

## MODULE 5

## LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

## APERÇU

Ce module permet aux élèves de comprendre comment l'achat d'une résidence est financé ou comment l'on procède au refinancement d'une résidence existante. Le financement d'une nouvelle résidence ou le refinancement d'une résidence existante sont des processus très similaires, voire identiques. Puisque la durée du prêt hypothécaire est plus courte que la période requise pour rembourser le prêt hypothécaire au complet, il faut refinancer la résidence existante à l'échéance du prêt hypothécaire afin de payer ce qui reste; c'est ce qu'on appelle communément le paiement libératoire. Les élèves découvriront les concepts essentiels et la terminologie utilisée dans le monde de la finance. Une hypothèque, qu'on nomme également une « charge », est une convention de prêt, habituellement contractée auprès d'une institution financière. Cependant, le prêteur peut être toute personne qui a de l'argent à prêter, y compris un membre de la famille ou un entrepreneur. Il s'agit d'une convention négociée, mais, comme le dit la vieille maxime : « celui qui a l'argent a le pouvoir ». Les emprunteurs devraient néanmoins faire des recherches sur ce qui est offert sur le marché. En comprenant ce qui est possible, vous serez en meilleure position pour négocier.

## Objectifs d'apprentissage

- Présenter aux élèves les principes financiers essentiels dans le monde de l'immobilier, particulièrement les prêts hypothécaires.
- Permettre aux élèves de mieux comprendre les concepts essentiels liés aux prêts hypothécaires, comme les mises de fonds, les taux d'intérêt, les périodes d'amortissement et les calendriers de paiement ainsi que les facteurs dont les prêteurs tiennent compte pour accorder un prêt hypothécaire.
- Fournir aux élèves une expérience d'apprentissage participative et expérientielle.
- Améliorer les compétences des élèves en matière de pensée critique et de défense des droits et des intérêts.
- Exposer les élèves aux compétences en littératie financière, élargir ces compétences et les améliorer.

## Matériel

- Copies de *Comprendre les prêts hypothécaires* (une copie par élève).
- Copies de *Mathématiques des prêts hypothécaires : types de paiements, amortissement et tableaux d'amortissement* (une copie par élève).
- Copies du document *Directives confidentielles pour le débiteur/la débitrice hypothécaire* (une copie par débiteur).
- Copies du document *Directives confidentielles pour le créancier/la créancière hypothécaire* (une copie par créancier).
- Copies de *l'Horaire des négociations* (une copie par élève).

- Copies du *Plan de négociation* (une copie par élève).
- Copies de la *Convention de prêt hypothécaire* (une copie par équipe de deux).

## Stratégies d'enseignement et d'apprentissage

1. Présentez le sujet des prêts hypothécaires en montrant la vidéo *What is a Mortgage?* (Qu'est-ce qu'un prêt hypothécaire) : [https://www.youtube.com/watch?v=CBIJwb37O\\_4](https://www.youtube.com/watch?v=CBIJwb37O_4).
2. Donnez aux élèves un aperçu des concepts de base relatifs aux prêts hypothécaires, des facteurs dont le prêteur tient compte pour décider d'accorder un prêt hypothécaire et des modalités normalement discutées lors de la négociation d'un prêt hypothécaire en demandant aux élèves d'examiner le document *Comprendre les prêts hypothécaires*. Vérifiez la compréhension et clarifiez tout point d'interrogation. Vous pouvez également demander aux élèves d'explorer l'*Outil d'évaluation d'admissibilité à un prêt hypothécaire* au <http://itools.ioutils.fcac-acfc.gc.ca/MQ-HQ/MQ-EAPH-fra.aspx> (Agence de la consommation en matière financière du Canada), soit en ligne ou en imprimant quelques scénarios et en les examinant avec la classe.
3. Demandez aux élèves de remplir les feuilles de travail *Comprendre les prêts hypothécaires – Exercice de terminologie* sur une base individuelle ou en équipe de deux. Discutez des réponses en groupe-classe.



## Corrigé de l'enseignant(e) – Comprendre les prêts hypothécaires – Terminologie

| Term                                                                                   | Definition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) Période d'amortissement<br>( <i>Amortization Period</i> )                           | n) Période nécessaire pour rembourser un prêt hypothécaire au complet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2) Prêt hypothécaire mixte<br>( <i>Blended Mortgage</i> )                              | z) Combinaison de deux prêts hypothécaires dont le taux d'intérêt de l'un des prêts est plus élevé que l'autre afin de créer un nouveau prêt hypothécaire comportant un taux d'intérêt situé entre les deux taux originaux. On voit souvent de tels prêts lorsqu'une personne achète une nouvelle résidence, mais qu'il reste un prêt hypothécaire existant.                                                                                             |
| 3) Paiement mixte ou confondu<br>( <i>Blended Payments</i> )                           | v) Paiement comprenant un remboursement du principal et de l'intérêt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4) Prêt hypothécaire fermé<br>( <i>Closed Mortgage</i> )                               | g) Prêt hypothécaire qui ne permet pas de faire des paiements anticipés ou des changements avant la date d'échéance du prêt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5) Prêt hypothécaire accessoire<br>( <i>Collateral Mortgage</i> )                      | j) Type de prêt souvent accordé pour acheter autre chose qu'une résidence principale (p. ex. faire des rénovations, acheter une deuxième résidence ou lancer une entreprise) et où la résidence de l'emprunteur est utilisée comme garantie pour le prêt. Souvent, un prêt hypothécaire accessoire est enregistré à titre de garantie pour une marge de crédit.                                                                                          |
| 6) Prêt hypothécaire ordinaire<br>( <i>Conventional Mortgage</i> )                     | cc) Premier prêt hypothécaire qui peut représenter jusqu'à 80 % de la valeur évaluée de la propriété ou du prix d'achat, selon le montant le moins élevé des deux.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7) Ratio du service de la dette<br>( <i>Debt Service Ratio</i> )                       | e) Mesure utilisée par les prêteurs pour déterminer si un emprunteur est admissible à un prêt hypothécaire. Il s'agit du pourcentage du revenu brut de l'emprunteur qui peut être utilisé pour payer les frais relatifs au logement, ce qui comprend les versements hypothécaires et les impôts (ainsi que les frais de condominium, s'il y a lieu).                                                                                                     |
| 8) Mainlevée d'hypothèque<br>( <i>Discharge of Mortgage</i> )                          | aa) Une fois que le prêt hypothécaire a été payé au complet, le prêteur doit enregistrer sur le titre de propriété une preuve que le prêt hypothécaire a été payé. Cet enregistrement met fin à l'intérêt du prêteur sur la propriété.                                                                                                                                                                                                                   |
| 9) Mise de fonds<br>( <i>Down payment</i> )                                            | r) Fonds que les acheteurs contribuent à l'achat de la propriété au moment de la clôture. Cela peut se limiter à l'acompte, mais il s'agit généralement de fonds supplémentaires versés au moment de la clôture afin que la mise de fonds représente au moins 5 % de la valeur de la propriété.                                                                                                                                                          |
| 10) Valeur nette ( <i>Equity</i> )                                                     | w) Valeur marchande actuelle d'une résidence ou d'une propriété, moins ce qui reste à payer sur tout prêt hypothécaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 11) Prêt hypothécaire à taux fixe<br>( <i>Fixed Interest Rate Mortgage</i> )           | b) Prêt hypothécaire dont le taux d'intérêt ne fluctue pas pendant la durée du prêt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 12) Versement fixe<br>( <i>Fixed payments</i> )                                        | f) Paiements qui ne fluctuent pas, même si le taux d'intérêt du prêt hypothécaire change.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 13) Forclusion<br>( <i>Foreclosure</i> )                                               | i) Processus judiciaire où le prêteur prend possession d'une propriété parce que l'emprunteur n'a pas fait pas ses versements hypothécaires. Il s'agit d'une procédure judiciaire.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 14) Prêt hypothécaire à proportion (ou ratio) élevée<br>( <i>High Ratio Mortgage</i> ) | c) Prêt hypothécaire excédant 80 % de la valeur marchande de la propriété ou de son prix d'achat. Plusieurs prêteurs n'ont pas le droit d'accorder des prêts excédant 80 % de la valeur, à moins que le prêt hypothécaire soit assuré.                                                                                                                                                                                                                   |
| 15) Intérêts ( <i>Interest</i> )                                                       | k) Somme qu'on paie à un prêteur pour l'utilisation de son argent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 16) Marge de crédit<br>( <i>Line of Credit</i> )                                       | bb) Prêt habituellement utilisé pour autre chose que l'achat d'une résidence (p. ex. rénovations). Il peut s'agir d'un prêt garanti (p. ex. avec une hypothèque accessoire) ou non garanti. Vous pouvez « retirer » la somme au complet tout d'un coup ou retirer de plus petites sommes à plusieurs reprises jusqu'à ce que vous utilisiez le montant du prêt au complet. Le prêteur impute de l'intérêt sur la somme totale retirée et non remboursée. |



## MODULE 5



| Term                                                                          | Definition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17) Date d'échéance<br>(Maturity Date)                                        | d) Date à laquelle le prêt hypothécaire doit être remboursé au complet ou à laquelle il faut négocier un autre terme au moyen d'une convention de renouvellement. On l'appelle également « date d'exigibilité du solde ».                                                                                                                                                                         |
| 18) Hypothèque ou charge (Mortgage / Charge)                                  | x) Prêt enregistré sur le titre qui garantit le paiement de l'emprunt au prêteur et qui lui accorde un droit sur la propriété en cas de non-paiement, de sorte que le prêteur puisse vendre la propriété pour recouvrer la somme due si l'emprunteur ne fait pas ses paiements. Le terme « hypothèque » est l'ancien terme; le terme « charge » est le nouveau terme.                             |
| 19) Autorisation de prêt hypothécaire (Mortgage Approval)                     | o) Autorisation écrite du prêteur hypothécaire qui précise combien d'argent sera avancé à l'emprunteur dans le cadre du prêt hypothécaire et à quelles conditions. On l'appelle également « promesse de prêt ».                                                                                                                                                                                   |
| 20) Assurance prêt hypothécaire (Mortgage Insurance)                          | dd) Assurance garantie par le gouvernement ou une société privée pour protéger le prêteur contre un défaut de paiement de la part de l'emprunteur sur une hypothèque à proportion élevée (ou sur d'autres types d'hypothèques). Cette assurance est offerte par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Genworth Financial Inc. ou Canada Guaranty Mortgage Insurance Company. |
| 21) Prêt hypothécaire ouvert (Open Mortgage)                                  | h) Prêt hypothécaire qui offre la possibilité de faire des paiements anticipés du principal à tout moment avant l'échéance, sans frais supplémentaires.                                                                                                                                                                                                                                           |
| 22) P.I.T. (P.I.T.)                                                           | u) Principal, intérêt et taxes. Si les impôts fonciers sont inclus dans vos versements hypothécaires, ces trois composantes feront partie de vos versements hypothécaires réguliers.                                                                                                                                                                                                              |
| 23) Pouvoir de vente (Power of Sale)                                          | p) Processus juridique où le prêteur peut vendre une propriété si l'emprunteur manque à ses obligations en vertu de l'hypothèque (p. ex. faire les versements hypothécaires) – c'est ce qu'on nomme une mesure d'exécution extrajudiciaire puisque les tribunaux ne participent pas à ce processus.                                                                                               |
| 24) Pénalité pour remboursement anticipé (Pre-payment Penalty)                | m) Pénalité imposée conformément aux conditions du prêt hypothécaire lorsqu'un prêt hypothécaire est remboursé avant l'échéance. Cette pénalité représente souvent trois mois d'intérêt ou la différence entre le taux d'intérêt du prêt hypothécaire et le taux d'intérêt en vigueur à ce moment-là.                                                                                             |
| 25) Option de remboursement anticipé (Pre-payment Privilege)                  | y) Clause prévue dans certains contrats d'emprunt qui permet à l'emprunteur de rembourser une portion ou la totalité du principal restant dû avant échéance sans encourir de pénalité. Cela se limite souvent à un certain pourcentage du principal et ne peut être effectué qu'à un certain moment (p. ex. un versement de 10 % une fois par année).                                             |
| 26) Principal ou capital (Principal)                                          | s) Le montant du prêt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 27) Hypothèque de deuxième (ou troisième) rang (Second (and Third) Mortgages) | q) Hypothèque enregistrée sur le titre après la première hypothèque de sorte que les droits du deuxième prêteur hypothécaire soient subordonnés aux droits du premier prêteur hypothécaire.                                                                                                                                                                                                       |
| 28) Durée (Term)                                                              | t) La durée de la convention de prêt hypothécaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 29) Prêt hypothécaire à taux variable (Variable Interest Rate Mortgage)       | l) Prêt hypothécaire avec un taux d'intérêt qui peut fluctuer pendant la durée du prêt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 30) Versements variables (Variable Payments)                                  | a) Paiements qui peuvent fluctuer si les taux d'intérêt fluctuent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



