

Unité C : Finances personnelles

Demi-cours V

DEMI-COURS V

Unité C : Finances personnelles

Durée : 11 heures

Résultat d'apprentissage général :

Apprendre à identifier et à résoudre les problèmes de consommation liés aux assurances, aux hypothèques et aux prêts. (Les prêts ont aussi été étudiés dans le cours *Mathématiques du consommateur, 11^e année.*)

Cette unité a pour but de démontrer aux élèves les raisons pour lesquelles différents types d'assurance sont offerts et de leur faire connaître les démarches relatives à l'achat d'une maison et à l'obtention d'une hypothèque.

Résultats d'apprentissage spécifiques

- C-1 Résoudre des problèmes liés à différents types d'assurances.
- C-2 Déterminer les coûts liés à l'achat d'une maison.
- C-3 Résoudre des problèmes liés aux hypothèques.
- C-4 Interpréter le coefficient du service de la dette brute.

FINANCES PERSONNELLES

Matériel d'appui

- *Explorations 12 - Les mathématiques au quotidien*
- feuilles à reproduire
- calculatrice scientifique
- tableur

RÉSULTATS D'APPRENTISSAGE
PRESCRITS

Résultat général

Apprendre à identifier et à résoudre les problèmes de consommation liés aux assurances, aux hypothèques et aux prêts.

Résultats spécifiques

C-1 Résoudre des problèmes liés à différents types d'assurances.

STRATÉGIES PÉDAGOGIQUES

Note : Le matériel de cette unité devrait être incorporé au Projet de carrière/Projet de vie du *Demi-cours VI*, puisqu'il a trait au mode de vie personnel, au budget, à la propriété, et autres.

Voici quelques types d'assurances que vous pouvez examiner :

- a) assurance-habitation pour locataires et propriétaires;
- b) assurance-vie;
- c) assurance-soins médicaux;
- d) assurance-soins dentaires;
- e) assurance-soins visuels;
- f) assurance-invalidité de longue durée.

Note : Nos explorations porteront principalement sur l'assurance-vie et l'assurance des biens. Nous découvrirons de nouveaux termes et concepts liés à l'assurance. Les définitions se trouvent dans le texte de *Explorations 12 - Les mathématiques au quotidien*, mais les élèves devront se familiariser davantage avec ces termes et concepts par des discussions et des remue-méninges. Exemples des points à discuter :

- Pourquoi une assurance-vie?
- Comment une personne peut-elle établir le montant d'assurance dont elle a besoin?
- Quels sont les différents types d'assurance-vie offerts?
- Pourquoi un fumeur doit-il payer des primes plus élevées pour son assurance-vie?
- Pourquoi les personnes doivent-elles payer des primes plus élevées lorsqu'elles vieillissent?

Exemple

Une femme fumeuse de 27 ans achète une police d'assurance-vie temporaire de 10 ans de 100 000 \$. Quelle sera sa prime mensuelle?

Solution

Utilisez les tableaux d'assurance-vie des feuilles à reproduire. Les tarifs d'assurances sont indiqués pour chaque tranche de 1 000 \$. Donc,

$$100 \times 1,34 \$ + 75,00 \$ = 209,00 \$ \text{ par année}$$

$$209,00 \$ \times 0,09 = 18,81 \$ \text{ par mois}$$

— suite

✓ Communications	Régularités
✓ Liens	✓ Résolution de problèmes
Raisonnement	Technologies de l'information
✓ Sens du nombre	Visualisation
✓ Organisation et structure	

STRATÉGIES D'ÉVALUATION

NOTES

Problème

Un homme fumeur âgé de 25 ans achète une police d'assurance-vie entière de 50 000 \$.

- a) Quelle sera sa prime annuelle?
- b) Quelle sera sa prime mensuelle?
- c) Quelle est la différence entre le montant de la prime annuelle et le montant total des primes mensuelles?
- d) Pourquoi les personnes préfèrent-elle payer leurs primes sur une base mensuelle?
- e) Quel montant cet homme pourrait-il épargner par année s'il ne fumait pas?

Ressources imprimées

Mathématiques du consommateur, 12^e année
 - Cinquième cours d'un demi-crédit destiné à l'enseignement à distance
 Winnipeg, MB :
 Éducation, Citoyenneté et Jeunesse Manitoba.
 — Module 1, Leçons 1, 2

RÉSULTATS D'APPRENTISSAGE
PRESCRITS

STRATÉGIES PÉDAGOGIQUES

C-1 Résoudre des problèmes liés à différents types d'assurances.
– *suite*

Notes : Le montant de 1,34 \$ provient du tableau. Le montant de 75 \$ correspond à un droit de police ajouté à toutes les primes annuelles. Les paiements mensuels sont calculés en multipliant la prime annuelle par 0,09. Parfois, les paiements mensuels sont déduits directement du compte bancaire de l'assuré; on parle alors de « primes automatiques ».

Discutez avec les élèves de l'utilité de l'assurance-habitation des locataires et des propriétaires.

- Comment doit-on décider du montant d'assurance requis?
- Pourquoi doit-on revoir avec le courtier d'assurances ce qui est couvert par la police d'assurance?
- Discutez des deux formes fondamentales d'assurance-habitation : la protection étendue et la protection multirisques.
- Discutez de l'utilité d'une assurance couvrant le contenu de condominiums et de logements.

Note : L'emplacement de la propriété affecte le coût de l'assurance-habitation.

- Secteur 1 : Métro - emplacement dans les limites de la ville
- Secteur 2 : Protégé - emplacement à moins de 300 m d'une borne-fontaine
- Secteur 3 : Semi-protégé - à l'extérieur des secteurs 1 et 2, mais à moins de 8 km d'une caserne de pompiers
- Secteur 4 : Non protégé - emplacement à plus de 8 km d'une caserne de pompiers.

