

Cours de base sur les prêts hypothécaires : tout ce que vous devez savoir sur les prêts hypothécaires, maintenant

ROMA :

Le logement monopolise évidemment une très grande part des revenus de beaucoup de gens. Si vous êtes propriétaire ou souhaitez le devenir, vous avez probablement des questions sur les prêts hypothécaires.

ROB :

Cette semaine, nous avons les réponses. Considérez cet épisode comme votre cours de base sur les prêts hypothécaires.

ROMA :

Bienvenue à Test de résistance, une baladodiffusion sur les finances personnelles pour les milléniaux et les membres de la Génération Z.

ROB :

Je m'appelle Rob Carrick. Je suis chroniqueur en finances personnelles au Globe and Mail.

ROMA :

Et je suis Roma Luciw, rédactrice en chef de la rubrique des finances personnelles du Globe and Mail.

ROMA :

Chaque fois que nous publions un article sur les prêts hypothécaires, les lecteurs du Globe les dévorent. Ils font régulièrement partie de nos articles les plus lus sur la planification financière. Les gens sont avides de conseils impartiaux sur la façon d'obtenir le soi-disant « meilleur » prêt hypothécaire, contrat par lequel on emprunte de l'argent à un prêteur pour acheter une propriété. Le montant emprunté doit être remboursé, plus les intérêts, en général sur une vingtaine d'années.

ROB :

Chaque année, environ 200 000 personnes achètent leur première maison au Canada, selon les dernières données de Statistique Canada. Chaque année, des millions d'autres propriétaires doivent renouveler leur prêt hypothécaire. C'est pourquoi il y a beaucoup de questions sur la façon d'obtenir un prêt hypothécaire, au plus bas coût possible.

ROMA :

Et comme les taux d'intérêt sont en train d'augmenter, et que d'autres hausses sont prévues, les gens se demandent de plus en plus s'ils devraient opter pour un taux variable ou fixe.

ROB :

Aujourd'hui, Robert McLister, planificateur hypothécaire et chroniqueur au Globe and Mail, se joint à nous pour discuter des bases des prêts hypothécaires et de l'évolution des taux d'intérêt. Ensuite, un courtier en prêts hypothécaires de la Colombie-Britannique nous donnera son point de vue.

ROMA :

Commençons par les notions de base sur les prêts hypothécaires. Alors, Rob, si vous voulez obtenir votre premier prêt hypothécaire, quelles options s'offrent à vous dans vos recherches?

ROB MCLISTER :

Si vous incluez les coopératives de crédit, il y a environ plus de 300 prêteurs au Canada. Cela comprend les banques, les institutions non bancaires, les sociétés de financement hypothécaire, les coopératives de crédit, les prêteurs non privilégiés, les prêteurs privés, les sociétés de placement hypothécaire. Il y en a beaucoup.

ROB :

Y a-t-il un avantage à obtenir un prêt hypothécaire auprès de sa propre banque ou de sa coopérative de crédit? Si je pense, que mon nom est connu, que j'y ai mon compte courant, je peux aller en ligne pour transférer très facilement de l'argent d'un compte à l'autre, et je traite avec des gens dans une institution qui m'est familière. Cela a-t-il du poids?

ROB MCLISTER :

Oui, vous savez, le canal bancaire est le plus populaire. Les banques dominent au Canada, ce n'est pas comme aux États-Unis, où il y a environ 4 000 banques. Au Canada, vous avez les six grandes banques, et une poignée d'autres. Les gens y ont leur compte chèques, et en général ils aiment avoir toutes leurs affaires au même endroit, dans la mesure du possible. Les banques ont donc un taux de pénétration élevé. Mais en fin de compte, ce doit être une question de coût d'emprunt. De coût d'emprunt global, et aussi de stress qui accompagne la demande de prêt hypothécaire. C'est à cet équilibre que vous devez penser lorsque vous choisissez entre une banque et un courtier. Mais si vous optez pour un courtier, aurez-vous beaucoup plus de choix?

ROMA :

Quelle serait la différence entre obtenir un prêt hypothécaire auprès d'une banque et auprès d'un courtier en prêts hypothécaires?

