

Unité C : Finances personnelles

***Demi-cours V
Guide de l'élève***

Leçon 1 : Assurance-vie

L'assurance sert à protéger les particuliers face aux imprévus financiers. Lorsque tu achètes une police d'assurance-vie, tu procures une sécurité financière à ta famille en cas de décès. On peut acheter une police d'assurance-vie de deux façons, notamment par l'intermédiaire d'un courtier d'assurance ou en faisant partie d'un groupe qui procure une assurance collective à ses membres. Dans le dernier cas, le groupe peut acquitter les coûts ou les transférer aux membres. Le plus souvent, les groupes ayant une assurance sont des employés d'un même lieu de travail ou les membres d'une association. Il existe des avantages et des désavantages aux deux types d'assurance, alors il faut en choisir une qui répond bien à ses besoins. Voici quelques avantages et désavantages :

Particulier	Association ou groupe
L'assureur ne peut pas annuler le contrat	L'assureur peut annuler le contrat
Il est impossible de modifier les dispositions	Les dispositions peuvent être modifiées à l'échéance de la police et par l'employeur
Le contrat est entièrement transférable	Le contrat n'est pas transférable habituellement
Grande sélection d'avantages facultatifs	Sélection limitée d'avantages facultatifs

Ce qui précède ne représente que quelques différences entre les deux types de polices. Il ne faut pas oublier que l'assurance collective n'est pas transférable - si tu possèdes une assurance-vie dans le cadre d'un plan collectif avec ton employeur et que tu quittes ton poste, tu ne seras plus assuré.

Dans cette leçon, nous mettrons l'accent sur l'assurance-vie achetée par un particulier. Tu dois prendre connaissance de quelques définitions de base pour comprendre le thème d'assurance-vie des particuliers :

- **Assuré ou titulaire de la police** — particulier qui souscrit un contrat d'assurance auprès d'un assureur.
- **Assureur** — compagnie d'assurance.
- **Police** — contrat d'assurance contenant une entente légalement obligatoire entre l'assureur et l'assuré.

- **Valeur nominale de la police** — somme d'argent payée par l'assureur en cas de décès.
- **Bénéficiaire** — particulier(s) nommé(s) pour toucher la valeur nominale au décès de l'assuré. Par exemple, si un homme choisit son épouse comme bénéficiaire, elle recevra la valeur nominale au décès de son mari.
- **Prime** — somme d'argent payée par l'assuré à l'assureur pour la police. Les versements sont faits à l'avance et peuvent être effectués sur une base mensuelle, semi-annuelle ou annuelle.
- **Exonération** — réduction de la somme d'argent payée par l'assuré.

La somme touchée par le bénéficiaire d'une police d'assurance-vie n'est pas imposable.

Pour déterminer le montant d'assurance-vie qu'il te faut, un courtier d'assurance fait une analyse de besoins capitaux. Il peut te demander de remplir un formulaire dans lequel tu dois dresser une liste de tes liquidités et de tes biens immobiliers, toute assurance existante et les besoins immédiats de liquidités au décès. L'analyse comprend l'établissement d'une somme nécessaire pour fournir à tes survivants un revenu à long terme.

Bien qu'il y ait plusieurs types de polices d'assurance-vie, on peut les diviser en deux catégories de base :

- assurance temporaire
- assurance permanente

Assurance temporaire

L'assurance temporaire comprend uniquement l'assurance en tant que tel. On l'achète pour une durée fixe et limitée, habituellement 1, 5, 10, 15 ou 20 ans. Bien qu'une police temporaire soit renouvelable à l'échéance du contrat, les primes augmentent en raison de ton âge ou d'autres facteurs de risque. Si l'assuré meurt lorsque la police est en vigueur, le bénéficiaire reçoit la valeur nominale de la police. S'il meurt après l'échéance de la police, le bénéficiaire n'obtient aucune somme.

Un certain nombre d'options appelées avenants s'appliquent aux diverses polices d'assurance. Ces avenants offrent une assurance supplémentaire pour des frais additionnels, par exemple une exonération de prime. Si ta police d'assurance contient cet avenant et que tu deviens invalide, la compagnie paie tes primes pour la durée de l'invalidité. Parmi d'autres avenants, on compte une assurance en cas de décès accidentel ou de mutilation accidentelle et les prestations pour enfants.

Assurance permanente

Il existe deux différences principales entre l'assurance-vie permanente et l'assurance-vie temporaire.

1. L'assurance permanente n'est pas uniquement une garantie d'assurance-vie, elle contient aussi une composante d'épargne ou de placement.
2. L'assurance permanente ne limite pas le nombre d'années de garantie, elle offre une garantie à vie. Habituellement, tes primes ne changent pas peu importe la durée de la police.

Lorsque tu achètes une police d'assurance permanente, les versements sont plus élevés au départ que s'il s'agissait d'une simple protection (assurance temporaire). La différence de la prime est placée dans un fonds et est investie par la compagnie d'assurance. Ce fonds grossit chaque année et sert à diminuer les primes plus tard dans ta vie, lorsque les coûts d'assurance augmentent. La somme contenue dans le fonds à un moment en particulier s'appelle la valeur de rachat de la police d'assurance-vie. Il est possible de retirer la valeur de rachat de la police à tout moment après les deux ou trois premières années de la garantie.

Il existe plusieurs formes d'assurance-vie permanente. Les exemples qui suivent sont les plus courantes :

- **Assurance vie entière** — l'assuré paie les primes tout au long de sa vie.
- **Vie entière à primes temporaires** — l'assuré paie les primes pour un nombre d'années déterminé. Après le dernier versement, la police devient acquittée et demeure en vigueur pour le restant de la vie de l'assuré.
- **Assurance-vie universelle** — produit relativement nouveau et sophistiqué. Ce type de police offre le choix de décider comment investir la valeur de rachat. Si la police est structurée correctement, la croissance des investissements n'est pas imposable. L'assurance-vie universelle devient de plus en plus populaire parmi les particuliers qui désirent s'en servir comme supplément à leurs placements ainsi que pour régler les questions financières au décès.

Bien que plusieurs compagnies d'assurance offrent des polices d'assurance-vie comme celles mentionnées ci-dessus, les exemples et l'exercice qui suivent sont fondés sur les tableaux placés à la fin de cette leçon. Dans les tableaux 1 et 2, les primes d'assurance-vie augmentent en raison de l'âge.

Tableau 1 — Assurance-vie temporaire

Régime :	10 ans renouvelable. Toutes les primes et tous les avantages sont garantis pendant 10 ans.
Âge d'émission :	20 – 24 (âge au dernier anniversaire)
Droit de la police :	75,00 \$ par année
Avenants disponibles :	Exonération de prime Décès accidentel Prestations pour enfants
Modes de versements :	Semi-annuel (multiplie la prime annuelle par 0,52) Mensuel (multiplie la prime annuelle par 0,09)

Tableau 2 — Assurance vie entière

Régime :	Offre une garantie uniforme selon les primes assurées payables jusqu'à 100 ans, où la police devient acquittée. Ce régime comprend les valeurs de rachat (voir tableau 3).
Âge d'émission :	18 – 75 (âge au dernier anniversaire)
Droit de la police :	75,00 \$ par année
Avenants disponibles :	Exonération de prime Décès accidentel
Modes de versements :	Annuel Semi-annuel (multiplie la prime annuelle par 0,52) Mensuel (multiplie la prime annuelle par 0,09)

Tableau 3 — Valeurs de rachat

Ce tableau fournit les valeurs de rachat des polices d'assurance vie entière, soit la somme d'argent accumulée et investie au-delà du coût de l'assurance. Les valeurs dépendent du sexe, de l'âge à laquelle la police a été émise et du nombre d'années que la police est en vigueur. Si le titulaire « rachète » sa police, cette somme est libérée afin de lui être rendue.

Examine les exemples suivants :

Exemple 1

Philippe Marlborough est un non-fumeur de 32 ans. Il veut acheter une police d'assurance-vie temporaire de 10 ans ayant une valeur nominale de 300 000 \$.

- a) Calcule sa prime annuelle.
- b) Calcule une prime semi-annuelle.

Solution

- a) Voir Tableau 1 — Assurance-vie temporaire. À la colonne d'âge, regarde sous 32 ans et avance dans la rangée jusqu'à la colonne intitulée 250 000 \$ – 499 000 \$ pour un homme non-fumeur. Le taux d'émission annuel pour 1 000 \$ d'assurance est de 0,97 \$. Comme Philippe désire avoir une assurance de 300 000 \$, il faut multiplier cette valeur par 300.

$$\text{Taux d'émission annuel} = 300 \times 0,97 \$ = 291,00 \$$$

Chaque prime comporte des frais de police de 75 \$

$$\text{Prime annuelle} = 291,00 \$ + 75,00 \$ = 366,00 \$$$

- b) Pour calculer la prime semi-annuelle, il faut multiplier la prime annuelle par 0,52.
Prime semi-annuelle = 366,00 \$ x 0,52 = 190,32 \$

Ainsi Philippe devra déboursier un montant un peu plus élevé s'il décide de faire deux versements semi-annuels au lieu d'un seul versement annuel.

