Question d'argent

Cahier 6

Bâtir un crédit et acheter une maison

Commanditaire principal

LA PROMESSE TD PRÊTS À AGIR

ABC Alpha pour la vie Canada

Droits d’auteur © 2025 ABC Alpha pour la vie Canada

MMCRCHB2025-01-22-2-FR

Publié pour la première fois en 2024 par ABC Alpha pour la vie Canada

Tous droits réservés.

ABC Alpha pour la vie Canada remercie son partenaire fondateur, le Groupe Financier Banque TD, pour son soutien quant au programme *Question d’argent*.

Imprimé au Canada

Question d’argent est remis à divers organisations à travers le pays par ABC Alpha pour la vie Canada.

Commanditaire principal

LA PROMESSE TD
PRÊTS À AGIR

Question d'argent

Bienvenue à *Question d'argent*!

Question d'argent a été conçu pour vous aider à bien prendre soin de vous, en vous permettant de bien prendre soin de votre argent. Nous parlerons de la gestion financière en ligne et dans votre vie de tous les jours.

Qui que vous soyez ou quelle que soit votre situation, vous pouvez avoir du mal à penser et à parler ouvertement de finances. Cela peut être difficile même avec des personnes que vous connaissez bien. Pour un début, soyez patient. Au fur et à mesure que vous en apprendrez davantage, vous vous perfectionnerez dans votre gestion financière. Ensuite, vous pouvez même commencer à être plus à l'aise.

Lorsque vous vous sentez à l'aise par rapport à votre gestion financière, vous ressentez moins de stress et vous avez plus de temps et d'énergie à consacrer aux personnes et aux choses qui vous tiennent à cœur.

Qu'allez-vous apprendre?

Dans l'atelier d'aujourd'hui, vous apprendrez comment :

- savoir si l'achat d'une maison vous convient;
- déterminer le montant que vous pourrez emprunter;
- déterminer le montant que vous pourriez avoir besoin d'épargner;
- créer ou améliorer votre crédit.

L'achat d'une maison est-il fait pour vous?

Acheter une maison est une grosse décision. C'est excitant! Mais cela peut aussi être frustrant et difficile.

Lorsque vous vous demandez si vous voulez acheter une maison, posez-vous quelques questions :

- Pourquoi voulez-vous posséder une maison?
- Comment la possession d'une maison affectera-t-elle votre vie?
- Avez-vous du temps et de l'énergie pour l'entretien et les travaux supplémentaires?
- Êtes-vous préparé à assumer les coûts de possession d'une maison?

Prenez le temps d'écrire votre opinion. Vous pouvez partager votre réponse avec un partenaire ou le groupe.

Avantages et inconvénients de la location par rapport à la possession d'une maison

La location et la possession ont toutes deux des avantages et des inconvénients. Vous pourriez penser que certains de ces avantages ou inconvénients sont plus importants que d'autres. C'est correct, les besoins sont différents pour chaque personne.

Voici quelques-uns des avantages et des inconvénients de louer ou d'être propriétaire d'une maison.

Location		**Possession**	
Avantages	**Inconvénients**	**Avantages**	**Inconvénients**
Coûts d'entretien faibles ou moindres	Loyer peut augmenter avec le temps	Liberté de rénover ou de décorer	Risque de perte de valeur au fil du temps
Fonds supplémentaires disponibles pour d'autres activités	Ne bâtissez pas votre propre investissement	Bâtissez votre propre investissement	Coûts imprévus de réparation ou d'entretien
Flexibilité. C'est facile de déménager si vous changez d'avis	Peut être moins stable, par exemple si le propriétaire décide de vendre	Stabilité et impression du contrôle	Peut-être très cher au début

Discussion de groupe

- Selon votre expérience, y a-t-il d'autres avantages ou inconvénients?
- Quels sont les principaux avantages et inconvénients pour vous?
- Est-ce que louer ou acheter une maison convient mieux à votre situation actuelle?

Auto-évaluation

Pensez à votre vie maintenant. Ensuite, réfléchissez à votre vision de votre vie dans 5, 10 ou 20 ans. Où voulez-vous habiter? Avec qui voulez-vous habiter?

Consultez vos réponses des pages précédentes. Pensez à la discussion que vous avez eue avec le groupe ou votre partenaire.