ROB MCLISTER :

Auprès de la banque, vous avez les produits de ce seul prêteur, auprès du courtier, vous avez le choix entre une multitude de prêteurs différents. En quoi cela est-il important? Un prêteur peut, à un moment donné, proposer des options ou des coûts nettement plus avantageux qu'un autre. C'est pourquoi il est préférable d'avoir le choix. Donc, si vous optez pour votre banque, parce que vous voulez garder toutes vos finances au même endroit, c'est bien aussi. Assurez-vous simplement que le prêt hypothécaire que vous obtenez correspond bien à vos besoins. En fait, la plupart des gens ont besoin du coût d'emprunt le plus bas possible, avec le moins de stress possible. Il n'y a pas que le taux d'intérêt, il faut aussi tenir compte des caractéristiques du prêt hypothécaire. Les grandes banques sont connues pour des caractéristiques comme des pénalités de remboursement anticipé élevées et des limitations de certaines options, comme la possibilité de refinancement, entre autres. Les grandes banques ne sont pas connues pour leurs taux exceptionnels si vous voulez refinancer votre prêt. Il faut donc prendre tous ces éléments en considération, et un courtier en prêts hypothécaires peut vous proposer un grand nombre de solutions différentes. Chacun devrait au moins s'adresser à un courtier en prêts hypothécaires, simplement pour comparer avec les offres de son prêteur actuel.

ROB : Que devez-vous prendre en considération lorsque vous consultez un courtier en prêts hypothécaires?

ROB MCLISTER :

Le courtier en prêts hypothécaires reçoit une commission. Ce n'est pas vous qui la payez, c'est le prêteur. Certains avantages peuvent par ailleurs vous attirer vers un prêteur ou un autre. En fin de compte, vous voulez un courtier très expérimenté, qui traite avec un grand nombre de prêteurs différents, et pas seulement avec un ou deux prêteurs qui représentent 90 % de leur activité. Vous devez poser les bonnes questions : depuis combien de temps êtes-vous en activité, avec combien de prêteurs avez-vous traité l'année dernière? Pour offrir les taux les plus bas possible? Achetez-vous un taux inférieur avec votre commission, ce qui signifie que vous devez échanger une partie de votre commission contre un meilleur taux. Ces questions concernent les emprunteurs de premier ordre, c'est-à-dire les emprunteurs qui peuvent obtenir un prêt dans n'importe quelle banque. Si vous n'êtes pas un emprunteur de premier ordre, peut-être à cause d'un mauvais crédit, si vous ne pouvez pas faire la preuve de vos revenus, ou si vous avez un ratio d'endettement très élevé, c'est là que le courtier sera le plus utile, car c'est lui qui a le plus large accès aux prêteurs non conventionnels. Et dans ce cas, le taux d'intérêt n'est peut-être plus le facteur principal. Peut-être est-ce purement et simplement la possibilité de faire approuver sa demande.

ROMA :

La grande question, donc, que se posent la plupart des premiers acheteurs, est la suivante : combien puis-je me permettre de payer? Donc, comment les prêteurs calculent-ils ce montant?

ROB MCLISTER :

Les prêteurs regardent beaucoup d'aspects, la principale étant votre ratio d'endettement. C'est le montant de vos obligations mensuelles divisé par votre revenu mensuel brut. Le résultat doit être inférieur à un seuil précis. Disons 44 %. Ce pourcentage détermine généralement le montant auquel vous pouvez prétendre. Évidemment, vous devez avoir un bon crédit. Il y a tout un tas d'autres choses qui entrent dans le processus. Mais celui-ci est le plus important.

ROB :

Et que puis-je faire pour me donner les meilleures chances d'obtenir un bon taux d'emprunt? Je me demande quelle cote de crédit il faut avoir pour bénéficier des meilleurs taux?

ROB MCLISTER :

Eh bien, vous savez, si vous avez la mise de fonds minimale, et en fait vous n'avez même pas besoin d'avoir l'argent dans vos poches, par exemple si vous avez des parents assez généreux pour vous donner cet argent, c'est une possibilité, vous pourriez même, en théorie, emprunter l'argent sur votre carte de crédit. Je ne le recommande pas, mais je l'ai déjà vu. La première étape est d'avoir une mise de fonds. Si vous avez une mise de fonds, pour obtenir les meilleures conditions, et il vous faut un bon crédit. Vous devez viser une cote de crédit d'au moins 720. Vous devez avoir un revenu fiable et constant, un revenu que vous pouvez prouver, et votre ratio d'endettement doit être raisonnable. Si vos obligations mensuelles représentent 75 % de votre revenu brut chaque mois, incluant le remboursement de votre prêt hypothécaire et de vos autres dettes, etc., vous aurez beaucoup de mal à obtenir un prêt hypothécaire, sauf si vous avez beaucoup d'actifs, ou s'il y a d'autres facteurs d'atténuation.

ROMA :

À propos de la mise de fonds, on dit en général qu'il faut avoir la mise de fonds la plus élevée possible, soit 20 %. Quels sont les avantages d'une telle mise de fonds? D'après ce que vous observez, est-ce ce que la plupart des gens font?

