

VOTRE MAISON N'EST PAS UN COMPTE DE BANQUE !

En mars et avril de cette année, les sections finances personnelles de nos quotidiens de la presse se sont données la main pour nous annoncer les nouveaux concepts de financement hypothécaire. Quelques mises en garde s'imposent.

1— Le prêt *Je décide*

Importé de nos voisins du Sud, permet le seul remboursement des intérêts à taux fixe d'une hypothèque toujours renouvelée de 5 ans en 5 ans. C'est donc dire que votre résidence ne vous appartiendra jamais si vous ne remboursez pas de capital. Celui-ci peut cependant être amorti à votre convenance et du montant désiré. La somme allouée au remboursement du capital ne modifiera pas le paiement hypothécaire qui lui, restera toujours le même.

La capacité d'emprunt est fixée à 80% du coût de la maison convoitée. On permettra même à l'acheteur d'aller contracter une hypothèque de second rang pour combler le 15% manquant, s'il n'a pas le 5% de mise de fond initiale.

Ce nouveau produit, né de l'inflation immobilière des dernières années, vise à aller chercher de nouvelles transactions dans le créneau des **grands rêveurs**. Ce sont ceux-là même qui louent leurs voitures au lieu de l'acheter car cette modalité de paiement leur donne accès à un produit haut de gamme qu'ils n'auraient pu se payer par l'achat.

Comment peut-on penser que la discipline dans ses finances personnelles viendra avec ce genre de produit ? Si aucun effort n'a été fait pour économiser un minimum de capital pour l'achat le plus important de notre vie, pouvons-nous croire que cette discipline surgira à la signature d'un bout de papier qui nous rend responsable de paiements pour la vie ? Ce qu'en conclut le journaliste de La Presse ? « *Ce produit s'adresse notamment aux acheteurs qui ne sont pas en mesure de se payer pour le moment la maison de leurs rêves.* ». (La Presse, 31 mars 2005)

2- Le prêt ouvert

La marge hypothécaire est offerte par presque toutes les institutions financières maintenant. Elle se présente sous diverses appellations, mais reste essentiellement le même produit c'est-à-dire un prêt ouvert sous forme de marge de crédit. Celle-ci s'appuie sur la valeur marchande de votre résidence.

La récupération immobilière des derniers trois ans, contrastant avec la baisse des marchés boursiers des années précédentes, jumelée aux bas taux d'intérêt a suscité l'envie de se faire plaisir aux propriétaires de maisons. Il est si facile d'utiliser l'équité de celles-ci pour hausser notre niveau de vie. La plus-value du marché résidentiel crée un faux sentiment de richesse et entraîne les propriétaires à utiliser leur bien immobilier comme un compte de banque.

Si vraiment les marges de crédit hypothécaires servaient à des rénovations utiles et augmentant la valeur des propriétés, il n'y aurait pas de drapeau rouge à lever. Mais trop de cette liquidité facilement accessible se termine en consommation vaine...du vent. Une marge intelligemment souscrite servira à de vraies rénovations, à liquider de vieilles dettes coûteuses à meilleur taux, à l'utilisation massive des cotisations inutilisées au REER à l'approche de la retraite, à l'achat d'un autre actif immobilier, etc.

Les frais de transactions et les frais de notaire devraient être un frein à la publicité des banques. Et la marge hypothécaire aussi permet que seul le remboursement des intérêts soit effectué. Les utilisateurs d'un tel produit doivent faire appel à leur volonté et les compulsifs de la dépense, s'abstenir.