

Annexe •  
1

# Les enjeux en *habitation*

Parmi toutes les questions qui surgissent à l'approche de la retraite, celles concernant le mode d'habitation prédominent chez une majorité d'âinés au fur et à mesure qu'ils avancent en âge. Cette préoccupation porte sur des enjeux économiques, mais elle suscite également des questionnements d'ordre très personnel sur un choix de mode de vie en vue d'une nouvelle étape et de besoins différents.

## Aller vivre ailleurs ?

Vous voulez profiter de votre retraite pour effectuer un grand changement et aller vivre ailleurs ? Vous avez un chalet et vous aimeriez vous y installer pour profiter pleinement de votre temps retrouvé ? Vous rêvez depuis longtemps d'habiter une maison à la campagne ? Pour ceux qui habitent en ville ou en banlieue, partir vivre au chalet semble enfin un rêve réalisable. Mais après les premières saisons très occupées à rénover et apprécier la nature, on se retrouve parfois bien loin des services, isolés, sans réseau social...Pas facile de revenir sur une aussi grosse décision.

Ou encore, à l'inverse, vous voulez vous dégager de la responsabilité d'une grande maison ? Vous en avez assez de l'isolement de votre maison à la campagne et vous êtes tenté d'aller vivre en ville, vous rapprocher des services et des activités sociales qu'on y offre ? Bien des couples ayant toujours vécu en milieu rural optent pour une nouvelle vie dans un secteur urbain, à proximité de tout, mais se sentent désormais trop à l'étroit dans un logement plus petit, un voisinage bruyant. Les voilà qui regrettent le petit atelier pour bricoler et le jardin qui occupe tout l'été.

Ne confondez pas le plaisir d'une virée en ville ou d'un week-end à la campagne avec une installation permanente ! De grands changements peuvent être salutaires, mais, pour cela, vous devez bien vous connaître et évaluer les conséquences de vos décisions sur vos besoins actuels et futurs. Bien peu de gens ont les moyens de se tromper sur ces grands enjeux financiers et de choix de vie.

Quel que soit le scénario qui vous convienne le mieux dans la démarche que nous vous proposons, vous devrez considérer, en plus des questions financières, d'autres enjeux liés au mode d'habitation actuel et à prévoir pour les années qui viennent.

## Un choix déterminant

Le choix de déménager n'est pas anodin. Il coûte cher et peut comporter beaucoup de surprises. Voilà pourquoi nous vous incitons à faire preuve de discernement quant aux motifs qui vous font envisager cette option et sur le choix de votre nouveau lieu de résidence. Et dans certaines situations, vous devrez décider vite, sans préparation, parce que la vie vous bouscule et que vous devez vous installer ailleurs.

Au-delà des considérations économiques, votre choix vous permettra-t-il de faciliter votre vie personnelle (réseau, voisinage, proximité de la famille) ?

Le tableau que vous trouverez dans les grilles vise à favoriser votre réflexion sur cet important aspect de votre cheminement. Voici quelques-unes des nombreuses questions qui peuvent surgir.

## Vous êtes propriétaire ?

### ENJEUX PERSONNELS

- Vous aimez votre maison dans un bel environnement que vous avez en grande partie façonnée. Partir serait un gros sacrifice, un grand deuil : le jardin, l'atelier, contribuent à votre équilibre, votre qualité de vie.
- Les nombreuses rénovations apportées au fil des années ont comblé vos besoins.
- Les souvenirs de moments importants vécus sous ce toit, où vos enfants ont grandi, mettent un frein aux arguments économiques plaçant pour la vente.
- Par ailleurs, vos responsabilités de propriétaire peuvent devenir harassantes ; les routines saisonnières auparavant agréables vous rebutent maintenant.
- Vous pourriez toutefois continuer d'y habiter et acheter les services que vous ne pouvez ou ne voulez plus exécuter.
- Vous préférez **choisir** de partir plutôt que d'y être forcé par des événements extérieurs.
- Vous considérez que cette maison ne correspond plus à vos besoins actuels et futurs.

### ENJEUX ECONOMIQUES

- La maison est confortable et ne coûte pas cher à habiter.
- Vous préférez rester chez vous et acheter des services pour l'entretien de votre propriété. Informez-vous des programmes, services et ressources qui peuvent soutenir ce choix (annexe H).
- La maison constitue toutefois un actif important qui peut servir de levier vers un nouveau mode de vie.
- Avez-vous une idée réaliste de la valeur marchande de votre propriété ?
- Des améliorations ou travaux doivent-ils être faits avant de passer aux démarches de mise en vente ?
- Vous devez vendre afin de réaliser un profit qui sécurisera votre situation financière.
- Si vous avez encore des versements hypothécaires, vous craignez d'être incapable de supporter cette charge à la retraite.