Exemple 2

David Marcoux est un non-fumeur de 40 ans qui veut se procurer une police d'assurance vie entière ayant une valeur nominale de 200 000 \$.

- a) Calcule sa prime annuelle.
- b) Calcule sa prime s'il désire payer mensuellement.

Solution

- a) Voir Tableau 2 - Assurance vie entière. Trouve la prime par 1 000 \$ dans la colonne Homme non-fumeur à 40 ans. Le taux d'émission annuel est de 9,28 \$. Comme David veut se procurer une assurance-vie de 200 000 \$, il faut multiplier la valeur par 200.

$$200 \times 9,28 \$ = 1\ 856,00 \$$$

Chaque prime comprend des frais de police de 75 \$.

$$\text{Donc, la prime annuelle} = 1\ 856,00 \$ + 75,00 \$ = 1\ 931,00 \$$$

- b) Pour calculer sa prime mensuelle, il faut multiplier la prime annuelle par 0,09 :

$$\text{Donc, la prime mensuelle} = 0,09 \times 1\ 931,00 \$ = 173,79 \$$$

Les primes d'assurance-vie de David sont d'environ 2 000 \$ par année. Ces primes sont très élevées parce qu'il s'agit de plus qu'une simple assurance. C'est-à-dire qu'une partie de la prime est investie et accumule des intérêts à titre de valeur de rachat.

Exemple 3

David décide de racheter sa police après 10 ans. Il a maintenant 50 ans.

- a) Calcule la valeur de rachat à 50 ans.
- b) Calcule la totalité des primes annuelles qu'il a payées pendant 10 ans.

Solution

- a) Voir Tableau 3 - Valeurs de rachat. Dans la colonne Année de la police, trouve la mention 10 ans. Regarde à la gauche pour trouver la rangée d'âge d'émission 40 pour un homme. La valeur de rachat par 1 000 \$ est de 36 \$. Comme David a une police de 200 000 \$,

$$\text{sa valeur de rachat est : } 200 \times 36 \$ = 7\ 200 \$$$

- b) Sur une période de 10 ans, David a payé 1 931 \$ par année en primes.

$$\text{Primes totales payées : } 10 \times 1\ 931 \$ = 19\ 310 \$$$

Donc, il a payé 19 310 \$ en primes, et la valeur de rachat est seulement de 7 200 \$.

Exemple 4

Supposons que David Marcoux ait conservé sa police pendant 20 ans, puis qu'il ait décidé de la racheter.

- a) Calcule la valeur de rachat à 60 ans.
- b) Calcule le montant payé en primes annuelles pendant 20 ans.

Solution

- a) Utilise le tableau 3 comme dans l'exemple précédent. Dans la colonne du milieu, trouve 20 ans et regarde à gauche à l'âge d'émission 40 pour un homme. La valeur de rachat par 1 000 \$ est de 245 \$. Donc, il est possible de calculer la valeur de rachat pour la police de 200 000 \$ comme suit :

Valeur de rachat après 20 ans : $200 \times 245 \$ = 49\,000 \$$

- b) Primes totales payées en 20 ans : $20 \times 1\,931 \$ = 38\,620 \$$

La valeur de rachat a augmenté considérablement au cours des 10 dernières années et vaut maintenant plus que la somme totale de ses primes. La partie investissement de ses primes payées a cru, c'est-à-dire qu'elle a pris de la valeur, en partie grâce à la capitalisation.

Dans une autre unité, tu examineras l'ensemble du domaine des placements. Il existe bien sûr plusieurs types de placements, et l'assurance-vie ne représente qu'une de ces options. De plus, nous avons seulement examiné l'assurance vie entière en tant que possibilité d'investissement, tandis qu'en réalité, la plus grande partie des polices d'assurance-vie achetées aux fins de placement sont les polices d'assurance-vie universelles. Par contre, ce type de police est complexe et dépasse la portée de ce cours. Un autre facteur qui complique les choix de placements est l'imposition. Plusieurs avantages de l'assurance-vie ne sont pas imposables, tandis que les gains des autres placements le sont. Avant de prendre de telles décisions, il est important de consulter un courtier d'assurance et un conseiller financier.

Exercice 1

1. Nancy a 33 ans et ne fume pas. Quelle est sa prime annuelle pour une police d'assurance-vie temporaire de 10 ans ayant une valeur nominale de 100 000 \$?
2. Quels sont les frais annuels pour chacune des deux personnes qui suivent si elles veulent acheter une police d'assurance-vie temporaire de 150 000 \$ pour une période de 10 ans? Qui paiera plus?
 - a) Benjamin Tarde — un fumeur de 25 ans
 - b) Julien Lavant — un non-fumeur de 25 ans
3. Normand Jules achète une police d'assurance-vie temporaire de 10 ans ayant une valeur nominale de 250 000 \$. Il a 40 ans et ne fume pas.
 - a) Calcule les primes annuelles et semi-annuelles de la police.
 - b) Normand décide de faire des versements semi-annuels sur sa police. Combien d'argent doit-il déboursier en surplus pour cet avantage?
4. Buzz Grondin est un fumeur de 30 ans. Calcule sa prime annuelle pour une police d'assurance vie entière de 50 000 \$.
5. Ginette et Mireille sont des jumelles de 22 ans. Elles veulent acheter une police d'assurance vie entière ayant une valeur nominale de 260 000 \$. Ginette fume, tandis que sa sœur ne fume pas. Laquelle des deux paie davantage et par combien?
6. Pourquoi y a-t-il une différence de prime entre les fumeurs et les non-fumeurs?
7. Lise et Marc ont tous les deux 36 ans et ne fument pas. Chacun achète une police d'assurance vie entière de 200 000 \$.
 - a) Trouve la prime annuelle de chacun.
 - b) Trouve la prime mensuelle de chacun.
 - c) Lequel des deux paie le plus par mois? Pourquoi?
 - d) Quelle est la différence si Lise paie mensuellement au lieu d'annuellement?
8. Pourquoi y a-t-il une différence de prime entre les hommes et les femmes?
9. Willy Fabricant, un fumeur, a acheté une police d'assurance vie entière de 300 000 \$ à l'âge de 35 ans. À 50 ans, il décide de « racheter » sa police. Quelle est la valeur de rachat? Quelle somme est la plus élevée : la valeur de rachat ou les primes totales payées?

10. Quelle est la différence entre l'assurance vie entière et l'assurance-vie temporaire? Pourquoi les primes sont-elles moins élevées dans le cas des polices d'assurance-vie temporaire?
11. Jean et Jacques sont deux frères de 20 ans qui ne fument pas. Ils décident tous les deux d'acheter une police d'assurance-vie. Jean préfère les primes moins élevées et prend une assurance-vie temporaire de 10 ans, ayant une valeur nominale de 100 000 \$, comportant un plan lui permettant de renouveler sa police tous les 10 ans jusqu'à 70 ans. Jacques préfère acheter une assurance-vie entière.
- À 63 ans, lequel des deux paiera une prime plus élevée? Pourquoi?
 - Combien les deux auront-ils payé au total pour les 40 premières années? Pour les 50 premières années?
 - Indique quelques avantages et désavantages des deux options.

Tableau 1 : Assurance-vie temporaire de 10 ans

Temporaire plus												
ÂGE	Homme non-fumeur			Femme non-fumeur			Homme fumeur			Femme fumeur		
	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 des frais de police de 75 \$ par année
 Versements semi-annuels (multiplier la prime annuelle de 0,52)
 Versements mensuels (multiplier la prime annuelle de 0,09)

Tableau 2 : Assurance-vie entière

ASSURANCE-VIE ENTIÈRE										
Âge d'émission	Homme non-fumeur	Femme non-fumeur	Homme fumeur	Femme fumeur	Âge d'émission	Homme moins de 18 ans		Femme moins de 18 ans		Âge d'émission
	Taux d'émission par 1000 \$		Taux d'émission par 1000 \$							
	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					

Les primes de base NE comprennent PAS l'exonération de prime ou les avantages de décès en cas d'accident.
 L'exonération de prime est calculée séparément comme pourcentage des primes totales, qui englobe toutes les primes et les frais de police sans compter les primes d'exonération.
 La période de garantie et de versement des primes prend fin à 65 ans.
 Ajouter les frais de police de 75,00 \$ par année.
 Versements semi-annuels (multiplier la prime annuelle par 0,52).
 Versements mensuels (multiplier la prime annuelle par 0,09).

Leçon 2 : Assurance habitation

Comme pour l'assurance-vie, l'assurance habitation sert à te protéger contre les pertes financières. Que tu sois propriétaire d'une maison ou d'un condominium ou que tu loues un appartement, il est préférable que tu sois assuré en cas de catastrophe comme les dommages matériels occasionnés par un feu, un vol ou une tempête.

