



## Profiter de la valeur nette de sa maison ?

### L'hypothèque inversée: choix avantageux ou piège coûteux?

La propriété d'une maison constitue pour un grand nombre de ménages la pièce maîtresse de leur patrimoine. À l'aube de la retraite, on anticipe que les revenus, en baisse, seront compensés par des charges parentales moins importantes et la fin des paiements hypothécaires. Toutefois, bien des changements hors de leur contrôle attendent parfois les nouveaux retraités (rendements à la baisse des placements, dépenses imprévues en matière de santé, difficulté à s'adapter à une vie plus modeste, demandes inattendues d'aide des enfants) et peuvent déstabiliser une situation financière en transition. Dans ces circonstances, la possibilité d'une hypothèque inversée peut apparaître comme une solution permettant de dégager des liquidités à même le principal actif du ménage.

Les montants consentis peuvent varier, allant de 10 à 40 % de la valeur marchande de la propriété. La particularité de ce type de prêt est que l'emprunteur n'aura **aucun versement obligatoire à effectuer tant et aussi longtemps qu'il occupe sa propriété. Le capital et les intérêts accumulés** seront remboursés lors du transfert de la propriété, soit par la vente par le propriétaire ou par la succession.

#### Avantages de l'hypothèque inversée

Pour les consommateurs qui souhaitent continuer à résider dans leur maison et qui ne peuvent supporter les paiements qu'exigent les autres types d'emprunt, l'hypothèque inversée peut être une solution en cas de besoin de revenus supplémentaires.

- ◆ Le propriétaire peut continuer à habiter chez lui.
- ◆ Les sommes obtenues par le biais d'une hypothèque inversée ne sont pas imposables.
- ◆ Un prêt hypothécaire inversé n'a pas à être remboursé par l'emprunteur tant et aussi longtemps qu'il conserve la propriété de l'immeuble.
- ◆ Dans le cas d'un couple de copropriétaires, si l'un des conjoints décède, le conjoint survivant continue à bénéficier du programme et ce jusqu'à son décès ou jusqu'à ce qu'il vende la propriété.

Enfin, au Canada, la pension de Sécurité de la vieillesse (SV) et les prestations du Régime de pension du Canada (RPC) et de Retraite Québec (RRQ) ne seront pas affectées par les sommes obtenues par le biais d'une hypothèque inversée.

#### Inconvénients de l'hypothèque inversée

Les multiples variables liées à l'hypothèque inversée rendent ce choix de financement risqué. L'emprunteur n'a aucun contrôle sur la fluctuation des taux d'intérêt, sur l'inflation ou sur la valeur de la propriété. Une hausse des taux d'intérêt, un recul de la valeur marchande de la propriété peuvent rapidement élever la valeur du prêt.

- ◆ Un prêt hypothécaire inversé entraîne pour l'emprunteur de nombreux coûts : frais de notaire, d'évaluation de la propriété, etc. Les taux d'intérêts sont supérieurs à ceux qui s'appliquent sur un prêt hypothécaire conventionnel.
- ◆ Les frais d'entretien, d'assurances et de taxes restent à la charge du propriétaire.
- ◆ L'emprunteur accepte de gruger progressivement son capital. L'actif net que représente la propriété diminue au fur et à mesure que des versements sont reçus.
- ◆ Comme il n'y a pas de paiements périodiques à effectuer, des intérêts composés sont ajoutés au prêt pendant toute sa durée. Le montant du prêt est alors susceptible d'augmenter dramatiquement avec le temps et ce plus rapidement que la valeur de la propriété.
- ◆ Le remboursement en un seul versement pourrait s'avérer plus important que ce que les emprunteurs avaient prévu, du fait du cumul des intérêts. Au moment de la vente de la maison et du remboursement du prêt, les emprunteurs pourraient ne plus disposer des fonds suffisants pour l'achat d'une nouvelle propriété ou pour couvrir les frais d'une maison de retraite ou du transfert en établissement de soins de santé.

#### Enfinement

Certains frais peuvent être exigés en cas de remboursement anticipé du prêt. Si l'emprunteur souhaite transmettre un héritage, celui-ci peut se trouver grandement diminué du fait qu'il aura contracté un prêt hypothécaire inversé.



## Aux Aguets

### Pour ou contre la marge de crédit hypothécaire?

Par Adèle Blais, CPA, de "MÉA consultants". (avec autorisation spéciale)

La marge de crédit hypothécaire est décidément en vogue, depuis quelques années. Devons-nous craindre ce nouvel outil financier donnant accès à encore davantage de crédit? Oui et non. Ça dépend. Mais une chose est sûre, la marge de crédit hypothécaire n'est pas le produit miracle qu'on nous décrit.

En résumé, ce produit financier n'est rien d'autre qu'un accès au crédit pour lequel on a mis sa maison en garantie. L'attrait grandissant pour cet outil provient certainement de son taux d'intérêt généralement très bas et de sa grande accessibilité. Utiliser une marge de crédit hypothécaire donne droit à un crédit très élevé pouvant être utilisé à n'importe quel escient. Et comme il s'agit d'une marge de crédit, il n'y a pas d'échéance de remboursement et il est possible de passer une longue période à ne payer que les intérêts sans rembourser le capital.

#### **Avec un tel produit, il est facile de perdre le contrôle.**

D'ailleurs, le gouvernement fédéral considère que la marge de crédit hypothécaire a contribué à augmenter l'endettement des ménages canadiens au cours des dernières années.

Mais ce produit a certainement des avantages bien réels autres que donner un accès facile à du crédit. Il permet notamment de consolider ses dettes, ce qui constitue d'emblée une excellente stratégie financière. Également, il faut avouer que son taux d'intérêt est effectivement plus faible que les prêts avec échéance. Avec de la discipline, ce produit devient très intéressant.

Un faible taux d'intérêts est avantageux seulement si on est discipliné et qu'on s'impose une rigidité dans nos remboursements. Autrement, on peut faire durer la dette à perpétuité, perdant ainsi tout l'avantage du faible taux.

La marge de crédit hypothécaire est fort intéressante pour quiconque tient un bilan régulier de sa situation financière. Autrement, elle constitue un risque supplémentaire d'endettement.



L'ACEF-vous rappelle que la marge de crédit hypothécaire peut être un sérieux piège qui peut vous faire glisser dans un endettement problématique. Bien utilisée, elle peut être un outil avantageux. Toutefois, les tentations sont grandes d'utiliser ce crédit facile et peu coûteux. Il faut se méfier des sollicitations et des publicités incitant à hypothéquer davantage votre maison sans raison essentielle. **Ce produit financier est donc approprié pour les personnes qui gèrent leurs finances de façon saine et structurée.**