4. Présentez aux élèves les différents types de paiements hypothécaires et leur incidence sur l'amortissement en demandant aux élèves d'examiner le document *Mathématiques des prêts hypothécaires : types de paiements, amortissement et tableaux d'amortissement*. Entamez une discussion générale pour recenser les avantages et désavantages de chaque méthode de paiement et des circonstances qui pourraient inciter une personne à choisir une méthode de paiement plutôt qu'une autre. L'objectif est de faire comprendre aux élèves qu'ils pourraient

avoir besoin de différentes méthodes de paiement pendant la vie d'un prêt, selon la raison ou les circonstances de l'emprunt. Il n'y a pas de « bonne » méthode; il s'agit de choisir celle qui convient à la personne qui fait l'emprunt et à ses circonstances à ce moment-là. Demandez aux élèves de remplir le document *Mathématiques des prêts hypothécaires* et répondez aux questions. Vous pourriez également faire le premier calcul des intérêts mensuels et du principal avec le groupe pour vous assurer que les élèves comprennent comment effectuer les calculs. Discutez des réponses en groupe-classe.

## Corrigé de l'enseignant(e) – Mathématiques des prêts hypothécaires : types de paiements, amortissement et tableaux d'amortissements

### 1) Calculs

| PAIEMENT       | INTÉRÊTS  | PRINCIPAL | PRINCIPAL RESTANT DÛ |
|----------------|-----------|-----------|----------------------|
| 0              | -         | -         | 150 000,00 \$        |
| 1 (709,87 \$)  | 375,00 \$ | 334,87 \$ | 149 665,13 \$        |
| 2 (709,87 \$)  | 374,16 \$ | 335,71 \$ | 149 329,42 \$        |
| 3 (709,87 \$)  | 373,32 \$ | 336,55 \$ | 148 992,88 \$        |
| 4 (709,87 \$)  | 372,48 \$ | 337,39 \$ | 148 655,49 \$        |
| 5 (709,87 \$)  | 371,64 \$ | 338,23 \$ | 148 317,26 \$        |
| 6 (709,87 \$)  | 370,79 \$ | 339,08 \$ | 147 978,18 \$        |
| 7 (709,87 \$)  | 369,95 \$ | 339,92 \$ | 147 638,26 \$        |
| 8 (709,87 \$)  | 369,10 \$ | 340,77 \$ | 147 297,48 \$        |
| 9 (709,87 \$)  | 368,24 \$ | 341,63 \$ | 146 955,86 \$        |
| 10 (709,87 \$) | 367,39 \$ | 342,48 \$ | 146 613,37 \$        |
| 11 (709,87 \$) | 366,53 \$ | 343,34 \$ | 146 270,04 \$        |
| 12 (709,87 \$) | 365,68 \$ | 344,19 \$ | 145 925,84 \$        |



|                                                                                                     |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Total des versements pendant l'année :                                                              | 8 518,44 \$   |
| Intérêts payés au total :                                                                           | 4 444,28 \$   |
| Principal remboursé au total :                                                                      | 4 074,16 \$   |
| Principal restant dû :                                                                              | 145 925,84 \$ |
| Portion, en pourcentage, des versements totaux pour l'année qui représente les intérêts payés :     | 52,2 %        |
| Portion, en pourcentage, des versements totaux pour l'année qui représente le principal remboursé : | 47,8 %        |

**2) En quoi les modalités du prêt hypothécaire n° 2 diffèrent-elles de celles du prêt hypothécaire n° 1? Qu'est-ce qui pourrait expliquer cette différence?**

- Le taux d'intérêt : Le taux d'intérêt du prêt hypothécaire n° 2 est de 3 % au lieu de 5 % pour le prêt hypothécaire n° 1. Cette différence de taux peut être due au taux en vigueur sur le marché ou au fait que l'emprunteur a une excellente cote de crédit et de très bons antécédents de crédit.

- Versement hypothécaire mensuel : Celui du prêt hypothécaire n° 2 est de 709,87 \$ alors que le versement mensuel du prêt hypothécaire n° 1 est de 876,00 \$. Cette différence pourrait être due à un taux d'intérêt plus bas, ce qui signifie qu'une plus grande portion du paiement est appliquée au remboursement du principal chaque mois et qu'il faut verser moins d'argent pour rembourser le prêt au complet au cours de la même période de 25 ans.

**3) Comparez et contrastez le prêt hypothécaire n° 2 et le prêt hypothécaire n° 1. Quel prêt hypothécaire est le plus avantageux pour l'emprunteur? Pourquoi?**

Le prêt hypothécaire n° 2 est plus avantageux pour les raisons suivantes :

- Versements hypothécaires mensuels et annuels moins élevés : moins d'argent utilisé pour rembourser le prêt hypothécaire, ce qui signifie que l'acheteur a plus d'argent pour économiser, investir ou acheter d'autres biens.

- Frais d'intérêt moins élevés et le remboursement d'une plus grande portion du principal après un an : moins d'argent donné à l'institution financière et davantage d'argent utilisé pour rembourser le principal, ce qui signifie plus d'argent dans les poches de la personne qui emprunte.
- Principal restant moins élevé après un an (même si les paiements mensuels sont moins élevés) : il est toujours préférable d'avoir le moins de dettes possible.



4. Expliquez aux élèves qu'ils vont procéder à la négociation d'un prêt hypothécaire fictif. Si nécessaire, demandez-leur d'examiner la section « Négocier un prêt hypothécaire » dans le document *Comprendre les prêts hypothécaires*. Placez les élèves en équipes de deux; une personne jouera le rôle de débiteur/débitrice hypothécaire et l'autre jouera le rôle de créancier/créancière hypothécaire. Distribuez les documents *Horaire des négociations*, *Plan de négociation* et *Convention de prêt hypothécaire* à chaque équipe de deux et expliquez aux élèves qu'ils devront remplir ce document en équipe de deux une fois qu'ils auront négocié les modalités définitives de la convention. Ils devront procéder aux mêmes calculs que ceux effectués dans l'exercice sur l'amortissement.
5. Distribuez les *Directives confidentielles pour le débiteur/la débitrice hypothécaire* aux élèves qui joueront ce rôle et les *Directives confidentielles pour le créancier/la créancière hypothécaire* aux élèves qui joueront ce rôle. Donnez aux élèves le temps d'examiner les directives et les faits indiqués dans leurs documents.
6. Avant de commencer les négociations, donnez aux élèves le temps de préparer leur stratégie et leurs tactiques de négociation, et de remplir toutes les sections de leur *Plan de négociation*, sauf la section sur l'entente définitive. Dites aux élèves de consulter le document *Introduction à la négociation* du Module 2, au besoin.
7. Demandez aux élèves de négocier la convention de prêt hypothécaire au moyen des stratégies, tactiques et techniques qu'ils ont apprises. Suivez l'*Horaire des négociations* et donnez aux élèves environ 30 minutes pour négocier et remplir la *Convention de prêt hypothécaire*. Lorsqu'ils ont terminé, ils doivent également remplir la dernière section du *Plan de négociation*.
8. Demandez aux élèves de passer en revue leurs conventions avec d'autres équipes et de comparer leurs calculs. Discutez de l'activité en groupe-classe, en faisant ressortir les similitudes et les différences entre les conventions finales, les stratégies et les techniques des différentes équipes.
9. À titre d'exercice supplémentaire en classe ou en guise de devoir, demandez aux élèves d'effectuer des recherches sur les prêts hypothécaires offerts et les modalités de ces prêts. Ils n'ont qu'à consulter les sites Web des banques, des caisses populaires et des courtiers en hypothèques pour voir ce qu'ils offrent pour les prêts hypothécaires résidentiels. Les élèves doivent présenter les résultats de leurs recherches à la classe et mentionner quelles sont les options offertes (prêt hypothécaire ouvert vs fermé; taux variable vs taux d'intérêt fixe, etc.) et les avantages et désavantages de chaque option. Demandez-leur également de comparer les taux et modalités offerts pour la même somme d'argent auprès de différents prêteurs. Une discussion utile sur ce sujet fera ressortir comment cet exercice pourrait les aider à se préparer s'ils devaient négocier un prêt hypothécaire aujourd'hui ou prochainement.

## Prolongation

Demandez aux élèves de lire l'article *Nine Ways to Power-Save Your Way to a Down Payment* (Neuf façons d'économiser rapidement de l'argent pour une mise de fonds), à l'adresse suivante : <http://www.theglobeandmail.com/globe-investor/personal-finance/mortgages/power-save-your-way-to-a-down-payment/article19699274/>, et de rédiger une réflexion sur les stratégies qu'ils adopteraient pour accumuler une mise de fonds pour l'achat d'une maison.



## MODULE 5

# LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

## COMPRENDRE LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

### NOTIONS ESSENTIELLES

**Prêt hypothécaire** – Une hypothèque (aussi appelée « charge ») est un type de prêt enregistré sur le titre de propriété qui garantit au prêteur le paiement du prêt et qui lui accorde un droit direct sur la propriété en cas de non-paiement ou de non-respect d'autres conditions du prêt hypothécaire, ce qui lui permet de vendre la propriété pour recouvrer la somme due si l'emprunteur ne fait pas ses paiements. Une hypothèque est une promesse de rembourser ainsi qu'une garantie qui prend la forme d'un bien immobilier. Dans le cadre d'un prêt hypothécaire, l'emprunteur (le « débiteur hypothécaire ») est responsable de faire des paiements réguliers au prêteur (le « créancier hypothécaire »). On dit que les paiements sont « mixtes ou confondus » parce qu'ils sont utilisés pour payer l'intérêt sur le prêt et rembourser une partie du principal (c.-à-d. la somme qu'il reste à rembourser sur le prêt). Les paiements peuvent également être appliqués aux impôts fonciers, aux frais d'assurance et à d'autres frais similaires.

Un prêt hypothécaire est un type de prêt unique puisqu'il permet à un prêteur de vendre ou de prendre possession de la propriété si l'emprunteur ne paie pas à temps (c.-à-d. « défaut de paiement »). En raison de ce droit accordé au prêteur, on dit que la propriété constitue une « garantie » puisqu'elle donne au prêteur une certaine paix d'esprit en ce sens où, si l'emprunteur ne fait pas ses paiements, le prêteur pourra recouvrer la majeure partie de son argent, voire tout son argent (p. ex. en prenant possession de la propriété et en la vendant).

**Débiteur hypothécaire** – L'emprunteur est appelé « débiteur hypothécaire » parce qu'il emprunte de l'argent et accorde une hypothèque au prêteur (« créancier hypothécaire »). Bien que le terme « hypothèque » soit le terme populaire, dans le monde juridique, on utilise le terme « charge » pour désigner une hypothèque, et le terme « constituant de la charge » pour désigner le débiteur hypothécaire.