Exemple

Diane et Robert possèdent une maison d'une valeur de 125 000 \$. Quel sera le coût d'une police d'assurance-habitation des propriétaires multirisques :

- a) si elle prévoit une franchise de 500 \$?
- b) si elle prévoit une franchise de 200 \$?

Solution

À l'aide du tableau des primes dans les feuilles reproductibles

- a) la prime pour 125 000 \$ est de 510 \$;

✓ Communications	Régularités
✓ Liens	✓ Résolution de problèmes
Raisonnement	Technologies de l'information
✓ Sens du nombre	Visualisation
✓ Organisation et structure	

STRATÉGIES D'ÉVALUATION

NOTES

Problèmes

1. Quel est le coût de l'assurance-habitation pour une maison qui a une valeur de remplacement de 120 000 \$?
2. Quels sont quelques-uns des facteurs qui entrent en ligne de compte lorsqu'on doit déterminer le coût d'une assurance-habitation pour un locataire ou un propriétaire?
3. Un couple possède une maison qu'il désire assurer pour 250 000 \$. Le couple n'a jamais fait de réclamation et il désire se procurer une protection multirisques. Si la franchise est de 500 \$, quelle sera la prime d'assurance?
4. Demandez aux élèves de déterminer le coût d'une assurance qu'ils devraient se procurer s'ils louaient un logement. Discutez ensemble de la valeur du contenu du logement, puis demandez-leur de calculer le coût de cette assurance.
5. Calculez le coût d'acquisition d'une assurance-soins médicaux, d'assurance-soins dentaires et d'assurance-soins visuels. Calculez le coût d'une assurance-vie entière de 50 000 \$.

RÉSULTATS D'APPRENTISSAGE
PRESCRITS

C-2 Déterminer les coûts liés à l'achat d'une maison.

STRATÉGIES PÉDAGOGIQUES

b) pour réduire la franchise à 200 \$, la prime doit être augmentée de 10 % : $510 \$ + 0,10(510 \$) = 561 \$$.

Voici quelques types d'hypothèque que vous pouvez examiner en classe;

- a) prêts hypothécaires fermés
- b) prêts hypothécaires à remboursement par anticipation
- c) prêts hypothécaires convertibles
- d) hypothèques à taux fixe
- e) hypothèques à taux variable

Discutez ensemble des différents types d'hypothèques disponibles.

Discutez aussi du type d'hypothèque qui convient le mieux aux besoins de différentes personnes.

Vous devez être en mesure de calculer les montants ci-dessous à l'aide d'une calculatrice ou d'un tableur.

- paiement
- intérêt
- capital
- solde impayé
- avoir du propriétaire
- paiements mensuels à un taux spécifique sur différentes périodes
- paiements mensuels à des taux différents sur une période en particulier
- différence entre le paiement mensuel et le paiement aux deux semaines à un taux spécifique sur une période de temps en particulier

Les élèves peuvent établir un modèle en utilisant les termes et les formules appropriés pour résoudre les problèmes.

Note : Le travail sur les calculs d'hypothèque se fait facilement au moyen d'un tableur. Les élèves devraient utiliser d'abord la formule Avoir du propriétaire, qu'on trouve dans les feuilles à reproduire, pour faire les calculs manuellement. Voici quelques étapes faciles à suivre qui les aideront :

- a) inscrire le solde impayé (l'hypothèque) et l'avoir du propriétaire (versement initial)
- b) trouver le paiement mensuel dans le tableau d'amortissement

Communications	✓ Régularités
✓ Liens	✓ Résolution de problèmes
✓ Raisonnement	✓ Technologies de l'information
✓ Sens du nombre	Visualisation
✓ Organisation et structure	

— suite

STRATÉGIES D'ÉVALUATION

NOTES

Problèmes

1. Quelle est la différence entre un prêt hypothécaire à remboursement par anticipation et un prêt hypothécaire fermé?
2. Si vous obtenez un prêt hypothécaire de 80 000 \$ pour 20 ans à un taux de 6,75 %, quel sera votre paiement mensuel? Quel serait le paiement mensuel si vous empruntiez ce montant pour une période de 15 ans?
3. Quel montant d'intérêt serait payé pour les premier et deuxième mois à la question 2 ci-dessus?

Ressource imprimée

Mathématiques du consommateur, 12^e année
 - Cinquième cours d'un demi crédit destiné à l'enseignement à distance.
 Winnipeg, MB : Éducation, Citoyenneté et Jeunesse Manitoba.
 — Module 1, Leçons 3, 4

Internet

Expérimentez avec des calculatrices hypothécaires à des sites bancaires tels que :
 <www.rbcbanqueroyale.com>
 <<http://cibc.com/ca/mortgages/index-fr.html>>
 <www.desjardins.com>