ROB MCLISTER :

La mise de fonds peut varier considérablement en fonction de l'argent dont vous disposez et de votre volonté d'acheter votre maison. Tout d'abord, vous devez déterminer si l'accession à la propriété est faite pour vous. Si c'est le cas, vous devez avoir au moins 5 % de mise de fonds, le minimum au Canada pour avoir un bon taux. Le critère suivant, c'est ce que vous pouvez vous permettre de payer. Peut-être est-ce tout ce que vous devriez mettre comme mise de fonds. Peut-être devriez-vous entrer sur le marché dès maintenant. Pour que le prix des maisons ne s'envole pas encore plus et que l'accession à la propriété ne vous échappe pas. Le prix moyen d'une maison est d'environ 800 000 \$, si ce prix augmente au rythme de l'inflation à long terme, soit 2 %, la maison coûtera 16 000 \$ de plus si vous attendez un an de plus. Mais le marché est différent. Les prix commencent à s'affaiblir. La pression n'est plus la même qu'il y a un an environ. En ce qui concerne la mise de fonds, si vous voulez éviter les frais d'assurance prêt hypothécaire, vous devez avoir une mise de fonds de 20 %. Je ne m'attarderai pas trop sur ce point. Avec un prêt hypothécaire assuré, vous obtenez en fait un bien meilleur taux, la plupart du temps. Cela compense donc en quelque sorte les frais d'assurance prêt hypothécaire que vous paierez. Et pas seulement pour votre hypothèque de premier rang, mais pour les autres aussi, s'il y a lieu. Si vous changez de prêteur et que votre prêt hypothécaire est assuré, vous pouvez souvent obtenir un taux plus avantageux.

ROB :

En fait, les gens font une fixation sur le taux d'intérêt pour leur prêt hypothécaire. Quels sont les autres aspects importants qu'ils devraient garder à l'esprit?

ROB MCLISTER :

En effet, il n'y a pas que le taux! L'objectif est de réduire le coût de votre emprunt, autant que possible. Je le répète, il est important de minimiser le stress, et pour cela vous pouvez vous adresser à une banque, où vous avez aussi vos comptes chèques. La banque vous connaît. Elle sait ce qui entre dans votre compte et ce qui en sort chaque mois, alors il peut être plus facile d'y obtenir un prêt hypothécaire. Et vous êtes peut-être prêt à payer un taux plus élevé d'un ou deux points de pourcentage pour bénéficier de cette expérience plus facile. Vous pouvez aussi vous adresser à un courtier en prêts hypothécaires, qui vous fera économiser un quart de point de pourcentage sur votre prêt, ce qui représente une somme considérable, avec le temps, pour le prêt hypothécaire moyen au Canada. Voilà pour ce qui est du taux. D'autres éléments sont importants et peuvent affecter votre coût d'emprunt longtemps après la clôture du prêt. Vous savez, par exemple, la politique sur le transfert du prêt hypothécaire. Supposons que vous avez obtenu un prêt hypothécaire et que vous souhaitez déménager dans une nouvelle maison dans trois ans. Vous voulez conserver votre excellent taux parce que les taux d'intérêt ont grimpé en flèche. Or, le prêteur ne vous accorde que 30 jours pour transférer le prêt hypothécaire. C'est un exemple d'une caractéristique qui peut jouer contre vous. Vous pourriez être obligé de résilier le prêt hypothécaire et de payer une pénalité. Et les pénalités peuvent être très élevées au Canada. C'est très différent aux États-Unis où les hypothèques sont en général ouvertes. Au Canada, les pénalités peuvent représenter 2, 3, 4 ou 5 % du capital, selon le marché et le prêteur. Vous devez donc examiner les caractéristiques qui pourraient vous permettre de faire des économies après la clôture. Et ensuite, vous devez vous interroger sur la probabilité que cette caractéristique me soit utile. Quelle est la probabilité que je déménage, par exemple, quelle est la probabilité que j'aie besoin de plus d'argent? Si vous avez besoin de plus d'argent et que le prêteur a des politiques de refinancement restrictives qui vous imposeront une pénalité, vous pourriez devoir déménager, vous pourriez devoir opter pour un prêteur qui n'offre pas de bons taux et qui tente de vous imposer un taux situé au-dessus du taux du marché. Vous devez penser à tout cela. Et c'est là qu'un courtier peut être utile, que les sites de taux en ligne peuvent être utiles. Ils facilitent beaucoup la comparaison.

ROMA :

Pouvez-vous nous parler de certains des frais associés à l'obtention d'un prêt hypothécaire?

ROB MCLISTER :

Eh bien, les frais les plus importants sont les frais juridiques, les frais d'enregistrement, avec le titre, et les frais d'évaluation. Si vous changez de prêteur, il y a des frais de remboursement anticipé. Et les frais juridiques peuvent être compris entre 500 et 2 000 \$, selon le type de prêt hypothécaire, qu'ils soient à payer à une société de titres ou à un avocat ou un notaire. Les frais d'évaluation peuvent aller de 250 à 500 \$, ou plus selon le type de la propriété et son emplacement. Les frais de remboursement anticipé peuvent être de 75 à 400 \$, selon la province, le type de transaction et le prêteur.

