



Renseignements sur l'assurance prêt hypothécaire

Banque Canadienne Impériale de Commerce

Qu'est-ce que l'assurance prêt hypothécaire?

L'assurance prêt hypothécaire protège le prêteur, et non l'emprunteur, des pertes qui peuvent découler du défaut de paiement de l'emprunteur hypothécaire. Par exemple, si l'emprunteur est en défaut aux termes du prêt hypothécaire et que le produit de la vente de la propriété n'est pas suffisant pour payer au prêteur le montant dû aux termes du prêt hypothécaire, l'assureur hypothécaire paiera au prêteur la totalité ou une partie de la différence. Cependant, l'emprunteur perd quand même la propriété et le prêteur ou l'assureur hypothécaire peut tout de même engager des procédures judiciaires contre l'emprunteur pour le recouvrement de tout montant non remboursé par la vente de la propriété.

Dans quelles situations l'assurance prêt hypothécaire est-elle exigée?

Si le montant du prêt hypothécaire dépasse 80 % de la valeur de propriété, le prêt hypothécaire est « à ratio élevé » et la loi fédérale canadienne stipule que le prêt hypothécaire doit être couvert par l'assurance prêt hypothécaire. En d'autres mots, si le montant d'argent payé par un emprunteur en guise de mise de fonds est inférieur à 20 % du prix d'achat de la maison, l'assurance prêt hypothécaire est requise. Si la mise de fonds équivaut à 20 % ou plus du prix d'achat, l'emprunteur est admissible à un prêt hypothécaire à faible ratio (ordinaire) qui ne nécessite pas d'assurance prêt hypothécaire. Dans certains cas, un prêteur peut exiger une assurance prêt hypothécaire pour des prêts hypothécaires à faible ratio.

Si l'assurance prêt hypothécaire est requise, le prêteur doit prendre les dispositions pour souscrire la garantie, tandis que l'emprunteur doit en assumer les coûts.

L'assurance prêt hypothécaire est actuellement offerte par le gouvernement fédéral par l'intermédiaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et par divers assureurs privés, comme Genworth Financial Canada (Genworth) et la Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty (Canada Guaranty).

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

L'assureur calcule la prime d'assurance prêt hypothécaire selon le montant du prêt hypothécaire, le rapport prêt-valeur et un certain nombre d'autres facteurs (voir ci-dessous). En général, les taux des primes d'assurance pour les nouveaux prêts hypothécaires varient entre 0,6 % et 4,50 % du montant du prêt.

Si un prêt hypothécaire déjà assuré est transféré à une nouvelle propriété ou refinancé, l'assureur calcule habituellement la prime d'assurance prêt hypothécaire en fonction de l'augmentation du capital du prêt et du rapport prêt-valeur associé au montant total du prêt hypothécaire. Dans certains cas, la prime d'assurance prêt hypothécaire sera moins élevée si elle est calculée selon le capital total du nouveau prêt hypothécaire que si elle est calculée seulement en fonction du montant de l'augmentation. En règle générale, les taux de prime varient entre 0,6 % et 6,60 % de l'augmentation du montant du prêt hypothécaire, ou entre 0,6 % et 4,50 % du montant total du prêt hypothécaire, selon le moins élevé des deux montants.

Si le prêt hypothécaire transféré à une nouvelle propriété ou refinancé n'était pas assuré, il peut être nécessaire d'assurer le nouveau prêt hypothécaire. Le cas échéant, les primes d'assurance prêt hypothécaire sont déterminées selon le montant total du prêt hypothécaire.

Voici quelques-uns des facteurs pris en considération par l'assureur hypothécaire pour établir le taux de la prime d'assurance :

Rapport prêt-valeur	Plus le montant du prêt hypothécaire est élevé relativement à la valeur de votre propriété, plus le taux de la prime est élevé.
Travailleur autonome	Le taux de la prime peut être plus élevé si l'emprunteur est un travailleur autonome.
Mise de fonds non traditionnelle	Le taux de la prime peut être plus élevé si l'emprunteur utilise des sources de mise de fonds non traditionnelles, p. ex. fonds empruntés, dons ou travail (100 % de la mise de fonds).

Renseignements sur l'assurance prêt hypothécaire - Banque Canadienne Impériale de Commerce

Exemple

Voici comment l'assureur calcule la prime d'assurance prêt hypothécaire :

Tina songe à acheter une maison de 200 000 \$ à l'aide d'une mise de fonds de 35 000 \$. La mise de fonds de Tina correspond à 17,5 % du prix d'achat de la maison.

$$35\ 000\ \$ \div 200\ 000\ \$ \times 100 = 17,5\ \%$$

Comme la mise de fonds de Tina est inférieure à 20 % du prix d'achat, l'assurance prêt hypothécaire est exigée pour son prêt de 165 000 \$.

Dans cette situation :

- la prime d'assurance prêt hypothécaire sera ajoutée au montant du prêt, plutôt que payée avant la clôture de la vente;
- le taux de la prime d'assurance prêt hypothécaire est de 2,80 %;
- le prêt hypothécaire sera amorti sur 25 ans;
- le taux d'intérêt du prêt hypothécaire est de 5 % et est composé semestriellement.

Donc, la prime d'assurance prêt hypothécaire est de $165\ 000\ \$ \times 2,80\ \% = 4\ 620\ \$$.

Le montant total du prêt hypothécaire sera de $165\ 000\ \$ + 4\ 620\ \$ = 169\ 620\ \$$.

Dans l'exemple ci-dessus, la prime d'assurance prêt hypothécaire est de 4 620 \$ et est ajoutée au capital du prêt hypothécaire. L'ajout de la prime au prêt hypothécaire augmente les paiements mensuels de 960 \$ à 987 \$ et au terme de la période d'amortissement de 25 ans, l'assurance prêt hypothécaire aura coûté à Tina 3 441 \$ supplémentaires en intérêt. Tina peut prendre des dispositions pour payer la prime avant la clôture de la vente si elle ne veut pas que le montant de la prime soit ajouté au montant du prêt hypothécaire.

Veillez noter que les primes sont assujetties à la taxe de vente provinciale, s'il y a lieu. La taxe de vente provinciale ne peut pas être ajoutée au montant du prêt hypothécaire, et l'emprunteur doit payer la taxe de vente provinciale applicable.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la SCHL, Genworth ou Canada Guaranty, consultez les sites suivants :

- www.cmhc.ca
- www.genworth.ca
- www.canadaguaranty.ca

Vous pouvez aussi consulter un conseiller CIBC au centre bancaire le plus près de chez vous ou appeler le Centre Services bancaires téléphoniques CIBC au numéro sans frais 1 800 465-2422.