

Hypothèque inversée; pour un meilleur encadrement

Apparue d'abord il y a près de quatre décennies en Grande-Bretagne, l'hypothèque inversée a commencé à se répandre au cours des années 1970 avant de traverser l'Atlantique dans les années 1980. S'il s'agissait alors d'un produit financier marginal, les besoins financiers d'une population vieillissante assurent aujourd'hui la popularité croissante des prêts hypothécaires inversés. Par le biais de l'hypothèque inversée, le propriétaire qui a atteint un certain âge peut contracter un prêt dont le capital et les intérêts pourront n'être remboursés qu'au moment du transfert de la propriété, qu'il pourra ainsi continuer à habiter. Le prêt hypothécaire inversé est actuellement offert dans plusieurs pays, dont les États-Unis, la Grande-Bretagne, l'Australie et le Canada notamment, à un nombre toujours plus grand de consommateurs.

Il convient dès lors de s'attarder à la qualité et la quantité d'information transmise aux aînés, aux méthodes utilisées pour présenter et pour vendre le produit, aux possibles problématiques auxquelles pourraient être confrontés les consommateurs, etc. Enfin, il importe de se pencher sur l'encadrement législatif du produit au Canada et de le comparer à celui qui a été mis en place à l'étranger, afin de voir si cet encadrement protège adéquatement les consommateurs au regard des problématiques recensées.

Le rapport tente de cerner les problématiques entourant les hypothèques inversées et d'examiner la pertinence et l'efficacité de l'encadrement actuel afin de déterminer la nécessité ou non d'offrir aux consommateurs un meilleur encadrement de cet outil financier que celui qui existe présentement.

Le premier chapitre examine le produit financier lui-même : fondement théorique, définition, fonctionnement. Puis, ce même chapitre présente une brève mise en contexte des éléments déterminants dans le développement d'un marché favorable aux hypothèques inversées.

Le deuxième chapitre examine d'abord le marché des prêts hypothécaires inversés dans divers pays où le produit s'est développé et les diverses législations qui encadrent spécifiquement ce produit financier. Il propose ensuite une analyse des expériences de ces pays et des solutions qui ont pu y être mises de l'avant pour répondre aux différents problèmes que peut engendrer pour les consommateurs le recours à un prêt hypothécaire inversé. Le chapitre présente ensuite l'offre d'hypothèque inversée au Canada, afin de la comparer à celle des autres pays, afin de vérifier le degré de protection offert actuellement aux consommateurs et de mettre en perspective l'encadrement canadien.

Le troisième chapitre propose un aperçu des alternatives offertes aux personnes âgées pour pallier un manque de revenus et se penche sur leurs avantages et inconvénients.

Le quatrième et dernier chapitre présente les résultats d'un sondage administré en ligne dans le but d'évaluer le niveau de connaissance, au sein de la clientèle visée, des différents types de financement offerts en vue de remédier à une insuffisance de revenus.

Malgré que certains intervenants adressent aux consommateurs de sérieuses mises en garde au sujet des hypothèques inversées et qu'un encadrement spécifique de l'hypothèque inversée apparaît à certains auteurs comme essentiel, on ne retrouve au Canada, sauf pour le Manitoba, aucune réglementation spécifique, ni au niveau fédéral, ni au niveau provincial, qui contrôlerait de manière distinctive les pratiques en vigueur dans le marché des hypothèques inversées ou

qui veillerait à protéger les consommateurs contre certains risques que sont susceptibles de présenter les hypothèques inversées.

L'hypothèque inversée est pourtant un produit complexe et la nécessité de présenter au consommateur une information complète, impartiale et claire ne fait aucun doute, vu l'importance des enjeux.

Notre sondage démontre que les consommateurs admissibles, quoiqu'au fait de l'existence du produit, admettent en majorité ne connaître que les éléments positifs du produit. Les aspects qui pourraient être moins avantageux pour l'emprunteur sont toutefois connus par moins du quart des répondants.

Les résultats de notre enquête nous amènent aussi à croire que, avant que le produit n'acquière une plus grande popularité, les législateurs canadiens devraient s'inspirer des encadrements mis en place ailleurs pour garantir notamment que l'offre de ce produit, qui s'adresse à une clientèle qui est susceptible d'être plus vulnérable, sera faite en toute transparence, que les consommateurs auront droit à des conseils financiers adéquats avant de contracter ce type de prêt et que le risque que le prêt dépasse un jour la valeur de l'immeuble sera inexistant.

Le rapport se conclut sur une liste de recommandations adressées aux législateurs canadiens, qui visent à assurer que les consommateurs seront adéquatement informés et protégés.