

Rawi Hammal.

Guide gratuit · Courtier hypothécaire · Dominion Lending Centres

Hypothèque inversée : *le vrai du faux.*

Ce guide explique, sans rien cacher, comment fonctionne une hypothèque inversée au Québec, ce qu'elle coûte et à qui elle ne convient pas.

Par Rawi Hammal, courtier hypothécaire (AMF n° 263364) · 16 novembre 2026

En bref

- Une hypothèque inversée est un prêt garanti par votre maison. Vous restez propriétaire et vous n'avez pas de paiement mensuel obligatoire.
- Les intérêts s'ajoutent au solde chaque année. Plus le temps passe, plus la dette grandit.
- Le prêt se rembourse à la vente de la maison, au départ définitif ou au décès. Il reste alors moins pour les héritiers.
- Les taxes, l'assurance et l'entretien restent à votre charge.
- Ce n'est pas la meilleure solution pour tout le monde. D'autres options existent, et il faut les comparer.

Comment ça fonctionne

Le prêteur vous avance une partie de la valeur de votre maison. Selon les sources consultées, ce montant varie d'environ 20 % à 55 % de la valeur. Il dépend surtout de l'âge du plus jeune propriétaire, de la valeur de la maison et du prêteur.

- **Âge :** au moins 55 ans chez les prêteurs consultés.
- **Hypothèque existante :** elle doit d'abord être remboursée. On peut le faire avec l'argent du prêt.
- **Versement :** en un seul montant, ou en plusieurs avances. Un prêteur permet de tirer l'argent seulement au besoin.
- **Propriété :** la maison reste à votre nom. Le prêteur peut la vendre seulement si vous ne respectez pas vos obligations (taxes, assurance, entretien).
- **Remboursement :** à la vente, au départ définitif ou au décès. Certains prêteurs permettent aussi de payer les intérêts en cours de route.

Ce que ça coûte

Il n'y a pas de paiement mensuel, mais il y a un coût réel : les intérêts.

- **Taux :** plus élevés que ceux d'une hypothèque classique ou d'une marge de crédit. Un magazine de consommation indique au moins 1 point de plus qu'une marge hypothécaire. Les taux changent : demandez-les par écrit.
- **Frais de départ :** chez un prêteur consulté, 995 $ de frais d'ouverture, plus l'évaluation de la maison et les conseils juridiques indépendants.
- **Intérêts composés :** quand on ne les paie pas, ils s'ajoutent au solde, puis portent eux-mêmes intérêt.

Exemple hypothétique, pas une offre. Un prêt de 100 000 $ à un taux de 6 % par année (chiffre choisi pour l'illustration), intérêts ajoutés une fois par année, sans autre avance ni paiement. Le calcul réel dépend du prêteur.

Durée	Solde approximatif
5 ans	133 800 $
10 ans	179 100 $
15 ans	239 700 $
20 ans	320 700 $

Après 20 ans, la dette a plus que triplé. C'est pourquoi il vaut mieux emprunter seulement ce dont on a besoin.

Vrai ou faux ?

- **« La banque devient propriétaire de ma maison. »** Faux, tant que vous respectez vos obligations. La maison reste à votre nom. Le prêteur peut agir seulement si les taxes, l'assurance ou l'entretien ne sont pas respectés.
- **« Mes enfants vont perdre la maison. »** Ça dépend. À la fin, le prêt avec les intérêts est remboursé, souvent par la vente. Ce qui reste va aux héritiers. Demandez au prêteur si les héritiers peuvent aussi rembourser le prêt pour garder la maison.
- **« Je ne devrai jamais plus que la valeur de la maison. »** Chez certains prêteurs, c'est vrai si vous respectez vos obligations. Vérifiez cette clause par écrit.
- **« Je n'aurai plus de dépenses de maison. »** Faux. Taxes, assurance et entretien restent à votre charge, et il y a des frais de départ.
- **« C'est toujours une mauvaise idée », ou « toujours une bonne idée ».** Faux dans les deux cas. Ça dépend de votre âge, de vos revenus, de vos dettes et de ce que vous voulez laisser.

Les autres options à comparer

Option	L'idée	À surveiller
Marge de crédit hypothécaire	Emprunter sur la maison. Les intérêts portent seulement sur le montant utilisé.	Il faut se qualifier et faire des paiements.
Vendre et acheter plus petit	Libère du capital et réduit les coûts d'une grande maison.	Déménagement et frais de transaction.
Vendre et louer	Le capital sert à vivre ou se place.	Le loyer peut augmenter, et on n'est plus propriétaire.
Louer une partie de la maison	Un revenu sans vendre.	Cohabitation et règles locales.

Une hypothèque inversée n'a de sens que si elle bat ces options pour votre situation.

Pour qui, et pour qui pas

Peut convenir si :

- la maison est payée ou presque, et vos revenus sont limités
- vous avez peu de dettes et vous voulez rester chez vous
- vous voulez éviter de vendre des placements au mauvais moment
- vous voulez aider vos enfants, en sachant l'effet sur l'héritage

À éviter, ou à comparer de très près, si :

- vous avez environ 55 ans : une marge de crédit ou un refinancement est souvent plus souple et moins cher
- vous pensez vendre ou rembourser bientôt
- vous voulez protéger la valeur de la succession
- vous aurez du mal à payer taxes, assurance et entretien

Questions à poser avant de décider

- [ ] De quel montant ai-je réellement besoin, et pour quoi ?
- [ ] Quel est le taux, par écrit ? Est-il fixe ou variable ?
- [ ] Quels sont tous les frais de départ (ouverture, évaluation, conseils juridiques) ?
- [ ] Combien devrai-je dans 5, 10 et 15 ans ?
- [ ] Puis-je payer les intérêts en cours de route, sans pénalité ?
- [ ] Que se passe-t-il si je déménage, si je vends ou au décès du dernier propriétaire ?
- [ ] Mes revenus ou mes prestations sont-ils touchés ? (Demandez à un conseiller fiscal.)
- [ ] Ai-je comparé au moins deux prêteurs et deux autres options ?
- [ ] Mes enfants sont-ils au courant ?
- [ ] Ai-je consulté un avocat ou un notaire indépendant ?

À propos de l'auteur

Rawi Hammal, courtier hypothécaire, Dominion Lending Centres (AMF n° 263364).
Téléphone : (514) 473-3310 · Du lundi au vendredi, de 9 h à 18 h.

Ce guide est général. Il ne remplace pas un avis juridique, fiscal ou financier sur votre situation. Ce n'est pas une offre de prêt.

Sources consultées :

- Equitable Bank, Foire aux questions sur le prêt hypothécaire inversé : equitablebank.ca/reverse-mortgage/reverse-mortgage-faq
- Protégez-Vous, Hypothèque inversée : une bonne idée pour rester chez soi ? : protegez-vous.ca
- Mon Fric, Garder sa maison à la retraite ou tout encaisser ? : monfric.ca
- Mathieu Lacharité, Hypothèque inversée au Québec : bonne ou mauvaise idée ? : mathieulacharite.ca/hypotheque-inversee-quebec