

**Mai-Juin 2008**

**Rédigé conjointement par Lison Chèvrefils, plan. fin.  
et Nathalie Lacharité, conseillère en sécurité financière**

## **L'HYPOTHÈQUE INVERSÉE**

**« Libérez la valeur de votre maison et profitez-en maintenant ! »**

Cette publicité alléchante ressemble à celle du programme CHIP ( Canadian Home Income Plan Corporation) et retient toujours l'intérêt du lecteur.

Pourtant, il y a peu de demande au Québec de la part des retraités propriétaires pour cette stratégie. Pourquoi ? Les réponses sont de l'ordre mathématique et affectif.

Qu'est-ce que l'hypothèque inversée?

- **C'est un prêt** qui vous est consenti et qui est garanti par la valeur de votre maison.
- Une personne de plus de 60 ans peut faire une demande. Le prêteur avec qui CHIP a des ententes, n'exigera aucune preuve de revenu, n'évaluera pas votre crédit ni votre état de santé. Il s'intéressera à la situation géographique de votre maison, son évaluation marchande et l'âge des deux conjoints.
- On vous prêtera **jusqu'à 500 000\$, soit un maximum de 40% de la valeur de l'immeuble**, remboursable à la vente de votre résidence ou au décès du dernier conjoint.
- Cette somme vous est **versée d'un seul coup**; il n'en tient qu'à vous de l'investir maintenant et d'en tirer un revenu d'appoint.
- Vous n'avez **aucun paiement mensuel à remettre** puisque tout se règlera à la vente de l'immeuble ou tant que vous l'habitez, même si l'intérêt fait croître l'emprunt.

À qui s'adresse-t-elle ?

Le marché immobilier a beaucoup augmenté ces dernières années au Québec. La valeur de votre maison libre d'hypothèque a donc fait s'accroître aussi les taxes foncières auxquelles doivent s'ajouter l'entretien, la hausse des coûts de chauffage, etc. Pour certains retraités ayant mal préparé leur retraite ou ayant tout simplement subi de mauvais coups du destin, il devient difficile de conserver leur propriété. Ils doivent vendre, à contrecœur. Pour eux, l'hypothèque inversée existe.

Les contraintes.

- Les coûts peuvent être surprenants. L'intérêt porté à votre « hypothèque » est en général au moins 3% de plus que les taux d'emprunts courants; donc le prêt grossit vite, et la valeur restante de votre maison diminue d'autant.
- Il se peut même que l'emprunt dépasse finalement la valeur marchande de votre résidence. Ce solde déficitaire se règlera à la vente ou au décès du dernier conjoint, mais votre succession héritera d'un solde négatif.
- Les autres coûts afférents sont les honoraires d'un évaluateur agréé, la recherche des titres par un notaire, des frais administratifs et une quittance finale. Accéder au programme CHIP coûte quelques milliers de dollars.

- Le propriétaire doit, malgré tout, continuer à assumer l'entretien de sa maison et les mêmes frais fixes habituels. Il se trouve tout simplement à profiter à l'avance de la valeur de sa maison. Il doit espérer que le marché immobilier continuera de croître régulièrement (qui peut en être sûr?).
- Au moment où le propriétaire sera prêt à vendre, les conditions gagnantes devront être toutes réunies. Il faut éviter une vente en panique pour cause de maladie dans un marché à la baisse (mais comment prévoir ?). Pire que tout, il faut éviter que le prix de vente ne couvre pas le solde dû à la banque, sinon, la succession devra trouver la somme manquante dans le patrimoine restant. Triste, non ?

Les options intéressantes.

Par contre, l'hypothèque inversée vaut peut-être la peine d'être étudiée si :

- Vous avez un attachement affectif à votre quartier, à votre maison,
- Votre principal actif est la maison familiale et vous tenez à votre qualité de vie et d'environnement,
- Vous considérez que l'inflation immobilière dans votre quartier n'aura qu'un augmentant.

Rester quelques années de plus dans notre lieu de vie vaut peut-être quelques milliers de dollars de moins à la succession. Il faut cependant prendre garde de ne pas tout utiliser votre patrimoine financier immobilier car des soins de santé ou de loyer de résidence seront peut-être nécessaires bientôt.>

N'hésitez pas à transmettre ce bulletin à vos amis et/ou à communiquer avec moi pour en discuter plus longuement.

**Lison Chèvrefils**  
**Planificatrice financière**

Vous pouvez toujours me rejoindre au 514-384-8122, par fax 514-722-1093 ou par courriel [Lison.chevrefils@sunlife.com](mailto:Lison.chevrefils@sunlife.com)