

« *Ma maison sourira en ouvrant ses fenêtres.* »

Charles Trenet

Vue d'ensemble

Posséder une maison n'est pas à la portée de tous. Si on considère le financement, les frais de clôture, les frais juridiques et les autres dépenses qui y sont associées, la possession d'une maison constitue de toute évidence une responsabilité financière de longue durée.

Vous devez aussi prendre en compte l'entretien d'une maison. De la tonte de la pelouse à la restauration du toit, tout repose sur vos épaules. Les frais d'entretien, les taxes foncières, la facture des services publics et les autres dépenses peuvent atteindre des proportions non négligeables.

La prise en charge financière et l'entretien d'une maison procurent cependant des avantages substantiels. La portion des versements mensuels appliquée au remboursement du principal se transforme en actif. Puisque votre actif s'accroît avec le temps (et les versements), il contribue à établir votre stabilité financière en vous fournissant une garantie pour un emprunt ou en vous rapportant une bonne somme d'argent si vous vendez.

Objectif

Donner aux élèves une connaissance de base du processus et des coûts liés à l'achat d'une maison.

Temps prévu

3 périodes de 75 minutes

Cours 02.03.01

Louer ou acheter?

Cours 02.03.02

Les prêts hypothécaires

Cours 02.03.03

L'inspection d'une maison, les frais de clôture, vendre une maison

Questionnaire de fin d'unité et corrigé

Chaque cours comprend des matrices pour les transparents et les activités.



Cours 01
Louer ou acheter?

.01

Vue d'ensemble

On affirme généralement que les trois facteurs les plus importants à prendre en considération lors de l'achat d'une maison sont : « l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement ». Cela peut sembler un peu idiot, mais il y a un grand fond de vérité dans cette assertion. La facilité d'accéder aux moyens de transport, aux écoles, aux commerces et à un ensemble d'autres activités est l'un des facteurs primordiaux qui agissent sur la demande de logement.

Le processus d'achat d'une maison peut être exigeant. Après avoir analysé s'il vaut mieux louer ou acheter, les élèves prendront connaissance d'une démarche en cinq étapes menant à l'achat d'une maison. Ce canevas propose une vue générale des activités reliées à la sélection et à l'achat d'une maison.

Objectifs

Aider les élèves à comprendre les avantages et les inconvénients liés à la location et à l'achat d'une habitation.

Initier les élèves à la démarche en cinq étapes pour acheter une maison.

Démarche

Comparer les avantages et les inconvénients liés à la location et à l'achat de votre maison.

Prendre connaissance du processus d'achat d'une maison.

Temps alloué

Activité A	20 minutes
Activité B	20 minutes
Transparent A	15 minutes
Discussion	10 minutes
Prise de notes	10 minutes

Consignes

Activité d'apprentissage

Formez des équipes de deux ou trois élèves.

1^{re} partie

Amenez les élèves à prendre des décisions concernant les situations exposées dans la fiche d'activité A. Avec tout le groupe, discutez des réponses proposées par les élèves. En quoi les réponses des équipes divergent-elles? Comment expliquez-vous ces différences?

2^e partie

Gardez les mêmes équipes et demandez aux élèves de dresser, par la technique du remue-méninges, la liste des avantages et des inconvénients liés à l'achat ou à la location d'une habitation. Ils notent leurs idées sur la fiche d'activité B.

3^e partie

Avec tout le groupe, discutez du processus en cinq étapes de l'achat d'une maison. Utilisez le transparent A pour guider la discussion.

Discussion

Avec tout le groupe, discutez des réponses de la classe.

Demandez aux élèves de noter toutes les réponses sur leurs fiches d'activités (A et B).

Prise de notes

Demandez aux élèves de noter l'information présentée avec le transparent A.

Notes pour l'enseignant

Préparez le matériel avant le cours.

Formez des groupes.

Présentez l'activité A, Louer ou acheter?.

Circulez d'un groupe à l'autre pour entendre les réponses des élèves et donner des indices ou faire des suggestions si nécessaire.

En grand groupe, discutez des trouvailles des élèves.

Procédez de la même façon pour l'activité B, Louer ou

acheter : avantages et inconvénients

Assurez-vous que les élèves travaillent et respectent les contraintes temporelles.

À l'aide du transparent A, L'achat d'une maison, discutez avec les élèves de la démarche en cinq étapes pour l'achat d'une maison.

Matériel nécessaire

Activité A, Louer ou acheter (et corrigé)

Activité B, Louer ou acheter : avantages et inconvénients (et corrigé)

Transparent A, L'achat d'une maison

Appréciation et évaluation

Les activités pourraient servir à une évaluation formative ou sommative.

Vérifiez le cahier de notes.

