

Objet : Mise à jour sur la gestion des défauts de paiement pour soutenir les propriétaires de maison touchés par la hausse des taux d'intérêt

Compte tenu de la hausse des taux d'intérêt, Sagen reconnaît que certains propriétaires de maison peuvent éprouver des difficultés financières en raison d'une augmentation importante des versements hypothécaires. Ces directives fournissent des précisions sur l'utilisation de la prolongation de la période d'amortissement comme option d'aide pour les propriétaires de maison qui font face à cette difficulté en raison du choc des versements hypothécaires découlant de la hausse des taux d'intérêt, que ce soit au moment du renouvellement ou pendant la durée du prêt hypothécaire. Dans le cas des prêts hypothécaires à taux variable (PHTV), les prêteurs sont encouragés à communiquer de façon proactive avec les propriétaires avant le renouvellement de leur prêt hypothécaire. La prolongation de la période d'amortissement procure un soulagement immédiat aux propriétaires en réduisant les versements hypothécaires et en améliorant l'abordabilité globale.

Lignes directrices pour déterminer si un propriétaire a des difficultés financières

Le prêteur doit effectuer une évaluation raisonnable du revenu du propriétaire afin de déterminer les difficultés financières découlant d'un choc de versement causé par une augmentation du taux d'intérêt, tel que défini ci-dessous :

- Le ratio d'amortissement brut de la dette (RABD) actuel du propriétaire dépasse 39 %;
- Le RABD du propriétaire au moment du renouvellement du prêt dépasse 39 %.

Critères :

- La prolongation de la période d'amortissement s'applique aux situations suivantes :
 - Les PHTV et les prêts à taux révisable (PHTR) touchés ou susceptibles d'être touchés par les augmentations des taux d'intérêt pendant la durée du prêt ou au moment du renouvellement;
 - Les PHTV qui nécessitent une réinitialisation de paiement en raison d'une violation du seuil de déclenchement (le solde impayé dépasse 105 % du montant assuré initial);
 - Prêts hypothécaires au renouvellement (peu importe le type de taux).
- La période d'amortissement actuelle (date initiale de rajustement des intérêts moins le temps écoulé) peut être prolongée d'un maximum de 15 ans, jusqu'à concurrence de 40 ans.
- La prolongation de la période d'amortissement est autorisée pour que le RABD ne soit pas inférieur à 39 %.
- Le ratio prêt/valeur effectif doit être supérieur ou égal à 70 % en fonction de la valeur marchande actuelle (le prêteur peut appliquer des politiques internes pour déterminer la valeur marchande actuelle).
- Le revenu du ménage figurant sur la demande de prêt hypothécaire initiale peut être utilisé pour déterminer le RABD, à condition que le prêt hypothécaire ait été contracté au cours des 12 derniers mois. Si la période est supérieure à 12 mois, le prêteur doit obtenir des renseignements à jour sur le revenu et les documents justificatifs.

- Une évaluation de la capacité financière (ECF) n'est pas requise pour déterminer si l'emprunteur a des difficultés financières.
- Une prolongation de la période d'amortissement unique peut être appliquée au prêt hypothécaire. Si une aide subséquente est nécessaire, la demande d'aide doit être transmise à Sagen aux fins d'examen.
- Le cas échéant, les prêteurs peuvent envisager de conseiller aux emprunteurs de passer à un produit à taux fixe.
- Pour les propriétaires de maison qui éprouvent des difficultés à rembourser leur prêt hypothécaire et qui ne répondent pas aux critères relatifs aux difficultés financières susmentionnés, le Programme d'aide aux propriétaires de maison de Sagen continuera d'être offert. Veuillez diriger ces emprunteurs vers Sagen pour un examen plus approfondi.

Les prêteurs peuvent mettre en œuvre ces directives sans l'approbation préalable de Sagen et ces dernières demeureront en vigueur jusqu'à nouvel ordre. La souplesse nécessaire pour rajuster la période d'amortissement en fonction du calendrier initial devrait être permise si le propriétaire devient financièrement capable de la soutenir. Sagen continuera de surveiller et d'évaluer l'incidence de la hausse des taux d'intérêt et pourra ajuster ces directives au besoin.

Toute réclamation future sera assujettie au processus standard de traitement des réclamations de Sagen, y compris l'application par le prêteur de pratiques de crédit hypothécaire raisonnables et prudentes en ce qui a trait à la gestion des défauts de paiement.

