

# INFO-IMMO

CHRONIQUE MENSUELLE – FÉVRIER 09

## DANS CE NUMÉRO :

**PRÊT HYPOTHÉCAIRE:  
SAVOIR NAVIGUER DANS  
LA TEMPÊTE.**

**NOMBREUX PRODUITS HY-  
POTHÉCAIRES OFFERTS**

**SOURCE: GILLES ANGERS,  
LE SOLEIL**



## CONTACT

**Marie-Claude Lamy**

Agent immobilier affilié

Spécialiste en Home Staging

Bur.: 450-582-0022

Courriel:

mclamy@lacapitalevendu.com

Site internet:

www.marieclaudelamy.com

## PRÊT HYPOTHÉCAIRE: SAVOIR NAVIGUER DANS LA TEMPÊTE.

Les secousses financières internationales, bien qu'elles ne nous heurtent pas de plein fouet, mettent les acheteurs d'une maison et d'autres qui doivent renouveler leur prêt hypothécaire «sur les nerfs». «Allez-y pour un taux fixe d'un an. Le temps que l'économie se détende et que les taux variables, qui ne sont pas terribles actuellement, redeviennent avantageux», suggère Éric Brassard, comptable agréé, auteur et planificateur financier de Québec.

Dans le meilleur des cas, les taux fixes d'un an, quatre ans et cinq ans sont actuellement de 4 %, 4,89 % et 4,99 %, respectivement. Tandis que les taux variables gravitent autour de 4 % à 5 %, mais avec un repli possible de 0,5 % à 0,75 % au cours des prochains mois. Les uns et les autres sont, à toutes fins utiles, nez à nez.

À moins que vous craigniez qu'un taux variable ne vous rende franchement insomniaque, croyez en l'opportunité de faire le saut quand l'économie se présentera sous de meilleurs augures. Sur un prêt hypothécaire de 200 000 \$, par exemple, il est vraisemblable, d'après M. Brassard, que vous épargniez de 2000 \$ à 4000 \$ par année.

### Assurance tout risque.

Les taux fixes sont comme une assurance tout risque. Ils rassurent. Mais, selon le planificateur financier, la prime coûte très cher. On se met à l'abri pendant cinq ans. C'est la

grosse paix, mais à gros prix. On jette ses choux gras.

«Les taux variables sont une approche gagnante à long terme. Sur un horizon de plusieurs années, ils sont, la plupart du temps, au-dessous du taux fixe de cinq ans qu'on aurait obtenu», plaide M. Brassard. Ils sont d'autant plus opportuns, d'après lui, qu'au début de la vie économique d'un ménage, on rembourse très peu de capital alors qu'on se «ruine» en intérêts.

En revanche, suggère-t-il, vous pourrez probablement négocier avec votre institution financière un taux plafond, à l'intérieur duquel il peut tantôt croître, tantôt décroître. Que votre remboursement monte de 50 \$ par mois pendant un trimestre n'est pas un drame comparé à un taux fixe de 6 % dans lequel, par exemple, vous seriez captif durant cinq ans, peut-être davantage.

En fait, les taux à intérêt variable sont fondés sur le taux directeur de la Banque du Canada. Les institutions financières lui superposent d'ordinaire 1,75 % pour établir leur taux préférentiel. Durant les bonnes années, elles prêtaient sous la barre de celui-ci. «De 0,50 % à 0,90 % de moins, éventuellement», rappelle M. Brassard. Depuis, le vent a tourné. Elles ajoutent plutôt 0,75 % à 1,5 %, tellement la conjoncture financière les rend frileuses.

«Néanmoins, lorsque la Banque du Canada annonce, comme dernièrement, une réduction de 75 points de base de son taux

directeur, les emprunteurs à taux variable se pètent les bretelles. Leur taux devrait, en principe, baisser d'autant», trouve M. Brassard.

Enfin, lorsque les taux montent ou baissent, le versement mensuel reste généralement le même. Sauf que, dans le premier cas, la charge d'intérêt monte. Tandis que, dans le second, le remboursement du capital s'accélère.

Lire la suite en page 2 du format pdf ci-joint.



**NOMBREUX PRODUITS HYPOTHÉCAIRES OFFERTS**

«Les produits hypothécaires sont si nombreux qu'on peut se mettre en sécurité à taux fixe pour la moitié d'un prêt, au mode économie ou à taux variable pour l'autre moitié», propose Nathalie Duchesne, courtier hypothécaire au service de Multi-Prêts.

À moins qu'on ne partage la poire dans des proportions de 90 % et 10 %. «À 10 %, on économise tout de même et on apprend à vivre avec les taux variables», pense-t-elle.

La lecture de la courbe de pareils taux est facile. «Ils suivent les mouvements, à la hausse ou à la baisse, du taux

directeur de la Banque du Canada», résume-t-elle.

Copropriétaire de L'Atelier Avant-Garde, l'architecte Jean-Marc Harvey dit que son entreprise encourage les gens à financer leur projet de rénovation ou d'agrandissement à taux hypothécaire variable, de préférence. Sur plusieurs années, ils font de l'argent.

«Mais il n'y a pas matière à panique si le taux monte, à l'occasion», conclut l'architecte qui se souvient des taux apocalyptiques sur cinq ans du début des années 80 (21,54 % en septembre 1981). Même si les montants

empruntés étaient moindres qu'aujourd'hui, beaucoup d'eau coulait sous les ponts avant que le remboursement du capital ne se voie. À présent, trouve-t-il, on emprunte davantage, mais le paiement du capital paraît vite. C'est encourageant.

« Son entreprise encourage les gens à financer leur projet de rénovation à taux variable; sur plusieurs années, ils font de l'argent. »

Pour tous vos besoins hypothécaires, je travaille en collaboration avec deux conseillers en financement hypothécaire en qui j'ai entièrement confiance et dont plusieurs de mes clients leur ont été référés, à leur grande satisfaction. N'hésitez pas à me contacter pour plus de détails.



**HYPOTHECA**  
COURTIER HYPOTHÉCAIRE DE L'AVENIR  
**FRANÇOIS MARTEL**  
Agent immobilier affilié, prêt hypothécaire  
Tél.: 514.466.PRÊT (7738)  
martelf@videotron.ca  
www.hypotek.ca

Société: **Hypotheca**  
Personne ressource: **François Martel**  
Courtier hypothécaire  
Téléphones: 514-466-7738  
Web: [www.hypotek.ca](http://www.hypotek.ca)  
Courriel: [martelf@videotron.ca](mailto:martelf@videotron.ca)



**Nathalie Ethier**  
Représentante hypothécaire  
Services de financement

Joliette : 1-800-667-8495  
Repentigny : 450 582-0022  
Cellulaire : 514 265-5059  
Télécopieur : 450 582-9027  
nathalie.ethier@accordd.com

Société: **Caisse populaire Desjardins**  
Personne ressource: **Nathalie Éthier**  
Représentante hypothécaire  
Téléphones: Repentigny:  
450-582-0022  
Cellulaire: 514-265-5059  
Courriel: [nathalie.ethier@accordd.com](mailto:nathalie.ethier@accordd.com)