Ressources additionnelles sur Internet

Connaissances financières pratiques

www.practicalmoneyskills.ca/gestionbudgetaire/

Sélectionnez : Consommateurs

Sélectionnez : Événements de la vie

Sélectionnez : Acheter une maison

Sélectionnez : Acheter ou louer?

www.practicalmoneyskills.ca/gestionbudgetaire/

Sélectionnez : Consommateurs

Sélectionnez : Événements de la vie

Sélectionnez : Louer un appartement

Sélectionnez : Le bail

www.practicalmoneyskills.ca/gestionbudgetaire/

Sélectionnez : Consommateurs

Sélectionnez : Événements de la vie

Sélectionnez : Louer un appartement

Sélectionnez : Trouver un colocataire

www.servicecanada.gc.ca/fr/sujets/logement/index.shtml

Sélectionnez : Comparez les avantages de la location et de l'achat

www.practicalmoneyskills.ca/gestionbudgetaire/

Sélectionnez : Consommateurs

Sélectionnez : Événements de la vie

Sélectionnez : Acheter une maison

Sélectionnez : Trouver la bonne maison

Incitez les élèves à rechercher d'autres sites sur Internet.



activité A

Activité A

Louer ou acheter?

02.03.01

nom : _____ date : _____

Pour chacune des situations suivantes, encerclez LOUER, ACHETER ou ÇA DÉPEND pour exprimer ce que cette personne devrait décider, selon vous, par rapport à son logement. Justifiez chacune de vos réponses.

Les réponses pourront varier.

1. Jasmine, âgée de 22 ans, projette de travailler à temps complet tout en poursuivant des études collégiales dans une ville voisine.

RAISONNEMENT : LOUER ACHETER ÇA DÉPEND

2. Harry, âgé de 44 ans, est vendeur et est souvent appelé à voyager hors de la ville. Son employeur peut lui confier un autre territoire de ventes d'ici un an ou deux.

RAISONNEMENT : LOUER ACHETER ÇA DÉPEND

3. Gino, âgé de 32 ans, a récemment obtenu une maîtrise en commerce tout en travaillant pour la même entreprise depuis six ans. Au cours de cette période, il a également réussi à économiser près de 15 000 \$.

RAISONNEMENT : LOUER ACHETER ÇA DÉPEND

4. Chelsea, âgée de 19 ans, débute dans un premier emploi : elle est représentante stagiaire pour une entreprise de logiciels.

RAISONNEMENT : LOUER ACHETER ÇA DÉPEND

5. Karen et Vincent, âgés de 54 et 57 ans, projettent de prendre leur retraite au cours des prochaines années.

RAISONNEMENT : LOUER ACHETER ÇA DÉPEND



activité A

Activité A Louer ou acheter? (corrigé)

02.03.01

Pour chacune des situations suivantes, encerclez LOUER, ACHETER ou ÇA DÉPEND pour exprimer ce que cette personne devrait décider, selon vous, par rapport à son logement. Justifiez chacune de vos réponses. Les réponses pourront varier.

1. Jasmine, âgée de 22 ans, projette de travailler à temps complet tout en poursuivant des études collégiales dans une ville voisine.

RAISONNEMENT :

LOUER

ACHETER

ÇA DÉPEND

2. Harry, âgé de 44 ans, est vendeur et est souvent appelé à voyager hors de la ville. Son employeur peut lui confier un autre territoire de ventes d'ici un an ou deux.

RAISONNEMENT :

LOUER

ACHETER

ÇA DÉPEND

3. Gino, âgé de 32 ans, a récemment obtenu une maîtrise en commerce tout en travaillant pour la même entreprise depuis six ans. Au cours de cette période, il a également réussi à économiser près de 15 000 \$.

RAISONNEMENT :

LOUER

ACHETER

ÇA DÉPEND

4. Chelsea, âgée de 19 ans, débute dans un premier emploi : elle est représentante stagiaire pour une entreprise de logiciels.

RAISONNEMENT :

LOUER

ACHETER

ÇA DÉPEND

5. Karen et Vincent, âgés de 54 et 57 ans, projettent de prendre leur retraite au cours des prochaines années.

RAISONNEMENT :

LOUER

ACHETER

ÇA DÉPEND



activité B

Activité B Louer ou acheter?

