GUIDE PRATIQUE — FINANCEMENT IMMOBILIER

L’hypothèque au Québec, de A à Z

L’essentiel en version abrégée — première maison, renouvellement, immeuble à revenus, salarié ou travailleur autonome

Édition octobre 2026 — Version abrégée — Contenu adapté aux résidents du Québec

Table des matières

Introduction : la plus grosse décision financière de votre vie 3
1. Les règles du jeu 3
2. Acheter sa première maison 4
3. Choisir son hypothèque 6
4. Le renouvellement 6
5. Acheter un immeuble à revenus 7
6. Salarié ou travailleur autonome 7
7. Protéger son hypothèque et sa famille 8
8. Liste de vérification avant de signer 8
À propos 9

Avertissement

Le guide est offert à titre informatif et éducatif seulement. Il ne constitue pas un conseil financier, juridique, fiscal, hypothécaire ou d’assurance personnalisé.

Je détiens un certificat de représentante en assurance de personnes. Je ne détiens pas de permis de courtage hypothécaire ni immobilier, et je n’offre aucun conseil ni service dans ces domaines. Le contenu portant sur le crédit et le financement hypothécaire a été préparé en collaboration avec Sophie Desmarais, courtière hypothécaire chez Hypotheca. Pour toute question ou démarche liée à votre financement hypothécaire, veuillez-vous adresser directement à elle ou à un autre professionnel dûment autorisé.

Les montants, taux, seuils et règles cités reflètent l’information publique disponible au moment de la rédaction (octobre 2026) et peuvent changer. Vérifiez toujours les paramètres en vigueur auprès des organismes officiels (AMF, SCHL, Revenu Québec, ARC, RAMQ, OACIQ, OPC, ACFC) ou auprès d’un professionnel autorisé avant de prendre une décision.

Introduction : la plus grosse décision financière de votre vie

> *Une hypothèque, c'est souvent 300 000 $, 500 000 $ ou davantage remboursés sur 25 ans. Un quart de point de pourcentage, un mauvais choix de terme ou une pénalité mal comprise se chiffrent en milliers de dollars. La bonne nouvelle : les règles sont connues, et les décisions gagnantes sont à la portée de tous.*

Cette version abrégée réunit l'essentiel du guide complet : les règles de mise de fonds et de qualification, le premier achat, le choix de l'hypothèque, le renouvellement, l'immeuble à revenus, la réalité des travailleurs autonomes et la protection de votre famille.

1. Les règles du jeu

1.1 La mise de fonds minimale

Prix d'achat	Mise de fonds minimale	Exemple
Jusqu'à 500 000 $	5 %	400 000 $ → 20 000 $
500 000 $ à 1 499 999 $	5 % sur les premiers 500 000 $ + 10 % sur l'excédent	700 000 $ → 45 000 $
1 500 000 $ et plus	20 % (prêt non assurable)	1 600 000 $ → 320 000 $
Triplex ou quadruplex occupé par le propriétaire	10 %	750 000 $ → 75 000 $
Immeuble locatif non occupé par le propriétaire	20 %	Peu importe le prix

La mise de fonds peut venir de votre **épargne** (90 jours d'historique exigés), du **CELIAPP** (8 000 $ par année, 40 000 $ à vie, retrait non imposable), du **RAP** (jusqu'à 60 000 $ par personne retirés du REER), d'un **don d'un proche** (avec lettre de don) ou de la **vente d'une propriété**.

1.2 L'assurance prêt hypothécaire

Sous 20 % de mise de fonds, le prêt doit être assuré (SCHL, Sagen ou Canada Guaranty). La prime est **ajoutée au prêt**, sauf la taxe de 9 % du Québec, payable comptant chez le notaire.

