
Prise de possession

Points à considérer lors de l'achat
d'une première propriété

« Les acheteurs sont souvent surpris d'apprendre que les maisons neuves peuvent aussi nécessiter des travaux... »

Un achat pas comme les autres

Vous en avez parlé, vous avez planifié, vous avez épargné et maintenant vous êtes fin prêt à acheter votre première propriété. Il est fort probable qu'aucun autre achat dans votre vie ne sera aussi exaltant — et important sur le plan financier. L'achat d'une maison ou d'une copropriété (condominium) peut représenter la réalisation d'un rêve, mais aussi être assez complexe, car le marché immobilier est très complexe. Le processus d'achat d'une propriété est composé de nombreuses étapes qui vous amèneront sans doute à prendre d'importantes décisions sous forte pression. De plus, tout n'est pas que logique : chaque maison est différente, vos désirs et vos besoins sont très personnels et il se peut que l'acheteur comme le vendeur deviennent émotifs touchant certaines questions.

Compte tenu de tout cela, il importe de reconnaître certains des pièges les plus courants et de connaître les mythes et les fausses perceptions qui les rendent difficiles à éviter. Après tout, plus vous en saurez, mieux vous serez outillé pour mener à bien les stratégies qui vous conviennent, prévoir les dépenses qui surviendront et prendre des décisions éclairées.

« J'ai épargné assez d'argent pour faire une mise de fonds et mes versements hypothécaires équivaldront à mon loyer. Je suis prêt à être propriétaire. »

#1

Être propriétaire, c'est avoir le dernier mot, mais aussi des responsabilités

Les responsabilités associées à la propriété ne se limitent pas à faire ses versements hypothécaires. Comme tout autre bâtiment, une maison nécessite un entretien régulier. Un locataire est en droit de s'attendre à ce que son propriétaire fasse les réparations essentielles dans son logement. Mais qu'il ait ou non des locataires, un propriétaire est un propriétaire. À moins que vous ayez les moyens d'engager des gens pour, par exemple, déneiger votre entrée, remplacer le filtre de votre fournaise ou nettoyer le tuyau de ventilation de votre sècheuse, vous devrez faire le travail vous-même. Attendez-vous donc à dépenser beaucoup de temps et d'argent pour accomplir ce genre de tâches. Vous devrez aussi sans doute acquérir de nouvelles habiletés, car vous pourrez être appelé à réparer un robinet qui fuit ou le carrelage de la salle de bain. Bref, vous fréquenterez probablement votre quincaillerie bien plus souvent qu'auparavant.

Bien entendu, ces responsabilités vous donnent tout de même l'avantage d'avoir le dernier mot chez vous. Vous voulez peindre votre salon violet, installer des armoires encastrées ou vous équiper d'un lave-vaisselle plus puissant ? Allez-y ! C'est vous le patron, vous êtes chez vous !*

** Certains changements majeurs exigent l'obtention d'un permis auprès de votre municipalité. Vous n'avez donc pas nécessairement le contrôle absolu.*

« Selon notre conseiller en prêts hypothécaires, nous avons reçu l'approbation pour un certain montant préautorisé. Nous pouvons donc considérer des propriétés dans cette échelle de prix. »

#2

N'oubliez pas de prévoir les coûts supplémentaires

Le fait d'avoir accès à un prêt hypothécaire préautorisé élèvera vos attentes quant au type de propriété que vous pourriez acquérir. Toutefois, n'achetez pas trop près de cette limite, car il faut prévoir dans votre budget tous les frais de clôture, comme les frais juridiques, les droits de mutation immobilière et, facultativement, les primes d'assurance des titres de propriété. Vous devez aussi tenir compte des coûts qu'entraîneront votre déménagement, les rénovations à faire et l'achat de tout électroménager, meuble ou élément de décoration. Et n'oubliez pas non plus les petites dépenses à faire quand vous vous installez, comme acheter de nouvelles serrures. Elles s'accumulent vite. En tant que propriétaire, vous aurez aussi à payer de nouvelles factures, comme celles associées à l'impôt foncier, aux services publics et à l'entretien courant. Alors, estimez bien le montant intégral de vos frais mensuels de possession (y compris vos versements hypothécaires selon l'offre que vous avez l'intention de faire, l'impôt foncier, les charges de copropriété, les frais d'entretien, etc.) et assurez-vous d'avoir les moyens de payer ce total avant de présenter votre offre.

