



Modification des règles d'assurance hypothécaire

Le 8 octobre 2024, le gouvernement fédéral a annoncé une modification qui élargit encore davantage les critères d'admissibilité aux prêts hypothécaires assurés. Cette amélioration permettra aux assureurs hypothécaires d'offrir un produit de refinancement assuré aux propriétaires qui souhaitent ajouter un logement accessoire à leur propriété.

Sagen a le plaisir de supporter ce changement, qui permettra aux propriétaires de convertir plus facilement des espaces sous-utilisés en logements accessoires et contribuera à la création d'options d'habitation plus diversifiées au sein de nos collectivités.

Nous profitons de l'occasion pour vous présenter un aperçu des modifications qui prendront effet le 15 janvier 2025.

Refinancement pour l'ajout de logements accessoires

- Cette mesure s'appliquera à tous les emprunteurs qui désirent obtenir une assurance prêt hypothécaire pour ajouter des unités supplémentaires (logements accessoires). Les emprunteurs devront répondre aux exigences suivantes :
 - Ils sont déjà propriétaires ;
 - Ils ont l'intention de construire des logements supplémentaires ; et
 - Les logements supplémentaires ne seront pas utilisés à des fins de location à court terme.
- Les exigences d'admissibilité au refinancement pour l'ajout de logements accessoires sont les suivantes :
 - Les nouveaux logements doivent être conformes et entièrement autonomes, ainsi que de répondre aux exigences de zonage municipal ;
 - La valeur de la propriété résidentielle admissible « rénovée », servant de garantie au prêt, doit être inférieure à 2 millions de dollars ;
 - Le ratio prêt-valeur maximal est de 90 % de la valeur de la propriété « rénovée » en incluant toutes dettes existantes garanties par la propriété ;
 - La période d'amortissement maximale est de 30 ans.

Autres paramètres :

- **Date d'entrée en vigueur** : Ces mesures s'appliqueront aux demandes d'assurance hypothécaire soumises à compter du 15 janvier 2025.
- **Occupation** : Ces mesures s'appliqueront uniquement aux propriétés dont au moins un des logements existants est occupé par l'emprunteur ou un proche parent (c.-à-d. une personne apparentée à l'emprunteur par les liens du mariage, d'une union de fait ou de la filiation) et qui ne paie pas de loyer.
- Tous les autres critères d'admissibilité à l'assurance hypothécaire garantie par le gouvernement continueront de s'appliquer.



En plus de cet aperçu, veuillez consulter la foire aux questions ci-jointe ainsi que [l'annonce du gouvernement](#) pour obtenir des renseignements supplémentaires.

Si vous avez des questions ou des préoccupations sur la présente mise à jour, n'hésitez pas à communiquer avec votre représentante ou représentant Sagen dont le nom figure ci-dessous.

Nom	Titre	Téléphone	Courriel
Ivy Budisavljevic	Vice-présidente Développement des affaires	416.986.7152	ivy.budisavljevic@sagen.ca
Sabrina Smith	Vice-présidente Développement des affaires	514-972-4489	sabrina.smith@sagen.ca
Marc Shendale	Vice-président Développement des affaires	905.287.5392	marc.shendale@sagen.ca
Kiki Sauriol-Roode	Vice-présidente Développement des affaires	905.287.5379	kiki.sauriol-roode@sagen.ca
Carlo Montagnese	Vice-président Ventes nationales	905.938.7643	carlo.montagnese@sagen.ca

Cordialement,

Jim Spitali

Première vice-président et chef de l'exploitation

Téléphone : 905.287.5307

Courriel : jim.spitali@sagen.ca



Foire aux questions sur le refinancement pour l'ajout de logements accessoires

1. Quels documents les prêteurs devront-ils obtenir pour confirmer la conformité des nouveaux logements autonomes ?

- Le prêteur doit avoir une copie du permis de construction (ou du document municipal équivalent) au dossier au moment de la clôture initiale (c.-à-d. refinancement de la dette garantie) ; et
- Le prêteur doit avoir une copie du certificat d'occupation (ou du document municipal équivalent) au dossier avant le dernier versement du prêt à la construction.

2. Le coût de construction par logement est-il assujéti à un maximum ?

Non, il n'y a pas de coût maximal de construction par logement. Le prêteur devrait évaluer le coût de construction des logements supplémentaires ainsi que l'attrait commercial global de la propriété lorsqu'il examine la demande.

3. Combien de logements supplémentaires peuvent être construits ?

Le nombre maximal de logements permis dans une propriété est de quatre, en incluant tout logement existant.

4. Les améliorations apportées à la structure existante peuvent-elles être incluses dans le coût de construction ?

Tous les frais de construction, y compris les modifications apportées à la structure existante, doivent être engagés à la seule fin de construire les logements accessoires ou être directement liés à ces logements. Le financement ne doit pas excéder le coût du projet.