02.03.01

nom :

date :

LOUER		ACHETER	
AVANTAGES	INCONVÉNIENTS	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS



activité B

Activité B Louer ou acheter? (corrigé)

02.03.01

LOUER		ACHETER	
AVANTAGES	INCONVÉNIENTS	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Grande mobilité	Pas de possibilité de constituer un capital	Investissement et constitution de capital	Risques financiers liés à la nécessité d'avoir une mise de fonds initiale, à l'obtention d'une hypothèque et à la fluctuation de la valeur de la propriété
Moins de responsabilités	Restrictions concernant le mode de vie, la décoration, les animaux de compagnie et d'autres activités	La fierté d'être propriétaire	Mobilité limitée si la maison est difficile à vendre
Investissement initial moins élevé	Obligations légales	Souplesse liée à la jouissance de la propriété	Coût de la vie plus élevé à cause des réparations et de l'entretien



transparent A

Transparent A

L'achat d'une maison

02.03.01

1^{re} ÉTAPE : déterminer ses besoins

- Combien suis-je en mesure d'investir?
- Quel type de maison devrais-je acheter pour tenir compte de ce qui m'est accessible?

2^e ÉTAPE : l'emplacement et l'évaluation d'une maison

- Où voudrais-je vivre?
- De quelles améliorations la maison a-t-elle besoin?

3^e ÉTAPE : le prix de la propriété

- Quel est le prix convenable selon le marché?
- Quelle est la marge de négociation?

4^e ÉTAPE : le financement

- Quelle est la mise de fonds dont je dispose?
- Quels sont les taux hypothécaires en vigueur?
- Quel montant d'hypothèque pourrai-je obtenir?
- Quel type d'hypothèque devrais-je choisir?

5^e ÉTAPE : la conclusion de la transaction

- Quelle est la date de conclusion?
- Quels sont les fonds et les documents nécessaires à la conclusion?
- Ai-je tout clairement compris avant de signer?



Cours 02
Les prêts hypothécaires

.02

Vue d'ensemble

« Quel type d'hypothèque devrais-je choisir? » Les activités de ce cours permettront de répondre à cette question. Plusieurs termes du domaine des hypothèques seront expliqués. Les coûts peuvent considérablement varier selon le type d'hypothèque que l'on choisit. À l'aide de différents calculateurs, les élèves compareront les coûts totaux de divers types d'hypothèques.

Objectifs

Aider les élèves à se familiariser avec la terminologie propre au domaine des hypothèques.

Analyser les différents types d'hypothèques disponibles et évaluer les avantages et les inconvénients de chacun.

Aider les élèves à se familiariser tant avec les coûts de différents types d'hypothèques qu'avec les variantes que l'on rencontre quand il faut choisir une hypothèque.

Démarche

Définir les termes de base propres au domaine hypothécaire.

Comprendre et comparer différents types d'hypothèques.

Analyser quelques-unes des variantes que l'on rencontre quand il faut choisir une hypothèque et l'impact qu'elles peuvent exercer sur le coût total de l'hypothèque.

Temps alloué

Activité A	20 minutes
Activité B	15 minutes
Activité C	15 minutes
Discussion	15 minutes
Prise de notes	10 minutes

Consignes

Activité d'apprentissage

Formez des groupes de deux élèves.

1^{re} partie

À l'aide d'Internet, trouvez les définitions du vocabulaire hypothécaire de l'activité A.

Examinez ces définitions avec toute la classe.

À l'aide d'Internet, renseignez-vous sur les coûts et les taux hypothécaires.

Discutez des différences que vous pourriez découvrir entre les institutions financières.

Avec toute la classe, discutez des réponses des élèves aux diverses situations. Quelles différences y a-t-il entre les équipes? Qu'est-ce qui explique ces différences?

2^e partie

Gardez les mêmes groupes et demandez aux élèves de se rendre sur le site Connaissances financières pratiques et d'utiliser le calculateur pour déterminer, à l'aide de la fiche d'activité B, le prix maximum de la maison qu'ils pourraient acheter.

3^e partie

Gardez les mêmes groupes et demandez aux élèves de se rendre sur le site de la Banque de Montréal et d'utiliser le calculateur de paiements hypothécaires pour répondre aux questions de la fiche d'activité C.

Discussion

Avec toute la classe, discutez des réponses des équipes de travail.

Demandez aux élèves de noter toutes les réponses

sur les fiches d'activité A, B et C.

Étudiez avec les élèves les deux différents scénarios pour déterminer le prix maximum de la maison qu'ils pourraient acheter (fiche d'activité B).

Étudiez avec les élèves les réponses aux calculs de paiements hypothécaires de la fiche d'activité C.

Prise de notes

Demandez aux élèves de noter toutes les réponses sur les fiches d'activité A, B et C.

Notes pour l'enseignant

Préparez le matériel nécessaire avant le cours.

Formez des groupes.

Présentez le cours sur les hypothèques.

Circulez d'un groupe à l'autre pour vous assurer que les élèves trouvent les sites Internet adéquats et pour donner des indices ou faire des suggestions si nécessaire.

En grand groupe, discutez des trouvailles des élèves. Procédez de la même façon pour les trois activités A, B et C.

