

Le 13 octobre 2016

Objet : Modifications à l'assurance prêt hypothécaire à ratio élevé

Le lundi 3 octobre 2016, le ministre des Finances a annoncé des modifications aux règles d'admissibilité en matière de nouveaux prêts hypothécaires résidentiels assurés garantis par le gouvernement. Depuis cette annonce, le ministère des Finances a apporté des précisions sur les changements en question, ainsi que des modifications aux règles du communiqué initial.

La mise à jour suivante s'applique uniquement aux changements à l'assurance prêt hypothécaire à ratio élevé. Une autre communication sera publiée concernant les exigences d'admissibilité pour les prêts à bas ratio décrites dans l'annonce du 3 octobre 2016 du ministère des Finances.

Modifications du taux applicable associé aux prêts hypothécaires résidentiels à ratio élevé

À compter du 17 octobre 2016, tous les acheteurs de maison assurés à ratio élevé (prêt hypothécaire au ratio prêt/valeur > 80 %) devront se qualifier au taux d'intérêt le plus élevé des taux suivants : leur taux hypothécaire contractuel ou le taux affiché ordinaire de cinq ans de la Banque du Canada. Ce taux est mis à jour toutes les semaines et se trouve sur le site Web de la Banque du Canada (<http://www.banqueducanada.ca/taux/sommaire-quotidien/>). Les nouvelles exigences seront applicables à toutes les durées de prêt hypothécaire.

Qui plus est, les ratios d'amortissement de la dette (ratio d'amortissement brut de la dette [RABD] et ratio d'amortissement total de la dette [RATD]) ne doivent pas dépasser les limites maximales admissibles lorsque l'on applique le taux d'intérêt le plus élevé entre le taux d'intérêt contractuel et le taux affiché par la Banque du Canada, conformément aux critères d'admissibilité. Le RABD ne doit pas dépasser 39 %, tandis que le RATD ne doit pas dépasser 44 %.

Le nouveau règlement quant aux taux admissibles ne s'appliquera pas aux demandes répondant à l'un des critères suivants :

- une demande d'assurance prêt hypothécaire a été reçue avant le 17 octobre 2016;
- avant le 17 octobre 2016, le prêteur a pris un engagement ayant force obligatoire pour faire le prêt; ou,
- avant le 17 octobre 2016, l'emprunteur a conclu un engagement d'achat et de vente ayant force obligatoire.

Pour ce qui est des demandes reçues à partir du 17 octobre 2016, les systèmes de souscription de Genworth refléteront les nouveaux critères de taux applicables pour l'autorisation de l'assurance hypothécaire à ratio élevé; par conséquent, les prêteurs peuvent continuer de soumettre le taux stipulé au contrat pour le prêt lors de la soumission de la demande d'assurance prêt hypothécaire.

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

Nom	Titre	Téléphone	Courriel
Catherine Adams	Vice-présidente, Développement des affaires	(905) 287-5375	catherine.adams@genworth.com
Scott Galbraith	Vice-président, Développement des affaires	(905) 287-5367	scott.galbraith@genworth.com
Mark Stamm	Vice-président, Développement des affaires	(514) 347-5759	mark.stamm@genworth.com
Lisa Trudell	Vice-présidente, Développement des affaires	(905) 287-5369	lisa.trudell@genworth.com
Marc Shendale	Vice-président, Développement des affaires	(905) 287- 5392	marc.shendale@genworth.com
Kiki Sauriol-Roode	Vice-présidente, Développement des affaires	(905) 287-5379	kiki.sauriol-roode@genworth.com

Je vous prie d'accepter mes salutations distinguées.



Debbie McPherson
Genworth Canada
Première vice-présidente, Ventes et marketing
Téléphone : 905.287.5465
Courriel : debbie.mcpherson@genworth.com

Le 13 octobre 2016

Modifications du taux applicable associé aux prêts hypothécaires résidentiels à ratio élevé

Question et réponse

1. Dans quelles circonstances les nouveaux critères de taux applicables associés aux prêts hypothécaires à ratio élevé ne s'appliquent-ils pas?

Dans chacune des situations suivantes, les nouveaux critères ne s'appliquent pas :

- une demande d'assurance prêt hypothécaire a été reçue avant le 17 octobre 2016;
- avant le 17 octobre 2016, le prêteur a pris un engagement ayant force obligatoire pour faire le prêt; ou,
- avant le 17 octobre 2016, l'emprunteur a conclu un engagement d'achat et de vente ayant force obligatoire.

2. Si le prêteur a un prêt hypothécaire dont l'engagement ayant force obligatoire a été pris avant le 17 octobre 2016 et que la demande est soumise à nouveau avec des modifications le 17 octobre 2016 ou plus tard, est-ce que la demande sera toujours admissible conformément aux exigences de taux applicables avant ces changements récents?

Pourvu que la propriété et l'emprunteur (ou les emprunteurs) n'aient pas changé et qu'un engagement ayant force obligatoire ait été pris avant le 17 octobre 2016, les nouvelles exigences de taux applicables ne s'appliquent pas.

3. Si le prêteur a annulé une demande d'assurance de prêt hypothécaire (par ex., par erreur, problèmes techniques) qui comprend un engagement ayant force obligatoire avant le 17 octobre 2016, et que la demande doit être rouverte ou soumise à nouveau le 17 octobre 2016 ou plus tard, est-ce que la demande sera toujours admissible conformément aux exigences de taux applicables avant ces changements récents?

Pourvu que la propriété et l'emprunteur (ou les emprunteurs) n'aient pas changé et qu'un engagement ayant force obligatoire ait été pris avant le 17 octobre 2016, les nouvelles exigences de taux applicables ne s'appliquent pas.

4. Et si l'emprunteur (ou les emprunteurs) a obtenu une approbation hypothécaire préalable du prêteur avant le 17 octobre 2016, et qu'il n'a pas signé d'entente d'achat avant le 17 octobre 2016 ou plus tard, est-ce que l'emprunteur (les emprunteurs) sera tout de même admissible aux exigences de taux applicables avant les changements récents?

Si le prêteur a pris un engagement ayant force obligatoire pour réaliser le prêt hypothécaire qui est signé et daté avant le 17 octobre 2016, les nouvelles exigences de taux applicables ne s'appliquent pas.

5. Qu'arriverait-il si une demande autorisée avec le prêteur « A » aux exigences de taux applicables actuelles est ensuite envoyée de nouveau par le prêteur « B » après le 17 octobre 2016?

Si la demande originale du prêteur « A » a été soumise avant le 17 octobre 2016 et que la propriété et l'emprunteur (ou les emprunteurs) n'ont pas changé, les nouvelles exigences de taux applicables ne s'appliquent pas au prêteur « B ».

6. Est-ce que ces nouvelles exigences de taux applicables sont attribuables aux programmes d'habitations abordables approuvés par Genworth?

Oui.