

# Gérer le renouvellement hypothécaire avec nesto

---

8 février 2024



## Nos conférenciers



### Nicolas Samaan

PI. Fin., RIS

Vice-président adjoint,  
Développement des affaires

Services d'investissement  
FÉRIQUE



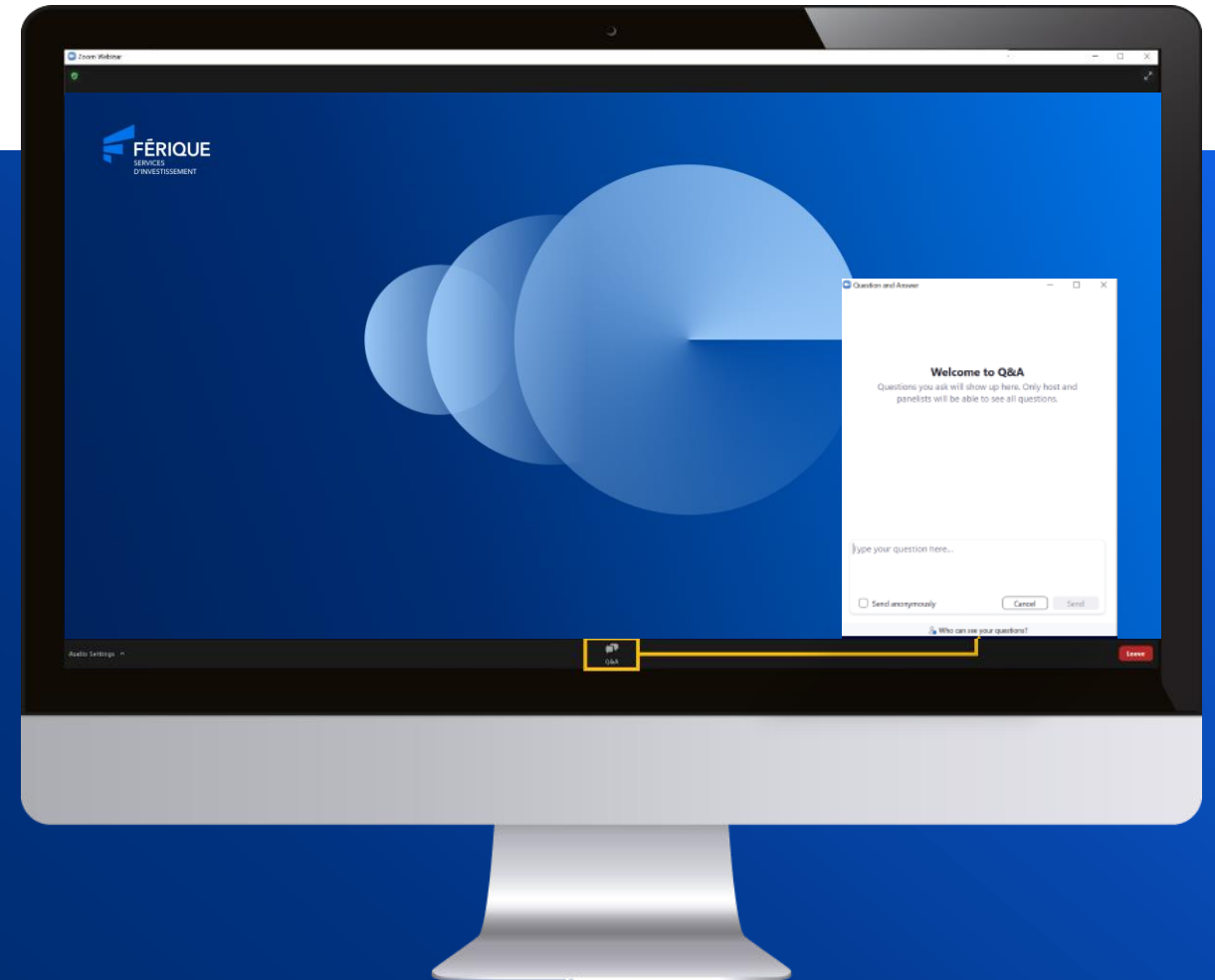
### Serge Lessard

Directeur des opérations de  
courtage et Dirigeant  
responsable

nesto

## Soumettre une question

Adressez vos questions dans la boîte qui se trouve au bas de la fenêtre et cliquez sur **Envoyer**.



# Mise en garde

**Le présent document est à titre informatif seulement.**

Les renseignements fournis ne constituent pas des conseils particuliers de nature financière, juridique, comptable ou fiscale concernant des placements. Vous ne devriez pas agir sur la foi de l'information sans demander l'avis d'un professionnel.

Les renseignements publiés dans ce document de même que les propos des conférenciers invités représentent les opinions des conférenciers et pas nécessairement celles de Gestion FÉRIQUE et de Services d'investissement FÉRIQUE.