Assurez-vous que les élèves travaillent et respectent les contraintes temporelles.

Matériel nécessaire

Activité A, Le vocabulaire hypothécaire (et corrigé)

Activité B, Le prix maximum de votre maison? (et corrigé)

Activité C, Les prêts hypothécaires (et corrigé)

Appréciation et évaluation

Les activités pourraient servir à une évaluation formative ou sommative.

Vérifiez le cahier de notes.

Ressources additionnelles sur Internet

Connaissances financières pratiques

www.practicalmoneyskills.ca/gestionbudgetaire/

Sélectionnez : Consommateurs

Sélectionnez : Outils de calcul

Sélectionnez : Outil de calcul d'un prêt hypothécaire

BMO Groupe financier

www4.bmo.com/francais/index.html

Sélectionnez : Finances personnelles

Sélectionnez : Prêts hypothécaires

Sélectionnez : Calculateurs

Sélectionnez : Calculateur de paiements hypothécaires

Incitez les élèves à rechercher d'autres sites sur Internet.



activité A

Activité A

Le vocabulaire hypothécaire

02.03.02

nom :

date :

TERME	EXPLICATION ET COMPARAISON
Conventionnel ou à rapport élevé	
Taux fixe ou taux variable	
Court terme ou long terme	
Ouvert ou fermé	



activité A

Le vocabulaire hypothécaire (corrigé)

02.03.02

TERME	EXPLICATION ET COMPARAISON
Conventionnel ou à rapport élevé	<p>Une hypothèque conventionnelle est un prêt n'excédant pas 80 % du moins élevé des deux montants de la valeur estimée ou du prix d'achat d'une propriété. La somme qui reste à fournir pour l'achat (20 %) provient de vos ressources et constitue ce que l'on nomme la mise de fonds. Si vous devez emprunter plus de 80 % de la somme nécessaire, vous devrez demander un prêt hypothécaire à rapport élevé.</p>
Taux fixe ou taux variable	<p>Lorsque vous choisissez un prêt hypothécaire à taux fixe, votre taux d'intérêt restera inchangé pendant toute la durée de l'hypothèque. Vous connaîtrez donc toujours avec exactitude le montant de vos paiements et quelle part de votre hypothèque sera remboursée à la fin du terme.</p> <p>Avec un prêt hypothécaire à taux variable, le taux d'intérêt sera établi en fonction du taux préférentiel au début de chaque mois. En d'autres mots, il peut varier d'un mois à l'autre. Historiquement, les hypothèques à taux variable ont tendance à coûter moins cher que les hypothèques à taux fixe quand les taux d'intérêt demeurent stables.</p> <p>Lorsque les taux changent, le montant de vos paiements demeure le même. Cependant, la façon dont cette somme est répartie entre le remboursement des intérêts et du capital est modifiée. Si les taux d'intérêt baissent, une plus grande partie de votre paiement est appliquée au remboursement du capital encore dû. Cela peut vous aider à rembourser votre prêt hypothécaire plus rapidement. Si les taux d'intérêt montent, une plus grande partie de votre paiement est appliquée au remboursement des intérêts.</p>
Court terme ou long terme	<p>Le terme désigne la durée du contrat d'emprunt. Un prêt hypothécaire typique a un terme de six mois à 10 ans. Habituellement, plus le terme est court, plus le taux d'intérêt est bas. Une hypothèque à court terme couvre généralement une période de moins de deux ans. Une hypothèque à long terme couvre une période de trois ans ou plus. Pour choisir entre un prêt à court ou à long terme, il faut évaluer dans quelle mesure les paiements hypothécaires agissent sur notre budget. Lorsque la durée prend fin, le capital dû sur le prêt hypothécaire peut être remboursé, ou encore une nouvelle convention hypothécaire peut être signée au taux d'intérêt courant.</p> <p>Les hypothèques à court terme conviennent aux acheteurs qui croient que les taux d'intérêt seront plus bas au moment du renouvellement du prêt.</p> <p>Les hypothèques à long terme sont appropriées quand le taux d'intérêt courant est modéré et que les emprunteurs recherchent une certaine stabilité afin de budgeter à long terme.</p>
Ouvert ou fermé	<p>Les prêts hypothécaires ouverts peuvent être remboursés en tout temps sans pénalité et s'étendent généralement sur une très courte période. Ils conviennent aux propriétaires qui prévoient vendre dans un avenir rapproché ou à ceux qui veulent pouvoir rembourser le capital avant l'échéance.</p> <p>Les prêts hypothécaires fermés sont négociés pour une durée limitée. Si vous souhaitez rembourser la somme empruntée, vous devrez attendre la date d'échéance ou payer une pénalité.</p>



activité B

Le prix maximum de votre maison?

