

Long terme ou court terme ? Votre période d'amortissement a une influence considérable sur le coût réel de votre hypothèque.

Le choix de votre période d'amortissement, c'est-à-dire le nombre d'années que vous mettrez pour rembourser la totalité de votre hypothèque, est une décision importante car elle aura une incidence considérable sur le montant total des intérêts que vous paierez sur la durée de votre hypothèque.

Traditionnellement, la période d'amortissement standard dans le secteur bancaire est de 25 ans ; cette période standard s'applique encore aujourd'hui. Elle sert de référence à un grand nombre de prêteurs au moment de discuter de leurs offres de prêts hypothécaires. Il est cependant possible d'opter pour une période plus courte ou plus longue.

Pourquoi choisir une période d'amortissement plus courte ?

La principale raison d'opter pour un amortissement plus court, c'est qu'il vous permet de vous libérer de votre hypothèque plus rapidement. En choisissant de réduire la durée du remboursement, vous réduisez grandement le montant total des intérêts versés sur la durée de l'hypothèque.

Plus vite vous remboursez votre hypothèque, plus vite vous accroissez la valeur nette de votre maison. La valeur nette de votre maison, c'est la différence entre le solde impayé de votre prêt hypothécaire et la valeur marchande de votre maison. Le montant de votre valeur nette fait partie de vos actifs. Si vous le désirez, vous pouvez utiliser la valeur nette de votre maison pour vous garantir un taux d'intérêt inférieur à celui d'autres types de prêts pour financer des projets de rénovation, les études de vos enfants ou investir dans une deuxième propriété, par exemple.

Une période d'amortissement plus courte vous fera économiser sur les intérêts.

Bien qu'il existe plusieurs bonnes raisons d'opter pour un amortissement plus court, il y a d'autres facteurs à considérer. Il est certain que si vous réduisez le nombre réel de vos versements hypothécaires, vos paiements périodiques seront nécessairement plus élevés.

Si votre revenu est irrégulier, ou si vous êtes acheteur d'une première maison et détenez une hypothèque importante, un amortissement moins long assorti de paiements périodiques plus élevés qui immobilisent vos liquidités n'est peut-être pas la meilleure solution.

Par contre, si vous pouvez vous permettre des versements plus élevés, si vous voulez économiser ou, tout simplement, si vous n'aimez pas l'idée de traîner une dette pendant longtemps, vous devriez sans doute envisager un amortissement plus court. Le tableau suivant vous aidera à visualiser les répercussions d'un amortissement plus ou moins long.

Constatez par vous-même* : Hypothèque de cinq ans à taux fixe et à échéance fixe

Détails	15 ans	20 ans	25 ans
Capital emprunté	100 000 \$	100 000 \$	100 000 \$
Versement hypothécaire mensuel (capital et intérêts)	839,89 \$	712,19 \$	639,81 \$
Augmentation du versement mensuel par rapport à un amortissement de 25 ans	200,08 \$	72,38 \$	0 \$
Coût des intérêts sur le terme (5 ans à 6 %)	26 296,67 \$	27 527,46 \$	28 225,07 \$
Économies supplémentaires en matière d'intérêts sur le terme pour une période d'amortissement de 25 ans	1 928,40 \$	697,61 \$	0 \$
Solde à l'échéance	75 903,27 \$	84 796,06 \$	89 836,47 \$

Pourquoi choisir une période d'amortissement plus longue ?

Un amortissement plus long peut vous permettre d'accéder à la maison de vos rêves beaucoup plus vite que l'amortissement de 25 ans ou moins.

Au moment de faire votre demande de prêt hypothécaire, les prêteurs établissent le montant maximal des versements périodiques que vous pouvez vous permettre de payer. Ils utilisent ensuite ce montant pour calculer le montant maximal du prêt hypothécaire qu'ils sont disposés à vous allouer.

Comme une hypothèque amortie sur une courte durée donne lieu à des versements plus élevés, l'amortissement sur une longue durée, au contraire, réduit le montant des versements périodiques capital et intérêts puisqu'elle permet de les étaler sur une plus longue période. Vous pourriez donc obtenir un prêt hypothécaire beaucoup plus important que vous ne le pensiez, ou beaucoup plus vite que vous ne l'aviez prévu. D'une façon ou d'une autre, vous accédez à la maison de vos rêves bien plus vite que vous ne le pensiez possible.

