

## Modification aux règles de l'assurance hypothécaire

Le 24 septembre dernier, le gouvernement fédéral a annoncé l'élargissement des critères d'éligibilité pour les prêts hypothécaires assurés afin d'aider à rendre plus accessible l'accès à la propriété à plus de canadiens. Sagen est heureux de soutenir ces améliorations et souhaite profiter de cette occasion pour vous fournir un aperçu des changements à venir qui seront en vigueur à compter du 15 décembre 2024.

### Augmentation du prix plafond de 1 million de dollars à 1,5 million de dollars pour les prêts hypothécaires assurés

- Cette mesure s'appliquera à tous les emprunteurs ayant recours à une assurance hypothécaire à ratio prêt-valeur élevé (requis lors d'un achat avec une mise de fonds de moins de 20% et avec un ratio prêt-valeur supérieur à 80%). Les critères suivants devront être respectés :
  - La valeur de la propriété résidentielle sur laquelle le prêt est garanti doit être inférieure à 1,5 million de dollars; et,
  - Les exigences en matière de mise de fonds pour le prêt sont les suivantes :
    - 5% sur la portion du prix d'achat jusqu'à concurrence de 500 000 \$.
    - 10% sur la portion du prix d'achat entre 500 000\$ et 1,5 million de dollars.

### Élargissement de l'admissibilité à l'amortissement sur 30 ans pour toutes les personnes qui achètent une première propriété et celles qui achètent une propriété nouvellement construite

- Cette mesure s'appliquera à tous les emprunteurs ayant recours à une assurance hypothécaire à ratio prêt-valeur élevé (requis lors d'un achat avec une mise de fonds de moins de 20% et avec un ratio prêt-valeur supérieur à 80%) qui rencontrent un des critères suivants :
  - Une personne considérée comme un premier acheteur d'une propriété nouvellement construite ou une propriété existante; ou,
  - Toute personne faisant l'acquisition d'une propriété nouvellement construite.
- Les définitions d'un premier acheteur et d'une propriété nouvellement construite demeurent inchangées. [Svp vous référez à notre communication antérieure pour plus d'informations.](#)

### Autres paramètres

- **Date d'entrée en vigueur:** ces mesures s'appliqueront aux demandes d'assurance hypothécaire à ratio prêt-valeur élevé qui seront soumises, incluant les demandes reçues au préalable qui sont soumises à nouveau, le 15 décembre 2024 ou après.

- **Occupation:** ces mesures s'appliqueront seulement aux prêts hypothécaires à ratio prêt-valeur élevés sur les propriétés occupées par l'emprunteur ou un membre de la famille immédiate (ex: personne liée par le mariage, par une union de fait ou par une relation parent-enfant, qui ne paie pas de loyer).
- Tous les autres critères d'éligibilité pour les prêts hypothécaire assurés garantis par le gouvernement continueront de s'appliquer.

Svp consultez la foire aux questions qui suit qui inclue certaines questions provenant de [notre communication du 10 juillet 2024](#).

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

Name	Title	Phone	E-mail
Ivy Budisavljevic	V.P. Développement des affaires	416.986.7152	<a href="mailto:ivy.budisavljevic@sagen.ca">ivy.budisavljevic@sagen.ca</a>
Marc Shendale	V.P. Développement des affaires	905.287.5392	<a href="mailto:marc.shendale@sagen.ca">marc.shendale@sagen.ca</a>
Kiki Sauriol-Roode	V.P. Développement des affaires	905.287.5379	<a href="mailto:kiki.sauriol-roode@sagen.ca">kiki.sauriol-roode@sagen.ca</a>
Sabrina Smith	V.P. Développement des affaires	514.972.4489	<a href="mailto:sabrina.smith@sagen.ca">sabrina.smith@sagen.ca</a>
Carlo Montagnese	V.P. Ventes nationales	416.938.7643	<a href="mailto:carlo.montagnese@sagen.ca">carlo.montagnese@sagen.ca</a>

Cordialement,



**Jim Spitali**

**Sagen**

Premier vice-président et chef de l'exploitation

Téléphone : 905-287-5307

Courriel: [jim.spitali@sagen.ca](mailto:jim.spitali@sagen.ca)

## Foire aux questions

### **1. Est-ce qu'il y a des changements à la définition d'un premier acheteur et d'une propriété nouvellement construite?**

Non, les définitions actuelles pour un premier acheteur et pour une propriété nouvellement construite demeurent inchangés.

### **2. 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 un acheteur de première maison doit figurer sur le titre de propriété.

### **3. 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, le prêteur doit conserver la confirmation que l'emprunteur rencontre les critères d'un premier acheteur dans son dossier de souscription.

### **4. L'occupation provisoire d'une copropriété nouvellement construite a-t-elle un impact sur l'éligibilité d'une propriété nouvellement construire?**

Non, la définition de maison nouvellement construite n'est pas destinée à exclure les copropriétés nouvellement construire lorsqu'il y a eu une période d'occupation provisoire.

### **5. Est-ce que l'augmentation du prix plafond s'appliquera à tous les produits?**

Oui, tous les prêts hypothécaires à ratio prêt-valeur élevés ayant un prix d'achat de moins de 1,5 million de dollars sont éligibles. Conformément aux pratiques de souscriptions existante, Sagen continuera d'analyser les propriétés en termes de commercialisation globale et statuera en conséquence.

### **6. Est-ce qu'il y a des produits qui sont exclus pour l'amortissement de 30 ans?**

Tous les produits qui rencontrent les critères d'éligibilité pour un amortissement de 30 ans seront éligible à un amortissement de 30 ans.

### **7. Concernant les demandes d'assurance hypothécaire soumise avant le 15 décembre 2024, est-ce que celles-ci peuvent être soumises le 15 décembre 2024 (ou après) ou le prêteur doit soumettre une nouvelle demande?**

Les prêteurs peuvent soumettre à nouveau les demandes en date du ou après le 15 décembre 2024, en autant que le prêt ne soit pas déboursé.

## **8. Est-ce qu'une demande peut être soumise avec les paramètres élargis avant le 15 décembre 2024?**

Non, ces demandes ne seront pas acceptées avant le 15 décembre 2024.

## **9. Est-ce qu'un amortissement sur 30 ans est permis dans le cadre du Programme Immeuble locatif?**

Non, considérant qu'une période d'amortissement sur 30 ans est permise seulement pour les prêts hypothécaires avec un RPV supérieur à 80% et que la propriété ne sera pas occupée par le propriétaire, le Programme Immeuble locatif n'est pas éligible.

## **10. Est-ce que l'élargissement des paramètres est permis dans le cadre des transactions d'assurance de portefeuille?**

Non, considérant que les changements ne concernent que les prêts à ratio prêt-valeur élevés (RPV supérieur à 80%), l'assurance de portefeuille demeure limitée à 25 ans avec des prix d'achats plafonnés jusqu'à 1 million de dollars.

## **11. Est-ce qu'il y aura des changements aux taux de prime?**

Non, les taux de prime resteront inchangés et seront déterminés par le produit et le ratio prêt-valeur avec une prime supplémentaire de 0.20% qui s'appliquera aux prêts hypothécaires soumis avec une période d'amortissement de 30 ans.