

Programme de prêts à l'habitation dans les réserves



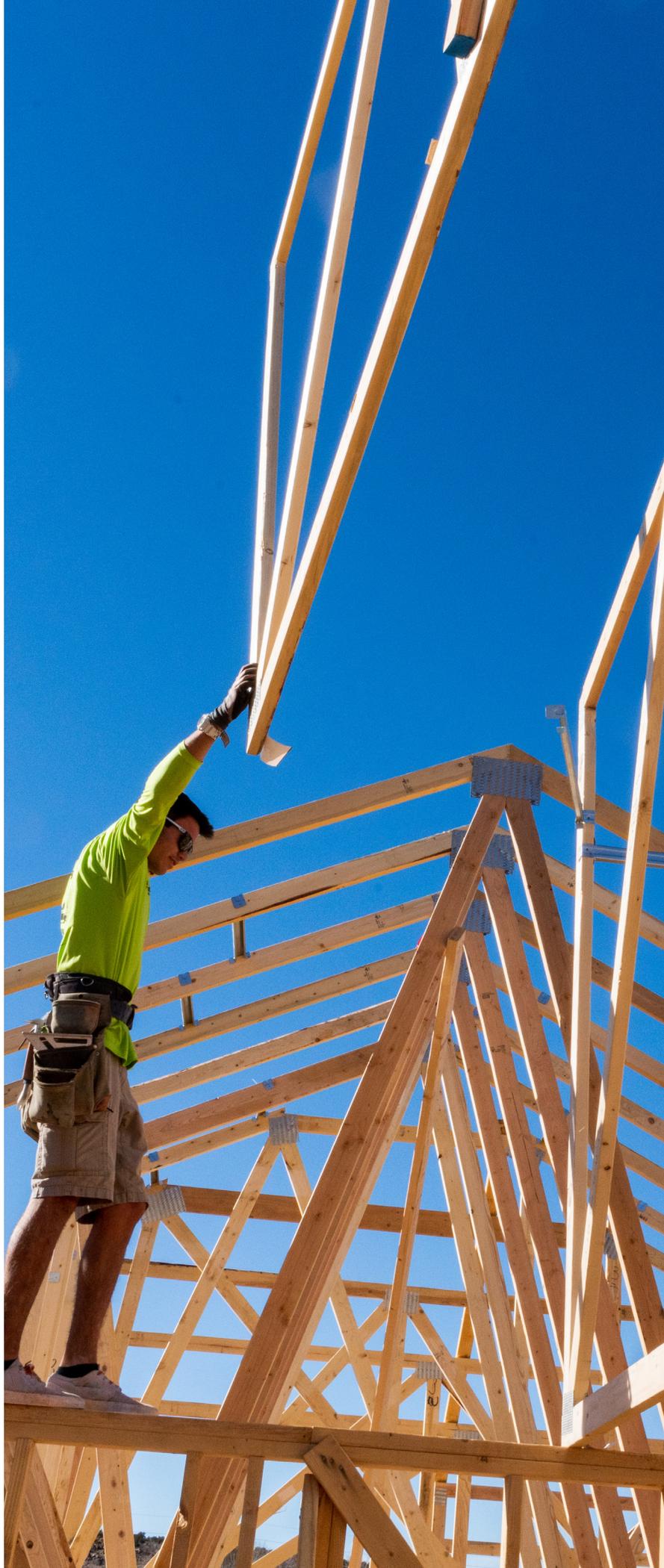
Financement immobilier pour :

- construction d'une nouvelle maison
- achat d'une maison existante
- refinancement de la dette immobilière existante
- rénovations majeures et mineures

Que vous ayez l'intention de construire ou d'acheter une maison, à BMO Banque de Montréal^{MD} nous comprenons vos préoccupations et nous sommes ici, pour vous.