# Ordre du jour

---

**01** Qui est FÉRIQUE

---

**02** Qui est nesto

---

**03** Évolution du marché hypothécaire

---

**04** Une planification proactive

---

**05** Vos options pour réduire vos remboursements

---

**06** Période de questions

---



# 01/ Qui est FÉRIQUE



# Accélérer l'autonomie financière des professionnel·les en génie du Québec.

Gestion FÉRIQUE et Services d'investissement FÉRIQUE sont des organismes à but non lucratif qui travaillent dans votre unique intérêt : tous les bénéfices sont réinvestis au profit des détenteur·trices de Fonds FÉRIQUE.

# Un modèle d'affaires unique

- Des bénéfices réinvestis au profit de la clientèle
- Des solutions de placement concurrentielles
- Le développement durable au cœur de vos placements
- Un service à la clientèle hors pair



Gestionnaire de fonds

Gestionnaire de portefeuille



Placeur principal des Fonds FÉRIQUE

Courtier en épargne collective

Cabinet de planification financière

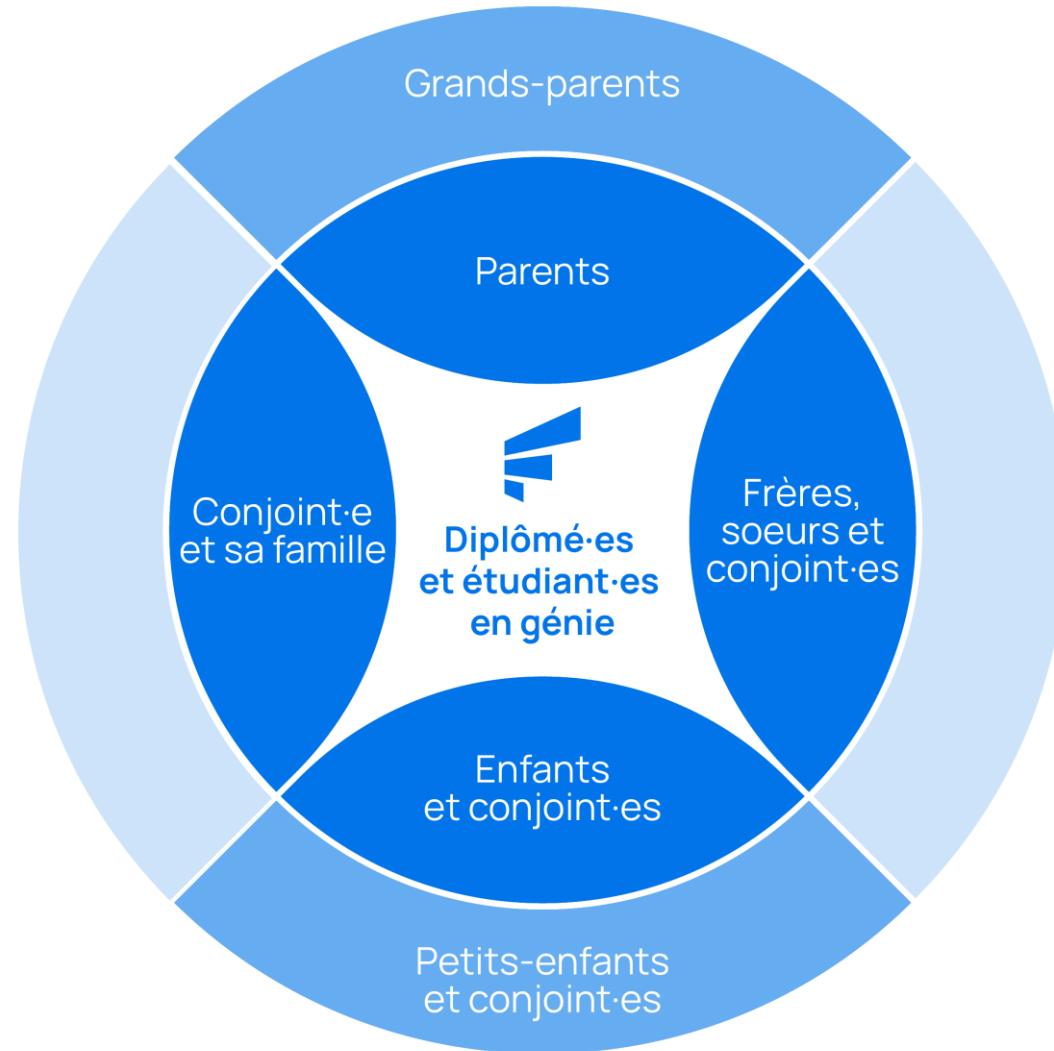
Deux organismes à but non lucratif



# Admissibilité aux Fonds FÉRIQUE

## Une offre exclusive pour:

- Diplômé·e en génie
- Étudiant·e en génie après 1 an d'étude
- Famille de diplômé·es et d'étudiant·es en génie
- Entreprise de diplômé·es et d'étudiant·es en génie<sup>1</sup>.

