

# Les dix questions les plus courantes sur le renouvellement des prêts hypothécaires

Michael Lawrence, CFP<sup>MD</sup>, CIM<sup>MD</sup> et  
Michael Callahan, CFP<sup>MD</sup>, CIM<sup>MD</sup>

Le renouvellement de votre prêt hypothécaire est un événement important qui s'accompagne de nombreuses considérations. Au Canada, la plupart des prêts hypothécaires ont un terme de cinq ans et sont amortis sur 25 ans. Par conséquent, vous renouvelerez probablement votre prêt hypothécaire au moins quatre fois avant qu'il soit entièrement remboursé. Grâce aux conseils judicieux de votre conseiller en investissement de confiance Edward Jones, vous pourriez réduire de plusieurs années la durée de votre prêt hypothécaire et économiser ainsi des milliers de dollars. Voici la liste des dix questions qui nous sont le plus fréquemment posées par les personnes qui s'appêtent à renouveler leur prêt hypothécaire.

1. Que signifie renouveler mon prêt hypothécaire?
2. Comment mes versements hypothécaires sont-ils déterminés?
3. Comment puis-je réduire mes versements hypothécaires?
4. Devrais-je opter pour un prêt hypothécaire à taux fixe ou à taux variable?
5. Quel est le montant des intérêts que je devrai payer?
6. Est-ce que vendre mes placements pour rembourser mon prêt hypothécaire est une bonne stratégie?

7. Si je prolonge l'amortissement de mon prêt, devrais-je passer un nouveau test de résistance?
8. Le test de résistance hypothécaire s'applique-t-il à tous les prêteurs?
9. Ma banque m'a proposé une assurance vie liée à mon prêt hypothécaire. Devrais-je la souscrire?
10. Quand la Banque du Canada relève ou abaisse son taux directeur, cela a-t-il une incidence sur mes versements hypothécaires?

## 1

### Que signifie renouveler mon prêt hypothécaire?

Renouveler votre prêt hypothécaire signifie que votre prêt en cours a pris fin et que vous devez le rembourser en contractant un nouveau prêt hypothécaire. Habituellement, vous pouvez renégocier les modalités de votre contrat hypothécaire à ce moment-là ou accepter les nouvelles modalités de votre prêteur actuel. Au renouvellement, vous pouvez :

- Effectuer sans pénalité un versement forfaitaire qui réduit le solde de votre prêt
- Sélectionner le terme qui vous convient le mieux
- Choisir entre un taux fixe et un taux variable
- Modifier la fréquence des versements
- Changer de prêteur
- Opter pour un refinancement (emprunt sur la valeur nette de votre propriété)

## 2

### Comment mes versements hypothécaires sont-ils déterminés?

Vos versements hypothécaires sont composés principalement de quatre éléments :

- **Montant dû**  
Plus le montant emprunté est élevé, plus le montant des versements le sera aussi.
- **Taux d'intérêt**  
Un taux d'intérêt élevé entraîne un montant d'intérêts plus important à payer sur le prêt hypothécaire.
- **Fréquence des versements**  
En optant pour des versements plus fréquents, vous diminuerez le montant dû à long terme.
- **Période d'amortissement**  
Quand la période d'amortissement est plus longue, les versements sont plus bas. Par contre, le montant total des intérêts payés pendant la durée de votre prêt hypothécaire augmente.

## 3

### Comment puis-je réduire mes versements hypothécaires?

Si vous estimez que vous n'avez plus les moyens d'effectuer vos versements hypothécaires, communiquez avec votre conseiller en investissement Edward Jones et demandez-lui de procéder à une analyse de vos revenus et de vos dépenses. Voici quelques mesures à envisager pour réduire vos versements hypothécaires :

- Effectuer un paiement forfaitaire pour réduire le montant total que vous devez au titre de votre prêt hypothécaire.
- Obtenir un taux d'intérêt inférieur au renouvellement du prêt hypothécaire. Vous pourriez par exemple choisir un prêt hypothécaire à taux variable lorsqu'on prévoit une baisse des taux pendant le terme du prêt ou bien un taux fixe qui est inférieur au taux de votre prêt actuel.
- Modifier la fréquence de vos versements. En augmentant la fréquence, vous diminuerez non seulement le montant de chaque versement, mais aussi le montant total des intérêts que vous payez pendant la durée du prêt hypothécaire.
- Prolonger la période d'amortissement. Cette mesure réduira vos versements hypothécaires, mais vous paierez plus d'intérêts à long terme.

