



Québec, 13 décembre 2012.

### **HYPOTHÈQUE INVERSÉE : LA PRUDENCE EST DE MISE.....**

J'écris cet article parce que des aînés se plaignent occasionnellement de s'être « fait prendre » à devoir payer pour des frais d'administration très élevés pour des hypothèques inversées (ou pour tout programme dont l'on fait miroiter les avantages à l'intérieur de diverses publicités ....)

Certaines personnes âgées doivent parfois composer avec des moyens financiers limités alors qu'ils ont fini de payer l'hypothèque de leur maison et que la valeur de cette propriété augmente régulièrement. Habituellement, il en est de même pour les taxes sur l'habitation ainsi que pour les frais d'entretien et de chauffage.

Les aînés qui disposent de moyens financiers restreints pourraient éventuellement considérer la possibilité d'utiliser l'équité de leur maison pour chercher à vivre plus convenablement ou pour profiter davantage de leur retraite.

Ces personnes âgées pourraient ainsi utiliser une partie de la valeur de leur maison (l'équité) pour vivre une retraite plus confortable sans trop de préoccupations financières. Toutefois, ils devraient avant d'agir, prendre le temps de bien s'informer auprès d'un conseiller de son institution financière; un endroit où ils font habituellement affaire. Il faut surtout éviter d'utiliser les services de vendeurs itinérants et les programmes que l'on cherche à nous vendre avec une publicité agressive et répétitive...à la télévision...

Trop souvent les gens sont portés à emprunter un gros montant, un montant dont ils n'ont pas nécessairement besoin dans **L'IMMÉDIAT**. Ils se retrouvent ainsi dans l'obligation de payer, dès la signature de l'acte d'emprunt, des frais d'intérêts plus importants que nécessaires. C'est totalement ridicule.... En plus du stress d'avoir à gérer ces montants, une telle décision donne parfois aux enfants l'envie de réclamer tout de suite leur part d'héritage pendant que **LES PARENTS PAIENT DES FRAIS D'INTÉRÊTS**.

Il importe de bien vous informer pour chercher à obtenir un système souple et flexible dans lequel vous payez l'intérêt seulement sur l'argent que vous utilisez réellement. Le Mouvement Desjardins offre, par exemple, une marge hypothécaire (MARGE ATOUT POINT). Il y a toutefois des frais à payer pour faire évaluer votre maison par un professionnel et enregistrer une hypothèque. Ces frais peuvent vous sembler élevés. Pour avoir la tranquillité d'esprit à long terme et vivre plus confortablement votre retraite, le prix en vaut à l'occasion la chandelle.

Plusieurs avantages sont offerts par une marge hypothécaire. Par exemple, vous pouvez arrêter de payer votre hypothèque mais vous continuez de payer **LES INTÉRÊTS SEULEMENT SUR LES MONTANTS QUE VOUS UTILISEZ**. Vous devez payer vos taxes, pour aller en voyage, pour rénover votre maison ou changer de voiture; ces montants peuvent venir s'ajouter en tout ou en partie à votre marge hypothécaire. Les taux d'intérêt (autour de 3.5% actuellement) sont

nettement inférieurs à, un prêt auto, un prêt personnel et ou pour tout compte porté à votre carte de crédit. De plus, vous pouvez faire augmenter, en tout temps, une telle marge et **SANS PÉNALITÉ**.

D'autres institutions financières offrent des produits comparables et si vous êtes intéressés par une marge de crédit hypothécaire, nous vous invitons à bien vous informer afin de poser le meilleur choix possible. Selon l'institution, il peut y avoir certaines différences dans l'application, mais le principe de base pour une marge de crédit hypothécaire demeure sensiblement le même à savoir que l'on ne paie des intérêts que sur la partie de la somme réellement empruntée sur sa marge (et non sur sa totalité) à moins, évidemment, qu'une personne aie utilisé tout le crédit disponible sur cette marge.

Même si la marge de crédit hypothécaire peut s'avérer être une meilleure solution que l'hypothèque inversée; il importe toujours de se donner une bonne discipline financière et d'être en mesure de supporter les fluctuations de taux d'intérêt qui peuvent survenir régulièrement. Une marge de crédit hypothécaire peut également ne pas vous convenir.

Un emprunt demeure toujours un emprunt et bien qu'il puisse y avoir d'excellentes raisons d'y recourir, la prudence est toujours de mise.

Quelle que soit la décision financière, il importe toujours de bien s'informer et de prendre le temps nécessaire pour faire une bonne analyse des impacts quant à une telle décision.

Claude Quintin  
Président  
Conférence des Tables régionales de concertation des aînés du Québec  
info@conferencedestables.org

Source :  
[http://www.desjardins.com/fr/particuliers/produits\\_services/financement/hypothecaire/marge](http://www.desjardins.com/fr/particuliers/produits_services/financement/hypothecaire/marge)

Titre : Texte hypothèque inversée CQ. 2012 (Conférence)