Mise de fonds	Prime (revenus vérifiés)	Prime (revenus autodéclarés)
5 % à 9,99 %	4,00 %	Non offert
10 % à 14,99 %	3,10 %	5,85 %
15 % à 19,99 %	2,80 %	3,75 %
20 % et plus	Aucune	Aucune

1.3 Le test de résistance et les ratios

Les prêteurs vous qualifient au **plus élevé entre le taux de votre contrat + 2 % et 5,25 %**. Vos frais de logement (ABD) ne doivent pas dépasser **39 %** de votre revenu brut, et l'ensemble de vos dettes (ATD), **44 %**. Le prêteur regarde aussi votre cote de crédit (680 et plus pour un prêt assuré chez les grandes banques), la stabilité de votre emploi et la propriété elle-même.

> **TRUC — CELIAPP + RAP + le temps**
>
> Un couple qui cotise chacun 8 000 $ par année au CELIAPP pendant 5 ans accumule 80 000 $ (plus les rendements) **et** obtient environ 30 000 $ de remboursements d'impôt en chemin. Ajoutez un RAP sur les REER existants : la mise de fonds de 20 % sur une propriété de 500 000 $ devient réaliste, sans prime d'assurance.

2. Acheter sa première maison

La banque calcule ce que vous **pouvez** emprunter, pas ce que vous **devriez**. Règle prudente : visez un paiement hypothécaire total (capital, intérêts, taxes) sous **30 % du revenu brut**.

2.1 Prévoyez de 3 à 5 % du prix en frais

- **Taxe de bienvenue** (droits de mutation) : environ 4 900 $ sur 450 000 $, plus à Montréal.
- **Notaire** : 1 200 $ à 2 500 $. **Inspection** : 500 $ à 900 $.
- **Taxe de 9 % sur la prime d'assurance prêt** : environ 1 000 $ à 1 700 $.
- **Ajustements, déménagement et réparations** : de quelques centaines à plusieurs milliers de dollars.

2.2 Les programmes d'aide (2026)

Programme	Avantage
CELIAPP	Cotisations déductibles (8 000 $/an, 40 000 $ à vie) et retrait libre d'impôt
RAP	Retrait REER jusqu'à 60 000 $ sans impôt, remboursable sur 15 ans
Crédits d'impôt fédéral (CIAPH) et du Québec	1 500 $ chacun pour un premier acheteur
Nouveau — Crédit remboursable du Québec (taxe de bienvenue)	Jusqu'à 5 875 $ pour les achats à compter du 1er janvier 2026
Remboursement TPS/TVQ habitation neuve	Jusqu'à 6 300 $ (TPS) et 9 975 $ (TVQ)
Programmes municipaux (Montréal, Québec, Laval, etc.)	Remboursements de droits de mutation, subventions

2.3 Les étapes, dans le bon ordre

1. **Préparer son crédit** 6 à 12 mois avant.
2. **Constituer la mise de fonds et les frais de clôture**, et consulter son conseiller en sécurité financière pour regarder les stratégies possibles.
3. **Obtenir une préapprobation écrite**, qui garantit un taux pendant 90 à 130 jours.
4. **Magasiner la propriété** et faire une **promesse d'achat conditionnelle** au financement et à l'inspection.
5. **Obtenir l'approbation finale**, sans rien changer à votre situation (emploi, dettes, crédit).
6. **Assurer la maison**, puis **signer chez le notaire**.

> **ATTENTION — Une préapprobation n'est pas une garantie**
>
> La préapprobation évalue **vous**, pas la propriété. Un nouveau prêt auto, un changement d'emploi ou une carte ouverte avant le notaire peut tout faire dérailler.

3. Choisir son hypothèque

	Taux fixe	Taux variable
Paiement	Identique pendant tout le terme	Change avec le taux (ou reste fixe, selon le prêteur)
Pénalité en cas de bris	Le plus élevé entre 3 mois d'intérêt et le différentiel de taux	3 mois d'intérêt seulement
Pour qui?	Budget serré, aversion au risque	Marge de manœuvre, vente ou refinancement possible avant la fin du terme

Au-delà du taux, comparez les **privilèges** : remboursements anticipés de 10 à 20 % par année, paiements accélérés aux deux semaines, portabilité, méthode de calcul de la pénalité et type de garantie (conventionnelle ou collatérale).