**Refinancement :** Cette solution fonctionne si votre propriété a une valeur nette, mais elle comporte certains inconvénients; elle est notamment coûteuse, en raison des frais et des intérêts supplémentaires exigibles pendant la durée du prêt hypothécaire.

## 4

### Devrais-je opter pour un prêt hypothécaire à taux fixe ou à taux variable?

Comme pour de nombreuses décisions financières personnelles, tout dépend de vous et de votre situation. Il n'existe pas de solution universelle. Cela dit, voici quelques éléments à prendre en considération au moment de choisir.

Les taux variables sont habituellement inférieurs aux taux fixes. De plus, les prêts à taux variables sont assortis de pénalités moins élevées et de restrictions moins strictes en cas de remboursement anticipé, et ils se sont avérés moins chers à long terme. Par contre, les taux variables sont moins stables. Le taux d'intérêt et les versements hypothécaires correspondants peuvent augmenter au cours du terme de votre prêt. De leur côté, les prêts hypothécaires à taux fixes vous procurent une stabilité, puisque le taux et les versements hypothécaires ne changent pas. Vous pouvez donc avoir l'esprit tranquille en ce qui concerne votre budget et l'argent dont vous disposez. Toutefois, les taux fixes sont généralement plus élevés que les taux variables et les pénalités en cas de remboursement anticipé sont plus fortes que celles prévues dans les prêts hypothécaires à taux variables.

## 5

### Quel est le montant des intérêts que je devrai payer?

Le montant des intérêts payés sur un prêt hypothécaire dépend de plusieurs facteurs : le montant emprunté, le taux d'intérêt et le nombre d'années nécessaires pour rembourser le prêt hypothécaire (amortissement). Prenons un exemple : une maison de 716 000 \$ (prix moyen actuel des propriétés au Canada) achetée avec une mise de fonds de 36 000 \$ et un prêt hypothécaire de 25 ans assorti d'un taux d'intérêt de 6,45 %.

- Prêt hypothécaire (montant emprunté) : 680 000 \$
- Période de remboursement (amortissement) : 25 ans
- Taux d'intérêt : 6,45 %

Dans cet exemple, le versement hypothécaire serait de 4 534,22 \$ par mois. Sur une période de 25 ans, le montant total des intérêts payés serait de 680 259 \$. Vous constatez que le montant des intérêts est supérieur au montant initial emprunté. Au bout de 25 ans, même si le montant total emprunté était de seulement 680 000 \$, le montant total versé serait de 1 360 259 \$.

# 6

## Est-ce que vendre mes placements pour rembourser mon prêt hypothécaire est une bonne stratégie?

Peut-être. Cela dépend de vos objectifs personnels et de votre tolérance au risque.

Pour déterminer s'il s'agit d'une solution financièrement sensée, faites le point avec votre conseiller, en tenant compte du type de placements que vous détenez, du taux de rendement que vous prévoyez obtenir, du traitement fiscal de ces rendements et du taux d'intérêt de votre prêt hypothécaire.

En plus de ces calculs, vous devriez peut-être prendre d'autres facteurs personnels en considération. Par exemple, certaines personnes sont à l'aise avec un endettement substantiel, tandis que d'autres préfèrent éviter de trop s'endetter et sont plus sereines quand elles ont peu de dettes. Par ailleurs, il n'est pas nécessaire de vendre tous vos placements. Il peut être judicieux d'en utiliser une partie seulement pour rembourser votre prêt hypothécaire. Mais attention aux pénalités! Avant de prendre une décision, assurez-vous de bien lire les modalités de votre prêt. De nombreux prêts prévoient des frais ou des pénalités en cas de remboursement anticipé.

En général, les produits offrant des garanties et une protection du capital, comme les CPG, ont de faibles taux de rendement et sont peu efficaces sur le plan fiscal. Si votre prêt hypothécaire est assorti d'un taux d'intérêt élevé, utiliser le produit d'un CPG pour rembourser une partie de cette dette pourrait être une bonne solution. En revanche, certains placements peuvent procurer des taux de rendement plus élevés à long terme, ainsi qu'une meilleure efficacité fiscale. Si le taux d'intérêt de votre prêt hypothécaire est bas et que les taux de rendement de vos placements sont plus élevés, il pourrait être plus avantageux de ne pas toucher à vos placements et de financer vos versements hypothécaires périodiques à partir d'autres sources.

