

Huit erreurs fréquentes commises par la plupart des acheteurs d'une première maison... Et comment les éviter

Quand vient le temps d'acheter une maison et de demander une hypothèque, on se sent parfois un peu dépassé, surtout la première fois. Avec l'un de nos conseillers en prêts hypothécaires experts et spécialisés, cela peut pourtant être facile. Il vous rencontrera à n'importe quel moment, pour vous guider tout au long du processus et vous aider à trouver la meilleure hypothèque pour vos besoins particuliers.

Pour vous aider à vous sentir en confiance et prêt à devenir propriétaire de votre première maison, nous avons élaboré une liste des huit pièges dans lesquels les premiers acheteurs tombent le plus fréquemment, et que nos conseillers en prêts hypothécaires peuvent vous aider à éviter.

1. Ne pas connaître sa cote de solvabilité

La cote de solvabilité est le dossier de vos antécédents de crédit et de votre situation financière actuelle ; il s'agit en général d'une note. Les prêteurs peuvent se servir de votre cote de solvabilité pour vérifier vos antécédents de remboursement. Une bonne cote de solvabilité peut vous aider à obtenir un prêt et une hypothèque.

Si votre cote de solvabilité doit être améliorée pour que vous puissiez obtenir un prêt hypothécaire, une bonne façon de le faire est de toujours effectuer le versement minimal sur vos cartes de crédit, vos prêts ou vos factures de services publics avant la date d'échéance.

Il n'est pas compliqué de vérifier votre cote de solvabilité ! Il vous suffit de demander une copie de votre cote de solvabilité au www.equifax.com/home/fr_ca ou au www.transunion.ca/ca/home_fr.page.



2. Être irréaliste au sujet du montant que vous pouvez vous permettre de payer pour votre maison

Il est possible que vous sous-estimiez ou surestimiez le montant que vous pouvez vous permettre de payer pour votre maison. Nos calculatrices hypothécaires en ligne vous facilitent la tâche. Il vous suffit d'aller à la page www.rbcbanqueroyle.com/produits/hypotheques et de cliquer sur « Combien pouvez-vous vous permettre de payer ? », dans la section des outils. Indiquez votre revenu et vos dépenses, et la calculatrice vous précisera le versement hypothécaire maximal que vous pouvez vous permettre de payer chaque mois.

Vous pouvez en tout temps cliquer sur la calculatrice hypothécaire pour déterminer rapidement les versements mensuels pour différents montants d'hypothèque et différents taux. Vous constaterez peut-être que vous pouvez vous permettre sans problème de payer davantage que vous ne le pensiez.

Vous désirez obtenir des conseils personnalisés ? Communiquez avec l'un de nos conseillers en prêts hypothécaires. Il pourra vous aider rapidement à déterminer combien vous pouvez payer, et répondre à toutes vos questions.

3. Ne pas envisager une hypothèque préapprouvée

Le fait de connaître le montant pour lequel vous serez approuvé vous permet de commencer, en toute confiance, à regarder des maisons dans votre gamme de prix. Les agents immobiliers vous seront beaucoup plus dévoués, sachant qu'ils ont affaire à un acheteur sérieux. Vous pourrez facilement remplir une promesse d'achat dès que vous trouvez la maison rêvée.

À RBC®, le taux de votre hypothèque préapprouvée est garanti pendant 90 jours¹. Si les taux augmentent durant cette période, vous êtes protégé. S'ils baissent, vous bénéficierez automatiquement du taux le moins élevé pour le terme que vous avez choisi.

4. Penser que vous ne serez pas admissible à une hypothèque

Vous rêvez de posséder votre maison bien à vous, mais n'êtes pas certain

d'être admissible à une hypothèque ? Même si vos antécédents de solvabilité ne sont pas impeccables, nous pouvons vous aider à trouver une solution.

5. Ne pas connaître toutes les solutions en matière de mise de fonds

Vous serez enchanté d'apprendre que plusieurs options s'offrent à vous, selon le montant de la mise de fonds que vous devez fournir :

- hypothèque conventionnelle ou Marge Proprio RBC® (mise de fonds de 20 %)
- hypothèque à mise de fonds modique (mise de fonds minimale de 5 %)

Les hypothèques à mise de fonds modique doivent être assorties d'une assurance en cas de non-paiement. La prime d'assurance peut être payée immédiatement ou ajoutée au prêt du montant que vous empruntez.

Grâce au Régime d'accession à la propriété du gouvernement fédéral, les acheteurs d'une première maison peuvent utiliser jusqu'à 25 000 \$ de leur REER (50 000 \$ pour un couple) comme mise de fonds pour acheter une maison. Le retrait n'est pas imposable si la somme est remboursée dans les 15 ans qui suivent. Pour que vous puissiez utiliser les fonds de votre REER, ceux-ci doivent y avoir été déposés depuis au moins 90 jours.