Un propriétaire prévoyant possède une assurance sur un immeuble résidentiel et les articles qu'il fournit à ses locataires (réfrigérateur, cuisinière, meubles, etc.). Mais si tu loues un appartement, tu devrais assurer tes biens contre le feu, le vol et les autres dommages matériels assurables. Ce type d'assurance est appelé risque locatif. Si tu achètes une maison, tu devrais prendre une assurance habitation. Ce dernier type d'assurance garantit les biens mobiliers, immobiliers et les risques liés à ta propriété. Si tu as une hypothèque sur ta maison, le prêteur exigera que tu achètes une assurance habitation.

Il existe environ 50 compagnies d'assurance au Manitoba. Ton courtier d'assurance devrait choisir celle qui répond le mieux à tes besoins. Par exemple, certaines compagnies assurent les embarcations ou d'autres articles spécialisés en plus des maisons et des biens mobiliers; d'autres n'assurent pas les bateaux. Certaines compagnies assurent les maisons ayant un poêle à bois, tandis que d'autres refusent de le faire.

Il existe deux types d'assurance immobilière et mobilière : l'assurance multirisque et l'assurance étendue. L'assurance étendue touche uniquement les risques totaux tandis que l'assurance multirisque en touche davantage. Le tableau de la page suivante présente ces risques.

Chaque type d'assurance contient une franchise lorsque l'on fait une demande d'indemnisation. La franchise représente le montant que tu dois verser avant que la compagnie d'assurance rembourse quelque somme. La plupart des franchises varient entre 200 \$ et 500 \$. Si tu fais beaucoup de demandes, il se peut que ta prime d'assurance augmente ou que la compagnie d'assurance refuse de t'assurer davantage.

Les tableaux de primes pour les assurances habitation et de risque locatif se trouvent à la fin de cette leçon (V-C-22 et V-C-23).

Assurance de risque locatif

Dans le tableau intitulé Police multirisque locatif, tu trouveras les primes pour la garantie de biens personnels, comportant une franchise de 500 \$. La note au bas du tableau indique que tu peux réduire cette franchise à 200 \$ en payant une prime de 10 % de plus.

Habitation	Assurance multirisque		Assurance étendue	
	Bâtiment	Biens mobiliers	Bâtiment	Biens mobiliers
Assurance hypothèque	✓	N/C	✓	N/C
Bris de glaces - franchise de 25 \$	✓	N/C	✓	N/C
Choc de véhicules ou d'aéronefs	✓	✓	✓	✓
Choc d'objets tombants sur l'extérieur de l'immeuble	✓	✓	✓	✓
Chute d'objets à l'intérieur de l'immeuble	✓	✓	✓	✓
Contenu du congélateur	N/C	✓	N/C	✓
Biens déménagés	N/C	✓	N/C	✓
Disparition inexpliquée	N/C	✓	N/C	N/C
Domage de fumée - y compris d'un foyer	✓	✓	✓	✓
Foudre	✓	✓	✓	✓
Grêle	✓	✓	✓	✓
Effondrement	✓	✓	✓	✓
Effondrement occasionné par le poids de glace, de neige, de verglas	✓	✓	✓	✓
Émeute	✓	✓	✓	✓
Explosions	✓	✓	✓	✓
Incendie	✓	✓	✓	✓
Fonte de neige ou de glace sur le toit	✓	✓	✓	N/C
Frais d'intervention de service d'incendie	✓	N/C	✓	N/C
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 - 5000 \$	✓	✓	N/C	N/C
Ruptures 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/C	✓	N/C	✓
Vol de biens à l'extérieur du domicile principal	N/C	✓	N/C	✓
Vol au domicile principal	N/C	✓	N/C	✓

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.

Exemple 1

Sandrine Bégin loue un appartement et veut assurer ses biens personnels pour 25 000 \$ avec une police à formule étendue ayant une franchise de 200 \$. Quelle prime doit-elle payer?

Solution

À partir du tableau sur les polices à risque locatif, nous pouvons voir que la prime pour une franchise de 500 \$ est de 158 \$. Pour réduire la franchise à 200 \$, il faut augmenter la prime de 10 %.

Donc, $158 \$ + 0,10 \times 158 \$ = 158 \$ + 15,80 \$ = 173,80 \$$

Assurance habitation

Il faut tenir compte de cinq facteurs pour déterminer le prix d'une assurance habitation :

1. Coût de remplacement
2. Emplacement
3. Type de garantie
4. Montant de la franchise
5. Rabais disponible

1. Coût de remplacement

Lorsque tu achètes une maison, tu dois déterminer combien il te faudrait déboursier si elle passait au feu. Pour t'aider à trouver ce montant, plusieurs compagnies qui vendent de l'assurance habitation ont un logiciel informatique intitulé le Boeckh EvaluRater. Après avoir répondu à quelques questions à propos de ta maison, le programme, qui vise à classer les maisons, calcule combien il te coûterait pour remplacer ton domicile.

L'assurance habitation comprend habituellement les garanties suivantes :

- immeuble (maison) — prix de remplacement
- mobilier — jusqu'à 70 % du prix de remplacement
- immeubles extérieurs — par exemple, un cabanon ou un garage
- jusqu'à 10 % du prix de remplacement
- possibilité de prendre une plus grosse garantie
- dépenses additionnelles — pendant la reconstruction de la maison
- responsabilité civile — protection contre les blessures causées à une autre personne sur ta propriété

Nota : Le prix de remplacement diffère de la valeur marchande. Il s'agit du prix de reconstruction en cas de perte totale; la valeur marchande est le montant auquel la maison peut être vendue.

2. **Emplacement**

Le Manitoba est divisé en 4 secteurs par les compagnies d'assurance.

- Secteur 1 Winnipeg métropolitain : maisons situées dans la ville de Winnipeg.
- Secteur 2 Protégé : maisons situées à l'extérieur de Winnipeg, mais à moins de 1 000 pieds d'une bouche d'incendie.
- Secteur 3 Semi-protégé : maisons situées à l'extérieur des secteurs 1 et 2, mais à moins de 8 milles d'une caserne de pompiers.
- Secteur 4 Non protégé : Maisons situées à plus de 8 milles d'une caserne de pompiers.

3. **Types de garantie**

Les polices étendues et multirisque sont disponibles. L'assurance multirisque offre une plus grande garantie et coûte donc plus cher.

4. **Montant de la franchise**

La plupart des polices d'assurance ont une franchise de 500 \$. En d'autres mots, tu dois d'abord payer les premiers 500 \$ de toute demande d'indemnisation. Plusieurs compagnies te permettent de réduire le montant de la franchise à 200 \$, mais cela fait augmenter le coût de la prime.

5. **Rabais disponibles**

Certaines compagnies d'assurance offrent un rabais sur la prime dans diverses conditions, notamment :

- dispositif antivol
- aucune demande pendant 3 ou 5 ans
- nouvelle demeure
- l'assuré a plus de 50 ou 60 ans

Exemple 2

M. et M^{me} Szabo achètent une maison dans une région rurale du Manitoba, mais à moins de 8 milles d'un poste de pompiers. La maison a une valeur de remplacement Boeckh de 90 000 \$. Les Szabo décident d'acheter une police multirisque ayant une franchise de 500 \$. Quel est le coût de leur prime?

Solution

La maison est située à l'extérieur d'une ville, donc il n'y a pas de bouche d'incendie à proximité. Comme elle est à moins de 8 milles d'une caserne de pompier, la maison est classifiée dans un secteur 3. Dans la table des taux d'assurance habitation du Manitoba, regarde sous Secteur 3 - Multirisque. La prime est de 356,00 \$ par année.

Exemple 3

Paul et Marie veulent assurer leur maison à Winnipeg. La valeur de remplacement Boeckh est de 65 000 \$. Quel est le coût de la prime s'ils veulent une franchise de 200 \$ et une assurance multirisque?

Solution

L'assurance multirisque à Winnipeg pour 65 000 \$ est de 277 \$. Il faut ajouter 10 % pour obtenir une franchise de 200 \$:

$$277 \$ + 0,10 \times 277 \$ = 277 \$ + 27,70 \$ = 304,70 \$ \text{ — Prime annuelle}$$

Exemple 4

Pierre et Suzie Garneau ont acheté une maison ayant une valeur de remplacement Boeckh de 375 000 \$ à l'extérieur de Winnipeg. La maison est située à 800 pieds d'une bouche d'incendie. Ils veulent acheter une assurance étendue ayant une franchise de 500 \$. Calcule leur prime annuelle.

Solution

La maison est située dans le secteur 2. Comme le tableau ne dépasse pas 200 000 \$, un calcul additionnel est nécessaire. La dernière rangée du tableau indique que pour les montants dépassant 200 000 \$, la prime additionnelle est de 2,75 \$ par 1 000 \$.

Selon le tableau des taux d'assurance pour une assurance étendue de 200 000 \$, la prime est de 519 \$.

