

GÉRER SON PRÊT HYPOTHÉCAIRE

CONSEILS POUR PRENDRE DES DÉCISIONS ÉCLAIRÉES



Que vous soyez sur le point d'acheter une habitation ou de demander un prêt de refinancement pour une habitation existante, il est important de prendre des décisions éclairées en matière de financement de l'habitation pour faire en sorte que l'opération soit viable et abordable à long terme. Prenez le temps de planifier et d'étudier les options de financement et les modalités hypothécaires qui s'offrent à vous et de prendre vos dispositions pour bien gérer votre prêt hypothécaire dans le futur.

Conseils pour une bonne planification hypothécaire

Voici des recommandations qui, le moment venu de financer une habitation, vous permettront d'épargner de l'argent et de vous assurer une plus grande stabilité économique dans le cas où des difficultés financières devaient surgir par la suite, comme par exemple une baisse de revenus, un accroissement des dépenses mensuelles ou une hausse des taux d'intérêt.

Optez pour un prêt hypothécaire moins élevé que le maximum possible

Les conseillers en prêts hypothécaires ont recours à deux calculs simples pour déterminer le montant de prêt maximal que vous pouvez obtenir. Le premier détermine le rapport d'amortissement brut de la dette : les frais mensuels relatifs à l'habitation (capital et intérêts du versement hypothécaire, plus impôt foncier et frais de chauffage et, dans le cas de l'achat d'un logement en copropriété, la moitié du montant mensuel des charges) sont censés ne pas dépasser 32 % de votre revenu mensuel brut. Le second établit votre rapport d'amortissement total de la dette : le montant correspondant à votre endettement total, en comptant les frais d'habitation et les autres dettes telles que prêt-auto et cartes de crédit, ne doit pas dépasser 40 % de votre revenu mensuel brut.

S'il est vrai que ces ratios permettent de déterminer le plafond du prêt et des paiements hypothécaires auxquels vous êtes admissible, il faut savoir que si vous optez pour le montant maximal de financement, votre budget mensuel ne laissera pas beaucoup de place aux imprévus. Si, en revanche, vous contractez un prêt hypothécaire moins élevé, vos versements mensuels resteront dans vos moyens.

Évaluez l'incidence d'une hausse des taux d'intérêt sur vos mensualités

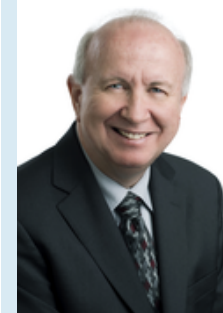
Ces dernières années, les taux d'intérêt ont été historiquement bas. Si, de ce fait, l'achat d'une habitation est abordable aujourd'hui, une remontée des taux d'intérêt risque d'avoir de fortes conséquences sur le montant des paiements hypothécaires à l'avenir. À titre d'exemple, si les taux augmentent de 2 %, renouveler un prêt hypothécaire de 250 000 \$ assorti d'un taux d'intérêt de 5 % donnera lieu à une augmentation des paiements de 300 \$ par mois. En évaluant l'impact d'une hausse des taux d'intérêt sur vos mensualités, vous vous éviterez des difficultés financières plus tard.

Remboursez votre prêt hypothécaire plus vite et constituez-vous un « coussin » en cas de difficultés financières imprévues

Il existe plusieurs façons de rembourser votre prêt hypothécaire plus tôt, d'épargner de l'argent et de vous créer une marge en cas de difficultés financières imprévues dans le futur. Vous pouvez en effet effectuer des paiements accélérés hebdomadaires ou toutes les deux semaines, profiter de votre privilège de paiement anticipé en versant des montants forfaitaires pour faire baisser votre capital, de même qu'augmenter le montant de vos versements périodiques. Par exemple, dans le cas d'un prêt hypothécaire de 250 000 \$ (taux d'intérêt de 5 % et période d'amortissement de 25 ans), le fait d'opter pour des versements aux deux semaines en mode accéléré au lieu de versements aux deux semaines ordinaires (727 \$ plutôt que 670 \$) vous permet de rembourser votre prêt hypothécaire plus rapidement. Vous rembourseriez ainsi votre prêt en un peu plus de 21 ans et réduiriez les frais d'intérêt par près de 30 000 \$. Demandez à votre conseiller en prêts hypothécaires de vous donner de plus amples renseignements à ce sujet, au moment de la négociation de votre prêt.

Demandez de l'aide si vous ne pouvez effectuer vos paiements hypothécaires

Lorsque, par suite de difficultés financières imprévues, vous ne pouvez effectuer vos paiements hypothécaires périodiques, vous devez agir sans tarder. En réagissant prestement, vous pourrez, avec l'aide de votre conseiller en prêts hypothécaires, trouver une solution à vos ennuis financiers. Votre conseiller en prêts hypothécaires veut établir et entretenir avec vous de bons rapports à long terme; il est dûment formé et outillé pour vous aider à surmonter les difficultés financières temporaires que vous traversez.



Roger Bolduc
Courtier immobilier
G1542

Proprio Direct
3899 aut. des Laurentides
Laval, Québec, H7L 3H7
Tél. : 1 (800) 481-1482
Cell. : (514) 706-4666
immorogerbolduc@gmail.com
immorogerbolduc.com
A3180



Les renseignements sont fournis par la SCHL strictement à titre indicatif, sans lien avec les objectifs, circonstances et besoins particuliers du lecteur. Ils n'ont pas pour objet de fournir des conseils et ne doivent pas être utilisés comme tel. Les renseignements fournis sont jugés fiables; leur exactitude, exhaustivité ou actualité ne peuvent cependant être garanties. Ni la SCHL ni ses employés, ni aucune autre partie mentionnée dans le présent feuillet documentaire (prêteur, courtier ou autre) ne peuvent être tenus responsables, de quelque façon que ce soit, relativement à l'information fournie. Les parties intéressées aux activités de la SCHL ont l'autorisation de distribuer la documentation à leurs frais. L'organisme intéressé mentionné ci-dessus est responsable de la distribution du présent document.

Comment la SCHL peut-elle aider?

La SCHL vous offre une mine de renseignements et beaucoup d'outils pour vous aider à prendre des décisions éclairées en matière d'habitation et de financement. Vous trouverez sur le site www.schl.ca différents outils de calcul qui vous permettront de déterminer votre capacité financière, de comparer les scénarios de financement et d'évaluer les dépenses mensuelles de votre ménage.

La SCHL est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada. Depuis plus de 70 ans, elle offre ses vastes connaissances et son savoir-faire dans le domaine de l'habitation afin de permettre aux Canadiens d'accéder à la propriété avec confiance et de manière éclairée.

Pour obtenir d'autres conseils sur l'achat d'une maison, veuillez communiquer avec moi ou consulter le guide interactif intitulé *L'achat d'une maison étape par étape* que la SCHL met à votre disposition sur son site Web (www.schl.ca). Principal assureur hypothécaire au Canada, la SCHL permet aux Canadiens d'acquérir une maison avec une mise de fonds minimale à compter de 5 %. Demandez à votre conseiller en prêts hypothécaires de vous parler de la SCHL.