6. Accorder trop d'importance au taux d'intérêt plutôt qu'à la solution d'ensemble

Trop souvent, les acheteurs d'une première maison accordent plus d'importance au taux qu'à la solution hypothécaire en soi. Bien que le taux d'intérêt soit un facteur à ne pas négliger, les différents types d'hypothèques, leur structure de paiement, leur terme et leur souplesse auront une incidence beaucoup plus importante sur ce qu'il en coûte d'être propriétaire.

Hypothèque à taux fixe

L'hypothèque à taux fixe vous offre la sécurité de fixer le taux d'intérêt jusqu'au terme de votre hypothèque. Le montant des paiements est toujours le même, ce qui facilite l'établissement du budget.

C'est là son principal avantage. Le taux d'intérêt demeurant le même durant tout le terme de l'hypothèque, vous savez exactement combien vous payez chaque mois sur le capital et les intérêts.

Hypothèque à taux variable

Avec l'hypothèque à taux variable, le montant de vos paiements reste le même, même si les taux d'intérêt fluctuent. Lorsque les taux baissent, une plus grande part de votre versement est attribuée au remboursement du capital et moins à celui des intérêts, ce qui vous permet de rembourser votre hypothèque plus rapidement. Lorsqu'ils montent, c'est le contraire : une moindre part de votre versement sert à réduire le capital et une plus grande va au remboursement des intérêts, ce qui prolonge l'amortissement.

De nombreux experts sont d'avis que les hypothèques à taux variable sont celles qui offrent le meilleur potentiel d'économies à long terme sur les frais d'intérêts.

Hypothèque combinée (fixe et variable)

Avec la Marge Proprio RBC®, vous pouvez diversifier votre hypothèque et, ainsi, profiter du meilleur des deux mondes : taux fixes et taux variables. Autrement dit, la portion taux variable vous permet de tirer parti des économies potentielles à long terme, alors que la portion taux fixe vous protège en cas de hausse.

Votre conseiller en prêts hypothécaires peut vous aider à choisir la solution hypothécaire qui vous convient le mieux, non seulement en fonction de votre budget, mais aussi de vos projets d'avenir.

7. Ne pas choisir votre propre calendrier de versements hypothécaires

Personnalisez votre période d'amortissement en fonction de ce que vous pouvez payer. Si vous remboursez votre hypothèque plus rapidement, vous économisez sur les frais d'intérêt, alors qu'une période d'amortissement plus longue (pouvant aller jusqu'à 35 ans) réduit le montant de votre versement mensuel et vous donne une plus grande marge de manœuvre dans la gestion de vos liquidités.

Parce que l'amortissement plus long engendre des frais d'intérêt plus élevés et un délai plus long pour rembourser l'hypothèque, cette option n'est pas faite pour tout le monde. Il convient au départ d'envisager une période d'amortissement de 25 ans. En effet, en portant cette période à 35 ans, vous risquez de voir le total de vos frais d'intérêt augmenter de 50 % sur la durée de votre hypothèque.

Si vous concluez que l'amortissement plus long vous convient, réfléchissez à une stratégie qui vous permettra de réduire l'amortissement sur toute la durée de l'hypothèque. Les options offertes par RBC, notamment le Double versement®, le versement accéléré, le remboursement de 10 % à la date anniversaire et l'augmentation annuelle de 10 % du montant du versement, vous permettent de revenir à une période d'amortissement de 25 ans, ou même à une période plus courte.

Quelle que soit l'option que vous choisissiez, l'achat et la propriété d'une maison seront vraisemblablement l'un des investissements les plus importants de votre vie. L'assurance peut vous aider à protéger cet investissement des aléas de la vie et vous apportera la tranquillité d'esprit dont vous avez besoin.

En cas de décès, l'assurance vie et invalidité Assure-Toit® peut rembourser le solde de votre hypothèque jusqu'à concurrence de 500 000 \$. Si vous devenez invalide, elle prend en charge les versements mensuels, jusqu'à concurrence de 3 000 \$ par mois pendant un maximum de 24 mois².

Pour les détails de la couverture, visitez le www.rbcbanqueroyle.com/produits/hypotheques/home_protector_insurance

8. Oublier les frais de clôture

Vous avez maintenant choisi votre maison et sélectionné vos options hypothécaires et vous êtes prêt à finaliser le tout et à faire une offre. Cela signifie vous pencher sur certains détails et sur les coûts qui y sont associés. Les connaître à l'avance vous permettra d'éviter les complications de dernière minute. Pour régler les frais de clôture, on peut supposer sans se tromper que vous aurez besoin d'une somme équivalente à 1,5 % du prix d'achat pour couvrir les dépenses suivantes :

