



Êtes-vous prêt à sauter le pas?

Vous voulez acheter votre maison. Ce sera probablement l'achat le plus important de votre vie. Et maintenant? Avant de vous lancer dans les recherches en ligne, puis dans les visites, vous devrez déterminer quelle maison vous avez les moyens d'acheter et d'entretenir. Voici quelques renseignements utiles.

Épargnez pour votre mise de fonds

- Commencez par vous fixer un objectif de mise de fonds et par dresser un plan pour l'atteindre. Plus vous aurez mis d'argent de côté, plus la durée de votre hypothèque sera courte et moins vous paierez d'intérêts au fil des années.
- Au Canada, la mise de fonds minimale est généralement de 5 %¹. Cependant, si votre apport équivaut à 20 % ou plus du prix d'acquisition de la maison – ce qui vous permet d'obtenir un « prêt hypothécaire ordinaire »² – votre taux d'intérêt sera plus bas. En effet, les prêteurs vous considéreront comme un emprunteur moins risqué. Si votre apport est de 5 % à 20 %, vous obtiendrez un « prêt hypothécaire à quotité de financement élevée » et vous devrez souscrire une assurance prêt hypothécaire dont la prime s'ajoutera à vos versements hypothécaires périodiques. Plus votre apport sera élevé, moins cette assurance – dont le taux est de l'ordre de 1 à 2,9 % du capital emprunté – le sera.

Le régime d'accession à la propriété (RAP)

- Si vous achetez votre première maison et avez besoin d'augmenter votre mise de fonds, vous pouvez retirer jusqu'à 25 000 \$ de votre REER à cet effet, en vertu du régime d'accession à la propriété (RAP) offert au Canada³.
- Les sommes retirées d'un REER au titre du RAP doivent être remboursées en moins de 15 ans. Si le montant requis une année donnée n'est pas remboursé, il est ajouté au revenu du particulier pour cette année⁴.

Quelle maison avez-vous les moyens d'acheter?

- Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (2017), grosso modo, la somme des versements hypothécaires, des dépenses liées au logement et des autres remboursements mensuels ne devrait pas dépasser 40 % de votre revenu brut.
- Faites attention aux taux d'intérêt. Ils sont exceptionnellement bas depuis plusieurs années, mais ils pourraient grimper. Vous avez peut-être les moyens d'acheter une maison maintenant, mais qu'en sera-t-il si les taux d'intérêt augmentent?
- Parmi les dépenses liées au logement, il faut compter les frais périodiques de services publics, de téléphone et de câble, l'entretien et les réparations, l'assurance habitation, les taxes foncières et les charges de copropriété (le cas échéant).
- Songez aussi aux frais de clôture de la transaction – que vous payez à la conclusion du contrat d'achat de la maison. Les frais juridiques, les frais d'inspection, le coût de l'assurance titres, les droits de mutation immobilière et les frais de déménagement en font partie.

Faites préautoriser le prêt

- La préautorisation d'un prêt hypothécaire vous permet de connaître le montant exact que le prêteur est disposé à vous accorder.
- Vous obtiendrez également une estimation de vos versements hypothécaires et vous pourrez bloquer le taux d'intérêt à son niveau actuel pendant une période donnée.
- La préautorisation ne vous engage pas à souscrire un prêt hypothécaire auprès du prêteur en question et ne vous coûte rien.

Rendez-vous sur le site **www.canada.ca** pour en apprendre davantage sur le régime d'accession à la propriété et essayez notre **calculateur hypothécaire** à l'adresse **banquemanuvie.ca** pour déterminer ce que vous pouvez payer et calculer approximativement le montant de vos remboursements éventuels.

1 <https://www.canada.ca/fr/agence-consommation-matiere-financiere/services/hypotheques/combien-mise-de-fonds.html>

2 <https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/61143.pdf>, page 9

3 www.cra-arc.gc.ca/rap/

4 <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/reer-regimes-connexes/est-regime-accession-a-propriete/comment-rembourser-fonds-retires-reer-cadre-regime-accession-a-propriete.html>

