

CHOISIR LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE QUI VOUS CONVIENT



Pour la plupart des Canadiens, l'achat d'une maison ne peut se faire sans obtenir un prêt hypothécaire. Un prêt hypothécaire représente l'argent que vous empruntez pour acheter une habitation, en utilisant cette habitation comme garantie (ou « sûreté ») pour le prêt.

Au Canada, différents types de prêts hypothécaires sont offerts par une grande variété d'institutions financières, notamment les banques, les sociétés de fiducie, les coopératives d'épargne et de crédit, les caisses populaires, les sociétés de financement et les caisses de retraite. Avec tant d'options qui s'offrent à vous, comment être certain de faire le meilleur choix pour votre famille?

Pour vous aider à choisir le prêt hypothécaire qui vous convient, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a préparé une liste des types de prêts hypothécaires les plus courants :

- **Prêt hypothécaire ordinaire** – Prêt hypothécaire d'un montant qui ne dépasse pas 80 % de la valeur estimative ou du prix d'achat de la propriété. Pour obtenir un prêt hypothécaire ordinaire, vous devez donc verser une mise de fonds équivalant à au moins 20 % du prix d'achat de l'habitation, puisée à même vos propres économies.
- **Prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé** – Prêt hypothécaire d'un montant supérieur à 80 % du prix de l'habitation. Ce type de prêt hypothécaire vous permet de verser une mise de fonds équivalant à aussi peu que 5 % du coût de l'habitation. Si vous contractez un prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé, par contre, vous devez également obtenir une assurance prêt hypothécaire. Cette assurance protège le prêteur en cas de défaillance de la part de l'emprunteur à rembourser sa dette. Elle est d'ailleurs obligatoire en vertu de la loi pour la plupart des établissements prêteurs au pays. Grâce à l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, des millions de familles ont pu acquérir une habitation avec une mise de fonds d'aussi peu que 5 %.
- **Prêt hypothécaire ouvert** – Prêt hypothécaire qu'il est possible de rembourser en tout ou en partie à n'importe quel moment sans pénalité. Généralement, le taux d'intérêt est plus élevé pour ce type de prêt que pour un prêt hypothécaire fermé, mais il peut s'agir d'un choix intéressant si vous prévoyez vendre votre habitation dans peu de temps ou si vous avez l'intention de faire à l'occasion des versements supplémentaires sur votre prêt hypothécaire.
- **Prêt hypothécaire fermé** – Type de prêt hypothécaire qui ne vous permet pas d'effectuer de versements supplémentaires ni de rembourser la totalité du prêt avant l'échéance. Le prêt hypothécaire fermé est habituellement assorti d'un taux d'intérêt plus faible, mais il n'offre pas la souplesse d'un prêt hypothécaire ouvert.
- **Prêt hypothécaire à taux fixe** – Prêt hypothécaire dont le taux d'intérêt ne change pas pendant le terme du prêt.

- **Prêt hypothécaire à taux variable** – Prêt hypothécaire dont le taux d'intérêt fluctue en fonction de la conjoncture globale du marché financier. Les versements hypothécaires mensuels restent habituellement les mêmes, mais le montant affecté au remboursement du capital et des intérêts change selon les fluctuations du taux d'intérêt.
- **Prêt hypothécaire pris en charge** – Prêt hypothécaire existant que le vendeur de l'habitation a déjà contracté et dont vous assumez la responsabilité dans le cadre de l'achat. La prise en charge d'un prêt hypothécaire peut vous permettre d'économiser de l'argent, comme les frais d'évaluation et les honoraires d'avocat. De plus, selon la tendance à la hausse ou à la baisse des taux d'intérêt, il est possible qu'un prêt hypothécaire pris en charge soit assorti d'un taux plus faible que celui que vous auriez obtenu si vous aviez négocié un nouveau prêt hypothécaire.
- **Prêt hypothécaire préapprouvé** – Prêt hypothécaire dont le montant est préapprouvé avant même que vous n'entrez dans la recherche d'une habitation. L'obtention d'un prêt hypothécaire préapprouvé peut faciliter vos recherches en vous indiquant à l'avance quel montant exactement votre prêteur est en mesure de vous consentir pour l'achat d'une habitation.

De nombreuses autres options s'offrent à vous lorsque vous contractez un prêt hypothécaire, notamment en ce qui a trait au terme du prêt (c'est-à-dire la période pendant laquelle les conditions convenues, notamment le taux d'intérêt, s'appliqueront au prêt hypothécaire; cette période peut varier entre six mois et dix ans) et à la période d'amortissement (la période dont vous disposez pour rembourser la totalité du prêt). Pour obtenir de plus amples renseignements, communiquez avec votre institution financière, votre prêteur ou votre courtier en prêts hypothécaires.

Vous pouvez également utiliser le Calculateur de la capacité d'emprunt hypothécaire de la SCHL pour comparer les différentes options de prêt hypothécaire qui vous sont offertes et déterminer quel montant vous pouvez consacrer à l'achat d'une habitation. Consultez le site Web de la SCHL au www.schl.ca et effectuez une recherche à l'aide des mots-clés « Outils d'accession à la propriété – calculateurs ».

Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le site Web de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au www.schl.ca/nouveauxarrivants.