

Taux fixe, taux variable ou les deux : Comment choisir le type de taux hypothécaire qui vous convient ?

L'une des décisions les plus importantes que doivent prendre les propriétaires canadiens lorsqu'ils souscrivent une première hypothèque, un renouvellement ou un refinancement hypothécaire, est le choix entre un taux fixe et un taux variable.

Le choix d'une hypothèque à taux fixe ou variable n'est plus aussi simple ; c'est pourquoi plusieurs cherchent à obtenir des conseils lorsque vient le temps de choisir le type d'hypothèque qui convient le mieux à leur situation personnelle.

Vous pouvez choisir une hypothèque à taux fixe, plus stable. Vous pouvez, par ailleurs, vous sentir apte à prendre certains risques et profiter des récompenses potentielles d'une hypothèque à taux variable. Pour gagner sur tous les tableaux, vous pouvez aussi opter pour une hypothèque qui jumelle les deux. Tout dépend de votre tolérance au risque, de vos objectifs actuels et de l'étape où vous en êtes dans votre vie.

Voici quelques renseignements sur chacune des options qui vous sont offertes, afin de vous aider à prendre une décision éclairée.

Les taux fixes

On choisit une hypothèque à taux fixe pour la grande stabilité qu'elle procure. Une hypothèque à taux fixe vous offre une certaine sécurité, car elle vous permet de fixer le taux d'intérêt pour le terme de votre hypothèque. Cela signifie que vous connaissez l'exacte proportion de capital et d'intérêts de chacun de vos versements hypothécaires, pendant toute la durée du terme que vous aurez choisi.

Le principal avantage d'une hypothèque à taux fixe est que votre taux d'intérêt restera le même pendant toute la durée du terme de votre hypothèque. Par contre, vous ne pourrez profiter d'une baisse éventuelle des taux d'intérêt – et donc de la possibilité de rembourser une plus grande part de votre capital – au cours du terme de votre hypothèque.



Les taux variables

Plusieurs se méfient de l'option d'une hypothèque à taux variable en raison du risque potentiel d'une hausse des taux d'intérêt. Bien qu'il y ait toujours un risque de fluctuation des taux d'intérêt, cet aspect est moins important que vous ne le croyez ; il y a bien d'autres raisons de considérer une hypothèque à taux variable.

Plusieurs experts canadiens en économie sont d'avis qu'une hypothèque dont le taux est variable et suit le taux préférentiel offre davantage d'économies à long terme. En analysant les taux hypothécaires enregistrés au Canada de 1950 à 2007, Dr Moshe Milevsky, professeur agrégé de finance à l'Université York, arrive aux constats suivants :

- › En choisissant une hypothèque à taux variable, les Canadiens auraient économisé 20 000 \$ sur une période de 15 ans en versements d'intérêts (dans l'hypothèse d'une hypothèque de 100 000 \$).
- › Dans 89 % des cas, ils auraient mieux fait d'emprunter à un taux préférentiel (variable) plutôt qu'à un taux fixe pour un terme de cinq ans¹.

Avec une hypothèque à taux variable :

- › Les versements hypothécaires sont fixés pour le terme, même si le taux d'intérêt fluctue au cours de cette période.
- › Lorsque les taux baissent, une plus grande part de votre versement est attribuée au capital. En remboursant une plus grande part de votre capital, vous payez moins d'intérêts et votre hypothèque est remboursée plus rapidement.
- › Lorsque les taux augmentent, la part de votre versement attribuée aux intérêts grimpe. La période d'amortissement se trouve alors prolongée, puisque le capital est remboursé plus lentement.
- › En général, les taux variables sont les plus bas.
- › Les taux variables vous offrent la possibilité de passer en tout temps à une hypothèque à taux fixe avec un terme tout aussi long que celui qui reste sur votre hypothèque actuelle.

Taux fixe et taux variable combinés

L'idée de mettre tous vos œufs dans le même panier vous embête ? Ce n'est pas nécessaire. Si vous disposez d'une valeur nette suffisante sur votre maison,

la Marge Proprio RBC® pourrait vous intéresser. Elle vous offre la souplesse de choisir à la fois un taux fixe et un taux variable, dans un seul et même plan de financement.