02.03.02

nom :

date :

Inscrivez les éléments de chacun de ces deux scénarios dans ce calculateur et déterminez le prix maximum que vous pouvez consacrer à l'achat de votre maison. L'adresse du site Web est :

www.practicalmoneyskills.ca/fr

- Outils de calcul - Maison et prêt hypothécaire
- Quel montant pouvez-vous vous permettre pour une maison?

	Scénario 1	Scénario 2
Combien avez-vous épargné comme mise de fonds?	10 000 \$	20 000 \$
En combien de temps désirez-vous payer votre maison?	Prêt hypothécaire de 15 ans	Prêt hypothécaire de 15 ans
Combien pouvez-vous payer par mois pour une maison?	1 000 \$	1 500 \$
Quel taux d'intérêt pensez-vous pouvoir obtenir pour un prêt hypothécaire?	6 %	6 %
Frais de clôture?	800 \$	800 \$
Taux de constitution du prêt hypothécaire?	1 %	1 %
Taux de l'impôt foncier?	3 %	3 %
Taux de l'assurance propriétaire?	0,5 %	0,5 %

Le prix maximum de ma maison?	
Scénario 1	
Scénario 2	

Selon vous, à quoi est due la différence?



activité B

Le prix maximum de votre maison? (corrigé)

02.03.02

Inscrivez les éléments de chacun de ces deux scénarios dans ce calculateur et déterminez le prix maximum que vous pouvez consacrer à l'achat de votre maison. L'adresse du site Web est :

www.practicalmoneyskills.ca/fr

- Outils de calcul - Maison et prêt hypothécaire
- Quel montant pouvez-vous vous permettre pour une maison?

	Scénario 1	Scénario 2
Combien avez-vous épargné comme mise de fonds?	10 000 \$	20 000 \$
En combien de temps désirez-vous payer votre maison?	Prêt hypothécaire de 15 ans	Prêt hypothécaire de 15 ans
Combien pouvez-vous payer par mois pour une maison?	1 000 \$	1 500 \$
Quel taux d'intérêt pensez-vous pouvoir obtenir pour un prêt hypothécaire?	6 %	6 %
Frais de clôture?	800 \$	800 \$
Taux de constitution du prêt hypothécaire?	1 %	1 %
Taux de l'impôt foncier?	3 %	3 %
Taux de l'assurance propriétaire?	0,5 %	0,5 %

Le prix maximum de ma maison?	
Scénario 1	94 263,50 \$
Scénario 2	145 418,56 \$

Selon vous, à quoi est due la différence?

Dans le scénario 2, la mise de fonds possible est deux fois plus élevée et le paiement mensuel dépasse de 500 \$ celui du scénario 1.



activité C

Les prêts hypothécaires

02.03.02

nom :

date :

- A. Visitez le site Web suivant.
www.practicalmoneyskills.ca - Outils de calcul - Maison et prêt hypothécaire
 - Versements hypothécaires

- B. À l'aide du calculateur de paiements, remplissez le tableau ci-dessous.

	Taux d'intérêt (%)	Périodicité des paiements	Montant du prêt hypothécaire	Période d'amortissement (années)	Versement hypothécaire
1	7	mensuel	100 000	20	
2	7	mensuel	100 000	30	
3	5	mensuel		25	700,00 \$
4	7	mensuel		25	700,00 \$
5	7	mensuel	100 000		700,00 \$
6	7	bi mensuel	100 000		350,00 \$

- C. À l'aide de l'information contenue dans le tableau, répondez aux questions suivantes :
1. Quel est, respectivement, le coût total des prêts hypothécaires 1 et 2?

20 ans - _____ 30 ans - _____

Quels sont les avantages et les inconvénients de chacun?

AMORTISSEMENT	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
20 ANS		
30 ANS		

2. En vous basant sur les taux d'intérêt des lignes 3 et 4 du tableau, dites quelle est la différence entre le montant des prêts hypothécaires que vous pouvez obtenir?

Différence _____

3. Quelle est la différence entre les termes des prêts hypothécaires des lignes 5 et 6 du tableau?

Différence _____

Pourquoi? _____



activité C

Les prêts hypothécaires (corrigé)

02.03.02

A. Visitez le site Web suivant.

www.practicalmoneyskills.ca - Outils de calcul - Maison et prêt hypothécaire
- Versements hypothécaires

B. À l'aide du calculateur de paiements, remplissez le tableau ci-dessous.

	Taux d'intérêt (%)	Périodicité des paiements	Montant du prêt hypothécaire	Période d'amortissement (années)	Versement hypothécaire
1	7	mensuel	100 000	20	769,31
2	7	mensuel	100 000	30	658,60
3	5	mensuel	120 356	25	700,00 \$
4	7	mensuel	99 940	25	700,00 \$
5	7	mensuel	100 000	18,44	700,00 \$
6	7	bi mensuel	100 000	15,71	350,00 \$

C. À l'aide de l'information contenue dans le tableau, répondez aux questions suivantes :

1. Quel est, respectivement, le coût total des prêts hypothécaires 1 et 2?

20 ans - $769.31 \times 20 \times 12 = 184,634 \$$ **30 ans** - $658.60 \times 30 \times 12 = 237,096 \$$

Quels sont les avantages et les inconvénients de chacun?

