EB

GUIDE GRATUIT · MISE À JOUR : NOVEMBRE 2026

Premier achat sur la Rive-Sud 2027

La liste de vérification, le CELIAPP et le RAP, les étapes dans l'ordre et les frais que l'on oublie souvent.

Etienne Bergeron
Courtier hypothécaire chez Hypothèques.ca · Longueuil
438 979-0056 · bergeronetienne7@gmail.com
Permis AMF 3003520404

Information générale en date de novembre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique, fiscal ou financier personnalisé. Les règles et les montants changent : vérifiez-les auprès des sources officielles listées à la fin.

1. Votre liste de vérification

Cochez ces points **avant** de visiter. Chaque case que vous réglez tôt vous évite une surprise plus tard.

- [ ] **Mon budget mensuel total est calculé** : versement, taxes municipales et scolaires, chauffage, assurance habitation, entretien, frais de copropriété s'il y en a.
- [ ] **Mes dettes sont à jour dans ma tête** : cartes, marge, prêt auto, prêt étudiant. Elles pèsent dans le calcul de ce que vous pouvez emprunter.
- [ ] **J'ai consulté mon dossier de crédit** et corrigé les erreurs, s'il y en a.
- [ ] **Mes revenus sont documentables** : avis de cotisation, talons de paie ou lettre d'employeur, et relevés de vos placements ou comptes.
- [ ] **Je connais mes droits CELIAPP et mon admissibilité au RAP** (voir la section 3).
- [ ] **Ma mise de fonds est identifiée** : d'où vient chaque dollar (épargne, CELIAPP, RAP, don familial).
- [ ] **J'ai mis de côté 1,5 % à 4 % du prix** pour les frais de clôture, en plus de la mise de fonds.
- [ ] **J'ai une préautorisation** pour connaître mon prix maximal et réserver un taux pour un temps limité.
- [ ] **J'ai choisi mon équipe** : courtier immobilier, inspecteur en bâtiment, notaire.
- [ ] **Je sais quoi chercher** : type de propriété (maison, condo, plex), quartiers, déplacements, besoins dans 5 ans.
- [ ] **J'ai prévu les coûts après l'achat** : déménagement, branchements, meubles, petits travaux.

> Pourquoi 1,5 % à 4 %? C'est la fourchette indiquée par l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) pour les frais de clôture, dont font partie l'inspection, les frais juridiques, les ajustements de taxes et, au Québec, la taxe de bienvenue.

2. Votre budget : ce qui compte vraiment

Ce que le prêteur regarde

Les ratios. Pour un prêt assuré, la SCHL utilise un ratio d'amortissement brut de la dette (ABD) maximal de **39 %** et un ratio d'amortissement total de la dette (ATD) maximal de **44 %**. L'ABD compte le logement (capital, intérêts, taxes, chauffage, la moitié des frais de copropriété). L'ATD ajoute vos autres dettes.

Le test de résistance. Votre capacité est calculée avec le **plus élevé** de 5,25 % ou du taux de votre contrat plus 2 points. Exemple fictif : contrat à 4,5 % → test à 6,5 %. Votre versement réel reste celui du taux du contrat.

La mise de fonds minimale

Pour une propriété que vous habitez, de moins de 1,5 million : **5 % de la première tranche de 500 000 $** et **10 % du reste** (maisons et condos d'un ou deux logements; 10 % pour trois ou quatre logements).

Prix d'achat	Mise de fonds minimale	En % du prix
400 000 $	20 000 $	5,0 %
550 000 $	30 000 $	5,5 %
700 000 $	45 000 $	6,4 %

L'assurance prêt hypothécaire (SCHL)

Sous 20 % de mise de fonds, une assurance prêt est obligatoire. La prime est un pourcentage du prêt, selon le rapport prêt-valeur, et peut s'ajouter au prêt.

Rapport prêt-valeur	65 % ou moins	75 %	80 %	85 %	90 %	95 %
Prime (barème de base)	0,60 %	1,70 %	2,40 %	2,80 %	3,10 %	4,00 %

Une majoration s'applique à un amortissement de plus de 25 ans, et certains produits ont leur propre barème. Le Québec perçoit une taxe sur la prime, qui **ne peut pas** être ajoutée au prêt : elle se paie comptant.