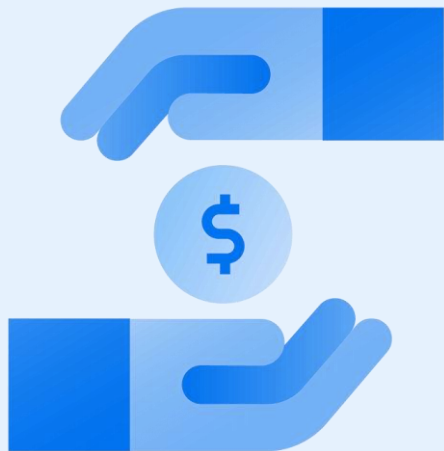


## Entreprise

- ✓ Compte d'entreprise
- ✓ REER collectif pour les entreprises détenues en majorité par des professionnel·les en génie

<sup>1</sup> Visiter [ferique.com/admissibilite](https://ferique.com/admissibilite) pour plus de détails

## Quelques chiffres clés



**3,9 G\$**

**Actif sous gestion**  
au 31 décembre 2023<sup>1</sup>



**23 550**

**Client-es**  
en date du 31 décembre 2023<sup>2</sup>



**94%**

**Client-es satisfait-es**  
selon le plus récent sondage<sup>3</sup>

Notes : 1. Actif des Fonds FÉRIQUE sous gestion par Gestion FÉRIQUE. 2. Clients de Services d'investissement FÉRIQUE, placeur principal des Fonds FÉRIQUE.  
3. Selon le sondage 2023 réalisé par IPSOS auprès des clients de Services d'investissement FÉRIQUE, placeur principal des Fonds FÉRIQUE.

Si vous calculez  
les probabilités  
de gagner,  
ce concours  
est pour vous.



Pour participer, cotisez aux Fonds FÉRIQUE entre le 14 décembre 2023 et le 29 février 2024\*.

REER · CELI · CELIAPP

\* Via Services d'investissement FÉRIQUE, placeur principal des Fonds FÉRIQUE. Voir les conditions d'admissibilité et le règlement du concours.

---

## **CELIAPP: un outil clé pour les futurs propriétaires**

---

**Mise de fonds plus facile à accumuler**  
Les cotisations sont déductibles d'impôt

---

**Rendement à l'abri de l'impôt**  
Aucun impôt prélevé sur le rendement et lors du décaissement dans le cas de l'achat d'une propriété

---

**8 000 \$ de cotisations annuelles jusqu'à concurrence de 40 000 \$ à vie**

---





## Programme de référence hypothécaire

**Nous pouvons vous aider avec votre hypothèque !**

Services d'investissement FÉRIQUE s'associe à nesto pour vous donner accès aux **hypothèques parmi les plus concurrentielles** du marché.

**nesto** 

Experts hypothécaires



# Les avantages du Programme de référence hypothécaire



**Obtenez une remise  
de 0,15 %  
du montant de votre prêt!\***

## Conseils objectifs

Des courtiers hypothécaires attirés,  
d'expérience et impartiaux

## Transparence

nesto vous offre leur meilleur taux  
hypothécaire dès le départ

## Rapide

Prise de contact rapide et utilisation de  
technologies de pointe pour traiter  
efficacement votre demande

\* Le montant de la remise devra être investi dans un des Fonds FÉRIQUE que vous devez détenir par le biais d'un compte existant ou d'un nouveau compte chez Services d'investissement FÉRIQUE. Voir les conditions d'admissibilité pour investir dans les Fonds FÉRIQUE. Services d'investissement FÉRIQUE se réserve le droit de mettre fin à cette offre en tout temps sans préavis.

Détails sur : [ferique.com/hypothèque](https://ferique.com/hypothèque)



02/

## Qui est nesto





# Notre mission

Chez nesto, nous avons pour mission d'offrir une expérience de financement hypothécaire **positive**, **transparente** et **simplifiée** du début à la fin.