RÉSULTATS D'APPRENTISSAGE PRESCRITS	STRATÉGIES PÉDAGOGIQUES
<p>C-2 Déterminer les coûts liés à l'achat d'une maison – suite</p>	<p>c) trouver le montant des intérêts du mois en appliquant la formule</p> $\text{solde impayé} \times \frac{\text{taux}}{12}$ <p>d) soustraire ces intérêts du paiement mensuel pour obtenir le capital</p> <p>e) ajouter le capital à l'avoir du propriétaire</p> <p>f) soustraire le capital du solde impayé</p> <p>g) utiliser ce nouveau solde impayé et recommencer à l'étape (c)</p>
<p>C-3 Résoudre des problèmes liés aux hypothèques</p>	<p>Les élèves devraient remarquer que les intérêts payés diminuent légèrement chaque mois et que le montant du capital augmente. Cela s'explique par le fait que le solde impayé, ou montant de l'hypothèque, baisse chaque mois.</p> <p>Vous pouvez discuter en classe des différents termes liés à ces sujets : versement initial, frais d'inspection, hypothèque, frais de demande d'hypothèque, frais de services, frais d'avocat, frais de clôture de la vente, droits de cession immobilière, actif, ratio d'endettement, passif.</p> <p>Vous pouvez aussi déterminer ensemble pourquoi des coûts supplémentaires sont ajoutés au coût de la maison.</p> <p>Exemple</p> <p>La famille Jean demeure à Portage la Prairie et elle doit déménager à Winnipeg. Elle achète une maison de 140 000 \$ et engage un déménageur pour transporter ses biens. Le déménageur facture des frais de 1 700 \$. Un avocat s'occupe des transactions juridiques pour des honoraires de 900 \$. Un évaluateur inspecte la maison à un coût de 425 \$. La date de prise de possession est le 9 juillet et la date du premier paiement est le 15 juillet. Le rajustement des intérêts correspond à 105 \$. L'impôt foncier est de 2 150 \$, et la famille Jean a accepté de payer la partie applicable aux mois de juillet à décembre.</p> <p>Avant de déménager, la famille Jean désire réaménager la cour arrière à des coûts de 2 500 \$ et remplacer la cuisinière et le réfrigérateur à des coûts de 630 \$ et de 825 \$ respectivement. Ils ont convenu de diviser les coûts de ces deux appareils électroménagers avec les vendeurs. Mme Jean désire remplacer les rideaux par des stores verticaux à des coûts de 1 200 \$ et repeindre les chambres à coucher à des coûts de 680 \$. Les frais de raccordement du téléphone sont de 25 \$ et ceux pour mettre en marche le gaz naturel sont de 55 \$. Leur prime annuelle d'assurance passe de 325 \$ à 540 \$, et ils doivent payer la différence applicable à la période de six mois qu'il reste à l'année.</p> <p style="text-align: right;">— suite</p>

✓ Communications	Régularités
✓ Liens	Résolution de problèmes
✓ Raisonnement	Technologies de l'information
✓ Sens du nombre	Visualisation
✓ Organisation et structure	

STRATÉGIES D'ÉVALUATION

NOTES

Problèmes

1. Décrivez six types de coûts supplémentaires liés à l'achat d'une maison en plus du coût de la maison lui-même.
2. Si l'impôt foncier de 3 085 \$ a été payé pour l'année et si les acheteurs d'une maison en prennent possession en août, quelle portion de l'impôt foncier les acheteurs devront-ils payer?
3. Si la prime d'assurance-habitation d'un acheteur passe de 350 \$ à 450 \$ par année, et si l'acheteur doit payer la prime pour 7 mois de l'année, quel est le coût supplémentaire qu'il devra assumer?

Ressources imprimées

Mathématiques du consommateur, 12^e année
 - Cinquième cours d'un demi crédit destiné à l'enseignement à distance.
 Winnipeg, MB :
 Éducation, Citoyenneté et Jeunesse Manitoba.
 — Module 1, Leçon 6

Explorations 12 - Les mathématiques au quotidien
 Chapitre 1 : Finances personnelles,
 Exploration 3

**RÉSULTATS D'APPRENTISSAGE
PRESCRITS**

C-3 Résoudre des problèmes liés aux hypothèques.
– *suite*

STRATÉGIES PÉDAGOGIQUES

Remettez aux élèves le tableau (Coûts liés à l'achat d'une maison) fourni dans la section des feuilles à reproduire lorsqu'ils doivent répondre à ces questions sur les coûts supplémentaires.

Solution

Frais d'évaluation	425,00 \$
Frais d'inspection	\$
Arpentage de la propriété	\$
Assurance — hypothèque à proportion élevée	\$
Assurance-habitation	107,50 \$
Rajustement des intérêts	105,00 \$
Impôt foncier et services publics prépayés	1 075,00 \$
Frais d'avocat et dépenses	900,00 \$
Taxe de vente	\$
Frais de déménagement	1 700,00 \$
Frais de services	80,00 \$
Réparations immédiates	2 500,00 \$
Appareils électroménagers	727,50 \$
Frais de décoration	1 880,00 \$
Total des coûts supplémentaires	9 500,00 \$

Total des coûts supplémentaires :

✓ Communications	Régularités
✓ Liens	Résolution de problèmes
✓ Raisonnement	Technologies de l'information
✓ Sens du nombre	Visualisation
✓ Organisation et structure	

STRATÉGIES D'ÉVALUATION	NOTES
<p>Problèmes (suite)</p> <p>4. Les Boileau vivent à Winnipeg, mais M. Boileau a accepté un emploi à Brandon.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ils ont acheté une maison de 150 000 \$ à Brandon et ont retenu les services d'un déménageur. Les frais de déménagement sont de 1 800 \$. • Les frais d'avocat sont de 1 000 \$. • Les frais d'évaluation de la propriété s'élèvent à 140 \$. Les frais d'arpentage de la propriété sont de 375 \$. Ils ont retenu les services d'un inspecteur en bâtiments pour évaluer l'état de la nouvelle demeure. L'inspection a coûté 400 \$ et l'inspecteur a recommandé le remplacement du revêtement extérieur. • La date de prise de possession par les Boileau est le 5 août. Le rajustement des intérêts correspond à 457 \$. L'impôt foncier annuel est de 2 850 \$, et les Boileau ont accepté de payer les cinq mois d'août à décembre. • Avant d'emménager dans la maison, les Boileau veulent construire une clôture et refaire le revêtement extérieur (5 000 \$), remplacer la moquette du salon (4 200 \$), et repeindre la chambre principale et la cuisine (650 \$). • La cuisinière doit être remplacée (850 \$). • Comme leur prime d'assurance annuelle passe de 425 \$ à 590 \$ par an, ils vont payer le supplément qui s'applique aux cinq mois restant sur l'année de la police. • Les frais de raccordement du téléphone sont de 65 \$ et ceux d'ouverture du gaz naturel sont de 45 \$. 	<p>Conférenciers — acheteur, agent immobilier</p>

RÉSULTATS D'APPRENTISSAGE
PRESCRITS

C-4 Interpréter le coefficient du service de la dette brute.

