

12 mars 2020

Objet : Nouveau taux d'intérêt de référence des prêts hypothécaires assurés

Comme il a été annoncé par le gouvernement du Canada, un nouveau taux d'intérêt de référence sera appliqué à tous les prêts hypothécaires assurés à compter du 6 avril 2020.

Le nouveau taux de référence sera déterminé comme suit :

- La valeur médiane hebdomadaire des taux d'intérêt des prêts hypothécaires assurés de 5 ans et à taux fixe calculée par la Banque du Canada, fondée sur les demandes d'assurance hypothécaire garantie par le gouvernement fédéral traitées par les assureurs hypothécaires ; plus un coussin de 200 points de base que le ministre des Finances établira.
- Le taux de référence de la Banque du Canada est mis à jour chaque semaine (<https://www.banqueducanada.ca/taux/sommaire-quotidien/>) et entre en vigueur à 00h01, le lundi suivant.

Aux fins de l'admissibilité à l'assurance prêt hypothécaire, tous les acheteurs d'une maison assurés doivent être admissibles au financement hypothécaire soumis à un taux d'intérêt qui correspond au plus élevé des taux suivants : celui prévu par leur taux hypothécaire contractuel ou celui de la Banque du Canada.

Pour plus de clarté :

- Toutes les nouvelles demandes d'assurance hypothécaire sont assujetties au taux d'intérêt applicable en vigueur à la date de la soumission.
- Les demandes d'assurance prêt hypothécaire approuvées avant le changement de taux sont encore valides et n'ont pas à être soumises de nouveau.
- Si la demande d'assurance hypothécaire est reçue après la date d'entrée en vigueur du taux de référence hebdomadaire mis à jour, le taux de référence inférieur précédent peut être utilisé à condition que le prêteur ait pris un engagement ayant force obligatoire d'accorder le prêt à l'emprunteur avant la date d'entrée en vigueur du changement du taux de référence.

À titre de rappel, les systèmes de souscription de Genworth tiendront compte du nouveau taux de référence de la Banque du Canada aux fins de détermination de l'admissibilité. Par conséquent, les prêteurs doivent continuer de soumettre le taux contractuel du prêt au moment de présenter la demande d'assurance hypothécaire.

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

Nom	Titre	Téléphone	Courriel
Annie Carpentier	Vice-présidente, Développement des affaires	905-287-5539	annie.carpentier@genworth.com
Mark Stamm	Vice-président, Développement des affaires	514-347-5759	mark.stamm@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
Lisa Trudell	Vice-présidente, Ventes nationales	905-287-5369	lisa.trudell@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

Questions et réponses

- 1. Si un prêteur a soumis une demande d'assurance hypothécaire avant une hausse du taux de référence, et que la demande est soumise de nouveau avec des changements après la hausse du taux de référence, la demande sera-t-elle toujours admissible au taux de référence plus bas en vigueur au moment de la soumission initiale ?**

Dans la mesure où la propriété et les emprunteurs n'ont pas changé, le taux de référence en vigueur au moment de la soumission initiale peut encore être utilisé.

- 2. Si un prêteur annule une demande d'assurance hypothécaire (p. ex., à cause d'une erreur ou de problèmes liés à la technologie) initialement soumise avant la hausse du taux de référence, puis doit rouvrir ou soumettre de nouveau la demande à la date de la hausse du taux de référence ou après cette date, la demande demeurera-t-elle admissible au taux de référence plus bas en vigueur au moment de la soumission initiale ?**

Dans la mesure où la propriété et les emprunteurs n'ont pas changé, le taux de référence en vigueur au moment de la soumission initiale peut encore être utilisé.

- 3. Si un (des) emprunteur(s) obtient(iennent) d'un prêteur une approbation préalable de son (leur) prêt hypothécaire avant la hausse du taux de référence, sera-t-il (seront-ils) toujours admissible(s) au taux de référence plus bas en vigueur au moment de l'approbation préalable s'il(s) n'a (ont) pas signé un accord d'achat avant la date de la hausse du taux ?**

Oui, si le prêteur est lié par un accord exécutoire visant à consentir le prêt hypothécaire, qui a été signé et daté avant la hausse du taux de référence, le taux de référence en vigueur au moment de l'accord peut être utilisé.

- 4. Qu'advient-il si un (des) emprunteur(s) signe(nt) une convention d'achat avant la hausse du taux de référence, mais sans avoir obtenu une approbation préalable d'un emprunteur ?**

Si le prêteur n'est pas lié par un engagement ayant force obligatoire visant à consentir le prêt avant la hausse du taux de référence, le nouveau taux de référence s'applique, même si l'emprunteur a signé une convention d'achat-vente exécutoire avant la hausse du taux de référence.

- 5. Qu'advierait-il si un engagement ayant force obligatoire visant à consentir le prêt était intervenu avec le prêteur « A » au taux de référence plus bas et qu'une nouvelle demande était soumise par la suite par le prêteur « B » après la hausse du taux de référence (le prêteur « B » n'était pas lié par un engagement ayant force obligatoire pour consentir le prêt avant la hausse du taux de référence) ?**

Comme le prêteur « B » n'était pas lié par un engagement ayant force obligatoire visant à consentir le prêt avant la hausse du taux de référence, le nouveau taux de référence s'applique.

- 6. Le nouveau taux de référence sera-t-il applicable aux opérations d'assurance de portefeuille ?**

Oui, tous les prêts qui seront assurés (qu'ils s'agissent d'assurance transactionnelle ou portefeuille) doivent répondre aux critères de qualification énoncés.