Cochez l'option qui vous convient le mieux :

- ☐ Je pense que je suis prêt ou prête à acheter une maison. Je comprends les coûts et je veux savoir quelles mesures prendre pour me préparer à acheter.
- ☐ Je veux acheter une maison, mais je ne suis pas sûr ou sûre d'en avoir les moyens. Je veux savoir combien cela pourrait coûter et ce que je peux faire pour que l'achat soit possible.
- ☐ Je veux acheter une maison éventuellement, mais pas maintenant. Je veux faire un plan pour être prêt ou prête à acheter dans 5 ou 10 ans.
- ☐ Je ne suis pas convaincu que l'acquisition d'une maison soit la meilleure décision pour moi. Je souhaite en savoir plus.
- ☐ Aucun de ces points ne s'applique à moi. Voici ma situation :

Façons de s'acheter une maison

La plupart des gens n'épargnent pas le montant total d'une maison avant de l'acheter. Ils épargnent plutôt une **mise de fonds** et obtiennent une **hypothèque** pour couvrir le reste du coût de la maison.

Pour obtenir une hypothèque, vous devez démontrer à un **prêteur** que vous avez les moyens de le rembourser. Il faut aussi lui montrer que vous n'avez pas beaucoup d'autres **dettes**.

La **mise de fonds** est le montant d'argent que vous consacrez à l'achat d'une maison. Il ne s'agit généralement que d'une partie du coût de la maison.

Une **hypothèque** est un prêt qui couvre le reste du coût d'achat d'une maison.

Un **prêteur** est une banque, une coopérative de crédit ou une entreprise qui vous permet d'emprunter de l'argent, comme une hypothèque.

La **dette** est de l'argent que vous avez emprunté et que vous devez rembourser. Le montant de la dette comprend généralement le montant que vous avez emprunté plus les intérêts.

Vous et le prêteur vous entendez sur le montant de l'hypothèque, le **taux d'intérêt** et la **durée**. Vous rembourserez l'hypothèque sur la durée, y compris le montant initial plus les **intérêts**. Cela signifie que vous rembourserez plus que ce que vous avez emprunté au prêteur.

Les **intérêts** sont des frais que vous payez pour emprunter de l'argent. Lorsque vous obtenez un prêt ou utilisez le crédit, vous devez rembourser le montant que vous avez emprunté plus les intérêts. Le montant de l'intérêt est généralement exprimé en pourcentage du montant que vous avez emprunté.

Le **taux d'intérêt** est le montant des intérêts que vous paierez, par exemple 4 %.

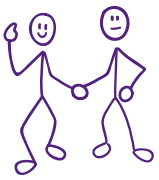
La **durée** est la période pendant laquelle vous aurez l'hypothèque, soit environ 5 ans. La plupart des gens prennent plusieurs durées pour rembourser leur hypothèque.

Voici Serena

Serena et son fils sont au Canada depuis 2 ans. Serena continue à bâtir des **antécédents de crédit**. Elle ne sait pas trop où elle veut vivre à long terme. Elle occupe un bon emploi, mais actuellement, la grande partie de son revenu est utilisée pour les dépenses de subsistance, le service de garde de son fils et le remboursement d'une partie de sa dette contractée pour son arrivée au Canada. Elle dispose de peu d'argent à épargner.

Serena sait qu'elle veut acheter une maison pour elle-même et son fils. Mais elle ne sait pas si elle peut se le permettre en ce moment. Elle veut en savoir plus sur la façon d'acheter une maison afin de pouvoir planifier.

Vos **historiques de crédit** sont des renseignements sur les personnes à qui vous avez emprunté de l'argent et le temps que vous prenez pour les rembourser.



Voici CJ et Layla

CJ et Layla sont mariés et espèrent acheter une maison depuis un moment. Ils ont tous les deux des emplois stables et un bon crédit. Ils ont remboursé la majeure partie de leur dette et épargnent déjà pour une mise de fonds. Ils pensent qu'ils sont prêts à acheter une maison et ils veulent établir un plan plus détaillé pour pouvoir demander un prêt hypothécaire.

Discussion de groupe

- Serena sait qu'elle n'est pas encore prête à acheter une maison. Que pourrait-elle faire maintenant pour se rapprocher de son objectif?
- Que pourrait faire Serena si elle est déçue par sa situation financière?
- Selon vous, quels choix ou quelles circonstances ont contribué à faire que CJ et Layla se sentent prêts à acheter une maison?
- Est-il risqué d'acheter une maison avec une autre personne? Ou est-ce que ça facilite les choses?

Examinez votre situation financière

Avant de commencer à chercher des maisons en vente, étudiez vos finances. Cela vous permet d'abord de vous faire une idée du montant que vous pouvez vous permettre de dépenser pour une maison. Cela peut vous permettre d'éviter de vous enthousiasmer pour une maison qui dépasse votre budget.

Analysez combien vous gagnez, dépensez et épargnez chaque mois. Regardez aussi vos épargnes et vos dettes. Si vous achetez une maison avec une autre personne, comme un partenaire, incluez également ses revenus et ses dépenses.

Vérifier votre dossier de crédit

Avant de vous accorder une hypothèque, les prêteurs vérifient comment vous gérez votre argent. Cela facilite leur décision quant au remboursement d'un prêt hypothécaire. Ils le font en examinant votre **dossier de crédit**.