STRATÉGIES PÉDAGOGIQUES

- Assurance-habitation $(540,00 \$ - 325,00 \$)(6/12) = 107,50 \$$
- Impôt prépayé : $(2\ 150,00 \$)(6/12) = 1\ 075,00 \$$
- Appareils électroménagers : $(630,00 \$ + 825,00 \$)(6/12) = 727,50 \$$

Logement abordable

- discuter de l'importance de l'achat d'une maison qui respecte les moyens financiers de l'acquéreur
- discuter de l'impact des frais supplémentaires lorsqu'on évalue si une maison est abordable ou non

Coefficient du service de la dette brute =

$$\frac{\text{paiement hypothécaire mensuel} + \text{impôt foncier mensuel} + \text{frais de chauffage mensuels}}{\text{revenu mensuel brut}} \times 100$$

Pour l'activité précédente (achat d'une maison), remettez aux élèves le tableau (voir les feuilles à reproduire) ou demandez-leur de créer et de sauvegarder un modèle sur ordinateur.

✓ Communications	Régularités
✓ Liens	Résolution de
✓ Raisonnement	problèmes
✓ Sens du nombre	Technologies de
Organisation et	l'information
structure	Visualisation

— suite

STRATÉGIES D'ÉVALUATION

Problème

Karen désire acheter une maison d'une valeur de 90 500 \$. Elle fait un versement initial de 4 000 \$. L'impôt foncier mensuel est de 165 \$ et les frais de chauffage sont de 95 \$ par mois. Calculez le prix abordable maximal, les paiements hypothécaires mensuels et le coefficient de la dette brute si la banque lui accorde un prêt à un taux de 6,5 % pour une période de 25 ans. Le revenu mensuel brut de Karen est de 2 800 \$.

NOTES

Ressources imprimées

Mathématiques du

consommateur, 12^e année

- Cinquième cours d'un

demi-crédit destiné à

l'enseignement à distance.

Winnipeg, MB :

Éducation, Citoyenneté et

Jeunesse Manitoba.

— Module 1, Leçon 5

Explorations 12 - Les
mathématiques au
quotidien

Chapitre 1 : Finances

personnelles,

Exploration 3

RÉSULTATS D'APPRENTISSAGE
PRESCRITS

C-4 Interpréter le coefficient du service de la dette brute.
– suite

STRATÉGIES PÉDAGOGIQUES

Une personne décide d'acheter une maison de 85 000 \$. Le versement initial est de 6 000 \$, l'impôt foncier mensuel est de 120 \$ et les frais de chauffage sont de 110 \$ par mois. Calculez le prix maximum du logement abordable, les paiements hypothécaires mensuels et le coefficient de la dette brute si la banque accorde un prêt à un taux de 7,5 % pour 25 ans. Le revenu mensuel brut de l'acheteur est de 2 500 \$.

Cette formule vous aidera à déterminer le prix de la maison que l'acheteur peut se permettre d'acheter.

(Voir la page V-C-30.)

Comment déterminer le maximum abordable

La formule	Les calculs
Revenu mensuel brut du ménage	<u>2 500,00 \$</u>
Multiplier par 32 % (CSDB)	x 0,32
Dépenses mensuelles totales abordables pour le ménage	= <u>800,00 \$</u>
Soustraire	
Impôt foncier mensuel	– <u>120,00</u>
Frais de chauffage mensuels	– <u>110,00</u>
La moitié des frais de copropriété (s'il y a lieu)	– <u> </u>
Paiement hypothécaire mensuel abordable	= <u>570,00 \$</u>
Pour calculer le montant total du prêt hypothécaire, divisez par le facteur de taux d'intérêt estimé correspondant à votre taux d'intérêt (voir tableau à la page V-C-30)	<u>0,007 32</u>
Montant de l'hypothèque abordable	= <u>77 868,85 \$</u>
Ajoutez le versement initial	+ <u>6 000,00</u>
Prix maximal abordable de la maison	= <u>83 868,85 \$</u>
Paiement hypothécaire (= 0,007 32 x [85 000,00 \$ – 6 000,00 \$])	<u>578,28 \$</u>
Coefficient du service de la dette brute	<u>32,3 %</u>

✓ Communications	Régularités
✓ Liens	Résolution de problèmes
✓ Raisonnement	Technologies de l'information
✓ Sens du nombre	Visualisation
Organisation et structure	