# nesto est la **1ère plateforme hypothécaire 100% en ligne** au Canada

- ✓ Les meilleurs taux dès le départ : nous réduisons nos marges grâce à des gains d'efficacité technologique
- ✓ La meilleure expérience hypothécaire au Canada
- ✓ Avec l'approbation hypothécaire la plus efficace et rapide
- ✓ Taux hypothécaire bas dès le départ, à chaque fois. Conseils d'experts. Aucune commission

# Notre histoire



**2018 -  
nesto courtage**

Courtage 100% en  
ligne



**2021 - nesto Prêteur  
digital**

Prêteur approuvé  
par la SCHL

Series B - **76M\$**



**2023 - nesto  
Mortgage Cloud**

Prix du prêteur de  
l'année 2023

Offre SaaS de la  
technologie nesto  
aux institutions  
financière



**2024 -  
Distribution  
externe**

Partenariat  
stratégique avec  
M3 (courtiers)



**2020 -  
Plateforme nesto**

**Hypothèque  
Digitale**

La meilleure  
expérience **76 NPS**

Series A - **11,5M\$**



**2022 - Prêt nesto**

Expansion à travers  
le Canada

**250+ Employés**

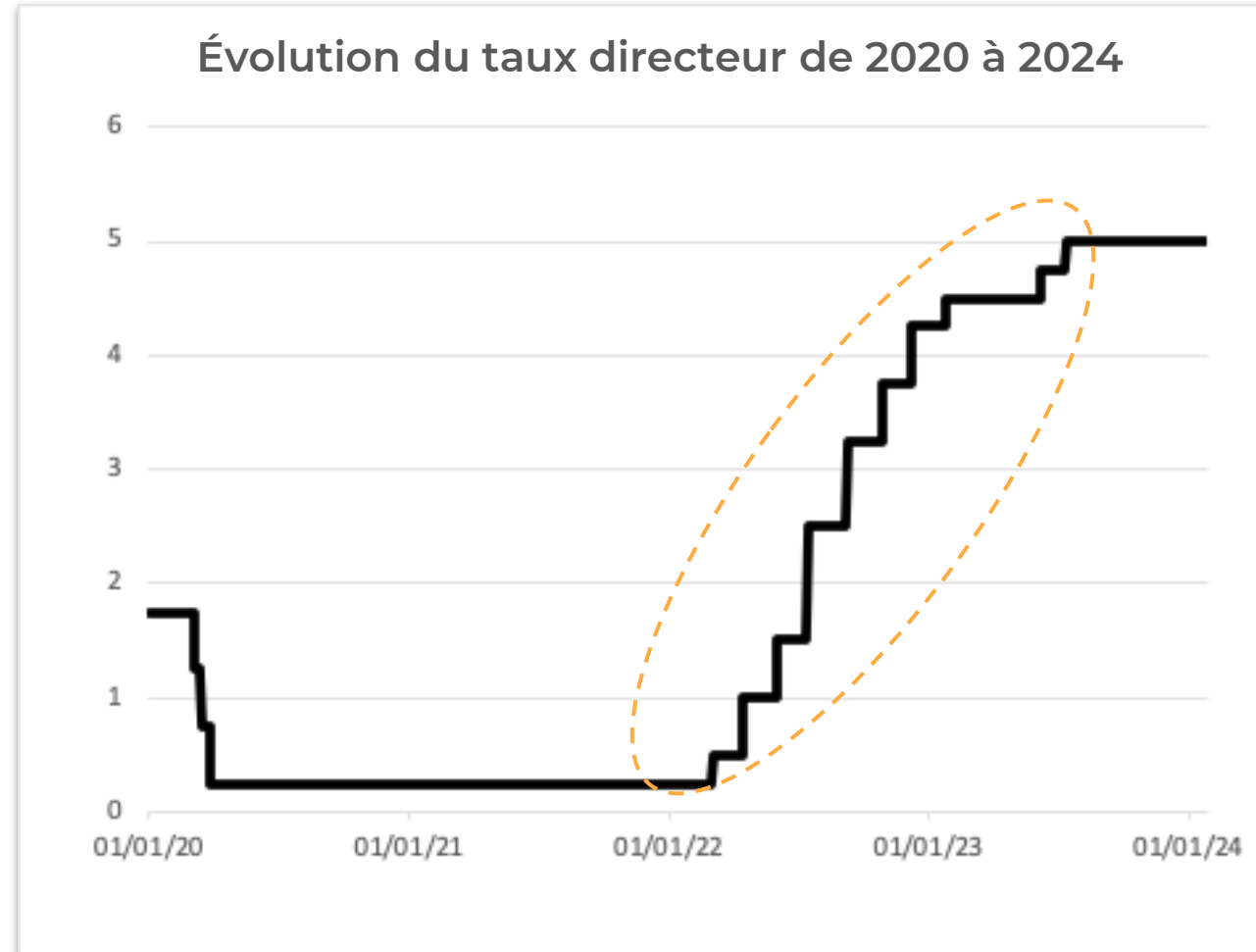
Series C - **80M\$**



## 03/ Évolution du marché hypothécaire



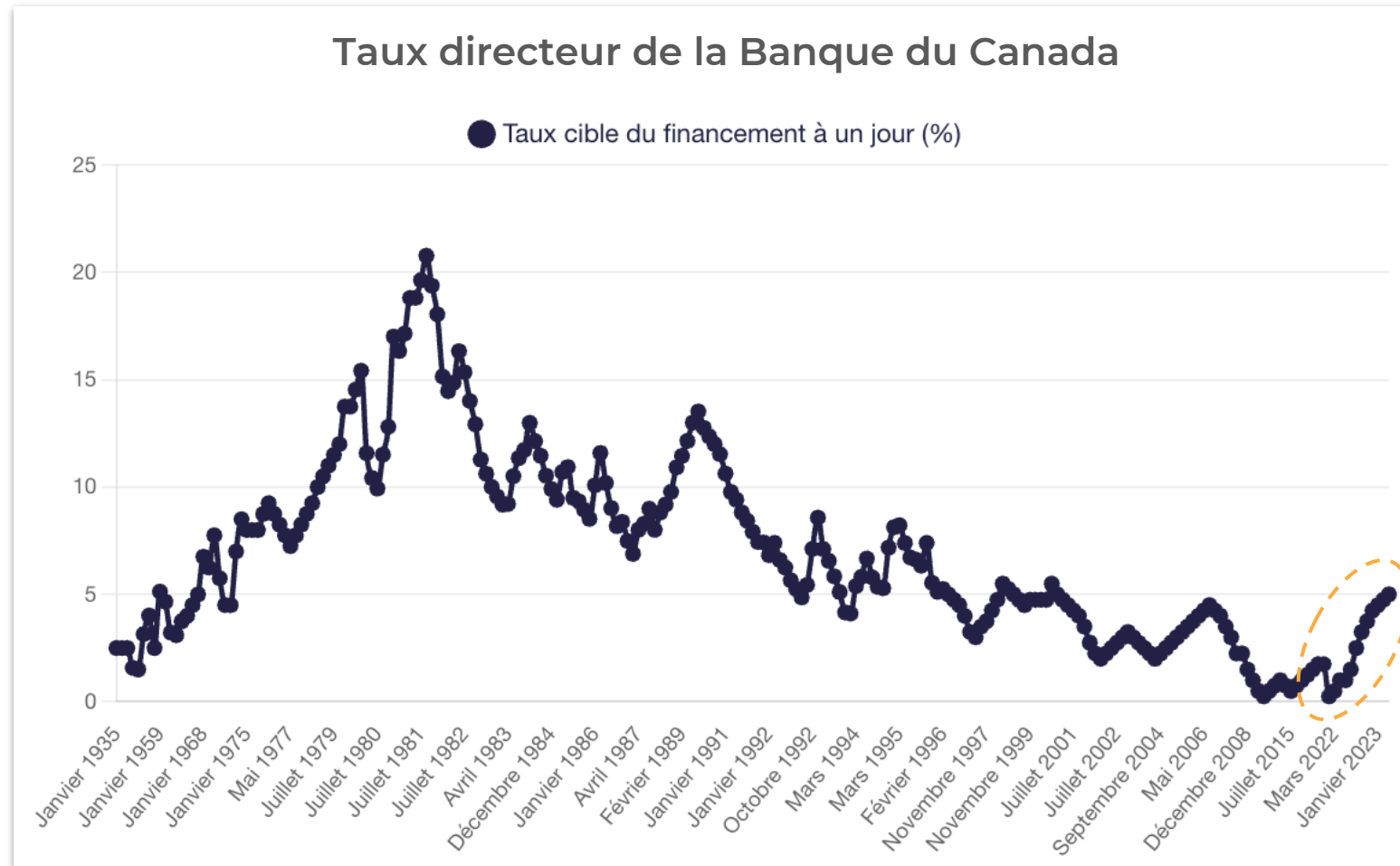
# Augmentation du taux directeur depuis 2022



Source: Banque du Canada



# Un pas de recul sur l'évolution des taux hypothécaires



Source: Banque du Canada

# Sondage

En quelle année est prévu votre prochain renouvellement hypothécaire ?

