

Prêt hypothécaire

C'est quoi ?

Ce que l'on appelle prêt hypothécaire est un prêt consenti pour l'achat d'un immeuble, et qui est garanti par une hypothèque sur cette propriété.

Utilisation courante

Le prêt hypothécaire est utilisé pour l'achat d'une résidence, d'un terrain, etc.

+ Avantages

- Ce type de crédit est offert dans un grand choix de formules, selon les préférences et la situation de l'emprunteur (sa tolérance au risque par exemple) :
 - Prêt hypothécaire **fermé** (versements constants, pas de remboursement anticipé sans pénalité, sauf si spécification au contrat, taux plus bas que pour le prêt ouvert); prêt hypothécaire **ouvert** (versements établis au contrat, mais possibilité de rembourser le prêt en totalité ou en partie sans pénalité en tout temps).

Note : Les termes qui apparaissent en italique dans le texte sont définis à la fiche A : Information préalable.

+ Avantages (suite)

- Période d'amortissement (c'est-à-dire le nombre d'années requis pour rembourser complètement un prêt hypothécaire) peut varier.
- *Terme* variant de quelques mois à plusieurs années.
- *Taux d'intérêt* **variable** (le taux pourra varier à la hausse ou à la baisse selon les variations du taux préférentiel de la Banque du Canada), **fixe** (le taux restera le même pour la durée du *terme*) ou **mixte** (une combinaison des deux).

- Inconvénient

- Lorsque le *débiteur* rencontre des difficultés de paiements, le *créancier* a différents recours, qui peuvent aller jusqu'à la saisie de l'immeuble. Le consommateur doit bien s'informer afin de pouvoir réagir adéquatement.



Bon à savoir

- La mise de fonds minimale pour acquérir une propriété et obtenir un prêt hypothécaire est de 5 % du prix d'achat.
- Si le montant emprunté est supérieur à 80 % de la valeur marchande de la propriété, l'institution financière exige que le prêt soit assuré par un assureur de prêts hypothécaires afin de se protéger en cas de non-paiement. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'assureur le plus important au pays, mais de nombreux assureurs privés existent aussi. La période d'amortissement maximale pour un prêt assuré est de 25 ans.
- Il ne faut pas hésiter à négocier le *taux d'intérêt* d'un prêt hypothécaire — il est bon de prendre connaissance des taux offerts par les compétiteurs pour se donner un meilleur pouvoir de négociation. Une différence de 0,5 % sur le taux d'un prêt de 100 000 \$ équivaut à une économie d'environ 500 \$ par année.
- Faire des versements mensuels plus élevés ou des versements accélérés (à la semaine ou aux deux semaines) peut minimiser l'intérêt payé au final, en raccourcissant la période d'amortissement.
- La capacité d'emprunt n'équivaut pas nécessairement à la capacité de rembourser. Un consommateur peut se voir autoriser un financement supérieur à sa réelle capacité à rembourser son prêt hypothécaire, car les règles d'octroi du crédit se basent sur un calcul différent de celui du budget personnel. Il est important de s'assurer d'avoir les fonds et les revenus nécessaires avant d'acheter.
- Encore une fois : établir un budget réaliste est crucial, notamment pour évaluer si on aura les revenus suffisants pour assumer les dépenses qui viennent avec l'achat d'une propriété : son entretien, les assurances, les taxes municipales et scolaires, le chauffage, etc.