AMORTISSEMENT	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
20 ANS	Remboursement plus rapide du prêt Économie de 52 462 \$.	Les versements plus élevés laissent moins d'argent disponible pour faire face aux imprévus.
30 ANS	Des versements plus bas pendant toute la durée du prêt	Remboursement du prêt pendant 10 ans de plus (120 versements supplémentaires) Remboursera une somme beaucoup plus importante en intérêts (52 462 \$)

2. En vous basant sur les taux d'intérêt des lignes 3 et 4 du tableau, dites quelle est la différence entre le montant des prêts hypothécaires que vous pouvez obtenir?

Différence $120,356 \$ - 99,940 \$ = 20,416 \$$

3. Quelle est la différence entre les termes des prêts hypothécaires des lignes 5 et 6 du tableau?

Différence $18.44 - 15.71 = 2.73$ ans

Pourquoi? En effectuant des versements aux deux semaines, on effectue deux versements de plus par année; le prêt est ainsi remboursé plus rapidement.



Cours 03
**L'inspection d'une maison,
les frais de clôture, vendre une maison**

.03

Vue d'ensemble

Il est extrêmement important que les acheteurs potentiels de maisons sachent à quoi porter attention quand ils envisagent l'achat d'une maison.

Les coûts associés à la conclusion de l'achat d'un immeuble sont également abordés dans ce cours. Gardez à l'esprit qu'il est possible que plusieurs élèves ne soient pas familiarisés avec le concept de « frais de clôture ».

Enfin, les élèves prendront le contre-pied d'une transaction immobilière en devenant vendeurs. Au moment de vendre une maison, plusieurs pistes sont offertes.

Objectifs

Donner aux élèves une connaissance de base du processus et des coûts liés à l'achat d'une maison. Discuter de l'importance de procéder à l'inspection d'une maison avant de décider de l'acheter.

Prendre d'autres coûts en considération lors de l'achat d'une maison.

Souligner tout ce dont il faut tenir compte lors de la vente d'une maison.

Démarche

Souligner les éléments importants à considérer lors de l'inspection d'une maison.

Étudier les « frais de clôture » liés à l'achat d'une maison.

Comprendre les étapes qu'implique la vente d'une maison.

Temps alloué

Activité A	45 minutes
Transparent A	10 minutes
Transparent B	10 minutes
Prise de notes	10 minutes

Consignes

Activité d'apprentissage

Formez des groupes de deux élèves.

1^{re} partie L'inspection d'une maison

Demandez aux élèves de dresser la liste des éléments dont il faudrait tenir compte lors de l'évaluation de l'état d'une maison qu'ils pourraient acheter. Ils utilisent la fiche d'activité A pour organiser l'information recueillie.

Discutez de leurs trouvailles. Quels éléments ont été le plus retenus par les élèves? Demandez aux élèves de consulter, sur Internet, les sites qui leur proposeront d'autres éléments à prendre en considération.

Discussion

Discutez avec toute la classe des réponses données à la 1^{re} partie : L'inspection d'une maison.

Demandez aux élèves de noter toutes les réponses sur la fiche d'activité A.

2^e partie

Utilisez le transparent A pour analyser avec la classe les divers frais de clôture associés à l'achat d'une maison. Les élèves notent les informations provenant du transparent A.

3^e partie

Utilisez le transparent B pour analyser avec la classe les différents éléments à considérer lors de la vente d'une maison. Les élèves notent les informations provenant du transparent B.

Prise de notes

Demandez aux élèves de noter toutes les réponses sur la fiche d'activité A.

Demandez aux élèves de noter les informations

provenant du transparent A.

Demandez aux élèves de noter les informations provenant du transparent B.

Notes pour l'enseignant

Assurez-vous que les élèves travaillent et respectent les contraintes temporelles.

Préparez le matériel nécessaire avant le cours.

Lorsque les élèves ont terminé l'unité L'achat d'une maison, soumettez-leur ce questionnaire.

Matériel nécessaire

Activité A, L'inspection d'une maison (et corrigé)

Transparent A, Les frais de clôture

Transparent B, Vendre votre maison

Questionnaire

Appréciation et évaluation

Les activités pourraient servir à une évaluation formative ou sommative.

