

Marge de crédit hypothécaire

C'est quoi ?

La marge de crédit hypothécaire utilise la résidence comme *garantie*. Il s'agit d'un crédit préapprouvé par une institution financière, qui permet d'utiliser au besoin le crédit disponible, jusqu'à concurrence de la limite préétablie. La marge de crédit est un *crédit variable* : à mesure que le *capital* est remboursé, les sommes redeviennent disponibles pour toute nouvelle utilisation. Le *taux d'intérêt* sur une marge de crédit est fixe ou variable, et le *capital* est remboursable en tout temps sans pénalité.

La marge de crédit hypothécaire est accessible aux propriétaires dont la résidence a une valeur nette (la différence entre la valeur marchande et le *solde* sur le prêt hypothécaire) d'au moins 20 %. La limite du crédit accordé va jusqu'à 80 % de la valeur marchande de la propriété. La marge de crédit hypothécaire peut être subdivisée : une partie qui correspond à un prêt fermé (avec remboursement constant et amortissement) et une partie qui est la marge de crédit proprement dite. Selon le contrat, l'institution peut n'exiger que le remboursement mensuel des intérêts ou exiger un montant supérieur, qui inclue les intérêts et une partie de *capital*.

Utilisation courante

La marge de crédit hypothécaire est principalement utile pour des achats importants liés à la maison, telles des rénovations. En pratique, ce type de crédit est aussi utilisé pour l'achat d'un véhicule ou pour la *consolidation de dettes*.

Note : Les termes qui apparaissent en italique dans le texte sont définis à la fiche A : Information préalable.

+ Avantages

- La flexibilité de ce type de crédit est très pratique, car l'argent est disponible en tout temps, rapidement.
- La marge de crédit peut être associée au compte bancaire, ce qui permet d'éviter les découverts (causés par des chèques ou prélèvements sans provision) puisque les sommes nécessaires y seront prélevées si le montant qui se trouve au compte bancaire est insuffisant.
- Les *taux d'intérêt* sont moins élevés que ceux des cartes de crédit, des prêts personnels et même que ceux des marges de crédit personnelles.
- La limite de crédit de ce type de marge est habituellement plus élevée que celle d'une marge de crédit personnelle.

- Inconvénients

- Des frais importants peuvent être exigés pour l'obtention d'une marge de crédit hypothécaire : évaluation de la propriété, notaire, etc.
- Le risque de s'engager dans une spirale d'endettement est bien réel si le consommateur ne rembourse pas réellement les sommes utilisées, c'est-à-dire s'il ne fait que payer les intérêts et laisse s'accumuler le *capital*. La maison pourra n'être jamais remboursée dans le délai prévu initialement. Si le *capital* prend trop de temps à être remboursé, cela peut entraîner une hausse du *taux d'intérêt*, la fermeture de la marge ou sa conversion en prêt.
- On paie de l'intérêt sur un montant retiré d'une marge de crédit dès la date du retrait.
- En cas d'incapacité à rembourser, l'emprunteur peut perdre sa propriété, puisqu'elle est donnée en *garantie* pour l'ensemble des dettes (et non seulement pour le prêt qui aura servi à son achat).



Bon à savoir

- Il ne faut pas hésiter à négocier à la baisse le *taux d'intérêt*.
- Ce type de crédit n'est pas recommandé si l'on a tendance à perdre le contrôle de ses dépenses.
- Avec les montants préapprouvés de la marge de crédit, il est possible de payer une dette comportant des *frais de crédit* plus élevés. Cette option permet de réduire les coûts liés aux intérêts. Mais l'on doit suivre un plan de remboursement rigoureux, car sinon, la situation ne fera qu'empirer. En ce sens, établir un budget réaliste demeure incontournable.
- Un *taux d'intérêt* moindre peut quand même se traduire par davantage d'intérêts à payer au final, si les paiements s'échelonnent sur une période plus longue.