

## HYPOTHÈQUE INVERSÉE

D'abord, une précision : lorsqu'on parle d'hypothèque inversée, il n'est pas du tout question d'habitation, mais plutôt de gestion de dettes et de stratégie de placement. Même si les « vendeurs » d'hypothèques inversées affirment que celles-ci permettent de demeurer dans sa maison, il ne s'agit que d'un argument de vente visant à éloigner le client des vrais critères de décision. L'hypothèque inversée est une dette et elle représente le début de l'effritement du capital d'un individu. Si c'est ce qu'il souhaite et que cette décision fait partie d'une stratégie d'ensemble, c'est tout à fait envisageable. Sinon, il faut y réfléchir avant d'agir.

Il est assez étonnant que ce produit devienne à la mode. Après s'être sacrifiés pendant des années en effectuant des versements réguliers (et parfois des versements anticipés) en rêvant du jour béni où leur maison sera payée, voilà que des propriétaires recommencent le processus inverse et augmentent le solde de leur prêt hypothécaire. Dans ce cas, pourquoi se sacrifier et attendre que la maison soit payée pour profiter de cet argent? Les propriétaires peuvent faire ce choix à n'importe quel moment de leur vie : ils n'ont qu'à augmenter la période d'amortissement de leur prêt, de façon à avoir un versement hypothécaire plus bas et ainsi plus d'argent pour d'autres éléments de leur qualité de vie, ou ils n'ont qu'à négocier régulièrement le montant de leur prêt à la hausse, de façon à pouvoir profiter de l'argent de cette dette pour n'importe quelle autre dépense.

Une hypothèque inversée est simplement un prêt dont le coût est égal au taux d'intérêt. Si cette somme sert à améliorer sa qualité de vie, les intérêts ne sont pas déductibles d'impôt; leur coût réel est donc aussi élevé que lorsqu'un prêt hypothécaire « normal » était en cours. La personne qui signe un tel prêt encaissera des sommes d'argent qui viendront augmenter le solde de la dette. Mais, sans qu'on s'en rende vraiment compte, des intérêts s'ajoutent à ces sommes. Le solde de la dette augmente donc sans cesse puisque le rentier n'effectue aucun versement.

Plusieurs ne sont pas conscients que l'hypothèque inversée est simplement un prêt à la consommation. Bien sûr, le montant reçu n'est pas imposable. Le gouvernement impose les revenus, pas les dettes! Pourquoi taxerait-il une dette? Une hypothèque inversée est simplement une façon d'effriter son capital. Contracter une hypothèque inversée de 25 000 \$ sur une maison valant 100 000 \$ équivaut à la décision d'un locataire qui, après avoir épargné 100 000 \$, décide de retirer une partie de ses placements pour dépenser 25 000 \$. Dans les deux cas, le capital est réduit et, dans les deux cas, il y a un coût (l'intérêt pour l'hypothèque inversée et une perte de revenu futur pour la liquidation d'une partie d'un placement).

Votre maison est payée et vous avez besoin d'argent? L'hypothèque inversée est une option de prêt parmi bien d'autres. Bien sûr, aucun versement mensuel n'est requis par la suite, mais ça ne veut pas dire que l'intérêt ne s'accumule pas. Vous pouvez aussi envisager une marge de crédit hypothécaire ou toute autre forme d'emprunt, ou bien la possibilité de vendre la maison. La réduction des coûts (taxes, entretien, etc.) et les revenus de placement générés par la somme obtenue lors de la vente permettront peut-être, après avoir payé un loyer pour un logement qui vous conviendra, de générer un surplus budgétaire vous permettant de maintenir votre rythme de vie.

Vous êtes en train de payer votre maison? L'hypothèque inversée n'est pas un avantage qui sera à votre disposition plus tard, mais plutôt une option parmi d'autres, option qu'utilisent souvent ceux qui ont mal planifié leur retraite ou qui ont des difficultés financières et qui doivent commencer à effriter leur capital.

Commencer à effriter le capital n'est pas nécessairement une erreur. À un certain moment de la retraite, cette éventualité survient, à moins que l'objectif soit de léguer un héritage important à ses proches. Mais l'effritement du capital doit être bien planifié, de façon à ce que le rentier puisse profiter de revenus raisonnables toute sa vie. Dans certaines formes d'hypothèque inversée, une fois le solde de la dette rendu à un certain niveau, le rentier doit commencer à rembourser l'hypothèque ou il doit vendre sa maison pour payer la dette.

### **Avant de signer une hypothèque inversée, il est important de se poser certaines questions**

Est-ce une bonne stratégie d'emprunter pour maintenir le rythme de vie durant la retraite? Si oui, le taux d'intérêt chargé est-il raisonnable? Existe-t-il une autre façon d'emprunter moins coûteuse?

Le moment est-il venu de commencer à effriter mon capital?

Ces questions viennent en compléter une autre qu'il a fallu se poser préalablement : quel est le coût réel du lieu que j'habite actuellement et ce coût est-il conforme à mes objectifs à long terme ? Le livre *Un chez-moi à mon coût* fournit tous les outils pour répondre à cette question.