**Créancier hypothécaire** – Le prêteur est appelé « créancier hypothécaire » parce qu'il prête de l'argent et reçoit une hypothèque de l'emprunteur (« débiteur hypothécaire »). Bien que ce soit le terme populaire, dans le monde juridique, on utilise le terme « charge » pour désigner une hypothèque et le terme « titulaire de charge » pour désigner le créancier hypothécaire.

**Mise de fonds** – La plupart des gens ne peuvent pas acheter une propriété sans obtenir de l'aide financière, comme un prêt hypothécaire. Les prêteurs insistent généralement pour que le propriétaire possède un certain avoir dans la propriété; c'est ce qu'on appelle la « mise de fonds ». La mise de fonds de l'acheteur se compose en partie de l'acompte versé avec la convention d'achat-vente. L'acheteur fournit le reste de la mise de fonds au moment de la clôture en puisant dans ses fonds personnels. La mise de fonds est souvent décrite comme un pourcentage du prix d'achat. Au Canada, la mise de fonds minimale pour les propriétés résidentielles est de 5 %, mais certains prêteurs exigent davantage d'argent. La mise de fonds est essentiellement l'« argent en espèces » que l'acheteur investit en puisant dans ses propres fonds pour acheter la propriété. Le reste de l'argent provient de la « banque » et prend la forme d'un prêt (« prêt hypothécaire »). Plus la mise de fonds est élevée, moins l'acheteur paiera des intérêts pendant la durée du prêt hypothécaire. De plus, si vous ne fournissez pas une mise de fonds correspondant à au moins 20 % du prix d'achat, vous devrez acheter une assurance prêt hypothécaire; il s'agit d'un type d'assurance qui protège le prêteur si vous ne faites pas vos paiements. L'assurance prêt hypothécaire peut être un coût supplémentaire important. En général, la prime est ajoutée au principal du prêt hypothécaire.

**Principal et intérêts** – L’argent emprunté dans le cadre d’un prêt hypothécaire se nomme le « principal ». Les « intérêts » représentent ce que l’emprunteur paie au prêteur pour l’utilisation de son argent. Lorsque vous faites un versement hypothécaire, le prêteur l’utilise pour payer les intérêts en premier. Ce qui reste est utilisé pour rembourser le principal et, dans certains cas, payer les impôts et les assurances. Au début du prêt, en général, seule une petite portion des versements est utilisée pour rembourser le principal, mais, graduellement, une portion de plus en plus grande du paiement est utilisée pour rembourser le principal, jusqu’à ce que le prêt hypothécaire soit remboursé au complet. La clé pour économiser de l’argent sur votre prêt hypothécaire est de rembourser le principal aussi rapidement que possible. Si les modalités de votre prêt hypothécaire vous permettent de faire des paiements supplémentaires, le prêteur les appliquera directement au principal. En réduisant le principal, vous pouvez économiser des milliers de dollars, voire des dizaines de milliers de dollars, en intérêt.

**Valeur nette** – La « valeur nette » est ce qui appartient réellement à l’emprunteur dans une propriété hypothéquée. Le reste appartient effectivement à la banque. La valeur nette est calculée en soustrayant le solde du prêt hypothécaire de la valeur marchande de la propriété à une certaine date. La valeur nette augmente donc au fur et à mesure que le principal diminue (au moyen de chaque versement mensuel) et au fur et à mesure que la propriété prend de la valeur (en raison de l’augmentation de la valeur marchande). La valeur nette peut également diminuer si la valeur de la propriété diminue.

**Durée du prêt hypothécaire** – Au Canada, les prêteurs ne sont pas disposés à prêter de l’argent à des taux et conditions fixes pendant toute la période nécessaire pour rembourser le prêt au complet<sup>1</sup>. La « durée du prêt hypothécaire » est la durée de la convention établie entre l’emprunteur (« débiteur hypothécaire ») et le prêteur (« créancier hypothécaire »). L’emprunteur et le prêteur acceptent de vivre avec les conditions établies pendant cette période (p. ex. un prêt hypothécaire amorti sur 25 ans pourrait avoir une durée de cinq ans seulement). Après cette période, l’emprunteur doit rembourser le solde du prêt hypothécaire, ce qu’on appelle le « paiement libératoire ». Cependant, une fois la date d’échéance arrivée, les prêteurs offriront souvent de renouveler le prêt hypothécaire pour une autre période selon le meilleur taux d’intérêt disponible à ce moment là. Vous pouvez également décider de chercher une meilleure option auprès d’autres prêteurs, d’obtenir un nouveau prêt hypothécaire, puis d’utiliser cet argent pour rembourser l’ancien prêt hypothécaire en prenant des dispositions avec le nouveau prêteur hypothécaire.

|                                                                                                                            |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Principal à payer sur le prêt hypothécaire                                                                                 | 100 000 \$            |
| Durée du prêt hypothécaire                                                                                                 | 5 ans                 |
| Nombre de paiements et fréquence des paiements                                                                             | 60 paiements mensuels |
| Taux d'intérêt                                                                                                             | 5 %                   |
| Période d'amortissement                                                                                                    | 25 ans                |
| Intérêt payé au cours de la période de cinq ans (payés à la « banque »)                                                    | 23 404 \$             |
| Principal payé au cours de la période de cinq ans (cette somme appartient à l'emprunteur et constitue la « valeur nette ») | 11 493 \$             |
| Solde du principal après la période de cinq ans (dette restante envers la « banque »)                                      | 88 507 \$             |

<sup>1</sup>Au Canada, les prêts hypothécaires sont habituellement d’une durée de 1, 2, 3, 4, 5, 7 ou 10 ans, mais différentes durées peuvent être offertes à l’occasion. Aux États-Unis, la durée peut correspondre à la période d’amortissement.



**Période d'amortissement** – La « période d'amortissement » est le temps qui serait nécessaire pour payer le prêt hypothécaire au complet en faisant des versements réguliers selon un certain taux d'intérêt. Une période d'amortissement plus longue signifie que vous paierez davantage d'intérêts que pour une période d'amortissement plus courte. Cependant, l'avantage est que les versements hypothécaires seront moins élevés. Certains acheteurs préfèrent donc des périodes d'amortissement plus longues afin que les paiements soient plus abordables. Habituellement, la période d'amortissement est de 25 ans, mais elle peut également être plus courte, comme 15 ou 20 ans. Il est généralement avantageux de choisir la période d'amortissement la plus courte possible – c'est-à-dire, celle qui comporte les paiements hypothécaires les plus élevés. De cette façon, vous pourrez rembourser votre prêt hypothécaire plus rapidement et économiser des milliers de dollars, voire des dizaines de milliers de dollars, en intérêts.

| Montant du prêt hypothécaire                       | 100 000 \$             | 100 000 \$             | 100 000 \$             |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Période d'amortissement                            | 15 ans                 | 20 ans                 | 25 ans                 |
| Nombre de paiements et fréquence                   | 180 paiements mensuels | 240 paiements mensuels | 300 paiements mensuels |
| Taux d'intérêt                                     | 5 %                    | 5 %                    | 5 %                    |
| Paiement mensuel mixte (principal et des intérêts) | 788 \$                 | 657 \$                 | 582 \$                 |
| Intérêt payé au bout de 25 ans                     | 41 862 \$              | 57 710,01 \$           | 74 482 \$              |

**Prêt hypothécaire ouvert et fermé** – Les prêteurs offrent souvent deux types de prêts hypothécaires : ouverts et fermés.

- **Prêt hypothécaire ouvert** – Avec un « prêt hypothécaire ouvert », vous pouvez faire des paiements supplémentaires (ce qu'on appelle des remboursements par anticipation) à tout moment. Vous pourriez même rembourser le prêt hypothécaire au complet avant la date d'échéance sans encourir une pénalité. Cependant, le taux d'intérêt associé à un prêt hypothécaire ouvert est habituellement plus élevé que celui accordé pour un prêt hypothécaire fermé comportant des modalités similaires.
- **Prêt hypothécaire fermé** – Dans le cas d'un « prêt hypothécaire fermé », vous ne pouvez pas faire des remboursements par anticipation ni des changements avant la date d'échéance sans encourir une pénalité. Si vous souhaitez apporter des changements au prêt hypothécaire pendant sa durée (par exemple, pour tirer profit de taux d'intérêt plus bas), vous devrez habituellement payer des frais pour remboursement par anticipation. Le prêteur hypothécaire pourrait vous permettre de faire des paiements supplémentaires (ce qu'on appelle des remboursements par anticipation) sans pénalité, mais il y a habituellement des limites. Le taux d'intérêt d'un prêt hypothécaire fermé est habituellement plus bas que celui accordé pour un prêt hypothécaire ouvert qui comporte des modalités similaires. La pénalité pour remboursement anticipé correspond souvent à trois mois d'intérêts ou à la différence entre les intérêts que vous auriez payés sur le prêt hypothécaire existant jusqu'à la date d'échéance et les intérêts que le prêteur pourrait obtenir s'il prêtait cette somme selon le taux en vigueur à ce moment-là. Plus les taux sont élevés lorsque le prêt hypothécaire est remboursé, plus la pénalité sera élevée. Souvent, la pénalité correspond au plus élevé des deux calculs.

**Taux d'intérêt – fixe ou variable** – Le taux d'intérêt d'un prêt hypothécaire peut être fixe ou variable.

- **Taux d'intérêt fixe** – Dans le cas d'un « prêt hypothécaire à taux fixe », l'emprunteur accepte un certain taux d'intérêt jusqu'à la date d'échéance du prêt hypothécaire. Puisque le taux d'intérêt ne change pas, l'emprunteur sait exactement combien d'intérêts il paiera et quelle portion du principal sera remboursée pendant la durée du prêt. Les avantages des prêts hypothécaires à taux fixe sont la sécurité et la prévisibilité qu'ils offrent.
- **Taux d'intérêt variable** – Dans le cas d'un « prêt hypothécaire à taux variable », le taux d'intérêt peut changer pendant la durée du prêt si les taux d'intérêt sur le marché libre changent. Ces taux du marché suivent généralement le taux d'escompte fixé par la Banque du Canada. De 2000 à 2009, le taux d'escompte de la Banque du Canada a fluctué de 6,0 pour cent à 0,5 pour cent. Les taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires à taux variable sont souvent moins élevés que ceux des prêts hypothécaires à taux fixe de même durée. Les prêts hypothécaires à taux variable peuvent donc être intéressants et permettre de payer moins d'intérêts à long terme. Cependant, il est très difficile de prédire quelle sera l'option la moins coûteuse pendant la durée du prêt hypothécaire. Bien que les prêts hypothécaires à taux variable comportent plus de risques et soient moins prévisibles que les prêts hypothécaires à taux fixe, ils peuvent permettre de payer moins d'intérêts.

**Versements – fixes ou variables** – Tout comme les taux d'intérêt, les versements hypothécaires peuvent également être fixes ou variables. Cependant, il importe de remarquer que les prêts hypothécaires à taux fixe ont toujours des versements fixes, alors que les prêts hypothécaires à taux variable peuvent avoir des versements fixes, des versements variables ou une combinaison des deux.

