



Comprendre les prêts hypothécaires inversés

Qu'est-ce qu'un prêt hypothécaire inversé?

Un prêt hypothécaire inversé est un prêt destiné aux propriétaires âgés d'au moins 55 ans (l'âge exigé s'applique aux deux conjoints). Un prêt hypothécaire inversé est garanti par l'avoir net qu'ils détiennent dans leur maison, c'est-à-dire la fraction de la valeur de la maison qui ne fait pas partie du prêt à rembourser. Il permet aux propriétaires de se procurer de l'argent sans pour autant devoir vendre leur maison. Ce ne sont pas tous les prêteurs qui offrent des prêts hypothécaires inversés.

Comment fonctionne un prêt hypothécaire inversé?

Contrairement aux prêts hypothécaires ordinaires, vous n'êtes pas tenu de faire des paiements à des dates régulières ou sous la forme d'une somme globale pour rembourser le prêt. Par contre, au fil du temps, **l'intérêt sur votre prêt hypothécaire inversé s'accumule et l'avoir que vous détenez dans votre maison diminue. Si vous vendez votre maison, ou si votre maison n'est plus votre résidence principale, vous devez rembourser le prêt et payer les intérêts qui se sont accumulés.**

Le montant du prêt peut représenter jusqu'à 50 % de la valeur courante de votre maison. Sachez toutefois que vous devez rembourser tout prêt impayé pour lequel votre maison sert de garantie, au moyen de l'argent provenant du prêt hypothécaire inversé.

Avantages d'un prêt hypothécaire inversé

- Vous n'êtes pas tenu de faire des paiements réguliers pour rembourser le prêt.
- Vous pouvez convertir une fraction de la valeur de votre maison en argent, sans avoir à la vendre.



- L'argent que vous empruntez est une source de revenu non imposable.
- Ce revenu n'a aucune incidence sur les prestations de la Sécurité de la vieillesse (SV) ou du Supplément de revenu garanti (SRG) que vous touchez, le cas échéant.
- Vous restez propriétaire de votre maison.
- Vous pouvez choisir la façon dont vous souhaitez recevoir l'argent. Il y a plusieurs options :
 - un versement en une somme globale;
 - une série d'avances qui vous apportent un revenu régulier;
 - une combinaison de ces options.

Inconvénients d'un prêt hypothécaire inversé

- Les taux d'intérêt qui s'appliquent aux prêts hypothécaires inversés sont plus élevés que ceux qui s'appliquent à la plupart des autres types de prêts hypothécaires.
- L'avoir que vous détenez dans votre maison diminuera au fil du temps, à mesure que l'intérêt sur le prêt hypothécaire inversé s'accumulera.
- À votre décès, votre succession devra rembourser le prêt et payer les intérêts au complet, dans un délai fixé. Bien souvent, le temps qu'il faut pour régler une succession est plus long que le temps accordé pour rembourser un prêt hypothécaire inversé.
- Étant donné que le capital et les intérêts seront remboursés au prêteur après votre décès, vous laisserez moins d'argent en héritage à vos enfants ou à d'autres héritiers.
- Les coûts associés à un prêt hypothécaire inversé sont généralement très élevés, et ils peuvent inclure les suivants :
 - un taux d'intérêt plus élevé que pour un prêt hypothécaire ordinaire ou une marge de crédit;
 - des frais d'évaluation de la maison, des frais de demande et des frais de fermeture de dossier;
 - une pénalité pour remboursement si vous vendez votre maison ou si vous déménagez dans les trois ans qui suivent l'obtention du prêt hypothécaire inversé;
 - des frais pour l'obtention d'avis juridiques impartiaux.

Où obtenir un prêt hypothécaire inversé?

Le Programme canadien de revenu résidentiel (PCRR), offert par la Banque HomeEquity, est le principal moyen utilisé au Canada pour offrir la plupart des prêts hypothécaires inversés. Vous pouvez aussi vous adresser à votre institution financière pour vous informer sur d'autres options qui pourraient répondre à vos besoins.

Êtes-vous admissible?

Pour savoir si vous êtes admissible à un prêt hypothécaire inversé, les prêteurs détermineront l'avoir que vous possédez dans votre maison. Ils prennent également en considération votre âge, la valeur estimative de votre maison, les taux d'intérêt en vigueur et l'endroit où vous habitez. Habituellement, plus vous êtes âgé, plus le prêt que vous pouvez obtenir est élevé.

Conseils utiles

Avant de prendre une décision, assurez-vous d'examiner toutes les options qui s'offrent à vous :

- utiliser l'avoir que vous détenez dans votre maison pour garantir un autre type de prêt, comme une marge de crédit, ou un prêt hypothécaire ordinaire;
- vendre votre maison, et
 - en acheter une plus petite
 - louer
 - emménager dans une résidence offrant des services aux personnes âgées ou un autre logement;
- parler à votre avocat de la possibilité de vendre votre maison à un membre de la famille ou à un tiers, et inclure dans l'accord de vente le droit de vivre dans votre maison jusqu'à la fin de vos jours.

Assurez-vous de **parfaitement** comprendre les conditions du contrat **avant** de le signer. En examinant toutes les options qui s'offrent à vous, vous serez mieux placé pour prendre la décision qui vous convient le mieux.

Questions à poser sur les prêts hypothécaires inversés

Questions à poser avant de contracter un prêt hypothécaire inversé :

- Quels sont les frais?
- Devrez-vous payer une pénalité si vous vendez votre maison pendant une période donnée?
- Si vous déménagez ou décédez, combien de temps aurez-vous, vous ou votre succession, pour rembourser le solde de votre prêt?
- À votre décès, que se passe-t-il si votre succession prend plus de temps que prévu pour rembourser entièrement le prêt?
- Que se passe-t-il si le montant du prêt est en fin de compte plus élevé que la valeur de la maison lorsque vient le temps de le rembourser?

Pour en savoir plus

Adressez-vous à votre institution financière.

Autres renseignements utiles de l'ACFC

Fiches-conseils

- Magasiner pour obtenir une marge de crédit
- Voici dix bons conseils à suivre avant de signer un contrat, quel qu'il soit

Notes

À propos de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC)

À l'aide de ses ressources éducatives et de ses outils interactifs, l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) fournit des renseignements objectifs sur les produits et les services financiers afin d'aider les Canadiens à acquérir les connaissances et la confiance requises pour bien gérer leurs finances personnelles. L'ACFC les informe également au sujet de leurs droits et responsabilités lorsqu'ils traitent avec des banques et des sociétés de fiducie, de prêt et d'assurances sous réglementation fédérale. Elle veille aussi à ce que les institutions financières sous réglementation fédérale, les exploitants de réseaux de cartes de paiement et les organismes externes de traitement des plaintes respectent les lois et les engagements publics visant à protéger les consommateurs.

Contactez-nous :

 Site Web : acfc.gc.ca

 Sans frais : 1-866-461-3222

 Téléscripneur : 613-947-7771 ou 1-866-914-6097

 Suivez @ACFCan sur Twitter

 Abonnez-vous à ACFCan sur YouTube



Cette fiche-conseil fait partie d'une série. Pour consulter d'autres fiches de l'ACFC, visitez notre site Web.