« Nous avons pris en considération tous ces coûts et nous savons que nous avons les moyens d'acheter la maison que nous voulons. »

#3

À long terme, vous ne pourrez peut-être pas vous permettre tout ce que vous vouliez

En plus des dépenses et des factures mentionnées précédemment, les choix que vous faites relativement à votre mode de vie auront de grandes répercussions sur ce que vous pouvez vous permettre. Le portrait financier global sur lequel votre hypothèque est fondée ne tiendra pas compte de vos projets de voyage, de vos obligations financières envers votre famille ou du montant que vous dépensez pour votre passe-temps favori. Après avoir comptabilisé l'achat de votre propriété et tous les frais qui en découlent, il se peut que vous ne puissiez plus vous permettre votre partie de golf mensuelle ou le voyage de ski que vous aimiez tant faire chaque année. Avant de faire une offre d'achat, demandez-vous si vous êtes prêt à assumer les conséquences de vos choix.

Puisque le montant que vous êtes en mesure de payer pour vos versements hypothécaires dépend de votre revenu, pensez à ce qui arriverait si votre revenu baissait en raison de certaines circonstances.

N'oubliez pas non plus que si les taux d'intérêt augmentent (ce qui sera probablement le cas selon la plupart des experts), vos versements mensuels augmenteront en conséquence. Si vous avez opté pour un taux variable, cette variation se fera sentir rapidement — c'est souvent une question de mois. Si vous avez opté pour un taux fixe, il est possible que votre taux augmente au renouvellement de votre hypothèque.

Réfléchissez à divers scénarios comme ceux-là, et assurez-vous que vous pourrez conserver votre propriété sans trop vous priver si l'un d'eux en venait à se réaliser.

« C'est une propriété *clés en main* !
Nous n'avons absolument rien à faire. »

#4

Neuve ou non, votre maison pourrait nécessiter des travaux

Quand vous achetez une propriété en revente, vous acceptez de l'acquérir *telle quelle*, à moins que certains changements nécessaires soient précisés dans le contrat de vente. Vous souhaitez peut-être améliorer quelques éléments ou tomberez sur quelques surprises après avoir emménagé : de la plomberie ou du câblage à l'allure douteuse, par exemple, ou encore des électroménagers pas très fiables. Vous pouvez prévoir certaines de ces dépenses en faisant inspecter à l'avance la propriété que vous souhaitez acheter.

Les acheteurs sont souvent surpris d'apprendre que les maisons neuves peuvent aussi nécessiter des travaux. Les provinces et certaines régions du pays, comme le Canada atlantique, disposent de programmes de garantie exigeant des constructeurs qu'ils s'occupent rapidement des défauts liés aux matériaux et à la fabrication, des infractions au code du bâtiment, voire des défauts importants de structure si on découvre des problèmes au cours d'un certain nombre d'années après la prise de possession. Par contre, si ces problèmes se manifestent après la période de garantie ou si les travaux ne sont tout simplement pas couverts par cette garantie, il est judicieux de conserver de l'argent de côté pour couvrir ces dépenses potentielles.

« Ce sont mes rêves !
Je ne veux faire aucun compromis. »

#5 Avoir une trop longue liste « d'exigences » peut vous paralyser (ou vous amener à dépenser plus que prévu)

La maison parfaite n'existe pas. L'avantage d'avoir votre propre maison est de la transformer comme vous le voulez, selon vos besoins et vos goûts. Il est très peu probable que la majorité des propriétés que vous visiterez soient équipées de tous les éléments essentiels sur votre liste. Que vous achetiez un condo ou une maison, vous devrez faire des compromis dans vos besoins et vos désirs. Une pourrait avoir la belle cuisine fraîchement rénovée dont vous rêvez, tandis qu'une autre sera située dans un quartier plus intéressant. Déterminez vos priorités, ce dont vous pouvez vous passer pour l'instant (mais que vous pourriez ajouter ou rénover ultérieurement) et ce dont vous pouvez complètement vous passer. Non seulement cet exercice vous aidera à trouver un foyer dans lequel vous serez heureux, mais il vous permettra de ne pas dépenser outre mesure, puisque ce sont bien souvent tous les petits « extras » qui font grimper le prix.

« Dans quelques années, cette maison aura pris beaucoup de valeur quand nous déciderons de la vendre. »

#6

Votre résidence principale doit d'abord et avant tout être votre foyer

La diversification est l'une des règles fondamentales des stratégies de placement. L'achat d'une maison s'inscrit justement à l'opposé de cette règle : vous placez l'essentiel de votre richesse dans un seul actif dont la valeur – quand vous déciderez de vendre un jour – risque de croître ou de baisser pour différentes raisons. Et sur plusieurs d'entre elles, vous n'exercez aucun contrôle.