- **Versements fixes** – Dans le cas des « versements fixes », vous pouvez faire un versement fixe périodique qui ne change pas, peu importe le taux d'intérêt (habituellement, il s'agit d'un versement mensuel, mais vous pouvez également faire des versements deux fois par mois, toutes les deux semaines ou toutes les semaines). Si votre taux d'intérêt est variable, lorsque le taux d'intérêt baisse, une plus grande partie du paiement sera appliquée au principal et vous rembourserez le prêt hypothécaire plus rapidement. Cependant, si le taux d'intérêt augmente, une plus grande partie du paiement sera appliqué à l'intérêt et moins d'argent sera appliqué au principal. Cela prolonge le temps nécessaire pour rembourser votre prêt hypothécaire. Puisque le taux d'intérêt variable a une incidence sur la portion de chaque paiement qui est appliquée à l'intérêt, il n'est pas possible de savoir à l'avance quelle portion du principal aura été remboursée au terme du prêt.
- **Versements variables** – Dans le cas des « versements variables », le montant de vos versements mensuels change si le taux d'intérêt change. Si le taux d'intérêt augmente, les versements augmentent également. Puisqu'il est plus difficile de planifier les versements hypothécaires avec des paiements variables, l'emprunteur doit s'assurer qu'il peut ajuster son budget pour faire des versements plus élevés si cela est nécessaire. Cependant, puisque la période d'amortissement demeure inchangée, il est possible de savoir à l'avance quelle portion du principal aura été remboursée au terme du prêt.

**Fréquence des versements** – La plupart des prêteurs permettent aux emprunteurs de choisir parmi une variété de calendriers de paiement (p. ex. mensuels, bimensuels [24 paiements par année], à la quinzaine [26 paiements par année] ou hebdomadaires). Si vous choisissez une fréquence plus élevée, vous économiserez de l'argent, car vous rembourserez le principal plus rapidement et paierez moins d'intérêts au total. Si vous avez les moyens de faire des versements selon un calendrier « accéléré », vous pourriez faire des économies importantes en ce qui concerne les intérêts. Avec un calendrier accéléré, vous faites des versements hebdomadaires ou à la quinzaine, ce qui permet de faire un versement mensuel supplémentaire chaque année.



| <b>PRINCIPAL À PAYER SUR LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>100 000 \$</b>                |                          |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| <b>DURÉE</b>                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>25 ANS</b>                    |                          |
| <b>TAUX D'INTÉRÊT</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>5 %</b>                       |                          |
| <b>PÉRIODE D'AMORTISSEMENT</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>25 ANS</b>                    |                          |
| <b>FRÉQUENCE DES VERSEMENTS</b>                     | <b>DESCRIPTION</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>VERSEMENTS</b>                | <b>INTÉRÊTS (25 ANS)</b> |
| Mensuelle / Monthly                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Un versement par mois pour un total de 12 versements par année.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 | 582 \$/mois                      | 74 482 \$                |
| Bimensuelle / Semi-Monthly                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Deux versements par mois pour un total de 24 versements par année.</li> <li>Le versement mensuel est divisé en deux et la première partie est appliquée plus tôt, ce qui réduit les frais d'intérêts.</li> </ul>                                                                                                                           | 291 \$/deux fois par mois        | 74 391 \$                |
| À la quinzaine / Biweekly                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Un versement toutes les deux semaines pour un total de 26 versements par année.</li> <li>Avec ce calendrier de paiement, le total des versements annuels est identique au total annuel que verserait l'emprunteur s'il faisait des versements mensuels (versement mensuel X 12 mois/26).</li> </ul>                                        | 268 \$/ toutes les deux semaines | 74 384 \$                |
| À la quinzaine, en accéléré / Accelerated Biweekly; | <ul style="list-style-type: none"> <li>Un versement toutes les deux semaines pour un total de 26 versements par année.</li> <li>Avec ce calendrier de paiement, le montant du versement toutes les deux semaines correspond exactement à la moitié du versement mensuel, payé toutes les deux semaines, ce qui engendre un versement mensuel supplémentaire par année.</li> </ul> | 291 \$/ toutes les deux semaines | 62 395 \$                |
| Hebdomadaire / Weekly                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Un versement par semaine pour un total de 52 versements par année.</li> <li>Avec ce calendrier de paiement, le total annuel des versements est identique au total annuel que verserait l'emprunteur s'il faisait des versements mensuels (versement mensuel X 12 mois/52)</li> </ul>                                                       | 134 \$/ semaine                  | 74 342 \$                |
| Hebdomadaire, en accéléré / Accelerated Weekly      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Un versement par semaine pour un total de 52 versements par année.</li> <li>Avec ce calendrier de paiement, le versement hebdomadaire correspond à exactement un quart du versement mensuel, sauf qu'il est versé toutes les semaines, ce qui engendre un versement mensuel supplémentaire par année.</li> </ul>                           | 145 \$/ semaine                  | 62 257 \$                |



## OBTENIR UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

### FACTEURS D'ADMISSIBILITÉ À UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

**Emploi ou revenu** – La règle générale est que la plupart des emprunteurs ont les moyens de faire des versements hypothécaires pour une résidence dont le prix d'achat correspond à deux fois et demie à trois fois leur salaire annuel.

**Cote de crédit** – Avant qu'une banque octroie du crédit, elle évalue la cote de crédit de l'emprunteur. Le prêteur utilise la cote de crédit pour décider d'accorder ou non un prêt à l'emprunteur et pour déterminer combien d'argent il est disposé à lui prêter et à quel taux d'intérêt. La cote de crédit se compose d'un rapport de solvabilité et d'une cote de crédit. Un rapport de solvabilité est un rapport sur les antécédents de crédit d'une personne. Une cote de crédit est un chiffre qui représente la capacité financière d'une personne ou le risque que la personne représente pour le prêteur comparativement à d'autres consommateurs, sur une échelle de 300 à 900. Une cote élevée est une bonne chose. Plus la cote est élevée, moins il est probable que la personne ne fasse pas ses versements hypothécaires et plus les prêteurs seront prêts à lui accorder du crédit à des taux moins élevés. Cette cote se fonde sur une évaluation du tempérament de la personne, de son revenu, de ses antécédents économiques (p. ex. durée des emplois et types d'emplois), de ses antécédents relativement au paiement des dettes (p. ex. paiements faits à temps) et de ses actifs (p. ex. économies et autres biens).

Pour obtenir le meilleur taux d'intérêt possible, les prêteurs recommandent aux gens de s'assurer d'avoir de bons antécédents de crédit et de veiller à ce que ces antécédents soient exacts. Il est recommandé de viser une cote de crédit de 750 ou plus afin d'obtenir les meilleurs taux d'intérêt. Certains organismes indépendants, connus sous le nom d'agences d'évaluation du crédit, recueillent et fournissent ces renseignements aux prêteurs potentiels lorsque les emprunteurs présentent des demandes de crédit. Les deux principales agences d'évaluation du crédit au Canada sont Equifax Canada Inc. ([www.equifax.ca](http://www.equifax.ca)) et TransUnion Canada ([www.transunion.com](http://www.transunion.com)). Elles offrent toutes les deux une copie gratuite de leur rapport de solvabilité, sur demande.

**Ratio prêt-valeur** – Le ratio prêt-valeur est un ratio financier utilisé par les prêteurs afin d'évaluer dans quelle mesure ils courent le risque de ne pas recouvrer la somme totale du prêt si l'emprunteur manque à ses obligations. Il s'agit de l'un des principaux facteurs de risque que les prêteurs prennent en compte lorsqu'ils décident d'accorder ou non un prêt hypothécaire. Le ratio prêt-valeur quantifie la valeur du prêt par rapport à la valeur de la propriété. Pour calculer le ratio prêt-valeur, divisez la valeur du prêt par la valeur de la propriété. Si le ratio prêt-valeur est de plus de 80 % (en d'autres mots, si la mise de fonds représente moins de 20 % du prix d'achat), les taux peuvent augmenter significativement. De plus, il est possible que l'emprunteur doive souscrire une assurance prêt hypothécaire afin de protéger le prêteur en cas de défaut de paiement, ce qui augmente le coût du prêt hypothécaire. L'emprunteur pourrait trouver une résidence moins chère ou économiser pour verser une mise de fonds plus importante afin de ramener le ratio prêt-valeur sous les 80 %. Les prêteurs préfèrent ne pas accorder des prêts qui correspondent à plus de 80 % de la valeur d'un bien, pour la simple raison qu'ils pourraient perdre de l'argent si la valeur du bien diminue sur le marché libre. En demandant aux emprunteurs de verser une mise de fonds de 20 %, cela diminue le risque que le prêteur essuie des pertes en raison d'une dépréciation de la valeur.

**Ratio d'endettement** – Les prêteurs utilisent le ratio d'endettement pour évaluer le fardeau que représentent les dettes d'une personne par rapport à son revenu. Le ratio d'endettement est le pourcentage du revenu qu'une personne utilise pour payer toutes ses dettes mensuelles. Le ratio d'endettement est un autre facteur de risque que les prêteurs prennent en compte lorsqu'ils évaluent l'admissibilité des emprunteurs à un prêt hypothécaire. Les prêteurs hypothécaires utilisent le ratio d'endettement pour déterminer la valeur maximale du prêt hypothécaire que l'emprunteur a les moyens de payer une fois que toutes ses autres dettes mensuelles sont payées. Pour calculer le ratio d'endettement, additionnez toutes les dettes mensuelles (pas seulement les prêts hypothécaires) et divisez cette somme par le revenu mensuel. Un ratio d'endettement se situant entre 20 % et 39 % est considéré comme acceptable et démontre qu'une personne est financièrement stable.



L'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) offre sur son site Web un *Outil d'évaluation d'admissibilité*<sup>2</sup> à un prêt hypothécaire pour aider les acheteurs potentiels à déterminer quel serait le prêt hypothécaire maximal qui pourrait leur être accordé en se fondant sur les calculs que les prêteurs utilisent en temps normal pour évaluer les demandes de prêt hypothécaire. Ce site permet aux gens de se faire une idée réaliste de leur capacité de payer un prêt hypothécaire. Veuillez remarquer que, lorsqu'une personne achète une résidence, elle doit également être en mesure de payer diverses dépenses et divers impôts supplémentaires.

## NÉGOCIER LES MODALITÉS D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Les modalités suivantes font normalement partie des négociations pour un prêt hypothécaire :

- La somme que vous pouvez verser à titre de mise de fonds (cela détermine si vous devrez souscrire une assurance prêt hypothécaire).
- La période d'amortissement la plus appropriée pour votre budget mensuel (p. ex. 15 ans, 20 ans ou 25 ans).
- La durée du prêt hypothécaire (p. ex. 1 an, 3 ans ou 5 ans).
- Un prêt hypothécaire ouvert ou fermé.
- Un taux d'intérêt fixe ou variable.
- Des versements fixes ou variables.
- La fréquence des versements (p. ex. mensuelle, hebdomadaire, à la quinzaine ou calendrier de paiement accéléré).
- Option de remboursement anticipé (p. ex. 10 % ou 20 % par année, possibilité de faire des versements doubles, de sauter un versement, etc.).

Le facteur le plus important lorsque vous choisissez un prêt hypothécaire est de tenir compte de ce que vous avez les moyens de payer tous les mois. Une calculatrice de prêt hypothécaire peut vous aider à comparer le coût de différentes options.

Habituellement, les banques affichent des renseignements sur les prêts hypothécaires qu'elles offrent afin que les emprunteurs puissent les consulter et les évaluer. Selon le pouvoir de négociation de l'emprunteur/emprunteuse, il ou elle pourra négocier de meilleures modalités que celles affichées par les banques dans leurs succursales, sites Web ou campagnes de marketing. Souvent, les gens acceptent simplement les modalités offertes, comme elles le font lorsqu'elles achètent un produit à l'épicerie. Cependant, les prêteurs sont souvent prêts à négocier les modalités (c.-à-d. le taux d'intérêt, le calendrier de paiement, la durée du prêt hypothécaire, la période d'amortissement, les options de remboursement anticipé, etc.). Toute personne qui souhaite négocier un prêt hypothécaire devrait non seulement présenter une demande auprès de son institution financière habituelle, mais également auprès d'autres établissements, puisque c'est la seule façon de déterminer si on lui offre les meilleures modalités. Les modalités d'un prêt hypothécaire varient d'une personne à l'autre en fonction du niveau de risque qu'elle représente, de son revenu, de sa situation financière et de ses plans de vie.