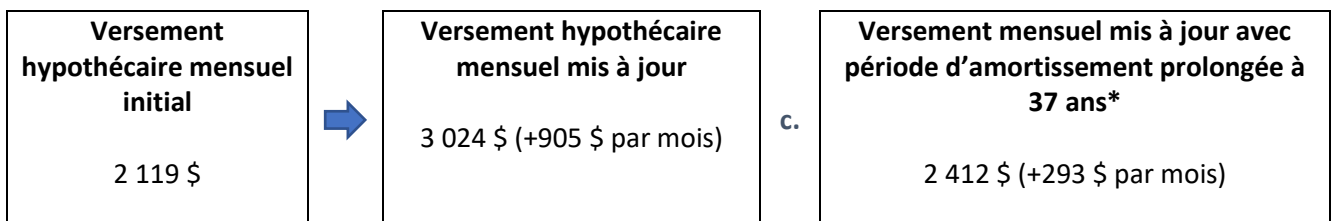
Pour obtenir des renseignements ou du soutien concernant la gestion des défauts de paiement, veuillez communiquer avec le Programme d'aide aux propriétaires de maison de Sagen au 1-800-511-8888 ou par courriel à aideauxproprios@sagen.ca.

Exemples de prolongation de la période d'amortissement de Sagen en raison de difficultés

Voici des exemples où le RABD du propriétaire dépasse 39 % au moment de la mise à jour du versement hypothécaire ou du renouvellement (en raison de l'augmentation des taux d'intérêt). La période d'amortissement est prolongée pour ramener le RABD à 39 %.

Exemple 1 – Prolongation de la période d'amortissement pendant le prêt actuel (PHTV et PHTR)

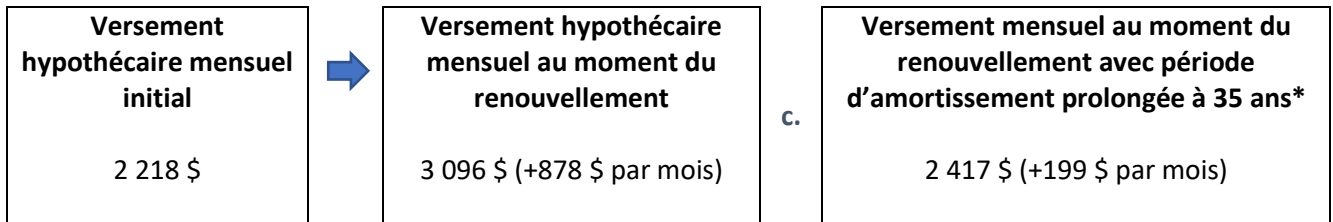
Prêt hypothécaire de 500 000 \$ contracté en janvier 2020 avec un taux variable de 2,00 % sur 5 ans amorti sur 25 ans. Si le versement a été mis à jour en janvier 2023 en fonction du taux actuel de 5,20 % et du solde impayé de 475 000 \$ afin que la période d'amortissement soit conforme au calendrier initial des 22 années restantes, le RABD dépasserait 39 %. Par conséquent, le prêt est admissible à une période d'amortissement prolongée.



*Période d'amortissement de 40 ans – temps écoulé de 3 ans

Exemple 2 – Prolongation de la période d’amortissement au moment du renouvellement (tout type de taux hypothécaire)

Prêt hypothécaire de 500 000 \$ contracté en novembre 2017 avec un taux variable de 2,40 % sur 5 ans amorti sur 25 ans. Le versement est mis à jour au moment du renouvellement en novembre 2022 en fonction du taux actuel de 5,50 % et du solde impayé de 450 000 \$ afin que la période d’amortissement soit conforme au calendrier initial des 20 années restantes. Le paiement mis à jour dépasse le RABD de 39 %. La prolongation de la période d’amortissement à 35 ans ramène le ratio à 39 %.



**Période d’amortissement de 40 ans – temps écoulé de 5 ans*

Questions et réponses

1. Qu’arrive-t-il si le propriétaire ne répond pas aux critères de prolongation de la période d’amortissement?

Si l’emprunteur ne répond pas aux critères énoncés dans les présentes directives, d’autres options d’aide sont offertes dans le cadre du Programme d’aide aux propriétaires de maison de Sagen. Veuillez composer le 1-800-511-8888 ou envoyer un courriel à aideauxproprios@sagen.ca.