A 2024

B 2025

C 2026

D 2027 et plus

# Quelques faits saillants sur la vague de renouvellement 2024-2026






**50%** des détenteurs d'hypothèque devront **renouveler d'ici 2025**



Augmentation de **20 à 40%** des versements hypothécaires\*

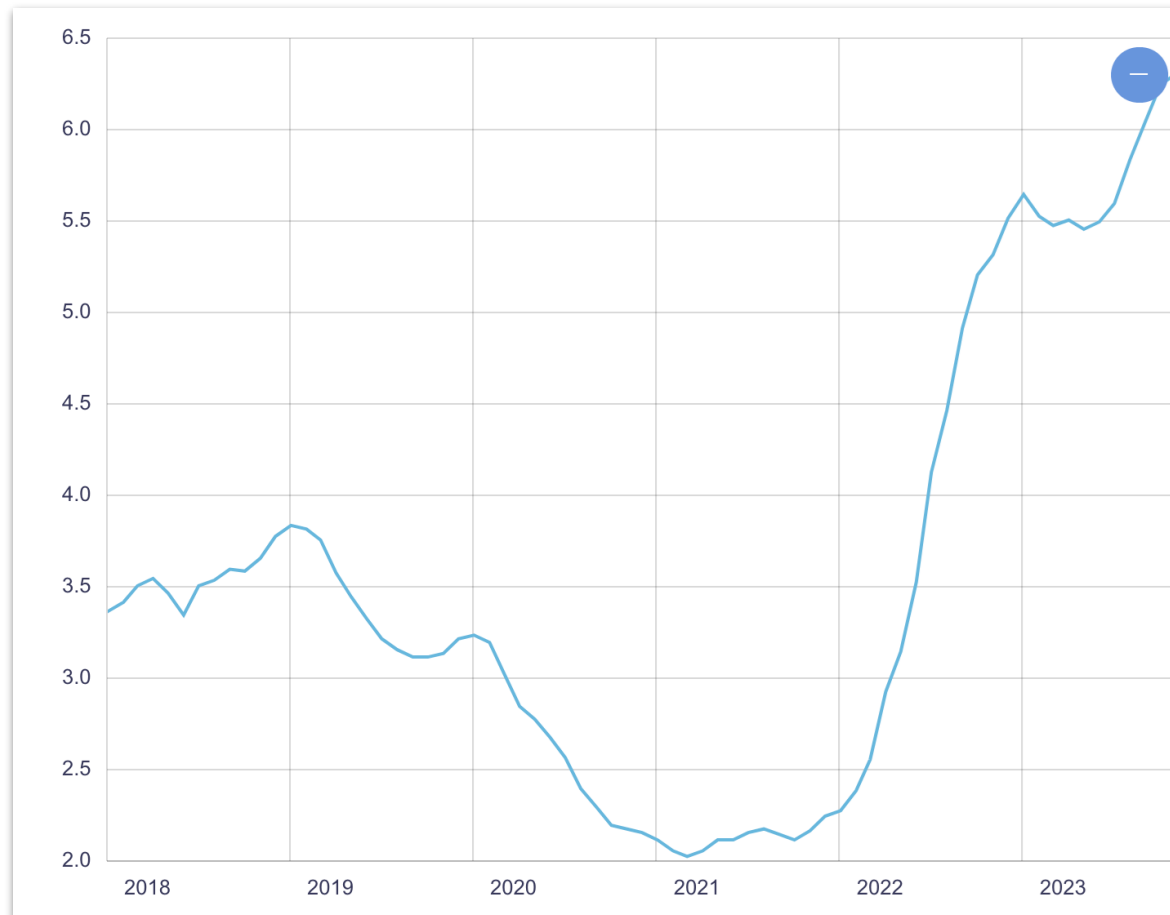
Exemple	2019	2024
<b>Montant hypothécaire</b>	400 000 \$	331 488 \$
<b>Taux (5 ans)</b>	1,50%	5,00%
<b>Versement mensuel</b>	1 599 \$	2 178 \$
<b>Solde à la fin du terme</b>	331 488 \$	276 389 \$

# Différents impacts en fonction du type de produit

	Taux variable à paiement variable (ARM)	Taux variable à paiement fixe (VRM)	Fixe
Description du produit	Les hypothèques ARM sont des hypothèques à <b>taux variable</b> dont le <b>paiement varie</b> en fonction des variations du taux préférentiel du prêteur .	Les prêts hypothécaires à <b>taux variable</b> ont un <b>paiement statique</b> pendant toute la durée du terme. Les augmentations du taux préférentiel augmenteront la part du paiement consacrée aux intérêts et la durée d'amortissement.	Hypothèque dont le taux d'intérêt et les versements sont fixes.
Impact lors du renouvellement	 Aucun impact, car les augmentations ont eu lieu à chaque annonce de la BdC	 Impact énorme et une décision est requise Temps vs Argent	 Impact de moyen à considérable tout dépendemment où se situent les emprunteurs dans la courbe (2023-2026 Vs 2021-2024)

# Des impacts différents en fonction de la courbe de renouvellement

**Taux d'intérêt demandé sur les prêts nouveaux et existants consentis par les banques**



04/

## Une planification proactive





## Évaluer votre situation financière



Avez-vous une marge de manœuvre pour encaisser une hausse de taux ?



Pouvez-vous réajuster certains postes de dépenses ?



Est-ce que vous pouvez régler ou réaménager certaines dettes ?



Pouvez-vous augmenter votre épargne en vue d'un remboursement anticipé ?

