

Une solution coûteuse de reporter ses paiements hypothécaires

Daniel Germain | Journal de Montréal
| Publié le 27 mars 2020 à 06:41

Les grandes banques et Desjardins offrent la possibilité à certains de leurs clients de prendre congé durant six mois de leurs paiements hypothécaires.

Lorsqu'il est question des grandes institutions financières, n'importe quel geste de bonne volonté de leur part paraît suspect. Des commentateurs se fâchent à l'idée que les banques ne donnent pas de congé d'intérêts à leurs clients en difficulté.

Pour un propriétaire qui commence à rembourser une hypothèque amortie sur 25 ans, la moitié de ses mensualités représente de l'intérêt. Penser qu'une banque peut faire un tel cadeau à ses clients chaque mois durant six mois, c'est vivre au pays des licornes, même en pleine crise de la COVID-19.

Comment fonctionne l'aide en question ?

C'est simple : les paiements reportés, incluant l'intérêt, sont « capitalisés », c'est-à-dire qu'ils s'ajoutent à l'hypothèque.

Le spécialiste Denis Doucet, porte-parole de Mutli-Prêts, a réalisé pour nous quelques calculs pour nous donner une idée de l'effet des reports de paiements.

Nous avons utilisé comme hypothèse un prêt de 200 000 \$ à 3 % amorti sur 25 ans. Dans nos scénarios, le terme de l'hypothèque est de trois ans et la maison a été achetée il y a 24 mois. Les mensualités s'élèvent à 946 \$, dont 469 \$ en intérêts au 25^e remboursement, prévu le 1^{er} avril.

Sauter des paiements

Si le propriétaire de la maison ne saute pas de paiements, le solde de son hypothèque au renouvellement s'élèvera 183 090 \$, remboursable sur 22 ans.

Si le client s'entend avec sa banque pour reporter les six prochaines mensualités, cela lui assure des liquidités supplémentaires de plus de 5675 \$, une somme qui, en contrepartie, sera ajoutée à sa dette hypothécaire.

Cela comprend 2815 \$ en intérêts sur lesquels courront dorénavant de nouveaux intérêts. C'est le bout qui grince.

Avec un taux d'intérêt de 3 %, les nouvelles mensualités, au renouvellement, s'élèveront à 975 \$ par mois, plutôt que 946 \$.

Quand le propriétaire de la maison aura remboursé entièrement son hypothèque, le fait d'avoir reporté six paiements et d'avoir capitalisé six mois d'intérêt lui aura coûté 2070 \$ d'intérêts supplémentaires. Sur 22 ans.

Pas de quoi déchirer sa chemise.

Conseils

-En capitalisant les intérêts sur les paiements reportés, c'est comme si la banque prêtait les sommes dues au taux de l'hypothèque (autour de 3 %), ce qui est plus avantageux que n'importe quel autre type de crédit sur le marché.

-Utilisez la somme dégagée pour payer l'essentiel, c'est le but.

-Utilisez-la pour rembourser des créances plus chères, comme le solde de la carte de crédit, si vous avez de la marge de manœuvre.

-Au moment du renouvellement de votre hypothèque, rien ne vous empêche de faire un paiement anticipé pour ramener le solde hypothécaire au niveau où il aurait été sans la crise.