

Le 25 janvier 2017

Objet : Changements des taux de prime d'assurance prêt hypothécaire

Le 17 janvier 2017, Genworth Canada a annoncé une majoration des taux de prime d'assurance prêt hypothécaire. Suite à cette annonce, Genworth Canada appliquera les taux de prime suivants par ratio prêt/valeur à compter du 17 mars 2017.

Pour être admissibles aux taux de prime actuels, toutes les demandes d'assurance prêt hypothécaire doivent parvenir à Genworth Canada au plus tard à 23 h 59 (heure de l'Est) le 16 mars 2017. Toutes les demandes envoyées le 17 mars 2017 ou plus tard seront assujetties aux nouveaux taux de prime indiqués dans les tableaux ci-dessous.

Tableaux des taux de prime

Tableau des taux de primes des programmes standard

Des changements aux primes s'appliquent aux programmes suivants : Chez soi à 95 %, Nouveaux arrivants au Canada, Résidences de vacances/secondaires (Type A), Plan familial, Achat avec rénovations, Mise de fonds empruntée, REER autogéré et Avances progressives.

Ratio prêt/valeur	Actuel		Nouveau (en vigueur le 17 mars 2017)	
	Montant total du prêt	Montant complémentaire	Montant total du prêt	Montant complémentaire
Jusqu'à 65 %	0,60 %	0,60 %	0,60 %	0,60 %
De 65,01 % à 75 %	0,75 %	2,60 %	1,70 %	5,90 %
De 75,01 % à 80 %	1,25 %	3,15 %	2,40 %	6,05 %
De 80,01 % à 85 %	1,80 %	4,00 %	2,80 %	6,20 %
De 85,01 % à 90 %	2,40 %	4,90 %	3,10 %	6,25 %
De 90,01 % à 95 %	3,60 %	5,65 %	4,00 %	6,30 %
De 90,01 % à 95 % Mise de fonds empruntée	3,85 %	5,65 %	4,50 %	6,60 %

Remarque : Pour les demandes de programmes standard reçues dont le ratio prêt/valeur est $\leq 80\%$, une cote minimale de l'agence d'évaluation du crédit de 680 est recommandée. Pour les ratios prêt/valeur $> 80\%$, au moins l'un des emprunteurs doit avoir une cote de solvabilité minimale de 600. La recommandation de la cote de solvabilité minimale de 650 pour le Programme Mise de fonds empruntée, ainsi que les exigences minimales en matière de solvabilité pour le programme Nouveaux arrivants au Canada, demeurent inchangées.

Tableau des taux de primes pour le programme à l'intention des travailleurs indépendants (Solution A)

Ratio prêt/valeur	Actuel		Nouveau (en vigueur le 17 mars 2017)	
	Montant total du prêt	Montant complémentaire	Montant total du prêt	Montant complémentaire
Jusqu'à 65 %	0,90 %	1,75 %	1,50 %	3,00 %
De 65,01 % à 75 %	1,15 %	3,00 %	2,60 %	6,50 %
De 75,01 % à 80 %	1,90 %	4,45 %	3,30 %	7,00 %
De 80,01 % à 85 %	3,35 %	6,35 %	3,75 %	7,50 %
De 85,01 % à 90 %	5,45 %	8,05 %	5,85 %	9,00 %

Remarque : Pour les demandes du programme à l'intention des travailleurs indépendants (Solution A) reçues dont le ratio prêt/valeur est $\leq 80\%$, une cote minimale de l'agence d'évaluation du crédit de 680 est recommandée. Pour les ratios prêt/valeur $> 80\%$, la cote de solvabilité minimale de 650 demeure inchangée.

Tableau des taux de primes pour les résidences de vacances (Type B)

Ratio prêt/valeur	Actuel		Nouveau (en vigueur en 2017)	
	Montant total du prêt	Montant complémentaire	Montant total du prêt	Montant complémentaire
Jusqu'à 65 %	1,45 %	1,45 %	1,45 %	2,90 %
De 65,01 % à 75 %	1,60 %	3,45 %	2,55 %	6,10 %
De 75,01 % à 80 %	2,00 %	4,00 %	3,15 %	6,40 %
De 80,01 % à 85 %	2,90 %	4,90 %	3,50 %	7,00 %
De 85,01 % à 90 %	3,15 %	5,75 %	4,35 %	7,60 %

Remarque : Pour le programme de résidences de vacances (Type B), une cote de solvabilité minimale de 680 est requise pour tous les emprunteurs, quel que soit le ratio prêt/valeur.

La prime payable sera la moindre des 2 primes suivantes : la prime du montant total du nouveau prêt ou la prime du montant complémentaire (si prêt existant est assuré), selon les tableaux de taux ci-dessus.