3.1 Courtier hypothécaire ou banque?

Le courtier hypothécaire, encadré par l'AMF, compare des dizaines de prêteurs. Il est rémunéré par le prêteur, ce qui rend ses services gratuits pour l'emprunteur dans un dossier standard.

- **Courtier** : plusieurs offres avec une seule vérification de crédit, un pouvoir de négociation, des solutions pour les dossiers atypiques et un suivi au renouvellement.
- **Votre institution** : la simplicité d'avoir tous vos produits au même endroit, mais une offre limitée à ses propres produits, des offres de renouvellement pas toujours compétitives et des pénalités souvent plus élevées.

> **TRUC — Le taux n'est pas tout**
>
> Une hypothèque à 4,19 % avec une pénalité calculée sur le taux affiché peut coûter plus cher qu'une à 4,29 % chez un prêteur monoline si vous vendez dans 3 ans.

4. Le renouvellement

La majorité des emprunteurs signent l'offre de renouvellement de leur banque sans négocier. C'est l'erreur la plus coûteuse en finances personnelles.

1. **6 mois avant** : demandez votre solde, votre date d'échéance et vos conditions.
2. **120 jours avant** : commencez à magasiner (courtier + votre banque + une ou deux autres institutions).
3. **21 jours avant** : votre prêteur doit vous envoyer son offre. Elle est rarement son meilleur taux.

4. **Avant l'échéance** : négociez ou transférez. Signer tard peut mener à un renouvellement automatique à taux élevé.

Depuis novembre 2024, transférer une hypothèque **non assurée** chez un autre prêteur, sans augmenter le montant, ne demande plus de repasser le test de résistance.

> **EXEMPLE — Le cas de Renée et Marc**
>
> Solde au renouvellement : 259 000 $. Offre de la banque : 5,49 % → 1 770 $/mois. Après magasinage avec un courtier : 4,19 % → 1 590 $/mois. Économie : 180 $/mois, 10 800 $ sur 5 ans, pour deux heures de démarches.

Refinancer (rompre le contrat pour un meilleur taux ou retirer de l'équité) vaut la peine seulement si **l'économie d'intérêts − la pénalité − les frais > 0**. Demandez la pénalité exacte par écrit.

5. Acheter un immeuble à revenus

- **Propriétaire-occupant** : la voie la plus accessible au Québec. Mise de fonds de 5 % (duplex) ou 10 % (triplex, quadruplex), et les loyers aident à la qualification.
- **Loyers** : de 50 à 80 % des loyers sont pris en compte, selon la méthode du prêteur. Ils doivent être prouvés (baux, historique des dépôts).
- **Investisseur non occupant** : 20 % de mise de fonds minimum et un taux généralement plus élevé.
- **Rentabilité** : calculez le revenu net d'exploitation (loyers − dépenses, souvent 35 à 45 % des revenus) et le taux de capitalisation (4 à 6 % selon la région).

6. Salarié ou travailleur autonome

Le salarié fournit une lettre d'emploi, ses talons de paie et ses avis de cotisation. Piège fréquent : changer d'emploi entre la préapprobation et le notaire, puisque la probation recommence.

Le travailleur autonome déduit ses dépenses pour payer moins d'impôt, mais le prêteur ne compte que son **revenu net**. Plusieurs options existent :

Approche	Pour qui
Revenus vérifiés : moyenne du revenu net des 2 dernières années	Autonome établi depuis 2 ans et plus
Revenus autodéclarés (Sagen, Canada Guaranty) : 10 % de mise de fonds minimum	Autonome qui déduit beaucoup, avec un excellent crédit
Prêteur alternatif (« B ») : revenus établis à partir des relevés bancaires	Nouvel autonome, revenus irréguliers, crédit imparfait

Nos conseils : planifiez 2 ans à l'avance, payez vos impôts et taxes à temps, gardez une cote de crédit supérieure à 700, séparez vos comptes et passez par un courtier hypothécaire qui connaît les programmes pour autonomes.