$375\,000 \$ - 200\,000 \$ = 175\,000 \$$; donc, 175 000 \$ est le montant d'assurance supplémentaire nécessaire.

$$175\,000 \$ \times (2,75 \$/1\,000 \$) = 481,25 \$ \text{ — Prime additionnelle}$$

Donc, la prime totale est de $519,00 \$ + 481,25 \$ = 1\,000,25 \$$ par année.

Les demandes d'indemnisation

Après une perte, tel un vol ou un incendie, tu dois faire une demande d'indemnisation auprès de ton courtier d'assurance. Tu dois dresser une liste des pertes, et la compagnie d'assurance vérifie l'exactitude de ta demande, c'est-à-dire qu'elle s'assure que les pertes sont véridiques. Ensuite, il se peut qu'on te dise d'acheter des articles de remplacement pour ce que tu as perdu et d'envoyer les factures à la compagnie d'assurance. Tu seras remboursé pour tous les objets perdus approuvés par la compagnie d'assurance, moins la franchise.

Toute personne qui achète une police d'assurance signe un contrat de non-divulcation. Cependant, lorsque tu te procures une assurance en niant avoir fait une demande d'indemnisation dans le passé, et que la compagnie découvre que tu n'as pas été honnête, le contrat d'assurance est annulé.

Une fausse réclamation est un acte criminel. La plupart des articles peuvent être retrouvés grâce à leur numéro de série ou d'autres caractéristiques.

Quelques rappels

- Avant d'acheter : lis attentivement le livret ou les autres documents de référence fournis par le courtier d'assurance. Cette documentation t'indiquera ce qui est couvert selon le contrat. Revois ce que tu crois être couvert avec ton courtier.
- En plus de la garantie de base, les compagnies d'assurance offrent toutes des garanties supplémentaires, par exemple sur les bijoux, les bateaux, les fourrures, les appareils-photo, etc. Tu devras payer une prime supplémentaire pour ce type de garantie.
- Il n'est pas utile d'assurer ta maison ou tes biens pour plus que leur valeur de remplacement; tu recevras uniquement la valeur de remplacement des biens moins la franchise.
- La valeur de remplacement n'est pas identique à la valeur marchande, par exemple :
 - Un téléviseur acheté à 450 \$ il y a cinq ans est endommagé lors d'une tempête. Grâce à une assurance de la valeur de remplacement, l'assuré recevra un nouveau téléviseur semblable au coût de détail actuel.
 - Le même téléviseur, ayant une durée d'utilisation de 5 ans, a une valeur actuelle de 150 \$. Avec une assurance de la valeur marchande, l'assuré recevra 150 \$ à dépenser sur un nouveau téléviseur.

Autres régimes d'assurance

Au Manitoba, il existe un régime de soins de santé provincial qui couvre les frais médicaux et hospitaliers de base pour tous les habitants de la province. Il existe également plusieurs types de régimes d'assurance qui offrent une garantie supplémentaire. Certains de ces régimes couvrent les frais qui ne sont pas garantis selon le régime provincial. D'autres couvrent les frais de santé, tels que les problèmes dentaires, de vision et d'invalidité longue durée.

Certaines entreprises offrent des plans collectifs à leurs employés pour ces garanties supplémentaires. Les plans collectifs varient d'une entreprise à l'autre. Une peut offrir un plan comprenant des soins de santé étendus, une chambre semi-privée à l'hôpital, les frais d'ambulance et un régime de médicaments. Une autre peut offrir des soins de santé étendus, dentaires et de vision. Après avoir signé une entente avec ton employeur pour une assurance-santé, tu ne pourras pas cesser d'y adhérer à moins de quitter l'entreprise. En général, plus tu utilises ce type de police, plus les frais augmentent.

Plusieurs personnes achètent leur propre assurance-santé si leur employeur n'en fournit pas une. En 1998, un assureur au Manitoba offrait :

- Avantages de santé étendus pour :

une personne seule	22,95 \$ par mois
une famille	40,15 \$ par mois
- Santé et soins dentaires pour :

une personne seule	43,60 \$ par mois
un couple	82,80 \$ par mois
une famille	109,85 \$ par mois

Exercice 2

1. Nadine vient d'emménager dans un immeuble résidentiel. Combien devra-t-elle payer annuellement pour assurer ses biens personnels pour 30 000 \$ par année avec une assurance étendue et une franchise de 500 \$?
2. André habite dans un grand complexe résidentiel. Il veut assurer le contenu de son logement pour 35 000\$. Quelle prime doit-il payer s'il choisit une police multirisque ayant une franchise de 200 \$?
3. Michel et Maria Maloney ont acheté une maison près de Brandon ayant une valeur de remplacement Boeckh de 85 000 \$. Ils n'y a pas de bouche d'incendie près de la maison, mais la maison est à moins de 10 km de la caserne de pompiers la plus proche. Le couple veut acheter une assurance étendue ayant une franchise de 500 \$. Quelle sera leur prime?
4. Théodore et Alice ont acheté une maison ayant une valeur de remplacement Boeckh de 155 000 \$. Ils veulent se procurer une police multirisque et habitent une ville où des bouches d'incendies ont été installées à au moins 800 pieds de toutes les maisons.
 - a) Calcule leur prime s'ils choisissent une franchise de 500 \$.
 - b) Calcule leur prime s'ils choisissent une franchise de 200 \$.
5. Annie et Bernard Canon ont acheté une maison ayant une valeur de remplacement Boeckh de 355 000 \$. Ils veulent acheter une assurance multirisque ayant une franchise de 500 \$. Ils habitent la région métropolitaine de Winnipeg. Combien devront-ils déboursier?
6. Pourquoi est-il préférable de se procurer une assurance pour une maison ou le contenu d'un appartement? Pour les soins prolongés et les soins dentaires?
7. Quels facteurs déterminent le coût d'une assurance à risque locatif ou d'une assurance habitation?

Tableau 4 : Police multirisque locatif

Police multirisque locatif (franchise de 500 \$)		
Tous les secteurs - Manitoba		
Montant de l'assurance	Formule étendue	Formule multirisque
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
Sommes additionnelles par 1 000 \$ d'assurance	4,50 \$	5,50 \$

Franchise de 200 \$ - augmenter les primes de 10 %

Tableau 5 : Taux d'assurance habitation du Manitoba

Calculateur Boeckh Montant	Taux d'assurance habitation du Manitoba (franchise de 500 \$)													
	Winnipeg métropolitain				Secteur 2				Secteur 3				Secteur 4	
	Étendu	Multirisque	Étendu	Multirisque	Étendu	Multirisque	Étendu	Multirisque	Étendu	Multirisque	Étendu	Multirisque		
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						
Sommes additionnelles 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 %

Leçon 3 : Les prêts hypothécaires

Dans la leçon précédente, tu as examiné les frais liés à l'achat et à l'emménagement d'une nouvelle maison. Dans cette leçon, tu étudieras les prêts hypothécaires et les paiements mensuels qu'il faut faire. Nous examinerons des calculs plus détaillés dans la leçon 6.

Bien que le fait d'être propriétaire d'une maison puisse être une expérience enrichissante, la vraie sécurité repose sur l'achat d'une maison selon tes limites financières. La question de capacité financière sera traitée à la leçon 5, mais les paiements mensuels liés à une hypothèque constituent l'une des plus grandes dépenses à long terme.

Hypothèque

Prêt garanti par une propriété. Les composantes fondamentales d'une hypothèque sont :

- **Capital.** Somme d'argent que tu empruntes, au départ la différence entre le prix de vente de la propriété et le versement initial.
- **Intérêts.** Montant que tu dois payer pour emprunter de l'argent.
- **Paiement hypothécaire.** Versement régulier, composé habituellement du capital et de l'intérêt.
- **Période d'amortissement.** Nombre d'années qu'il te faudra pour rembourser la totalité de l'hypothèque, généralement une période entre 15 et 25 ans. Utilise un tableau d'amortissement pour déterminer le paiement hypothécaire par tranche de 1 000 \$.
- **Terme.** La période de temps couverte par une entente précise d'hypothèque, généralement entre six mois et 10 ans. Lorsque le terme expire, le solde de l'hypothèque est habituellement renégocié pour un autre terme au taux courant et selon les conditions en effet à ce moment.

Valeur nette

La valeur de la propriété au-delà de toutes les réclamations, généralement la différence entre la valeur marchande et le solde à payer du capital de toutes les hypothèques liées à la propriété.

Négociation d'un prêt hypothécaire

Une « simple hypothèque », ça n'existe pas. Aujourd'hui, de plus en plus de propriétaires de maison ont des besoins particuliers et des circonstances financières très variées. Donc, il existe plusieurs types d'hypothèques et d'options de paiement pour répondre aux exigences uniques de chaque propriétaire.

Les prêts hypothécaires sont disponibles sur une base fermée, remboursable par anticipation ou convertible et à des taux fixes ou variables. Ces choix refléteront ultimement tes plans à court terme, ton besoin de sécurité à plus long terme et si tu estimes que les taux d'intérêts vont augmenter ou baisser.

