

# Mécanique des taux hypothécaires

Vous êtes-vous déjà demandé comment les taux hypothécaires étaient fixés ? Ce qui fait qu'ils fluctuent et qui prend les décisions ? Si vous êtes Canadien et avez un prêt hypothécaire — ou songez à en contracter un — ce sont là des questions importantes. La mécanique des taux hypothécaires peut vous aider à comprendre l'engagement financier que vous prenez.

Appelons cet article Mécanique des taux hypothécaires 101. Les taux hypothécaires au Canada dépendent de la Banque du Canada, notre banque centrale. Il ne s'agit pas d'une banque commerciale traditionnelle ; elle n'offre aucun service bancaire au public. La Banque du Canada est l'organisation fédérale responsable de la politique monétaire du Canada, de notre argent et de notre système financier.

Mais qu'est-ce que cela a à voir avec les taux hypothécaires ? Eh bien, la Banque du Canada établit ce qu'on appelle le « taux de financement à un jour », c'est-à-dire le taux exigé par les banques entre elles sur leurs opérations quotidiennes à court terme. Une hausse du taux — comme l'augmentation de 0,25 % de juillet 2007 après une longue période de stabilité — signifie que la banque centrale est d'avis que l'économie croît plus rapidement qu'elle ne devrait. Autrement dit, une légère hausse des taux peut aider à ralentir l'inflation. La meilleure croissance est une croissance modérée à faible inflation. Si les salaires et les prix amorcent une hausse rapide, la Banque du Canada augmente le taux pour ralentir les choses.

Il est facile de comprendre le phénomène inverse. L'économie faiblit si les gens arrêtent de magasiner, donc un léger relâchement des taux d'intérêt nous encourage à faire marcher l'économie en achetant des maisons, des voitures et d'autres articles à prix élevé qui maintiennent les usines, les magasins, les fournisseurs et les camionneurs en activité. Si les taux descendent trop — trop grande stimulation —, l'inflation devient un risque. C'est un équilibre délicat, et la prévision exacte du climat économique est la tâche la plus difficile et la plus importante de la Banque du Canada.

La Banque du Canada fixe le taux de financement à un jour, mais ce sont les banques à charte avec lesquelles vous faites affaire qui établissent le taux préférentiel, soit le taux qu'elles

offrent à leurs meilleurs clients. Elles doivent bien sûr baser leur décision sur le taux à un jour parce que c'est ce taux qui s'applique à leurs propres emprunts. Donc, si la banque centrale modifie le taux de financement à un jour, elle indique clairement qu'il est temps pour les banques de modifier leur taux préférentiel.

Comme vous le savez peut-être, les taux hypothécaires variables et autres taux de prêt flottants — comme celui des marges de crédit — fluctuent en fonction du taux préférentiel. Les prêteurs proposent des prêts hypothécaires à taux variable correspondant au taux préférentiel réduit d'un certain pourcentage variant de 0,5 à 0,9 %, et parfois même plus. Quand le taux de votre prêt hypothécaire à taux variable change-t-il ? Vous devez surveiller huit fois par année : fin janvier, début mars, mi-avril, fin mai, mi-juillet, début septembre, mi-octobre et début décembre. Pourquoi ces périodes ? Parce que c'est à ce moment que la Banque du Canada annonce son taux. Les dates exactes sont fixées au moins un an à l'avance. Il est possible que les banques modifient leurs taux entre ces dates si elles le désirent, mais ce n'est pas très courant.

Les prêts hypothécaires à taux fixe sont un peu différents. Les banques utilisent les obligations du Canada pour amasser les fonds servant aux prêts hypothécaires à taux fixe. Sur le marché obligataire, les taux d'intérêt peuvent fluctuer plus souvent puisqu'ils sont soumis aux humeurs changeantes des négociateurs et des investisseurs dans les obligations, comme les compagnies d'assurances et les sociétés de fonds communs de placement, qui tentent de déterminer le rythme de croissance de l'économie et les tendances inflationnistes. Surveillez donc le marché obligataire pour avoir une idée du mouvement des taux hypothécaires.

Voilà ; vous avez terminé avec succès Mécanique des taux hypothécaires 101.

## L'Équipe Charland

Agents immobiliers affiliés  
Planificateurs hypothécaires

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

info@monprethypotheqaire.com  
www.monprethypotheqaire.com



Courtier immobilier agréé