STRATÉGIES D'ÉVALUATION

NOTES

Feuilles à reproduire

Tableau 1 : Assurance-vie temporaire de 10 ans

Temporaire plus												
ÂGE	Homme non-fumeur			Femme non-fumeuse			Homme fumeur			Femme fumeuse		
	Taux d'émission par 1 000 \$			Taux d'émission par 1 000 \$			Taux d'émission par 1 000 \$			Taux d'émission par 1 000 \$		
	100 000 \$ 249 999 \$	250 000 \$ 499 999 \$	500 000 \$ 3 000 000 \$	100 000 \$ 249 999 \$	250 000 \$ 499 999 \$	500 000 \$ 3 000 000 \$	100 000 \$ 249 999 \$	250 000 \$ 499 999 \$	500 000 \$ 3 000 000 \$	100 000 \$ 249 999 \$	250 000 \$ 499 999 \$	500 000 \$ 3 000 000 \$
20	0,85	0,81	0,77	0,80	0,76	0,73	1,43	1,36	1,30	1,32	1,25	1,20
21	0,85	0,81	0,77	0,80	0,76	0,73	1,43	1,36	1,30	1,32	1,25	1,20
22	0,85	0,81	0,77	0,80	0,76	0,73	1,43	1,36	1,30	1,32	1,25	1,20
23	0,85	0,81	0,77	0,80	0,76	0,73	1,43	1,36	1,30	1,32	1,25	1,20
24	0,85	0,81	0,77	0,80	0,76	0,73	1,43	1,36	1,30	1,32	1,25	1,20
25	0,85	0,81	0,77	0,80	0,76	0,73	1,43	1,36	1,30	1,32	1,25	1,20
26	0,86	0,82	0,78	0,80	0,76	0,73	1,47	1,40	1,34	1,33	1,27	1,21
27	0,87	0,83	0,79	0,80	0,76	0,73	1,52	1,44	1,39	1,34	1,28	1,22
28	0,88	0,84	0,80	0,80	0,76	0,73	1,56	1,49	1,42	1,35	1,29	1,23
29	0,89	0,85	0,81	0,80	0,76	0,73	1,61	1,53	1,46	1,36	1,30	1,24
30	0,90	0,86	0,82	0,80	0,76	0,73	1,65	1,57	1,51	1,38	1,31	1,25
31	0,96	0,91	0,87	0,86	0,82	0,78	1,78	1,69	1,62	1,47	1,40	1,34
32	1,02	0,97	0,93	0,92	0,87	0,84	1,91	1,82	1,74	1,57	1,50	1,43
33	1,08	1,03	0,98	0,98	0,93	0,89	2,05	1,95	1,86	1,67	1,58	1,52
34	1,14	1,08	1,04	1,04	0,99	0,95	2,18	2,07	1,98	1,77	1,68	1,62
35	1,20	1,14	1,09	1,10	1,05	1,00	2,31	2,20	2,10	1,87	1,78	1,71
36	1,34	1,27	1,22	1,17	1,11	1,06	2,60	2,46	2,37	2,02	1,93	1,84
37	1,48	1,41	1,35	1,24	1,18	1,13	2,88	2,74	2,62	2,18	2,07	1,98
38	1,62	1,54	1,47	1,31	1,24	1,19	3,17	3,01	2,88	2,33	2,21	2,12
39	1,76	1,67	1,60	1,38	1,31	1,26	3,45	3,28	3,15	2,49	2,37	2,27
40	1,90	1,81	1,73	1,45	1,38	1,32	3,74	3,55	3,40	2,64	2,51	2,40
41	2,06	1,96	1,87	1,56	1,48	1,42	4,22	4,02	3,84	2,90	2,76	2,64
42	2,22	2,11	2,02	1,67	1,59	1,52	4,71	4,48	4,28	3,17	3,01	2,88
43	2,38	2,26	2,17	1,78	1,69	1,62	5,19	4,93	4,73	3,43	3,26	3,12
44	2,54	2,41	2,31	1,89	1,80	1,72	5,68	5,39	5,17	3,70	3,51	3,37
45	2,70	2,57	2,46	2,00	1,90	1,82	6,16	5,85	5,61	3,96	3,76	3,61
46	3,03	2,88	2,76	2,23	2,12	2,03	6,60	6,27	6,01	4,49	4,27	4,08
47	3,36	3,19	3,06	2,46	2,34	2,24	7,04	6,69	6,40	5,02	4,76	4,57
48	3,69	3,51	3,36	2,69	2,56	2,45	7,48	7,11	6,81	5,54	5,27	5,05
49	4,02	3,82	3,66	2,92	2,77	2,66	7,92	7,52	7,21	6,07	5,76	5,52
50	4,35	4,13	3,96	3,15	2,99	2,87	8,36	7,94	7,61	6,60	6,27	6,01
51	4,88	4,64	4,44	3,40	3,23	3,09	9,26	8,80	8,43	7,24	6,88	6,59
52	5,41	5,14	4,92	3,65	3,47	3,32	10,16	9,66	9,25	7,88	7,48	7,17
53	5,94	5,64	5,41	3,90	3,71	3,55	11,07	10,52	10,07	8,51	8,09	7,74
54	6,47	6,15	5,89	4,15	3,94	3,78	11,97	11,37	10,89	9,15	8,69	8,33
55	7,00	6,65	6,37	4,40	4,18	4,00	12,87	12,23	11,72	9,79	9,31	8,91
56	7,60	7,22	6,92	4,91	4,66	4,47	13,60	12,91	12,38	10,52	9,99	9,57
57	8,20	7,79	7,46	5,42	5,15	4,93	14,32	13,61	13,04	11,24	10,68	10,23
58	8,80	8,36	8,01	5,93	5,63	5,40	15,05	14,30	13,70	11,97	11,37	10,89
59	9,40	8,93	8,55	6,44	6,12	5,86	15,77	14,98	14,36	12,69	12,06	11,55
60	10,00	9,50	9,10	6,95	6,60	6,32	16,50	15,68	15,02	13,42	12,75	12,21
61	11,60	11,02	10,56	7,86	7,47	7,15	18,70	17,77	17,02	14,87	14,12	13,53
62	13,20	12,54	12,01	8,77	8,33	7,98	20,90	19,86	19,02	16,32	15,51	14,85
63	14,80	14,06	13,47	9,68	9,20	8,81	23,10	21,95	21,02	17,78	16,89	16,18
64	16,40	15,58	14,92	10,59	10,06	9,64	25,30	24,04	23,02	19,23	18,27	17,50
65	18,00	17,10	16,38	11,50	10,93	10,47	27,50	26,13	25,03	20,68	19,65	18,82
66*	19,60	18,62	17,84	12,41	11,79	11,29	29,70	28,22	27,03	22,13	21,02	20,14
67*	21,10	20,14	19,29	13,32	12,65	12,12	31,90	30,31	29,03	23,58	22,41	21,46
68*	22,80	21,66	20,75	14,23	13,52	12,95	34,10	32,40	31,03	25,04	23,78	22,78
69*	24,40	23,18	22,20	15,14	14,38	13,78	36,30	34,49	33,03	26,49	25,17	24,10
70*	26,00	24,70	23,66	16,05	15,25	14,61	38,50	36,58	35,04	27,94	26,54	25,42
71*	27,60	26,22	25,12	16,96	16,11	15,43	40,70	38,67	37,04	29,39	27,92	26,75
72*	29,20	27,74	26,57	17,87	16,98	16,26	42,90	40,76	39,04	30,84	29,30	28,07
73*	30,80	29,26	28,03	18,78	17,84	17,09	45,10	42,85	41,04	32,30	30,68	29,39
74*	32,40	30,78	29,48	19,69	18,71	17,92	47,30	44,94	43,04	33,75	32,07	30,71