ROB :

Nous entendons beaucoup parler, ces jours-ci, du choix cornélien, entre le prêt hypothécaire à taux fixe ou le prêt à taux variable. Pouvez-vous nous expliquer la différence entre les deux?

ROB MCLISTER :

Bien sûr. Avec une hypothèque à taux fixe, le taux ne change pas, et le montant du versement non plus, pour toute la durée du prêt hypothécaire. Dans le cas de l'hypothèque à taux variable, il existe deux types d'hypothèques à taux variable, mais bien des gens ne s'en rendent pas compte. Il y a le prêt hypothécaire à taux variable pour lequel le montant du versement est fixe. Ainsi, si le taux préférentiel augmente de deux points de pourcentage, votre versement est inchangé mais vous payez plus d'intérêts et moins de capital. Vous ne remboursez donc pas votre prêt aussi rapidement. L'autre type de prêt hypothécaire s'appelle également prêt hypothécaire à taux variable, mais dans ce cas, le taux et le paiement varient en fonction du taux préférentiel. L'avantage de ce type de prêt est que vous conservez le même calendrier de remboursement. Ainsi, vous remboursez votre prêt sur la même durée.

ROMA :

S'il s'agit de votre premier prêt hypothécaire, vous aimerez peut-être l'idée de la prévisibilité et de la sécurité du taux fixe. Mais vous avez entendu dire que le taux variable peut être plus avantageux. Quels sont les éléments à prendre en considération pour choisir la bonne voie?

ROB MCLISTER :

C'est une décision très personnelle. Vous savez, il y a toutes sortes d'aspects à considérer pour déterminer si vous devez opter pour un taux fixe ou un taux variable. Les plus importants sont votre profil financier, c'est-à-dire le fait que votre budget familial est en mesure de supporter une augmentation potentielle de 25 ou 30 % des versements mensuels ou du coût des intérêts? Il y a aussi ce que nous appelons l'écart, c'est la différence entre le taux fixe et le taux variable. C'est important. Vous savez, si cet écart est de deux points de pourcentage, cela change vraiment les choses par rapport à un écart d'un point de pourcentage. Historiquement, plus l'écart est grand, plus vous avez de chances de mieux vous en tirer avec une hypothèque à taux variable. La situation dans le cycle économique dans lequel nous nous trouvons compte aussi. L'année dernière, par exemple, était un bon exemple. Nous étions dans le bas d'un cycle de taux, et le marché s'attendait à des taux plus élevés, d'ici 12 à 24 mois. Dans un tel cas, il est beaucoup plus sûr, toutes choses égales par ailleurs, d'avoir un taux fixe réduit. Ainsi, lorsque les taux commenceront à augmenter, votre versement hypothécaire et les coûts d'intérêts n'augmenteront pas. J'ajoute deux choses, très rapidement. Vous ne voudriez pas d'une hypothèque fixe de cinq ans si vous déménagez l'année prochaine, n'est-ce pas? Parce

que comme je l'ai dit plus tôt, il y a de grosses pénalités. Et enfin, il y a votre état d'esprit. Aurez-vous des palpitations chaque fois que la Banque du Canada augmentera les taux de 25 points de base? Ce sont les principaux facteurs que vous devez considérer.

ROB :

En gros, quelle est la répartition entre les personnes qui choisissent un taux fixe ou un taux variable au Canada?

ROB MCLISTER :

Historiquement, la plupart des gens ont un prêt hypothécaire à taux fixe, soit environ les deux tiers des Canadiens. Mais il est intéressant de noter qu'au cours de l'année dernière au cours des six derniers mois, j'ai d'ailleurs fait un article à ce sujet, le pourcentage de personnes ayant opté pour un taux variable a été de 54 %. C'est très élevé, plus du double de la moyenne à long terme. C'est une fonction de la volonté d'économiser de l'argent. Donc, l'écart entre taux fixe et taux variable est assez important. Certaines personnes estiment que la Banque du Canada voudra maintenir l'inflation aux environs de 2 % et que les taux ne vont pas grimper de façon démesurée. Ils vont donc prendre un risque avec le taux variable, étant donné l'ampleur de l'écart. Auront-ils raison? Le temps nous le dira. Mais vous savez, lorsque l'inflation est trois fois plus élevée que la normale, et qu'elle continue à augmenter, l'hypothèque à taux variable représente aujourd'hui beaucoup plus de risque qu'il n'y en a eu depuis longtemps.

