

# Un nombre accru de Canadiens optent pour une période d'amortissement prolongée

Si l'on se fie aux habitudes des acheteurs de résidence canadiens, ces derniers sont de plus en plus portés vers des prêts hypothécaires à longue période d'amortissement. Pendant des décennies, les acheteurs voyaient le prêt hypothécaire de 25 ans comme la norme d'accession à la propriété. Cependant, au cours de la dernière année, la popularité des nouveaux prêts hypothécaires à période d'amortissement prolongée est montée en flèche. De plus en plus, les acheteurs canadiens optent pour des prêts hypothécaires à période d'amortissement (la période pendant laquelle les paiements hypothécaires de principal et d'intérêts sont effectués) allant jusqu'à 40 ans. À la fin de cette période d'amortissement, le prêt hypothécaire est remboursé.

La société Les Architectes hypothécaires, une société de courtage hypothécaire nationale, a étudié plus de 10 000 demandes entre le 1er janvier et le 31 juillet 2007 et découvert que près de 40 % des consommateurs optaient pour une période d'amortissement de 35 ans ou plus. Une grande banque a récemment déclaré que la moitié des nouveaux prêts hypothécaires assurés étaient amortis sur 35 ou 40 ans, et que 25 % des refinancements étaient faits sous forme de prêts à période d'amortissement prolongée.

La plupart des acheteurs, il faut le dire, n'ont aucunement l'intention d'attendre si longtemps pour rembourser leur prêt hypothécaire. Toutefois, la période d'amortissement prolongée réduit les versements, une bénédiction pour les accédants à la propriété. L'augmentation considérable des prix au Canada rend les maisons de moins en moins abordables, ce qui pousse certains acheteurs à faire des compromis pour accéder à la propriété. Pour certains, cela signifie une maison plus petite que celle qu'ils désirent. Pour d'autres, le compromis touche le financement : les versements mensuels d'un prêt hypothécaire de 250 000 \$ à 6 % baissent de 237 \$ lorsque le prêt est amorti sur 40 ans plutôt que 25.

D'autres profitent de cette nouvelle option pour dégager des fonds et les utiliser par exemple pour investir dans une entreprise ou un régime d'épargne-retraite, rénover, payer des études ou simplement accroître leurs liquidités. Songez aux parents qui décident de prolonger leur congé parental ou de rester à la maison avec de jeunes enfants. Ils peuvent choisir une période d'amortissement prolongée pour une durée — disons cinq ans — puis accroître leurs versements par la suite.

Bien des acheteurs savent qu'avec le temps, à mesure que leur revenu augmentera, il sera plus facile d'effectuer leurs versements hypothécaires. Ces acheteurs peuvent donc se procurer maintenant la maison à un cran supérieur qu'ils convoitent en sachant qu'ils pourront raccourcir leur période d'amortissement plus tard afin de payer leur maison plus vite. Prenons par exemple un couple en mesure d'effectuer des versements hypothécaires de 1 500 \$ par mois. Il pourrait emprunter environ 30 000 \$ de plus en amortissant le prêt hypothécaire à 6 % sur 40 ans au lieu de 25. Dans cinq ans, le couple pourrait élever ses versements à 2 000 \$, accélérant ainsi le remboursement du prêt de plusieurs années et économisant des milliers de dollars sur le coût total du prêt hypothécaire.

Bien que certaines pratiques de prêt discutables aient eu des conséquences financières graves aux États-Unis, ce n'est pas le cas au Canada — où prêteurs et courtiers sont plus prudents lorsqu'il s'agit de s'assurer que les emprunteurs prennent de sages décisions. Ici au Canada, les périodes d'amortissement prolongées représentent une possibilité logique pour les acheteurs admissibles.

Les véritables avantages sont la flexibilité et le choix. Grâce aux nouveaux prêts hypothécaires à longue période d'amortissement, les Canadiens disposent d'outils supplémentaires qui peuvent les aider à réaliser leur rêve d'accession à la propriété et de sécurité financière.

## L'Équipe Charland

Agents immobiliers affiliés  
Planificateurs hypothécaires

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

info@monprethypotheqaire.com  
www.monprethypotheqaire.com

 Les Architectes  
hypothécaires<sup>INC</sup>

Courtier immobilier agréé