À l'intérieur :

- Le Programme de prêts à l'habitation dans les réserves, résultat d'une collaboration
- Étapes de l'achat d'une maison
- Moyens pour économiser
- Programme d'assurance facultatif offert par BMO
- Autres programmes pris en charge par BMO



Le Programme de prêts à l'habitation dans les réserves¹, résultat d'une collaboration

BMO travaille sans relâche avec les Premières Nations afin d'élaborer des solutions de financement qui contribueront à accroître l'accès à la propriété pour leurs membres.

Le Programme de prêts à l'habitation dans les réserves de BMO est conçu pour répondre aux besoins particuliers de votre collectivité. Par l'accès à des prêts à l'habitation, le programme offre aux membres la possibilité de devenir propriétaires. Les emprunteurs admissibles peuvent contracter un prêt à l'habitation leur permettant de construire ou d'acheter une maison familiale ou de faire des rénovations majeures à une propriété existante.

Programme de prêts à l'habitation dans les réserves de BMO

BMO travaille en étroite collaboration avec les Premières Nations et leurs membres pour offrir le Programme de prêts à l'habitation dans les réserves afin que ceux-ci disposent de sources de financement indépendantes du gouvernement fédéral. Le programme est conçu pour répondre aux besoins précis d'une Première Nation en offrant à ses membres la possibilité de devenir propriétaires en leur donnant accès à un prêt résidentiel au propriétaire-occupant, leur permettant de construire ou d'acheter une maison individuelle ou de faire des rénovations majeures à une propriété existante².

Programme de prêts-rénovations destiné aux réserves indiennes de BMO

BMO offre une option de financement pour aider les propriétaires-occupants membres d'une Première Nation à faire des rénovations mineures à une maison individuelle existante située sur un territoire appartenant à une Première Nation. Grâce au Programme de prêts-rénovations destiné aux réserves indiennes, les emprunteurs admissibles peuvent contracter un prêt personnel allant de 5 000 \$ à 25 000 \$ afin de rénover une maison pour en accroître l'efficacité énergétique et contribuer à la création d'un environnement plus sain³.

Élaborer un prêt à l'habitation sur mesure

Le choix d'un prêt à l'habitation peut être un casse-tête. Comment savoir quelles options constituent le meilleur choix pour votre situation? À BMO, nous offrons des solutions qui vous permettront d'élaborer un prêt à l'habitation sur mesure pour vos besoins.

Composantes des prêts à l'habitation dans les réserves

Avant de passer à l'élaboration d'un prêt à l'habitation, il est important de connaître quelques termes usuels du domaine des prêts à l'habitation.

- **Amortissement** – Nombre d'années nécessaires pour rembourser intégralement le prêt à l'habitation. Peut aller jusqu'à 25 ans.
- **Taux fixe** – Taux d'intérêt qui demeure le même jusqu'à la fin de la durée du prêt choisie.
- **Versement sur un prêt à l'habitation** – Versements périodiques servant à rembourser le capital et les intérêts d'un prêt à l'habitation.
- **Capital** – Montant de l'emprunt dans le cadre du prêt à l'habitation.
- **Durée** – Durée du prêt en vertu de la convention de prêt à l'habitation (p. ex., 5 ans), qui précise également les modalités relatives aux intérêts. Lorsque le prêt arrive à l'échéance à la fin de la durée, il est possible de le renouveler pour une nouvelle durée.

Étapes de l'achat d'une maison

Que vous soyez prêt à commencer vos recherches ou que vous envisagiez d'acheter dans quelques années, vous devez dans tous les cas être bien préparé en vue de ce qui constituera l'une des acquisitions les plus importantes de votre vie.

À BMO, nous vous offrons une solution personnalisée pour vous aider tout au long du processus d'achat d'une propriété. Bien entendu, nous proposons un vaste éventail d'options en matière de prêt à l'habitation, mais nous offrons aussi des solutions qui vous aideront à épargner en vue de votre mise de fonds, en plus de vous renseigner de manière à faciliter la recherche de votre maison idéale. En d'autres termes, nous sommes ici, pour vous... à toutes les étapes du processus.