ROMA :

Disons que j'ai une hypothèque à taux variable, et que je vois toutes ces augmentations de taux, puis-je basculer vers un prêt hypothécaire à taux fixe?

ROB MCLISTER :

Oui, vous pouvez convertir un prêt hypothécaire à taux variable en prêt à taux fixe, en général à tout moment, et sans frais. Il y a des avantages et des inconvénients. Parfois, il est préférable de bloquer le taux si vous ne supportez pas le stress d'un risque de hausse des taux, ou si quelque chose a changé dans votre vie ou votre budget familial, et vous ne voulez plus prendre ce risque. Mais le problème de la conversion d'un prêt à taux variable en prêt à taux fixe, c'est que votre prêteur vous proposera généralement un taux moins avantageux, parce qu'il sait que vous êtes captif et que vous devez payer une pénalité si vous devez résilier votre prêt par anticipation. Donc, la plupart du temps, vous n'obtiendrez pas un taux très avantageux à la conversion. Chez la plupart des prêteurs, vous obtiendrez un taux de conversion assez minable. Deuxièmement, il est difficile de choisir le bon moment pour cette conversion, en supposant que vous souhaitez cette conversion parce que vous pensez que c'est le bon moment. Il est difficile de ne pas se tromper. Essayez d'échanger des obligations sur le marché obligataire et voyez si vous aurez gagné de l'argent après un an. Il est difficile de prédire les taux d'intérêt, même sur une courte période. Je déconseille donc à la plupart des gens, à presque tout le monde en fait, de prendre un prêt hypothécaire à taux variable en croyant qu'ils vont trouver le bon moment sur le marché pour bloquer le taux.

ROB :

Quelles sont les pénalités en cas de rupture d'un prêt hypothécaire avant le renouvellement?

ROB MCLISTER :

Si vous avez une hypothèque fermée, cela signifie que vous êtes bloqué pour une durée précise et que, si vous voulez en sortir, vous devrez payer une pénalité de remboursement anticipé. Cette pénalité, selon le type de votre hypothèque, peut être importante. Ainsi, dans le

cas d'un prêt hypothécaire à taux variable, elle correspond généralement à trois mois d'intérêts, ce qui n'est pas si mal. Si vous avez un prêt hypothécaire à taux fixe, votre pénalité correspond au plus élevé de trois mois d'intérêts et de ce que l'on appelle le différentiel de taux. Cela signifie simplement que le prêteur veut s'assurer qu'il obtient ce qu'il pensait obtenir lorsqu'il vous a prêté de l'argent. Il va donc vous faire payer la différence entre ce que vous avez payé et ce qu'il avait prévu d'obtenir. La formule de calcul de ce différentiel n'est pas standardisée. Elle peut varier de façon spectaculaire. Et les six grandes banques imposent, par exemple, des pénalités de différentiel de taux d'intérêt tout simplement terrifiantes. Ces pénalités augmentent de façon significative lorsque les taux baissent. Dans de nombreux cas, selon le prêteur, la pénalité de différentiel de taux d'intérêt peut être importante, même si les taux baissent. En général, le seul moment où cette pénalité ne représente pas un gros risque, c'est lorsque les taux augmentent de manière significative.

ROMA :

Rob, y a-t-il autre chose que vous pensez que les gens ignorent fondamentalement ou comprennent mal à propos de l'obtention d'un prêt hypothécaire, ou de ce processus?

ROB MCLISTER :

Vous savez, je pense que les gens se focalisent uniquement sur le taux d'intérêt, alors qu'il faut vraiment comprendre toutes les choses désagréables qui peuvent vous arriver après la clôture si vous n'avez pas le bon prêt. C'est là que les différentes caractéristiques prennent leur importance. Vous voulez un prêt hypothécaire qui offre le plus de flexibilité possible, pour un coût minimal. Et il y a des caractéristiques auxquelles on ne pense pas, alors qu'elles peuvent vraiment leur être utiles. Par exemple, il y a la fonction de renouvellement. Disons que vous avez au moins 20 % de fonds propres. Au lieu d'obtenir un prêt hypothécaire ordinaire, vous pouvez obtenir un prêt hypothécaire renouvelable, produit qui comprend prêt hypothécaire et marge de crédit. À mesure que vous remboursez le capital de l'hypothèque, cela augmente le montant de la marge de crédit disponible, que vous pouvez utiliser par la suite à des fins de placement ou en cas d'urgence. Ce type de prêt hypothécaire est vraiment idéal pour obtenir des fonds d'urgence. Comme vous le savez, tous les conseillers financiers vous disent que vous devez garder un fonds d'urgence. On dit à la plupart des gens qu'ils doivent garder ces fonds d'urgence dans un compte d'épargne sans risque, ou un autre compte de ce genre. À long terme, ce n'est pas avantageux pour vous. Si vous avez un prêt hypothécaire avec possibilité de nouvelles avances, vous pouvez investir cet argent dans un autre placement approprié, par exemple un fonds indiciel, ou n'importe quel placement qui vous convient pour obtenir un rendement plus élevé, tout en ayant cet argent à votre disposition grâce à la portion de MCVD de votre prêt hypothécaire.