**Faites le point avec notre équipe six mois en avance**

# Explorer vos options hypothécaires

**Type de taux / produits**

**Terme / durée d'amortissement**

**Timing du renouvellement  
de votre hypothèque**

**Stratégie de renouvellement**

**Comparez vos options hypothécaires  
et sélectionnez votre produit**

05/

## Vos options pour réduire vos paiements



# Plusieurs options s'offrent à vous lors du renouvellement

## Stratégies lors du renouvellement

- 1 Refinancement
- 2 Remboursement anticipé
- 3 Prolongation de la période d'amortissement

## Importance du choix du produit hypothécaire:

- Terme
- Type de taux
- Option de paiements anticipés
- Pénalités
- Portabilité/ assumabilité

# Refinancement

## Objectif

Obtenir un prêt hypothécaire d'un montant plus élevé pour rembourser des dettes existantes (e.g. carte de crédit, prêt à la consommation, etc.)

## Exemple

### Situation financière

- Solde hypothécaire = 400 000 \$
- Valeur de la propriété = 650 000 \$
- Crédit à la consommation = 15 000\$
  - taux = 12,00%
- Solde de carte de crédit = 10 000\$
  - Taux = 17,99%

### Refinancement

- Montant disponible pour le refinancement = valeur de la propriété x 80% - solde = 120 000\$
- Montant de refinancement choisi = \$435 000
  - Taux d'intérêt = 5,49%

## Avantages

Permet de libérer du capital pour rembourser des dettes à taux plus élevés que l'hypothèque

## Inconvénients

Les taux de refinancement sont généralement plus haut que les taux de renouvellement

# Remboursement anticipé du capital

## Objectif

- Réduire le montant des versements hypothécaires en effectuant un remboursement anticipé

<i>Exemple pour une durée d'amortissement de 20 ans</i>	<b>Sans remboursement anticipé</b>	<b>Avec remboursement anticipé de 10 000 \$</b>
<b>Montant hypothécaire</b>	400 000 \$	390 000 \$
<b>Taux (5 ans)</b>	5,00%	5,00 %
<b>Versement mensuel</b>	2 629 \$	2 563 \$
<b>Solde à la fin du terme</b>	331 514 \$	325 176 \$

## Avantages

- Permet de réduire le montant des versements hypothécaires
- Réduit le montant d'intérêt payé

## Inconvénients

- Limite la disponibilité du capital (p.ex. placement/investissement)

## Investir ou rembourser ?

### Scénario

Capital disponible	<b>10 000 \$</b>
Taux d'emprunt	<b>5 %</b>
Taux marginal d'imposition actuel	<b>41,12 %</b>
Taux marginal d'imposition au décaissement	<b>36,12 %</b>
Taux marginal d'imposition du bénéficiaire (REEE)	<b>26,53 %</b>
Rendement annuel hypothétique net de frais	<b>4 %</b>
Durée de la comparaison	<b>10 ans</b>

## Des résultats qui peuvent varier peu ou beaucoup selon votre situation

	Hypothèque	REER	CELI	REEE (Québec)
<b>Cotisation / Remboursement</b>	10 000\$	16 983,70 \$ <sup>1</sup>	10 000 \$	10 000 \$
<b>Subvention</b>	- \$	- \$	- \$	1 500 \$ <sup>2</sup>
<b>Capital investi</b>	10 000 \$	16 983 \$	10 000 \$	11 500 \$
<b>Rendement/Taux emprunt</b>	5 %	4 %	4 %	4 %
<b>Capital à l'échéance</b>	16 288,95 \$	25 140,02 \$	14 802,44\$	17 022,81 \$
<b>Impôt sur retrait</b>	- \$	(9 080,57 \$)	- \$	(1 863,15 \$)
<b>Solde accumulé net à l'échéance</b>	16 288,95\$ <small>Maximum</small>	16 059,44 \$	14 802,44 \$	15 159,66 \$ <small>Minimum</small>
<b>Solde si pénalité sur REEE</b>				12 423,41 \$

<sup>1</sup>Si le premier remboursement d'impôt issu de la cotisation de 10 000 \$ ainsi que les suivants sont systématiquement réinvestis dans le REER

<sup>2</sup>Le calculateur prévoit une subvention de 30 % d'un maximum de 5 000 \$, tel qu'applicable dans la province de Québec, ce qui peut ou non être le cas. En effet, il faut que le ou la bénéficiaire ait suffisamment de droits non utilisés. De plus, on ne tient pas compte des possibilités de subventions additionnelles pour les familles à faibles ou moyens revenus, ni du maximum de subvention par bénéficiaire.