Étape 1 : Combien avez-vous les moyens de payer?

La mise de fonds correspond au montant que vous versez pour régler le prix d'achat ou de construction d'une propriété ou payer des rénovations majeures. Il s'agit souvent du plus grand obstacle à l'achat, à la construction ou à la rénovation d'une maison. La mise de fonds est puisée dans vos économies et le montant peut se limiter à 5 % du prix de l'achat, de la construction ou des rénovations.

Sources possibles de la mise de fonds :

- subvention pour l'accession à la propriété octroyée par votre Première Nation;
- placements;
- économies;
- cadeau d'un membre de la famille immédiate (parent ou grand-parent) qui n'est pas remboursable.

Étape 2 : Choix des caractéristiques et des options selon vos besoins

Un prêt à l'habitation doit correspondre à vos priorités financières personnelles, qu'il s'agisse de sécurité, de souplesse ou d'une combinaison des deux.

- Choisissez un prêt à taux fixe d'une durée allant de 1 à 5 ans.
- Optez pour un prêt à court terme si vous estimez que les taux d'intérêt vont baisser.
- Optez pour un prêt à long terme si, pour vous, la stabilité du montant des versements est un facteur important de votre gestion budgétaire et de votre tranquillité d'esprit.

Étape 3 : Demande

À titre de demandeur, vous devez vérifier que le Programme de prêts à l'habitation dans les réserves ou le Programme de prêts-rénovations destiné aux réserves indiennes est offert pour votre Première Nation. Dans l'affirmative, vous pouvez faire une demande de prêt individuel. Vous remplissez une demande de crédit⁴ avec l'aide d'un représentant à la succursale de BMO désignée. À l'occasion de cette première rencontre, le représentant de BMO explique en détail la demande et le processus de crédit dans le cadre du programme.

Approbation conditionnelle

Sur approbation du prêt à l'habitation, BMO vous remet, ainsi qu'à votre Première Nation, une approbation conditionnelle⁵. Cette approbation conditionnelle confirme ce qui suit :

- votre financement est garanti, d'après votre situation financière actuelle et un examen satisfaisant du dossier de crédit, sous réserve de l'évaluation de la propriété (le cas échéant) et de l'approbation par votre Première Nation;
- l'objet du prêt (c.-à-d., construire une maison, acheter une maison existante ou faire des rénovations majeures);
- le montant que vous pouvez emprunter;
- le taux d'intérêt fixe de votre prêt (pour la durée choisie);
- le montant de vos versements;
- la période d'amortissement du prêt.

Étape 4 : Autres coûts estimatifs à ne pas oublier

En plus des versements sur votre prêt à l'habitation, il faut tenir compte d'autres coûts découlant de l'achat, de la construction ou de la rénovation d'une maison. Il est avisé de prévoir de 3 % à 4 % du montant de l'achat, de la construction ou des rénovations pour tenir compte des frais supplémentaires⁶ éventuels, notamment :

- les frais administratifs⁷ (le cas échéant);
- les frais juridiques (le cas échéant);
- les frais d'inspection de la maison (le cas échéant);
- les frais d'évaluation immobilière (le cas échéant);
- la prime d'assurance habitation (feu et autres risques standard).

Moyens pour économiser

BMO propose des stratégies d'épargne afin de vous aider à rembourser plus rapidement votre prêt à l'habitation et à réduire vos frais d'intérêt. Examinons-les de plus près.

