Le choix d'une période d'amortissement : quel est son effet sur votre hypothèque?

Comparaison entre la période d'amortissement et le terme d'un prêt hypothécaire

La *période d'amortissement* est le temps requis pour rembourser entièrement un prêt hypothécaire. La période d'amortissement est habituellement de 25 ans, mais elle peut être plus longue ou plus courte.

Par contre, le *terme* d'un prêt hypothécaire (qui peut varier entre six mois et dix ans) est la période pendant laquelle s'applique le contrat hypothécaire que vous avez signé avec une institution financière.

Avantages et coûts d'une période d'amortissement plus longue

Lorsqu'on choisit une période d'amortissement plus longue, on peut diminuer le montant des versements hypothécaires – en effet, plus la période d'amortissement est longue, moins les versements sont élevés. Pour certaines personnes, ceci peut représenter un facteur important dans leur décision d'acheter ou non une maison.

Toutefois, plus le temps requis pour rembourser votre hypothèque est long, plus vous paierez d'intérêts. Cela peut nuire à votre capacité d'économiser pour d'autres projets importants, comme la retraite.

Exemples de frais d'intérêt

Le tableau sur la page suivante indique le montant des intérêts que vous auriez à payer sur un prêt hypothécaire de 200 000 $, selon le versement mensuel et la période d'amortissement choisis :

	Période d'amortissement	Versement mensuel	Intérêts à payer[1]	Montant total à payer[1]
Plus courte	10 ans	2 213,02 $	**65 562 $**	265 562 $
	15 ans	1 679,77 $	**102 358 $**	302 358 $
	25 ans	1 279,61 $	**183 885 $**	383 885 $
	30 ans	1 189,65 $	**228 271 $**	428 271 $
Plus longue	35 ans	1 130,50 $	**274 815 $**	474 815 $

[1] Montant à payer au cours de la période d'amortissement pour un prêt hypothécaire de 200 000 $, remboursé à l'aide de versements mensuels qui sont calculés à un taux d'intérêt de 6,00 %.

Vous pouvez également comparer dans quelle mesure le montant emprunté (le principal) serait remboursé au cours des premières années, selon la période d'amortissement choisie. En prenant pour exemple le prêt hypothécaire ci-dessus, le tableau suivant indique le montant du principal qui serait remboursé au cours des cinq premières années :

	Période d'amortissement	Principal remboursé au prêteur après 5 ans[1]	
		Montant	Pourcentage[2]
Plus courte	10 ans	**85 327 $**	**43,00 %**
	15 ans	**48 192 $**	**24,00 %**
	25 ans	**20 327 $**	**10,00 %**
	30 ans	**14 062 $**	**7,00 %**
Plus longue	35 ans	**9 943 $**	**5,00 %**

[1] Dans cet exemple, le prêt hypothécaire est de 200 000 $, le taux d'intérêt est de 6,00 % et les versements sont mensuels.

[2] Ce chiffre représente le pourcentage du montant initial remboursé au prêteur. On l'obtient en divisant le montant en dollars du principal remboursé au prêteur après 5 ans par le montant initial emprunté (200 000 $ dans cet exemple) et en multipliant le résultat par 100.

Diminuer le montant total des frais d'intérêt

Voici des moyens qui vous aideront à diminuer vos frais d'intérêt à long terme, quelle que soit la période d'amortissement choisie :

- **Augmentez la fréquence de vos versements.** Faites des versements accélérés aux deux semaines plutôt que des versements mensuels. Par exemple, dans le cas des versements mensuels, si vous payez 500 $ par mois, vous aurez versé 6 000 $ à la fin de l'année. Dans le cas des versements accélérés aux deux semaines, si vous payez 250 $ toutes les deux semaines, vous rembourserez 6 500 $ par année (250 $ x 52 semaines ÷ 2). Vous économiserez des frais d'intérêt en augmentant la fréquence des versements et en payant 500 $ de plus par année.

- **Assurez-vous de connaître et d'utiliser les privilèges de remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire.** La plupart des prêteurs hypothécaires permettent le remboursement anticipé d'un certain montant chaque année, sans pénalité. Certains prêteurs vous laissent aussi augmenter le montant de vos versements lorsque vous avez les moyens de le faire.

  En effectuant des remboursements anticipés le plus souvent possible, vous diminuez le solde du principal à rembourser sur votre hypothèque, ce qui vous permet d'économiser des frais d'intérêt.

- **Au moment de renouveler votre hypothèque, examinez les produits offerts par d'autres prêteurs** pour être sûr que votre hypothèque répond encore à vos besoins. Renseignez-vous sur le taux d'intérêt, la durée, les privilèges de remboursement anticipé et les autres caractéristiques des prêts hypothécaires proposés, et choisissez celui qui vous convient le mieux.

  Pour économiser des frais d'intérêt, profitez-en aussi pour augmenter le montant de vos versements au maximum, compte tenu de vos moyens, et pour en accroître la fréquence. Si vous décidez de changer de prêteur, n'oubliez pas de vérifier si cela comporte des frais.

Autres renseignements utiles de l'ACFC

Fiches-conseils

- Acheter et entretenir une maison : planifier votre budget logement
- Magasiner pour un prêt hypothécaire
- Comprendre les hypothèques à taux d'intérêt variable
- Comment faire un budget et le respecter
- Voici dix bons conseils à suivre avant de signer un contrat, quel qu'il soit
- Soyez au courant de vos responsabilités lorsque vous êtes coemprunteur

Outils interactifs

- Outil d'évaluation d'admissibilité à un prêt hypothécaire
- Calculatrice hypothécaire interactive

Notes

À propos de l'ACFC

À l'aide de ses ressources éducatives et de ses outils interactifs, l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) fournit des renseignements objectifs aux consommateurs sur les produits et les services financiers. L'ACFC les informe également au sujet de leurs droits et responsabilités lorsqu'ils traitent avec des banques et des sociétés de fiducie, de prêt et d'assurances sous réglementation fédérale. De plus, par l'entremise de son programme de littératie financière, l'ACFC aide les Canadiens à acquérir les connaissances et la confiance requises pour bien gérer leurs finances personnelles. Elle veille aussi à ce que les institutions financières sous réglementation fédérale respectent les lois et les ententes dont le but est de protéger les consommateurs.

Vous pouvez nous joindre par l'intermédiaire du Centre de communications avec les consommateurs de l'ACFC en composant sans frais le 1-866-461-2232 (téléscripteur : 613-947-7771 ou 1-866-914-6097) ou en visitant notre site Web à **acfc.gc.ca**.

© Sa Majesté la Reine du Chef du Canada (Agence de la consommation en matière financière du Canada)
No de catalogue : FC5-18/2010F-PDF
ISBN : 978-1-100-94317-6
Mars 2010