ROB :

Vous venez de mentionner un acronyme, MCVD. Pouvez-vous préciser de quoi il s'agit pour nos auditeurs?

ROB MCLISTER :

Une marge de crédit sur valeur domiciliaire. Cette facilité garantie vous permet d'emprunter de l'argent sur la valeur nette de votre maison. Il y a cependant énormément d'autres choses auxquelles vous devez penser. Disons que vous avez un prêt hypothécaire à taux variable et que vous devez payer une pénalité équivalente à trois mois d'intérêts, parce que vous avez résilié le prêt hypothécaire la quatrième année. Tous ces avantages ont une valeur. Et c'est pourquoi il est important de comparer les prix, de trouver le prêt hypothécaire dont le coût

d'emprunt global est le plus bas. En tenant compte des modalités contractuelles du prêt hypothécaire.

ROMA :

Merci à Rob McLister d'avoir participé à notre épisode. Après la pause, une courtière en prêts hypothécaires répondra à d'autres de vos questions.

ROB :

Pour obtenir un autre point de vue sur les prêts hypothécaires, nous avons discuté avec une courtière en prêts hypothécaires, qui travaille avec différents prêteurs. Angela Calla a 20 ans d'expérience. Elle travaille à Port Coquitlam, en Colombie-Britannique.

ROMA :

Parlons un peu de la préapprobation, la pratique qui consiste à s'adresser à un prêteur pour obtenir un taux bloqué avant l'achat. Pourquoi en ai-je besoin? Quand dois-je le demander?

ANGELA CALLA :

La préapprobation est essentielle. Si vous envisagez d'acheter une maison d'ici cinq ans, commencez à songer à votre préapprobation immédiatement. Vous devez comprendre que vos revenus actuels et votre cote de crédit conditionneront ce que vous pourrez vous permettre de payer pour votre maison. Quel doit être mon revenu? Par exemple, sur le marché actuel, un revenu prouvé de 100 000 \$ vous permet d'obtenir un prêt hypothécaire de 400 000 \$. Qu'est-ce que cela signifie pour vous? Quel type de propriété cela représente-t-il? De quel type de mise de fonds disposez-vous? Comment allez-vous obtenir votre mise de fonds? La planification financière est essentielle, vous ne pouvez pas créer un plan sans carte pour vous orienter. La plus grosse erreur que font les gens, c'est d'acheter une voiture, dès qu'ils ont un emploi. Imaginez-vous que si cela représente un paiement de 800 \$ par mois pour ce crédit, cela enlève 200 000 \$ de qualification hypothécaire. Donc, si l'accession à la propriété est l'un de vos objectifs, bien avant même de penser que vous en aurez besoin, vous devez comprendre l'influence de vos revenus et de vos dettes, et comment vous pouvez épargner pour avoir une mise de fonds, et placer chaque dollar au meilleur endroit possible pour obtenir un rendement, afin de ne pas compter que sur votre revenu imposable. Vous devez penser à tous les moyens qui vous mèneront au succès. Parce qu'il ne suffit pas de se dire, tiens, je dois déménager le mois prochain, il me faut une préapprobation. Vous devez avoir un plan, et donc commencer bien à l'avance, afin de pouvoir établir un plan et de vous assurer que vous mettez votre argent là où il le faut.

ROB :

Pouvez-vous nous en dire un peu plus sur l'obtention d'un taux bloqué? Pour combien de temps puis-je obtenir un taux bloqué? Parce que je vois les taux qui augmentent presque chaque semaine, chaque mois... Alors pendant combien de temps puis-je bloquer mon taux?

ANGELA CALLA :

Certains prêteurs acceptent jusqu'à 120 jours. Mais encore une fois, il y a une très grande diversité de prêteurs, et certains de ceux qui offrent les meilleurs taux ne font pas de préapprobation du tout. Certains prêteurs accordent des préapprobations pour 120 jours, d'autres pendant 90 jours. Cela a évidemment un coût. Dans le secteur bancaire, hypothécaire et financier, il y a une explication pour tout. Et quelle est cette explication? Vous le savez, cela coûte de l'argent aux prêteurs de bloquer de l'argent. Seulement quatre préapprobations sur dix se concrétisent. Dans le cadre d'une préapprobation, la banque bloque de l'argent à un coût

moins alors qu'elle pourrait prêter cet argent de façon à ce que cela lui rapporte plus. Cela a un coût.