Ajouter un droit de police de 75 \$ par année
 Versements semi-annuels (multiplier la prime annuelle par 0,52)
 Versements mensuels (multiplier la prime annuelle par 0,09)

Tableau 2 : Assurance-vie entière

ASSURANCE-VIE ENTIÈRE									
Âge d'émission	Homme non-fumeur	Femme non-fumeuse	Homme non-fumeur	Femme non-fumeuse	Âge d'émission	Âge d'émission	Homme de moins de 18 ans	Femme de moins de 18 ans	Âge d'émission
	Taux d'émission par 1 000 \$			Taux d'émission par 1 000 \$	Taux d'émission par 1 000 \$				
	Taux de la prime	Taux de la prime	Taux de la prime	Taux de la prime			Taux de la prime	Taux de la prime	
18	3,50	2,82	4,31	3,13	18	0	1,75	1,53	0
19	3,54	2,85	4,41	3,20	19	1	1,78	1,56	1
20	3,60	2,89	4,51	3,26	20	2	1,80	1,59	2
21	3,96	3,04	4,72	3,44	21	3	1,89	1,63	3
22	4,07	3,20	4,93	3,62	22	4	1,98	1,67	4
23	4,17	3,35	5,15	3,81	23	5	2,05	1,71	5
24	4,28	3,51	5,36	3,99	24	6	2,12	1,75	6
25	4,38	3,66	5,57	4,17	25	7	2,24	1,82	7
26	4,61	3,86	5,88	4,41	26	8	2,35	1,89	8
27	4,82	4,05	6,19	4,66	27	9	2,47	1,97	9
28	5,05	4,25	6,49	4,90	28	10	2,58	2,05	10
29	5,26	4,44	6,80	5,15	29	11	2,71	2,16	11
30	5,46	4,64	7,11	5,39	30	12	2,83	2,27	12
32	5,76	4,90	7,56	5,72	32	13	3,01	2,34	13
32	6,03	5,16	8,01	6,04	32	14	3,19	2,41	14
33	6,30	5,41	8,45	6,37	33	15	3,31	2,50	15
34	6,59	5,67	8,90	6,69	34	16	3,42	2,58	16
35	7,11	5,93	9,35	7,02	35	17	3,46	2,66	17
36	7,32	6,31	10,04	7,50	36				
37	7,78	6,70	10,74	7,98	37				
38	8,25	7,08	11,43	8,47	38				
39	8,71	7,47	12,13	8,95	39				
40	9,28	7,85	12,82	9,43	40				
41	9,75	8,42	13,86	10,14	41				
42	10,32	8,99	14,90	10,85	42				
43	10,90	9,55	15,95	11,55	43				
44	11,48	10,12	16,99	12,26	44				
45	12,40	10,69	18,03	12,97	45				
46	12,81	11,21	19,15	13,68	46				
47	13,55	11,73	20,26	14,38	47				
48	14,28	12,26	21,38	15,09	48				
49	15,02	12,78	22,49	15,79	49				
50	16,34	13,30	23,61	16,50	50				
51	16,70	14,03	25,06	17,44	51				
52	17,63	14,76	26,52	18,38	52				
53	18,56	15,49	27,97	19,32	53				
54	19,51	16,22	29,43	20,26	54				
55	21,15	16,95	30,88	21,20	55				
56	21,79	17,93	32,73	22,39	56				
57	23,17	18,91	34,57	23,58	57				
58	24,53	19,89	36,42	24,78	58				
59	25,89	20,87	38,26	25,97	59				
60	27,70	21,85	40,11	27,16	60				
61	29,32	23,21	42,40	28,71	61				
62	31,39	24,57	44,70	30,25	62				
63	33,45	25,93	46,99	31,80	63				
64	35,52	27,29	49,29	33,34	64				
65	37,58	28,65	51,58	34,89	65				
66	39,73	30,08	54,48	36,29	66				
67	41,95	31,59	56,60	37,74	67				
68	44,33	33,17	58,81	39,25	68				
69	46,83	34,82	61,12	40,82	69				
70	49,45	36,57	63,51	42,45	70				
71	52,22	38,39	65,98	44,15	71				
72	55,15	40,31	68,56	45,91	72				
73	58,23	42,33	71,23	47,75	73				
74	61,50	44,45	74,01	49,66	74				
75	64,94	46,67	76,89	51,65	75				

Ajouter un droit de police de 75 \$ par année.

Versements semi-annuels (multiplier la prime annuelle par 0,52).
Versements mensuels (multiplier la prime annuelle par 0,09).