L'amortissement de 30 ans

Depuis le 15 décembre 2024, l'amortissement de 30 ans est permis sur un prêt assuré pour les **premiers acheteurs** et pour tous les acheteurs d'une construction neuve jamais habitée. Le versement baisse, mais les intérêts totaux augmentent.

3. CELIAPP et RAP : votre mise de fonds

8 000 $ / an
CELIAPP · jusqu'à **40 000 $** à vie. Les droits inutilisés se reportent, jusqu'à 8 000 $ de plus l'année suivante.

60 000 $
RAP (régime d'accession à la propriété) · retrait du REER, **à rembourser sur 15 ans**.

Le CELIAPP (compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété)

- Pour ouvrir : 18 ans ou plus (71 ans ou moins au 31 décembre de l'année d'ouverture), résident du Canada et premier acheteur : vous n'avez pas habité, durant l'année en cours ou les quatre années précédentes, une habitation que vous (ou votre conjoint) possédiez.
- Les cotisations sont généralement déductibles du revenu. Au Québec, la déduction s'inscrit à la ligne 215 de la déclaration, selon Revenu Québec. Les transferts du REER vers le CELIAPP ne sont pas déductibles.
- Le retrait pour acheter est **libre d'impôt** et **ne se rembourse pas**, si toutes les conditions sont respectées (entente écrite d'achat, acquisition avant le 1er octobre de l'année suivant le retrait, résidence principale, formulaire RC725).
- Cotiser plus que vos droits crée un excédent : un impôt de 1 % par mois peut s'appliquer. Consultez votre relevé de droits de participation.
- Le compte dure au plus 15 ans.

Le RAP

- Limite actuelle : 60 000 $ par personne, selon l'Agence du revenu du Canada (ARC).
- Remboursement sur 15 ans dans votre REER. Allègement temporaire : pour un **premier retrait fait entre le 1er janvier 2026 et le 31 décembre 2028**, le début du remboursement est reporté à la **cinquième** année suivant l'année du retrait (exemple officiel : retrait en 2026, premier remboursement en 2031).

Les combiner

Vous pouvez utiliser le RAP et le CELIAPP pour la même propriété admissible, si vous respectez les conditions à chaque retrait. En théorie, le maximum est de 100 000 $ par personne (40 000 $ + 60 000 $). Ce sont des plafonds, pas une promesse : tout dépend de vos cotisations réelles.

> **Aussi :** le montant pour l'achat d'une habitation (ligne 31270) est un crédit d'impôt fédéral non remboursable, calculé sur un montant allant jusqu'à 10 000 $: jusqu'à **1 500 $** de crédit. Il n'y a pas de crédit provincial correspondant sur cette ligne.

4. Les étapes, dans l'ordre

1. **Faire le point sur votre budget.** Revenus, dettes, crédit, mise de fonds disponible.
2. **Obtenir une préautorisation.** Elle donne votre prix maximal et protège un taux pour une période limitée. Ce n'est pas une approbation finale.
3. **Ouvrir ou alimenter votre CELIAPP** si ce n'est pas fait, et confirmer votre admissibilité au RAP.
4. **Choisir un courtier immobilier** et préciser vos critères (quartier, type, budget total).
5. **Visiter, comparer, calculer.** Pour chaque visite, notez le coût total par mois, pas seulement le prix.
6. **Faire une promesse d'achat** avec des conditions : financement, inspection, documents du vendeur (par exemple le certificat de localisation).
7. **Faire inspecter** la propriété par un inspecteur en bâtiment professionnel et lire le rapport avec votre courtier immobilier.
8. **Finaliser le financement.** Le prêteur évalue la propriété. Fournissez les documents demandés sans attendre.
9. **Rencontrer le notaire.** Il vérifie que la propriété est libre de charges, prépare l'acte de vente et l'hypothèque, et gère le transfert des fonds.
10. **Souscrire l'assurance habitation** : le prêteur l'exige à la prise de possession.
11. **Signer, recevoir les clés, planifier la suite** : changement d'adresse, branchements, compte de taxe de bienvenue de la ville.