## Vous êtes locataire ?

### ENJEUX PERSONNELS

- Le logement que vous occupez répond-il encore à vos besoins ? (grandeur, coût, endroit)
- Vous souhaitez changer de quartier, de ville ?
- Vous voulez vous rapprocher de vos amis, de votre famille, de services ?
- Vous voulez un logement plus petit, plus moderne ?
- Quelqu'un vous offre de partager son logement ou sa maison ?

### ENJEUX ECONOMIQUES

- Les coûts d'un déménagement et d'une réinstallation vous font hésiter.
- Vous cherchez un loyer moins cher ou un logement qui offre la possibilité d'une colocation.
- Vous savez qu'il existe des logements communautaires réservés aux aînés et cette formule vous intéresse.

Évaluez les avantages personnels et économiques de votre prochain logis. Tenez aussi compte de la distance des services et des coûts de transport qui y sont associés.

## Quelques choix possibles

Nous abordons ici de façon succincte quelques modes d'habitation qui pourraient convenir à votre situation et qui méritent quelques informations complémentaires.

### LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE

Habiter dans un logement communautaire convient à de nombreuses personnes souhaitant un environnement sécuritaire, abordable et permettant un certain niveau de vie sociale. Il existe plusieurs formules, du HLM réservé aux personnes à faible revenu jusqu'au logement en coopérative à prix abordable et exigeant un certain niveau d'implication. Vous trouverez à l'annexe L les coordonnées des ressources en habitation communautaire de votre région. Rappelez-vous cependant que ce type d'habitation, bénéficiant de subventions gouvernementales, fait l'objet d'une très forte demande et que les listes d'attente sont longues.

### LA MAISON INTERGENERATIONNELLE

Ce type d'habitation est souvent le fruit d'une entente entre les membres d'une famille afin d'aménager ou d'agrandir la maison familiale pour s'y loger dans des espaces distincts. Cette solution comporte une large part de subjectivité et d'attentes entretenues entre les membres de la famille qui cohabiteront. Elle implique aussi souvent des rénovations importantes et coûteuses sans certitude que ce projet sera, à moyen terme, un succès au chapitre relationnel. Une discussion claire et approfondie entre les membres de la famille est souhaitable. Au besoin, la collaboration d'une ressource neutre et externe peut aider à mener à bien cette discussion et à bien dégager les enjeux de cette décision.

## Utiliser la valeur nette de sa maison en recourant :

### • A LA MARGE DE CREDIT HYPOTHECAIRE

Ce produit financier est offert aux propriétaires dont la maison présente une valeur marchande supérieure à celle de l'hypothèque restante. Notariée, cette marge de crédit donne accès à un maximum de liquidité prédéterminée par l'institution financière sans avoir à faire de demande d'emprunt puisque la maison lui sert de garantie. Cette opportunité peut être fort utile et pertinente dans certaines situations comme le règlement de dettes coûteuses car les taux d'intérêts sont beaucoup plus avantageux. Comme il s'agit ici d'une marge de crédit, vous n'êtes pas obligé de rembourser un montant fixe chaque mois mais plutôt un montant minimum représentant les intérêts mensuels sur le solde. Cet aspect est très facilitant mais aussi glissant ! Le recours à ce produit requiert donc une forte discipline : gardez la tête froide car c'est votre maison que vous maintenez ainsi hypothéquée et vous devez le faire pour les bonnes raisons !

### • AU PRET HYPOTHECAIRE

Ce prêt finance l'achat d'une maison ou d'un autre bien immobilier en prenant cette propriété en garantie en cas de non-paiement. Notarié, ce genre de prêt comporte des *termes* (période de 1 à 5 ans) avec des modalités de remboursement précises : taux d'intérêt, rythme et montant des versements (comprenant capital et intérêts). Le prêt hypothécaire est consenti sur une période maximale de 25 ans (*amortissement*). Il peut faire l'objet d'une réouverture pour certaines situations de grands besoins de liquidité, si la valeur de la maison le permet.

### • A L'HYPOTHEQUE INVERSEE

Ce type d'hypothèque permet de recevoir, à un rythme déterminé avec l'institution financière, des montants d'argent qui constituent une sorte d'avance sur la vente de votre propriété. Les taux d'intérêts élevés sur ces avances peuvent faire en sorte que la maison atteint rapidement son taux de saturation. Ainsi, peu à peu, votre maison devient la propriété d'une institution financière qui vous l'achète au fil des années en vous versant des montants d'argent. Ultimement, votre actif ne vous appartient plus. Cette solution doit être envisagée en dernier recours et avec la plus grande prudence.