

Qu'est-ce que l'assurance hypothécaire et pourquoi la Banque l'exige-t-elle?

De par la loi, les banques canadiennes ne peuvent fournir du financement hypothécaire qu'aux acheteurs admissibles dont la mise de fonds est d'au moins 20 %, sauf si le prêt hypothécaire est assuré contre le défaut de paiement. L'assurance hypothécaire aide les acheteurs à acquérir une maison et à commencer à se constituer un patrimoine plus rapidement.

L'assurance contre le défaut de paiement peut également être requise par la Banque Scotia pour un emprunteur qui dispose d'une mise de fonds supérieure à 20 %, si l'immeuble est situé dans une région éloignée ou si l'emprunteur est admissible en vertu d'un programme spécial comportant un risque plus élevé.

L'assurance hypothécaire protège les prêteurs dans le cas où un emprunteur manque à ses obligations au titre de son prêt hypothécaire. Elle ne protège pas l'emprunteur ni la caution. Si un emprunteur manque à ses obligations, l'assureur peut superviser l'ensemble de la procédure judiciaire et l'exécution du paiement. De plus, l'assureur indemnise le prêteur advenant un manque à gagner après que l'immeuble a été vendu et que les dépenses ont été payées. L'emprunteur défaillant demeure responsable de tout solde dû sur le prêt hypothécaire, et le prêteur ou l'assureur hypothécaire peut engager une poursuite contre l'emprunteur si des montants sont en souffrance à la suite de la vente de l'immeuble.

Les fournisseurs d'assurance hypothécaire approuvés par la Banque Scotia sont :

- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
- Genworth Financial Canada
- Canada Guaranty

Prime d'assurance hypothécaire*Qui paie la prime?*

La prime d'assurance hypothécaire est payée par le ou les emprunteurs au prêteur. La prime est ajoutée par la Banque Scotia au montant du capital du prêt et remboursée sur la même période d'amortissement. La taxe de vente, s'il y a lieu, est payée séparément (elle n'est pas ajoutée au montant du capital). À la date de clôture, la Banque Scotia paie l'assureur en déduisant la taxe de vente et la prime du montant du capital avancé.

Comment la prime est-elle calculée?

L'assureur calcule la prime standard sous forme de pourcentage du montant du capital du prêt. Le pourcentage est établi en fonction de la quotité du prêt hypothécaire. La quotité correspond au montant du capital (excluant la prime) divisé par le prix d'achat ou la valeur marchande, si elle est inférieure (la valeur d'emprunt). Une mise de fonds plus élevée fera baisser la quotité.

Si vous refinancez un prêt hypothécaire assuré antérieurement contre le défaut de paiement (quotité maximum de 85 %), transférez les conditions (taux d'intérêt, durée restant à courir, période d'amortissement restante et solde) de votre prêt hypothécaire à une nouvelle maison ou transférez votre prêt hypothécaire à un autre prêteur, vous pourriez être admissible au programme de transfert de l'assureur, à condition que le prêteur fasse affaire avec le même fournisseur d'assurance contre le défaut de paiement. Vous pouvez économiser de l'argent en réduisant ou en éliminant la prime sur le nouveau prêt hypothécaire.

- Si vous procédez à un transport ou à un transfert de votre prêt hypothécaire sans modifier la quotité du prêt, le montant du prêt ou la période d'amortissement, il est possible qu'une prime additionnelle ne soit pas requise.

Le tableau suivant montre un exemple des pourcentages en vigueur pour la prime qui s'applique à une transaction typique d'achat d'un immeuble résidentiel et pour la prime sur le montant de l'augmentation du prêt (prime complémentaire) qui peut s'appliquer si vous refinancez votre prêt hypothécaire assuré.

Quotité du prêt	Prime sur le montant total du prêt	Prime sur le montant de l'augmentation du prêt (prime complémentaire)
Jusqu'à 65 % inclusivement	0,60 %	0,60 %
Jusqu'à 75 % inclusivement	0,75 %	2,60 %
Jusqu'à 80 % inclusivement	1,25 %	3,15 %
Jusqu'à 85 % inclusivement	1,80 %	4,00 %*
Jusqu'à 90 % inclusivement	2,40 %	4,90 %*
Jusqu'à 95 % inclusivement	3,60 %	5,65 %*

*refinancement non offert

Remarques :

1. Les calculs sont basés sur une période d'amortissement de 25 ans. Pour la prime sur le montant de l'augmentation du prêt (prime complémentaire), il est présumé que la période d'amortissement restante initiale n'a pas changé.
2. Les programmes spéciaux pouvant donner lieu à des primes plus élevées sont notamment :
 - Programme de prêts hypothécaires *Scotia*^{MD} pour travailleurs autonomes
 - Programme *Scotia d'acquisition de résidences secondaires* – Immeubles de type B
 - Prolongation de la période d'amortissement pour les transactions comportant un transfert ou un refinancement (amortissement pondéré).
3. Dans le cas du programme de transfert de l'assureur et des refinancements, la prime correspond au moins élevé des résultats suivants : prime sur le montant total du prêt ou prime sur le montant de l'augmentation du prêt (prime complémentaire).
4. Le montant exact de la prime sera calculé lorsque votre demande de prêt hypothécaire est approuvée.
5. Les primes d'assurance hypothécaire ne sont pas remboursables si vous effectuez un remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire.
6. Si vous achetez une maison éconergétique ou effectuez des rénovations qui permettent d'économiser de l'énergie, vous pourriez être admissible à un remboursement de 10 % de vos primes d'assurance hypothécaire. Veuillez consulter le site Web des assureurs hypothécaires pour plus de détails.

Exemple de calcul de la prime lors de l'achat d'une nouvelle maison :

Montant du prêt hypothécaire	100 000 \$
Quotité du prêt	90 %
Prime sur le montant total du prêt (%)	2,40 %
Prime payable	2,40 % x 100 000 \$ = 2 400,00 \$

Veuillez consulter le site Web des assureurs pour de plus amples renseignements sur les divers programmes d'assurance hypothécaire. www.schl.ca, www.genworth.ca, ou www.canadaguaranty.ca.

Ce document d'information est émis en date du 29 février 2016 et peut être modifié sans préavis.