En plus de discuter avec une banque, il est recommandé de discuter avec un courtier en hypothèques afin de déterminer quelles modalités sont disponibles. Les courtiers traitent habituellement avec de plusieurs prêteurs, établissements financiers, sociétés de fiducie et prêteurs privés. Ils agissent comme un guichet unique permettant d'évaluer rapidement et efficacement les options disponibles sur le marché. Il n'est pas nécessaire de faire appel à un courtier, mais plusieurs personnes trouvent que c'est avantageux et plus simple.

Il est également possible de magasiner un prêt hypothécaire en se concentrant sur les options qui répondent le mieux à vos besoins. Par exemple, une personne qui prévoit vendre sa résidence pourrait opter pour une durée plus courte (p. ex. un an) ou un prêt hypothécaire ouvert afin de réduire au minimum, voire éliminer, les

<sup>2</sup>Voir : <http://itools-ioutils.fcac-acfc.gc.ca/MQ-HQ/MQ-EAPH-fra.aspx>



pénalités pour remboursement anticipé. Une personne qui sait que son revenu augmentera probablement au cours des prochaines années pourrait chercher à obtenir un prêt hypothécaire qui lui permettra d'augmenter ses versements (p. ex. doubler les versements) ou de faire des versements forfaitaires (p. ex. 10 % du principal initial une fois par année, soit à la fin de l'année calendrier ou à la date d'anniversaire du prêt hypothécaire) ainsi qu'une durée et un taux d'intérêt fixe pour avoir une certaine stabilité pendant les premières années.

### **Caution - Marge de crédit**

De nos jours, il est très souhaitable et courant que le prêteur accorde une marge de crédit. Contrairement à un prêt hypothécaire, lequel comporte seulement un solde qui diminue (c.-à-d. on paie le prêt seulement et, une fois qu'il est payé, le prêt prend fin), une marge de crédit (qu'on appelle également un « prêt renouvelable ») permet de faire de nouveaux emprunts qui peuvent être remboursés plusieurs fois pendant sa durée de vie. Le montant du principal peut augmenter ou diminuer au fil des années au fur et à mesure que la personne emprunte de l'argent et rembourse la marge de crédit. Une marge de crédit peut être garantie ou non. La plupart du temps, une marge de crédit garantie est une hypothèque sur une maison. Il est possible d'avoir une première hypothèque ordinaire et, si la valeur nette accumulée dans la résidence est suffisante, d'avoir une marge de crédit garantie à titre d'hypothèque de second rang. De nombreux propriétaires signent les papiers à la banque pour obtenir une marge de crédit sans vraiment comprendre qu'ils accordent en fait à la banque une hypothèque sur leur résidence. On se rapporte souvent à cette hypothèque pour garantir la marge de crédit sous le nom de « prêt hypothécaire accessoire ». Ce type de prêt hypothécaire peut être problématique puisqu'elle pourrait en fait donner à la banque une garantie non seulement pour la marge de crédit, mais également pour toute autre dette envers la banque, existante ou future, y compris les cartes de crédit. Lorsque vous accordez une hypothèque ou une hypothèque accessoire à un prêteur, il est recommandé de consulter un avocat afin qu'il examine et explique la documentation relative au prêt et à l'hypothèque.



## COMPRENDRE LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES – TERMINOLOGIE

Associez les termes suivants à la bonne définition. Vous pouvez consulter le document *Comprendre les prêts hypothécaires* au besoin.

- **Marge de crédit** / *Line of Credit* • **Prêt hypothécaire à taux fixe** / *Fixed Interest Rate Mortgage* • **Durée** / *Term*
- **Option de remboursement anticipé** / *Pre-Payment Privilege* • **Date d'échéance** / *Maturity Date* • **P.I.T.** / *P.I.T.*
- **Période d'amortissement** / *Amortization Period* • **Prêt hypothécaire ouvert** / *Open Mortgage* • **Pouvoir de vente** / *Power of Sale*
- **Prêt hypothécaire mixte** / *Blended Mortgage* • **Autorisation de prêt hypothécaire** / *Mortgage Approval*
- **Paiement mixte ou confondu** / *Blended Payments* • **Forclusion** / *Foreclosure* • **Principal ou capital** / *Principal*
- **Prêt hypothécaire à taux variable** / *Variable Interest Rate Mortgage* • **Intérêts** / *Interest*
- **Prêt hypothécaire fermé** / *Closed Mortgage* • **Mise de fonds** / *Down Payment* • **Valeur nette** / *Equity*
- **Prêt hypothécaire accessoire** / *Collateral Mortgage* • **Mainlevée d'hypothèque** / *Discharge of Mortgage*
- **Assurance prêt hypothécaire** / *Mortgage Insurance* • **Hypothèque ou charge** / *Mortgage / Charge*
- **Ratio du service de la dette** / *Debt Service Ratio* • **Pénalité pour remboursement anticipé** / *Pre-Payment Penalty*
- **Versements variables** / *Variable Payments* • **Prêt hypothécaire ordinaire** / *Conventional Mortgage*
- **Hypothèque de deuxième (ou troisième) rang** / *Second (and Third) Mortgages* • **Versements fixes** / *Fixed Payments*
- **Prêt hypothécaire à proportion (ou ratio) élevée** / *High Ratio Mortgage*

| Terme | Définition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | a) Paiements qui peuvent fluctuer si les taux d'intérêt fluctuent.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|       | b) Prêt hypothécaire dont le taux d'intérêt ne fluctue pas pendant la durée du prêt.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | c) Prêt hypothécaire excédant 80 % de la valeur marchande de la propriété ou de son prix d'achat. Plusieurs prêteurs n'ont pas le droit d'accorder des prêts excédant 80 % de la valeur, à moins que le prêt hypothécaire soit assuré.                                                                                                               |
|       | d) Date à laquelle le prêt hypothécaire doit être remboursé au complet ou à laquelle il faut négocier un autre terme au moyen d'une convention de renouvellement. On l'appelle également « date d'exigibilité du solde ».                                                                                                                            |
|       | e) Mesure utilisée par les prêteurs pour déterminer si un emprunteur est admissible à un prêt hypothécaire. Il s'agit du pourcentage du revenu brut de l'emprunteur qui peut être utilisé pour payer les frais relatifs au logement, ce qui comprend les versements hypothécaires et les impôts (ainsi que les frais de condominium, s'il y a lieu). |
|       | f) Paiements qui ne fluctuent pas, même si le taux d'intérêt du prêt hypothécaire change.                                                                                                                                                                                                                                                            |
|       | g) Prêt hypothécaire qui ne permet pas de faire des paiements anticipés ou des changements avant la date d'échéance du prêt.                                                                                                                                                                                                                         |
|       | h) Prêt hypothécaire qui offre la possibilité de faire des paiements anticipés du principal à tout moment avant l'échéance, sans frais supplémentaires.                                                                                                                                                                                              |
|       | i) Processus judiciaire où le prêteur prend possession d'une propriété parce que l'emprunteur n'a pas fait ses versements hypothécaires. Il s'agit d'une procédure judiciaire.                                                                                                                                                                       |



## COMPRENDRE LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES – TERMINOLOGIE

Associez les termes suivants à la bonne définition. Vous pouvez consulter le document *Comprendre les prêts hypothécaires* au besoin.

- **Marge de crédit** / *Line of Credit* • **Prêt hypothécaire à taux fixe** / *Fixed Interest Rate Mortgage* • **Durée** / *Term*
- **Option de remboursement anticipé** / *Pre-Payment Privilege* • **Date d'échéance** / *Maturity Date* • **P.I.T.** / *P.I.T.*
- **Période d'amortissement** / *Amortization Period* • **Prêt hypothécaire ouvert** / *Open Mortgage* • **Pouvoir de vente** / *Power of Sale*
- **Prêt hypothécaire mixte** / *Blended Mortgage* • **Autorisation de prêt hypothécaire** / *Mortgage Approval*
- **Paieement mixte ou confondu** / *Blended Payments* • **Forclusion** / *Foreclosure* • **Principal ou capital** / *Principal*
- **Prêt hypothécaire à taux variable** / *Variable Interest Rate Mortgage* • **Intérêts** / *Interest*
- **Prêt hypothécaire fermé** / *Closed Mortgage* • **Mise de fonds** / *Down Payment* • **Valeur nette** / *Equity*
- **Prêt hypothécaire accessoire** / *Collateral Mortgage* • **Mainlevée d'hypothèque** / *Discharge of Mortgage*
- **Assurance prêt hypothécaire** / *Mortgage Insurance* • **Hypothèque ou charge** / *Mortgage / Charge*
- **Ratio du service de la dette** / *Debt Service Ratio* • **Pénalité pour remboursement anticipé** / *Pre-Payment Penalty*
- **Versements variables** / *Variable Payments* • **Prêt hypothécaire ordinaire** / *Conventional Mortgage*
- **Hypothèque de deuxième (ou troisième) rang** / *Second (and Third) Mortgages* • **Versements fixes** / *Fixed Payments*
- **Prêt hypothécaire à proportion (ou ratio) élevée** / *High Ratio Mortgage*

| Terme | Définition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | j) Type de prêt souvent accordé pour acheter autre chose qu'une résidence principale (p. ex. faire des rénovations, acheter une deuxième résidence ou lancer une entreprise) et où la résidence de l'emprunteur est utilisée comme garantie pour le prêt. Souvent, un prêt hypothécaire accessoire est enregistré à titre de garantie pour une marge de crédit. |
|       | k) Somme qu'on paie à un prêteur pour l'utilisation de son argent.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|       | l) Prêt hypothécaire avec un taux d'intérêt qui peut fluctuer pendant la durée du prêt.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | m) Pénalité imposée conformément aux conditions du prêt hypothécaire lorsqu'un prêt hypothécaire est remboursé avant l'échéance. Cette pénalité représente souvent trois mois d'intérêt ou la différence entre le taux d'intérêt du prêt hypothécaire et le taux d'intérêt en vigueur à ce moment-là.                                                           |
|       | n) Période nécessaire pour rembourser un prêt hypothécaire au complet.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|       | o) Autorisation écrite du prêteur hypothécaire qui précise combien d'argent sera avancé à l'emprunteur dans le cadre du prêt hypothécaire et à quelles conditions. On l'appelle également « promesse de prêt ».                                                                                                                                                 |
|       | p) Processus juridique où le prêteur peut vendre une propriété si l'emprunteur manque à ses obligations en vertu de l'hypothèque (p. ex. faire les versements hypothécaires) - c'est ce qu'on nomme une mesure d'exécution extrajudiciaire puisque les tribunaux ne participent pas à ce processus.                                                             |
|       | q) Hypothèque enregistrée sur le titre après la première hypothèque de sorte que les droits du deuxième prêteur hypothécaire soient subordonnés aux droits du premier prêteur hypothécaire.                                                                                                                                                                     |



## COMPRENDRE LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES – TERMINOLOGIE

Associez les termes suivants à la bonne définition. Vous pouvez consulter le document *Comprendre les prêts hypothécaires* au besoin.