> Un courtier hypothécaire compare plusieurs prêteurs pour vous. Le rendez-vous est gratuit et sans engagement : voir la dernière page.

5. Les frais cachés

Le prix d'achat et la mise de fonds ne sont pas tout. Voici les frais à connaître avant de faire une offre. L'ACFC suggère de prévoir **1,5 % à 4 %** du prix pour les frais de clôture.

Frais	Ce qu'il faut savoir
Taxe de bienvenue (droits de mutation)	Payée à la municipalité. Les deux premières tranches suivent la loi provinciale (0,5 % jusqu'à 62 900 $, 1 % jusqu'à 315 000 $ en 2026), puis chaque ville peut avoir ses taux. Les seuils sont indexés chaque 1er janvier. La base peut être supérieure au prix selon la valeur au rôle.
Assurance prêt (SCHL)	Prime selon le rapport prêt-valeur (voir section 2), ajoutée au prêt. La **taxe du Québec sur la prime** se paie comptant, à la signature : 9 % jusqu'au 31 décembre 2026, 9,975 % ensuite.
Inspection	Souvent une condition de la promesse d'achat. Selon une grande banque canadienne, les honoraires vont généralement de 300 $ à 1 000 $ selon la taille et l'emplacement. Choisissez un inspecteur membre d'une association reconnue.
Notaire	Examen des contrats, vérification des titres, acte de vente, acte d'hypothèque, inscriptions. Demandez un devis écrit à l'avance.
Ajustements	Taxes municipales, taxes scolaires et services déjà payés par le vendeur : vous lui remboursez la part qui couvre la période après votre prise de possession.
Certificat de localisation	Document sur la propriété et les constructions. S'il est absent ou périmé, le vendeur ou l'acheteur peut devoir en faire préparer un. Précisez qui paie dans la promesse d'achat.
Évaluation	Le prêteur peut exiger une évaluation de la propriété. Demandez si les frais sont à votre charge.
Assurance habitation	Exigée par le prêteur à la prise de possession. Demandez des soumissions avant la signature.
TPS et TVQ	S'appliquent à l'achat d'une construction neuve (selon les cas). Demandez le prix « taxes incluses ou non ».
Après l'achat	Déménagement, branchements, électroménagers, peinture, petits travaux. Un prêteur hypothécaire canadien suggère au moins 1 000 $ à 2 000 $.

6. Exemple chiffré à Longueuil

Exemple fictif, pour comprendre la mécanique. Propriété habitée par le propriétaire, prix de **550 000 $**, mise de fonds minimale. Taux de prime 4,00 % (barème de base). Barème de taxe de bienvenue de Longueuil pour 2026, appliqué au prix.

Poste	Calcul	Montant
Mise de fonds minimale	5 % de 500 000 $ + 10 % de 50 000 $	30 000 $
Prêt de base	550 000 $ – 30 000 $	520 000 $
Prime d'assurance (ajoutée au prêt)	4,00 % × 520 000 $	20 800 $
Taxe du Québec sur la prime (comptant)	9,975 % × 20 800 $ (taux à compter de 2027)	2 075 $
Taxe de bienvenue (estimation)	0,5 % + 1 % + 1,5 % par tranches	6 360 $
Comptant pour ces trois postes		**38 435 $**

À cela s'ajoutent le notaire, l'inspection, les ajustements et les autres frais. Avec la règle de l'ACFC de 1,5 % à 4 % du prix, prévoyez entre **8 250 $** et **22 000 $** pour les frais de clôture, **en plus** de la mise de fonds.

> Ces chiffres sont des estimations. La ville établit le compte de taxe de bienvenue, le prêteur calcule la prime exacte et le notaire confirme le total. Un amortissement de plus de 25 ans ajoute une majoration à la prime.

Rive-Sud : chaque ville a ses règles

La taxe de bienvenue, les taxes municipales et les services diffèrent d'une ville à l'autre. À Longueuil, le taux de taxe municipale 2026 pour un immeuble résidentiel de 1 à 5 logements est de 0,7412 $ par 100 $ d'évaluation. Avant de faire une offre à **Brossard, Boucherville, Saint-Lambert, Saint-Hubert, Greenfield Park, La Prairie, Chambly, Varennes** ou ailleurs, demandez à la ville ou à votre notaire le barème en vigueur.