7. Protéger son hypothèque et sa famille

La banque proposera systématiquement son assurance prêt. Elle est pratique et sans examen médical au départ, mais elle a plusieurs limites :

- la prime ne baisse pas, alors que le capital assuré diminue avec le solde;
- la banque est le bénéficiaire;
- l'assurabilité est souvent vérifiée au moment de la réclamation (« post-tarification »), ce qui peut mener à un refus;
- elle n'est pas transférable à un autre prêteur.

Les avantages d'une assurance individuelle avec votre conseiller en sécurité financière

- **Une protection confirmée dès le départ**, sans mauvaise surprise au moment de la réclamation.
- **Un montant qui ne diminue pas** et une **prime garantie** pendant le terme choisi.
- **Votre famille décide** de l'utilisation du capital versé à vos bénéficiaires.
- **Une protection qui vous suit**, même si vous changez de prêteur ou de propriété.
- **Une solution adaptée** à votre situation globale, avec un accompagnement continu.

Vous avez le droit de refuser l'assurance du prêteur; cela ne peut pas affecter votre taux.

Important : si vous avez déjà une assurance prêt, ne l'annulez jamais avant que votre nouvelle assurance individuelle soit acceptée et en vigueur.

Pensez aussi à l'**assurance habitation** (valeur de reconstruction, refoulement d'égout) et à un **fonds d'urgence** : visez 1 % de la valeur de la maison par année en entretien.

8. Liste de vérification avant de signer

- ☐ Mes deux dossiers de crédit sont vérifiés et propres.
- ☐ Ma mise de fonds est en place depuis 90 jours; le CELIAPP et le RAP sont planifiés.
- ☐ J'ai budgété 3 à 5 % du prix pour les frais de clôture, incluant la taxe de bienvenue.
- ☐ J'ai une préapprobation écrite avec taux garanti.
- ☐ J'ai comparé au moins 3 offres : taux, pénalité, privilèges, portabilité, type de garantie.
- ☐ Mon budget tient au taux de qualification (+2 %).

- ☐ J’ai comparé l’assurance prêt de la banque à une assurance temporaire individuelle.
- ☐ J’ai réclamé tous les programmes d’aide offerts.
- ☐ Je ne change rien (emploi, dettes, crédit) avant la signature chez le notaire.

À propos

Je suis conseillère en sécurité financière. J'accompagne les particuliers et les entrepreneurs du Québec dans la gestion de leurs finances : assurance vie, maladie grave, invalidité, assurance corporative et investissement.

Cet e-book a été préparé en collaboration avec Sophie Desmarais, courtière hypothécaire chez Hypotheca, pour vous aider à mieux comprendre et à améliorer votre crédit, que ce soit en vue d'un premier achat, d'un renouvellement hypothécaire ou de vos projets futurs.

Une approche humaine, sans jargon, pour vous permettre de prendre des décisions éclairées.

> **À SAVOIR — Envie d'aller plus loin?**
>
> Chaque situation est unique. Pour une analyse personnalisée de votre dossier, communiquez avec Audrey Samson — Gestion financière, filiale de Conseils Fortune.
>
> audreyds@conseilsfortune.com
>
> 514 316-9368 | 514 819-9959 (SMS seulement)
>
> **Sophie Desmarais**
>
> Courtière hypothécaire
>
> sdesmarais@hypotheca.ca
>
> 450 230-3959

Sources et références

- Société canadienne d'hypothèques et de logement — Assurance prêt hypothécaire (décembre 2024)
- Ministère des Finances du Canada — Réformes hypothécaires de 2024; BSIF — Ligne directrice B-20 (novembre 2024)
- Banque du Canada — Annonce du taux directeur du 2 septembre 2026 (2,25 %)
- Revenu Québec — Crédit d'impôt remboursable pour accès à la propriété (21 avril 2026)
- Agence du revenu du Canada — CELIAPP; RAP; Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation