

1

LOGEMENT



Sommaire

- 1 Logementp. 1
- 2 Prêts hypothécaires
inversésp. 5

Décisions en matière de logement

Il n'est pas toujours facile de choisir un logement approprié. Dans le cas de nombreux aînés, cela comporte divers enjeux, ayant trait notamment aux soins de santé, aux soins à domicile, à l'argent, au transport, à la collectivité et aux relations familiales.

Vous accordez beaucoup d'importance à votre indépendance, à votre liberté et à votre autonomie de vie dans une maison ou un appartement. Néanmoins, vient le temps où vous et votre famille devez considérer d'autres types de logement. L'entretien d'une maison et d'un jardin peut représenter beaucoup trop de travail; les besoins en matière de soins de santé ou de soins à domicile pour vous et votre conjoint peuvent changer; ou vous devez arrêter de conduire et vous trouvez qu'il n'est plus pratique de continuer de vivre là où vous habitez maintenant.

Des possibilités nombreuses et variées s'offrent à vous et elles peuvent différer selon la province ou le territoire, ou encore selon la municipalité.

Cependant, avec un peu de réflexion, de recherche, d'information et de préparation, vous pouvez évaluer les possibilités et faire le choix qui vous convient le mieux.

INFORMEZ-VOUS

Pour prendre une décision judicieuse, la clé consiste toujours à disposer de bons renseignements. Si vous êtes bien informé, il est plus facile de réfléchir et de discuter des enjeux, de considérer les possibilités et de prendre la meilleure décision.

LES AÎNÉS ET LA CONSOMMATION

Les renseignements relatifs au logement doivent être **spécifiques**, c'est-à-dire qu'ils doivent être appropriés à la province ou au territoire et à la municipalité où vous vivez. Ils doivent aussi être **complets** afin que vous puissiez vous informer au sujet de tous les programmes auxquels vous êtes admissibles et dont vous pouvez tirer avantage.

RÉFLÉCHISSEZ-Y ET DISCUTEZ-EN

La première étape consiste à vous poser quelques questions fondamentales :

- Quels sont vos besoins et vos désirs en matière de logement?
- Comment vos besoins changeront-ils au fil des ans?
- Quelles pourraient être les répercussions de votre état de santé ou de vos moyens financiers?
- Quelles sont les possibilités, les ressources et les programmes offerts qui répondent à vos besoins actuels et futurs en matière de logement?

À première vue, il peut sembler pénible d'aborder de telles questions, mais il faut le faire et ce n'est pas aussi difficile que vous pourriez le croire. Les membres de votre famille, les amis, les gens de votre communauté religieuse et les groupes communautaires peuvent tous être de bon conseil, et la plupart seront très heureux de vous aider. L'important, c'est de **commencer à penser à vos besoins futurs en matière de logement et de les préciser**. N'attendez pas de vous trouver en situation de crise et d'être obligé de prendre une décision fondée sur des possibilités restreintes et peu d'information. Souvent, la meilleure façon de commencer est tout simplement d'en parler. Élaborez un plan.

TROUVEZ CE QUI EST OFFERT

Au Canada, les questions relatives au logement sont surtout de compétence provinciale et territoriale. Chaque province et territoire ainsi que de nombreuses municipalités fournissent des renseignements en matière de logement aux aînés, souvent au moyen de lignes d'information ou de spécialistes en counselling.

De plus, plusieurs ministères et organismes fédéraux offrent des programmes et de l'information fort utiles concernant le logement, dont la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Anciens Combattants Canada et Santé Canada.

Quel est le meilleur endroit où trouver de l'information? Internet offre un bon point de départ.

LES ÂÎNÉS ET LA CONSOMMATION

Consultez la rubrique « Habitation » du site Info-aînés Canada (www.aines.gc.ca).

Cette rubrique est particulièrement pratique puisqu'on y trouve de l'information propre à chaque région. Faites tout simplement une recherche en sélectionnant votre province ou territoire afin de trouver l'information, les programmes et les services d'aide au logement offerts dans votre région. Vous pouvez également faire une recherche sur les programmes fédéraux.

Si vous êtes plus à l'aise au téléphone, consultez les pages bleues du gouvernement dans l'annuaire téléphonique, sous les rubriques « Personnes âgées » et « Aînés ». Vous y trouverez une liste des sources de renseignements provinciales ou territoriales, municipales et fédérales. La bibliothèque publique est également une excellente source de renseignements, et son personnel accueillant pourra vous venir en aide. Souvent, les groupes confessionnels et communautaires peuvent aussi vous aider à trouver une réponse à vos questions en matière de logement.

