

L'ABC d'un prêt hypothécaire

B IEN DES GENS ont ou auront à rembourser un prêt hypothécaire au cours de leur vie, mais peu maîtrisent ce type de financement. Pourtant, comme nous le démontrerons dans le présent article, il est tout à votre avantage d'en connaître plus à ce sujet.

Amortissement

L'amortissement est la période que vous prendrez pour rembourser le total de votre emprunt hypothécaire.

Habituellement, l'amortissement sera de 25 ans au départ. Il peut être plus long et atteindre 35 ans, mais peut aussi être plus court. Plus il sera long, plus vous prendrez de temps à le rembourser et plus les intérêts seront importants. Par exemple, pour un emprunt de 100 000 \$ à un taux d'intérêt de 5 % à paiements mensuels, les intérêts totaux se chiffrent à 41 862 \$ selon un amortissement de 15 ans, à 74 480 \$ sur 25 ans et à 110 590 \$ sur 35 ans.

Terme

Vous négocieriez toutefois les conditions de votre prêt plusieurs fois afin d'atteindre l'amortissement total. C'est ce qu'on appelle les termes.

Vous choisirez l'échéance de renégociation des conditions selon une période fixe pouvant aller de quelques mois à plusieurs années (jusqu'à 7 ans et même plus dans certains cas). Vous devez toutefois comprendre que la renégociation avant l'échéance peut occasionner des frais supplémentaires.

Vous pouvez aussi choisir de ne pas avoir d'échéance. Vous aurez alors un prêt ouvert et vous aurez toute la souplesse de le rembourser en entier quand bon vous semble. Toutefois, cette liberté a un prix puisque le taux d'intérêt demandé sera habituellement plus élevé. Ce type de prêt est recommandé si vous avez de bonnes raisons de croire que vous pourrez

le rembourser totalement ou substantiellement à court terme.

Taux fixe et taux variable

Vous devrez choisir, pour la durée du terme, si vous souhaitez que les intérêts de votre prêt soient définis au départ sans possibilité de fluctuation (taux fixe) ou qu'ils suivent l'évolution des taux du marché (taux variable).

D'un point de vue budgétaire, il vous sera plus facile de planifier la dépense que représente le remboursement de votre prêt hypothécaire si vous optez pour un taux fixe puisque vos paiements périodiques seront les mêmes pour la durée du terme choisi.

Toutefois, si vous avez choisi de prendre un prêt à taux variable, vos paiements périodiques varieront en fonction des taux du marché (à la baisse comme à la hausse). Il est donc primordial de vous assurer que vous disposez d'une certaine marge de manœuvre budgétaire dans l'éventualité d'une hausse des taux.

Plusieurs prêteurs hypothécaires offrent la possibilité de fixer votre taux d'intérêt advenant une hausse des taux.

La raison pour laquelle il est intéressant de choisir un prêt à taux variable est qu'en moyenne, les taux à court terme sont inférieurs à ceux à plus long terme. Cependant, comme il s'agit d'une moyenne, il faut avoir la capacité financière d'assumer certaines périodes à taux plus élevés.

Méthodes pour réduire le poids des intérêts

Il est connu qu'au début du remboursement de votre prêt hypothécaire, vous paierez beaucoup plus d'intérêts que vous ne rembourserez de capital. Cette tendance se renversera graduellement au fil des ans.

Tableau.

Comparaison des fréquences de remboursement d'un prêt hypothécaire de 100 000 \$

Périodicité	Montant	Déboursés annuels	Amortissement final	Total des intérêts
Mensuelle	581,61 \$	6 979,32 \$	25 ans	74 480,04 \$
Bimensuelle	290,81 \$	6 979,44 \$	25 ans	74 123,27 \$
Hebdomadaire	134,22 \$	6 979,44 \$	24,8 ans	73 358,56 \$
Hebdomadaire accélérée	145,41 \$	7 561,32 \$	21,4 ans	61 817,95 \$

Il est toutefois essentiel de comprendre pourquoi il en est ainsi. En fait, le calcul de la portion des intérêts se fait chaque fois que vous effectuez un paiement. La périodicité de vos paiements influence donc directement la somme des intérêts que vous paierez au fil des années.

Or, bien des gens pensent à des paiements mensuels lorsqu'ils considèrent le remboursement de leur prêt hypothécaire. Cependant, le nombre de jours étant plus grand entre chaque paiement, les intérêts seront forcément plus élevés.

Il est possible de choisir parmi plusieurs périodes de versements hypothécaires plus rapprochés : bimensuels, hebdomadaires ou hebdomadaires accélérés par exemple. Avant de choisir une ou l'autre de ces options, vous devez comprendre qu'une seule nécessitera un déboursé supplémentaire de votre part, le paiement hebdomadaire accéléré.

Prenons l'exemple d'un emprunt hypothécaire de 100 000 \$ à un taux d'intérêt de 5 % selon un amortissement initial de 25 ans et regardons le total des déboursés annuels, l'amortissement final et le total des intérêts sur toute la période d'amortissement (tableau).

Il ressort de cet exemple que pour un déboursé supplémentaire d'à peine 582 \$ par année, vous terminerez le remboursement de votre prêt 3 ans et 7 mois plus tôt et vous économiserez 12 662 \$ en intérêts. Ce résultat est dû à la diminution du nombre de jours entre chaque paiement et à l'ajout de 582 \$ affectés directement au capital sur une base annuelle.

Vous pouvez aussi, si vous disposez de liquidités supplémentaires, doubler vos versements périodi-

ques, effectuer un versement forfaitaire annuel pouvant aller jusqu'à un certain pourcentage défini dans votre contrat ou ajouter un montant forfaitaire de votre choix au moment de renouveler le terme de votre emprunt. Tous ces versements seront appliqués directement sur le capital et réduiront les intérêts et l'amortissement totaux.

De plus, si votre situation financière s'est améliorée et que vous disposez de plus de liquidités, vous pourrez réduire l'amortissement restant lors de la renégociation de votre terme. Cela aura pour effet d'augmenter vos paiements périodiques qui serviront alors au remboursement du capital, ce qui vous permettra de réduire le total des intérêts payés et de devancer par le fait même la fin de votre prêt.

N'OUBLIEZ PAS NON PLUS que les taux hypothécaires affichés par les différents établissements financiers ne représentent pas nécessairement leur meilleure offre. Vous devriez donc obtenir des offres de plusieurs d'entre eux afin de pouvoir comparer et surtout négocier en tenant compte du type de clientèle que vous représentez pour eux.

Nous demeurons à votre service pour toute information de nature économique et financière. N'hésitez pas à prendre contact avec un membre de notre équipe-conseil. C'est gratuit et sans obligation. 📞

Pour toute information de nature économique et financière, n'hésitez pas à prendre contact avec un conseiller de notre équipe. Nous sommes à votre service.

Montréal : 514 868-2081 et 1 888 542-8597
Québec : 418 657-5777 et 1 877 323-5777