

Qu'est-ce que l'assurance hypothécaire contre le défaut de paiement 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
- Sagen
- Canada Guaranty

Quelle est la mise de fonds minimale pour les achats?

La mise de fonds minimale pour un prêt hypothécaire assuré est de 5 % si le coût d'achat ne dépasse pas 500 000 \$ et de 10 % pour la portion du coût d'achat supérieure à 500 000 \$ et inférieure à 1 500 000 \$. Actuellement, l'assurance hypothécaire contre le défaut de paiement n'est pas offerte si le coût d'achat est de 1 500 000 \$ ou plus.

L'assurance hypothécaire contre le défaut de paiement est-elle seulement offerte pour les achats?

Non, certaines exceptions peuvent s'appliquer à condition de répondre à des exigences supplémentaires.

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 (auquel cas le taux d'intérêt du prêt hypothécaire s'applique à la prime), à moins que vous ne la régliez dès le départ en versant un paiement unique. La taxe de vente, s'il y a lieu, est payée séparément par l'emprunteur (elle n'est pas ajoutée à votre montant en 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. Pour tous les coûts d'assurance hypothécaire contre le défaut de paiement qui ne sont pas ajoutés au capital du prêt, l'emprunteur doit payer l'écart entre le montant en capital avancé et le coût d'achat.

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 de l'évaluation, si elle est inférieure (la valeur d'emprunt). Une mise de fonds plus élevée fait baisser la quotité. Le montant de la prime peut aussi varier en fonction d'autres facteurs, tels que la période d'amortissement et l'importance de la mise de fonds.

Si vous transportez les conditions (taux d'intérêt, durée restante, 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 ci-dessous est un exemple des pourcentages de prime pour un achat typique d'immeuble résidentiel.

Quotité du prêt	Prime sur le montant total du prêt
Jusqu'à 65 % inclusivement	0,60 %
De 65,01 % à 75 %	1,70 %
De 75,01 % à 80 %	2,40 %
De 80,01 % à 85 %	2,80 %
De 85,01 % à 90 %	3,10 %
De 90,01 % à 95 %	4,00 %

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

Montant du prêt hypothécaire	400 000 \$
Quotité du prêt	90 %
Prime sur le montant total du prêt (%)	3,10 %
Prime payable (taxes en sus)	3,10 % x 400 000 \$ = 12 400,00 \$

Remarques :

1. Les calculs sont basés sur une période d'amortissement de 25 ans.
2. Les prêts hypothécaires assujettis à un programme spécial pouvant donner lieu à des primes plus élevées.
3. Les données ci-dessus sont fournies à titre d'exemple seulement; la prime exacte et les taxes applicables sont calculées lorsque votre demande de prêt hypothécaire est approuvée.
4. Les primes d'assurance hypothécaire ne sont pas remboursables si vous effectuez un remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire.
5. Si vous achetez une maison éconergétique ou effectuez des rénovations qui permettent d'économiser de l'énergie, vous pourriez être admissible à un remboursement d'un pourcentage de vos primes d'assurance hypothécaire. Veuillez consulter le site Web des assureurs hypothécaires pour plus de détails.

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

www.schl.ca, www.sagen.ca, ou www.canadaguaranty.ca.

Ce document d'information est émis en date du 15 décembre 2024 et peut être modifié sans préavis.

Qu'est-ce que l'assurance hypothécaire contre le défaut de paiement 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
- Sagen
- Canada Guaranty

Quelle est la mise de fonds minimale pour les achats?

La mise de fonds minimale pour un prêt hypothécaire assuré est de 5 % si le coût d'achat ne dépasse pas 500 000 \$ et de 10 % pour la portion du coût d'achat supérieure à 500 000 \$ et inférieure à 1 500 000 \$. Actuellement, l'assurance hypothécaire contre le défaut de paiement n'est pas offerte si le coût d'achat est de 1 500 000 \$ ou plus.

L'assurance hypothécaire contre le défaut de paiement est-elle seulement offerte pour les achats?

Non, certaines exceptions peuvent s'appliquer à condition de répondre à des exigences supplémentaires.

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 (auquel cas le taux d'intérêt du prêt hypothécaire s'applique à la prime), à moins que vous ne la régliez dès le départ en versant un paiement unique. La taxe de vente, s'il y a lieu, est payée séparément par l'emprunteur (elle n'est pas ajoutée à votre montant en 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. Pour tous les coûts d'assurance hypothécaire contre le défaut de paiement qui ne sont pas ajoutés au capital du prêt, l'emprunteur doit payer l'écart entre le montant en capital avancé et le coût d'achat.

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 de l'évaluation, si elle est inférieure (la valeur d'emprunt). Une mise de fonds plus élevée fait baisser la quotité. Le montant de la prime peut aussi varier en fonction d'autres facteurs, tels que la période d'amortissement et l'importance de la mise de fonds.

Si vous transportez les conditions (taux d'intérêt, durée restante, 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 ci-dessous est un exemple des pourcentages de prime pour un achat typique d'immeuble résidentiel.

Quotité du prêt	Prime sur le montant total du prêt
Jusqu'à 65 % inclusivement	0,60 %
De 65,01 % à 75 %	1,70 %
De 75,01 % à 80 %	2,40 %
De 80,01 % à 85 %	2,80 %
De 85,01 % à 90 %	3,10 %
De 90,01 % à 95 %	4,00 %

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

Montant du prêt hypothécaire	400 000 \$
Quotité du prêt	90 %
Prime sur le montant total du prêt (%)	3,10 %
Prime payable (taxes en sus)	3,10 % x 400 000 \$ = 12 400,00 \$

Remarques :

1. Les calculs sont basés sur une période d'amortissement de 25 ans.
2. Les prêts hypothécaires assujettis à un programme spécial pouvant donner lieu à des primes plus élevées.
3. Les données ci-dessus sont fournies à titre d'exemple seulement; la prime exacte et les taxes applicables sont calculées lorsque votre demande de prêt hypothécaire est approuvée.
4. Les primes d'assurance hypothécaire ne sont pas remboursables si vous effectuez un remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire.
5. Si vous achetez une maison éconergétique ou effectuez des rénovations qui permettent d'économiser de l'énergie, vous pourriez être admissible à un remboursement d'un pourcentage de vos primes d'assurance hypothécaire. Veuillez consulter le site Web des assureurs hypothécaires pour plus de détails.

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

www.schl.ca, www.sagen.ca, ou www.canadaguaranty.ca.

Ce document d'information est émis en date du 15 décembre 2024 et peut être modifié sans préavis.