Les guides par ville et les calculateurs gratuits sont sur **calculateur-emprunt-hypothecaire.vercel.app**.

Sources officielles

Consultées en novembre 2026. Les règles changent : vérifiez toujours les montants à jour.

- **ARC** – CELIAPP : canada.ca/fr/agence-revenu/…/compte-epargne-libre-impot-achat-premiere-propriete.html
- **ARC** – Régime d'accession à la propriété (RAP) : canada.ca/fr/agence-revenu/…/est-regime-accession-a-propriete.html
- **ARC** – Ligne 31270, montant pour l'achat d'une habitation : canada.ca/fr/agence-revenu/…/ligne-31270-montant-achat-habitation.html
- **Revenu Québec** – Ligne 215 (déduction CELIAPP) : revenuquebec.ca/fr/citoyens/…/ligne-215/
- **Épargne Placements Québec** – FAQ CELIAPP : epq.gouv.qc.ca/…/celiapp/faq/
- **ACFC** – Acheter une maison (coûts d'achat, 1,5 % à 4 %) : canada.ca/fr/agence-consommation-matiere-financiere/services/acheter-maison.html
- **ACFC** – Choisir un prêt hypothécaire (amortissement) : canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/mortgages/choose-mortgage.html
- **Finances Canada** – Réformes hypothécaires, décembre 2024 : canada.ca/en/department-finance/news/2024/12/helping-more-canadians-buy-a-home.html
- **SCHL** – Assurance prêt hypothécaire et primes : cmhc-schl.gc.ca/…/assurance-pret-hypothecaire-et-primes
- **SCHL** – Calcul des rapports ABD et ATD : cmhc-schl.gc.ca/…/calcul-des-rapports-abd-et-atd
- **SCHL** – L'achat d'une maison étape par étape : cmhc-schl.gc.ca/consommateurs/acheter-une-maison/guides-dachat/…
- **BSIF** – Taux minimal de qualification : osfi-bsif.gc.ca/…/minimum-qualifying-rate-uninsured-mortgages
- **Loi sur les droits de mutation immobilière** (RLRQ, c. D-15.1) et **Loi sur la taxe de vente du Québec**, art. 512 : legisquebec.gouv.qc.ca
- **Ville de Longueuil** – Barème de taxe de bienvenue et taux de taxe 2026 : site de la Ville.
- **Banque Scotia** (honoraires d'inspection) et **CMLS** (coûts après l'achat) : articles grand public sur les frais de clôture, à titre indicatif.

Et maintenant?

Vous avez la liste, les règles et les frais. L'étape suivante est de mettre vos vrais chiffres sur papier.

Prendre rendez-vous gratuit avec Etienne

Un appel pour regarder votre budget, votre mise de fonds (CELIAPP, RAP) et les prêteurs qui conviennent à votre dossier. Sans engagement.

Réserver mon rendez-vous gratuit

https://calendar.app.google/Qbmjkdxi3D7z1TpY7

Coordonnées

Etienne Bergeron, courtier hypothécaire chez Hypothèques.ca
Longueuil · Rive-Sud de Montréal · Grand Montréal
Téléphone : **438 979-0056**
Courriel : bergeronetienne7@gmail.com
Permis AMF 3003520404
Services offerts en français.

Calculateurs gratuits

Capacité d'emprunt, planificateur CELIAPP + RAP, taxe de bienvenue, assurance prêt : calculateur-emprunt-hypothecaire.vercel.app

> **Avis important.** Ce guide est fourni à titre informatif seulement. Il ne constitue pas un conseil juridique, fiscal ou financier, ni une offre de prêt ou une approbation. Les taux ne sont pas garantis. Les exemples sont fictifs et les montants sont des estimations. Les règles, les barèmes et les taux changent; vérifiez-les auprès des sources officielles et de votre prêteur, de votre notaire et de votre fiscaliste.