- **Marge de crédit** / *Line of Credit* • **Prêt hypothécaire à taux fixe** / *Fixed Interest Rate Mortgage* • **Durée** / *Term*
- **Option de remboursement anticipé** / *Pre-Payment Privilege* • **Date d'échéance** / *Maturity Date* • **P.I.T.** / *P.I.T.*
- **Période d'amortissement** / *Amortization Period* • **Prêt hypothécaire ouvert** / *Open Mortgage* • **Pouvoir de vente** / *Power of Sale*
- **Prêt hypothécaire mixte** / *Blended Mortgage* • **Autorisation de prêt hypothécaire** / *Mortgage Approval*
- **Paieement mixte ou confondu** / *Blended Payments* • **Forclusion** / *Foreclosure* • **Principal ou capital** / *Principal*
- **Prêt hypothécaire à taux variable** / *Variable Interest Rate Mortgage* • **Intérêts** / *Interest*
- **Prêt hypothécaire fermé** / *Closed Mortgage* • **Mise de fonds** / *Down Payment* • **Valeur nette** / *Equity*
- **Prêt hypothécaire accessoire** / *Collateral Mortgage* • **Mainlevée d'hypothèque** / *Discharge of Mortgage*
- **Assurance prêt hypothécaire** / *Mortgage Insurance* • **Hypothèque ou charge** / *Mortgage / Charge*
- **Ratio du service de la dette** / *Debt Service Ratio* • **Pénalité pour remboursement anticipé** / *Pre-Payment Penalty*
- **Versements variables** / *Variable Payments* • **Prêt hypothécaire ordinaire** / *Conventional Mortgage*
- **Hypothèque de deuxième (ou troisième) rang** / *Second (and Third) Mortgages* • **Versements fixes** / *Fixed Payments*
- **Prêt hypothécaire à proportion (ou ratio) élevée** / *High Ratio Mortgage*

| Terme | Définition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | r) Fonds que les acheteurs contribuent à l'achat de la propriété au moment de la clôture. Cela peut se limiter à l'acompte, mais il s'agit généralement de fonds supplémentaires versés au moment de la clôture afin que la mise de fonds représente au moins 5 % de la valeur de la propriété.                                                                       |
|       | s) Le montant du prêt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | t) La durée de la convention de prêt hypothécaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|       | u) Principal, intérêt et taxes. Si les impôts fonciers sont inclus dans vos versements hypothécaires, ces trois composantes feront partie de vos versements hypothécaires réguliers.                                                                                                                                                                                  |
|       | v) Paiement comprenant un remboursement du principal et de l'intérêt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | w) Valeur marchande actuelle d'une résidence ou d'une propriété, moins ce qui reste à payer sur tout prêt hypothécaire.                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | x) Prêt enregistré sur le titre qui garantit le paiement de l'emprunt au prêteur et qui lui accorde un droit sur la propriété en cas de non-paiement, de sorte que le prêteur puisse vendre la propriété pour recouvrer la somme due si l'emprunteur ne fait pas ses paiements. Le terme « hypothèque » est l'ancien terme; le terme « charge » est le nouveau terme. |



## COMPRENDRE LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES – TERMINOLOGIE

Associez les termes suivants à la bonne définition. Vous pouvez consulter le document *Comprendre les prêts hypothécaires* au besoin.

- **Marge de crédit** / *Line of Credit* • **Prêt hypothécaire à taux fixe** / *Fixed Interest Rate Mortgage* • **Durée** / *Term*
- **Option de remboursement anticipé** / *Pre-Payment Privilege* • **Date d'échéance** / *Maturity Date* • **P.I.T.** / *P.I.T.*
- **Période d'amortissement** / *Amortization Period* • **Prêt hypothécaire ouvert** / *Open Mortgage* • **Pouvoir de vente** / *Power of Sale*
- **Prêt hypothécaire mixte** / *Blended Mortgage* • **Autorisation de prêt hypothécaire** / *Mortgage Approval*
- **Paieement mixte ou confondu** / *Blended Payments* • **Forclusion** / *Foreclosure* • **Principal ou capital** / *Principal*
- **Prêt hypothécaire à taux variable** / *Variable Interest Rate Mortgage* • **Intérêts** / *Interest*
- **Prêt hypothécaire fermé** / *Closed Mortgage* • **Mise de fonds** / *Down Payment* • **Valeur nette** / *Equity*
- **Prêt hypothécaire accessoire** / *Collateral Mortgage* • **Mainlevée d'hypothèque** / *Discharge of Mortgage*
- **Assurance prêt hypothécaire** / *Mortgage Insurance* • **Hypothèque ou charge** / *Mortgage / Charge*
- **Ratio du service de la dette** / *Debt Service Ratio* • **Pénalité pour remboursement anticipé** / *Pre-Payment Penalty*
- **Versements variables** / *Variable Payments* • **Prêt hypothécaire ordinaire** / *Conventional Mortgage*
- **Hypothèque de deuxième (ou troisième) rang** / *Second (and Third) Mortgages* • **Versements fixes** / *Fixed Payments*
- **Prêt hypothécaire à proportion (ou ratio) élevée** / *High Ratio Mortgage*

| Terme | Définition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | y) Clause prévue dans certains contrats d'emprunt qui permet à l'emprunteur de rembourser une portion ou la totalité du principal restant dû avant échéance sans encourir de pénalité. Cela se limite souvent à un certain pourcentage du principal et ne peut être effectué qu'à un certain moment (p. ex. un versement de 10 % une fois par année).                                                                                                    |
|       | z) Combinaison de deux prêts hypothécaires dont le taux d'intérêt de l'un des prêts est plus élevé que l'autre afin de créer un nouveau prêt hypothécaire comportant un taux d'intérêt situé entre les deux taux originaux. On voit souvent de tels prêts lorsqu'une personne achète une nouvelle résidence, mais qu'il reste un prêt hypothécaire existant.                                                                                             |
|       | aa) Une fois que le prêt hypothécaire a été payé au complet, le prêteur doit enregistrer sur le titre de propriété une preuve que le prêt hypothécaire a été payé. Cet enregistrement met fin à l'intérêt du prêteur sur la propriété.                                                                                                                                                                                                                   |
|       | bb) Prêt habituellement utilisé pour autre chose que l'achat d'une résidence (p. ex. rénovations). Il peut s'agir d'un prêt garanti (p. ex. avec une hypothèque accessoire) ou non garanti. Vous pouvez « retirer » la somme au complet tout d'un coup ou retirer de plus petites sommes à plusieurs reprises jusqu'à ce que vous utilisiez le montant du prêt au complet. Le prêteur impute de l'intérêt sur la somme totale retirée et non remboursée. |
|       | cc) Premier prêt hypothécaire qui peut représenter jusqu'à 80 % de la valeur évaluée de la propriété ou du prix d'achat, selon le montant le moins élevé des deux.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|       | dd) Assurance garantie par le gouvernement ou une société privée pour protéger le prêteur contre un défaut de paiement de la part de l'emprunteur sur une hypothèque à proportion élevée (ou sur d'autres types d'hypothèques). Cette assurance est offerte par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Genworth Financial Inc. ou Canada Guaranty Mortgage Insurance Company.                                                        |



## MATHÉMATIQUES DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES : TYPES DE PAIEMENTS, AMORTISSEMENT ET TABLEAUX D'AMORTISSEMENT

N'oubliez pas que les versements hypothécaires peuvent être fixes ou variables. L'**amortissement** se rapporte au remboursement d'une dette en faisant des versements réguliers pendant une certaine période. Il s'agit du temps nécessaire pour rembourser une dette au complet. Un **tableau d'amortissement** est un tableau ou un graphique qui démontre comment chaque versement sur un prêt amorti (comme un prêt hypothécaire) est utilisé pour payer l'intérêt et rembourser le principal ainsi que la diminution du principal à rembourser avec le temps.

### SCÉNARIO

Martin et Cindy ont décidé d'acheter une maison. Ils trouvent une maison qui leur plait dans un bon quartier. Les vendeurs demandent 200 000 \$. Ils ont amassé 50 000 \$ pour la mise de fonds (25 % du prix d'achat). Ils se présentent à la banque, laquelle leur offre les modalités suivantes (c.-à-d. prêt hypothécaire n° 1) :

#### PRÊT HYPOTHÉCAIRE N° 1 :

|                                                |                         |
|------------------------------------------------|-------------------------|
| Principal à payer sur le prêt hypothécaire     | 150 000 \$              |
| Durée du prêt hypothécaire                     | 5 ans                   |
| Nombre de paiements et fréquence des paiements | 60 paiements mensuels   |
| Taux d'intérêt                                 | 5 %                     |
| Période d'amortissement                        | 25 ans (300 versements) |
| Versement hypothécaire mensuel                 | 876,00 \$               |

- **Remarque** – 5 % est le taux d'intérêt **annuel**. Cependant, les prêteurs hypothécaires perçoivent de l'intérêt en se fondant sur le taux d'intérêt **mensuel** correspondant. Le taux d'intérêt mensuel = 0,00416 % par mois (5 % = 0,05 par année divisé par 12 mois).
- **Calculs** – Pour créer un tableau d'amortissement, multipliez le principal restant par le taux d'intérêt mensuel pour obtenir le coût des intérêts mensuels. Soustrayez le coût des intérêts mensuels de chaque versement mensuel pour déterminer le principal qui sera remboursé chaque mois, puis soustrayez le principal mensuel payé du principal qui restait auparavant pour déterminer le principal restant pour la prochaine période de paiement. C'est-à-dire :
  - Principal restant \* taux d'intérêt mensuel = coût des intérêts mensuels
  - Versement mensuel - coût des intérêts mensuels = principal qui sera remboursé chaque mois
  - Principal restant de la période précédente - principal payé cette période = nouveau principal restant



## MÉTHODES DE PAIEMENT

Pour leurs versements hypothécaires mensuels, Cindy et Martin peuvent choisir parmi diverses méthodes de paiement, notamment :

1. **Versements mixtes fixes traditionnels (principal et intérêts).**
2. **Paiement de l'intérêt seulement.**
3. **Prêt hypothécaire à taux variable avec versements fixes ou variables.**
4. **Versements hypothécaires mensuels, à la quinzaine ou hebdomadaires.**
5. **Prêt hypothécaire sans intérêt.**

La somme que paieront Martin et Cindy pour leurs versements hypothécaires pendant la première année dépendra du type de paiement qu'ils choisiront. Selon la méthode de paiement choisie, Cindy et Martin paieront une quantité plus ou moins grande d'intérêts et le principal sera donc remboursé à différentes vitesses. Les tableaux suivants démontrent combien d'argent Martin et Cindy devront à la banque après avoir fait des versements hypothécaires pendant un an selon diverses méthodes de paiement.



## VERSEMENTS MIXTES FIXES TRADITIONNELS

Le tableau suivant démontre comment chaque versement fixe sur un prêt hypothécaire de 150 000 \$ est tout d'abord utilisé pour payer les intérêts sur le solde restant du prêt hypothécaire et que le reste est utilisé pour rembourser le principal restant dû à la banque. Ce calcul est répété pour chaque paiement pendant le terme du prêt hypothécaire.

| VERSEMENT      | INTÉRÊTS  | PRINCIPAL | PRINCIPAL RESTANT |
|----------------|-----------|-----------|-------------------|
| 0              | -         | -         | 150 000,00 \$     |
| 1 (876,00 \$)  | 624,00 \$ | 252,00 \$ | 149 748,00 \$     |
| 2 (876,00 \$)  | 622,95 \$ | 253,05 \$ | 149 494,95 \$     |
| 3 (876,00 \$)  | 621,90 \$ | 254,10 \$ | 149 240,85 \$     |
| 4 (876,00 \$)  | 620,84 \$ | 255,16 \$ | 148 985,69 \$     |
| 5 (876,00 \$)  | 619,78 \$ | 256,22 \$ | 148 729,47 \$     |
| 6 (876,00 \$)  | 618,71 \$ | 257,29 \$ | 148 472,19 \$     |
| 7 (876,00 \$)  | 617,64 \$ | 258,36 \$ | 148 213,83 \$     |
| 8 (876,00 \$)  | 616,57 \$ | 259,43 \$ | 147 954,40 \$     |
| 9 (876,00 \$)  | 615,49 \$ | 260,51 \$ | 147 693,89 \$     |
| 10 (876,00 \$) | 614,41 \$ | 261,59 \$ | 147 432,30 \$     |
| 11 (876,00 \$) | 613,32 \$ | 262,68 \$ | 147 169,62 \$     |
| 12 (876,00 \$) | 612,23 \$ | 263,77 \$ | 146 905,84 \$     |

