



3 questions essentielles

pour déterminer si vous êtes prêt à devenir propriétaire

Vous voilà maintenant au début de votre vie active et comme certains de vos ami(e)s, vous vous demandez ce que serait la vie si vous deveniez propriétaire.

En regardant d'un peu plus près, vous vous rendez compte que certain(e)s ont déjà franchi cette étape et sont actuellement dans leur « chez-soi » ! Certains ont décidé d'acquérir un condo comme premier achat, d'autres ont préféré y aller tout de suite pour le bungalow en considération des enfants à venir, et une dernière portion de nouveaux propriétaires a préféré l'achat d'un duplex ou d'un triplex qui leur rapportera un revenu, les aidant à sécuriser leurs mensualités.

Alors que vous songez à votre entourage, il y a cette question qui vous revient sans cesse à l'esprit :

Est-ce que je pourrais, moi aussi, devenir propriétaire ?

Voici trois éléments de réflexion qui vous aideront à déterminer si vous avez le profil du « nouveau propriétaire » :

- Ai-je le profil psychologique pour acquérir une propriété ?
- Ai-je le profil financier pour acquérir une propriété ?
- Ai-je un profil comparable à ceux qui sont devenus propriétaires dans la dernière année ?

Première question : Ai-je le profil psychologique pour acquérir une propriété ?

Ici, les deux véritables questions à se poser sont les suivantes :

1. Outre l'aspect financier relié à la mise de fonds, comment vous sentez-vous lorsque vous vous imaginez dans une démarche pour acquérir votre première propriété ?
2. Quelles sont les émotions qui montent en vous ?

Prenez le temps de bien y réfléchir. Pourquoi ne pas faire cet exercice de réflexion maintenant ?

De notre côté, nous avons posé cette même question à plusieurs personnes qui, tout comme vous, ne sont pas encore propriétaires. Voici le résumé de leurs opinions.

Parmi les personnes que nous avons interrogées dans le cadre de l'écriture de ce eBook, la moitié a avoué ressentir un malaise en pensant à l'engagement que représente l'achat d'une propriété. En poussant un peu plus loin la discussion sur ce malaise, nous avons pu identifier que c'était plutôt un sentiment de perte de liberté généré, d'une part, par les coûts supplémentaires souvent associés au fait d'être propriétaire, et d'autre part, par la complexité liée à la revente de l'immeuble dans le cas où un déménagement imprévu s'avérerait nécessaire pour l'emploi – voir une perte d'emploi – ou encore le désir de prendre une année sabbatique pour voyager.

Dans les faits, outre l'aspect financier lié à la mise de fonds, ce sentiment de perte de liberté est la seule ombre au tableau, car tous, sans exception, voient l'acquisition d'une première propriété comme étant un événement des plus motivants et excitants, voir un rêve.

Nous avons également demandé aux personnes interrogées de se placer dans la situation suivante et de répondre à la question : Imaginez que vous ayez réalisé l'achat de votre première propriété. Vous êtes maintenant propriétaire. Quels sont les sentiments qui vous habitent ?

Tous nous ont décrit des sentiments puissants tels : la fierté, l'accomplissement, la réalisation de soi, l'atteinte d'un objectif, le contrôle sur sa vie, etc. Personne n'a mentionné avoir un sentiment d'inquiétude ou de perte de liberté comme évoqué plus tôt !

Bref, en plus de contribuer à la constitution d'un capital au fil des ans, être propriétaire est une expérience vraiment valorisante et extraordinaire. Ceci devrait alimenter votre réflexion.

Proverbe chinois : « Ne laisse pas la peur prendre les décisions à ta place ».

Deuxième question : Ai-je le profil financier ?

Voici le deuxième élément de réflexion. Sachez que votre institution financière se posera la même question à ce propos. Pour établir votre profil financier, quatre étapes simples doivent être franchies.

Du point de vue de l'institution financière : La première étape est votre mise de fonds.