Vérifiez le cahier de notes.

Ressources additionnelles sur Internet

Connaissances financières pratiques

www.practicalmoneyskills.ca/gestionbudgetaire/

Sélectionnez : Consommateurs

Sélectionnez : Événements de la vie

Sélectionnez : Acheter une maison,

Sélectionnez : Clôture de la transaction

www.practicalmoneyskills.ca/gestionbudgetaire/

Sélectionnez : Consommateurs

Sélectionnez : Événements de la vie

Sélectionnez : Acheter une maison,

Sélectionnez : L'agent immobilier – pour vous ou contre vous?

Incitez les élèves à rechercher d'autres sites sur Internet.



activité A

Activité A L'inspection d'une maison

02.03.03

nom :

date :

En vous appuyant sur des observations personnelles de maisons, sur des interviews avec des propriétaires et des agents d'immeubles et en ayant recours à Internet, dressez la liste des éléments qu'il faut prendre en considération lorsque l'on inspecte une maison dans le but éventuel de l'acheter.

MAISON	ÉLÉMENTS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION	
Installations extérieures	1	
	2	
	3	
Extérieur de l'immeuble	1	
	2	
	3	
Intérieur de l'immeuble	1	
	2	
	3	
Aménagement intérieur	1	
	2	
	3	
Emplacement	1	
	2	
	3	



activité A

Activité A

L'inspection d'une maison (corrigé)

02.03.03

En vous appuyant sur des observations personnelles de maisons, sur des interviews avec des propriétaires et des agents d'immeubles et en ayant recours à Internet, dressez la liste des éléments qu'il faut prendre en considération lorsque l'on inspecte une maison dans le but éventuel de l'acheter.

MAISON	ÉLÉMENTS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION	
Installations extérieures	1	Pelouse et jardin (vérifiez : présence de robinets extérieurs, de prises de courant)
	2	Garage, allée (mécanisme d'ouverture du garage, fissures dans l'allée)
	3	Terrasse, piscine, patio
Extérieur de l'immeuble	1	Type de construction (bois, brique, clin) Murs extérieurs (fissures, usure)
	2	Portes et fenêtres (fissures, signes de fuites, d'infiltration)
	3	Couverture (âge, état)
Intérieur de l'immeuble	1	Nombre de chambres à coucher, salles de bains, toilettes
	2	Armoires de cuisine (état). Vérifiez si les appareils électriques sont inclus.
	3	Plomberie, appareil de chauffage, de conditionnement d'air. Vérifiez le type et l'âge de chacun (p. ex. : chasse d'eau : 3/6/12l, économie d'énergie)
Aménagement intérieur	1	Plancher (bois dur, tapis, carreaux, linoléum) Vérifiez l'état du bois dur, des tapis, du linoléum.
	2	Aménagement des fenêtres (rideaux, dimensions, stores, etc.). Vérifiez ce qui est inclus.
	3	Luminaires (lustres, appliques, autres appareils d'éclairage). Vérifiez si tout est inclus.
Emplacement	1	Proximité des écoles, de votre lieu de travail, du centre commercial.
	2	Accès au transport en commun, aux parcs
	3	Intensité de la circulation automobile sur la rue



Les frais communément associés à la conclusion d'une transaction immobilière peuvent comprendre :

- Frais de recherches des titres (de 50 \$ à 150 \$)
- Assurance de titre (100 \$ à 200 \$)
- Honoraires d'avocat/de notaire (montant variable)
- Frais d'évaluation (300 \$ à 400 \$)
- Étude de solvabilité (25 \$ à 75 \$)
- Inspection de la maison (200 \$ à 400 \$)
- Provisions pour l'assurance-habitation et l'impôt foncier (montant variable)
- Intérêts versés à l'avance (s'il y a lieu)
- Frais de cession immobilière (montant variable)
- Assurance de la SCHL (selon le montant du prêt hypothécaire)
- Frais d'enregistrement de l'hypothèque (50 \$)
- TPS sur l'achat d'une maison neuve



transparent B

Transparent B

Vendre votre maison

02.03.03

Préparer votre maison pour la vente afin d'en rehausser l'attrait et la valeur marchande.

