
Assurance hypothécaire : l'assureur ou la banque

Deux façons d'assurer la même hypothèque : la protection offerte au comptoir de votre institution financière, ou une police souscrite auprès d'un assureur en votre nom. Ce que chacune couvre, qui en est le bénéficiaire, et pourquoi la différence apparaît souvent au pire moment.

Jean Carrière

Conseiller en sécurité financière

Représentant en assurance et rentes collectives

Représentant en plans de bourses d'études

Représentant autonome — certificat AMF 259457

Montréal, Québec · 438 889-6474 · info@maprime.ca · maprime.ca

Ce que contient ce guide

Deux produits portent presque le même nom et ne font pas la même chose. Ce guide explique lequel fait quoi, sans caricaturer ni l'un ni l'autre.

1. Deux produits, deux logiques

La banque assure son prêt; l'assureur assure votre famille

2. L'assurance prêt de l'institution financière

Comment elle fonctionne réellement

3. La police de l'assureur

Vie temporaire et invalidité souscrites en votre nom

4. Le tableau comparatif

Onze critères, côte à côte

5. Avantages et inconvénients de chacune

Les deux colonnes, honnêtement

6. La tarification après sinistre

Le point le plus important du guide

7. Le capital qui fond

Ce que vous payez pour ce qui reste

8. Dans quels cas l'assurance de la banque est le bon choix

Parce qu'il y en a

9. Comment décider

Six questions, et ce que je peux faire

1. Deux produits, deux logiques

La question n'est pas « laquelle est la meilleure ». C'est « qui est protégé ».

Quand vous signez une hypothèque, on vous propose presque toujours une assurance au comptoir. Le formulaire est court, il n'y a souvent pas d'examen médical, et la protection commence tout de suite. C'est efficace, et c'est fait pour l'être.

Ce produit s'appelle une **assurance de prêt** — parfois « assurance solde de prêt » ou « assurance créancier ». Ce n'est pas la même chose qu'une assurance vie individuelle, et la différence tient en une phrase : **le bénéficiaire n'est pas votre famille, c'est le prêteur.**

Le prêteur, pas vos proches

Dans une assurance de prêt, la prestation éteint le solde hypothécaire et va directement à l'institution financière. Votre succession ne reçoit rien et ne décide de rien.

Dans une police individuelle, c'est l'inverse : le capital est versé à la personne que vous désignez. Elle peut rembourser l'hypothèque — ou choisir de ne pas le faire, et se servir de l'argent pour vivre, payer des études, ou simplement garder une réserve pendant que le taux hypothécaire est bas.

Une nuance de vocabulaire qui embrouille tout le monde

Au Canada, l'expression « assurance hypothécaire » désigne deux choses complètement différentes. Il y a d'abord l'**assurance prêt hypothécaire de la SCHL** — obligatoire quand la mise de fonds est inférieure à 20 % — qui protège le prêteur contre votre défaut de paiement et ne vous couvre en rien. Et il y a l'assurance vie ou invalidité rattachée au prêt, dont traite ce guide.

À vérifier dans votre propre dossier : ces deux primes apparaissent parfois sur le même relevé. Sachez laquelle vous payez, et ce qu'elle protège.

2. L'assurance prêt de l'institution financière

Ce n'est pas un mauvais produit. C'est un produit dont il faut connaître la mécanique avant de signer.

Sa nature juridique

Il s'agit généralement d'une **assurance collective de créancier**. L'institution financière est le preneur du contrat; vous y adhérez comme personne assurée. Vous ne détenez donc pas de police personnelle : vous êtes membre d'un groupe, et les conditions du groupe peuvent évoluer.

Élément	Ce que ça implique
Bénéficiaire	L'institution prêteuse. La prestation rembourse le solde; rien n'est versé à votre succession.
Capital assuré	Égal au solde de l'hypothèque. Il diminue à mesure que vous remboursez.
Prime	Habituellement calculée sur le montant initial du prêt et l'âge à l'adhésion. Elle ne diminue généralement pas avec le solde.
Souscription	Quelques questions de santé, parfois aucune. L'adhésion est rapide et la protection prend effet immédiatement.
Portabilité	Rattachée au prêt. Changement de prêteur, refinancement ou déménagement : la protection cesse et il faut adhérer de nouveau, plus vieux.
Résiliation	Le contrat collectif peut être modifié ou résilié par l'assureur ou l'institution, selon ses modalités.