Vous pouvez diviser votre hypothèque en différents termes et échéances, à taux fixe ou variable ; vous profitez alors de la sécurité d'un taux prévisible et de la possibilité d'économiser sur les intérêts. Que les taux restent stables ou qu'ils fluctuent, cette stratégie atténue les risques d'une mauvaise décision et pourrait vous faire économiser des milliers de dollars en intérêts sur la durée de votre hypothèque.

Taux fixe, taux variable ou les deux : Lequel choisir ?

Votre conseiller en prêts hypothécaires RBC Banque Royale® peut vous fournir de bons conseils sur les taux offerts par RBC Banque Royale et vous aider à prendre une décision en fonction de votre situation et de votre tolérance au risque. Voici quelques arguments à prendre en considération avant de choisir :

Une hypothèque à taux fixe est le meilleur choix si...

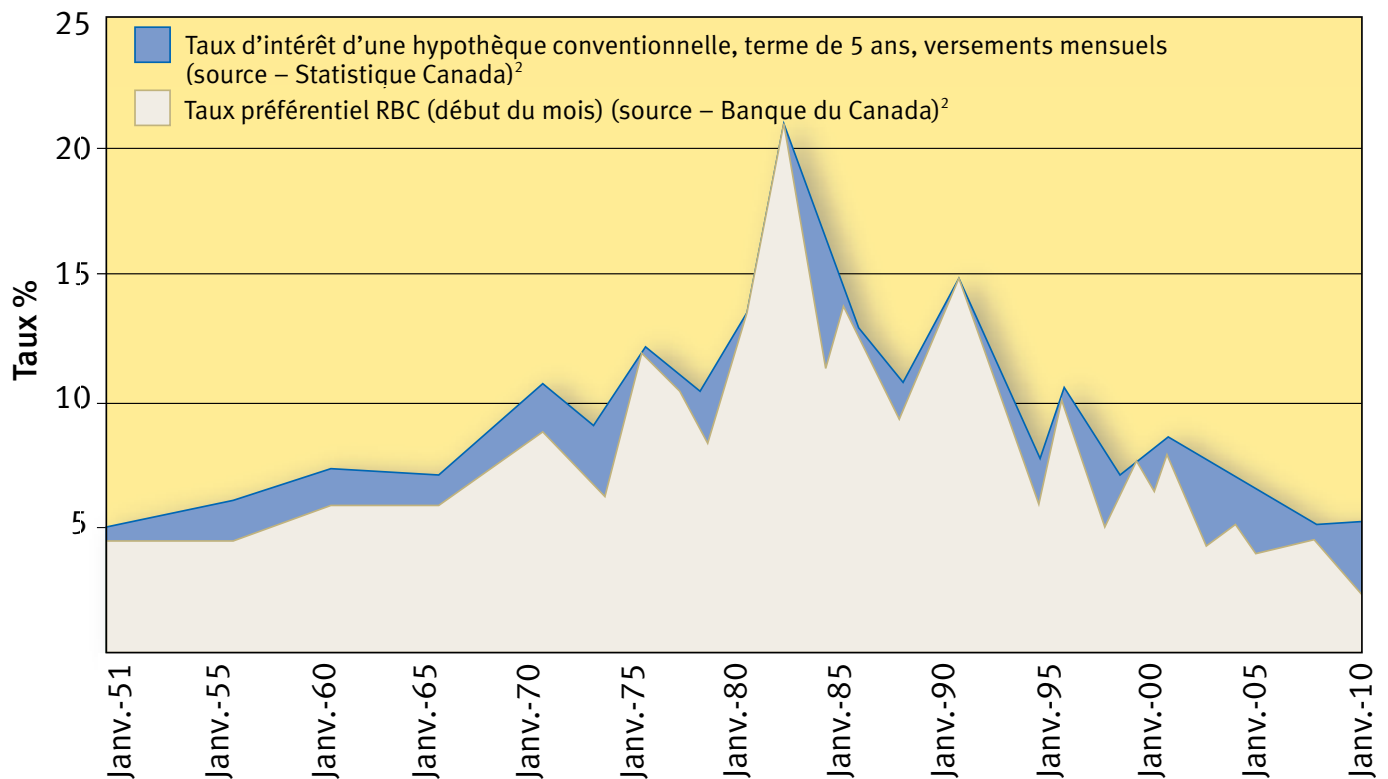
- › Vous aimez la sécurité d'un taux garanti, qui ne changera pas pendant le terme de votre hypothèque et êtes prêt à payer un taux d'intérêt légèrement plus élevé.
- › Vous aimez avoir l'esprit tranquille grâce à des versements hypothécaires prévisibles et un amortissement qui ne changeront pas pendant le terme de votre hypothèque.

