

## MAGASINER UNE MAISON

# Partir du bon pied!

Magasiner une maison n'est pas une mince affaire. C'est une démarche chargée de stress et d'émotions qui exige de la patience et de l'objectivité. Vous avez donc tout intérêt à partir du bon pied.

Avant de partir à l'assaut du marché immobilier pour trouver la maison dont vous rêvez depuis longtemps, assurez-vous de connaître la valeur de la propriété que vous pouvez acheter. « Cette première étape est cruciale, estime Colette Blais, conseillère en financement habitation et consommation à la Fédération des caisses Desjardins. En plus de faciliter le magasinage, connaître sa capacité d'emprunt évite aux acheteurs de visiter des maisons qui dépassent leur budget, ce qui génère habituellement bien des déceptions. »

### UNE VISITE À LA CAISSE S'IMPOSE

Les outils de calcul disponibles sur Internet peuvent vous donner une idée de votre capacité d'emprunt, mais ils ne fournissent pas un portrait juste de la réalité. « En effet, il faut savoir que la plupart des simulateurs sont conçus pour présenter le montant maximal de la capacité d'emprunt, explique Colette Blais. Le calcul, purement mathématique, ne tient pas compte de vos caractéristiques individuelles. » C'est pourquoi une visite à la caisse s'impose. Vous bénéficierez ainsi de l'expertise d'un conseiller qui, en plus de vous proposer quelques conseils sur le processus d'achat d'une propriété, vous donnera l'heure juste quant à votre capacité d'emprunt. Le conseiller ajoute de la perspective à ce que le simulateur calcule et cherche à assurer le confort financier des acheteurs.

### LA MISE DE FONDS

Lorsque vous faites un emprunt hypothécaire, pour un prêt usuel, la mise de fonds minimale généralement requise est de 20% du coût d'achat de la propriété. « L'acheteur peut puiser ce montant à même ses économies ou de la plus-value obtenue par la vente de sa propriété dans le cas d'un deuxième achat », explique Colette Blais.

Le régime d'accession à la propriété (RAP) est aujourd'hui également bien connu comme moyen de financer la mise de fonds. Depuis le dernier budget fédéral, le RAP vous offre la possibilité de retirer jusqu'à 25 000 \$ de votre régime enregistré d'épargne-retraite (REER) – 50 000 \$ pour un couple – pour financer l'achat de votre maison sans payer d'impôt. Vous bénéficierez ensuite d'un délai de 15 ans pour remettre dans votre REER la somme utilisée. C'est en quelque sorte un prêt que vous vous faites à vous-mêmes.

Il est aussi bon de savoir que vous pouvez vous prévaloir du RAP même si vous n'avez pas de REER. « L'acheteur doit, dans un premier temps, bénéficier de droits de cotisations au REER inutilisés, précise M<sup>me</sup> Blais. Dans un deuxième temps, il emprunte à sa caisse le montant correspondant à ses besoins en respectant la cotisation maximale qui lui est permise. Il pourra par la suite déposer cette somme dans un REER et, de là, se prévaloir du RAP, poursuit la conseillère. L'acheteur se sert ensuite de la somme retirée du REER grâce au RAP pour rembourser son emprunt à la caisse. »

Vous pourrez ensuite utiliser le remboursement d'impôt pour constituer votre mise de fonds ou pour payer les frais de démarrage liés



à l'achat de votre propriété (notaire, assurances, droit de mutation immobilière, etc.). Vous disposerez même de 15 ans pour rembourser la somme retirée de votre REER. Il vous faudra cependant tenir compte de deux points: les sommes déposées dans un REER doivent y demeurer pour un minimum de 90 jours avant de pouvoir être retirées et, évidemment, vous recevrez votre remboursement d'impôt seulement à la fin de l'année fiscale durant laquelle vous avez cotisé.