Obtenez la maison de vos rêves plus tôt grâce à un amortissement plus long. Les versements périodiques sont moins élevés si vous optez pour une période d'amortissement plus longue.

Mais cette option ne convient pas à tous. Même si une hypothèque amortie sur une longue période semble très alléchante car elle permet d'effectuer des paiements qui souvent sont comparables ou même inférieurs à ceux d'un loyer, elle signifie toutefois que le montant des intérêts payés sur la durée de l'hypothèque sera plus important. Le tableau suivant illustre la différence entre un amortissement plus long et un amortissement standard.

Constatez par vous-même* : Hypothèque de cinq ans à taux fixe et à échéance fixe

Détails	25 ans	30 ans	35 ans
Capital emprunté	100 000 \$	100 000 \$	100 000 \$
Versement hypothécaire mensuel (capital et intérêts)	639,81 \$	594,83 \$	565,26 \$
Réduction du versement mensuel par rapport à un amortissement de 25 ans	0 \$	44,98 \$	74,55 \$
Coût des intérêts sur le terme (5 ans à 6 %)	28 225,07 \$	28 658,59 \$	28 943,59 \$
Coûts supplémentaires des intérêts sur le terme pour une période d'amortissement de 25 ans	0 \$	433,52 \$	718,52 \$
Solde à l'échéance	89 836,47 \$	92 968,79 \$	95 027,99 \$

Vous pouvez raccourcir à votre gré votre période d'amortissement.

Peu importe la période d'amortissement que vous avez choisie lors de votre demande initiale, vous n'êtes pas tenu de la maintenir pendant toute la durée de votre hypothèque.

Il est toujours possible d'opter pour un amortissement plus court et d'économiser sur les frais d'intérêts en optant pour un remboursement accéléré, en effectuant des versements supplémentaires aux dates de versement qui vous conviennent, avec notre option de Double versement** ou encore en effectuant des remboursements anticipés forfaitaires annuels sur le capital.

Vous devriez revoir vos options à chaque renouvellement, pour réduire votre période d'amortissement et pour rembourser votre hypothèque plus rapidement.

Il est également très rentable sur le plan financier de réévaluer sa stratégie d'amortissement au moment de chaque renouvellement.

Ainsi, à mesure que votre carrière se précise et que votre salaire augmente, vous pouvez augmenter le montant de vos versements périodiques de 10 % chaque année. Toutes ces caractéristiques de remboursement anticipé réduiront votre amortissement de plusieurs années et vous feront économiser sur les intérêts.

Comparer les coûts d'intérêt

Détails	15 ans	20 ans	25 ans	30 ans	35 ans
Frais d'intérêt pour l'ensemble de la période d'amortissement**	51 178,12 \$	70 924,89 \$	91 940,69 \$	114 132,28 \$	137 398,06 \$
Économies d'intérêts/coûts supplémentaires pour la période d'amortissement***	(40 762,57 \$)	(21 015,80 \$)	0 \$	22 191,59 \$	45 457,37 \$

Vous aimeriez parler des diverses options d'amortissement possibles ou vous avez des questions au sujet de nos options de remboursement souples qui vous permettraient de raccourcir votre période d'amortissement ? Parlez à un conseiller en prêts hypothécaires RBC® ou rendez-vous à la succursale RBC la plus proche.

Pour accéder aux calculatrices hypothécaires, consultez le www.rbcbanqueroyale.com/calculatriceshypothecaires



RBC Banque Royale®

* Marques déposées de la Banque Royale du Canada. RBC et Banque Royale sont des marques déposées de la Banque Royale du Canada. * Nous supposons que le ratio d'emprunt est de 80 % ou plus et qu'aucune assurance en cas de non-paiement n'est requise. Si l'hypothèque est assurée en cas de non-paiement et que la période d'amortissement choisie est supérieure à 25 ans, une assurance en cas de non-paiement supplémentaire est requise. Dans l'exemple, l'assurance en cas de non-paiement est payée à partir des ressources du client. ** Calculés semestriellement et non à l'avance. *** Sur la durée de l'hypothèque, en supposant que le taux d'intérêt demeure constant tout au long de la période d'amortissement. Diagrammes pour illustration seulement. Dans ces exemples, les coûts d'intérêts demeurent les mêmes durant la période d'amortissement, tous les paiements sont effectués et aucun paiement supplémentaire n'est effectué. Tous les produits hypothécaires et de financement sont offerts par la Banque Royale du Canada sous réserve de ses critères de crédit pour les propriétés résidentielles.