Vous pouvez également consulter votre dossier de crédit. Il est recommandé de vérifier votre propre dossier de crédit avant de commencer à faire une demande de prêt hypothécaire. Vous pouvez vous assurer qu'il n'y a pas d'erreurs. Vous pouvez aussi voir si vous avez une bonne **cote de crédit**.

Si votre cote de crédit est faible, vous pouvez la bâtir ou l'améliorer avant de faire une demande d'hypothèque. Ainsi,, vous aurez les meilleures chances d'obtenir un prêt hypothécaire adapté à vos besoins.

Votre **dossier de crédit** contient votre historique de crédit. Il indique à qui vous avez emprunté de l'argent et si vous l'avez remboursé à temps.

Votre **cote de crédit** est une note qui prédit la probabilité que vous remboursiez un prêt en fonction de vos historiques de crédit.

Comment obtenir votre dossier de crédit gratuit

La vérification de votre dossier de crédit est gratuite. Vous pouvez obtenir votre dossier de crédit en ligne, par la poste ou par téléphone. Vous pouvez commander un dossier de crédit auprès de chaque **agence de crédit** :

- Equifax
- TransUnion

TransUnion appelle son dossier de crédit une « divulgation du consommateur ».

Une **agence de crédit** est une société qui collecte des informations sur votre utilisation des prêts et du crédit. Au Canada, les deux principales agences d'évaluation du crédit sont Equifax et TransUnion.

Lisez attentivement votre dossier de crédit. Recherchez :

- des erreurs, comme une mauvaise adresse ou date de naissance;
- des comptes qui ne vous appartiennent pas;
- des paiements marqués «en retard» lorsque vous avez payé à temps.

Bâtir ou améliorer votre crédit

Si vous avez eu de la difficulté à gérer votre argent par le passé ou si vous venez d'arriver au Canada, vous n'avez peut-être pas beaucoup de crédit ou votre cote de crédit est peut-être faible. C'est correct. Vous pouvez bâtir ou améliorer votre crédit.

Les cartes de crédit peuvent constituer un moyen précieux de bâtir votre dossier de crédit. Mais seulement si vous les utilisez correctement. Voici 6 mesures que vous pouvez prendre pour favoriser la création d'un historique de crédit solide lors de l'utilisation de votre carte de crédit.

- Payez vos factures à temps de carte de crédit à temps.
- Si vous ne pouvez pas payer le montant total, effectuez au moins le paiement minimum.
- Remboursez vos soldes de carte de crédit et les prêts aussi rapidement que possible.
- N'utilisez pas l'intégralité du crédit que la carte vous propose. Parfois, les individus qualifient cela d' «optimisation» de votre carte de crédit. Les prêteurs apprécient de constater que vous utilisez uniquement le crédit dont vous avez besoin. Essayez d'utiliser moins de 30 % de votre crédit.
- Ne fermez pas un compte de carte de crédit même si vous décidez de ne plus l'utiliser. Le fait d'avoir une carte de crédit que vous n'utilisez pas peut contribuer à améliorer vos historiques de crédit. Si vous ne prévoyez pas de l'utiliser, il n'est pas nécessaire de porter la carte dans votre portefeuille chaque jour.

Soyez gentil envers vous-même! Les historiques de crédit peuvent être difficiles à bâtir et peuvent prendre beaucoup de temps. Il est possible que tout ne soit pas parfait dès le début, mais il est possible d'apprendre de ses erreurs et de continuer.

Préapprobation pour une hypothèque

L'approbation préalable d'un prêt hypothécaire signifie qu'un prêteur examine votre situation financière et indique le montant qu'il est prêt à vous prêter et à quel taux d'intérêt. Il évalue également vos paiements hypothécaires.

Une préapprobation vous permet de déterminer vos capacités financières pour acheter une maison. Les prêteurs garantissent habituellement l'approbation préalable pendant un certain temps, par exemple 3 mois ou 6 mois.

L'approbation préalable d'un prêt hypothécaire est lorsqu'un prêteur évalue le montant qu'il vous prêtera, le taux d'intérêt et les paiements. Certaines banques appellent cela la préqualification ou la préautorisation.

L'approbation préalable ne signifie pas que votre prêt hypothécaire est garanti. Votre prêteur doit approuver la maison que vous voulez acheter avant de vous offrir officiellement l'hypothèque.

Le montant préapprouvé est le prêt hypothécaire maximal que le prêteur vous offrira. Mais cela ne signifie pas que vous devez utiliser la totalité du montant. Vous pouvez demander une hypothèque plus petite que celle pour laquelle vous avez été préapprouvé.

Penser à une hypothèque

Lorsque vous commencez à explorer les hypothèques, termes nouveaux peuvent paraître un peu surprenants. Voici une liste rapide des mots et des options pour vous assister dans la recherche de la réponse la plus adaptée à vos besoins.

Période d'amortissement

Le temps nécessaire pour rembourser le montant total de l'hypothèque. Les prêteurs utilisent la période d'amortissement pour calculer vos paiements hypothécaires.

Si votre mise de fonds est inférieure à 20 %, la période d'amortissement maximale est :

- 30 ans si vous achetez une première maison;
- 30 ans si vous achetez une maison nouvellement construite;
- 25 ans dans tous les autres cas.

Durée de l'hypothèque

C'est la durée de votre hypothèque. La plupart des durées sont entre 6 mois et 10 ans. La majorité des gens prennent plusieurs durées pour rembourser la totalité de l'hypothèque.

Calendrier de paiement

La fréquence à laquelle vous faites des paiements hypothécaires à votre prêteur. Vous pourriez choisir entre :

- mensuel : 1 paiement par mois;
- bimensuel : 2 paiements par mois;
- bihebdomadaire : 1 paiement chaque 2 semaines;
- hebdomadaire : 1 paiement par semaine;
- bihebdomadaire **accéléré** : 1 paiement chaque 2 semaines;
- hebdomadaire accéléré : 1 paiement par semaine.

Chaque année, grâce aux paiements **accélérés**, vous pouvez rembourser une plus grande partie de votre prêt hypothécaire, ce qui peut vous permettre d'économiser de l'argent sur les intérêts.

Combien pouvez-vous emprunter?

Avant discuter avec des prêteurs, vous pouvez faire des calculs pour déterminer la somme que vous pouvez vous permettre de dépenser en paiements hypothécaires mensuels. Cela vous aide à comprendre comment l'achat d'une maison pourrait s'inscrire dans votre budget mensuel.

Les prêteurs utilisent deux calculs importants pour déterminer le montant que vous pourriez vous permettre de payer en tant que paiement hypothécaire :

1. **le revenu comparé aux coûts du logement;**
2. **le revenu comparé à la charge totale de la dette.**

1. Revenu comparé aux coûts du logement

Les coûts du logement incluent :

- le paiement hypothécaire;
- **l'impôt foncier**;
- les frais de chauffage;
- 50 % des **frais d'un condo ou d'une association de propriétaires** si vous prévoyez acheter une maison qui en a.

Les **taxes foncières** sont facturées par votre ville en fonction de la valeur de votre maison.

Si vous achetez un condo ou une maison dans un quartier géré par une association de propriétaires, des **frais de condo ou d'association** peuvent vous être facturés. Ces frais couvrent les coûts des aires communes comme le stationnement, les ascenseurs, les gymnases et les piscines.

Le coût mensuel de votre logement devrait être inférieur à 39 % du revenu avant impôt du ménage. C'est encore mieux s'il est inférieur à 32 %.

Multipliez ces pourcentages par le revenu mensuel total du ménage pour connaître le coût maximal et le coût recommandé du logement. Si vous achetez une maison avec une autre personne, n'oubliez pas d'inclure également son revenu.

Calculs monétaires

Calculez les coûts mensuels maximums et recommandés pour CJ et Layla, et pour Serena. Vous pouvez vérifier vos réponses à la page 27.

Revenus et coûts de logement de CJ et Layla

CJ gagne 40 000 $ par an. Layla gagne 45 000 $ par an. Ensemble, ils gagnent 85 000 $ par année.

Revenu mensuel total de CJ et Layla =

85 000 $ ÷ 12 = _____ $

Coût mensuel maximum du logement de CJ et Layla =

_____ $ x 0,39 = _____ $

Coûts mensuels recommandés pour le logement de CJ et Layla =

_____ $ x 0,32 = _____ $

Les revenus et les coûts de logement de Serena

Serena gagne 39 000 $ par an.

Revenu mensuel de Serena =

39 000 $ ÷ 12 = _____ $

Frais de logement mensuels maximum de Serena =

_____ $ x 0,39 = _____ $

Frais de logement mensuels recommandés pour Serena =

_____ $ x 0,32 = _____ $

Calculs monétaires

Calculez maintenant les coûts de logement maximums et recommandés pour vous-même.

Vos revenus et vos coûts de logement

Essayez avec le revenu mensuel de votre ménage.

Je gagne _____$ par an.

Si j'ai un partenaire qui achètera la maison avec moi, il gagne

_____ $ par an.

Ensemble, nous gagnons _____ $ par an.

Mon revenu mensuel total du ménage =

_____ $ ÷ 12 = _____ $

Coût mensuel maximum du logement =

_____ $ x 0,39 = _____ $

Frais de logement mensuels recommandés =

_____ $ x 0,32 = _____ $

2. Revenu par rapport à la dette totale

Votre **charge totale de dettes** comprend :

- les frais de logement;
- les paiements de prêt ou location de voiture;
- les paiements par carte de crédit;
- les remboursements de prêts étudiants;
- les paiements de marge de crédit;
- les pensions alimentaires pour enfants ou du conjoint;
- tout autre paiement mensuel de la dette.

La **charge totale de dettes** est le montant que vous dépensez chaque mois pour les coûts de logement et les paiements de la dette, comme les prêts automobiles, les paiements par carte de crédit et les paiements du prêt étudiant.

Votre charge totale de dettes devrait être inférieur à 44 % du revenu de votre ménage avant les impôts. C'est encore mieux si c'est moins de 40 %.

Multipliez ces pourcentages par votre revenu mensuel total pour trouver la charge totale et maximale de dettes recommandée. Si vous achetez une maison avec une autre personne, n'oubliez pas d'inclure également son revenu.

Calculs monétaires

Calculez la charge totale et maximale de dettes recommandée pour CJ et Layla, et pour Serena. Vous pouvez vérifier vos réponses à la page 27.

Revenus et charge totale de dettes de CJ et Layla

CJ gagne 40 000 $ par an. Layla gagne 45 000 $ par an. Ensemble, ils gagnent 85 000 $ par année.

Revenu mensuel total de CJ et Layla = 85 000 $ ÷ 12 = 7 083 $

Charge totale mensuelle de dettes maximale de CJ et Layla =

7 083 $ x 0,44 = _____ $

Charge totale mensuelle de dettes recommandée pour CJ et Layla =

7 083 $ x 0,40= _____ $

Revenu et charge totale de dettes de Serena

Serena gagne 39 000 $ par an.

Revenu mensuel de Serena = 39 000 $ ÷ 12 = 3 250 $

Charge totale mensuelle de dettes maximale de Serena =

3 250 $ x 0,44 =_____ $

Charge totale mensuelle de dettes recommandée pour Serena =

3 250 $ x 0,40 =_____ $

Votre revenu et votre charge totale de dettes

Essayez avec le revenu mensuel de votre ménage :

Mon revenu mensuel du ménage = _____ $

Charge totale mensuelle de dettes maximale =

_____ $ x 0,44 = _____ $

Charge totale mensuelle de dettes recommandée =

_____ $ x 0,4 = _____ $

De combien avez-vous besoin pour une mise de fonds?

La mise de fonds est le montant que vous consacrez à l'achat d'une maison. Votre hypothèque couvre le reste du coût. Le gouvernement a des règles sur la mise de fonds minimale dont vous aurez besoin, en fonction du coût de la maison :

Prix de la maison	Mise de fonds minimale
500 000 $ ou moins	5% du prix
De 500 000 $ à 1 499 999 $	5 % de la première tranche de 500 000 $ plus 10 % du reste du coût
1,5 million de $ ou plus	20% du prix

Si vous avez un travail autonome ou si votre cote de crédit est faible, votre prêteur pourrait demander une mise de fonds plus importante.

Supposons qu'une maison coûte 350 000 $. Quelle est la mise de fonds minimale?

5 % du prix = 350 000 $ x 0,05 = 17 500 $

Mise de fonds minimale = 17 500 $

Essayons maintenant

Quelle est la mise de fonds minimale pour une maison qui coûte 425 000 $?

5 % du prix =

425 000 $ x 0,05 = _____ $

Mise de fonds minimale =_____ $

Quelle est la mise de fonds minimale pour une maison qui coûte 600 000 $?

5 % de la première tranche de 500 000 $ =

500 000 $ x 0,05 = _____$

10 % du reste =

100 000 $ x 0,10 = _____ $

Mise de fonds minimale =_____$

Vérifiez vos réponses à la page 27.

Est-il préférable d'avoir une mise de fonds plus importante?

Vous devez payer au moins la mise de fonds minimale. Cependant, vous pouvez aussi opter pour un paiement supplémentaire. Voici quelques-uns des avantages et des inconvénients des deux options.

Versement d'une mise de fonds minimale

Avantages	Inconvénients
• Pouvez acheter une maison plus tôt • Pouvez être en mesure d'acheter une maison plus chère	• Hypothèque plus importante • Coût supplémentaire de l'**assurance prêt hypothécaire** • Peut augmenter vos intérêts au fil du temps

Versement d'une mise de fonds plus importante

Avantages	Inconvénients
• Pouvez obtenir une hypothèque moins élevée • Pouvez payer moins pour l'assurance hypothécaire ou pouvez ne pas en avoir besoin	• Pouvez devoir attendre plus longtemps pour acheter une maison • Pourriez passer à coté d'un bon taux d'intérêt

Vous pouvez également envisager d'acheter une maison moins chère. Un prix plus bas signifie que vous aurez besoin d'une mise de fonds plus petite. Cela signifie également que votre mise de fonds peut augmenter afin de représenter un pourcentage plus élevé du prix de la maison.

L'assurance prêt hypothécaire protège votre prêteur au cas où vous ne seriez pas en mesure d'effectuer vos paiements hypothécaires. Elle est obligatoire si la mise de fonds représente moins de 20 % du prix de la maison.

Combien CJ et Layla ont-ils besoin pour une mise de fonds?

CJ et Layla ont épargnent pour acheter une maison. Ils ont 15 000 $ de mise de fonds dans leur compte. Ils décident de faire quelques calculs pour déterminer si c'est suffisant.

Ces 15 000 $ pourraient être...

- une mise de fonds de 10 % sur une maison de 150 000 $.
- une mise de fonds de 8 % sur une maison de 187 500 $.
- une mise de fonds de 5 % sur une maison de 300 000 $.

CJ et Layla pourraient aussi payer l'assurance prêt hypothécaire.

S'ils veulent éviter de payer une assurance prêt hypothécaire, ils devront verser une mise de fonds de 20 %. Avec 15 000 $, ils pourraient acheter une maison qui coûte 75 000 $.

Cependant, 15 000 $ ne suffisent pas pour une mise de fonds sur une maison qui coûte plus de 300 000 $. CJ et Layla devront faire des économies supplémentaires s'ils veulent acheter une maison plus chère, ou si les prix des maisons sont plus élevés dans leur région.

Discussion de groupe

- Selon vous, que devraient faire CJ et Layla?

Calculs monétaires : Mise de fonds de CJ et Layla

Si CJ et Layla font des économies supplémentaires, comment leur mise de fonds change-t-elle?

Supposons qu'ils attendent d'avoir 19 000 $ pour leur mise de fonds. Voici comment calculer ce qu'ils pourraient dépenser pour une maison :

Mise de fonds de 20 % : 19 000 $ ÷ 0,2 = 95 000 $

Mise de fonds de 10 % : 19 000 $ ÷ 0,1 = 190 000 $

Mise de fonds de 8 % : 19 000 $ ÷ 0,08 = 237 500 $

Mise de fonds de 5 % : 19 000 $ ÷ 0,05 = 380 000 $

À vous de pratiquer maintenant

Supposons qu'ils continuent à épargner jusqu'à 22 000 $ pour leur mise de fonds. Calculez combien ils pourraient dépenser pour une maison :

Mise de fonds de 20 % :

22 000 $ ÷ 0,20 = _____ $

Mise de fonds de 10 % :

22 000 $ ÷ 0,10 = _____ $

Mise de fonds de 8 % :

22 000 $ ÷ 0,08 = _____ $

Mise de fonds de 5 % :

22 000 $ ÷ 0,05 = _____ $

Vérifiez vos réponses à la page 27.

Épargner pour une mise de fonds

Il n'est pas facile d'épargner pour une mise de fonds. Mais chaque dollar économisé vous rapproche un peu plus de l'achat d'une maison.

Voici quelques façons d'épargner pour une mise de fonds :

- **Gagnez de l'argent supplémentaire :** Essayez de demander une augmentation, cherchez un deuxième emploi ou gagnez de l'argent supplémentaire.
- **Réduire les dépenses si possible :** Y a-t-il des coûts que vous pouvez réduire de votre budget, comme les divertissements ou les sorties au restaurant?
- **Réduisez vos coûts de logement :** Trouvez un colocataire ou déménagez dans un logement moins cher pour économiser sur le loyer.

Où garder votre mise de fonds

C'est une bonne idée de garder votre mise de fonds dans un compte bancaire séparé, plutôt que dans le **compte chèques** que vous utilisez pour vos dépenses quotidiennes. Ainsi, vous serez moins tenté de le dépenser pour autre chose et vous pourrez le voir évoluer au fil du temps.

Un compte d'épargne garantit également la protection de votre argent, afin de vous préserver de toute perte. Ce n'est pas une bonne idée d'investir votre mise de fonds, car elle pourrait perdre de la valeur avant que vous n'en ayez besoin.

Un **compte chèques** est un compte bancaire qui vous permet de faire des chèques, de payer des factures et d'effectuer tâches financières personnelles.

