

Comprendre les prêts hypothécaires à taux fixe et à taux variable

Et leur sensibilité aux hausses de taux

Votre prêt hypothécaire constitue un important volet de votre plan financier. Selon une étude récente, il représente la plus grosse dépense des ménages canadiens après les impôts¹. C'est pourquoi, au moment de choisir votre prêt hypothécaire, il est important de bien connaître les différentes options.

Parmi les options à évaluer, le choix entre un taux variable et un taux fixe est crucial. Ces deux types de taux offrent des caractéristiques et avantages distincts.

	FIXE	VARIABLE
Modalités	Le taux d'intérêt et le versement hypothécaire demeurent inchangés pour toute la durée du prêt.	Vos versements hypothécaires ne changent pas, mais la portion consacrée aux intérêts varie si le taux préférentiel change.
Avantages	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prévisibilité : comme votre taux ne varie pas, le montant du remboursement du capital et le paiement d'intérêts demeurent inchangés 2. Sécurité : comme votre taux fixe est immobilisé pour la durée du prêt, lorsque les taux d'intérêt augmentent, vous avez l'assurance que votre taux ne change pas. 3. Certitude : vous connaissez le montant exact de votre remboursement de capital. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Intérêts moins élevés : les prêts hypothécaires à taux variable offrent généralement des taux plus bas que ceux à taux fixe. 2. Avantage d'une baisse de taux : si le taux préférentiel baisse, votre taux d'intérêt baisse aussi et la portion de votre versement consacrée au remboursement de capital augmente. 3. Souplesse : vous pouvez convertir votre taux variable en taux fixe en tout temps. 4. Frais de résiliation plus bas : si vous vendez votre maison, vos frais pour remboursement anticipé équivaldront toujours à trois mois d'intérêts; ils sont donc habituellement moins élevés que ceux appliqués dans le cas d'un prêt à taux fixe.
Aspects à considérer	<ol style="list-style-type: none"> 1. Taux plus élevé : le taux initial est souvent plus élevé que le taux variable. 2. Frais pour paiement anticipé plus élevés : si vous résiliez votre prêt hypothécaire, les frais seront probablement plus élevés que dans le cas d'un prêt à taux variable. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Risque d'une hausse de taux : si le taux préférentiel augmente, la portion de votre versement consacrée au remboursement de capital diminue.

¹Frasier Institute. Taxes versus the Necessities of Life: The Canadian Consumer Tax Index 2021 edition.

Prise en compte des mouvements de taux d'intérêt

Au moment de choisir entre un taux fixe et un taux variable, il convient d'évaluer les conditions de taux d'intérêt prévues pour toute la durée de votre prêt hypothécaire. Les taux d'intérêt se situent à des planchers quasi historiques et l'inflation commence à devenir préoccupante. La probabilité de voir la Banque du Canada relever son taux directeur à court terme est donc assez élevée.

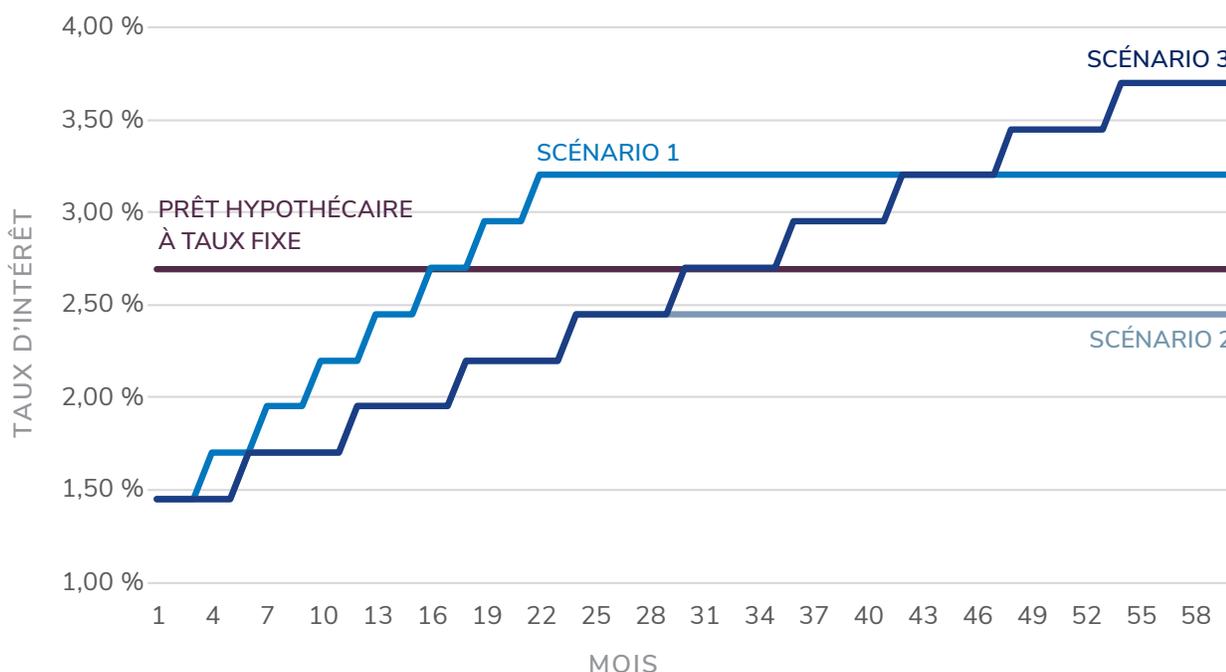
Toutefois, une hausse des taux d'intérêt n'est peut-être pas un critère suffisant pour préférer un taux fixe à un taux variable pour votre prêt hypothécaire. Il faut prendre en compte d'autres facteurs comme votre situation personnelle actuelle et future, votre tolérance au risque et la manière dont chaque option s'intégrerait dans votre plan financier global. De plus, il faut prendre en compte l'ampleur de la hausse de taux attendue et sa durée, car ces deux facteurs ont des répercussions sur la portion de chaque versement hypothécaire qui sera allouée aux intérêts et celle qui ira au remboursement du capital.