Prêts hypothécaires fermés

Dans un prêt hypothécaire fermé, le taux d'intérêt est fixe pour la durée entière de l'hypothèque, et tu dois payer une compensation, ou **pénalité financière**, au prêteur pour renégocier le taux d'intérêt ou rembourser le solde avant la fin de la durée.

Ce type d'hypothèque est généralement préférable pour les acheteurs qui croient que les taux d'intérêts vont augmenter et pour ceux qui ne planifient pas déménager dans un avenir proche. Ces hypothèques sont aussi idéales pour les premiers acheteurs. Les taux d'intérêts pour les prêts hypothécaires fermés sont habituellement plus bas que pour les hypothèques à remboursement par anticipation, et les premiers acheteurs ressentent souvent plus de sécurité s'ils connaissent le montant de leurs paiements hypothécaires sur une période déterminée. Les prêts hypothécaires fermés sont souvent disponibles en plusieurs termes.

Prêts hypothécaires à remboursement par anticipation

Ce type d'hypothèque offre une plus grande flexibilité qu'un prêt hypothécaire fermé parce qu'il est possible de le rembourser en partie ou en entier à n'importe quel moment sans pénalité financière. Un prêt hypothécaire à remboursement par anticipation est habituellement disponible seulement pour des termes de six mois ou un an.

Les prêts hypothécaires à remboursement par anticipation représentent un bon choix pour les acheteurs qui pensent déménager sous peu ou qui croient que les taux d'intérêts vont baisser. Les taux d'intérêts pour ce type d'hypothèque sont souvent plus élevés que pour les prêts hypothécaires fermés en raison de leur plus grande flexibilité.

Prêts hypothécaires convertibles

Ce type d'hypothèque offre la même sécurité qu'un prêt hypothécaire fermé, en plus de la flexibilité de pouvoir convertir à une hypothèque fermée ayant un terme plus long à n'importe quel moment sans pénalité. Si tu crois que les taux d'intérêts vont baisser, cette option te permet d'attendre jusqu'à ce que tu sois prêt à faire le changement. Si les taux commencent à augmenter, tu n'as qu'à fermer ton hypothèque.

Hypothèques à taux fixe et à taux variable

Les paiements hypothécaires à **taux variable** sont généralement fixés pour un terme d'un an ou deux, même si les taux d'intérêts changent pendant cette période. Si les taux d'intérêts baissent, une plus grande partie du paiement régulier est appliqué pour réduire le capital; si les taux augmentent, une plus grande partie du paiement régulier est appliqué à l'intérêt. Les hypothèques à taux variable sont habituellement à remboursement par anticipation.

Une hypothèque à taux variable offre la flexibilité à l'acheteur de profiter du marché et de rembourser l'hypothèque en entier ou de convertir à une hypothèque à taux fixe à tout moment sans pénalité financière.

Le taux d'intérêt pour une hypothèque à valeur fixe est fermé pendant le terme de l'hypothèque. Les paiements sont établis à l'avance pour le terme, ce qui offre aux acheteurs la sécurité de savoir le montant exact de leurs paiements pendant toute la durée. Plusieurs personnes préfèrent cette option parce qu'il est plus facile de faire un budget pour un paiement de prêt constant. Les hypothèques à taux fixe peuvent être remboursées par anticipation (possibilité de payer en entier sans pénalité financière à tout moment) ou fermées (pénalités financières appliquées si l'hypothèque est remboursée avant la fin du contrat).

Après avoir trouvé le paiement mensuel, nous pourrions déterminer le montant payé en intérêt et en capital. Nous pourrions aussi déterminer le solde impayé et la valeur nette du propriétaire.

Exemple 1

Si tu prends une hypothèque de 75 000 \$ d'une société de crédit pour une période de 25 ans au taux de 6,75 %, trouve le paiement mensuel.

Solution

À l'aide du tableau d'amortissement à la fin de cette unité, trouve 6,75 % pour une période de 25 ans; à cet endroit tu trouveras 6,85 \$ par mois par 1 000 \$.

$$6,85 \$ \times 75\,000 \$ \div 1\,000 \$ = 513,75 \$ \text{ — paiement mensuel}$$

Exemple 2

Si tu prends une hypothèque de 45 000 \$ pour une période de 20 ans au taux de 8,25 %, trouve l'intérêt pour le premier mois. Quel est le paiement mensuel de cette hypothèque? Pourquoi ces chiffres ne sont-ils pas pareils?

Solution

$$45\,000 \$ \times 0,0825 \div 12 = 309,38 \$ \text{ — Intérêt pour un mois sur hypothèque de } 45\,000 \$$$

À partir du tableau, le paiement hypothécaire est : $45 \times 8,43 \$ = 379,35 \$$

Le montant additionnel est appliqué au capital.

Exemple 3

Quel est le paiement sur le capital si le paiement mensuel total est de 361,80 \$ et que l'intérêt est de 200 \$?

Solution

$$361,80 \$ - 200 \$ = 161,80 \$ \text{ sont appliqués au capital.}$$

Exemple 4

Si le solde impayé du mois dernier est de 23 472 \$, que la valeur nette du propriétaire le mois dernier est de 18 785 \$ et que le capital payé ce mois-ci est de 75,68 \$, calcule le nouveau solde impayé et la nouvelle valeur nette du propriétaire.

Solution

$$23\,472 \$ - 75,68 \$ = 23\,396,32 \$ \text{ — Nouveau solde impayé}$$

$$18\,785 \$ + 75,68 \$ = 18\,860,68 \$ \text{ — Nouvelle valeur nette du propriétaire}$$

Exercice 3

1. Audrey prend une hypothèque de 60 000 \$ sur 20 ans à 7,5 %. Quel est son paiement mensuel?
2. Si tu prends une hypothèque de 150 000 \$ sur 25 ans à 9,25 %, quel est le paiement mensuel?
3. Tom achète une maison et emprunte 75 000 \$ pour une période de 15 ans au taux de 6,5 %. Quel est son paiement mensuel?
4. Samuel emprunte 40 000 \$ au taux de 8,75 %. Quel est l'intérêt payé au premier mois?
5. Jeanne prend une hypothèque de 120 000 \$ sur 25 ans au taux de 9,00 %. Quel est l'intérêt payé au premier mois?
6. Si tu empruntes 95 000 \$ au taux de 9,75 %, quel est l'intérêt payé au premier mois?
7. Si tu paies 675,75 \$ par mois sur ton hypothèque et que l'intérêt payé ce mois-ci est de 602,08 \$, quel montant as-tu payé sur le capital?
8. Élane paie 453 \$ par mois sur son hypothèque. Ce mois-ci, la somme de 337,50 \$ est appliquée à l'intérêt. Quelle portion du capital a-t-elle payée ce mois-ci?
9. Le solde impayé sur l'hypothèque de Jean est de 43 724 \$ et la valeur nette du propriétaire est de 15 587 \$. Si le paiement sur le capital ce mois-ci est de 68,75 \$, à combien s'élève le solde impayé et la valeur nette du propriétaire?
10. Le paiement hypothécaire mensuel d'Éric et de Laure est de 532,31 \$. Après le paiement du mois de mars, le solde impayé est de 51 284,62 \$ et la valeur nette du propriétaire est de 25 634,10 \$. Au paiement d'avril, 404,44 \$ sont appliqués aux intérêts. Quel est le solde impayé et quelle est la valeur nette du propriétaire à la fin du mois d'avril?
11. Pourquoi paies-tu moins d'intérêts au deuxième mois d'une hypothèque qu'au premier?

Leçon 4 : Feuille de calculs d'hypothèque

Dans un autre exercice, nous avons découvert comment trouver les paiements mensuels, l'intérêt, le capital, le solde impayé et la valeur nette du propriétaire. Maintenant, nous produirons une feuille de calculs pour représenter les mêmes données.

Exemple

Cédric et Évelyne achètent une maison de M. Jérôme au prix de 65 000 \$. Ils font un versement initial de 15 000 \$ et doivent emprunter la différence d'une banque au taux de 6,75 %. Prépare un calendrier des paiements hypothécaires pour une période de 9 mois. L'hypothèque est reprise après 25 ans. Le premier paiement est daté du 10 mars. Prépare une feuille de calculs pour trouver le paiement, l'intérêt, le capital, le solde impayé et la valeur nette du propriétaire.