2. Quels documents le prêteur doit-il obtenir pour confirmer que les lignes directrices relatives aux difficultés financières sont respectées afin d’appliquer la prolongation de la période d’amortissement?

Les prêteurs ne sont tenus de consigner dans leur dossier que le revenu utilisé pour déterminer le RABD du propriétaire, le RABD et la méthode d’évaluation utilisée pour déterminer la valeur marchande actuelle.

3. Les prêteurs doivent-ils obtenir des documents à jour sur le revenu pour calculer le RABD?

Si le prêt hypothécaire a été contracté dans les 12 mois, au moment de la prolongation de la période d’amortissement, le prêteur peut utiliser le revenu du ménage admissible utilisé lors de l’émission du prêt. Sinon, la confirmation de revenu à jour doit être conservée dans le dossier du prêteur.

4. Les prêteurs sont-ils tenus d’effectuer une évaluation de la capacité financière (ECF) dans le cadre des critères pour appliquer l’option d’aide qui consiste à prolonger la période d’amortissement?

Non. Les prêteurs ne sont pas tenus d’effectuer une ECF dans le cadre de la détermination des difficultés financières.

5. Comment peut-on déterminer le ratio prêt/valeur effectif?

Toute méthode raisonnable pour déterminer la valeur actuelle conformément aux politiques de souscription du prêteur peut être utilisée.

6. La prolongation de la période d'amortissement peut-elle être appliquée pendant la durée du prêt hypothécaire ou seulement au moment du renouvellement?

La prolongation de la période d'amortissement peut être appliquée pendant la durée du prêt hypothécaire ou au moment du renouvellement. Dans la mesure du possible, les prêteurs sont encouragés à communiquer de façon proactive avec les emprunteurs ayant un PHTV pendant la durée du prêt hypothécaire afin de déterminer si une prolongation de la période d'amortissement est une option admissible pour éviter l'impact du choc de versement au moment du renouvellement.

7. Comment la prolongation de la période d'amortissement doit-elle être appliquée?

La prolongation de la période d'amortissement est appliquée en déterminant la période d'amortissement actuelle, en fonction de la date initiale de rajustement des intérêts moins le temps écoulé, puis en additionnant jusqu'à 15 ans (jusqu'à un maximum de 40 ans), afin de ramener le RABD à, mais pas en dessous de 39%..

Exemple : Prêt hypothécaire à taux variable standard avec période d'amortissement de 25 ans

- Date d'émission : Décembre 2020 (date initiale de rajustement des intérêts; période d'amortissement de 25 ans)
- Date de mise à jour du paiement : Décembre 2023 (période d'amortissement restante de 22 ans)
- Période d'amortissement révisée : Période d'amortissement restante (22 ans) + prolongation de 15 ans = période d'amortissement de 37 ans

8. Qu'arrive-t-il si le fait de prolonger la période d'amortissement jusqu'à 15 ans fait en sorte que le RABD de l'emprunteur est inférieur à 39 %?

La période d'amortissement ne doit être prolongée que pour ramener le RABD de l'emprunteur à 39 %.

9. Les prêts assurés en portefeuille dont le ratio prêt/valeur se situe entre 70 % et 80 % sont-ils admissibles?

Oui, à condition que le ratio prêt/valeur effectif soit supérieur à 70 %.

10. Les prêteurs sont-ils tenus de déclarer les prolongations de la période d'amortissement à Sagen?

Non. Les prêteurs ne sont pas tenus de déclarer les cas où une prolongation de la période d'amortissement a été appliquée conformément aux présentes directives.

Si vous avez des questions ou des préoccupations sur la présente mise à jour, n'hésitez pas à communiquer avec votre représentant(e) 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
Annie Carpentier	Vice-présidente, Développement des affaires	905.287.5539	annie.carpentier@sagen.ca
Mark Stamm	Vice-président, Développement des affaires	514.347.5759	mark.stamm@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-présidente Ventes nationales	905.938.7643	carlo.montagnese@sagen.ca

Cordialement,



Debbie McPherson

Sagen

Première vice-présidente, Ventes et marketing

Téléphone : 905.287.5465

Courriel : debbie.mcpherson@sagen.ca