Tableau des taux de primes du programme Deuxième hypothèque

Ratio prêt/valeur	Actuel		Nouveau (en vigueur le 17 mars 2017)	
	Montant combiné des 1 ^{er} et 2 ^e prêts	Montant de la 2 ^e hypothèque	Montant combiné des 1 ^{er} et 2 ^e prêts	Montant de la 2 ^e hypothèque
Jusqu'à 65 %	0,60 %	0,60 %	0,60 %	0,60 %
De 65,01 % à 75 %	0,75 %	2,60 %	1,70 %	5,90 %
De 75,01 % à 80 %	1,25 %	3,15 %	2,40 %	6,05 %
De 80,01 % à 85 %	1,80 %	4,00 %	2,80 %	6,20 %
De 85,01 % à 90 %	2,40 %	4,90 %	3,10 %	6,25 %
De 90,01 % à 95 %	3,60 %	5,65 %	4,00 %	6,30 %

Remarque : Pour le programme Deuxième hypothèque, une cote de solvabilité minimale de 680 est recommandée, quel que soit le ratio prêt/valeur.

Pour une deuxième hypothèque, la prime exigible correspondra au moindre de la prime du montant combiné des 1^{er} et 2^e prêts, ou de la prime du montant de la deuxième hypothèque seulement, selon les taux ci-dessus.

Pour les soumissions de nouvelles premières et deuxièmes hypothèques assurées simultanément, la prime exigible pour chaque hypothèque sera fondée sur le ratio prêt/valeur cumulé du montant combiné des 1^{er} et 2^e prêts.

Remarque : Aucun changement n'a été apporté aux taux d'imposition provinciaux des primes d'assurance prêt hypothécaire (le cas échéant).

Suppléments

Supplément pour la conversion d'un programme standard à un programme Mise de fonds empruntée

- La prime sera le moindre des deux montants suivants : **A)** la prime portée sur le montant total du prêt ou **B)** le solde impayé multiplié par un supplément de **0,50 %**, en plus de la prime complémentaire sur le montant du prêt supplémentaire.

Supplément pour la conversion d'un programme standard à un programme Immeuble locatif (investissement)

- La prime sera le moindre des deux montants suivants : **A)** la prime portée sur le montant total du prêt ou **B)** le solde impayé multiplié par un supplément de **0,50 %**, en plus de la prime complémentaire sur le montant du prêt supplémentaire.

Supplément pour la conversion d'un programme standard à un programme à l'intention des travailleurs indépendants (Solution A)

- La prime sera le moindre des deux montants suivants : **A)** la prime portée sur le montant total du prêt ou **B)** le solde impayé multiplié par un supplément de **2,30%**, en plus de la prime complémentaire sur le montant du prêt supplémentaire.

Supplément pour la conversion d'un programme standard à un programme de résidences de vacances (Type B)

- La prime sera le moindre des deux montants suivants : **A)** la prime portée sur le montant total du prêt ou **B)** le solde impayé multiplié par un supplément de **1,10 %**, en plus de la prime complémentaire sur le montant du prêt supplémentaire.

Questions et réponses

1. Pourquoi Genworth hausse-t-elle les primes de l'assurance prêt hypothécaire?

Dans le nouveau cadre, le capital requis a augmenté considérablement dans la gamme de ratios prêt-valeur de 65,01 à 95 % et ceci stimule l'augmentation annoncée des taux de prime. Les coûts associés au besoin en capital réglementaire sont un élément clé du taux de prime, en plus des pertes prévues sur les réclamations et des frais d'exploitation. De plus, le nouveau cadre de capital est plus sensible au risque et il incorpore une cote de solvabilité comme déterminant des exigences en capital. Par exemple, les exigences pour une cote de solvabilité de 680 est de 170 % plus élevée que pour celles d'une cote de 720. Avec le temps, ceci pourrait conduire à l'évolution des taux de primes pour les cohortes des cotes de solvabilité au sein de la gamme de ratios prêt-valeur.

Achat

2. Qu'arrive-t-il si le contrat d'achat et de vente est signé avant le 17 mars 2017, mais que la demande d'assurance de prêt hypothécaire est envoyée le 17 mars 2017 ou plus tard?

Dans ce cas-ci, les nouveaux taux de prime s'appliquent. Même si l'entente d'achat et de vente est signée avant le 17 mars 2017, la demande d'assurance prêt hypothécaire est reçue par Genworth après la date d'entrée en vigueur des changements des taux de prime; par conséquent, les nouveaux taux s'appliquent.

3. Supposons que l'entente d'achat et de vente est signée et que j'ai besoin d'une assurance prêt hypothécaire, mais que la date de clôture est après le 17 mars 2017 : les taux de prime actuels s'appliquent-ils toujours?

Tant que la demande initiale a été présentée à Genworth avant le 17 mars 2017, les taux de prime actuels s'appliquent.

4. **J'ai obtenu un prêt hypothécaire pré-approuvé d'un prêteur avant le 17 mars 2017. Suis-je toujours admissible aux taux de prime actuels si je n'ai pas d'entente d'achat signée le 17 mars 2017 ou plus tard?**

Toutes les demandes d'assurance prêt hypothécaire doivent être envoyées avant le 17 mars 2017 accompagnée d'une entente de vente et d'achat exécutoire pour être admissibles aux taux de prime actuels.