Ce qu'elle fait très bien : couvrir immédiatement, sans délai et sans démarche, quelqu'un qui vient de signer une hypothèque et qui n'a aucune protection. Entre cette assurance et rien du tout, elle vaut mieux que rien — et c'est un point que certains conseillers omettent de dire.

3. La police souscrite auprès d'un assureur

Une assurance vie temporaire souscrite en votre nom, à laquelle s'ajoute souvent une protection invalidité.

Comment on la construit pour une hypothèque

On choisit un **capital** — généralement le solde hypothécaire, plus les dettes, plus une réserve pour la famille — et un **terme** qui couvre la période où le besoin existe : 20 ou 25 ans, souvent alignés sur l'amortissement.

Élément	Ce que ça implique
Bénéficiaire	La personne que vous désignez. Elle décide de l'usage des fonds.
Capital assuré	Fixe pendant tout le terme. Après vingt ans, il est le même qu'au premier jour.
Prime	Fixe pendant le terme choisi.
Souscription	Questionnaire complet, parfois examen médical, avant l'émission. Compter quelques semaines.
Portabilité	La police vous suit. Changer de prêteur, vendre, racheter : aucun effet sur la protection.
Conversion	La plupart des contrats sont convertibles en permanent avant l'échéance, sans nouvelle preuve d'assurabilité.

Le volet invalidité, souvent oublié

Statistiquement, une invalidité prolongée est plus probable qu'un décès pendant les années de remboursement d'une hypothèque. Une assurance invalidité individuelle remplace une partie du revenu — pas seulement le paiement hypothécaire — et vous laisse décider quoi payer en premier.

À comparer sérieusement : la protection invalidité offerte au comptoir couvre habituellement le versement hypothécaire pour une durée limitée, avec une définition d'invalidité qui peut être plus restrictive que celle d'un contrat individuel. C'est la clause à lire avant la prime.

4. Le tableau comparatif

Onze critères. Aucun n'est décisif à lui seul; ensemble, ils dessinent le portrait.

Critère	Assurance de prêt — la banque	Police individuelle — l'assureur
Bénéficiaire	Le prêteur	La personne que vous désignez
Capital dans le temps	Diminue avec le solde	Fixe pour tout le terme
Prime dans le temps	Généralement fixe malgré le capital qui baisse	Fixe pour un capital fixe
Moment de la souscription médicale	Parfois à la réclamation	Avant l'émission
Certitude d'être couvert	Confirmée au moment du sinistre	Confirmée à l'émission
Portabilité	Cesse si vous changez de prêteur	Vous suit partout
Conversion en permanent	Non	Généralement possible
Contrôle du contrat	L'institution est preneur	Vous êtes titulaire
Rapidité de mise en place	Immédiate	Quelques semaines
Effort de souscription	Minimal	Questionnaire, parfois examen
Accès si santé fragile	Souvent accordé sans sélection poussée	Peut être refusé ou supprimé

Les deux dernières lignes sont importantes. Une police individuelle n'est pas accessible à tout le monde, et l'assurance de l'institution reste parfois la seule protection possible. Un comparatif qui l'oublierait serait malhonnête.

5. Avantages et inconvénients de chacune

Les deux colonnes, pour chaque produit. À lire en entier avant de conclure.

Assurance prêt de l'institution financière

AVANTAGES

- Mise en place **immédiate**, le jour de la signature
- Souscription simplifiée : peu ou pas de questions de santé
- Accessible à des personnes qu'un assureur refuserait en individuel
- Aucune démarche distincte, aucun rendez-vous
- Couvre facilement deux emprunteurs sous une même adhésion
- Prime prélevée avec le versement hypothécaire

INCONVÉNIENTS

- Le **bénéficiaire est le prêteur**, pas votre famille
- Le capital **fond** avec le solde, la prime rarement
- La sélection médicale peut n'avoir lieu qu'au moment de la réclamation
- **Non portable** : vous la perdez en changeant de prêteur
- Non convertible en assurance permanente
- Le contrat collectif peut être modifié sans votre accord
- Aucune valeur si l'hypothèque est remboursée

