

[S'abonner](#)[Se connecter](#) 

L'actualité DOLLAR\$ ET CENTS

BIEN DÉPENSER / HABITATION

Renouvellement hypothécaire : comment obtenir le meilleur taux ?

Les courtiers hypothécaires peuvent vous aider à économiser des milliers de dollars en intérêts.

PAR [KARL RETTINO-PARAZELLI](#) 5 MAI 2023

⌚ 5 MIN.



zhuweiyi49 / Getty Images / montage : L'actualité



Avec la hausse fulgurante des taux d'intérêt de la dernière année, vous avez sans doute des sueurs froides si vous vous apprêtez à contracter un prêt hypothécaire ou à le renouveler. Un courtier hypothécaire peut vous aider à le faire et peut même, dans la plupart des cas, vous donner accès à des taux que vous ne pourriez obtenir vous-même.

Un exemple ? Le taux moyen affiché par les six grandes banques canadiennes pour un prêt fixe de cinq ans est de 6,49 % en ce début de mai. Réussir à obtenir ne serait-ce que 0,75 point de pourcentage de réduction (5,75 %) se traduit par des milliers de dollars d'économie au bout de cinq ans : 3 500 dollars de moins à payer en intérêts pour chaque tranche de 100 000 dollars d'hypothèque.

Première étape : téléphonez à votre prêteur actuel et demandez-lui ce qu'il a à vous offrir. Mais avant d'accepter ce qui vous semble être une offre intéressante, prenez la peine de contacter un courtier hypothécaire, pour voir s'il pourrait trouver mieux. Les services de ces courtiers sont gratuits, parce que ce sont les institutions financières qui les paient afin d'aller chercher de nouveaux clients.

PUBLICITÉ

« On magasine généralement nos assurances auto et habitation à chaque renouvellement. Il faut faire la même chose pour l'hypothèque », plaide Véronique Lalonde, courtière hypothécaire à Multi-Prêts.

Accéder aux « prix courtiers »

Les courtiers hypothécaires sont des professionnels encadrés par l'Autorité des marchés financiers (AMF) et sont des intermédiaires entre vous et divers prêteurs potentiels (habituellement une vingtaine, à la fois des grandes banques et des prêteurs en ligne). Au moment de choisir un courtier, vous avez intérêt à vérifier dans le registre de l'AMF s'il détient bel et bien un droit de pratique.

Le gros avantage des courtiers, c'est qu'ils ont accès à des taux d'intérêt généralement plus avantageux que ceux que vous pouvez obtenir en téléphonant à votre banque. C'est pour les aider à séduire les clients potentiels que les institutions financières sont prêtes à leur accorder ces taux alléchants, explique Stéphanie Potvin, courtière à Hypotheca et enseignante au collège CEI, l'un des établissements reconnus par l'AMF pour donner une formation en courtage hypothécaire. « Ça ne veut pas dire que c'est infaillible et qu'on obtient toujours le meilleur taux, mais dans plusieurs circonstances, c'est le cas », dit-elle.

3

PUBLICITÉ

Pour vous faire une idée, il suffit de jeter un coup d'œil sur le Web. Au moment d'écrire ces lignes, Desjardins et la Banque Nationale offrent par exemple un taux fixe sur cinq ans en promotion à 5,54 %, tandis qu'Hypotheca et Multi-Prêts affichent le même terme à 4,54 %. Cette différence d'un point de pourcentage représente une économie de plus de 4 800 dollars en intérêts sur cinq ans pour chaque tranche de 100 000 dollars d'hypothèque.

À LIRE AUSSI**L'hypothèque : fixe ou variable ?**

« Il faut vous assurer auprès du courtier que le taux affiché correspond à ce que vous pouvez réellement obtenir », prévient cependant Véronique Lalonde. La qualité de votre dossier de crédit, la nature de vos revenus (travailleur autonome, salarié, etc.) et la valeur de votre propriété sont des facteurs qui pourraient tous faire bouger le taux affiché, à la hausse ou à la baisse. Cela vaut d'ailleurs autant pour les taux des courtiers que pour ceux offerts directement par les institutions financières.

Ces démarches peuvent demander un certain temps. On commence donc à magasiner environ six mois avant l'échéance, conseille Stéphanie Potvin. Un taux intéressant obtenu auprès d'un courtier pourra habituellement être gelé pendant un maximum de quatre mois, dit-elle. Rien ne vous empêche ensuite de retourner voir votre institution financière pour vérifier si elle peut faire mieux et vous proposer un taux aussi attrayant pour vous garder comme client.

PUBLICITÉ

Le courtier peut même vous informer du taux qu'il réussirait à avoir auprès de votre institution financière actuelle si vous étiez un nouveau client. Mais vous devrez alors négocier directement avec votre succursale pour l'obtenir, explique la courtière Véronique Lalonde.

Si vous profitez du renouvellement de votre hypothèque pour aller chercher un prêt supplémentaire (en refinançant votre maison, par exemple), le courtier sera cependant en mesure de vous aider à trouver un taux avantageux avec votre prêteur actuel.

Êtes-vous prêt à bouger ?

Une fois que l'heure du renouvellement hypothécaire a sonné, vous êtes en principe libre comme l'air. Vous pouvez accepter l'offre d'un autre prêteur comme bon vous semble.

PUBLICITÉ

3

Seule exception : si vous avez plusieurs tranches de prêts qui arrivent à échéance à des moments différents, gardez en tête qu'elles sont toutes sous la même hypothèque, souligne Stéphanie Potvin. Cela signifie que si vous voulez transférer une tranche qui arrive à terme vers un autre prêteur, vous devrez payer une pénalité pour annuler les contrats des autres tranches et tout bouger en bloc. Il faut alors calculer si cela en vaut la peine.

À LIRE AUSSI

9 trucs pour vous loger sans vous ruiner

Si vous acceptez d'aller voir ailleurs, votre courtier soumettra votre dossier à divers prêteurs. Vous devrez donc fournir différents documents, comme des preuves de revenus, des relevés hypothécaires et des avis d'imposition.

Il faudra aussi passer devant le notaire, pour transférer l'hypothèque à une autre institution financière. La question des frais de notaire se posera alors. « Mais plusieurs prêteurs vont offrir une remise en argent pour les couvrir quand le prêt est d'au moins 100 000 dollars », note Stéphanie Potvin.

Et si ces frais ne sont pas couverts d'emblée, rien ne vous empêche de les négocier. Face à un prêteur qui veut vous compter parmi ses clients, il y a de bonnes chances que vous obteniez ce que vous demandez.

Ce texte vous a plu ? Recevez chaque samedi nos astuces pour faire de l'argent et économiser en vous inscrivant à l'infolettre *Dollars et cents*. Il suffit d'entrer votre adresse courriel ci-dessous. 📧

Dollars et cents

Astuces et réflexions pour vous aider à faire un peu plus d'argent (ou à en perdre un peu moins). Cette infolettre procure la même sensation que de trouver un billet de 20 dollars oublié dans une poche de son manteau d'hiver – chaque semaine. 🥰

**SUR LE MÊME SUJET**

HABITATION

🕒 5 MIN.

HABITATION

🕒 6 MIN.

HABITATION

🕒 7 MIN.

HABITATION

3

Fraude immobilière : comment se protéger du vol de maison**Rembourser votre hypothèque plus rapidement : une bonne idée ?****La fin du mazout : quel système de chauffage choisir ?****9 trucs pour vous ruiner**

PUBLICITÉ