Où garder votre mise de fonds

Les bons choix pour économiser pour la mise de fonds comprennent :

Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP)	Un compte spécial qui vous aide à épargner pour votre première maison. Vous pouvez cotiser jusqu'à 8 000 $ par année, jusqu'à concurrence de 40 000 $ à vie. L'argent que vous versez est déductible d'impôt et vous ne payez pas d'impôt sur l'argent que vous retirez pour acheter votre première maison.
Compte d'épargne libre d'impôt (CELI)	Un compte qui vous permet d'épargner de l'argent à l'abri de l'impôt. Vous pouvez cotiser jusqu'à concurrence d'un certain montant chaque année. Vous ne paierez pas d'impôt sur l'argent que vous retirez de votre CELI.
Compte d'épargne	Si vous avez mis autant que vous le pouvez dans le CELIAPP et le CELI afin de profiter des avantages fiscaux, un compte d'épargne ordinaire est également un bon compte pour épargner en vue de votre mise de fonds. Un compte d'épargne à taux d'intérêt élevé contribuera à la croissance de votre argent.
Certificat de placement garanti (CPG)	Des placements sans risque qui assurent la protection de votre argent et qui offrent habituellement un taux d'intérêt plus élevé que celui à vous obtiendriez sur un compte d'épargne. L'avantage réside dans le fait que les CPG conservent votre argent pendant un certain temps. Ils peuvent constituer une excellente option si vous ne prévoyez pas d'acheter une maison pendant quelques mois. Si vous achetez des CPG à travers votre CELIAPP ou votre CELI, vous ne paierez pas d'impôt sur les intérêts que vous gagnez.

Régime d'accession à la propriété

Si vous avez un régime enregistré d'épargne-retraite (REER), vous pouvez emprunter jusqu'à 60 000 $ pour acheter votre première maison, à l'abri de l'impôt. Pour être admissible, vous devez être une personne résident au Canada et vous devez rembourser le montant emprunté dans un délai de 15 ans.

En raison de ces exigences, il est possible que ce ne soit pas le meilleur endroit où épargner pour votre mise de fonds.

Pensez à la maison qui vous convient

Maintenant, vous en savez un peu plus sur les dépenses que vous pouvez vous permettre pour acheter une maison. Il est temps de commencer à réfléchir à quoi pourrait ressembler cette maison.

Demandez-vous:

- Combien d'espace avez-vous besoin? Combien de personnes partageront votre maison?
- Quelles fonctionnalités sont importantes pour vous? Par exemple, l'accessibilité, le stockage, l'espace extérieur, ou la climatisation.
- Dans quel type de quartier voulez-vous habiter? Centre-ville, banlieue, petite ville, zone rurale?
- Quel type de maison voulez-vous? Condo, maison de ville, duplex, maison individuelle?
- Doit-elle être près de votre lieu de travail, de votre école ou du transport en commun?
- Doit-elle être proche des parcs, des restaurants, des centres culturels ou d'autres endroits?
- Voulez-vous une maison prête à emménager ou êtes-vous prêt à faire des rénovations?
- Quelles sont les choses sur cette liste qui sont les plus importantes pour vous?

En examinant à ces questions, prenez en compte vos besoins actuels ainsi que ceux que vous pourriez avoir dans 5 ou même 10 ans.

Félicitations!

Vous avez maintenant terminé l'atelier *Question d'argent ABC* sur la préparation à l'achat d'une maison au Canada. Vous avez franchi une nouvelle étape dans la gestion de vos finances.

Pour la dernière activité, nous espérons que vous ferez un s**erment**. Le serment peut être personnel ou vous pouvez le partager avec d'autres personnes.

Un **serment** est une promesse sérieuse pour vous-même ou pour les autres.

Le **serment** peut être personnel ou vous pouvez le partager avec d'autres.

Mon serment

Je m'engage à planifier l'achat d'une maison en :

_____

Parfois, un serment nécessite un plan d'action. Un **plan d'action** est une liste de mesures que vous prendrez pour concrétiser votre serment.

Mon plan d'action

Ce que je veux faire, c'est :

_____

Ce que je peux faire maintenant, c'est :

_____

Ce que je vais faire dans les six prochains mois :

_____

Vocabulaire financier	Définition
Accéléré	un calendrier de remboursement qui vous permet de rembourser une plus grande partie de votre prêt hypothécaire chaque année, ce qui peut vous permettre d'économiser de l'argent sur les intérêts.
Agence de crédit	une société qui collecte des informations sur la manière dont vous gérez les dettes et le crédit. Au Canada, les deux principales agences de crédit sont Equifax et TransUnion.
Assurance prêt hypothécaire	une assurance qui protège votre prêteur au cas où vous ne pourriez pas rembourser votre prêt hypothécaire. Elle est obligatoire si la mise de fonds représente moins de 20 % du prix de la maison.
Brut	le montant avant impôt
Charge totale de dettes	le montant que vous dépensez pour les coûts de logement et le remboursement des dettes, comme les prêts automobiles, les paiements par carte de crédit et les paiements des prêts étudiants.
Compte chèques	un compte bancaire qui vous permet de faire des chèques, de payer des factures et d'effectuer d'autres tâches financières personnelles.
Cote de crédit	une note variant de 300 à 900 en fonction de votre dossier de crédit. Une note supérieure indique que vous avez bien géré votre dette. Une note inférieure indique que vous avez peu utilisé la dette ou que vous avez rencontré des difficultés à la gérer.

