

Indicateur :

- Déterminer s'il est possible économiquement d'acheter une maison en utilisant le coefficient du service de la dette brute.

Vocabulaire incontournable

- Le coefficient de taux d'intérêt
- Le coefficient du service de la dette brute (CSDB)
- Des frais de chauffage (un)
- Des frais de condo (un)
- Les impôts fonciers (un)
- Le paiement initial (un acompte)
- Un paiement mensuel
- Un revenu
- Un revenu familial mensuel brut

Termes reliés

- Abordable
- Un achat
- Un achat comptant
- Le budget du ménage
- Des dépenses (une)

Dans cette section, l'élève :

- calcule le CSDB;
- connaît le montant maximal de CSDB acceptable;
- comprend les implications si la valeur du CSDB est proche ou dépasse la valeur de 32 %;
- calcule le montant maximal abordable d'une habitation;
- sait comment réduire le CSDB.

Annexe(s) reliée(s)

- [Annexe I – La capacité d'achat](#)

Suggestions d'enseignement et tâches de l'élève

La formule du CSDB est présentée et expliquée aux élèves.

$$\text{CSDB} = \frac{\left(\begin{array}{l} \text{ Paiement} \\ \text{ hypothécaire} \\ \text{ mensuel} \end{array} + \begin{array}{l} \text{ Impôt} \\ \text{ foncier} \\ \text{ mensuel} \end{array} + \begin{array}{l} \text{ Frais de} \\ \text{ chauffage} \\ \text{ mensuel} \end{array} \right)}{\text{Revenu mensuel brut}} \times 100$$

L'élève doit comprendre pourquoi chaque élément de la formule est important et que les calculs sont basés sur les montants mensuels (et non annuels). Le montant maximal du CSDB pour être admissible à une hypothèque est 32 %. Le groupe fait un remue-méninge de ce qui pourrait arriver si le montant du CSDB se rapproche de 32 % ou le dépasse. L'enseignant peut discuter avec les élèves des taux hypothécaires, comment ils sont renégociés régulièrement durant la période d'amortissement (2, 3 ou 5 ans par exemple) et comment ils peuvent changer durant cette même période. Les élèves font le lien entre une augmentation du taux hypothécaire et une augmentation du paiement mensuel, et donc une augmentation du CSDB.

Tâche A : Chaque élève ou groupe calcule le CSDB selon son revenu individuel donné à la section 1 (L'emploi et le salaire) et un des prêts hypothécaires calculés dans la section 4 (L'hypothèque).

L'élève doit prendre des décisions pour s'assurer que son CSDB est inférieur à 32 %.

N. B. : Selon les emplois et les salaires présentés à la section 1 (L'emploi et le salaire) et les habitations à la section 2 (Le choix d'une habitation), le condominium est la seule habitation abordable (avec une valeur de CSDB inférieur à 32 %) pour une famille avec un seul salaire. Les élèves se rendent compte des difficultés de payer pour une propriété avec un seul salaire.

Tâche B : Chaque élève ou groupe détermine le montant de l'hypothèque maximum abordable selon leur salaire ([Annexe I – La capacité d'achat](#)) et les données suivantes :

Impôt foncier annuel : 2500 \$

Frais de chauffage mensuel : 190 \$

Taux d'intérêt : 4,5 %

Paiement initial : 15 000 \$.

Tâche C : Chaque élève ou groupe calcule le montant hypothécaire maximal abordable pour un condominium selon les données suivantes :

Impôt foncier annuel : 1250 \$

Frais de chauffage mensuel : 75 \$

Taux d'intérêt : 4,5 %

Paiement initial : 15 000 \$

Frais de condo : 250 \$

Tâche D : Chaque élève ou groupe doit rédiger différentes façons de réduire le CSDB pour leur habitation.

N.B. : Le critère de « différente façon » indique que seulement une activité par élément de la formule est acceptable. Par exemple, un élève ne peut pas indiquer l'installation d'un thermostat programmable et mettre un nouvel isolant comme étant deux différentes façons parce que les deux éléments réduisent les frais de chauffage.

En grand groupe, animer un partage sur les différentes façons de réduire le CSDB en examinant chacun des éléments de la formule reliée au calcul du CSDB. Ensuite, demander à chacun des groupes de déterminer le CSDB à partir des autres prêts hypothécaires obtenus dans la partie précédente. Animer des discussions portant sur l'incidence des changements de paiements hypothécaires, sur les avantages et les désavantages de combiner des revenus et sur l'utilité de partager la responsabilité d'une habitation.