

Le bulletin

# Espace D

Des conseils stratégiques pour des épargnants avisés



**Desjardins**  
Caisse de Lévis

Deuxième trimestre 2017

## HABITATION ACHETER, VENDRE OU RÉNOVER ?

C'est le printemps, la saison de pleine effervescence immobilière! Et pour plusieurs, c'est une période fertile en questionnements sur leur projet immobilier.



UN TAUX  
QU'ON A ENVIE  
DE CRIER SUR  
TOUS LES TOITS

[desjardins.com/maison](http://desjardins.com/maison)

**249%\***  
+ 1 000 \$ EN ARGENT



# PREMIÈRE MAISON: DÉMÊLER LE VRAI DU FAUX

UNE MISE DE  
FONDS EST  
TOUJOURS  
NÉCESSAIRE



Les jeunes ne peuvent plus se permettre d'acheter une maison.

Faux. Le [resserrement des règles hypothécaires](#) annoncé par le gouvernement fédéral l'automne dernier a fait beaucoup de bruit. Pour les acheteurs, cela veut dire qu'ils devront soit épargner un peu plus soit cibler une maison plus abordable. Le marché de la copropriété demeure clairement à l'avantage des acheteurs en 2017 alors que le marché des maisons paraît mieux équilibré. Donc, de bonnes nouvelles pour les premiers acheteurs !



Il est parfois possible d'obtenir une maison sans mise de fonds.

Faux. Quoi que l'on puisse vous laisser croire, une mise de fonds est toujours nécessaire. Généralement votre mise de fonds minimale correspondra à 20 % du plus petit montant entre le coût de votre achat et la valeur marchande de la propriété.

Si vous n'avez pas la somme requise, vous pouvez recourir à l'assurance hypothécaire et vous n'aurez alors que 5 % du prix de vente de la propriété à débourser. Dans un cas comme dans l'autre, il est important de prévoir environ 3 % de la valeur de la maison pour les frais de démarrage.

## Pratiques gagnantes pour acquérir une première maison :

- S'y prendre à l'avance.
- [Constituer sa mise de fonds](#).
- [Considérer l'ensemble de ses dettes dans le calcul](#).
- Prévoir 3 %, parfois plus selon la situation, de la valeur de la maison pour payer les frais de démarrage.
- Faire préapprouver son emprunt hypothécaire.
- [S'entourer d'experts](#) et leur poser des questions.

# 2 ÉLÉMENTS FINANCIERS À CONSIDÉRER LORS DE LA VENTE

L'ÉMOTIVITÉ  
PEUT PRENDRE  
LE DESSUS SUR  
LA RAISON



## Rénovations payantes

**Quelles sont les pièces incontournables dans une maison ?** La cuisine et la salle de bain. Oui, les autres sont utiles, mais ces pièces comblient 2 besoins de base importants. Et ça tombe bien car ce sont celles qui permettent d'obtenir le meilleur retour sur investissement selon l'[Institut canadien des évaluateurs](#).



## Frais liés à la vente

**Connaissez-vous les frais qui influenceront le montant qui vous restera réellement ?** En voici quelques-uns :

- Certificat de localisation : si le vôtre date un peu trop.

- Commission du courtier : si vous vendez par son intermédiaire, vous devez considérer environ 4 % du prix de vente; vous pouvez négocier mais les taxes s'appliquent.
- Frais de rénovations ou réduction du coût de vente pour des mises à niveau requises détectées lors de l'inspection.
- Emprunt hypothécaire : si vous en avez un, des frais de quittance sont à prévoir et des pénalités peuvent s'appliquer pour un [remboursement anticipé](#).
- [Déménagement](#).

# VENDRE OU RÉNOVER?

Pour plusieurs propriétaires, la maison représente leur meilleur atout pour concrétiser leurs projets.

Partir ou rester. Dans les deux cas, un désir ou une nécessité de changement est bien présent. Reste à évaluer quel scénario est financièrement plus avantageux à court et long terme.

Voici quelques questions utiles à se poser:

- Quels sont vos besoins actuels ?
- Quels sont vos projets à moyen et long terme ?

- Quels sont les irritants de votre maison actuels ?
- Sont-ils plus ou moins simples à régler ? Comment ?
- Serez-vous capable de vendre rapidement, pourrez-vous vendre votre maison dans son état actuel ou devrez-vous d'abord faire quelques rénovations ?
- Quelle utilisation faites-vous de votre terrain ?
- Le quartier convient-il toujours ?
- Etc.

RESTE À  
ÉVALUER QUEL  
SCÉNARIO EST  
FINANCIÈREMENT  
PLUS  
AVANTAGEUX À  
COURT ET  
LONG TERME



## COÛTS À CONSIDÉRER



### Rénover

- La valeur des rénovations à faire... et une marge de manœuvre : en effet, des imprévus surviennent souvent et alourdissent la facture et les délais des rénovations.
- [Les rénovations représentent-elles un « bon » investissement ?](#)
- Le financement des rénovations.



### Déménager

- La différence de valeur entre votre maison et celle qui est convoitée.
- La différence entre les frais fixes de votre maison et ceux de celle qui est convoitée.
- Les frais de démarrage, soit environ 3 % et parfois plus de la valeur de la propriété convoitée. (voir p. 4)
- Le prochain emprunt hypothécaire selon le montant que vous voulez ou pouvez payer.

# FRAIS À PRÉVOIR AVANT D'ACHETER

Lorsque vous magasinez pour votre future maison, gardez en tête 2 règles d'or pour éviter de déséquilibrer votre budget.

**3 %** Frais de démarrage<sup>1</sup>  
de la valeur de la maison

**32 %** Frais récurrents<sup>1</sup>  
du revenu brut du ménage<sup>2</sup>

- Services professionnels:
  - Inspection
  - Évaluation
  - Honoraires et frais de notaire<sup>3</sup>
  - Qualité de l'eau<sup>4</sup>
- Droits de mutation (taxe de bienvenue)
- Déménagement, branchement (téléphone, câble)
- Rénovations de base, meubles et électroménagers

- Liés à la maison:
  - Emprunt hypothécaire, taxes<sup>5</sup>, frais communs si copropriété
  - Assurances (habitation et prêt)
  - Fonds d'urgence
- Liés aux services:
  - Électricité, chauffage, câblodistribution, Internet, téléphone
- Remboursement du RAP s'il y a lieu

<sup>1</sup> Liste non exhaustive

<sup>2</sup> Au maximum

<sup>3</sup> Incluant, entre autres, les ajustements de taxes foncières et scolaires, frais d'électricité, de gaz ou de frais de copropriété, s'il y a lieu

<sup>4</sup> Si puits ou aqueduc privé

<sup>5</sup> Liées aux infrastructures selon le quartier (trottoirs, aqueduc, égouts, asphaltage...), municipales et scolaires, de vente si maison neuve (souvent intégrée au montant hypothécaire) et taxe sur la prime d'assurance hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou Genworth