



# Meilleures pratiques pour un processus dans les règles

Comprendre le processus

# Une hypothèque inversée est-elle une solution appropriée pour mes clients?



## Comment déterminer si un client pourrait tirer avantage d'un prêt hypothécaire inversé de la Banque HomeEquity?



Prend sa retraite endetté et cherche à consolider ses dettes et à éviter les mensualités



Souhaite aider ses enfants ou petits-enfants à acheter une propriété



Souhaite voyager plus ou a besoin de liquidités mensuelles pour les factures et les dépenses



Achète une résidence principale ou souhaite acheter une résidence secondaire ou une propriété de vacances



Déplore le fait que son portefeuille de placements n'ait pas donné le rendement escompté



Ne veut pas devoir déménager ou acheter une propriété plus petite



Souhaite avoir la capacité de payer pour des dépenses imprévues, comme des soins à domicile ou des rénovations



A besoin de générer un revenu de retraite

## Principaux avantages d'un prêt hypothécaire inversé :

01

Des versements hypothécaires réguliers ne sont pas exigés tant que les clients demeurent dans la propriété

02

Vos clients restent propriétaires de leur résidence

03

Vos clients peuvent libérer jusqu'à 55 % de la valeur de leur propriété sous forme d'argent comptant

04

Les fonds sont libres d'impôt

05

Garantie « pas de valeur nette négative »\*\*

06

Options de retraits souples



\*Tant et aussi longtemps que vos clients répondent aux obligations de leur contrat hypothécaire, la Banque HomeEquity garantit que le montant qu'ils devront rembourser à l'échéance n'excédera pas la juste valeur de marché de leur propriété. Si la propriété devait se déprécier et que le montant hypothécaire dû dépassait le produit brut de la vente de la propriété, la Banque HomeEquity couvrirait la différence entre le prix de vente et le montant du prêt. La garantie exclut les frais administratifs et l'intérêt cumulé après la date d'échéance.



## CONDITIONS MINIMALES

- ✓ Le client ou les deux clients doivent être âgés de 55 ans ou plus, même s'ils n'apparaissent pas au titre de propriété. Il n'y a aucune limite d'âge
- ✓ Les propriétaires doivent être Canadiens (les biens fonciers loués des premières nations sont exclus).
- ✓ La valeur estimée de la propriété doit s'élever à 200 000 \$ ou plus
- ✓ Les types de propriétés comprennent les maisons seules, les maisons jumelées, les maisons en rangée, les copropriétés

- ✓ Confirmez les noms des propriétaires sur le titre de propriété et des occupants de la propriété
- ✓ Le titre doit être détenu conjointement
- ✓ Les détenteurs non conjugués du titre peuvent avoir une incidence sur le montant approuvé
- ✓ Les demandes ne peuvent être effectuées que par les individus autorisés à faire des transactions financières concernant la propriété, c.-à-d. les clients ou un mandataire légal

## TITRE

## OBLIGATIONS DES CLIENTS

- ✓ Les taxes municipales de la propriété des clients doivent être acquittées et à jour ou le paiement doit être différé, si possible
- ✓ Les clients doivent fournir une preuve adéquate d'assurance de remplacement
- ✓ Dans le cas de toute copropriété, les clients doivent fournir une preuve d'assurance de copropriété
- ✓ La propriété doit être la résidence principale des clients et être occupée par eux au moins 6 mois par année.

- ✓ Toutes les dettes garanties par la propriété doivent être remboursées à partir des fonds reçus
- ✓ Une deuxième hypothèque privée peut être fournie, du moment que le rapport prêt-valeur ne dépasse pas 65 %. Un montant additionnel de 1 000 \$ sera ajouté aux frais de clôture pour ces dossiers.
- ✓ Les dettes dues à l'ARC, les propositions de consommateur et les arriérés d'impôt ou de taxes doivent être remboursés à partir des fonds reçus.
- ✓ Il peut être exigé de payer les dettes non garanties à partir des fonds reçus, en fonction du service de la dette

## SERVITUDES





# Admissibilité des clients

- ✓ Si la cote de crédit Beacon du client s'élève à moins de 630, une preuve de revenus doit être fournie.
- ✓ Des renseignements négatifs sur le crédit ou un solde élevé de dettes non garanties pourraient se traduire par l'exigence de rembourser et de fermer ce dernier avant que les fonds ne puissent être versés aux clients
- ✓ L'évaluation du crédit doit être effectuée moins de 60 jours avant la soumission d'une demande à la Banque HomeEquity