1. Augmenter la fréquence des versements

Vous avez la possibilité de faire vos versements toutes les semaines, toutes les deux semaines, deux fois par mois ou une fois par mois. Plus la fréquence des versements est élevée, plus vous remboursez rapidement votre prêt à l'habitation. Effectuer des versements hebdomadaires, toutes les deux semaines ou deux fois par mois peut vous faire réaliser des économies. Pour économiser encore plus, envisagez des versements accélérés hebdomadaires ou toutes les deux semaines. Les versements hebdomadaires accélérés sont calculés de façon mensuelle, puis divisés par quatre. Sur une année, cela correspond à faire un versement mensuel supplémentaire. Les exemples ci-dessous supposent un prêt à l'habitation de 100 000 \$ à un taux d'intérêt de 4,25 %, amorti sur 25 ans⁸.

	Mensuels	Hebdomadaires accélérés
Versements	539,66 \$	134,92 \$
Remboursement intégral du prêt à l'habitation	25 ans	20 ans et 5 mois
Intérêts payés	61 875 \$	52 380 \$
Économie d'intérêt		9 495 \$

2. Raccourcir la période d'amortissement

Habituellement, les gens cherchent à rembourser leur prêt à l'habitation en 25 ans. Toutefois, raccourcir de 5 ans ou de 10 ans cette échéance pourrait vous faire réaliser des économies importantes en frais d'intérêts.



Période d'amortissement ¹⁰			
	25 ans	20 ans	15 ans
Versements mensuels	539,66 \$	617,25 \$	750,40 \$
Total des versements	161 898 \$	148 140 \$	135 072 \$
Intérêts payés	61 875 \$	48 123 \$	35 057 \$
Économie d'intérêt		13 752 \$	26 818 \$



Autres façons
de vous
montrer que
nous sommes
ici, pour vous.



Programme d'assurance BMO facultatif¹⁰

PROTECTION DE SOLDE facultative – assurance vie et assurance contre les maladies graves

Assurance vie

En cas d'imprévu, il est rassurant de savoir que le solde de votre emprunt assuré sera remboursé en totalité ou en partie. Peut-être avez-vous déjà une assurance, mais suffirait-elle à couvrir tous vos emprunts et à maintenir le mode de vie de votre famille s'il vous arrivait quelque chose?

Assurance contre les maladies graves

Personne n'est à l'abri d'une maladie grave. Grâce à l'assurance contre les maladies graves, le solde de votre emprunt sera remboursé en totalité ou en partie si vous contractez une maladie grave couverte. L'assurance contre les maladies graves n'est offerte qu'à l'achat d'une police d'assurance vie.

PROTECTION DES VERSEMENTS facultative – assurance invalidité et assurance en cas de perte d'emploi

Assurance invalidité

Si une blessure ou une maladie vous rend invalide, l'assurance invalidité remboursera en totalité ou en partie les versements sur votre emprunt, sous réserve de l'approbation de la demande de règlement. Concentrez-vous sur votre rétablissement :

l'assurance invalidité se charge des versements à l'égard de l'un de vos principaux engagements financiers.

Assurance hypothécaire en cas de perte d'emploi

Il n'est jamais agréable de perdre son emploi. Advenant la perte involontaire de votre emploi, l'assurance hypothécaire en cas de perte d'emploi remboursera en totalité ou en partie les versements sur votre emprunt. L'assurance hypothécaire en cas de perte d'emploi n'est offerte qu'à l'achat d'une police d'assurance invalidité.

Renseignements importants concernant les options de protection

Pour de plus amples renseignements au sujet des protections d'assurance facultatives pour votre prêt à l'habitation, des exclusions, des restrictions et des conditions qui s'appliquent à chacune, adressez-vous à votre succursale de BMO Banque de Montréal, rendez-vous à bmo.com ou appelez-nous au 1-866-881-9054. Un exemple de certificat d'assurance se trouve sur le site Web. Le programme d'assurance BMO est assuré et souscrit par la Compagnie d'assurance-vie Première du Canada, qui exerce ses activités sous le nom de marque Securian Canada. Pour des renseignements complets au sujet du Programme de prêts à l'habitation dans les réserves de BMO Banque de Montréal, adressez-vous à votre succursale de BMO Banque de Montréal ou rendez-vous à www.bmo.com/autochtones.