5. Doit-on rendre compte du dépassement des coûts ?

- Le prêteur devrait évaluer la capacité de l'emprunteur à gérer le dépassement des coûts (frais imprévus associés au projet en fonction de l'ampleur de la construction) lorsqu'il examine la demande.
- Si le coût des imprévus est inclus dans les devis / plans, le prêteur pourra inclure le dépassement raisonnable des coûts dans le prêt à la construction. Toute modification subséquente du coût de construction devra être soumise de nouveau à l'assureur aux fins d'examen.

6. Quelles dettes existantes peuvent être incluses dans le refinancement par le prêteur ?

Toutes dettes existantes garanties par une charge standard ou accessoire sur la propriété, peuvent être incluses dans le prêt hypothécaire de premier rang assuré aux fins de consolidation. Tous liens ou autres actes instrumentaires seront examinés par l'assureur au cas par cas.



7. L'emprunteur doit-il occuper la propriété ?

Au moins un des logements existants doit être occupé par l'emprunteur ou une personne qui lui est apparentée par les liens du mariage, d'une union de fait ou de la filiation, et qui ne paie pas de loyer.

8. Quelle vérification préalable le prêteur doit-il faire pour confirmer que la propriété n'est pas utilisée à des fins de « location à court terme » ?

Le prêteur peut déterminer la vérification appropriée nécessaire pour répondre à cette exigence. Pour plus de clarté, lorsqu'une confirmation verbale est obtenue par le prêteur, ce dernier doit l'inscrire dans son dossier de souscription.

9. Les demandes d'assurance hypothécaire pour un refinancement visant l'ajout de logements accessoires peuvent-elles être soumises avant le 15 janvier 2025 ?

Non ; seules les demandes reçues à compter du 15 janvier 2025 seront permises.

10. Une évaluation complète sera-t-elle exigée au moment de l'octroi du prêt ?

L'assureur suivra le processus approprié d'évaluation des garanties pour évaluer la valeur actuelle de la propriété et sa valeur après rénovations, ce qui peut nécessiter une évaluation complète au moment de l'octroi du prêt.

11. Le revenu de location prévu des logements accessoires peut-il être utilisé pour déterminer l'admissibilité ?

Oui, l'utilisation du revenu de location prévu sera permise. Le revenu de location devra être confirmé par un évaluateur en fonction des loyers du marché.

12. Les prêteurs seront-ils autorisés à gérer eux-mêmes les avances et les inspections progressives ?

Comme pour les programmes existants, les prêteurs pourront gérer les avances ou opter pour la gestion des déboursés par l'assureur selon des paramètres prédéterminés.

13. Quels produits sont admissibles au refinancement pour l'ajout de logements accessoires ?

Le refinancement pour l'ajout de logements accessoires sera offert pour tous les produits qui répondent aux critères d'admissibilité.

14. Le refinancement pour l'ajout de logements accessoires sera-t-il permis dans le cadre du programme Immeuble locatif (investissement) ?

Non ; un des logements existants doit être occupé par l'emprunteur ou un proche parent (c.-à-d. une personne apparentée par les liens du mariage, d'une union de fait ou de la filiation) et qui ne paie pas de loyer.



15. L'amortissement sur 30 ans est-il permis dans le cas du refinancement pour l'ajout de logements accessoires ?

Oui, le refinancement pour l'ajout de logements accessoires permet l'amortissement sur une période maximale de 30 ans.

Les options d'amortissement suivantes sont offertes aux emprunteurs qui ont actuellement un prêt assuré et qui souhaitent refinancer pour ajouter un logement accessoire :

- Maintien du calendrier d'amortissement du prêt assuré existant auprès du Sagen ;
- Pondération de la période d'amortissement restante du prêt assuré existant et de la période d'amortissement du financement supplémentaire auprès du Sagen ; ou
- Amortissement sur une période maximale de 30 ans et détermination de l'admissibilité comme s'il s'agissait d'un nouveau Sagen prêt assuré.

16. Le refinancement pour l'ajout de logements accessoires est-il admissible dans le cadre des transactions d'assurance de portefeuille ?

Oui, les transactions d'assurance de portefeuille comprenant un refinancement pour l'ajout de logements accessoires qui sont reçues à compter du 15 janvier 2025 sont permises. Sagen fournira des renseignements supplémentaires sur les exigences du programme de refinancement pour l'ajout de logements accessoires en ce qui concerne l'assurance de portefeuille.

17. Qu'arrive-t-il si la construction n'est pas réalisée comme prévu et que les logements ne sont pas conformes ?

Si les logements accessoires construits ne sont pas conformes ou que les fonds ne sont pas utilisés aux fins prévues, le prêteur doit divulguer cette information, et tous risques associés seront évalués et traités conformément aux normes de surveillance et de déclaration applicables.

18. Les taux de prime actuels seront-ils modifiés pour le refinancement pour l'ajout de logements accessoires ?

Non ; les taux de prime actuels s'appliqueront et un supplément de prime de 20 points de base sera exigé pour une période d'amortissement de plus de 25 ans, la période d'amortissement maximale étant de 30 ans.