Police d'assureur — vie temporaire et invalidité

AVANTAGES

- Vous choisissez le **bénéficiaire** et il choisit l'usage des fonds
- Capital **constant** : à la vingtième année, il est intact
- Assurabilité **confirmée à l'émission**, pas au décès
- Portable : suit la personne, jamais le prêt
- Convertible en permanent sans nouvelle preuve de santé
- Vous en êtes titulaire; personne ne peut la modifier
- Comparable entre plusieurs assureurs avant de signer

INCONVÉNIENTS

- Délai d'émission de quelques semaines
- Questionnaire médical complet, parfois examen
- Peut être **refusée ou supprimée** selon l'état de santé
- Demande une démarche distincte de l'hypothèque
- Prime à gérer séparément du versement hypothécaire
- Le terme peut expirer avant la fin de l'amortissement si mal calibré

6. La tarification après sinistre

Si vous ne retenez qu'une chose de ce guide, que ce soit celle-ci.

Le principe. Dans plusieurs contrats d'assurance de prêt, l'analyse médicale complète n'est pas faite à l'adhésion : elle est faite **au moment de la réclamation**. On parle de tarification après sinistre.

Conséquence : vous payez des primes pendant des années en croyant être protégé, et l'assureur vérifie seulement à votre décès ou à votre invalidité si vous étiez admissible. Si une réponse au court questionnaire d'adhésion se révèle inexacte — même de bonne foi, même sur une condition qui semblait mineure —, la réclamation peut être refusée.

Pourquoi ça arrive

Le questionnaire d'adhésion est volontairement bref, parce que la rapidité est l'argument de vente du produit. Une question large du type « avez-vous déjà consulté pour un trouble cardiovasculaire ? » peut recouvrir un épisode ancien que l'emprunteur n'associe pas à sa santé actuelle. Rien de frauduleux — mais une inexactitude suffit à ouvrir un litige au pire moment possible.

Comment s'en prémunir si vous conservez cette assurance : conservez une copie du formulaire d'adhésion signé. Répondez aux questions de façon large plutôt que restrictive, et en cas de doute, déclarez. Une déclaration inutile ne coûte rien; une omission peut coûter la protection.

La différence dans une police individuelle

La sélection est faite **avant** l'émission. L'assureur pose ses questions, demande au besoin un examen ou un rapport du médecin, puis décide. Une fois la police émise, et sous réserve du délai de contestation prévu par la loi, votre assurabilité n'est plus remise en question.

C'est la vraie valeur d'une police individuelle : non pas un prix plus bas — ce n'est pas toujours le cas — mais la certitude d'être couvert, acquise le jour de l'émission plutôt que découverte le jour de la réclamation.

7. Le capital qui fond

Une hypothèque se rembourse. La prime, elle, reste souvent la même.

Dans une assurance de prêt, le capital assuré suit le solde. À la première année, il couvre presque tout le montant emprunté. À la quinzième, il ne couvre plus que ce qui reste. Pendant ce temps, la prime reste généralement calculée sur le prêt initial.

Le coût par dollar protégé augmente chaque année

Même prime, capital décroissant : mécaniquement, vous payez de plus en plus cher pour de moins en moins de protection.

Ce que ça change concrètement

Prenons deux ménages ayant emprunté le même montant sur vingt-cinq ans. Le premier est couvert par l'assurance de son prêteur; le second par une temporaire 25 ans dont le capital est fixe.

Au décès survenant...	Assurance de prêt	Temporaire à capital fixe
La 2 ^e année	L'hypothèque est éteinte. La famille garde la maison, sans plus.	L'hypothèque peut être éteinte, et il reste du capital pour vivre.
La 15 ^e année	Seul le solde restant est remboursé — une fraction du montant initial.	Le capital versé est le même qu'à la première année.
Après le remboursement	Il n'y a plus de protection : elle s'est éteinte avec la dette.	La protection existe jusqu'à la fin du terme, quelle que soit la dette.

Ce tableau illustre une mécanique, pas une projection de prix. Les primes réelles dépendent de l'âge, de l'état de santé, du statut tabagique et de l'assureur. Une comparaison chiffrée sur votre situation se fait en quelques minutes.

