



BMO a récemment baissé les taux de ses prêts hypothécaires à l'habitation; l'offre spéciale de prêt à taux fixe de cinq ans a été baissée à 4,09 %.

TORONTO, Ontario, le 1^{er} février, 2010 — Les taux d'intérêt ayant baissé jusqu'à un niveau record, le nombre des acheteurs potentiels de maison ne cesse d'augmenter. Chaque acheteur de maison se pose cette sempiternelle question : faut-il opter pour un prêt hypothécaire à taux fixe ou à taux variable?

« Il devient de plus en plus complexe et important d'évaluer les avantages réciproques des prêts hypothécaires à long terme à taux fixe et des prêts à taux variable, déclare Doug Porter, économiste en chef délégué, BMO Marchés des capitaux. Les taux à court terme sont extrêmement bas et les pressions en faveur d'une hausse des taux vont sans doute augmenter au cours de l'année qui vient. »

Des études montrent qu'au cours des 30 dernières années, dans 82 % des cas, il était financièrement plus avantageux pour les emprunteurs d'opter pour un taux hypothécaire variable. M. Porter fait cependant remarquer que dans la conjoncture actuelle, il y a certains facteurs à prendre en considération avant de conclure qu'un taux variable serait nettement plus favorable :

- Au Canada, les taux d'intérêt suivent une tendance à long terme décroissante depuis le début des années 1980.
- Le taux du financement à un jour de la Banque du Canada a maintenant atteint un point où il ne peut plus descendre, de sorte qu'il n'y a plus de possibilité de baisse des taux variables. À compter de maintenant, les surprises ne pourront être que des hausses.
- Les taux fixes n'ont été avantageux qu'au cours de deux périodes récentes : à la fin des années 1970 et à la fin des années 1980. Dans les deux cas, c'était à la veille d'une période de taux d'intérêt à la hausse, comme maintenant.

Les arguments en faveur d'un taux fixe

Un prêt hypothécaire ordinaire à taux fixe peut atténuer certains risques. Même si l'inflation n'a pas été un problème depuis 1991, il existe un risque d'une hausse soudaine de l'inflation dans un contexte où les banques centrales maintiennent les taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas et où les déficits publics atteignent des niveaux records. La Banque du Canada pourrait être forcée de hausser fortement les taux d'intérêt, ce qui pousserait les taux hypothécaires variables à la hausse, alors que les Canadiens qui ont un prêt à taux fixe seraient relativement épargnés. En outre, les taux fixes sont très attirants en ce moment, puisque les taux à court terme ont déjà atteint un point où ils ne pourront plus descendre.

Les arguments en faveur d'un taux variable

L'avantage des taux hypothécaires variables, c'est qu'à la longue, ils ont constamment été moins coûteux. En outre, la possibilité d'une hausse de l'inflation demeure faible en ce moment, ce qui atténuera probablement la tension sur les prix cette année et pendant une bonne partie de 2011. De plus, la montée en flèche du dollar canadien exerce une pression à la baisse sur les prix, ce qui atténue le besoin à court terme de hausser les taux pour la Banque du Canada. Bloquer le taux de son prêt hypothécaire comporte également un certain risque, car les taux fixes pourraient baisser si l'économie performait moins bien que prévu. Et même si les taux commencent à monter, les Canadiens pourront toujours bloquer leur taux plus tard.

Le verdict

La décision dépend de chaque emprunteur. Pour ceux qui ne bénéficient pas d'une grande souplesse financière – comme les acheteurs d'une première maison et ceux qui se trouveraient en difficulté en cas de hausse des taux d'intérêt – il pourrait valoir la peine de payer un peu plus afin de bénéficier de la tranquillité d'esprit que procure un taux fixe. Il existe également un scénario plausible, selon lequel les taux fixes pourraient bien s'avérer moins chers en ce moment. C'est particulièrement vrai si on tient compte de certaines baisses récentes des taux fixes à long terme, comme l'offre spéciale de BMO, qui est actuellement de 4,09 % pour un prêt hypothécaire de cinq ans à taux fixe. La Direction des études économiques de BMO est d'avis que les taux variables ne vont augmenter que modérément, mais assez pour faire pencher la balance en faveur des taux fixes actuels.

« La chose la plus importante qu'un propriétaire actuel ou un acheteur de première maison devrait faire, c'est de discuter de sa situation avec un spécialiste des prêts hypothécaires et de prendre une décision en se basant sur sa situation particulière, a déclaré Jane Yuen, directrice principale, Prêts hypothécaires, BMO Banque de Montréal. Donc, venez dans une succursale ou communiquez avec un expert des prêts hypothécaires, afin de choisir le type de prêt hypothécaire qui vous convient le mieux à cette étape de votre vie. »