

Le bulletin
EspaceD

 **Desjardins**
Caisse du Nord de Laval

Des conseils stratégiques pour des épargnants avisés

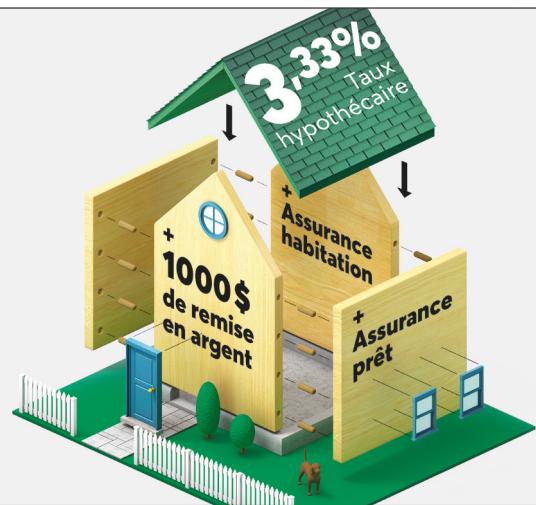
Deuxième trimestre 2018

Première hypothèque Avez-vous tout prévu ?



Le clé en main pour devenir propriétaire

desjardins.com/maison





Vous êtes sur le point de réaliser une des plus importantes transactions de votre vie ? Bravo ! Prochaine étape ? Obtenir un prêt pour accéder à votre propriété. Avant de penser décoration, voici quelques conseils.

Avant de visiter des maisons, de parler prêts, taux ou termes hypothécaires, certaines étapes préparatoires sont à considérer.

Que ce soit pour l'acquisition d'une maison, d'un condo ou d'un chalet, Patrick Champagne, conseiller chez Desjardins, présente quelques exercices à faire pour que votre rêve ne se transforme pas en déception et tracas. « Avant de visiter des maisons, de parler prêts, taux ou termes hypothécaires, certaines étapes préparatoires sont à considérer. »

QUELLE EST VOTRE CAPACITÉ DE PAIEMENT ?

D'entrée de jeu, il faut connaître votre capacité de paiement. Pour ce faire, estimez votre capacité maximale à l'aide de notre [simulateur](#) sur desjardins.com. Restez le plus près possible de votre réalité financière.

Ce simulateur considère les revenus bruts et les engagements financiers globaux de votre ménage¹, le montant prévu consacré à la mise de fonds et une prévision des montants afférents

qui seront liés à la résidence projetée (taxes foncières et scolaires, frais de copropriété, etc.).

Pour votre mise de fonds, souvenez-vous que, plus elle est élevée, moins votre emprunt le sera et moins d'intérêt vous paieriez. Généralement, la mise de fonds minimale requise équivaut à 20 % du prix de la propriété.

Cependant, si votre mise de fonds se situe entre 5 % et 20 %, vous devrez obtenir une assurance prêt hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou de Genworth Canada. La prime à payer se situe entre 0,6 % et 4,5 % du montant du prêt hypothécaire selon le pourcentage de votre mise de fonds. Elle doit être acquittée en totalité à l'octroi du prêt. Elle peut être ajoutée au montant du prêt hypothécaire.

En marge de cette planification, d'autres facteurs sont également à envisager: par exemple, si vous prévoyez avoir un enfant ou devoir rembourser une dette prochainement ou si vous envisagez une augmentation de salaire. Il est d'ailleurs recommandé d'acquérir une résidence dont la valeur est en deçà de votre capacité maximale estimée afin de vous garder une marge de manœuvre budgétaire, car bien des imprévus peuvent survenir.

1. Excluant votre loyer actuel.

FAITES VOS FRAIS !

« Chaque futur propriétaire doit prévoir un minimum de 3 % du coût de sa résidence pour couvrir les frais de base liés à son acquisition », indique Patrick Champagne.

Pensons notamment aux honoraires du notaire (ou de l'avocat en Ontario), aux frais d'inspection et aux droits de mutation (droit de cession immobilière en Ontario). S'y ajoutent les frais de déménagement et ceux de raccordement (électricité, câble, téléphone).

ON AIME LE RAP !

Vous détenez des REER? Vous pouvez y retirer jusqu'à 25 000 \$ (50 000 \$ par couple) pour financer l'achat de votre première propriété : c'est le régime d'accès à la propriété (RAP). Le retrait d'un REER est généralement imposable, mais ne l'est pas s'il est transféré dans le RAP. Ce programme gouvernemental est spécifiquement conçu pour encourager l'accès à la propriété.