Pour illustrer ces répercussions, voici une comparaison hypothétique entre un taux hypothécaire fixe de 2,69 % et un taux hypothécaire variable de 1,45 % dans trois scénarios de taux d'intérêt.

SCÉNARIO 1 Hausse de 0,25 % des taux chaque trimestre pendant sept trimestres pour les 2 prochaines années, pour une hausse totale de 1,75 %.

SCÉNARIO 2 Hausse de 0,25 % des taux tous les six mois pour les deux prochaines années, pour une hausse totale de 1 %.

SCÉNARIO 3 Hausse de 0,25 % des taux tous les six mois pour les cinq prochaines années, pour une hausse totale de 2,25%.



Hypothèses utilisées pour les différents scénarios : prêt hypothécaire de 500 000 \$, durée de 5 ans, pour une période d'amortissement de 25 ans. Les versements de capital et d'intérêts du prêt hypothécaire à taux fixe sont fondés sur le solde de départ et maintenus constants pour la durée de 5 ans. Les versements de capital et d'intérêts du prêt hypothécaire à taux variable sont calculés sur une base mensuelle, à partir du solde du mois précédent.

	PAIEMENT TOTAL	INTÉRÊTS	CAPITAL
PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX FIXE	138 000 \$	62 362 \$	75 638 \$
SCÉNARIO 1 Variable : hausse de 0,25 % par trimestre sur 7 trimestres pendant 2 ans	138 000 \$	65 361 \$	72 639 \$
SCÉNARIO 2 Variable : hausse de 0,25 % tous les 6 mois pendant les 2 premières années	138 000 \$	50 138 \$	87 862 \$
SCÉNARIO 3 Variable : hausse de 0,25 % tous les 6 mois pendant 5 ans	138 000 \$	60 094 \$	77 906 \$

Conclusion

Le choix entre un taux hypothécaire fixe et un taux hypothécaire variable dépend de plusieurs facteurs comme votre situation (actuelle et future), votre niveau de confiance à l'égard des différentes options et votre plan financier global. Et, bien entendu, ce choix dépend des taux d'intérêt et de leur potentiel de hausse.

L'ampleur de la hausse de taux potentielle est un facteur important, mais il faut aussi prendre en compte la vitesse à laquelle elle peut survenir. Dans le scénario 1 ci-dessus, les taux augmentent rapidement et dépassent le taux hypothécaire fixe. Comparativement, le montant alloué au capital est moins élevé parce que le taux d'intérêt était plus élevé que le taux fixe pendant plus longtemps. C'est dans le scénario 2 que le montant alloué au remboursement du capital est le plus élevé parce que les taux d'intérêt ont augmenté légèrement et graduellement. Dans le scénario 3, bien que les taux d'intérêt aient augmenté pour dépasser largement le taux hypothécaire fixe, la portion allouée au remboursement de capital est plus élevée parce que la hausse a été graduelle.

Votre prêt hypothécaire est l'une des plus grosses dépenses de votre ménage et votre maison est probablement votre élément d'actif le plus important. Le choix de votre prêt hypothécaire est une importante décision. À IG Gestion de patrimoine, nous offrons un choix de solutions hypothécaires qui peuvent s'intégrer harmonieusement à votre plan financier.

Communiquez avec votre conseiller ou conseillère IG, qui, en collaboration avec un spécialiste en planification hypothécaire, examinera vos options et trouvera la bonne solution pour vous.



ig.ca/fr / [f](#) / [t](#) / [v](#) / [in](#)

La Compagnie de Fiducie du Groupe Investors Ltée est une société de fiducie sous réglementation fédérale ainsi que le créancier hypothécaire. Les prêts hypothécaires sont offerts par l'intermédiaire de la Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée*. Toute demande de renseignements sera transmise à un spécialiste en planification hypothécaire (en Ontario, à un agent en hypothèques, au Québec, à un courtier hypothécaire et au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse, à un courtier en prêts hypothécaires).

* Inscrite en Ontario et en Nouvelle-Écosse comme maison de courtage d'hypothèques (Ont. : permis 10809, N.-É. : permis 3000240) et comme administrateur d'hypothèques (Ont. : permis 11256, N.-É. : permis 3000232), au Québec, comme cabinet de services financiers (permis 2400376104) et au Nouveau-Brunswick, comme maison de courtage d'hypothèques.

Ce document, rédigé et publié par IG Gestion de patrimoine, contient des renseignements de nature générale seulement. Son but n'est pas d'inciter le lecteur à acheter ou à vendre des produits de placement précis ni de fournir des conseils juridiques, fiscaux ou de placement. Les lecteurs auraient avantage à obtenir des conseils adaptés à leur situation personnelle auprès d'un conseiller d'IG Gestion de patrimoine.

Les marques de commerce, y compris IG Gestion de patrimoine et IG Gestion privée de patrimoine, sont la propriété de la Société financière IGM Inc. et sont utilisées sous licence par ses filiales.

©Groupe Investors Inc. 2022 BNK2203MA_F (02/2022)