Paie le solde dû de l'hypothèque en cas de décès.
Assurance invalidité	• Couvre les paiements hypothécaires mensuels jusqu'à concurrence d'un montant donné, si des motifs médicaux vous empêchent de travailler.

Étape 3

Admissibilité et paiements

Amortissement brut et amortissement total de la dette

Les prêteurs examinent quelques indicateurs clés pour déterminer l'admissibilité d'un emprunteur. Les deux plus importants sont les ratios **ABD** et **ATD**. Des ratios ABD et ATD acceptables rassurent le prêteur que vous êtes en mesure de payer votre prêt hypothécaire.

ABD

Vérification d'un ratio ABD viable de 32 % ou moins

Un ratio ABD (amortissement brut de la dette) reflète la mesure dans laquelle des paiements sont abordables pour votre ménage. Les prêteurs veulent habituellement voir un ratio de moins de 32 % pour s'assurer que vous pouvez supporter votre hypothèque.

Exemple

$$\begin{aligned}
 &2200 \$ \text{ (paiements hypothécaires mensuels)} \\
 &+ 300 \$ \text{ (taxes foncières, par mois)} \\
 &+ 90 \$ \text{ (frais de chauffage, par mois)} \\
 &\times 100 \\
 &\div 8300 \$ \text{ (revenu mensuel)}
 \end{aligned}$$

$$\text{ABD} = 31,2 \%$$

✓ **Ratio ABD acceptable, inférieur à 32 %!**

ATD

Vérification d'un ratio ATD viable de 43 % ou moins

Le ratio ATD (amortissement total de la dette) est utilisé pour déterminer combien vous pouvez consacrer à votre hypothèque, en tenant compte de vos autres dettes. Les prêteurs veulent habituellement voir un ratio de moins de 43 % pour s'assurer que vous pouvez supporter votre hypothèque.

Exemple

$$\begin{aligned}
 &2200 \$ \text{ (paiements hypothécaires mensuels)} \\
 &+ 300 \$ \text{ (taxes foncières, par mois)} \\
 &+ 90 \$ \text{ (frais de chauffage, par mois)} \\
 &+ 450 \$ \text{ (autres dettes)} \\
 &\times 100 \\
 &\div 8300 \$ \text{ (revenu mensuel)}
 \end{aligned}$$

$$\text{ATD} = 36,62 \%$$

✓ **Ratio ATD acceptable, inférieur à 43 %!**

Pour calculer le montant du prêt hypothécaire que vous pouvez supporter, un test de « simulation de crise » est aussi utilisé. Ce test vise à déterminer si vous pourriez effectuer vos paiements hypothécaires, capital et intérêts, en cas de hausse des taux d'intérêt. Contactez-moi ou utilisez votre appli [Mon outil hypothécaire](#) pour voir comment les critères d'admissibilité peuvent influencer votre prêt hypothécaire.

Vos paiements hypothécaires

Vos paiements hypothécaires comprennent une part pour le capital et une part pour les intérêts. Une assurance prêt hypothécaire ou des frais de prêteur sont parfois ajoutés au montant du capital emprunté. Dans certains cas, vous pouvez combiner vos paiements de taxes foncières et d'assurance vie et invalidité du prêteur avec vos paiements hypothécaires.

Capital : Paiement sur le capital, c'est-à-dire le montant qui est emprunté.

Intérêt : Paiement sur le montant des intérêts.

Assurance prêt hypothécaire (ratio élevé) :

L'assurance prêt hypothécaire protège le prêteur, en particulier contre le risque d'un prêt à un acheteur qui fait une mise de fonds inférieure à 20 %. L'emprunteur paie la prime, qui est ajoutée au capital du prêt hypothécaire. Le prêteur est protégé en cas de non-paiement du prêt. Cette assurance diffère de l'assurance créances.

Frais du prêteur : Certains prêteurs auto-assurent leurs prêts hypothécaires à ratio élevé en ajoutant un montant de frais à votre montant du capital.

Taxes : Vos taxes foncières peuvent parfois être perçues en même temps que votre paiement hypothécaire. Elles sont déposées dans un compte spécial à partir duquel votre prêteur paie vos taxes foncières. Dans certains cas, cet arrangement est facultatif. Vous avez ainsi un paiement de moins à gérer. Il s'agit d'une excellente stratégie de gestion du budget.

Assurance créances : Il est important de protéger votre obligation hypothécaire au moyen d'une assurance créances au cas où vous auriez de la difficulté à effectuer vos paiements par suite d'un événement malheureux. Vous pouvez vous adresser à votre courtier hypothécaire, qui a accès à divers programmes d'assurance. Certaines assurances sont transférables, de sorte que vous continuez d'en profiter si vous changez de propriété ou de modalités hypothécaires à l'avenir. L'assurance vie hypothécaire et l'assurance invalidité hypothécaire sont les types de couverture les plus courants.





Réalisez votre objectif plus vite!

L'objectif de devenir pleinement propriétaire de sa maison peut être réalisé plus vite qu'initialement prévu si vous recourez à certaines des stratégies hypothécaires suivantes.

1

Augmentez vos paiements et la fréquence des versements

Passez des paiements mensuels à des paiements accélérés, hebdomadaires ou aux deux semaines. Des paiements accélérés coûtent un peu plus, parce que vous payez presque l'équivalent d'un paiement mensuel de plus par année. Vous augmentez ainsi la valeur nette de votre maison, et vous vous libérerez plus vite de votre hypothèque.

2

Réduisez l'amortissement

En passant d'une période d'amortissement de 25 ans à une période de 20 ans, vous rembourserez votre hypothèque 5 ans plus vite et vous réaliserez d'importantes économies sur les coûts d'intérêts.

3

Faites des paiements anticipés

Profitez des privilèges de paiement anticipé prévus pour votre prêt hypothécaire. Avec certains prêts hypothécaires, vous pouvez payer chaque année jusqu'à 20 % par anticipation, sous forme soit de montant forfaitaire, soit de paiements complémentaires.

4

Paiements complémentaires

Certains prêts hypothécaires vous permettent d'augmenter vos paiements mensuels pour aider à réduire vos frais d'intérêts.

5

Profitez de la transférabilité du prêt hypothécaire

La transférabilité vous permet de garder votre prêt hypothécaire lorsque vous déménagez, avec les mêmes paiements, le même taux d'intérêt et la même durée, sans avoir à payer de pénalité. Dans certains cas, la transférabilité permet que les acheteurs de votre maison assument votre prêt hypothécaire.