

Des prêts hypothécaires de plus de 30 ans facilitent l'accession à la propriété.

Appelons-les Jean et Julie. Ces jeunes mariés se démènent encore pour rembourser leurs prêts étudiants et la nouvelle voiture qu'ils viennent d'acheter. Jean et Julie ont déménagé dans un plus bel appartement mais voient l'argent du loyer se dilapider alors que leurs amis mieux établis profitent de l'accroissement de la valeur de leur maison. Les faibles taux d'intérêt sont attrayants, mais Jean et Julie ne sont toujours pas certains de pouvoir effectuer les versements hypothécaires, même s'ils ont l'impression de rater une excellente occasion sur le marché d'aujourd'hui et veulent avoir une maison bien à eux qu'ils décoreront et apprécieront.

Les nouvelles sont bonnes pour Jean et Julie. Les acheteurs ont maintenant la possibilité de prolonger la période d'amortissement – période accordée pour le remboursement d'un prêt hypothécaire – jusqu'à 30, 35 ou même 40 ans. Il n'y a pas si longtemps, il était pratiquement impossible d'obtenir un prêt hypothécaire amorti sur plus de 25 ans. En 2005, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a annoncé qu'elle assurerait les prêts hypothécaires de 30 ans moyennant une mise de fonds de 5 % seulement dans le cadre d'un projet-pilote spécial. Cette initiative calculée visait à aider les Canadiens comme Jean et Julie à accéder à la propriété. Les Canadiens ont profité de l'occasion pour trouver une maison, ce qui a incité la SCHL à intégrer le prêt hypothécaire de 30 ans à sa gamme de produits permanente, et même à prolonger la période d'amortissement à 35 ans. Au printemps 2006, un prêt hypothécaire de 40 ans a été lancé sur le marché.

Les périodes d'amortissement prolongées sont faciles à justifier : elles aident à réduire les versements mensuels et facilitent l'accession à la propriété pour les jeunes couples, les nouveaux immigrants, les Canadiens travailleurs autonomes ou les acheteurs éventuels dont la cote de solvabilité n'est pas parfaite. Elles profitent également aux

acheteurs qui tirent le diable par la queue dans un quartier où le prix des immeubles monte rapidement ou à ceux qui ont besoin d'une solution pour traverser une période difficile sur le plan financier.

Quelle différence cela peut-il faire pour les acheteurs ? Eh bien, Jean et Julie espèrent obtenir un prêt hypothécaire de 250 000 \$. À un taux de 6 %, ils auraient besoin de 1 600 \$ pour amortir le prêt hypothécaire sur 25 ans. Il leur faudrait toutefois 1 487 \$ seulement pour l'amortir sur 30 ans, ou 1 413 \$ sur 35 ans ; ce qu'ils paient actuellement en loyer. Leur planificateur hypothécaire peut les aider à prévoir tout coût supplémentaire, mais grâce à ces prêts hypothécaires à période d'amortissement prolongée, ils pourraient être en mesure d'effectuer les versements hypothécaires. La prolongation de la période d'amortissement accroît le montant total d'intérêts payés, donc ces prêts ne devraient pas être utilisés simplement pour réduire vos versements mensuels si vous pouvez vous permettre une période d'amortissement plus courte.

Donc, pourquoi voudrait-on passer plus de 30 ans à payer une maison et dépenser davantage en intérêts à long terme ? Grâce à une bonne planification hypothécaire, les choses peuvent se passer autrement. La longue période d'amortissement aide les nouveaux acheteurs à accéder à la propriété moyennant des versements inférieurs. À mesure que Jean et Julie rembourseront leurs prêts et que leur revenu augmentera, ils pourront raccourcir leur période d'amortissement et effectuer des versements plus élevés. En attendant, toutefois, ils pourront profiter de l'accroissement de la valeur nette de leur maison en achetant maintenant ; sinon, ils verraient leur loyer mensuel enrichir leur propriétaire plutôt qu'eux.

Et ça, disent Jean et Julie, c'est un bon départ.

L'Équipe Charland

Agents immobiliers affiliés
Planificateurs hypothécaires

Tél. : (450) 419-4443 Sans frais : 1 877 419-4443

info@monprethypothe.ca
www.monprethypothe.ca

 Les Architectes
hypothécaires^{MC}
Courtier immobilier agréé