Une hypothèque à taux variable est le meilleur choix si...

- › Vous pouvez tolérer une certaine fluctuation des taux, si cela vous permet d'économiser à long terme.
- › Vous pouvez tolérer le prolongement de la période d'amortissement dans l'éventualité où les taux d'intérêt augmenteraient.
- › Les versements hypothécaires sont fixes pour le terme, même si le taux d'intérêt fluctue au cours de cette période.

La Marge Proprio RBC est le meilleur choix si...

- › La tendance que prendront les taux d'intérêt vous préoccupe, mais que vous êtes attiré à la fois par la sécurité d'un taux fixe et les économies à long terme d'un taux variable.
- › Vous disposez d'une valeur nette suffisante sur votre maison et n'avez pas besoin d'une assurance prêt hypothécaire.
- › Vous voulez gagner sur tous les tableaux.



Remarques sur les taux fixes

En regardant le tableau ci-dessus, vous constaterez que, hormis la brève période de volatilité entre 1980 et 1984, le taux d'intérêt pour un terme de 5 ans est demeuré entre 5 % et 7 % de 1951 à 2010. Le tableau illustre comment une hypothèque à taux fixe comporte à la fois des aspects positifs et négatifs à long terme. Lorsque les taux montent, les clients qui détiennent un taux fixe sont protégés des fluctuations tandis que lorsque les taux baissent, les clients qui disposent d'un taux fixe ne profitent pas de la réduction des taux d'intérêt. Avec une hypothèque à taux fixe, la période d'amortissement reste la même, malgré les fluctuations.

Remarques sur les taux variables

La principale inquiétude des clients, en ce qui concerne les hypothèques à taux variable, est le risque de fluctuation des taux d'intérêt dans un environnement où les taux augmentent. Comme vous pouvez le constater, depuis le début des années 1980, il existe une tendance à la baisse du taux préférentiel, ce qui favorise les clients qui optent pour un taux variable. Le contraire était également vrai durant les années 1970 et le début des années 1980 lorsque les taux préférentiels étaient à la hausse. Les taux d'intérêt ont été exceptionnellement bas en 2009 et au début de 2010. Or, la vaste majorité s'attend à ce qu'ils commencent à augmenter dans la deuxième moitié de

2010. Il pourrait donc être judicieux d'obtenir un taux fixe aujourd'hui plutôt que d'opter pour un taux variable.

Choisir un taux à la fois fixe et variable

Si vous êtes incertain quant à votre degré de tolérance à la fluctuation des taux d'intérêt, la possibilité de choisir les deux options vous permet de profiter du taux d'intérêt inférieur d'une hypothèque à taux variable et de la sécurité d'une hypothèque à taux fixe.

Comment choisir le type de taux hypothécaire qui vous convient ?

En réalité, nul ne peut prédire l'avenir. Plutôt que de tenter de prédire la fluctuation des taux, mieux vaut évaluer sa propre situation. Où en êtes-vous dans votre vie ? Quels sont vos objectifs ? Quelle est votre tolérance au risque ?

Vous n'avez pas à prendre cette décision seul. Les conseillers en prêts hypothécaires mobiles RBC sont formés pour vous conseiller en matière d'hypothèque et vous aider à prendre la meilleure décision.

Pour plus de renseignements sur le choix du taux hypothécaire qui répond le mieux à vos objectifs et à votre tolérance au risque, communiquez avec votre conseiller en prêts hypothécaires dès aujourd'hui ou téléphonez au 1 800 769-2511.



Tous les produits hypothécaires et de financement sont offerts par la Banque Royale du Canada sous réserve de ses critères de prêts.

© Marques déposées de la Banque Royale du Canada. RBC et Banque Royale sont des marques déposées de la Banque Royale du Canada.

1. Dr Moshe Milevsky, professeur agrégé en finances de la Schulich School of Business, Université York, *Mortgage Financing 2007: What Now?*, 2007. En anglais seulement.
2. La Banque du Canada est la source pour les taux des prêts hypothécaires conventionnels et les taux préférentiel des banques à charte.