Vocabulaire financier	Définition
Dette	l'argent que vous empruntez et que vous acceptez de rembourser, comme un prêt, une hypothèque ou un solde de carte de crédit. Vous devez habituellement rembourser le montant que vous empruntez plus les intérêts, qui sont un montant supplémentaire.
Durée	la période de l'hypothèque, environ 5 ans. La majorité des gens prennent plusieurs durées pour rembourser leur hypothèque.
Frais de condo ou d'une association de propriétaires	Si vous achetez un condo ou une maison géré par une association de propriétaires dans un quartier, des frais de condo ou d'une association de propriétaires peuvent vous être facturés. Ces frais couvrent les coûts des aires communes comme le parking, les ascenseurs, les gymnases et les piscines.
Impôt foncier	une taxe facturée par votre ville ou municipalité en fonction de la valeur de votre maison.
Mise de fonds	le montant d'argent que vous consacrez à l'achat d'une maison. Il ne s'agit généralement que d'une partie du coût de la maison.
Préapprobation hypothécaire	lorsqu'un prêteur décide de la somme d'argent qu'il vous prêtera, le taux d'intérêt et les paiements. Certaines banques appellent cela la préqualification ou la préautorisation
Rapport de crédit	une liste de la façon dont vous avez utilisé la dette et le crédit.
Taux d'intérêt	le montant des intérêts que vous paierez, par exemple 4%.

Réponses des calculs monétaires

Réponses: calculs monétaires de la page 12

Revenu mensuel total de CJ et Layla = 85 000 $ ÷ 12 = 7 083 $	Revenu mensuel total de Serena = 39 000 $ ÷ 12 = 3 250 $
Coût mensuel maximum du logement pour CJ et Layla = 7 083 $ x 0,39 $ = 2 762 $	Coût mensuel maximum du logement pour Serena = 3 250 $ x 0,39 $ = 1 268 $
Coût mensuel recommandé du logement par CJ et Layla = 7 083 $ x 0,32 $ = 2 267 $	Frais de logement mensuels recommandés par Serena = 3 250 $ x 0,32 $ = 1 040 $

Réponses: calculs monétaires de la page 15

Charge totale mensuelle maximum de la dette de CJ et Layla = 7 083 x 0,44 = 3 117 $	Charge totale mensuelle maximum de la dette de Serena = 3 250 $ x 0,44 $ = 1 430 $
La dette totale mensuelle recommandée par CJ et Layla = 7 083 $ x 0,40 $ = 2 833 $	Charge totale mensuelle de la dette recommandée par Serena = 3 250 $ x 0,40 $ = 1 300 $

Réponses: calculs monétaires de la mise de fonds de la page 16

Quelle est la mise de fonds minimale pour une maison qui coûte 425 000 $?	**Quelle est la mise de fonds minimale pour une maison qui coûte 600 000 $?**
5 % du prix = 425 000 $ x 0,05 = 21 250 $ Mise de fonds minimale = 21 250 $	5 % de la première tranche de 500 000 $ = 500 000 $ x 0,05 = 25 000 $ 10 % du reste = 100 000 $ x 0,10 = 10 000 $ Mise de fonds minimale = 35 000 $

Réponses: calculs monétaires de la mise de fonds de CJ et Layla de la page 20

Mise de fonds de 20 % : 22 000 $ ÷ 0,20 = 110 000 $
Mise de fonds de 10 % : 22 000 $ ÷ 0,10 = 220 000 $
Mise de fonds de 8 % : 22 000 $ ÷ 0,08 = 275 000 $
Mise de fonds de 5 % : 22 000 $ ÷ 0,05= 440 000 $.

Question d'argent

Merci!

Nous vous remercions d'avoir terminé le cahier d'exercices 6 de *Question d'argent*, un programme conçu pour vous aider dans la gestion de vos finances.

Vous avez fait un pas important vers une meilleure compréhension de la façon de prendre soin de vous-même en prenant soin de votre argent. Cela s'appelle la **littératie financière**.

Nous espérons que vous avez appris des choses que vous pouvez mettre en pratique dans votre quotidien. Nous espérons également que vous vous sentirez plus à l'aise de vous adresser à une banque ou à une autre institution financière afin de poser des questions, obtenir des conseils et choisir la meilleure option financière pour vous.

Nous vous serions reconnaissants de nous faire part de vos commentaires sur ce cahier d'exercices!

Veuillez prendre le temps de remplir le formulaire d'évaluation de l'atelier.

Cela nous permettra d'améliorer l'atelier et d'apporter les changements.

ABC Alpha pour la vie Canada

Commanditaire principal

TD LA PROMESSE TD PRÊTS À AGIR