Tableau 4 : Police multirisques des locataires

Police multirisques des locataires (franchise de 500 \$)		
Tous les secteurs - Manitoba		
Montant de l'assurance	Formule étendue	Formule multirisques
25 000 \$	158,00	200,00
30 000 \$	174,00	226,00
35 000 \$	199,00	252,00
40 000 \$	212,00	269,00
45 000 \$	235,00	298,00
50 000 \$	254,00	324,00
55 000 \$	272,00	346,00
60 000 \$	293,00	373,00
65 000 \$	315,00	400,00
70 000 \$	337,00	427,00
75 000 \$	359,00	454,00
Somme additionnelle par 1 000 \$ d'assurance	4,50 \$	5,50 \$

Franchise de 200 \$ - augmenter la prime de 10 %

Tableau 5 : Taux d'assurance habitation du Manitoba

Calculateur Boeckh	Taux d'assurance-habitation du Manitoba (franchise de 500 \$)											
	Winnipeg Métro		Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 3		Secteur 4	
Montant	Étendue	Multirisques	Étendue	Multirisques	Étendue	Multirisques	Étendue	Multirisques	Étendue	Multirisques	Étendue	Multirisques
50 000 \$	195	214	147	161	196	216	261	287				
55 000 \$	216	238	160	176	217	239	289	318				
60 000 \$	237	260	173	190	237	261	315	347				
65 000 \$	252	277	187	205	255	281	339	373				
70 000 \$	266	303	200	220	270	297	359	395				
75 000 \$	294	314	210	231	285	314	379	417				
80 000 \$	310	323	221	243	302	332	402	462				
85 000 \$	318	333	226	249	313	344	416	458				
90 000 \$	324	349	231	254	324	356	431	474				
95 000 \$	348	370	244	268	345	380	459	505				
100 000 \$	364	393	260	286	361	397	480	528				
105 000 \$	390	417	278	306	378	416	503	553				
110 000 \$	402	441	293	322	393	432	523	575				
115 000 \$	418	464	299	329	409	450	544	598				
120 000 \$	436	487	309	340	424	466	564	620				
125 000 \$	451	510	319	351	444	488	591	650				
130 000 \$	472	543	339	373	466	513	620	682				
135 000 \$	498	557	345	380	477	525	634	697				
140 000 \$	523	580	358	394	496	546	660	726				
145 000 \$	538	596	375	413	508	559	676	744				
150 000 \$	550	604	385	424	520	572	692	761				
155 000 \$	557	613	398	438	551	606	733	806				
160 000 \$	565	622	413	454	569	626	757	833				
165 000 \$	572	629	425	468	589	648	783	861				
170 000 \$	590	647	441	485	609	670	810	891				
175 000 \$	607	668	451	496	624	686	830	913				
180 000 \$	620	686	466	513	648	713	862	948				
185 000 \$	636	702	478	526	667	734	887	976				
190 000 \$	652	717	492	541	705	776	938	1032				
195 000 \$	678	742	504	554	720	792	958	1054				
200 000 \$	692	771	519	571	726	799	966	1063				
Somme additionnelle par 1 000 \$ d'assurance	Ajouter : 3,15 \$	Ajouter : 3,50 \$	Ajouter : 2,75 \$	Ajouter : 3,03 \$	Ajouter : 3,55 \$	Ajouter : 3,91 \$	Ajouter : 4,72 \$	Ajouter : 5,19 \$				

Franchise de 200 \$ - augmenter la prime de 10 %

Tableau 6 : Période d'amortissement du prêt hypothécaire

Période d'amortissement du prêt hypothécaire					
(Paiement combiné du capital et des intérêts par tranche de 1 000 \$ de prêt)					
Taux d'intérêt	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
4,00 %	18,40 \$	10,11 \$	7,38 \$	6,04 \$	5,26 \$
4,25 %	18,51	10,23	7,50	6,17	5,40
4,50 %	18,62	10,34	7,63	6,30	5,53
4,75 %	18,74	10,46	7,75	6,44	5,67
5,00 %	18,85	10,58	7,88	6,57	5,82
5,25 %	18,96	10,70	8,01	6,71	5,96
5,50 %	19,07	10,82	8,14	6,84	6,10
5,75 %	19,19	10,94	8,27	6,98	6,25
6,00 %	19,30	11,07	8,40	7,12	6,40
6,25 %	19,41	11,19	8,53	7,26	6,55
6,50 %	19,53	11,31	8,66	7,41	6,70
6,75 %	19,64	11,43	8,80	7,55	6,85
7,00 %	19,75	11,56	8,93	7,70	7,00
7,25 %	19,87	11,68	9,07	7,84	7,16
7,50 %	19,98	11,81	9,21	7,99	7,32
7,75 %	20,10	11,94	9,34	8,13	7,47
8,00 %	20,21	12,06	9,48	8,28	7,63
8,25 %	20,33	12,19	9,62	8,43	7,79
8,50 %	20,45	12,32	9,76	8,59	7,95
8,75 %	20,56	12,45	9,90	8,74	8,12
9,00 %	20,68	12,58	10,05	8,89	8,28
9,25 %	20,80	12,71	10,19	9,05	8,44
9,50 %	20,91	12,84	10,33	9,20	8,61
9,75 %	21,03	12,97	10,48	9,36	8,78
10,00 %	21,15	13,10	10,62	9,52	8,94
10,25 %	21,27	13,24	10,77	9,68	9,11
10,50 %	21,38	13,37	10,92	9,84	9,28
10,75 %	21,50	13,50	11,06	9,99	9,45
11,00 %	21,62	13,64	11,21	10,16	9,63
11,25 %	21,74	13,77	11,36	10,32	9,80
11,50 %	21,86	13,91	11,51	10,48	9,97
11,75 %	21,98	14,04	11,66	10,65	10,14
12,00 %	22,10	14,18	11,82	10,81	10,32
12,25 %	22,22	14,32	11,97	10,98	10,49
12,50 %	22,34	14,46	12,12	11,14	10,67
12,75 %	22,46	14,59	12,28	11,31	10,85
13,00 %	22,58	14,73	12,43	11,48	11,02
13,25 %	22,70	14,87	12,59	11,64	11,20
13,50 %	22,82	15,01	12,74	11,81	11,38
13,75 %	22,94	15,15	12,90	11,98	11,56
14,00 %	23,07	15,29	13,06	12,15	11,74
14,25 %	23,19	15,43	13,21	12,32	11,92
14,50 %	23,31	15,58	13,37	12,49	12,10
14,75 %	23,43	15,72	13,53	12,67	12,28
15,00 %	23,56	15,86	13,69	12,84	12,46
15,25 %	23,68	16,00	13,85	13,01	12,64
15,50 %	23,80	16,15	14,01	13,18	12,83
15,75 %	23,92	16,29	14,17	13,36	13,01
16,00 %	24,05	16,44	14,33	13,53	13,19

* Intérêts capitalisés semestriellement. Le paiement réel peut varier quelque peu.