Hypothèque = Prix d'achat – Versement initial : 65 000 \$ – 15 000 \$ = 50 000 \$

Trouve le taux d'intérêt selon le tableau d'amortissement :

$$\text{Paiement} = (6,85 \times 50\,000) \div 1\,000$$

Intérêts sur le solde impayé :

$$\text{Intérêts} = (0,0675 \times \text{ancien solde impayé}) \div 12$$

$$\text{Capital} = \text{Paiement} - \text{Intérêts}$$

$$\text{Solde impayé} = \text{Ancien solde impayé} - \text{Capital}$$

$$\text{Valeur nette du propriétaire} = \text{Ancienne valeur nette du propriétaire} + \text{Capital}$$

	Intérêts	0,0675				
#	Date d'échéance	Paiement	Intérêts	Capital	Solde impayé	Valeur nette
					50 000,00 \$	15 000,00 \$
1	03/10/98	342,50 \$	281,25 \$	61,25 \$	49 938,75 \$	15 061,25 \$
2	04/10/98	342,50 \$	280,91 \$	61,59 \$	49 877,16 \$	15 122,84 \$
3	05/10/98	342,50 \$	280,56 \$	61,94 \$	49 815,21 \$	15 184,79 \$
4	06/10/98	342,50 \$	280,21 \$	62,29 \$	49 752,93 \$	15 247,07 \$
5	07/10/98	342,50 \$	279,86 \$	62,64 \$	49 690,29 \$	15 309,71 \$
6	08/10/98	342,50 \$	279,51 \$	62,99 \$	49 627,29 \$	15 372,71 \$
7	09/10/98	342,50 \$	279,15 \$	63,35 \$	49 563,95 \$	15 436,05 \$
8	10/10/98	342,50 \$	278,80 \$	63,70 \$	49 500,24 \$	15 499,76 \$
9	11/10/98	342,50 \$	278,44 \$	64,06 \$	49 436,18 \$	15 563,82 \$

Exercice 4

Les problèmes qui suivent peuvent être résolus à l'aide d'une feuille de calculs sur ordinateur ou d'un crayon et du papier.

1. Alain achète une maison au prix de 85 000 \$. Il fait un versement initial de 20 000 \$ et emprunte la différence d'une banque au taux de 7,25 % sur 15 ans. Prépare un calendrier des paiements hypothécaires pour une période de 10 paiements. Le premier paiement est dû le 15 juillet. Prépare une feuille de calculs pour trouver le paiement, l'intérêt, le capital, le solde impayé et la valeur nette du propriétaire.
2. Une maison est achetée au prix de 110 000 \$. L'acheteur fait un versement initial de 27 500 \$ et prend une hypothèque pour la différence du prix de la maison sur 20 ans. Le taux d'intérêt est de 6,75 %. Prépare un calendrier des paiements hypothécaires pour une période de 6 mois.
 - a) Trouve le paiement mensuel.
 - b) Quel est l'intérêt payé en 6 mois?
 - c) Quel est le capital payé en 6 mois?
 - d) En quoi les montants de a) b) et c) seraient-ils différents pour une hypothèque de 25 ans? Une hypothèque de 15 ans?
 - e) Et si le taux d'intérêt était de 6,25 %? Ou même 7,50 %?
3. Une maison est achetée au prix de 150 000 \$. L'acheteur fait un versement initial de 30 000 \$ et prend une hypothèque pour la différence du prix de la maison sur 25 ans. Le taux d'intérêt est de 6,50 %. Prépare un calendrier des paiements hypothécaires pour une période d'un an.
 - a) Trouve les paiements mensuels.
 - b) Quel est l'intérêt payé pour l'année?
 - c) Quel est le capital payé pour l'année?
 - d) Quelle est la valeur nette du propriétaire au bout de l'année?
 - e) Qu'arriverait-il si l'acheteur faisait un versement initial de 25 000 \$? Ou même 35 000\$?

Leçon 5 : Coûts initiaux reliés à l'achat d'une maison

Pour plusieurs personnes, l'achat d'une maison constitue le plus gros achat de leur vie. La plupart des gens doivent prendre une hypothèque pour acheter une maison. Un prêt hypothécaire est tout simplement un prêt garanti par la maison elle-même. Les **prêts hypothécaires** et la **capacité financière** seront abordés en détail aux leçons 4, 5 et 6; nous examinerons les **frais d'achat** supplémentaires dans cette leçon.

Frais initiaux

Comme peu d'acheteurs (premiers ou autre!) de maison ont les fonds nécessaires pour acheter une maison d'un coup, la plupart se tourne vers une institution financière pour obtenir de l'aide. Il s'agit de la première étape d'une relation à long terme entre toi et ton institution financière. Il faut d'abord considérer :

- le versement initial;
- les frais d'achat et les frais supplémentaires.

Le versement initial

Le versement initial est la partie du prix d'achat que tu dois déboursier toi-même. Le solde est fourni par une institution financière sous forme de **prêt hypothécaire**. Le montant du versement initial (qui représente tes enjeux financiers, ou la **valeur nette** de ta nouvelle maison) doit être déterminé avant que tu commences à chercher une nouvelle maison.

Le versement initial courant est de 25 % à 30 % du prix de vente de la maison. Le minimum accepté aujourd'hui est d'environ 10 %, mais il est parfois possible de faire un versement initial de seulement 5 %. Il n'y a pas de limite quant au montant maximum que tu peux donner au départ. Par contre, il faut prendre en considération un facteur essentiel avant de déterminer le montant du versement initial :

Plus cette somme est élevée, moins la maison coûtera cher en bout de ligne. À l'aide d'une hypothèque moins élevée, les frais d'intérêts seront plus bas, ce qui représente des épargnes importantes après une longue période de temps.

Examine l'illustration qui suit représentant un propriétaire moyen qui épargne plus de 25 000 \$ en frais d'intérêts sur une maison de 100 000 \$ en faisant un versement initial de 25 % par rapport à un versement initial minimum de 5 %.

Prix de vente total : 100 000 \$			
	Versement initial	Hypothèque	Intérêt total payé
5 %	5 000 \$	95 000 \$	122 455 \$
10 %	10 000 \$	90 000 \$	116 010 \$
25 %	25 000 \$	75 000 \$	96 675 \$

L'intérêt total payé par le propriétaire est évalué selon un taux d'intérêt fixe de 8 % sur une période d'amortissement de 25 ans.

Frais d'achat et frais supplémentaires

La plupart des gens qui pensent acheter une première maison savent qu'ils doivent avoir mis de côté un montant fixe pour le versement initial. Les acheteurs potentiels oublient souvent les autres frais initiaux liés à l'achat. Ces frais peuvent s'accumuler, alors il est important de bien comprendre les types de dépenses que tu vas sans doute devoir faire. Lorsqu'il s'agit d'une revente, ces frais supplémentaires peuvent facilement ajouter de 1,5 % à 2 % au prix d'achat original.

Frais d'inspection

Il est recommandé de faire faire une inspection de la maison par un inspecteur de bâtiment professionnel avant d'effectuer une offre finale sur la maison. L'inspecteur peut identifier certaines parties nécessitant des réparations ou un entretien et t'assurera que la maison a une structure solide. Souvent, l'inspecteur te fournira un rapport écrit.

Droits de demande de prêt hypothécaire

Certaines institutions financières exigent des honoraires pour traiter la demande de prêt hypothécaire. Si ta demande est refusée, les honoraires te sont remboursés. Certaines institutions exigent aussi ces honoraires à chaque renouvellement d'hypothèque.

Frais d'évaluation

L'institution financière qui fournit l'hypothèque engage un évaluateur pour s'assurer que la propriété que tu veux acheter répond aux exigences d'hypothèque. Tu es généralement responsable des frais d'évaluation.

Frais d'assurance pour prêt hypothécaire à proportion élevée

Si ton hypothèque a une proportion élevée, tu dois payer des frais d'assurance. Un prêt hypothécaire à proportion élevée est une hypothèque pour laquelle moins de 25 % du prix original de la maison a été donné comme versement initial. Le prix de cette assurance est habituellement de 1,25 % à 3 % du prix total de l'hypothèque dépendamment du versement initial.

Taxes de vente

Lorsque tu achètes une nouvelle maison, la TPS est habituellement appliquée, tandis que l'achat d'une maison en revente en est exempté.

Frais de service

Des frais de raccordement peuvent être facturés pour les services et paraîtront sur tes premières factures.

Frais d'avocat

Tu devras retenir les services d'un avocat pour acheter une maison et prendre une hypothèque, et tu devras acquitter les frais juridiques et les déboursements. Les frais liés à ces services varient énormément alors assure-toi de faire le tour du marché!

Frais de clôture ou de rajustement

Ces frais sont payables, habituellement par l'intermédiaire de l'avocat, lorsque la vente est finalisée. Les frais standards de rajustement comprennent les taxes de propriété et d'école, et les frais de condominium, au besoin, qui peuvent avoir été payés au vendeur avant la clôture de la vente. Ces frais de rajustement sont répartis selon la date d'occupation. Tu dois rembourser ces frais au vendeur. Parfois, la date de clôture de la maison ne correspond pas à la date du premier paiement de ton hypothèque, ce qui laisse un écart dans les paiements d'intérêts. Par exemple, la date de prise en possession est le 3 janvier, mais les paiements d'hypothèque sont dus le 10 de chaque mois. Il reste donc 7 jours pour lesquels tu dois payer de l'intérêt.