Pour obtenir des renseignements plus précis, vous pouvez consulter un travailleur social dans une agence de counselling familial, un hôpital ou un centre gériatrique, ou encore un membre du personnel infirmier en santé communautaire. Ces professionnels savent ce qui est offert aux aînés dans votre région.

QUELLES SONT LES POSSIBILITÉS?

Il existe une vaste gamme de possibilités au chapitre du logement. En voici quelques-unes à considérer. Veuillez toutefois noter que le choix peut varier selon la province ou le territoire où vous habitez.

Demeurer dans votre propre maison vous permet de continuer à vivre de façon autonome. La Société canadienne d'hypothèques et de logement offre divers programmes visant à aider les aînés admissibles à faire des réparations, des modifications et des adaptations pour que leur maison soit sécuritaire. La SCHL fournit également des renseignements quant aux questions de sécurité à la maison. Allez sur son site Web (www.schl.ca), cliquez sur le raccourci « Consommateur », puis sur « Aîné ». De nombreux services de santé et d'aide ménagère peuvent être offerts dans votre région pour les aînés qui demeurent dans leur propre maison. Votre médecin ou des membres de votre famille peuvent vous aider à les trouver.

Coopérative d'habitation : Une coopérative est une association juridique dont le but est de fournir un logement à ses membres de façon soutenue. Elle diffère des autres associations de logement quant à sa structure de propriété et à son engagement envers la formule coopérative. La SCHL administre de nombreux projets de coopératives d'habitation pour les aînés, partout au Canada.

LES AÎNÉS ET LA CONSOMMATION

Collectivités de retraités : Aussi appelées communautés pour adultes, elles procurent un mode de vie autonome aux personnes retraitées et semi-retraitées, souvent dans une collectivité dynamique de retraités. Vous pouvez être propriétaire de votre domicile tout en bénéficiant de l'accès à des activités récréatives et communautaires. Les résidences peuvent être des maisons de plain-pied, des maisons en rangée, des petits logements, des appartements ou des logements en copropriété. N'offrant généralement pas de soins de santé, ces collectivités peuvent fournir des services d'aide ménagère et de jardinage. Les agents immobiliers de la région sont souvent la meilleure source de renseignements relatifs aux collectivités de retraités ou aux communautés pour adultes.

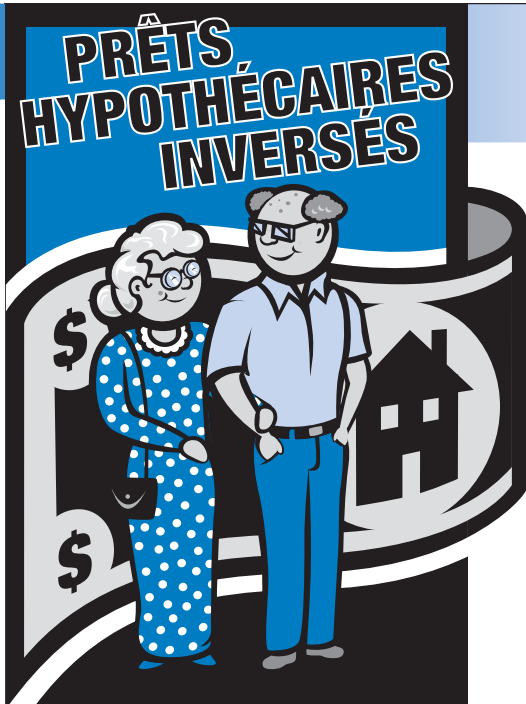
Le bail viager est une forme d'occupation de logement conçue spécifiquement pour les aînés. Elle ressemble de par sa structure à la copropriété. En général, ce sont les organismes sans but lucratif ou de bienfaisance qui gèrent ce genre de logement. Un locataire peut occuper une unité d'habitation en échange d'un paiement forfaitaire unique et de frais d'entretien mensuels.

Les programmes de logement avec services de soutien fournissent une aide sur place aux personnes qui vivent en tant que locataires dans leur propre appartement dans des immeubles d'habitation désignés, comme les édifices pour personnes âgées. De tels programmes proposent des services de soutien personnel ou des services auxiliaires, des services d'entretien essentiels et du personnel de garde pour prodiguer régulièrement des soins et répondre aux besoins urgents. Les programmes de logement avec services de soutien varient selon la province et le territoire. Plusieurs de ces programmes sont gérés par des organismes sans but lucratif, et leurs services sont financés en tout ou en partie par le gouvernement de la province ou du territoire. Les services de soutien personnel et les services d'entretien essentiels sont parfois gratuits, mais les locataires sont généralement responsables de payer leur loyer, leur nourriture et leurs vêtements. Le coût du loyer est souvent établi en fonction du revenu et du coût de la vie dans la collectivité.

