

Comprendre l'assurance prêt hypothécaire

En quoi consiste l'assurance prêt hypothécaire?

L'assurance prêt hypothécaire (ou assurance hypothécaire) est une police d'assurance qui protège les prêteurs (banques) contre les défauts de paiements hypothécaires de la part d'un emprunteur. De manière générale, un prêt hypothécaire est considéré en défaut si un paiement n'est pas effectué à la date d'échéance prévue, mais il existe d'autres circonstances où un prêt peut être considéré en défaut. Si une propriété est vendue en raison d'un défaut de paiement hypothécaire mais que la vente ne génère pas suffisamment d'argent pour régler le solde impayé et tous les coûts, frais et intérêts connexes, l'assureur paiera la différence à Banque Équitable, qui sera alors en droit de réaliser ses garanties contre chaque emprunteur, personnellement, pour cette défaillance.

Dans quel contexte une assurance prêt hypothécaire doit-elle être souscrite?

En vertu des lois fédérales, si le montant du prêt hypothécaire est supérieur à 80 % de la valeur de la propriété (p. ex. la mise de fonds est inférieure à 20 % du prix d'achat de la maison), le prêt hypothécaire est réputé être une hypothèque à ratio élevé et il est nécessaire de souscrire une assurance prêt hypothécaire. Si le montant du prêt hypothécaire est inférieur à 80 % du prix d'achat de la maison (p. ex. la mise de fonds correspond à 20 % ou plus du prix d'achat de la maison), l'emprunteur sera admissible à un prêt hypothécaire à faible ratio (ou ordinaire) qui ne nécessite pas d'assurance prêt hypothécaire. Dans certains cas, un prêteur peut exiger qu'une assurance prêt hypothécaire soit souscrite même pour des hypothèques à bas ratio. L'assurance prêt hypothécaire n'est pas offerte pour les maisons dont le prix d'achat est égal ou supérieur à un million de dollars ou dont la période d'amortissement est supérieure à 25 ans.

L'assurance prêt hypothécaire permet aux emprunteurs admissibles d'acheter des maisons avec une mise de fonds inférieure à 20 % à la condition qu'ils respectent les critères d'emprunt de la banque de même que les critères de souscription de l'assureur hypothécaire.

L'assurance prêt hypothécaire ne protège que nous; elle ne vous protège pas ni ne préserve vos droits sur la propriété.

Banque Équitable traite avec les assureurs hypothécaires suivants :

- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
- Sagen
- Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty (Canada Guaranty)

Qui acquitte les primes d'assurance prêt hypothécaire?

Les assureurs hypothécaires facturent une prime pour l'assurance prêt hypothécaire. Nous payons cette prime à l'assureur hypothécaire et vous en exigeons le remboursement par la suite. Vous pouvez acquitter celle-ci immédiatement en un versement forfaitaire ou choisir de l'ajouter au montant de votre prêt hypothécaire, auquel cas vous paierez des intérêts sur le montant total emprunté. Vous devrez également payer les taxes de vente provinciales applicables, lesquelles doivent être réglées séparément.

Comment les primes d'assurance prêt hypothécaire sont-elles calculées?

La prime d'assurance prêt hypothécaire est calculée selon un pourcentage du montant emprunté. Le montant de la prime est fonction d'un certain nombre de facteurs, notamment du montant de votre mise de fonds, du ratio prêt-valeur, de la période d'amortissement hypothécaire et de votre situation d'emploi.

L'assureur hypothécaire détermine les facteurs qui sont utilisés pour les calculs et le montant de la prime. Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des primes d'assurance hypothécaire et les taux, veuillez consulter les sites Web suivants :

- www.cmhc-schl.gc.ca
- www.sagen.ca
- www.canadaguaranty.ca

Voici certains facteurs dont l'assureur hypothécaire peut tenir compte en calculant la prime d'assurance prêt hypothécaire :

Valeur indiquée de la propriété	Le montant le moins élevé entre le prix d'achat et la valeur de la propriété, selon l'information que vous avez fournie.
Ratio prêt-valeur (RPV)	Il s'agit du capital (moins la prime d'assurance prêt hypothécaire) divisé par la valeur indiquée de la propriété. Plus le prêt hypothécaire est élevé par rapport à la valeur indiquée de la propriété, plus la prime sera élevée.
Période d'amortissement	La période nécessaire pour rembourser la totalité du prêt hypothécaire, en supposant que le taux d'intérêt ne changera pas pendant la durée du prêt hypothécaire.
Mise de fonds non traditionnelle	Le taux de la prime peut être plus élevé si l'emprunteur a recours à des sources non traditionnelles de mise de fonds, notamment des fonds empruntés ou des dons.
Situation d'emploi	La prime pourrait être plus élevée si l'emprunteur est un travailleur autonome.
Type de prêt hypothécaire	À titre d'exemple, une hypothèque de deuxième rang, une hypothèque sur résidence secondaire, un refinancement d'un prêt déjà assuré.

L'exemple ci-dessous illustre la façon dont la prime d'assurance prêt hypothécaire est calculée :

Valeur indiquée de la propriété	200 000 \$
Mise de fonds	15 % = 30 000 \$
Prêt hypothécaire	200 000 \$ - 30 000 \$ = 170 000 \$
Amortissement	25 ans
Ratio prêt-valeur	170 000 \$ ÷ 200 000 \$ = 85 %
Taux de la prime	1,85 %
Prime d'assurance prêt hypothécaire	170 000 \$ x 1,85 % = 3 145,00 \$

Banque Équitable impute aux emprunteurs le coût réel de l'assurance prêt hypothécaire et toutes les taxes applicables. Le coût réel correspond au montant que la banque a dû acquitter pour la prime d'assurance prêt hypothécaire. Vous trouverez le nom de l'assureur et la prime associée à votre prêt hypothécaire dans votre lettre d'engagement ainsi que dans votre convention de crédit et déclaration.

Paiements/avantages/ententes entre Banque Équitable et les assureurs hypothécaires

Notre relation avec les assureurs est sans lien de dépendance. Nous ne recevons aucun paiement ni avantage venant des assureurs hypothécaires, et nous n'avons conclu aucune entente devant être divulguée aux emprunteurs.

Chaque assureur hypothécaire impose ses propres critères d'évaluation de l'emprunteur et de la propriété, et la décision à savoir si un prêt hypothécaire peut être assuré lui revient; elle n'est pas prise par Banque Équitable. Bien que Banque Équitable puisse approuver une demande de prêt hypothécaire et fournir une lettre d'engagement, la demande d'assurance prêt hypothécaire peut être refusée par l'assureur. Le cas échéant, Banque Équitable ne pourra pas accorder le prêt à moins qu'un autre assureur hypothécaire soit prêt à assurer l'hypothèque.

Si vous avez des questions au sujet de l'assurance prêt hypothécaire, veuillez communiquer avec nous en composant le 1-866-407-0004.