## AGENCE D'ÉVALUATION DU CRÉDIT

## ADMISSIBILITÉ EN MATIÈRE DE REVENUS

- ✓ Des documents justificatifs pourraient être exigés. Quand vous recevrez la lettre d'estimation, notre équipe vous avisera des documents supplémentaires requis
- ✓ Les clients devront démontrer leur capacité à payer leurs taxes municipales, leur assurance contre l'incendie et leurs frais de copropriété (le cas échéant)..
- ✓ Si les revenus des clients ne peuvent subvenir à leurs obligations, un montant pourrait être retenu à partir du prêt, puis remis aux clients deux fois par année. Ce montant est connu sous le nom de « montant mis en réserve pour la propriété ». Le montant définitif mis en réserve sera confirmé à la réception et à la validation des documents sur les revenus, les dettes, les primes d'assurance et les taxes municipales. Un montant supplémentaire de 500 \$ sera ajouté aux frais de clôture pour ces dossiers.





# Obtenir l'estimation



## CALCULATRICE EN LIGNE

Pour une estimation personnalisée du montant que vos clients pourraient obtenir, utilisez notre calculatrice en ligne à [CHIPconseiller.ca/calculatrice/](http://CHIPconseiller.ca/calculatrice/)



## ÂGE DES CLIENTS

L'âge de vos clients compte. Plus vos clients sont âgés, plus ils obtiennent un rapport prêt-valeur élevé

## CHIP comparé à CHIP Max

01

Sélectionnez l'Hypothèque inversée CHIP sur notre calculatrice en ligne

02

Les exigences minimales doivent être remplies (âge = 55 ans et plus, valeur minimale de la propriété = 200 000 \$).

03

Si le code postal de la propriété correspond à un centre urbain situé en Alberta, en Colombie-Britannique, en Ontario ou au Québec, deux estimations seront affichées. Le montant le plus bas correspond au montant de l'Hypothèque inversée CHIP (218 500 \$); le montant le plus élevé, au montant de l'Hypothèque inversée CHIP Max (258 500 \$).

Estimation : 218 500,00 \$ – 258 500,00 \$

Si votre client est admissible à notre produit CHIP Max, veuillez communiquer avec votre directeur du développement des affaires (DDA) pour en savoir plus. Pour trouver votre DDA, allez à [www.chipconseiller.ca/dda/](http://www.chipconseiller.ca/dda/)



## TAUX D'INTÉRÊT

- Termes : variable, 6 mois, 1 an, 3 ans et 5 ans
- Toutes les périodes de taux d'intérêt sont considérées comme fermées pendant les 5 premières années
- Les clients peuvent changer de terme à la date de renouvellement (aucuns frais de remboursement anticipé dans les 30 jours du renouvellement après 5 ans)
- Le taux est garanti pendant 60 jours après réception de l'évaluation
- Les paiements d'intérêt sont optionnels
- Les paiements d'intérêt et de capital sont optionnels



## COÛTS ET FRAIS DE CLÔTURE

- Coût de l'évaluation – payé par les clients
- Frais de clôture – payés à partir des fonds reçus
- Avis juridique indépendant – peut être payé à partir des fonds reçus (y compris tout autre travail juridique exigé par l'avocat d'un client pouvant valoir des coûts additionnels, p. ex. des problèmes avec le titre)
- La Banque HomeEquity ne permet pas de frais de courtage supplémentaires lorsqu'aucune deuxième hypothèque n'est demandée



# Recevoir les fonds de l'hypothèque inversée

Avec la Banque HomeEquity, vos clients peuvent choisir parmi 4 façons de recevoir leur argent.

- 1 En seule fois :**  
Somme forfaitaire comprenant tous les fonds disponibles en un seul versement
- 2 Par étapes :**  
Somme forfaitaire initiale, suivie d'avances subséquentes (minimum de 5 000 \$ par avance, demandées par les clients selon leurs besoins).
- 3 À intervalles réguliers pendant une période de temps déterminée :**  
Somme forfaitaire initiale, suivie d'avances planifiées (mensuelles ou trimestrielles) (minimum de 1 000 \$ par avance).
- 4 Combinaison des méthodes ci-dessus :**  
Somme forfaitaire, avances planifiées et avances subséquentes



## **SOMME FORFAITAIRE INITIALE**

Les clients doivent prendre une somme forfaitaire initiale d'au moins 25 000 \$ pour les Hypothèques inversées CHIP, CHIP Ouvert , et CHIP Max, et d'au moins 20 000 \$ pour la Rente Avantage

Pour en savoir plus, veuillez communiquer avec moi.