Bien entendu, le risque d'une perte considérable est inévitable quand on achète une propriété. Voilà pourquoi vous ne devriez pas considérer cet achat principalement comme un placement. Soyez plutôt motivé par votre désir de posséder un endroit où il fait bon y vivre. Si vous vivez dans une maison que vous adorez pendant 10 ans, mais que vous finissez par vendre à perte, vous aurez tout de même la satisfaction d'y avoir généré une valeur personnelle mémorable. Alors, à moins que vous n'achetiez strictement pour investir votre argent, évitez de trop vous pencher sur le rendement que pourrait générer l'achat de votre maison.

« Épargnez 5 % pour une mise de fonds est tout ce que j'ai à faire avant de commencer à chercher. »

#7

Épargnez plus que le minimum vaut toujours la peine

Bien qu'il soit tentant d'acheter une maison aussitôt que vous en avez les moyens, gardez à l'esprit que plus votre mise de fonds est minime, plus les intérêts que vous payerez à la longue seront élevés. De plus, la plupart des prêteurs exigent que les mises de fonds inférieures à 25 % soient accompagnées d'une assurance hypothécaire, dont les primes seront ajoutées au montant total de votre hypothèque (en septembre 2014, par exemple, la prime associée à une mise de fonds de 5 % était de 3,15 % de la valeur de l'emprunt*).

Quand vous évaluez le montant à épargner pour votre mise de fonds et le meilleur moment pour aller sur le marché, considérez le montant de votre loyer et comparez-le à vos versements hypothécaires mensuels selon la mise de fonds que vous prévoyez faire. Si vous passez d'un appartement au loyer assez cher à une maison plutôt modeste, il peut être judicieux sur le plan financier de verser une petite mise de fonds et de déménager le plus tôt possible. Autres points importants à considérer : la stabilité de votre état financier et un fonds d'urgence.

Pour vous aider à faire votre mise de fonds, n'oubliez pas qu'en tant qu'acheteur d'une première propriété, vous avez la possibilité d'utiliser votre RÉR en vertu du Régime d'accession à la propriété du gouvernement fédéral**.

* Pour obtenir des renseignements à jour sur les primes d'assurance, consultez le tableau des taux présentés sur le site de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) : http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/asprhy/asprhy_005.cfm

** Vous trouvez plus de renseignements sur le Régime d'accession à la propriété sur le site Web de l'ARC : <http://cra-arc.gc.ca>



Prix de la maison : 500 000 \$

25 %

Mise de fonds
= 125 000 \$

Hypothèque
375 000 \$

Total des intérêts versés
204 036 \$

Versement mensuel
1 930 \$

**Épargner
maintenant
pour faire
une mise de
fonds plus
importante
vous fera
économiser
beaucoup
d'argent**

+ 62 550 \$

+ 592 \$

5 %

Mise de fonds
= 25 000 \$

Hypothèque
489 962 \$
(475 000 \$ + 3,15 %
hypothèque et prime
d'assurance)

Total des intérêts versés
266 586 \$

Versement mensuel
2 522 \$

Source : *Calculatrice de versements hypothécaires Tangerine*
<https://www.tangerine.ca/fr/calculators/calculators.html#mpc>

Remarques : Le taux d'intérêt utilisé dans l'exemple ci-dessus est de 3,79 % (soit notre taux d'intérêt sur cinq ans en vigueur le 5 novembre 2014) combiné à un amortissement de 25 ans.

Feuille de calcul :
Exigences – Prix et bien immobilier

Combien suis-je prêt à payer ?	
Montant de la préautorisation hypothécaire	\$
J'aimerais payer...	\$
Je payerai au plus...	\$

Mes exigences	Pourquoi ?
1.	⋮
2.	⋮
3.	⋮
4.	⋮
5.	⋮

Ce que j'aimerais avoir	
1.	9.
2.	10.
3.	11.
4.	12.
5.	13.
6.	14.
7.	15.
8.	16.

« Puisque le montant que vous pouvez payer pour vos versements hypothécaires dépend de votre revenu, pensez à ce qui arriverait si votre revenu baissait en raison de certaines circonstances. »

À propos de ce guide

Cette publication fait partie d'une série de guides portant sur les finances personnelles réalisés par Tangerine à l'intention des Canadiens.

<http://www.tangerine.ca/fr/tools/index.html>

Tangerine
(ouvert en tout temps)

1-844-826-4374 (français)

1-888-826-4374 (anglais)

tangerine.ca

Twitter^{MD} : @BanqueTangerine

Facebook^{MD} : Facebook.com/TangerineBank

© Banque Tangerine 2014

Les marques de commerce Tangerine appartiennent à La Banque de Nouvelle-Écosse et sont utilisées sous licence. Changez d'ère bancaire est une marque déposée de la Banque Tangerine.

^{MD}Twitter est une marque déposée de Twitter, inc.

^{MD}Facebook est une marque déposée de Facebook, inc.