ROMA :

Parlons un peu des travailleurs indépendants ou des employés de la nouvelle économie qui n'ont pas de stabilité d'emploi ou de revenu. Si je comprends bien, les prêteurs aiment voir deux années de revenus réguliers; cela devrait être votre objectif si vous êtes récemment devenu indépendant ou si vous avez changé d'emploi pendant la pandémie.

ANGELA CALLA :

Exact. Encore une fois, il s'agit de faire un tout avec tout ça. Si vous restez dans la même industrie, vous avez peut-être des contrats avec des fournisseurs en particulier, alors tout cela peut former un tout cohérent. Si les chiffres ont un sens, si l'historique a un sens, si c'est le même type d'industrie, et que vous n'avez qu'à peine changé la façon dont vous êtes rémunéré, il y a des prêteurs qui feront exception à cette règle. Encore une fois, lorsque vous prenez le temps d'investir en vous-même et de voir exactement ce que vous devez faire et où vous devez aller pour y arriver, vous aurez une image claire qui s'applique à vous. Mais vous devez investir du temps, et cela nécessite beaucoup de documentation.

ROB :

Parlons un peu des taux d'intérêt, qui sont actuellement en hausse. Les acheteurs sont soumis à un test de résistance lorsqu'ils demandent un prêt hypothécaire. Pouvez-vous nous dire comment cela fonctionne?

ANGELA CALLA :

Oui, il y a un test, il faut être admissible au prêt hypothécaire à un taux supérieur de 2 % en moyenne au taux en vigueur. Ce test est imposé car le client doit être admissible à l'hypothèque si les taux augmentent en moyenne de 2 % par rapport au moment de la demande. Étant donné que ce critère s'applique à tous les prêteurs, tous les Canadiens devraient établir leurs plans hypothécaires et financiers en conséquence. Et si, pour quelque raison que ce soit, les taux baissent ou n'augmentent pas comme prévu, vous serez le gagnant parce que vous aurez accès à la valeur nette de votre maison et vous serez protégé en cas de changement. Et il y a plusieurs façons de le faire. Vous pouvez le faire avec votre versement, ou je recommande de le faire en plus, comme ça, si vous avez une urgence, vous savez que vous n'avez pas à vous endetter en dehors de votre hypothèque à un taux plus élevé pour pouvoir faire face à cette situation. Donc, bien qu'il soit important d'examiner votre prêt hypothécaire, vous devez également considérer la façon dont vous planifiez votre budget et dont vous gérez vos affaires, pour être en mesure d'avoir la plus grande marge de manœuvre dans en période de changement.

ROB :

Angela, j'ai souvent parlé à des courtiers en prêts hypothécaires et j'ai toujours été surpris par le nombre de personnes qui résilient leur prêt hypothécaire avant la date de renouvellement. Que se passe-t-il dans un tel cas?

ANGELA CALLA :

Cela arrive dans sept cas sur dix. C'est pourquoi je recommande également un taux variable, parce que vous n'aurez pas à payer une pénalité supérieure à trois mois d'intérêts. On ne sait jamais ce qui va arriver aux rabais. Si les taux augmentent, il arrive que les rabais diminuent. Vous savez, c'est peut-être à ce moment que les gens pourront faire leur choix, car il n'y aura

plus d'offres multiples pour les propriétés. En revanche, si vous optez pour un prêt à taux fixe auprès d'une banque traditionnelle, votre pénalité sera beaucoup plus élevée, 4 ou 5 %, en cas de résiliation. Le problème, c'est que vous ne pouvez pas savoir à quel moment vous allez en avoir besoin, c'est pourquoi sept Canadiens sur dix finissent par résilier leur prêt hypothécaire avant le terme. Allez-vous faire partie de ce groupe, ou aurez-vous la chance de ne pas vivre de changement de situation? Pour ma part, je sais que j'aime bien me préparer, pour avoir le plus de succès possible et contrôler ce que je peux contrôler. Toutes les options qui s'offrent à moi. Évidemment, on ne peut pas prévoir l'avenir, on ne sait pas si nos relations vont durer. Est-ce que je vais toujours vivre avec la même personne? Vais-je changer de travail? Aurai-je la chance d'avoir un bébé? Il y a beaucoup de choses qu'on ne peut pas garantir dans la vie. Elle nous réserve beaucoup de surprises. C'est pourquoi j'aime me préparer le mieux possible, pour mettre toutes les chances de mon côté et me servir de toutes les ressources possibles.

ROMA :

Terminons avec quelques questions rapides. Que considérez-vous comme une mise de fonds idéale?

ANGELA CALLA :

Il n'y a pas de mise de fonds idéale. La mise de fonds idéale, c'est celle que vous pouvez vous permettre pour entrer sur le marché le plus rapidement possible.