Habitation	Assurance multirisques		Assurance étendue	
	Bâtiment	Biens mobiliers	Bâtiment	Biens mobiliers
Assurance hypothèque	✓	N/A	✓	N/A
Bris de glaces - franchise de 25 \$	✓	N/A	✓	N/A
Choc de véhicules ou d'aéronefs	✓	✓	✓	✓
Choc d'objets tombant sur l'extérieur de l'immeuble	✓	✓	✓	✓
Chute d'objets à l'intérieur de l'immeuble	✓	✓	✓	✓
Contenu du congélateur	N/A	✓	N/A	✓
Biens déménagés	N/A	✓	N/A	✓
Disparition inexplicquée	N/A	✓	N/A	N/A
Dommages de fumée - y compris d'un foyer	✓	✓	✓	✓
Foudre	✓	✓	✓	✓
Grêle	✓	✓	✓	✓
Effondrement	✓	✓	✓	✓
Effondrement occasionné par le poids de la glace, de la neige, du verglas	✓	✓	✓	✓
Émeute	✓	✓	✓	✓
Explosions	✓	✓	✓	✓
Incendie	✓	✓	✓	✓
Fonte de neige ou de glace sur le toit	✓	✓	✓	N/A
Frais d'intervention du service d'incendie	✓	N/A	✓	N/A
Frais de déblaiement	✓	✓	✓	✓
Fuite de mazout	✓	✓	✓	✓
Fuite ou débordement d'eau - y compris lit d'eau	✓	✓	✓	✓
Gel des conduits de chauffage, de plomberie ou d'air	✓	✓	✓	✓
Pelouse, arbustes, arbres et plantes	✓	✓	✓	✓
Refoulement d'égouts - 5 000 \$	✓	✓	N/A	N/A
Rupture des conduits de chauffage, de plomberie ou d'air	✓	✓	✓	✓
Tempêtes de vent	✓	✓	✓	✓
Transport - embarcations aéronautiques exclues	✓	✓	✓	✓
Vandalisme ou actes malveillants	✓	✓	✓	✓
Vol dans une voiture non-verrouillée	N/A	✓	N/A	✓
Vol de biens à l'extérieur du domicile principal	N/A	✓	N/A	✓
Vol au domicile principal	N/A	✓	N/A	✓

N/A — non assuré

Ce tableau est présenté à titre d'information. Pour plus de détails, il faut vérifier les termes de la police d'assurance.

Paiements de l'hypothèque						
N° paiement	Date d'échéance	Paiement	Intérêt	Capital	Solde impayé	Avoir du propriétaire
1						
2						
3						
4						
5						
Intérêt _____						

Coûts liés à l'achat d'une maison		
A	B	C
Frais d'évaluation		
Frais d'inspection		
Arpentage de la propriété		
Assurance - hypothèque à proportion élevée		
Assurance habitation		
Droits de cession immobilière		
Impôt foncier et services publics prépayés		
Frais d'avocat et dépenses		
Taxe de vente		
Frais de déménagement		
Frais de services		
Réparations immédiates		
Appareils électroménagers		
Frais de décoration		
Total des coûts supplémentaires		

Comment déterminer le maximum abordable

Cette formule vous aidera à déterminer le prix de la maison que vous pouvez vous permettre.

La formule	Les calculs
Revenu mensuel brut du ménage	_____
Multiplier par 32 % (CSDB)	x 0,32
Dépenses mensuelles totales abordables du ménage	= _____
Soustraire	
Impôt foncier mensuel	- _____
Frais de chauffage mensuels	- _____
La moitié des frais de copropriété (s'il y a lieu)	- _____
Paiement hypothécaire mensuel abordable :	= _____
Pour calculer le montant total du prêt hypothécaire, diviser par le coefficient de taux d'intérêt estimé correspondant à votre taux d'intérêt (voir tableau ci-dessous)	÷ _____
Montant de l'hypothèque abordable	= _____
Ajouter le versement initial	+ _____
Prix maximal abordable de la maison	= _____
Paiement hypothécaire (coefficient de taux d'intérêt x hypothèque)	_____
Coefficient du service de la dette brute	_____
$\left(\frac{\text{paiement hypothécaire mensuel} + \text{impôt foncier mensuel} + \text{frais de chauffage mensuels}}{\text{revenu mensuel brut}} \right)$	

Tableau des coefficients de taux d'intérêt*

Taux	Coefficient	Taux	Coefficient	Taux	Coefficient
6,0 %	0,006 40	8,0 %	0,007 63	10,0 %	0,008 94
6,5 %	0,006 70	8,5 %	0,007 95	10,5 %	0,009 28
7,0 %	0,007 00	9,0 %	0,008 28	11,0 %	0,009 63
7,5 %	0,007 32	9,5 %	0,008 61	11,5 %	0,009 97

* Ces calculs sont fondés sur une période d'amortissement de 25 ans.

Note : Les données du tableau ne correspondent pas nécessairement aux taux courants.