L'autre face de la médaille

Un capital qui décroît n'est pas absurde en soi : le besoin, lui aussi, peut décroître. Une famille dont les enfants ont quitté la maison et dont l'hypothèque est presque payée a objectivement moins besoin de capital qu'à trente ans. Le problème n'est pas la décroissance : c'est de payer une prime constante pour elle, et de croire que la protection est restée intacte.

8. Dans quels cas l'assurance de la banque est le bon choix

Un guide qui conclurait « jamais » serait un argumentaire de vente, pas un guide.

Quand la santé rend l'individuel inaccessible

Une personne refusée par un assureur, ou fortement surprimée, peut souvent adhérer à l'assurance de son prêteur. Dans ce cas, ce n'est pas le second choix : c'est le seul, et il protège réellement la famille du risque de perdre la maison.

Comme protection provisoire

L'émission d'une police individuelle prend quelques semaines. Entre la signature de l'hypothèque et l'émission, il y a une fenêtre où vous n'êtes pas couvert. Adhérer à l'assurance du prêteur pendant cette période, puis y renoncer une fois la police en vigueur, est une stratégie parfaitement défendable.

Une seule règle : ne résiliez jamais la protection de l'institution avant d'avoir la police individuelle **en main et en vigueur**. Pas à l'étape de la proposition — à l'émission.

Quand le montant est modeste et la démarche disproportionnée

Pour un solde résiduel faible sur une courte période, l'écart de valeur entre les deux formules peut ne pas justifier une souscription complète. C'est une question de proportion, à évaluer cas par cas.

En complément, pas en remplacement

Rien n'interdit de conserver les deux. Une police individuelle couvre le besoin familial global; l'assurance du prêteur peut rester en place pour une portion précise de la dette. La question à se poser reste toujours la même : **est-ce que je paie deux fois pour le même risque ?**

9. Comment décider

Six questions. Les réponses vous appartiennent; l'analyse se fait ensemble.

#	La question
1	Si je décédais demain, est-ce que je veux que l'argent aille à la banque ou à ma famille , qui décidera ensuite quoi en faire ?
2	Dans quinze ans, quel capital restera-t-il réellement dans ma protection actuelle ?
3	Mon assurabilité a-t-elle été vérifiée et confirmée , ou le sera-t-elle seulement au moment de la réclamation ?
4	Si je change de prêteur au prochain renouvellement, qu'arrive-t-il à ma protection — et quel sera mon âge à ce moment-là ?
5	Suis-je couvert en cas d' invalidité , et selon quelle définition exactement ?
6	Est-ce que je paie déjà, ailleurs, pour le même risque — protection collective d'employeur, police existante ?

Ce que je peux faire

Comme représentant autonome, je ne suis lié à aucun assureur. Concrètement, pour une hypothèque :

- Établir le capital et le terme réellement requis, en tenant compte de vos autres protections
- Comparer les contrats de plusieurs assureurs pour une même protection
- Lire avec vous la définition d'invalidité et les exclusions **avant** la signature
- Vérifier s'il y a redondance avec une protection existante — et vous le dire s'il y en a
- Coordonner la mise en vigueur pour qu'il n'y ait jamais de trou de couverture

Ce qui sort de mon périmètre. Je ne détiens pas de permis en **assurance de dommages** : l'assurance habitation exigée par votre prêteur ne passe pas par moi, je réfère ces demandes à Lussier. Je ne suis pas non plus **courtier hypothécaire** : je ne négocie ni le taux ni les conditions du prêt.

Vérifiez-moi. L'inscription de tout représentant au Québec se vérifie gratuitement sur le registre de l'Autorité des marchés financiers : lautorite.qc.ca/grand-public/registres — cherchez « Jean Carrière » ou le certificat **259457**.

Portée de ce guide. Information de nature générale, à jour à la date d'édition. Ne constitue ni un avis personnalisé ni une recommandation de produit. Les pratiques de souscription, les définitions et les exclusions varient d'un assureur et d'une institution à l'autre : les modalités qui s'appliquent à vous figurent à votre contrat et à votre certificat d'adhésion, qui seuls font foi. Une analyse de besoins est requise avant toute recommandation.

Pour en discuter : 438 889-6474 · info@maprime.ca · maprime.ca