Les maisons de retraite sont souvent des entreprises privées qui vendent aux consommateurs divers services de logement, de soutien et de soins personnels. Les maisons de retraite sont presque toutes des établissements à but lucratif et, en général, les soins et les services de soutien qui y sont offerts ne sont ni financés ni réglementés par les gouvernements provinciaux ou territoriaux. Les maisons de retraite peuvent différer considérablement en ce qui a trait aux soins et aux services offerts. Les prix également peuvent varier, selon le type de logement et la gamme de services choisis. Les résidents sont responsables de l'ensemble des coûts du logement et des soins.

Le logement social est une habitation abordable offerte aux aînés (ainsi qu'aux familles et aux célibataires) à revenu faible ou modeste. Les propriétaires de ce type de logement peuvent être des locataires privés offrant des unités pour personnes bénéficiant d'un supplément de loyer, des municipalités, ou encore des sociétés coopératives ou sans but lucratif. Les unités de logement social peuvent être subventionnées par la province, le territoire ou la municipalité, ou faire l'objet d'une subvention de participation aux coûts provenant du gouvernement fédéral, de façon à fournir des unités de logement à loyer indexé sur le revenu.

2



Prêts hypothécaires inversés

Vous avez remboursé votre prêt hypothécaire et vous n'avez plus de dettes, mais vous vous sentez coincé : vous avez peut-être peu de liquidités bien que vous ayez des biens de grande valeur. En effet, même si vous êtes propriétaire d'une maison de grande valeur entièrement payée, il se peut que vous n'ayez pas le revenu nécessaire pour mener le mode de vie que vous souhaitez ou pour payer l'entretien de votre maison.

Si vous vous trouvez dans une telle situation, vous auriez peut-être intérêt à envisager un « prêt hypothécaire inversé ».

UN PRÊT QUI PEUT CONVERTIR L'AVOIR PROPRIÉTAIRE FONCIER EN LIQUIDITÉS

Pour les aînés qui ont remboursé leur prêt hypothécaire et qui sont entièrement propriétaires de leur maison, un prêt hypothécaire inversé est une façon de convertir la valeur de cet avoir net foncier en liquidités, sans avoir à faire des versements hypothécaires ou à vendre leur maison. Il s'agit également d'une façon de donner une garantie de logement à l'emprunteur.

Dans le cas d'un prêt hypothécaire ordinaire, une institution financière fournit une somme d'argent à un emprunteur, et son prêt est garanti par la propriété ou la maison que l'emprunteur désire acheter. Le prêt est remboursé par des versements échelonnés comportant des intérêts, et l'avoir net foncier du propriétaire augmente au fur et à mesure que les versements hypothécaires sont effectués.

LES AÎNÉS ET LA CONSOMMATION

Dans le cas d'un prêt hypothécaire inversé, le prêteur avance une somme forfaitaire à l'emprunteur ou lui fournit un montant d'argent fixe chaque mois. Un montant maximal peut être versé mensuellement sous forme de marge de crédit. Les paiements peuvent également provenir d'une rente, achetée au moyen de l'ensemble ou d'une partie de la somme forfaitaire.

Il faut rembourser certains prêts hypothécaires inversés après un nombre fixe d'années, mais la plupart n'ont pas à être remboursés avant le décès ou le déménagement de l'emprunteur. C'est alors que le prêt au complet doit être remboursé et que les intérêts doivent être payés. Cela se fait généralement en vendant la propriété. Le produit d'un prêt hypothécaire inversé n'est pas imposable, puisqu'il est considéré comme un prêt plutôt qu'un revenu.

S'il est planifié avec prudence, un prêt hypothécaire inversé peut être utile. Toutefois, il y a plusieurs pièges à éviter.

LES PIÈGES

Complexes, les prêts hypothécaires inversés sont des instruments financiers contraignants, parfois difficiles à comprendre. En raison de cette complexité, il est difficile d'établir des comparaisons entre les prêts hypothécaires inversés offerts par divers établissements et de magasiner pour trouver celui qui répond le mieux à vos besoins.

Les prêts hypothécaires inversés peuvent comporter d'autres pièges redoutables. Vous pourriez vous trouver en situation de non-remboursement de prêt si vous n'entretenez pas ou n'assurez pas adéquatement votre maison, ou si vous ne payez pas votre impôt foncier. Dans de tels cas, les prêteurs pourraient avoir le droit de saisir et de vendre votre maison.