Lorsque vous faites un emprunt hypothécaire, vous devez investir une somme provenant de vos avoirs personnels. Cette somme est ce qu'on appelle votre mise de fonds. Une simple mise de fonds de 5% suffit à enclencher le processus de qualification pour un emprunt hypothécaire auprès d'une institution financière. Cette somme peut provenir par exemple de vos comptes d'épargne, de vos certificats de placement, de vos fonds de placement et de vos REER (Régime enregistré d'épargne-retraite). Les dons en argent sont aussi admissibles sous certaines conditions.

Il est à noter toutefois que les emprunts personnels ainsi que les remises en argent du prêteur ne sont pas reconnus comme mise de fonds admissibles.

Lorsque vous avez besoin d'un prêt hypothécaire correspondant à plus de 80% du prix d'achat de votre propriété, vous devez, en vertu de la Loi sur les banques, obtenir une assurance sur le prêt hypothécaire, accordée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou d'une entreprise privée comme Genworth Financial Canada.

La mise de fonds exigée se situe alors entre 5% et 20% de la valeur de votre propriété. La prime à payer pour l'assurance sur le prêt hypothécaire varie en fonction de votre mise de fonds et représente entre 0,6% et 3,85% du montant du prêt hypothécaire. Cette prime est généralement intégrée dans votre versement hypothécaire.

En plus du 5% minimum nécessaire pour acquérir votre première résidence, vous aurez besoin d'un montant pour couvrir les frais connexes à l'achat, entre autres :

- Les frais d'inspection de la propriété
- Les honoraires du notaire
- Les droits de mutation (la « taxe de Bienvenue »)

Ces montants peuvent varier, mais se situent généralement autour de 5 000\$ pour l'achat d'une propriété d'une valeur de 200 000\$.

En résumé, si vous désirez acheter un immeuble valant 200 000\$, vous aurez besoin au minimum de 10 000\$ comme mise de fonds et de 5 000\$ pour les frais liés à l'achat de votre propriété, soit un total de 15 000\$.

La deuxième étape : Votre ABD (amortissement brut de la dette)

Votre ABD correspond à un rapport entre le revenu brut de votre ménage et vos frais reliés à l'habitation. Ces derniers sont calculés selon les versements hypothécaires (capital et intérêt) de votre nouvelle demeure, les taxes municipales et scolaires, les frais de chauffage et 50% des frais de condo s'il y a lieu.

L'équation est la suivante :

(Versement hypothécaire + taxes municipales et scolaires + chauffage + 50% des frais de condo) * 100 / Revenu familial brut)

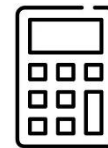
Pour que vos frais de logement soient jugés acceptables, ce ratio ne devrait pas dépasser 32%, selon la SCHL. Par exemple, si votre revenu brut familial mensuel est de 5 000\$, les dépenses liées à l'habitation ne devraient pas dépasser 1 600\$ (soit 32% de votre revenu familial brut).

La troisième étape : Votre ATD (amortissement total de la dette)

Votre ATD correspond à un rapport entre le revenu brut de votre ménage et les sommes consacrées à votre ABD additionnées des versements totaux pour le remboursement de vos dettes. Pour que votre ATD soit jugé acceptable, ce ratio ne devrait généralement pas dépasser 40%, toujours selon la SCHL.

Par exemple, si votre revenu familial mensuel brut est de 5 000\$ par mois, les sommes totales consacrées au remboursement de vos dettes ne devraient pas dépasser 2 000\$ (soit 40% de votre revenu familial brut).

Les trois premières étapes ayant été abordées, passons maintenant à la quatrième étape, celle de votre point de vue.



Calculez votre ABD et ATD en ligne [ici](#)

De votre point de vue

La quatrième étape : Suis-je prêt à devenir propriétaire ?

Bien que vous vous qualifiez via une institution financière, un dernier exercice nous paraît comme étant essentiel avant de prendre la décision d'acquérir votre premier condo ou votre première maison. Il s'agit du « budget ».

