

Le prêt hypothécaire

Comprendre les grandes étapes pour devenir propriétaire au Québec.

Devenir propriétaire : comprendre le processus.

Le prêt hypothécaire n'est pas mon domaine d'expertise directe — mais comprendre les grandes étapes vous aide à savoir où aller, et quand. Voici le portrait d'ensemble.



Préqualification et préapprobation, ce n'est pas pareil.

La préqualification est une estimation rapide, sans vérification approfondie. La préapprobation implique une vérification de crédit et de documents, et vous donne un montant et un taux gelé pour une période — c'est elle qui a du poids devant un vendeur.

Quatre éléments reviennent presque toujours.

Vos revenus et leur stabilité, votre historique de crédit, votre ratio d'endettement (dettes ÷ revenu), et la source et le montant de votre mise de fonds. Chaque prêteur pondère ces éléments un peu différemment.

Vous devez être qualifié à un taux plus élevé que le taux réel.

Au Canada, les prêteurs doivent vérifier que vous pourriez encore payer si le taux était plus élevé — habituellement votre taux contractuel + 2 %, ou un minimum fixé par le régulateur fédéral, selon le plus élevé des deux. Ça réduit le montant pour lequel vous êtes qualifié.

Un historique de crédit limité n'est pas un mur infranchissable.

Plusieurs institutions ont des programmes spécifiques pour les nouveaux arrivants (souvent 3 à 5 ans depuis l'immigration), qui compensent l'absence d'historique de crédit canadien par d'autres preuves : historique bancaire, emploi stable, lettres de référence de votre pays d'origine.

Trois portes d'entrée, chacune avec ses avantages.

Une banque ou caisse (relation directe, parfois des programmes nouveaux arrivants dédiés), un courtier hypothécaire (magasine plusieurs prêteurs pour vous, souvent sans frais pour l'emprunteur), ou les deux en parallèle pour comparer. Le courtage hypothécaire est un permis distinct du mien — je peux vous orienter, pas agir comme courtier.

CELIAPP et RAP restent vos meilleurs outils.

Comme vu dans la formation CELIAPP, ces deux régimes combinés peuvent représenter une mise de fonds substantielle avec un avantage fiscal — c'est le morceau du casse-tête où je peux vraiment vous accompagner.

On prépare le terrain avant de rencontrer un prêteur ?

On peut structurer votre épargne et clarifier votre dossier avant que vous approchiez une banque ou un courtier.

Ce qu'on me demande le plus souvent.