Si vous optez pour un prêt hypothécaire inversé à terme fixe, votre dette s'accroît constamment par rapport à la valeur de votre maison, et le montant complet du prêt sera exigé lorsque le terme sera échu. Ce type de prêt hypothécaire inversé peut être approprié pour les personnes qui ont besoin d'argent pour une courte période de temps, mais le remboursement au complet en un seul versement de la dette qui en résulte peut s'avérer un lourd fardeau. Un prêt hypothécaire inversé inapproprié peut même réduire à néant tout votre avoir net foncier et, dans de telles circonstances, vous devrez peut-être vendre votre maison pour rembourser le prêt à l'échéance du terme.

COMMENT FAIRE LE BON CHOIX

Lorsque vous décidez si un prêt hypothécaire inversé vous convient, l'élément le plus important est d'être très bien informé.

Les prêts hypothécaires inversés peuvent être indiqués pour certaines personnes alors qu'ils ne le sont pas du tout pour d'autres. Par ailleurs, les divers types de prêts hypothécaires inversés peuvent avoir différentes répercussions financières importantes. Vous devez être prudent lorsque vous avez à choisir entre un prêt hypothécaire inversé simple, une rente, un prêt à terme fixe ou une marge de crédit. Votre choix doit correspondre à vos besoins et à vos circonstances particulières.

Avant d'opter pour un prêt hypothécaire inversé, considérez ce qui suit :

- Y a-t-il d'autres possibilités de logement ou de financement?
- Avez-vous tenu compte des coûts et des frais possibles (entre autres pour la demande et l'ouverture d'un compte, l'évaluation de la maison, la garantie du prêt, ainsi que les frais de service et les frais annuels)?
- Aurez-vous besoin de conseils juridiques?
- Quelle en sera l'incidence sur le conjoint survivant ou les enfants adultes à charge?
- Y a-t-il une pénalité si vous vous retirez du régime avant échéance?
- Le contrat est-il clair et vous accorde-t-il une période de réflexion au cours de laquelle vous pouvez annuler les arrangements si vous changez d'idée?

Pour vous assurer de toujours bénéficier d'un certain avoir net foncier, il serait sage de faire preuve de prudence en empruntant contre une partie seulement de la valeur de votre maison.

Les prêts hypothécaires inversés peuvent représenter une solution d'autofinancement pour certains aînés que les difficultés économiques et sociales pourraient autrement forcer à quitter leur demeure. Pour faire le bon choix, assurez-vous de recueillir toute l'information requise et agissez avec une extrême prudence.

Pour vous renseigner sur la législation s'appliquant aux prêts hypothécaires inversés dans votre région, communiquez avec le bureau d'information aux consommateurs de votre province ou territoire.

LES AÎNÉS ET LA CONSOMMATION

VISITEZ CES SITES WEB DU GOUVERNEMENT DU CANADA :

Passerelle d'information pour le consommateur canadien

www.infoconsommation.ca

Il s'agit guichet unique d'accès à de l'information fiable sur de nombreux aspects de la consommation, y compris la fraude, la santé, les enfants, l'alimentation, l'habitation, Internet, l'environnement et les communications. Ce site Web diffuse également les plus récentes nouvelles sur la consommation ainsi que des articles spéciaux.

Info-aînés Canada

www.aines.gc.ca

Destiné aux Canadiens âgés de 55 ans et plus, cette ressource centrale d'information donne accès à des renseignements pertinents diffusés dans les sites Web des administrations fédérale, provinciales, territoriales et municipales.

La protection des consommateurs demeure un élément important du programme des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux. Dans un esprit de coopération et pour accroître l'efficacité dans le domaine de la consommation, le Comité des mesures en matière de consommation a été mis sur pied en vertu du chapitre huit de l'Accord sur le commerce intérieur. Ce Comité se compose d'un représentant de l'administration fédérale ainsi que d'un représentant de chaque province et de chaque territoire. Il fournit un forum fédéral-provincial-territorial visant la coopération au niveau national, dans le but d'améliorer le marché au profit des consommateurs canadiens, grâce à l'harmonisation des lois, des règlements et des pratiques et à des activités de sensibilisation du public.

Canada



Ontario

Québec

NOVASCOTIA

New Brunswick
C A N A D A

Manitoba



BRITISH
COLUMBIA

Prince
Edward
Island
C A N A D A



Government of
Saskatchewan

Alberta
Government

Newfoundland
Labrador

Yukon
Government

Northwest
Territories

Nunavut