ROB :

Si j'ai un surplus d'argent et si je veux rembourser une partie de mon hypothèque, comment procéder?

ANGELA CALLA :

C'est simple. Vous envoyez un courriel à votre prêteur ou vous lui téléphonez. Mais ne le faites pas si vous n'êtes pas sûr d'avoir mis de côté six mois de dépenses d'urgence, et si vous ne pouvez pas utiliser cet argent ailleurs pour obtenir un remboursement d'impôt ou plus de liquidités. Assurez-vous que ce que vous faites est dans votre intérêt, et pas dans l'intérêt de quelqu'un d'autre. Lorsque vous faites un paiement supplémentaire pour votre hypothèque, c'est irréversible.

ROMA :

Bon, d'un autre côté, que se passe-t-il si je suis propriétaire, que je suis à court d'argent et que je dois sauter un versement?

ANGELA CALLA :

C'est pour cela que vous devez conserver dans votre compte l'équivalent de six mois de dépenses d'urgence. Certains prêteurs le prévoient dans leur politique. Vous les contactez, vous parvenez à une solution, ils s'occupent de vous. Mais tous les prêteurs sont différents. Les choses se compliquent lorsqu'il est question des emplois précaires de la nouvelle économie. Certains prêteurs sont vraiment bons et vous permettent de sauter certains paiements, notamment en cas de grève. Donc, encore une fois, interrogez les gens avec qui vous négociez, assurez-vous qu'ils comprennent votre mode de vie et vos objectifs.

ROB :

Comment obtenir un financement si vous faites équipe avec un ami, un frère ou une sœur pour acheter une maison, au lieu de suivre la voie traditionnelle de l'achat en solo ou avec votre partenaire?

ANGELA CALLA :

C'est très risqué. Vous devez vous documenter jusqu'au bout, au sujet du positif et du négatif bien sûr. Je l'ai fait moi-même, je ne le referais pas. Vous savez, je le ferais avec un conjoint, mais avec personne d'autre. Mais il y a beaucoup d'aspects à prendre en considération, parce que tout le monde ne restera pas exactement ce qu'il est actuellement et ne sera pas influencé par les mêmes personnes dans cinq, dix ou vingt ans, et il est impossible de garantir que vous serez ou ne serez pas admissible dans le futur. Vous devez donc vous demander très sérieusement si vous voulez vraiment le faire, et quelles sont vos options.

ROB :

Nous avons couvert beaucoup de matière au sujet des prêts hypothécaires. En fin de compte, nous voulons que vous sachiez qu'il existe plusieurs solutions pour obtenir un prêt hypothécaire, et surtout le prêt hypothécaire qui vous convient.

ROMA :

C'est d'autant plus vrai que les taux d'intérêt commencent à augmenter et que l'on s'inquiète de l'augmentation des versements hypothécaires. La situation de chacun est différente. Alors, comme toujours, faites vos propres recherches avant de prendre une décision.

ROB :

Sur ce, voici les points à retenir.

1. Obtenez toujours plusieurs évaluations au sujet du taux hypothécaire : votre banque habituelle, une coopérative de crédit, un courtier en prêts hypothécaires? C'est un bon début.
2. Un bon prêt hypothécaire ne se résume pas à un taux avantageux : Renseignez-vous sur les pénalités en cas de résiliation avant terme du prêt hypothécaire et sur le montant que vous pouvez rembourser chaque année.
3. Agissez dès maintenant pour bloquer un taux hypothécaire et une préapprobation. Même si vous ne faites qu'explorer le marché immobilier, il est important d'avoir une idée du montant que vous pouvez emprunter et de vos versements. Les taux étant en hausse, il est essentiel de bloquer un taux.

ROMA :

Merci d'avoir écouté cet épisode de Test de résistance. Cette émission a été produite par Kyle Fulton, Emily Jackson et Zahra Kozhema. Notre productrice exécutive est Kiran Rana. Merci à Rob et Angela d'avoir été avec nous cette semaine.

ROB :

Vous trouverez Test de résistance en anglais (Stress Test) partout où vous écoutez des balados. Si vous avez aimé cet épisode, partagez-le avec un ami et donnez-nous cinq étoiles!

ROB :

Dans le prochain épisode de Test de résistance... les acheteurs de maison sont généralement des couples ou des personnes seules. Mais certains milléniaux et certains membres de la génération Z font équipe avec un frère, une sœur, ou un ou plusieurs amis, s'ils n'arrivent pas à percer le marché seuls. Nous nous entretenons avec certains de ces acheteurs atypiques et discutons des risques, mais aussi des avantages, de ce type de démarche.

ROMA :

En attendant, retrouvez-nous sur le site du Globe and Mail. Merci à tous de nous avoir écoutés.