# 7

## Si je prolonge l'amortissement de mon prêt, devrais-je passer un nouveau test de résistance?

Ça dépend. Si vous gardez le même prêteur, ce ne sera probablement pas nécessaire.

Toutefois, si vous décidez de changer de prêteur (par exemple, pour obtenir un taux plus bas ou des conditions plus favorables), vous pourriez avoir à repasser le test de résistance hypothécaire.

N'oubliez pas que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) assure uniquement les prêts hypothécaires dont la période d'amortissement est de 25 ans ou moins. Par conséquent, pour prolonger la période d'amortissement au-delà de 25 ans, votre propriété devra avoir une valeur nette d'au moins 20 %.

En outre, le prêteur peut exiger des frais pour prolonger la période d'amortissement.

# 8

## Le test de résistance hypothécaire s'applique-t-il à tous les prêteurs?

Non, le test de résistance s'applique uniquement aux prêteurs sous réglementation fédérale, comme les banques, les sociétés de fiducie et les compagnies d'assurance vie. Les coopératives de crédit et les prêteurs privés qui ne sont pas assujettis à la réglementation fédérale n'ont pas besoin de faire passer de test de résistance hypothécaire pour établir l'admissibilité aux prêts. Ces institutions peuvent néanmoins l'utiliser pour déterminer la capacité d'une personne à rembourser le prêt.

# 9

## Ma banque m'a proposé une assurance vie liée à mon prêt hypothécaire. Devrais-je la souscrire?

L'assurance vie souscrite à titre personnel diffère de l'assurance souscrite par l'entremise d'un prêteur sur plusieurs aspects importants. Une police personnelle est habituellement de loin supérieure à une police détenue par un prêteur. Le tableau suivant présente les principales différences.



## Assurance vie – Différences entre une police personnelle et une police détenue par une banque

	Police d'assurance personnelle	Police d'assurance détenue par une banque
<b>Titulaire de la police</b>	Vous	Le prêteur
<b>Type de prestation de décès</b>	Demeure la même tout au long de la durée du contrat*	Diminue à chaque versement hypothécaire
<b>Montant de la garantie</b>	Votre choix – Le montant de l'assurance vie peut être établi en fonction de vos besoins	Aucun choix – La garantie correspond au solde du prêt hypothécaire à la date du décès. Elle diminue à mesure que le prêt hypothécaire est remboursé, sans que vos primes diminuent en conséquence
<b>Durée</b>	Votre choix – En général, une assurance temporaire de 5, 10 ou 20 ans est proposée, avec l'option de la convertir en assurance permanente	Aucun choix – La garantie est annulée lorsque le prêt hypothécaire est remboursé ou transféré à une autre institution prêteuse
<b>Bénéficiaire</b>	Votre choix – Vous pouvez désigner selon votre souhait la personne qui recevra le produit de l'assurance	Aucun choix – Le prêteur est le bénéficiaire et recevra le produit de l'assurance
<b>Utilisation du produit de l'assurance en cas de décès</b>	Votre choix – Le produit de l'assurance vie est versé en franchise d'impôt à votre bénéficiaire, qui peut dépenser, épargner ou investir l'argent comme bon lui semble	Aucun choix – Le produit de l'assurance est versé directement au prêteur
<b>Autres utilisations de votre police</b>	Votre choix – Vous pouvez utiliser la police pour couvrir tous vos besoins en matière d'assurance vie, comme rembourser les dettes impayées ou financer les études de vos enfants	Aucun choix – Seul le solde du prêt hypothécaire est couvert
<b>Paiement des primes</b>	Votre choix – La plupart des compagnies d'assurance proposent des paiements mensuels, trimestriels ou annuels	Aucun choix – Les primes d'assurance sont ajoutées à vos versements hypothécaires

## Police d'assurance personnelle

## Police d'assurance détenue par une banque

### Réduction des primes

La prime dépend du sexe et de l'âge de l'assuré, et du fait qu'il fume ou non

Les primes sont habituellement les mêmes pour tous les clients du même âge

### Transférabilité

Oui - Votre assurance n'est pas liée au prêt hypothécaire et vous suit, peu importe où vous vivez et travaillez, et où vous contractez ou renouvelez votre prêt hypothécaire

