

# Cinq trucs pour payer votre prêt hypothécaire plus rapidement



À la mesure d'un rêve, une propriété est un achat important dont le paiement s'étale généralement sur une longue période. Par contre, certains choix très accessibles peuvent contribuer à faire économiser sur les intérêts et accélérer le remboursement intégral du prêt hypothécaire. En voici cinq.

## 1 Augmenter la fréquence des versements

Cette première option est souvent considérée comme la plus facile à intégrer dans un budget. Il s'agit simplement d'opter pour une fréquence de versement aux deux semaines ou hebdomadaire. Pourquoi ne pas faire coïncider le dépôt de votre salaire avec votre versement hypothécaire ?

En diminuant la durée de la période de remboursement du prêt hypothécaire (l'amortissement), le capital à payer s'en trouve réduit plus rapidement et donc les intérêts s'appliquent sur des montants moindres que si le versement était mensuel.

Le tableau suivant présente un prêt hypothécaire hypothétique d'une valeur de 200 000 \$, à un taux de 5 % et dont l'amortissement initial est de 300 mois (25 ans)<sup>1</sup>.

	Montant du versement	Amortissement total	Intérêts payés	Économie d'intérêts
Paiement mensuel (12 fois par année)	1 163,21 \$	25 ans	148 962,99 \$	-
Paiement accéléré aux deux semaines (26 fois par année)	581,60 \$	21 ans et 6 mois	124 094,84 \$	24 868,15 \$
Paiement accéléré hebdomadaire (52 fois par année)	290,80 \$	21 ans et 5 mois	123 822,54 \$	25 140,45 \$

Le tableau ci-dessus démontre les calculs d'intérêts en supposant que le taux demeure inchangé pour toute la durée du prêt.

La fréquence accélérée des versements représente donc une économie totale d'environ 25 000 \$ et une réduction d'environ trois ans et demi de la durée d'amortissement!

## 2 Effectuer un paiement additionnel

Lors d'une augmentation de salaire, de la fin du paiement d'une dette ou de toute autre occasion où votre budget devient plus flexible, pourquoi ne pas effectuer un paiement additionnel lors de votre versement régulier ?

En effet, vous avez la possibilité d'effectuer, à la date de chaque versement, un paiement en capital additionnel. Ce montant diminue directement le capital de votre prêt et ne peut dépasser le montant du versement régulier (capital et intérêts).

## 3 Augmenter le montant de vos versements

Votre budget connaît des changements importants à la hausse ? Vous pouvez augmenter le montant de vos versements, et ce, jusqu'au double de vos versements réguliers au début du terme (le montant sélectionné ne peut dépasser le montant du versement régulier au début du terme).

Cette opération ne peut être effectuée qu'une fois par année civile et il vaut mieux vous assurer de pouvoir suivre cette cadence, car une fois modifié, vous devrez conserver ce nouveau montant de versement (pour le reste du terme). Lorsque votre terme est échu, vous pouvez évidemment revenir au montant de versement initial.

## 4 Acompte en capital

Vous avez reçu un remboursement d'impôt, un héritage, une prestation d'assurance, un gain à la loterie ou toute autre somme importante ? Pourquoi ne pas en profiter pour effectuer un acompte en capital sur votre prêt hypothécaire ?

Si votre prêt est fermé, vous pouvez rembourser, en tout temps au cours de chaque année civile, un maximum de 10 % du capital emprunté. Ce remboursement peut être effectué en un ou plusieurs paiements au cours de l'année<sup>2</sup>.

Lorsque votre terme est échu, vous pouvez évidemment rembourser toutes les sommes que vous souhaitez avant le début du nouveau terme (renouvellement du prêt).

## 5 Opter pour le Tout-En-Un<sup>MD, 3</sup>

Le Tout-En-Un est une solution de financement qui permet de profiter de flexibilité dans le choix du montant et de la fréquence des versements.

Le Tout-En-Un propose une façon intéressante de gérer vos finances. Il permet d'utiliser la valeur nette de votre propriété offerte en garantie et d'accéder au capital remboursé en tout temps pour concrétiser vos projets sans avoir à effectuer de demandes supplémentaires de crédit.

Vous pouvez donc regrouper tous vos besoins de financement et y intégrer également vos comptes bancaires et vos liquidités à court terme. Ce concept multi-comptes permet d'avoir une vision globale de votre situation financière et de suivre vos projets séparément.

## À votre portée!

Bref, plusieurs moyens simples sont à votre portée pour économiser et diminuer la durée de l'amortissement de votre prêt hypothécaire. Vous souhaitez en savoir plus ? Vous pouvez compter en tout temps sur la compétence et la disponibilité de nos conseillers.

[bnc.ca/hypothèque](http://bnc.ca/hypothèque)

 **BANQUE NATIONALE**

<sup>1</sup> Les données présentées dans cet exemple constituent des hypothèses uniquement et ne créent aucune obligation légale ou contractuelle pour la Banque Nationale. <sup>2</sup> Les intérêts accumulés sont comptabilisés si le ou les paiements ne sont pas effectués à la date du versement régulier. <sup>3</sup> Financement octroyé sous réserve de l'approbation de crédit de la Banque Nationale. <sup>MD</sup> Tout-En-Un Banque Nationale est une marque déposée de la Banque Nationale.