

Ce qu'il faut savoir au sujet de l'assurance hypothécaire

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) et
- Genworth Financial Canada

Pour plus de renseignements sur l'assurance hypothécaire, nous vous invitons à visiter le site Web des assureurs à www.schl.ca ou à www.genworth.ca.

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. Dans le cas des prêts hypothécaires liés à un programme *Crédit intégré Scotia*^{MD}, la quotité correspond à la somme de toutes les composantes du prêt hypothécaire divisée par la valeur d'emprunt. La prime d'assurance hypothécaire est ajoutée au montant du capital de l'une des composantes du prêt hypothécaire.

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 transférez 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.
- Si vous refinancez votre prêt hypothécaire et conservez le même fournisseur d'assurance contre le défaut de paiement, le montant de votre prime pourrait être inférieur à celui qui serait demandé pour un nouveau prêt hypothécaire. Veuillez consulter le tableau suivant.

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	0,50 %	0,50 %
Jusqu'à 75 % inclusivement	0,65 %	2,25 %
Jusqu'à 80 % inclusivement	1,00 %	2,75 %
Jusqu'à 85 % inclusivement	1,75 %	3,50 %
Jusqu'à 90 % inclusivement	2,00 %	S/O
Jusqu'à 95 % inclusivement	2,75 %	S/O

Remarques :

- 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.
- Des surprimes peuvent s'appliquer pour la prolongation de la période d'amortissement :
 - plus de 25 ans, jusqu'à 30 ans inclusivement : 0,20 %
- 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
 - Prêt hypothécaire *Scotia avec mise de fonds-cadeau*^{MD}
 - Prolongation de la période d'amortissement pour les transactions comportant un transfert ou un refinancement (amortissement pondéré).
- S'il s'agit d'un refinancement dans le cadre du programme de transfert de l'assureur, 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).
- Le montant exact de la prime sera calculé lorsque votre demande de prêt hypothécaire est approuvée.
- Les primes d'assurance hypothécaire ne sont pas remboursables si vous effectuez un remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire.
- 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.
- Dans le cas d'un prêt hypothécaire à la construction à avances échelonnées, la Banque Scotia paie l'assureur en soustrayant la taxe de vente et la prime de la première avance. Vous pourriez avoir droit au remboursement d'une partie de la taxe de vente et de la prime si le montant du capital n'a pas été décaissé en totalité. Pour des renseignements plus détaillés, veuillez consulter votre Contrat de crédit à un particulier.

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 (%)	2,00 %
Prime payable	2,00 % x 100 000 \$ = 2 000,00 \$

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

La Banque Scotia et les assureurs hypothécaires Paiements / Avantages / Ententes

La Banque Scotia n'a pas conclu ni ne conclura d'entente afin de recevoir des paiements ou des avantages de la part de ses fournisseurs d'assurance hypothécaire approuvés. Cette déclaration s'applique aux périodes suivantes :

- Le trimestre d'exercice en cours et les trois trimestres d'exercice subséquents.
Remarque : Les trimestres d'exercice de la Banque Scotia commencent le 1^{er} novembre, le 1^{er} février, le 1^{er} mai et le 1^{er} août.

Ce document d'information est émis en date du 18 mars 2011 et peut être modifié sans préavis.