

## DÉTERMINER SES MOYENS ET SA CAPACITÉ FINANCIÈRE

Le montant que vous pouvez consacrer à l'achat d'une maison dépend de votre capacité financière (mensuelle) et de la mise de fonds initiale dont vous disposez.

La façon la plus simple de déterminer le montant maximal que vous pourrez obtenir afin d'acquérir une propriété est de demander une pré-autorisation hypothécaire. En additionnant le montant d'emprunt que l'on mettra à votre disposition à la mise de fonds dont vous disposez comme dépôt initial, vous obtiendrez la somme maximale que vous pourrez consacrer à l'achat de votre propriété.

Pour déterminer le montant maximal qu'elles mettront à votre disposition (prêt hypothécaire maximale), les institutions financières ont généralement recours à deux ratios financiers :

- 1) Le ratio d'amortissement brut de la dette (ABD)
- 2) Le ratio d'amortissement total de la dette (ATD)

Le ratio d'amortissement brut de la dette (ABD), représente le rapport entre le coût financier annuel d'une propriété et le revenu brut des emprunteurs. L'institution financière tient compte des versements hypothécaires, des taxes annuelles, des frais de chauffage et de 50% des frais de condominium, s'il y a lieu. Selon les critères établis, le total de ces frais ne doit pas excéder 32% des revenus bruts annuels des emprunteurs. Il est à noter que généralement ce calcul est fait sur une base mensuelle.

Parallèlement, le ratio d'amortissement total de la dette (ATD) représente le rapport entre le coût financier annuel d'une propriété additionné à l'ensemble des autres obligations financières des emprunteurs et leurs revenus bruts. Le ratio maximal généralement accepté par les institutions financières est de 40%. C'est donc dire que l'ensemble des obligations financières d'un ménage ne doit pas excéder 40% de son revenu brut annuel. Ceci afin de rendre compte du fait qu'il faut payer environ 30% d'impôts, acheter de la nourriture, des vêtements, se divertir et peut-être emprunter pour d'autres achats.

Nonobstant la capacité financière indiquée par les banques, vous devez être à l'aise avec le montant emprunté. Ce montant ne doit pas remettre en question vos habitudes de vie, vos habitudes d'épargne ainsi que le montant que vous pouvez allouer afin de bien vous protéger. Par exemple, un couple dont le revenu annuel combiné est de 120 000 \$ et qui dispose de 25 000 \$ d'épargne, qui n'a aucune autre dette, aura les moyens de consacrer environ 367 000 \$ à l'acquisition d'une propriété. Ce montant est relativement élevé compte tenu de la mise de fonds initiale et du risque associé à la perte d'un des deux emplois. Le meilleur moyen d'éviter les surprises et les problèmes financiers est de faire un exercice budgétaire rigoureux en fonction du style de vie et de la stabilité des emplois.