Vous aurez 15 ans pour rembourser la somme puisée dans vos REER. Vous pouvez aussi [emprunter afin de cotiser à un REER](#), pour ensuite « RAPer ». Cette stratégie est avantageuse selon votre situation.

LA PRÉAUTORISATION

Autre étape importante : obtenir une préautorisation de demande de prêt, qui confirme votre capacité d'emprunt et la qualité de votre crédit. Valide pour 6 mois, la préautorisation vous permettra de visiter des propriétés dans votre gamme de prix, en toute tranquillité d'esprit!



VOICI DES OUTILS PRÉCIEUX AUXQUELS VOUS AVEZ ACCÈS AU WWW.DESJARDINS.COM/OUTILS

■ Votre budget ↗

■ Calculateurs :

- Calculez et optimisez vos versements hypothécaires ↗
- Calculez combien vous pouvez payer pour une maison ↗

■ Estimez les bénéfices de l'Offre habitation verte ↗

Ce bulletin est publié quatre fois l'an par la direction Design graphique, Publicité et Médias sociaux, vice-présidence Marketing, Mouvement Desjardins.

Information :
418 835-8444, poste 5523733
ou 1 866 835-8444,
poste 5523733.

Rédactrice en chef :
Marie-Christine Daigault.
Conception graphique :
Design graphique, Publicité et
Médias sociaux – Mouvement
Desjardins.

Tous droits réservés,
Mouvement Desjardins.

Les frais de démarrage : pensez-y !

Si vous avez oublié les frais de démarrage, eux ne vous oublieront pas. Les frais d'inspection, le coût du déménagement, etc., sont à inclure dans votre planification financière. Il est ici question de 3% à 5% de la valeur totale de votre nouvelle propriété.

Pour ne rien oublier, et surtout pour y voir plus clair, voici un aperçu des frais à prévoir :

Dépense	Estimation du coût	Fait
Frais de base		
Frais d'inspection		<input type="checkbox"/>
Frais d'évaluation Dans certains cas, votre institution financière voudra connaître la valeur réelle de la propriété que vous désirez acheter.		<input type="checkbox"/>
Honoraires et frais de notaire ou d'avocat La préparation, la signature et l'enregistrement des divers documents légaux reliés à l'achat de votre propriété exigent l'expertise d'un notaire au Québec, et d'un avocat en Ontario.		<input type="checkbox"/>
Frais accessoires et d'ajustement des comptes À acquitter à la conclusion de la vente chez le notaire (au Québec) ou l'avocat (en Ontario): taxes foncières et scolaires, comptes d'électricité ou de gaz naturel et frais de copropriété, s'il y a lieu. Le professionnel se charge de faire les calculs en rapport avec la date d'achat de la propriété.		<input type="checkbox"/>
Assurance hypothécaire Si vous disposez d'une mise de fonds entre 5 % et 20 % pour l'achat de votre maison, vous devrez contracter une assurance hypothécaire.		<input type="checkbox"/>
Premier compte de taxes Municipales et scolaires		<input type="checkbox"/>
Droits de mutation ou «taxe de bienvenue» - Québec ou Droits de cession immobilière - Ontario		<input type="checkbox"/>
Frais de copropriété Pour les copropriétés indivises.		<input type="checkbox"/>
Taxes de vente pour les maisons neuves		<input type="checkbox"/>
Frais complémentaires		
Frais de déménagement Location de camion, services d'entreprises de déménagement, etc.		<input type="checkbox"/>
Frais de raccordement aux différents services publics Téléphone, câble, électricité, gaz, etc.		<input type="checkbox"/>
Frais de réexpédition du courrier		<input type="checkbox"/>
Coûts supplémentaires pour l'assurance habitation		<input type="checkbox"/>
Autres frais à considérer		
Plans et devis Ils peuvent être utiles si vous pensez faire des rénovations.		<input type="checkbox"/>
Permis de construction		<input type="checkbox"/>
Achat de meubles, d'électroménagers, etc.		<input type="checkbox"/>
Rénovations/aménagement intérieur Peinture, rideaux, stores, luminaires, nettoyage de tapis, etc.		<input type="checkbox"/>
Rénovations/aménagement extérieur Terrassement, clôture, tondeuse, piscine, remise de jardin, etc.		<input type="checkbox"/>
Frais d'analyse Eau, sol, etc.		<input type="checkbox"/>
Frais d'arpentage de la propriété Au besoin		<input type="checkbox"/>
Autres frais		<input type="checkbox"/>
TOTAL		<input type="checkbox"/>