Droits de cession immobilière

La plupart des provinces exigent une taxe unique, parfois appelée « taxe de bienvenue », fondée sur un pourcentage du prix d'achat de la propriété. Au Manitoba, tu dois payer ces droits à l'Office d'enregistrement des titres et des instruments du Manitoba au moment où ta maison est enregistrée. Les droits de cession immobilière représentent le pourcentage suivant appliqué aux différentes parties du prix d'achat :

- Les premiers 30 000 \$ nul
- Les prochains 60 000 \$ 0,5 %
- Les prochains 60 000 \$ 1,0 %
- Les sommes au-delà de 150 000 \$ 1,5 %

Exemple

Les droits de cession immobilière sur une maison de 60 000 \$ seront nul sur les premiers 30 000 \$ et 0,5 % sur les prochains 30 000 \$.

$$0,00 + 0,005 \times 30\,000 \$ = 150,00 \$ \text{ — droits de cession immobilière}$$

Exemple

Quels sont les droits de cession immobilière sur une maison d'une valeur de 175 000 \$?

Les premiers 30 000 \$		0,00 \$
Les prochains 60 000 \$	$0,005 \times 60\,000 =$	300,00 \$
Les prochains 60 000 \$	$0,01 \times 60\,000 =$	600,00 \$
Les derniers 25 000 \$	$0,015 \times 25\,000 =$	375,00 \$
Droits de cession immobilière totaux		1 275,00 \$

Assurance habitation

Toute maison devrait être assurée convenablement contre l'incendie et les autres risques de perte, le vol et la responsabilité civile. Nous avons examiné ce type d'assurance dans la leçon précédente. Ton prêteur d'hypothèque exige que tu fournisses à ton avocat une preuve d'assurance avant que tu prennes possession de la maison.

Frais de déménagement

Que tu fasses ton propre déménagement ou que tu engages des déménageurs, tu devras déboursier certains frais. Si tu comptes déménager pendant la période haute printemps/été, tu devrais réserver les services nécessaires deux ou trois mois à l'avance si possible.

Frais additionnels

Selon le type d'hypothèque que tu choisis et la province d'achat, il pourrait y avoir des frais additionnels, par exemple, primes d'assurance de négligence (pour hypothèques ayant un versement initial minime), frais d'évaluation d'une propriété ou frais de garantie pour nouvelle maison.

Frais pour nouvelle maison

La plupart des nouveaux propriétaires doivent souvent acheter certains articles au début de l'emménagement - électroménagers, outils, matériel de jardin, produits nettoyants, nouveaux meubles, tapis ou rideaux. Il est préférable de faire le calcul de ces achats à court terme de manière à intégrer les dépenses aux frais initiaux.

Exemple

À l'aide du tableau donné, fais les calculs nécessaires pour la situation suivante :

- Les Beaugard habitent à Dauphin et veulent déménager à Winnipeg. Ils achètent une maison de 120 000,00 \$ et engagent un déménageur pour transporter leurs biens personnels. Le déménageur réclame 1 500,00 \$.
- Ils engagent un avocat pour prendre soin des aspects juridiques au prix de 800,00 \$.
- L'évaluation de la propriété est faite au prix de 120,00 \$. Un arpentage de la propriété est fait au prix de 450,00 \$.
- La date de prise de possession est le 7 juillet. Le rajustement d'intérêt est de 440,00 \$. Les taxes sur la propriété sont de 1 750,00 \$; le couple paiera cette somme pendant 6 mois, de juillet à décembre.
- Avant d'emménager, les Beaugard font poser du gazon dans la cour au prix de 3 500 \$ et remplacent la cuisinière et le réfrigérateur au prix de 750,00 \$ et 900,00 \$ respectivement. Ils partagent les frais des appareils avec le vendeur. Mme Beaugard remplace les rideaux du salon au prix de 500,00 \$ et fait repeindre la chambre principale au prix de 350,00 \$.
- Ils doivent hausser leur assurance habitation. Ils décident de faire une mise à niveau de leur police actuelle et de l'appliquer à leur nouvelle maison pour les 4 derniers mois de l'année d'entrée en vigueur de la police. L'ancienne prime annuelle était de 264,00 \$; la nouvelle est de 680,00 \$.
- Les frais de raccordement d'une ligne téléphonique est de 65,00 \$ et l'activation du gaz naturel coûte 45,00 \$.

Frais d'évaluation		120,00 \$
Frais d'inspection		
Arpentage de la propriété		450,00 \$
Assurance - hypothèque à proportion élevée		
Assurance habitation	$(680 - 264) \times (4/12) =$	138,67 \$
Droits de cession immobilière	$(60\ 000 \$ \times 0,005) + (30\ 000 \$ \times 0,01) =$	600,00 \$
Rajustement d'intérêt		440,00 \$
Taxes de propriété et services prépayés	$(1\ 750 \$ \times 6/12) =$	875,00 \$
Frais d'avocat et déboursements		800,00 \$
Taxe de vente		
Frais de déménagement		1 500,00 \$
Frais de service	$65 \$ + 45 \$ =$	110,00 \$
Réparations immédiates		3 500,00 \$
Électroménagers	$(750 \$ + 900 \$)/2 =$	825,00 \$
Frais de décoration	$500 \$ + 350 \$ =$	850,00 \$
Frais additionnels totaux		10 208,67 \$

Exercice 5

Pour les questions suivantes, crée un tableau comme celui de la page précédente ou une feuille de calculs, pour déterminer les frais additionnels à l'achat d'une maison.

1. La famille Saurette habite à Winnipeg et M. Saurette a accepté un emploi à Brandon.
 - Ils achètent une maison à Brandon au prix de 150 000,00 \$ et engagent des déménageurs pour transporter leurs biens. Le déménageur réclame 1 800,00 \$.
 - Les frais d'avocat s'élèvent à 1 000,00 \$.
 - L'évaluation de la propriété a été faite au prix de 140,00 \$. Un arpentage de la propriété est effectué au prix de 375,00 \$. Ils font appel à un inspecteur pour s'assurer que la maison est en bon état. L'inspecteur demande 400 \$ et suggère de faire remplacer le revêtement.
 - La date de prise en possession est le 5 août. Le rajustement d'intérêt est de 457,00 \$. Les taxes de propriété sont de 2 850,00 \$; les Saurette décident de payer cette somme en 5 mois, d'août à décembre.
 - Avant d'emménager, ils font bâtir une clôture et remplacer le revêtement de la maison au coût de 5 000,00 \$. Mme Saurette veut remplacer le tapis au salon au prix de 4 200,00 \$ et faire peindre la chambre principale et la cuisine au prix de 650,00 \$.
 - Il faut remplacer la cuisinière au prix de 850,00 \$.
 - Ils augmentent leur prime d'assurance annuelle de 425,00 \$ à 590,00 \$ par année et paient le montant supplémentaire pour les 7 derniers mois de l'entrée en vigueur de la police.
 - Les frais de raccordement du téléphone sont de 65,00 \$ et le raccordement du gaz naturel coûte 45,00 \$.
2. Diane et Bill Rioux déménagent de Selkirk à Thompson.
 - Ils achètent une maison de 97 000,00 \$ et engagent un déménageur au prix de 1 900,00 \$.
 - Ils partagent la somme de 3 300,00 \$ pour le remplacement des bardeaux du toit avec le vendeur. Ils décident d'acheter les appareils électroménagers du vendeur au prix de 3 200,00 \$.
 - Ils doivent payer les frais d'évaluation de 150,00 \$ et les frais d'arpentage de 395,00 \$.
 - La date de prise de possession est le 15 juin et les frais d'intérêts sont de 375,00 \$.
 - Les taxes de propriété sont de 1 575,00 \$; ils paieront cette somme de juillet à décembre.
 - Diane veut repeindre l'intérieur de la maison et faire poser un nouveau tapis au prix de 1 700,00 \$.
 - Les frais de raccordement du téléphone sont de 60,00 \$ et ça coûte 75,00 \$ pour activer le gaz naturel.
 - La prime d'assurance passe de 375,00 \$ à 425,00 \$ par année; ils paieront la différence des 3 derniers mois de la police.
 - Les frais d'avocat sont de 975,00 \$.

Leçon 6 : Logement abordable

Quelle est ta capacité financière?

Comme tu as pu voir à la leçon 3, les frais initiaux liés à l'achat d'une maison peuvent s'accumuler très rapidement. En prenant le temps d'analyser ta situation financière actuelle, tu détermineras les moyens que tu as pour financer ta nouvelle maison.

Autres frais en plus de l'hypothèque

Bien que les paiements hypothécaires mensuels représentent la plus grande dépense régulière d'un propriétaire de maison, d'autres frais importants comprennent :

- taxes sur la propriété (habituellement mensuelles, mais peuvent être annuelles);
- frais de chauffage et autres services;
- frais de condo (si applicable).

Coefficient de service de la dette brute

As-tu les moyens d'acheter une maison? Si tu es comme la plupart des Canadiens et Canadiennes, tu ne connais probablement pas la réponse à cette question. Pour aider les consommateurs à prendre une décision intelligente, les institutions financières ont développé une formule simple qui les aide à trouver la réponse à cette question. La formule comprend les facteurs mentionnés ci-dessus.