- ▶ **Inspection de la maison par un professionnel :** Votre offre doit toujours être conditionnelle à l'inspection de la maison. Si votre offre est conditionnelle à l'inspection de la maison, vous pouvez faire réduire le prix d'achat en fonction des réparations requises, ou même faire annuler le contrat. Vous devriez aussi inspecter la maison avant d'y emménager pour vous assurer que son état n'a pas changé. Les maisons neuves sont habituellement couvertes par une garantie du constructeur.
- ▶ **Frais d'avocat ou de notaire :** Assurez-vous de faire appel à un avocat ou à un notaire expérimenté afin que tous les aspects juridiques de votre achat soient convenablement couverts.
- ▶ **Droit de mutation :** La plupart des provinces prélèvent une taxe spéciale que l'on ne paie qu'une fois et qui correspond à un pourcentage du prix d'achat.
- ▶ **Taxe foncière/ajustements des factures de services publics :** Le prix d'achat d'une maison existante est toujours payable sous réserve des ajustements habituels à l'acte de vente. Autrement dit, tout montant que le vendeur a déjà payé à l'avance fera l'objet d'un redressement, de sorte que vous rembourserez l'excédent au vendeur, et inversement. Les redressements les plus courants concernent les impôts fonciers et les factures de services publics qui ont été payés à l'avance.
- ▶ **Assurance sur la propriété :** Votre maison est probablement l'investissement le plus important que vous ferez dans votre vie. L'assurance sur la propriété vous permet de protéger les choses que vous chérissez : votre maison, vos effets personnels et même votre avenir financier. Quand vous choisissez une compagnie d'assurance, assurez-vous que la gamme de produits qu'elle offre vous permettra de personnaliser votre police en fonction de vos besoins.
- ▶ **Frais de déménagement :** Prévoyez les frais d'un déménageur professionnel, les frais de décoration et les frais d'installation du câble, du téléphone et des autres services publics.
- ▶ **Frais permanents :** N'oubliez pas de prévoir à votre budget les coûts d'entretien de la maison, par exemple le chauffage, l'électricité, l'eau, les réparations et les taxes. Il peut être indiqué de prévoir au moins 1 % de la valeur de la maison à votre budget, à titre de frais d'entretien annuels.

Le fait d'être propriétaire de votre maison est une étape importante. Et c'est une expérience formidable ! Quel autre investissement vous donne la possibilité de vous y installer, et d'en profiter ? Votre conseiller en prêts hypothécaires est toujours à votre disposition pour vous guider, tout au long du processus.

Hypothèque à mise de fonds modique : Comparaison de différents amortissements*

Détails	25 ans	30 ans	35 ans
Capital de l'hypothèque	150 000 \$	150 000 \$	150 000 \$
Prime d'assurance ratio d'emprunt de 90 %	3 000 \$	3 300 \$	3 600 \$
Capital total de l'hypothèque	153 000 \$	153 300 \$	153 600 \$
Versement hypothécaire mensuel (capital et intérêt)	979 \$	912 \$	868 \$
Réduction du versement mensuel par rapport à l'amortissement de 25 ans		67 \$	111 \$
Frais d'intérêt pour l'ensemble de la période** d'amortissement (avec un taux d'intérêt de 6 % pour 5 ans)***	140 669 \$	174 968 \$	211 053 \$
Frais d'intérêt additionnels dus à la prolongation de l'amortissement au-delà de 25 ans		34 299 \$	70 384 \$

Pour en savoir plus :

- Parlez à un conseiller en prêts hypothécaires
- Rendez-vous à votre succursale
- Téléphonnez au 1-800 ROYAL® 7-0 (769-2570)
- Visitez le www.rbcbanqueroyle.com/produits/hypotheques/first_time_home_buyers



RBC Banque Royale®

® Marque déposée de la Banque Royale du Canada. RBC et Banque Royale sont des marques déposées de la Banque Royale du Canada.

¹ Garantie de taux d'intérêt de 90 jours – Nous garantissons notre taux d'intérêt affiché le moins élevé pour le type d'hypothèque sélectionné et pour une période de 90 jours à partir de la date de la demande. Si le décaissement n'a pas eu lieu à la fin de la période de 90 jours, la garantie de taux d'intérêt expire. Par « taux affiché » on entend les taux d'intérêt affichés par la Banque Royale du Canada pour ses hypothèques résidentielles. Tous les produits hypothécaires et de financement sont offerts par la Banque Royale du Canada sous réserve de ses critères de crédit pour les propriétés résidentielles.

² Ce programme d'assurance collective est souscrit par la Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie. Les prestations sont assujetties à certaines modalités et conditions et des critères d'admissibilité s'appliquent. Pour plus de détails, veuillez consulter la brochure sur le programme Assure-Toit®.

* D'après une durée de 5 ans.

** Composé semestriellement et non à l'avance.

*** Les frais d'intérêt pour l'amortissement complet sont fondés sur le taux d'intérêt sélectionné et qui est appliqué au cours de la période d'amortissement et sur le maintien de versements constants, sans versement anticipé ni report de versement. Ces résultats sont fournis à titre indicatif et informatif seulement.