Lorsque vous serez propriétaire, les dépenses liées à votre logement seront probablement plus élevées qu'elles ne le sont actuellement. Il se pourrait fort bien que votre nouveau « chez-vous » vous oblige à consacrer, à partir de votre budget actuel, 300\$, 400\$ voire 500\$ de plus que ce que vous dépensez actuellement pour vous loger.

Les deux questions suivantes sont alors vraiment pertinentes :

1. De quelles sections de mon budget actuel proviendra l'argent pour couvrir les coûts supplémentaires liés à l'acquisition de ma première propriété ?
2. Suis-je prêt à remodeler mon budget actuel de manière à dégager les sommes requises pour devenir propriétaire ?

Si les réponses à ces deux questions vous semblent satisfaisantes et que vous vous qualifiez, du point de vue de l'institution financière, alors vous êtes véritablement dans une situation idéale pour devenir propriétaire.

Toutefois, si du point de vue de l'institution financière certains éléments sont encore à travailler avant de vous accorder une qualification hypothécaire, ne désespérez pas. Lorsqu'il est question de chiffres, nous savons que la motivation peut facilement s'envoler. Parfois, le problème se situe au niveau de la mise de fonds et parfois c'est au niveau de l'ABD ou de l'ATD.

Si vous êtes dans cette situation, ne perdez pas votre enthousiasme ! Il existe certainement une solution pour vous !

Les 1900 courtiers immobiliers Sutton vous proposent

« **Bientôt chez ToiT™** ».

Cette plateforme exclusive à Sutton - Québec, est conçue spécifiquement pour les acheteurs d'une première propriété et vous propose de planifier votre achat sur une période allant jusqu'à 24 mois.



Parcours offert

Dans un premier temps, vous pourrez déterminer, avec l'aide de votre courtier immobilier Sutton, le type de propriété désiré, l'emplacement idéal et les éléments qui feront de votre première propriété un véritable coup de cœur.

Par la suite, votre courtier immobilier Sutton vous recommandera un spécialiste du financement hypothécaire affilié à « *Bientôt chez Toi™* ». Celui-ci établira avec vous un plan de match pour vous permettre de devenir propriétaire sur une période allant de 0 à 24 mois.

Enfin, lorsque vous serez prêt à passer à l'action, votre courtier immobilier vous accompagnera dans vos recherches, dans la planification des visites des propriétés sélectionnées, dans la négociation du prix, dans la rédaction de l'offre d'achat et bien plus.

Troisième question : Ai-je un profil comparable à ceux qui sont devenus propriétaires dans la dernière année ?

Voici quelques statistiques intéressantes qui vous permettront de valider où vous vous situez par rapport à la moyenne des nouveaux acheteurs :

1. Parmi l'ensemble des Canadiens, 85% estiment qu'il est important d'être propriétaire.
2. Chez les Canadiens qui jugent important d'être propriétaire, 63% croient que c'est logique du point de vue financier et que c'est un bon moyen d'épargner pour la retraite. Chez la génération Y, 59% pensent que la propriété leur procurera un sentiment de liberté personnelle.
3. Toujours chez la génération Y, seulement 10% d'entre eux ne désirent pas être propriétaires un jour, et la majorité de ceux qui prévoient déménager dans les 2 prochaines années espèrent poser leurs meubles dans leur propre demeure.
4. 73% des nouveaux acheteurs étaient en appartement avant d'acquérir leur première maison.
5. 58% des nouveaux acheteurs n'avaient pas d'enfant avant d'acquérir une propriété.
6. 35% des nouveaux acheteurs sont seuls maîtres à bord dans cet investissement.
7. La très grande majorité des nouveaux acheteurs (94%) ont émis que le prix était un facteur important à considérer lors de l'achat de leur première propriété.
8. Nombreux sont les nouveaux acheteurs qui ont signifié que la proximité des services, de leur lieu de travail et des écoles ont été des facteurs considérés lors de l'achat de leur propriété.
9. La majorité des nouveaux acheteurs (58%) choisissent la copropriété comme première résidence et effectuent une mise de fonds moyenne de 10% du prix d'achat.
10. 60% des Y souhaitent devenir propriétaires pour bénéficier d'une meilleure qualité de vie.

