

## **FAITS ET TERMES RELATIFS À L'INDUSTRIE DE L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE**

### **Qu'est-ce que l'assurance prêt hypothécaire, également connue sous le nom d'assurance hypothèque ?**

- Au Canada, l'assurance prêt hypothécaire est requise en vertu de la loi fédérale sur les services financiers pour les acheteurs de maison qui versent une mise de fonds inférieure à 20 p. 100 sur une propriété.
- Il ne s'agit pas d'assurance-vie ni d'assurance-invalidité. L'assurance prêt hypothécaire transfère le risque de défaut de paiement du prêteur à l'assureur prêt hypothécaire.
- L'assurance prêt hypothécaire favorise l'accession à la propriété aux emprunteurs qui bénéficient de prêts hypothécaires à mise de fonds peu élevée.
- L'assurance prêt hypothécaire permet aux emprunteurs de profiter des mêmes taux d'intérêt hypothécaire peu élevés que les acheteurs qui ont versé des mises de fonds de 20 p. 100 ou plus.
- Les prêteurs prennent les dispositions relatives à l'assurance prêt hypothécaire au nom des acheteurs de maison.
- Genworth Financial Canada et la SCHL fournissent la majorité des transactions d'assurance prêt hypothécaire au Canada.
- De plus amples renseignements sur l'assurance prêt hypothécaire sont offerts à [www.genworth.ca](http://www.genworth.ca)

### **Prêt hypothécaire « à ratio élevé »**

- Dans le cadre des prêts hypothécaires « à ratio élevé », quelquefois appelés prêts hypothécaires « à mise de fonds peu élevée », l'acheteur peut verser une mise de fonds inférieure à 20 p. 100.
- Le seuil précédent correspondait à une mise de fonds de 25 p. 100. La législation fédérale l'a réduite récemment à 20 p. 100.
- Les prêts hypothécaires à ratio élevé constituent près de la moitié du marché canadien des prêts hypothécaires, soit environ 450 000 prêts hypothécaires en 2006.
- Au Canada, 95 p. 100 des prêts hypothécaires à ratio élevé sont des prêts hypothécaires préférentiels.

### **Prêt hypothécaire sous-préférentiel**

- Ces prêts hypothécaires, plus courants aux États-Unis, **ne sont pas** identiques aux prêts hypothécaires à ratio élevé.
- Un prêt hypothécaire sous-préférentiel correspond à un prêt hypothécaire accordé à une personne qui a éprouvé récemment de graves difficultés en matière de crédit.
- Il n'est pas fondé sur la mise de fonds de l'acheteur ni sur le type d'emploi occupé par l'acheteur.
- Les prêts hypothécaires sous-préférentiels représentent environ 5 p. 100 ou moins du marché canadien des prêts hypothécaires. Ils constituent environ 20 p. 100 du marché américain.

## **Prêt hypothécaire à taux variable à options sur le marché américain des prêts hypothécaires sous-préférentiels**

- Le marché canadien des prêts hypothécaires **n'offre pas** de prêts hypothécaires à taux variable à options, comme c'est le cas sur le marché américain des prêts hypothécaires sous-préférentiels.
- Les prêts hypothécaires à taux variable à options présentent des variations de paiement considérables en fonction des modifications apportées au taux d'intérêt. Le taux de lancement sur un prêt hypothécaire à taux variable à options peut augmenter au maximum de 6 points de pourcentage, ce qui signifie qu'un acheteur dont le taux de départ est de 6 p. 100 pourrait se retrouver avec un taux de prêt hypothécaire de 12 p. 100.

## **Avantages d'un prêt hypothécaire à ratio élevé assuré**

- De nombreux nouveaux acheteurs de maison se fient aux prêts hypothécaires à ratio élevé, permettant ainsi aux consommateurs d'accroître plus rapidement la valeur nette de leur maison.
- Un prêt hypothécaire à ratio élevé assuré est la manière la moins coûteuse pour les nouveaux propriétaires de maison d'entrer sur le marché – éliminant ainsi le besoin d'un investissement initial correspondant à une mise de fonds de 20 p. 100 ou plus.
- Même si les acheteurs de maison sont en mesure de verser une mise de fonds plus élevée, ils peuvent encore choisir un prêt hypothécaire à ratio élevé, ce qui leur permettra de songer à employer le montant inutilisé de la mise de fonds pour apporter immédiatement des rénovations à la maison, établir un fonds d'éducation ou effectuer tout autre placement.
- L'assurance prêt hypothécaire consiste à transférer le risque de défaut de paiement par le propriétaire de maison du prêteur à l'assureur prêt hypothécaire. Ce transfert profite aux acheteurs de maison en leur permettant d'obtenir des prêts à des taux d'intérêt inférieurs à ceux qui leur seraient autrement imposés si les prêteurs conservaient le risque de défaut de paiement.
- La fonction de transférabilité relative à l'assurance prêt hypothécaire permet aux propriétaires de maison de transférer leur prêt hypothécaire assuré initial à une nouvelle propriété, ce qui leur offre des économies considérables en évitant le coût d'une nouvelle prime d'assurance prêt hypothécaire.

## **Genworth Financial Canada**

- Au service des propriétaires de maison, Genworth Financial Canada ([www.genworth.ca](http://www.genworth.ca)) collabore avec des prêteurs, des courtiers en prêts hypothécaires, des agents immobiliers et des constructeurs afin de faciliter l'accession à la propriété pour tous les Canadiens, à un prix plus abordable.
- La compagnie allie son expérience globale en matière d'assurance prêt hypothécaire à son leadership au niveau de la technologie et du service pour offrir des produits innovants sur le marché hypothécaire.

## **Genworth Financial**

- Genworth est une importante société de portefeuille d'assurance qui répond aux besoins en matière de protection du mode de vie, de revenu de retraite, d'investissement et d'assurance prêt hypothécaire de plus de 15 millions de clients répartis dans 29 pays. Pour plus de renseignements, visitez [www.genworth.com](http://www.genworth.com).