D'abord, il faut suivre une règle générale sur le montant de ton revenu familial qui devrait être alloué aux dépenses du foyer. Généralement, les institutions financières indiquent que les dépenses liées au foyer ne devraient pas dépasser 32 % du revenu brut. C'est ce qu'on appelle le coefficient de service de la dette brute. Tous les chiffres sont établis sur une base mensuelle.

$$\frac{\text{Paiement hypothécaire mensuel} + \text{taxes de propriété mensuelles} + \text{chauffage mensuel}}{\text{Salaire mensuel brut}} \times 100$$

Exemple

Tu veux acheter une maison de 93 000 \$. Tu peux faire un versement initial de 8 000 \$. La banque financera la maison au taux de 8,5 % sur 25 ans. Ton revenu mensuel brut est de 3 000 \$. Les taxes de propriété mensuelles sont de 125 \$. Les coûts de chauffage sont de 150 \$ par mois. Calcule (a) le prix maximum abordable, (b) le paiement hypothécaire mensuel et (c) le coefficient de la dette brute.

Solution

Utilise la formule élaborée ci-dessous pour déterminer les valeurs requises. Cette formule t'aidera à trouver le prix de la maison que tu as la capacité d'acheter avec un revenu mensuel brut de 3 000 \$.

La formule	Tes calculs
Revenu familial mensuel brut	3 000,00 \$
Multiplie par 32 % (coefficient de service de la dette brute)	x 0,32
Dépenses abordables totales du foyer	= 960,00 \$
Soustrais	
Taxes de propriété mensuelles	- 125,00 \$
Coûts de chauffage mensuels	- 150,00 \$
La moitié des frais de condo (si applicable)	-
Paiement hypothécaire mensuel que tu as les moyens de verser :	= 685,00 \$
Pour calculer le montant total de l'hypothèque, divise par le facteur de taux d'intérêts évalué correspondant à ton taux d'intérêts (voir tableau ci-dessous)	÷ 0,007 95
Montant maximal d'hypothèque	= 86 163,52 \$
Ajoute ton versement initial	+ 8 000,00 \$
Ton prix maximal	= 94 163,52 \$
Paiement hypothécaire	
= facteur de taux d'intérêt x hypothèque totale	
= 0,00795 x (93 000 \$ – 8 000 \$)	= 675,75 \$
Coefficient de service de la dette brute	
= $\frac{\text{paiement hypothécaire mensuel} + \text{taxes de propriété} + \text{chauffage}}{\text{revenu mensuel brut}}$	31,7 %

Question

Ce coefficient de service de la dette brute est près de 32 %. Si ton revenu mensuel brut était vraiment de 3 000 \$, aurais-tu les moyens d'acheter cette maison? Prend en considération l'impôt sur le revenu, les autres déductions, les frais de transport et les autres dépenses de subsistance mensuelles, y compris la nourriture et les services.

Tableau de facteur de taux d'intérêt*

Taux	Facteur	Taux	Facteur	Taux	Facteur
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

* Selon un amortissement de 25 ans. **Nota** : Les chiffres dans ce tableau représentent les paiements d'hypothèque par tranche de 1 \$ plutôt que par tranche de 1 000 \$, comme dans le tableau d'amortissement. Ils ne reflètent pas nécessairement les taux actuels du marché.

Exercice 6

1. Un jeune couple qui loue un appartement décide d'acheter une maison. Leur revenu mensuel brut est d'environ 3 500 \$. Ils discutent de leurs plans avec un prêteur dans une institution financière locale. Cette dernière détermine que leur coefficient de service de la dette brute est d'environ 33 %. Le couple devrait-il poursuivre son projet d'achat? Pourquoi ou pourquoi pas?
2. Une famille qui grandit veut déménager dans une plus grande maison. Ils ont économisé assez d'argent pour faire un versement initial de 18 000 \$. Jean, le mari, travaille à temps plein et a un revenu mensuel brut de 3 000 \$. Son épouse, Jeannette, travaille à temps partiel et a un revenu mensuel brut de 1 200 \$. Le prêteur calcule un coefficient de service de la dette brute de 24,7 %. L'achat de cette maison est-il conseillé? Existe-t-il d'autres facteurs pouvant influencer le conseil?
3. Le tableau ci-dessous a été préparé pour M. et M^{me} Flambert, qui ont un revenu mensuel brut de 4 000 \$. Sur la propriété de 100 000 \$ qu'ils désirent acheter, les taxes de propriété mensuelles sont évaluées à 140 \$. Le coût mensuel du chauffage est de 125 \$. Ils pourraient obtenir un taux d'intérêt de 6,5 % sur une hypothèque de 25 ans. Les Flambert peuvent faire un versement initial de 20 000 \$. Assure-toi que les valeurs du tableau sont exactes, puis décide si le couple devrait acheter la maison.

La Formule

Revenu mensuel brut du foyer	4 000,00 \$
Multiplie par 32 % (coefficient de la dette brute)	x 0,32
Dépenses totales abordables du foyer	= 1 280,00 \$

Soustrait

Taxes de propriété mensuelles	- 140,00 \$
Frais de chauffage mensuels	- 125,00 \$
La moitié des frais de condo (si applicable)	_____
Paiement hypothécaire mensuel qu'ils ont les moyens de faire :	= 1 015,00 \$

Pour calculer l'hypothèque totale, divise par le facteur de taux d'intérêt évalué correspondant au taux d'intérêt (voir tableau précédent)

	÷ 0,006 70
--	------------

Montant maximal de l'hypothèque	= 151 492,54 \$
--	-----------------

Ajoute le versement initial	+ 20 000,00 \$
-----------------------------	----------------

Prix maximal permis	= 171 492,54 \$
----------------------------	-----------------

Paiement hypothécaire	= 536,00 \$
------------------------------	-------------

Coefficient de service de la dette brute	20,0 %
---	--------

Pour chacune des situations suivantes, utilise le tableau de formules (voir page suivante) comme celles présentées à la page précédente.

- a) Trouve le prix maximal permis pour chaque acheteur.
 - b) Détermine le paiement hypothécaire mensuel de l'achat.
 - c) Calcule le coefficient de service de la dette brute.
 - d) Décide si ces personnes devraient acheter la maison. Justifie ta réponse.
4. Un couple veut acheter un condominium et fait appel à une institution financière pour savoir s'il en a les capacités financières. Leur revenu mensuel brut est de 4 000 \$. Ils évaluent les taxes de propriété mensuelles à 300 \$. Les frais de chauffage moyennent 150 \$ par mois. Les frais de condo sont de 325 \$ par mois. Le conseiller financier leur indique que le taux d'intérêt sur une hypothèque de 25 ans est présentement de 7 %. Le couple a reçu un héritage de 15 000 \$ qu'il peut donner comme versement initial. Le condominium coûte 140 000 \$. Le conseiller va-t-il leur accorder une hypothèque?
5. Un groupe d'élèves d'une région rurale compte aller à l'université. Quelqu'un leur suggère d'acheter une maison moins récente au lieu de louer un appartement. Après une analyse minutieuse de leurs finances, les élèves évaluent leur revenu mensuel brut à 3 000 \$. Les taxes de propriété mensuelles sont de 125 \$. Les frais de chauffage sont évalués à environ 150 \$ par mois. Le groupe peut obtenir un taux de 9 % sur une hypothèque. Les trois membres du groupe peuvent donner un versement initial de 8 000 \$. Détermine le prix maximal de la maison qu'ils ont la capacité d'acheter. La maison est achetée au prix de 50 000 \$ sur une période de 25 ans.

Cette formule t'aidera à déterminer le prix de la maison que tu as les moyens d'acheter:

La formule	Tes calculs
Revenu familial mensuel brut	_____
Multiplie par 32 % (coefficient de service de la dette brute)	x 0,32
Dépenses abordables totales du foyer	= _____
Soustrais	
Taxes foncières mensuelles	- _____
Coûts de chauffage mensuels	- _____
La moitié des frais de condo (s'il y a lieu)	- _____
Paiement hypothécaire mensuel dont tu as les moyens de verser :	= _____
Pour calculer le montant total du prêt hypothécaire, divise par le facteur de taux d'intérêt estimatif correspondant à ton taux d'intérêt (voir tableau ci-dessous)	÷ _____
Montant maximal hypothécaire	= _____
Ajoute ton versement initial	+ _____
Ton prix maximal	= _____
Paiement hypothécaire	= _____
= facteur de taux d'intérêt x hypothèque totale	= _____
Coefficient de service de la dette brute	= _____
= $\frac{\text{paiement hypothécaire mensuel réel} + \text{taxes foncières} + \text{chauffage}}{\text{revenu mensuel brut}}$	_____

Tableau de facteur de taux d'intérêt*

Taux	Facteur	Taux	Facteur	Taux	Facteur
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

* Selon un amortissement de 25 ans. **Nota :** Les chiffres dans ce tableau représentent les paiements hypothécaires par tranche de 1 \$ plutôt que par tranche de 1 000 \$, comme dans le tableau d'amortissement. Ils ne reflètent pas nécessairement les taux actuels du marché.

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.