

Foire aux questions sur L'éligibilité à l'amortissement sur 30 ans

Suite à la mise à jour destinée aux prêteurs concernant l'amortissement sur 30 ans publiée le 19 juin 2024, des clarifications supplémentaires sur les politiques de souscription liées aux critères d'éligibilité sont maintenant disponibles.

Foire aux questions

1. Quelles mesures de diligence raisonnable le prêteur doit-il prendre pour confirmer que l'emprunteur répond aux exigences relatives à la période d'amortissement de 30 ans pour l'achat d'une première maison?

Le prêteur peut déterminer la vérification appropriée requise pour satisfaire à cette exigence. Par souci de clarté, lorsque le prêteur obtient une confirmation verbale, celle-ci doit être consignée dans son dossier de souscription.

2. Comment l'exigence de quatre ans s'applique-t-elle aux critères d'achat d'une première maison?

Les critères sont conformes à l'approche du Régime d'accession à la propriété. La période de quatre ans commence le 1er janvier de la quatrième année précédant la date de transfert de la propriété. Par exemple, si la date de clôture de la transaction est le 15 juillet 2025, l'emprunteur (ou son époux, épouse ou conjoint[e] de fait actuel) n'a pas été propriétaire de sa résidence principale depuis le 1er janvier 2021.

3. Tous les emprunteurs figurant dans la demande doivent-ils satisfaire aux exigences relatives à l'achat d'une première maison?

Non, au moins un emprunteur doit être un acheteur d'une première maison dans la demande. Pour plus de clarté, au moins d'un acheteur de première maison doit figurer sur le titre de propriété.

4. Que se passe-t-il si l'emprunteur qui achète une première maison n'occupe pas la nouvelle propriété?

Si la propriété n'est pas occupée par l'emprunteur, la propriété doit être occupée par le coemprunteur qui est lié à l'emprunteur par un mariage, une union de fait ou une relation parent-enfant légale sans loyer.

5. Y a-t-il des exigences concernant les emprunteurs qui ont été propriétaires d'une maison, mais qui ont récemment vécu une rupture de mariage ou d'une union de fait?

Conformément aux paramètres publiés par le gouvernement du Canada, l'approche sera semblable aux critères d'admissibilité du Régime d'accession à la propriété. Par conséquent, l'emprunteur doit avoir vécu séparément de son époux, épouse ou conjoint(e) de fait en raison de la rupture de leur mariage ou de leur union de fait pendant une période d'au moins 90 jours avant la date de clôture de la transaction. S'il y a un nouvel époux/conjoint de fait ou une nouvelle épouse/conjointe de fait qui est propriétaire d'une autre propriété, l'emprunteur n'a pas occupé la maison comme lieu de résidence principal.

6. Y a-t-il de nouvelles exigences pour qu'un prêteur détermine si une propriété est une nouvelle construction pour une période d'amortissement de 30 ans?

Non, les politiques d'approbation pour les nouvelles constructions demeurent inchangées. Pour en savoir plus, consultez **les politiques et les normes de souscription de Sagen**.

7. Les demandes d'assurance prêt hypothécaire soumises avant le 1er août 2024 peuvent-elles être soumises de nouveau le 1er août 2024 ou après cette date pour demander une période d'amortissement de 30 ans, ou le prêteur doit-il soumettre une nouvelle demande?

Les prêteurs peuvent soumettre de nouveau des demandes déjà soumises pour demander une période d'amortissement de 30 ans à compter du 1er août 2024, à condition que la nouvelle demande soit soumise avant l'avance du prêt.

8. Y a-t-il des exclusions de produits précis pour une période d'amortissement de 30 ans?

Tous les produits qui répondent aux critères d'admissibilité pour une période d'amortissement de 30 ans (p. ex. propriété occupée par le propriétaire, nouvelle construction, ratio prêt/valeur supérieur à 80 %) seront admissibles à une période d'amortissement de 30 ans.

9. Les prêts à amortissement de 30 ans sont-ils autorisés dans le cadre du Programme Immeuble locatif (investissement)?

Non, étant donné que la période d'amortissement de 30 ans n'est permise que pour un ratio prêt/valeur supérieur à 80 % et que la propriété ne sera pas occupée par le propriétaire, le Programme Immeuble locatif (investissement) n'est pas admissible.

10. Les prêts à amortissement de 30 ans sont-ils permis pour les transactions d'assurance de portefeuille?

Non, étant donné que l'amortissement sur 30 ans n'est permis que pour les prêts à ratio élevé (ratio prêt/valeur supérieur à 80 %), l'assurance de portefeuille demeurera plafonnée à une période d'amortissement de 25 ans.

N'hésitez pas à me contacter ou à contacter votre responsable du développement des affaires de Sagen si vous avez des questions.

Nom	Titre	Téléphone	Courriel
Ivy Budisavljevic	VP, Développement des affaires	416-986-7152	ivy.budisavljevic@sagen.ca
Marc Shendale	VP, Développement des affaires	905-287-5392	marc.shendale@sagen.ca
Kiki Sauriol-Roode	VP, Développement des affaires	905-287-5379	kiki.sauriol-roode@sagen.ca
Sabrina Smith	VP, Développement des affaires	514-972-4489	sabrina.smith@sagen.ca
Carlo Montagnese	VP, Ventes nationales	416-938-7643	carlo.montagnese@sagen.ca

Cordialement,



Jim Spitali

Sagen

Premier vice-président et chef de l'exploitation

Téléphone : 905-287-5307

Courriel : jim.spitali@sagen.ca