Non - Votre assurance peut être annulée si vous renouvelez votre prêt hypothécaire auprès d'un nouveau prêteur et même si vous refinancez votre prêt auprès de la même institution

### Conseils professionnels

Oui - Un conseiller en assurance vie autorisé vous fournit un service personnalisé pour répondre à vos besoins en matière de sécurité financière

Non - Les conseils se limitent généralement au produit d'assurance hypothécaire

### Réglementation des ventes

Oui - Seuls les agents d'assurance vie autorisés peuvent vendre des polices d'assurance vie personnelles

Non - Le personnel des services bancaires aux particuliers et les représentants en prêts hypothécaires ne sont pas tenus d'obtenir un permis en assurance vie ou de satisfaire à des exigences de formation

\* Certains assureurs peuvent augmenter ou diminuer le montant des prestations de décès.

Les assurances et les rentes sont offertes par l'Agence d'assurances Edward Jones (sauf au Québec). Au Québec, les assurances et les rentes sont offertes par l'Agence d'assurances Edward Jones (Québec) Inc.

# 10

## Quand la Banque du Canada relève ou abaisse son taux directeur, cela a-t-il une incidence sur mes versements hypothécaires?

C'est possible. Si vous avez un prêt hypothécaire à taux variable et que vos versements sont rajustés en fonction des variations du taux, les décisions de la Banque du Canada auront une incidence sur le montant de vos versements.

Si vous avez un prêt hypothécaire à taux variable, mais que vos versements sont fixes, les décisions de la Banque du Canada n'auront probablement pas d'effet immédiat sur vos versements, à moins qu'elles entraînent un dépassement de votre taux de déclenchement. En période de hausse de taux de la Banque du Canada, si vous avez un prêt à taux variable avec des versements fixes, la part des versements affectée au capital diminuera et celle affectée aux intérêts augmentera. Par conséquent, la période d'amortissement de votre prêt hypothécaire s'allongera et vous finirez par payer plus d'intérêts pendant le terme du prêt. L'inverse est vrai lorsque la Banque du Canada abaisse son taux directeur.

Si vous avez un prêt hypothécaire à taux variable avec des versements variables, vos versements hypothécaires diminueront pour tenir compte de la réduction des intérêts exigibles et respecter la période d'amortissement convenue. En période de baisse de taux de la Banque du Canada, si vous avez un prêt à taux variable avec des versements fixes, la part des versements affectée au capital augmentera et celle affectée aux intérêts diminuera. Par conséquent, la période d'amortissement de votre prêt hypothécaire se raccourcira et vous finirez par payer moins d'intérêts pendant le terme du prêt.





## Renouvellement de prêt hypothécaire : termes courants et explications

### ► Prêt hypothécaire à taux variable

Un prêt hypothécaire à taux variable est un prêt assorti d'un taux d'intérêt lié au taux préférentiel de votre prêteur. Dans la plupart des cas, le taux variable est présenté comme étant le « taux préférentiel moins x % ».

### ► Prêt hypothécaire à taux fixe

Un prêt hypothécaire à taux fixe est un prêt assorti du taux d'intérêt convenu lorsque vous signez vos documents et qui ne change pas. Ce taux reste le même pour le terme de votre prêt hypothécaire et suit de près la courbe des taux des obligations du gouvernement du Canada.

### ► Prêt hypothécaire ouvert

Un prêt hypothécaire ouvert permet un remboursement anticipé illimité du solde. En général, les prêts hypothécaires ouverts sont assortis de taux d'intérêt plus élevés afin de compenser l'imprévisibilité des remboursements anticipés pour le prêteur. Les emprunteurs qui choisissent cette option ont souvent l'intention de rembourser leur prêt très rapidement (en moins d'un an).

### ► Prêt hypothécaire fermé

Un prêt hypothécaire fermé limite la capacité de l'emprunteur à effectuer des remboursements anticipés importants. Vous pouvez quand même effectuer des remboursements anticipés, mais des pénalités s'appliquent si vous dépassez le montant autorisé par votre contrat. Les prêts hypothécaires fermés sont les plus courants et leurs taux d'intérêt sont habituellement inférieurs à ceux des prêts hypothécaires ouverts.