5. **Si j'ai acheté une nouvelle propriété (p. ex., une copropriété) dont la construction n'est pas prévue avant deux ans, les nouveaux taux de prime s'appliquent-ils?**

Tant que la demande d'assurance prêt hypothécaire est présentée à Genworth avant le 17 mars 2017, les taux de prime actuels s'appliquent, quelle que soit la date de clôture.

6. **Si j'ai obtenu un prêt hypothécaire avec avances progressives qui a été envoyé à Genworth avant le 17 mars 2017, mais que les prélèvements commencent le 17 mars 2017 ou plus tard, les nouveaux taux de primes seront-ils appliqués?**

Tant que la demande d'assurance de prêt hypothécaire a été envoyée à Genworth avant le 17 mars 2017, les taux de primes actuels seront appliqués.

7. **Selon la récente Mise à jour destinée aux prêteurs de Genworth concernant le « Programme BC HOME Partnership », les taux de primes ont-ils changé?**

Oui, les taux de primes ont été modifiés conformément au tableau ci-dessous :

Ratio prêt/valeur	Actuel	Nouveau (en vigueur le 17 mars 2017)
	Montant total du prêt	Montant total du prêt
De 80,01 % à 85 %	1,80 %	2,80 %
De 85,01 % à 90 %	3,60 %	4,00 %
De 90,01 % à 95 %	3,85 %	4,50 %

Transférabilité

8. **De quelle manière les nouvelles primes s'appliqueront-elles au prêt déjà assuré par Genworth si l'hypothèque est transférée à une nouvelle propriété?**

Pour les demandes de transférabilité où les primes sont à payer et où la demande est envoyée le 17 mars 2017 ou plus tard, les nouveaux taux de prime, ainsi que tout supplément applicable, s'appliqueront.

Modifications le 17 mars 2017 ou plus tard

9. **Si je présente une demande d'assurance prêt hypothécaire à Genworth avant le 17 mars 2017 et si la demande est soumise de nouveau avec des changements ou des mises à jour le 17 mars 2017 ou plus tard, est-ce que la demande est toujours admissible aux taux de primes actuels?**

Tant que la demande initiale a été présentée à Genworth Canada avant le 17 mars 2017, les taux de prime actuels s'appliquent toujours.

10. **Si le prêteur a annulé (p. ex. par erreur, problèmes techniques ou modifications) un dossier que Genworth Canada a reçu avant le 17 mars 2017 et qu'il doit rouvrir ou renvoyer la demande le 17 mars 2017 ou plus tard, cette demande est-elle toujours admissible aux taux de prime actuels?**

Oui, dans la mesure où la demande initiale d'assurance prêt hypothécaire a été reçue avant le 17 mars 2017, les taux de primes actuels seront appliqués.

- 11. Si une demande d'assurance prêt hypothécaire (reçue par Genworth Canada avant le 17 mars 2017) a été refusée puis soumise à nouveau le 17 mars 2017 ou plus tard, cette demande est-elle toujours admissible aux taux de primes actuels?**

Tant que la demande initiale a été présentée à Genworth Canada avant le 17 mars 2017, les taux de prime actuels s'appliquent toujours.

- 12. Qu'arriverait-il si une demande déjà autorisée avec le prêteur « A » aux taux de prime actuels était ensuite envoyée de nouveau par le prêteur « B » le 17 mars 2017 ou plus tard?**

Les nouveaux taux de prime s'appliqueraient à la demande du prêteur « B », puisque la demande a été envoyée à Genworth Canada après la date limite, soit le 17 mars 2017.

Programme Immeuble locatif (investissement)

- 13. Les primes changent-elles pour le programme Immeuble locatif (investissement)?**

Non, les primes pour le programme Immeuble locatif (investissement) demeurent inchangées.

- 14. Les exigences minimales en matière de solvabilité changent-elles pour le programme Immeuble locatif (investissement)?**

Oui, la cote minimale recommandée pour le programme Immeuble locatif (investissement) est de 680.

Pour toute question, veuillez communiquer avec votre directeur ou directrice du Développement des affaires.

Nom	Titre	Téléphone	Courriel
Catherine Adams	Vice-présidente, Développement des affaires	905 287-5375	catherine.adams@genworth.com
Scott Galbraith	Vice-président, Développement des affaires	905 287-5367	scott.galbraith@genworth.com
Mark Stamm	Vice-président, Développement des affaires	514 347-5759	mark.stamm@genworth.com
Lisa Trudell	Vice-présidente, Développement des affaires	905 287-5369	lisa.trudell@genworth.com
Marc Shendale	Vice-président, Développement des affaires	905 287-5392	marc.shendale@genworth.com
Kiki Sauriol-Roode	Vice-présidente, Développement des affaires	905 287-5379	kiki.sauriol-roode@genworth.com
Tracie Michaud	Vice-présidente, Ventes	905 287-5282	tracie.michaud@genworth.com

Je vous prie d'accepter mes salutations distinguées.



Debbie McPherson

Genworth Canada

Première vice-présidente, Ventes et marketing

Téléphone : 905 287-5465

Courriel : debbie.mcpherson@genworth.com