### EMPRUNTER AVEC UNE MISE DE FONDS MOINDRE

Vous pouvez également emprunter avec une mise de fonds moindre que 20%. Il suffit que votre prêt soit assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou par Genworth Financial Canada, une

### CE N'EST PAS VOTRE PREMIER ACHAT ?

Passez tout de même rencontrer votre conseiller à la caisse pour faire l'analyse de votre situation. Il est rare que l'achat et la vente se produisent au même moment. Il faut donc tout prévoir. Vous pourriez avoir besoin d'un prêt pont, ou prêt relais, pour vous permettre de payer la mise de fonds nécessaire à l'achat de votre nouvelle maison alors que vous n'avez pas encore encaissé le montant de la vente de votre maison actuelle. C'est l'un des outils disponibles qui vous aide à combler le délai entre l'achat et la vente. N'hésitez pas à parler de vos besoins avec votre conseiller.

dérant que l'achat d'une maison est un investissement à long terme, il peut être plus avantageux d'acheter en faisant assurer son prêt que d'attendre d'avoir une mise de fonds de 20% pour acheter», fait valoir Colette Blais.

### LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE PRÉAUTORISÉ

Si vous êtes prêt à vous lancer dans une recherche active et que vous considérez que vous pouvez acheter, votre conseiller vous proposera alors le prêt hypothécaire préautorisé. On dira donc de vous sur le marché de l'habitation que vous êtes «préqualifié», ce qui signifie que vous avez une entente de financement avec votre caisse qui vous garantit le montant et le taux d'intérêt de votre emprunt.

Les avantages du prêt hypothécaire préautorisé sont nombreux. D'abord, il facilite vos négociations avec le vendeur ou l'agent immobilier car vous connaissez exactement votre capacité d'emprunt. Il vous garantit également un taux d'intérêt pour une période minimale de 90 jours tout en vous permettant de bénéficier d'une éventuelle baisse de taux au moment de la signature du contrat si celui-ci est moins élevé que celui qui a été convenu initialement. Enfin, il accélère l'attribution du prêt.

### LA LETTRE DE FINANCEMENT

Vous comprendrez toute la portée de la préqualification quand vous aurez en main votre première offre d'achat. À cette étape, le vendeur ou l'agent immobilier exigera que vous prouviez votre sérieux en lui remettant une lettre de financement qui confirme que votre caisse vous accorde le financement nécessaire à l'achat de la propriété. «Le stress est à son comble une fois l'offre d'achat déposée, remarque Colette Blais. Être préqualifié vous évite tout ce stress et sécurise tant l'acheteur que le vendeur.» Et dites-vous qu'une fois cette étape passée il ne reste que la propriété à évaluer. **D**

### VOUS PENCHEZ POUR L'AUTOCONSTRUCTION ?

Faire construire ou construire soi-même sa propriété peut être attrayant. Mais faites d'abord attention au prix de base affiché par le constructeur de même qu'à vos premières estimations. N'oubliez pas que vous devrez ajouter les taxes au prix de vente, de même que les quelques extras auxquels vous ne pourrez succomber. Informez-vous également à votre conseiller pour obtenir votre guide de l'auto-construction dans lequel vous trouverez de judicieux conseils et des réponses à vos questions.

## Le profil d'emprunteur : un outil unique à Desjardins

démarche totalement transparente pour vous que votre caisse prendra en charge. La mise de fonds minimale exigée se situe alors entre 5% et 10% de la valeur de votre propriété. Le prix à payer est une prime d'assurance qui peut être payée comptant ou être étalée sur l'amortissement total de l'hypothèque. «Pour certains, la prime d'assurance semble élevée, mais, en consi-

Desjardins est la seule institution financière à vous offrir le profil d'emprunteur, un outil simple et pratique qui vous assure de choisir les produits de financement qui vous conviennent. À l'image du profil d'investisseur qui considère, entre autres, votre niveau de tolérance au risque dans le choix de vos placements, votre profil d'emprunteur vous aide à déterminer le type de prêt que vous devriez choisir en fonction de votre tolérance aux fluctuations des taux d'intérêt. Êtes-vous davantage à l'aise avec la stabilité des taux et des versements ou préférez-vous un outil de financement très flexible, taillé sur mesure, mais sensible aux fluctuations? Peut-être vous situez-vous quelque part entre ces deux pôles? Un prêt ouvert ou fermé, un taux d'intérêt fixe ou variable... votre profil d'emprunteur vous donnera la réponse à ces questions. Informez-vous auprès de votre conseiller.