Source : *Institut de la planification financière*



# Augmentation de la durée d'amortissement

## Objectif

Augmenter la période d'amortissement pour diminuer les versements hypothécaires mensuels

Exemple	25 ans	30 ans
<b>Montant hypothécaire</b>	400 000\$	400 000\$
<b>Taux (5 ans)</b>	5,00 %	5,00 %
<b>Durée d'amortissement</b>	25 ans	30 ans
<b>Versements hypothécaires</b>	2 326 \$	2 134 \$
<b>Solde à la fin du terme</b>	354 030 \$	367 047 \$

## Avantages

- Diminution des paiements hypothécaires permettant de maintenir son budget

## Inconvénients

- Augmente la durée de remboursement
- Augmente le montant d'intérêt à payer

# Au-delà de la stratégie de renouvellement, le choix du produit reste primordial lors de votre renouvellement hypothécaire

## Caractéristiques de base



Type de taux



Durée



Amortissement

## Caractéristiques souvent négligées



Assumabilité



Portabilité



Options de  
remboursement  
anticipé



Pénalités

# Sondage

Quelle option envisagez-vous pour votre renouvellement ?

A

Simplement trouver un meilleur taux

B

Remboursement anticipé

C

Refinancer

D

Prolongation de l'amortissement

E

Mon taux sera bas encore quelques années

---

## Comment un-e conseiller-ère peut vous aider ?

- Évalue votre situation financière actuelle
- Détermine vos besoins et objectifs actuels et à venir
- Formule des recommandations concernant les produits financiers qui vous conviennent
- Établit un plan et des stratégies pour atteindre vos objectifs
- Révise périodiquement vos placements



Les conseiller-ères et représentant-es en épargne collective de Services d'investissement FÉRIQUE sont en mesure d'évaluer votre situation actuelle et d'établir une stratégie pour vous aider dans l'atteinte de vos objectifs.

Merci pour votre confiance  
Des questions ?

**Nous joindre**

**Services d'investissement FÉRIQUE,  
placeur principal des Fonds FÉRIQUE**

**Équipe Service-Conseil**

Du lundi au jeudi de 8 h à 20 h,  
le vendredi de 8 h à 17 h.

514 788-6485  
1 800 291-0337

client@ferique.com  
ferique.com

**Programme de référencement  
hypothécaire en partenariat avec nesto**

[ferique.com/hypothèque](https://ferique.com/hypothèque)





# Avis légal

FÉRIQUE est une marque enregistrée de Gestion FÉRIQUE et est utilisée sous licence par sa filiale, Services d'investissement FÉRIQUE. Gestion FÉRIQUE est un gestionnaire de fonds d'investissement et assume la gestion des Fonds FÉRIQUE. Services d'investissement FÉRIQUE est un courtier en épargne collective et un cabinet de planification financière, ainsi que le placeur principal des Fonds FÉRIQUE. Veuillez noter qu'à des fins commerciales, Services d'investissement FÉRIQUE est aussi identifié en langue anglaise sous le nom de FÉRIQUE Investment Services.

Un placement dans un organisme de placement collectif peut donner lieu à des frais de courtage, des commissions de suivi, des frais de gestion et d'autres frais. Les ratios de frais de gestion varient d'une année à l'autre. Veuillez lire le prospectus avant d'effectuer un placement.

Chaque taux de rendement indiqué pour les périodes d'un an et plus est un taux de rendement total composé annuel historique qui tient compte des fluctuations de la valeur des parts et du réinvestissement de toutes les distributions et qui ne tient pas compte des commissions d'achat et de rachat, des frais de placement, ni des frais optionnels ou de l'impôt sur le revenu payable par un porteur, qui auraient pour effet de réduire le rendement.

Les organismes de placement collectif ne sont pas garantis, leur valeur fluctue souvent et leur rendement passé n'est pas indicatif de leur rendement futur.

Les Fonds FÉRIQUE payent des frais de gestion à Gestion FÉRIQUE lui permettant d'assumer les frais de gestionnaires de portefeuille, de mise en marché et de distribution des Fonds FÉRIQUE ainsi que les frais d'administration du gérant des Fonds FÉRIQUE. Chaque Fonds FÉRIQUE paye également un frais d'administration à Gestion FÉRIQUE lui permettant d'assumer la totalité des charges opérationnelles des Fonds, à l'exception des frais de Fonds tels que définis au prospectus simplifié. Les Fonds FÉRIQUE sont sans commission lorsqu'un porteur de parts souscrit par l'entremise de Services d'investissement FÉRIQUE; certains frais de courtage pourraient toutefois être exigibles si la souscription se fait par l'entremise d'un courtier autre que le placeur principal.

Le présent document est à titre d'information seulement. Les renseignements fournis ne constituent pas des conseils particuliers de nature financière, juridique, comptable ou fiscale concernant des placements. Vous ne devriez pas agir sur la foi de l'information sans demander l'avis d'un professionnel.

Les opinions sur les marchés exprimées dans ce document sont valides au moment de la publication de celui-ci et peuvent changer. Gestion FÉRIQUE et Service d'investissement FÉRIQUE ne pourront être tenues responsables de toute perte ou de tout dommage éventuel résultant de l'utilisation de ces renseignements.