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| <b>Versements totaux :</b>            | <b>10 512,00 \$</b>  |
| <b>Intérêts totaux :</b>              | <b>7 417,84 \$</b>   |
| <b>Principal remboursé au total :</b> | <b>3 094,16 \$</b>   |
| <b>Principal restant dû :</b>         | <b>146 905,00 \$</b> |



## PAIEMENT DES INTÉRÊTS SEULEMENT

Dans ce scénario, l'emprunteur paie seulement les intérêts sur la somme due et ne paie rien pour réduire le solde impayé du prêt. L'avantage de cette approche est que les paiements réguliers sont moins élevés. Cependant, la somme due demeure la même et devra être payée un jour. Plusieurs prêteurs offrent cette option. Elle pourrait être avantageuse pour des dettes de courte durée, particulièrement si l'emprunteur prévoit un afflux important d'argent qui lui permettra de rembourser le prêt au complet (p. ex. en raison de la vente d'un actif ou de l'obtention d'une prime au travail).

$$150\,000 \$ \times 5 \% / 12 \text{ MOIS} = 625,00 \$/\text{MOIS}$$

| VERSEMENT      | INTÉRÊTS  | PRINCIPAL | PRINCIPAL RESTANT |
|----------------|-----------|-----------|-------------------|
| 0 -            | -         | -         | 150 000,00 \$     |
| 1 (625,00 \$)  | 625,00 \$ | 0,00 \$   | 150 000,00 \$     |
| 2 (625,00 \$)  | 625,00 \$ | 0,00 \$   | 150 000,00 \$     |
| 3 (625,00 \$)  | 625,00 \$ | 0,00 \$   | 150 000,00 \$     |
| 4 (625,00 \$)  | 625,00 \$ | 0,00 \$   | 150 000,00 \$     |
| 5 (625,00 \$)  | 605,71 \$ | 0,00 \$   | 150 000,00 \$     |
| 6 (625,00 \$)  | 625,00 \$ | 0,00 \$   | 150 000,00 \$     |
| 7 (625,00 \$)  | 625,00 \$ | 0,00 \$   | 150 000,00 \$     |
| 8 (625,00 \$)  | 625,00 \$ | 0,00 \$   | 150 000,00 \$     |
| 9 (625,00 \$)  | 625,00 \$ | 0,00 \$   | 150 000,00 \$     |
| 10 (625,00 \$) | 625,00 \$ | 0,00 \$   | 150 000,00 \$     |
| 11 (625,00 \$) | 625,00 \$ | 0,00 \$   | 150 000,00 \$     |
| 12 (625,00 \$) | 625,00 \$ | 0,00 \$   | 150 000,00 \$     |

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| <b>Versements totaux :</b>            | <b>7 500,00 \$</b> |
| <b>Intérêts totaux :</b>              | <b>7 500,00 \$</b> |
| <b>Principal remboursé au total :</b> | <b>0,00 \$</b>     |
| <b>Principal restant dû :</b>         | <b>150 000 \$</b>  |



## PRÊT HYPOTHÉCAIRE À INTÉRÊT VARIABLE AVEC VERSEMENTS FIXES OU VARIABLES

Dans ce scénario, le taux d'intérêt n'est pas fixé pour la durée du terme, mais augmente ou diminue selon les conditions du marché. Cela est avantageux dans un marché où les taux d'intérêt restent constants ou sont à la baisse. Cependant, dans un marché où les taux d'intérêt sont à la hausse, les paiements augmentent avec le temps et pourraient devenir problématiques pour les personnes qui ont des revenus limités. Dans le cas d'un versement variable régulier, la somme consacrée au remboursement du capital pourrait demeurer constante, mais le paiement complet fluctuerait pour refléter la composante du versement qui se fonde sur le taux d'intérêt variable. Dans le cas d'un versement régulier à taux fixe, le versement régulier demeure constant et une somme plus ou moins grande est utilisée pour rembourser le principal une fois que la portion relative aux intérêts a été payée. Dans les prêts hypothécaires, les prêteurs utilisent toujours les versements pour payer les intérêts en premier et le reste est utilisé pour rembourser le principal.

### VERSEMENTS VARIABLES

| VERSEMENT       | INTÉRÊTS               | PRINCIPAL              | PRINCIPAL RESTANT |
|-----------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| 0               | -                      | -                      | 150 000,00 \$     |
| 1 (1 041,00 \$) | 625,00 <sup>3</sup> \$ | 416,00 <sup>4</sup> \$ | 149 584,00 \$     |
| 2 (1 039,27 \$) | 623,27 \$              | 416,00 \$              | 149 168,00 \$     |
| 3 (1 037,53 \$) | 621,53 \$              | 416,00 \$              | 148 752,00 \$     |
| 4 (1 023,40 \$) | 607,40 \$              | 416,00 \$              | 148 336,00 \$     |
| 5 (1 021,71 \$) | 605,71 \$              | 416,00 \$              | 147 920,00 \$     |
| 6 (1 020,01 \$) | 604,01 \$              | 416,00 \$              | 147 504,00 \$     |
| 7 (1 006,02 \$) | 590,02 \$              | 416,00 \$              | 147 088,00 \$     |
| 8 (1 004,35 \$) | 588,35 \$              | 416,00 \$              | 146 672,00 \$     |
| 9 (1 002,69 \$) | 586,69 \$              | 416,00 \$              | 146 256,00 \$     |
| 10 (988,84 \$)  | 572,84 \$              | 416,00 \$              | 145 840,00 \$     |
| 11 (987,21 \$)  | 571,21 \$              | 416,00 \$              | 145 424,00 \$     |
| 12 (985,58 \$)  | 569,58 \$              | 416,00 \$              | 145 008,00 \$     |

<sup>3</sup>En supposant un taux d'intérêt initial de 5 % et une diminution de 0,01 % tous les trois mois.

<sup>4</sup>En supposant que l'emprunteur fait des versements fixes pour rembourser le prêt en 30 ans.



|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| <b>Versements totaux :</b>            | <b>12 157,59 \$</b>  |
| <b>Intérêts totaux :</b>              | <b>7 165,59 \$</b>   |
| <b>Principal remboursé au total :</b> | <b>4 576,00 \$</b>   |
| <b>Principal restant dû :</b>         | <b>145 008,00 \$</b> |

**VERSEMENTS FIXES**

| VERSEMENT FIXE   | INTÉRÊTS               | PRINCIPAL | PRINCIPAL RESTANT |
|------------------|------------------------|-----------|-------------------|
| 0                | -                      | -         | 150 000,00 \$     |
| 1 (1 041,00 \$)  | 625,00 <sup>5</sup> \$ | 416,00 \$ | 149 584,00 \$     |
| 2 (1 041,00 \$)  | 623,27 \$              | 417,73 \$ | 149 166,27 \$     |
| 3 (1 041,00 \$)  | 621,53 \$              | 419,47 \$ | 148 746,80 \$     |
| 4 (1 041,00 \$)  | 607,40 \$              | 433,60 \$ | 148 313,20 \$     |
| 5 (1 041,00 \$)  | 605,71 \$              | 435,29 \$ | 147 877,91 \$     |
| 6 (1 041,00 \$)  | 604,01 \$              | 436,99 \$ | 147 440,92 \$     |
| 7 (1 041,00 \$)  | 590,02 \$              | 450,98 \$ | 146 989,93 \$     |
| 8 (1 041,00 \$)  | 588,35 \$              | 452,65 \$ | 146 537,28 \$     |
| 9 (1 041,00 \$)  | 586,69 \$              | 454,31 \$ | 146 082,97 \$     |
| 10 (1 041,00 \$) | 572,84 \$              | 468,16 \$ | 145 614,81 \$     |
| 11 (1 041,00 \$) | 571,21 \$              | 469,79 \$ | 145 145,01 \$     |
| 12 (1 041,00 \$) | 569,58 \$              | 471,42 \$ | 144 673,59 \$     |

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| <b>Versements totaux :</b>            | <b>12 492,00 \$</b>  |
| <b>Intérêts totaux :</b>              | <b>7 165,59 \$</b>   |
| <b>Principal remboursé au total :</b> | <b>5 326,41 \$</b>   |
| <b>Principal restant dû :</b>         | <b>144 673,59 \$</b> |

<sup>5</sup>En supposant un taux d'intérêt initial de 5 % et une diminution de 0,01 % tous les trois mois.



## VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES MENSUELS, BIMENSUELS, À LA QUINZAINE OU HEBDOMADAIRES

Habituellement, les versements hypothécaires sont calculés en se fondant sur un versement mensuel. Cependant, plusieurs prêteurs permettent maintenant aux emprunteurs de faire des versements plus fréquents. En général, plus les versements sont fréquents, moins vous payez d'intérêts. En fait, selon la façon dont le versement est calculé, en faisant un paiement à la quinzaine, vous ferez en réalité un paiement supplémentaire par année et rembourserez donc votre dette plus rapidement. De nombreuses personnes harmonisent la fréquence de leurs paiements à leur paie ou choisissent de payer l'hypothèque le plus rapidement possible. Il n'y a pas qu'une seule « bonne » façon.

### PRÊT HYPOTHÉCAIRE SANS INTÉRÊT

Bien qu'il soit inhabituel qu'un prêteur ne perçoive aucun intérêt, c'est une approche couramment utilisée lorsqu'un parent prête de l'argent à un enfant pour acheter une maison. Au Japon, à l'heure actuelle, on rapporte souvent que le taux d'intérêt est de 0 %. Dans le cadre de la sharia (la loi musulmane), les prêteurs n'ont pas le droit, pour des raisons religieuses, de percevoir des intérêts. Les prêts prennent souvent la forme de prêts sans intérêt, mais une somme est habituellement versée en contrepartie du prêt.

| VERSEMENT FIXE | INTÉRÊTS | PRINCIPAL              | PRINCIPAL RESTANT |
|----------------|----------|------------------------|-------------------|
| 0 -            | -        | -                      | 150 000,00 \$     |
| 1 (416,00 \$)  | 0,00 \$  | 416,00 <sup>6</sup> \$ | 149 584,00 \$     |
| 2 (416,00 \$)  | 0,00 \$  | 416,00 \$              | 149 168,00 \$     |
| 3 (416,00 \$)  | 0,00 \$  | 416,00 \$              | 148 752,00 \$     |
| 4 (416,00 \$)  | 0,00 \$  | 416,00 \$              | 148 336,00 \$     |
| 5 (416,00 \$)  | 0,00 \$  | 416,00 \$              | 147 920,00 \$     |
| 6 (416,00 \$)  | 0,00 \$  | 416,00 \$              | 147 504,00 \$     |
| 7 (416,00 \$)  | 0,00 \$  | 416,00 \$              | 147 088,00 \$     |
| 8 (416,00 \$)  | 0,00 \$  | 416,00 \$              | 146 672,00 \$     |
| 9 (416,00 \$)  | 0,00 \$  | 416,00 \$              | 146 256,00 \$     |
| 10 (416,00 \$) | 0,00 \$  | 416,00 \$              | 145,840.00 \$     |
| 11 (416,00 \$) | 0,00 \$  | 416,00 \$              | 145 424,00 \$     |
| 12 (416,00 \$) | 0,00 \$  | 416,00 \$              | 145 008,00 \$     |

<sup>6</sup>En supposant que l'emprunteur fait des versements fixes pour rembourser le prêt en 30 ans.



|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| <b>Versements totaux :</b>            | <b>4 992,00 \$</b>   |
| <b>Intérêts totaux :</b>              | <b>0,00 \$</b>       |
| <b>Principal remboursé au total :</b> | <b>4 992,00 \$</b>   |
| <b>Principal restant dû :</b>         | <b>145 008,00 \$</b> |

## Discussion

1. Quels sont les avantages et désavantages de chaque méthode de paiement?
2. Quelles circonstances vous pousseraient à choisir une méthode de paiement plutôt qu'un autre?