- Effectuer les réparations nécessaires
- Repeindre l'extérieur et l'intérieur
- Moderniser certains éléments
(p. ex. : nouveaux tapis ou installations sanitaires)

Établir le prix de vente en vous basant sur :

- une évaluation pour estimer la valeur marchande
- l'emplacement, les caractéristiques et l'âge de la maison
- les taux hypothécaires courants et la demande dans votre région

Décider si vous vendrez votre maison vous-même

- Annoncer votre maison dans différents médias
(journaux, Internet, dépliants publicitaires)
- Vous tenir prêts à rencontrer les acheteurs potentiels et à leur faire visiter les lieux
- Avoir recours aux services d'un avocat/d'un notaire pour respecter les aspects juridiques de la vente

Envisager de recourir aux services d'un agent immobilier

- Rencontrer au moins deux agents immobiliers afin de comparer les services offerts et leur expérience
- S'attendre à ce que l'agent présente un plan de mise en marché et s'occupe des aspects financiers et juridiques de la vente
- Communiquer régulièrement avec l'agent concernant le prix de vente et les acheteurs éventuels
- Tenir une visite libre pour les acheteurs potentiels



questionnaire

Questionnaire

L'achat d'une maison

02.03.

nom :

date :

Vrai ou faux (5 points)

1. ____ L'un des avantages de la location est la fierté d'être propriétaire.
2. ____ L'achat d'une maison occasionnera généralement moins de frais que la location.
3. ____ Le processus d'achat d'une maison se termine par la conclusion de la transaction d'achat.
4. ____ Une mise de fonds initiale plus élevée réduira le montant du prêt hypothécaire nécessaire.
5. ____ Les prêts hypothécaires conventionnels ou « fermés » présentent généralement un taux d'intérêt qui varie selon le marché.

Choix multiple (5 points)

6. ____ L'un des principaux inconvénients de l'achat d'une maison est
 - A. Le peu de bénéfices financiers.
 - B. La réduction de la mobilité.
 - C. Les limitations liées à la décoration et à la possession d'animaux de compagnie.
 - D. Les clauses du bail.
7. ____ Le processus d'achat d'une maison commence avec :
 - A. L'emplacement et l'évaluation d'une maison.
 - B. La fixation du prix de la maison.
 - C. La détermination de vos besoins.
 - D. Obtenir une évaluation de la maison.
8. ____ Le prêt hypothécaire maximum qu'une personne peut obtenir dépend :
 - A. De l'emplacement de la maison.
 - B. De ses revenus.
 - C. Du coût de l'assurance.
 - D. De son âge.
9. ____ Un prêt hypothécaire _____ comporte un versement final très élevé.
 - A. Conventionnel.
 - B. À paiements progressifs.
 - C. Avec participation à la plus-value.
 - D. Avec paiements forfaitaires.
10. ____ Les frais pour conclure une transaction immobilière sont aussi nommés frais _____ :
 - A. Hypothécaires.
 - B. De clôture.
 - C. De possession.
 - D. De vente.

Étude de cas (5 points)

Roberto et Shelly ont économisé 7 000 \$ pour une mise de fonds initiale sur l'achat d'une maison. Roberto voudrait acheter une grande maison située à une grande distance de leurs lieux de travail. Shelly voudrait une petite maison en rangée proche de leur travail. Quels facteurs devraient-ils prendre en considération avant d'acheter une maison?



questionnaire

Questionnaire

corrigé

L'achat d'une maison

02.03.

Vrai ou faux (5 points)

1. **F** L'un des avantages de la location est la fierté d'être propriétaire.
2. **F** L'achat d'une maison occasionnera généralement moins de frais que la location.
3. **V** Le processus d'achat d'une maison se termine par la conclusion de la transaction d'achat.
4. **V** Une mise de fonds initiale plus élevée réduira le montant du prêt hypothécaire nécessaire.
5. **F** Les prêts hypothécaires conventionnels ou « fermés » présentent généralement un taux d'intérêt qui varie selon le marché.

Choix multiple (5 points)

6. ____ L'un des principaux inconvénients de l'achat d'une maison est
B. La réduction de la mobilité.
7. ____ Le processus d'achat d'une maison commence avec :
C. La détermination de vos besoins.
8. ____ Le prêt hypothécaire maximum qu'une personne peut obtenir dépend :
B. De ses revenus.
9. ____ Un prêt hypothécaire _____ comporte un versement final très élevé.
D. Avec paiements forfaitaires.
10. ____ Les frais pour conclure une transaction immobilière sont aussi nommés frais _____ :
B. De clôture.

Étude de cas (5 points)

Roberto et Shelly ont économisé 7 000 \$ pour une mise de fonds initiale sur l'achat d'une maison. Roberto voudrait acheter une grande maison située à une grande distance de leurs lieux de travail. Shelly voudrait une petite maison en rangée proche de leur travail. Quels facteurs devraient-ils prendre en considération avant d'acheter une maison?

____ Ils devraient d'abord établir quelle somme ils peuvent consacrer à l'achat d'une
____ maison. Ils devraient ensuite déterminer à quel endroit ils souhaitent vivre.
____ Ils devraient enfin s'informer sur les sources et les types de prêts hypothécaires à
____ leur portée.