La première raison qu'invoquent les premiers acheteurs pour devenir propriétaires ?

Ne plus être locataires. Les autres raisons fréquemment invoquées sont un changement de situation, comme se marier ou sortir de chez ses parents ou un changement de leur situation financière, comme d'avoir amassé suffisamment d'argent.

Vous voyez que les arguments ne manquent pas pour faire le grand saut. Ce n'est toutefois pas en fonction d'un slogan publicitaire qu'on décide de devenir propriétaire. L'exercice demande temps, éducation et réflexion.



Les 5 principales raisons d'acheter au lieu de louer

Nous encourageons les personnes à acheter une propriété plutôt que louer un appartement afin d'acquérir un actif. Malgré le fait que cela requiert plus de responsabilités et des frais mensuels parfois plus élevés, le jeu en vaut certainement le coup.

Voici pourquoi :

1. Cet actif est une épargne « forcée ». Le capital dû diminue à chaque versement hypothécaire. Une façon simple et automatique d'accumuler de l'argent pour la retraite ou pour un projet de vie.
2. La valeur de votre actif augmente automatiquement. Le prix de l'immobilier a toujours augmenté au fil des ans. Difficile de trouver un meilleur investissement. En plus, le profit à la revente est non-imposable.
3. Vous avez l'opportunité d'augmenter la valeur de votre actif. En rénovant intelligemment votre propriété, vous contribuez à faire augmenter sa valeur.
4. Votre hypothèque a une fin. Une fois les paiements terminés, vous pouvez utiliser cet argent pour d'autres projets. En revanche, le loyer que vous payez augmente annuellement et vous ne reverrez jamais la couleur de cet argent.
5. Vous êtes le maître des lieux. Pas de reprise de logement par le propriétaire ou d'éviction surprise. Une totale liberté et une possibilité de construire de belles relations d'amitié avec vos voisins.

Devrais-je passer à l'action ?





Bâissez votre patrimoine dès maintenant, passez à l'action !

La plateforme « Bientôt chez ToiT™ » vous accompagne dans toutes les étapes du processus d'achat de votre première propriété de façon simple et gratuite. Profitez de notre expertise pour vivre une expérience personnalisée et rassurante.

Votre propriété rêvée est plus accessible que vous le pensez.

Pourquoi être seul quand vous pouvez être bien accompagné ?

Avec « Bientôt chez ToiT™ », une équipe d'experts vous accompagne dans chacune des grandes étapes de l'achat, sans frais ni obligation.

-  **Un courtier immobilier** : La personne présente en tout temps pour vous aider à trouver la propriété parfaite ;
-  **Un représentant hypothécaire** : Votre expert du financement qui vous révèle toutes les astuces de l'emprunt hypothécaire ;
-  **Un inspecteur en bâtiment** : L'expert qui analyse et vérifie tous les détails de la propriété ciblée. Aucun secret !
-  **Un notaire** : Le vérificateur général qui authentifie et protège vos intérêts légaux et juridiques.

Vous constatez maintenant que d'être un individu informé sur le processus d'achat d'une propriété est sécurisant. Heureusement pour vous, vous êtes au bon endroit. Commençons, ensemble, le processus d'achat de votre première propriété !

Bientôt
ChezToiT™
Accès simplifié à la propriété



Visitez la plateforme
Bientôt chez ToiT

Nous espérons que ce eBook vous a plu.

Si de multiples interrogations vous tracassent, c'est tout à fait normal. Les professionnels de plusieurs milieux qui ont choisi de s'impliquer avec « Bientôt chez ToiT™ » se feront un plaisir de bien vous conseiller, au moment adéquat.