## MATHÉMATIQUES DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

En plus de l'hypothèque no 1 décrite ci-dessus, Martin et Cindy décident d'envisager une hypothèque comportant les modalités suivantes (p. ex. hypothèque n° 2) :

### HYPOTHÈQUE N° 2 :

|                                                       |                                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Principal à payer sur le prêt hypothécaire</b>     | <b>150 000 \$</b>              |
| <b>Durée</b>                                          | <b>5 ans</b>                   |
| <b>Nombre de paiements et fréquence des paiements</b> | <b>60 paiements mensuels</b>   |
| <b>Taux d'intérêt</b>                                 | <b>3,0 %</b>                   |
| <b>Période d'amortissement</b>                        | <b>25 ans (300 versements)</b> |
| <b>Versement hypothécaire mensuel</b>                 | <b>709,87 \$</b>               |

- **Remarque** – Le taux d'intérêt annuel est de 3 %. Cependant, les prêteurs hypothécaires perçoivent de l'intérêt en se fondant sur le taux d'intérêt mensuel correspondant. Le taux d'intérêt mensuel = 0,0025 % par mois (3 % = 0,03 par année divisé par 12 mois).



- **Calculs** – Pour créer un tableau d'amortissement, multipliez le principal restant par le taux d'intérêt mensuel pour obtenir le coût des intérêts mensuels. Soustrayez le coût des intérêts mensuels de chaque versement mensuel pour déterminer le principal qui sera remboursé chaque mois, puis soustrayez le principal mensuel payé du principal qui restait auparavant pour déterminer le principal restant pour la prochaine période de paiement. C'est-à-dire :
  - Principal restant \* taux d'intérêt mensuel = coût des intérêts mensuels
  - Versement mensuel - coût des intérêts mensuels = principal qui sera remboursé chaque mois
  - Principal restant de la période précédente - principal payé cette période = nouveau principal restant

### 1. Calculez ce qui suit :

- Quelle somme Martin et Cindy paieront en versements hypothécaires pendant la première année.
- Quelle portion de cette somme sera utilisée pour payer les intérêts.
- Quelle portion de cette somme sera utilisée pour rembourser le principal.
- Combien d'argent Martin et Cindy devront à la banque après avoir fait des versements hypothécaires pendant un an.
- En pourcentage, quelle portion de leurs versements annuels sera utilisée pour payer les intérêts et quelle portion sera utilisée pour rembourser le principal.

| VERSEMENT     | INTÉRÊTS  | PRINCIPAL | PRINCIPAL RESTANT |
|---------------|-----------|-----------|-------------------|
| 0             | -         | -         | 150 000,00 \$     |
| 1 (709,87 \$) | 375,00 \$ | 334,87 \$ | 149 665,13 \$ ... |
| 2             |           |           |                   |
| 3             |           |           |                   |
| 4             |           |           |                   |
| 5             |           |           |                   |
| 6             |           |           |                   |
| 7             |           |           |                   |
| 8             |           |           |                   |
| 9             |           |           |                   |
| 10            |           |           |                   |
| 11            |           |           |                   |
| 12            |           |           |                   |



|                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Total des versements pendant l'année :                                                              |  |
| Intérêts payés au total :                                                                           |  |
| Principal remboursé au total :                                                                      |  |
| Principal restant dû:                                                                               |  |
| Portion, en pourcentage, des versements totaux pour l'année qui représente les intérêts payés :     |  |
| Portion, en pourcentage, des versements totaux pour l'année qui représente le principal remboursé : |  |

**2. En quoi les modalités du prêt hypothécaire n° 2 diffèrent-elles de celles du prêt hypothécaire n° 1? Qu'est-ce qui pourrait expliquer cette différence?**

**3. Comparez et contrastez le prêt hypothécaire n° 2 et le prêt hypothécaire n° 1. Quel prêt hypothécaire est le plus avantageux pour l'emprunteur? Pourquoi?**



## NÉGOCIATION D'UNE CONVENTION DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE FICTIVE

### DIRECTIVES CONDIFENTIONNELLES POUR LE DÉBITEUR/LA DÉBITRICE HYPOTHÉCAIRE (« EMPRUNTEUR/EMPRUNTEUSE »)

Vous travaillerez en équipe de deux pour négocier une convention de prêt hypothécaire fictive en vue de l'achat d'une maison. Un élève jouera le rôle de débiteur/débitrice hypothécaire et l'autre jouera le rôle de créancier/créancière hypothécaire. Examinez les faits ci-dessous. Avant de commencer les négociations, prenez le temps de réfléchir à votre stratégie et à vos tactiques de négociation, et consignez les détails dans le *Plan de négociation*. Remplissez toutes les sections du *Plan de négociation*, sauf la section « Entente définitive négociée ». Il pourrait vous être utile de consulter le document *Introduction à la négociation* du Module 2. Lorsque les deux parties sont prêtes, commencez les négociations. L'objectif est de définir les modalités de votre convention hypothécaire et d'en consigner les détails dans la *Convention de prêt hypothécaire*. Vous devez également remplir le plan de paiement pour un prêt hypothécaire d'un an.

#### LES FAITS

- Le prix d'achat est de 250 000 \$.
- Vous avez versé au vendeur un acompte de 5 000 \$ dans le cadre de la convention d'achat-vente.
- Vous disposez de 20 000 \$ que vous pourrez utiliser comme mise de fonds pour l'achat de la maison.
- Le taux d'intérêt affiché par la banque est de 5,0 %. Vous avez entendu dire que les banques peuvent offrir des réductions pouvant aller jusqu'à 0,75 %.
- Vous souhaitez obtenir la plus longue période d'amortissement possible et un prêt hypothécaire d'une durée de 5 ans.
- Vous voulez avoir le droit de faire des remboursements anticipés d'au moins 5 % par année.
- Il est prévu que vous achèterez votre maison dans 45 jours à compter d'aujourd'hui.
- Vous voulez faire des versements bimensuels, ce qui coïncide avec votre paie.
- Vous êtes client(e) de la banque depuis les 15 dernières années et vous avez contracté divers prêts pour des voitures et d'autres achats importants et vous avez toujours fait vos paiements à temps et en entier.



## DIRECTIVES CONDIFENTIONNELLES POUR LE CRÉANCIER/LA CRÉANCIÈRE HYPOTHÉCAIRE (« EMPRUNTEUR/EMPRUNTEUSE »)

Vous travaillerez en équipe de deux pour négocier une convention de prêt hypothécaire fictive en vue de l'achat d'une maison. Un élève jouera le rôle de débiteur/débitrice hypothécaire et l'autre jouera le rôle de créancier/créancière hypothécaire. Examinez les faits ci-dessous. Avant de commencer les négociations, prenez le temps de réfléchir à votre stratégie et à vos tactiques de négociation, et consignez les détails dans le *Plan de négociation*. Remplissez toutes les sections du *Plan de négociation*, sauf la section « Entente définitive négociée ». Il pourrait vous être utile de consulter le document *Introduction à la négociation* du Module 2. Lorsque les deux parties sont prêtes, commencez les négociations. L'objectif est de définir les modalités de votre convention hypothécaire et d'en consigner les détails dans la *Convention de prêt hypothécaire*. Vous devez également remplir le plan de paiement pour un prêt hypothécaire d'un an.

### LES FAITS

- Le prix d'achat est de 250 000 \$.
- L'emprunteur/emprunteuse a versé au vendeur un acompte de 5 000 \$ dans le cadre de la convention d'achat-vente.
- L'emprunteur/emprunteuse dispose de 20 000 \$ qu'il ou elle peut verser comme mise de fonds pour l'achat de la maison.
- Le taux d'intérêt affiché par la banque est de 5,0 %. Vous pouvez offrir un rabais pouvant aller jusqu'à 1,0 % pour les bons clients.
- La banque n'a pas de préférence en ce qui a trait à la période d'amortissement, la durée du prêt hypothécaire, ou le plan de paiement. Cependant, la période d'amortissement maximale est de 30 ans et la banque offre des prêts d'une durée de 6 mois, 1, 2, 3, 5, 7 et 10 ans.
- La banque permet aux clients de faire des remboursements anticipés d'un maximum de 10 % par année.
- L'emprunteur/emprunteuse prévoit acheter la maison dans 45 jours.
- L'emprunteur/emprunteuse est client(e) de la banque depuis les 15 dernières années et a contracté divers prêts pour des voitures et d'autres achats importants et a toujours fait ses paiements à temps et en entier.
- Le montant du prêt et les cotes de crédit sont dans les limites de tolérance de la banque pour des hypothèques similaires.



## HORAIRE DES NÉGOCIATIONS\*

| Se préparer aux négociations                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Élaborez votre plan de négociation                                   | Chaque élève (emprunteur/emprunteuse et prêteur/prêteuse) doit remplir son <i>Plan de négociation</i> individuellement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 10 min. |
| Négociation entre l'emprunteur/emprunteuse et le prêteur/la prêteuse |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
| Étape 1                                                              | L'emprunteur/emprunteuse et le prêteur/la prêteuse doivent déterminer quels sont les points qui doivent faire l'objet de discussions et de négociations.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5 min.  |
| Étape 2                                                              | L'emprunteur/emprunteuse et le prêteur/la prêteuse se rencontrent pour discuter de la possibilité d'obtenir un prêt hypothécaire et des modalités de ce prêt. Les élèves négocient les conditions pour l'octroi du prêt et l'emprunt des fonds. Pendant cette étape, mettez de l'avant des propositions qui satisfont aux intérêts des deux parties. Vous pouvez vous entendre sur des points de négociation individuels ou sur l'ensemble des points.                                                                             | 20 min. |
| Étape 3                                                              | Consignez les points sur lesquels vous vous êtes entendus relativement au prêt hypothécaire dans la <i>Convention de prêt hypothécaire</i> aux fins de signature par les parties. En général, c'est le prêteur/la prêteuse qui accorde un prêt selon certaines modalités sur lesquelles les parties doivent s'entendre et l'emprunteur/emprunteuse accepte le prêt si le tout lui convient. Demandez au prêteur/à la prêteuse de signer pour accorder le prêt et à l'emprunteur/emprunteuse de signer pour accepter les modalités. | 5 min.  |
| Procédez à une mise en commun                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
| Discussion en groupe-classe                                          | Discutez avec le groupe-classe en comparant les résultats des négociations. Il y aura plusieurs résultats différents, illustrant qu'il n'y a pas qu'une seule bonne réponse dans une négociation, mais que la bonne réponse est plutôt une entente que les parties jugent satisfaisante.                                                                                                                                                                                                                                           | 15 min. |

\*Les délais sont approximatifs et ne sont que des suggestions. Il arrive parfois que les parties concluent une entente pendant la première rencontre, mais cette rencontre dure souvent plusieurs heures. Selon la complexité de l'affaire, plusieurs rencontres peuvent être nécessaires avant d'en arriver à une entente.



## PLAN DE NÉGOCIATION

### OBJECTIFS/POINTS À ABORDER :

### STRATÉGIE GLOBALE :

### TACTIQUES ET TECHNIQUES :

### OFFRES :

| Offre d'ouverture | Cible | Résultat final recherché |
|-------------------|-------|--------------------------|
|                   |       |                          |

### ENTENTE DÉFINITIVE NÉGOCIÉE :



## CONVENTION DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

|                                                       |  |
|-------------------------------------------------------|--|
| <b>Principal à payer sur le prêt hypothécaire</b>     |  |
| <b>Durée du prêt hypothécaire</b>                     |  |
| <b>Nombre de paiements et fréquence des paiements</b> |  |
| <b>Taux d'intérêt</b>                                 |  |
| <b>Taux d'intérêt mensuel</b>                         |  |
| <b>Période d'amortissement</b>                        |  |
| <b>Versement hypothécaire mensuel</b>                 |  |
| <b>Droit de remboursement par anticipation</b>        |  |

---

Signature, emprunteur/emprunteuse

---

Signature, prêteur/prêteuse