### ► Période d'amortissement

La période d'amortissement correspond à la durée estimative restante de votre prêt hypothécaire, si aucun changement n'est apporté au montant et à la fréquence de vos versements actuels et au taux d'intérêt applicable. Dans le cas d'un prêt à un taux fixe, sans modification du montant ou de la fréquence des versements, la période d'amortissement de votre prêt hypothécaire diminuera au même rythme que le terme du prêt. Dans le cas d'un prêt à un taux variable, sans modification du montant ou de la fréquence des versements, la période d'amortissement de votre prêt hypothécaire fluctuera en fonction des variations du taux directeur de la Banque du Canada. Une hausse du taux directeur entraînera une baisse du montant payé au titre du capital et un allongement de la période d'amortissement de votre prêt. Une baisse du taux directeur entraînera une hausse du montant payé au titre du capital et la période d'amortissement de votre prêt diminuera plus rapidement que si les taux restaient inchangés.

### ► Terme du prêt hypothécaire

Le terme du prêt hypothécaire correspond au nombre d'années pour lesquelles vous acceptez le taux d'intérêt applicable. Au Canada, le terme de cinq ans est le plus courant, mais il ne convient pas forcément à tout le monde. Par exemple, si vous prévoyez déménager dans trois ans, un terme de trois ans sera sans doute le meilleur choix pour éviter les frais de résiliation anticipée du prêt. Comme toujours, assurez-vous de lire et de bien comprendre les modalités de votre contrat hypothécaire.

### ► Paiement du capital

Un paiement de capital est le montant versé pour rembourser le solde de votre prêt hypothécaire.

► **Païement des intérêts**

Un païement d'intérêts est le montant versé pour payer les intérêts courus de votre prêt hypothécaire.

► **Taux d'intérêt**

Le taux d'intérêt est le taux utilisé pour calculer le montant des intérêts que vous paierez relativement à votre prêt hypothécaire. Il s'agit d'un taux annuel.

► **Taux préférentiel**

Chaque institution financière établit son taux préférentiel, mais en fait, les banques ont pratiquement toutes le même. Le taux préférentiel est supérieur au taux directeur de la Banque du Canada et fluctue en fonction des variations de celui-ci. Le taux préférentiel est utilisé pour les prêts à taux variable, comme les marges de crédit et les prêts hypothécaires à taux variable.

► **Taux de déclenchement**

Le taux de déclenchement s'applique uniquement aux prêts hypothécaires à taux variable et à versements fixes. Ce taux est celui auquel la partie des versements hypothécaires affectée aux intérêts est égale au montant total des versements. Autrement dit, vous ne remboursez plus le capital du prêt hypothécaire et vos versements doivent être augmentés.

► **Renouvellement du prêt hypothécaire**

Un prêt hypothécaire doit être renouvelé lorsqu'il arrive à échéance. Dans la plupart des cas, vous renouvelerez votre prêt hypothécaire au moins quatre fois au cours de la durée du prêt.

► **Refinancement hypothécaire**

Le refinancement hypothécaire consiste à emprunter sur la valeur de votre propriété en augmentant la taille de votre prêt hypothécaire. Vous pouvez dépenser l'argent reçu, l'investir ou l'utiliser pour rembourser d'autres dettes assorties de taux d'intérêt plus élevés.

► **Taux directeur de la Banque du Canada**

Le taux directeur de la Banque du Canada est le taux fixé par la Banque du Canada auquel les institutions empruntent ou prêtent de l'argent les unes aux autres sur le marché du financement à un jour. Le public n'a pas accès à ce marché, mais le taux est important parce qu'il détermine les taux offerts sur les CPG et les dépôts en espèces, ainsi que les taux d'intérêt applicables aux marges de crédit et aux prêts hypothécaires à taux variable.

► **Test de résistance hypothécaire**

Le test de résistance hypothécaire a été mis en place pour les prêteurs sous réglementation fédérale afin de s'assurer que les emprunteurs pourraient faire face à une éventuelle hausse des taux d'intérêt. Le test de résistance hypothécaire est exigé pour tous les nouveaux prêts hypothécaires, les refinancements hypothécaires et les transferts à un nouveau prêteur. Le test de résistance évalue votre capacité à rembourser le prêt hypothécaire si le taux d'intérêt atteignait le plus élevé des taux suivants : 5,25 % ou le taux négocié majoré de 2 %.