Autres programmes pris en charge par BMO

Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières Nations

Le Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières Nations a été mis sur pied par le gouvernement fédéral pour donner aux membres des Premières Nations un plus grand accès aux prêts à l'habitation dans les réserves et sur les terres octroyées par l'entente. BMO est un prêteur participant auprès des Premières Nations admissibles au Fonds. Pour en savoir plus, consultez le site du Fonds pour les logements du marché destinés aux Premières Nations, à fnmhf.ca.

Programmes de prêts à l'habitation – Articles 95 et 10

Des programmes de prêts à l'habitation assurés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et appuyés par une résolution du conseil de bande et une garantie

d'emprunt ministérielle sont également offerts par BMO pour des propriétés nouvelles ou existantes situées sur des réserves.

En vertu du Programme de logement sans but lucratif dans les réserves de la SCHL (article 95), les conseils de bande peuvent obtenir du financement pour construire, acheter, remettre en état et administrer des logements locatifs de taille et de qualité convenables, à prix abordable, dans les réserves¹¹.

En vertu du Programme d'assurance prêt dans les réserves, avec garantie d'emprunt ministérielle de la SCHL (article 10), les membres des Premières Nations qui habitent dans les réserves et les conseils de bande peuvent obtenir du financement pour la construction, l'achat ou la rénovation de maisons individuelles ou de logements locatifs collectifs¹².



En savoir plus : bmo.com/autochtones



BMO



¹ L'approbation et la limite de crédit sont assujetties aux critères d'octroi de crédit habituels de BMO.

² Sous réserve de la disponibilité du Programme de prêts à l'habitation dans les réserves et des options choisies par votre Première Nation.

³ Sous réserve de la disponibilité du Programme de prêts-rénovations destiné aux réserves et des options choisies par votre Première Nation.

⁴ Une preuve de revenu est exigée aux fins de la demande de prêt.

⁵ L'approbation conditionnelle pourrait être assujettie à d'autres conditions. Le processus de demande de prêt à l'habitation dans les réserves comporte plusieurs étapes préalablement à la remise des fonds. Nous vous conseillons de ne pas vous engager par voie de promesse d'achat ou de contrat de construction, en achetant des matériaux ou en commençant des travaux de rénovation tant que votre prêt n'a pas été approuvé de manière définitive par BMO Banque de Montréal et la personne-ressource de votre Première Nation. Passez à votre succursale de BMO pour connaître tous les détails.

⁶ D'autres coûts peuvent s'appliquer.

⁷ Les frais administratifs sont à la discrétion de la Première Nation et peuvent varier selon le programme.

⁸ Par année, calculé semestriellement et non à l'avance. Le taux est donné à titre d'exemple et ne s'applique pas nécessairement à un prêt à l'habitation réel.

⁹ L'exemple suppose que le taux d'intérêt reste le même pour la durée entière de la période d'amortissement.

¹⁰ Pour de plus amples renseignements, demandez une copie du certificat d'assurance prêt hypothécaire et marge-crédit du Programme d'assurance BMO. Le programme d'assurance BMO est assuré et souscrit par la Compagnie d'assurance-vie Première du Canada, qui exerce ses activités sous le nom de marque Securian Canada. Sous réserve d'exigences de qualification et de certaines conditions. Toutes les garanties d'assurance ne sont pas offertes avec tous les produits de crédit.

¹¹ et ¹² Certaines conditions et restrictions s'appliquent.

Contrat collectif no 51007-G partie B pour l'assurance vie

Contrat collectif no 51007-G partie C pour l'assurance invalidité et l'assurance en cas de perte d'emploi

Contrat collectif no 21559 pour l'assurance vie, l'assurance invalidité et l'assurance en cas de perte d'emploi

Contrat collectif no 57904 pour l'assurance contre les maladies graves