

À partir du 1^{er} octobre 2018

Voici un résumé des changements :

Documentation

Toutes les demandes de prêts hypothécaires exigent maintenant que le demandeur fournisse des relevés bancaires des trois mois les plus récents qui proviennent de son compte d'opérations principal. Le compte d'opérations principal désigne le compte dans lequel la paye est déposée et duquel les paiements de factures et de dettes proviennent.

Nous demandons des relevés bancaires pour :

- nous aider à obtenir un portrait financier complet du client
- découvrir une occasion d'identifier des revenus qui n'ont peut-être pas été pris en compte mais qui pourraient être utilisés et avoir une incidence favorable sur le processus d'évaluation de la demande

Amortissement

- Refinancements : période d'amortissement jusqu'à un maximum de 30 ans¹
- Prêt hypothécaire à taux variable : période d'amortissement jusqu'à un maximum de 30 ans¹
- Prêt assuré : période d'amortissement jusqu'à un maximum de 25 ans¹
- Achats : période d'amortissement supérieure à 30 ans, sous réserve des conditions suivantes :
 - propriétaire-occupant, centre urbain;
 - cote de crédit de 680;
 - le revenu devrait augmenter à un rythme beaucoup plus rapide que l'inflation (p. ex. potentiel élevé de gagner davantage);

¹sous réserve des exigences liées à la cote de crédit.

Revenu

Pension alimentaire ou soutien du conjoint et allocation canadienne pour enfants

- Jusqu'à 100 % peut être utilisé si cela ne représente pas plus de 30 % du revenu total.
- Les paiements doivent continuer pour les 5 prochaines années pour qu'ils soient inclus dans le calcul.
- L'allocation canadienne pour enfants est permise seulement pour les prêts hypothécaires à taux fixe assurés et les prêts hypothécaires conventionnels.

Revenu perçu lors d'un congé de maternité

- 100 % du salaire peut être utilisé à condition que l'individu retourne au travail dans les 90 jours suivant la date de clôture du prêt hypothécaire; autrement, le revenu provenant des prestations d'assurance-emploi est celui qui sera utilisé.

Calcul du revenu locatif

1) Propriété visée avec propriétaire-occupant et logement légalement reconnu et propriété visée sans propriétaire-occupant

Méthode 1
Propriété qui fait l'objet de la demande de prêt hypothécaire
50 % du revenu locatif brut est ajouté au revenu admissible

Propriété visée = propriété qui est hypothéquée.

2) Propriété locative non visée

Méthode 2

Revenu brut locatif
x 65 %
– 100 % C&I
– frais de chauffage (100 \$/mois/unité)
– 100 % frais de copropriété

Propriété non visée désigne une propriété qui ne fait pas l'objet de la demande de prêt hypothécaire en cours mais qui génère un revenu locatif qui peut être utilisé pour rendre une demande admissible.

Revenu locatif net

Caractéristiques du produit

À compter du 1^{er} octobre 2018Avant le 1^{er} octobre 2018

Valeur nette 50 %

- Montant maximal du prêt : 500 000 \$
- Période d'amortissement : jusqu'à 25 ans
- Ratio ATD jusqu'à 65 % avec preuve de revenu à condition d'avoir d'autres sources de revenus probables suffisants pour réduire le ratio ATD à 44 % ou moins
- Propriétaire-occupant, 1 – 4 unités, centre urbain

- Montant maximal du prêt : 400 000 \$
- Période d'amortissement : jusqu'à 35 ans
- Ratio ATD jusqu'à 70 % avec d'autres sources de revenus vérifiables suffisants pour réduire le ratio ATD à 44 %
- Propriétaire-occupant, 1 – 2 unités

Valeur nette 65 %

- Montant maximal du prêt : 500 000 \$
- Période d'amortissement : jusqu'à 25 ans
- Ratio ATD jusqu'à 60 % avec preuve de revenu à condition d'avoir d'autres sources de revenus probables suffisants pour réduire le ratio ATD à 44 % ou moins
- Propriétaire-occupant, 1 – 4 unités, centre urbain

- Montant maximal du prêt : 400 000 \$
- Période d'amortissement : jusqu'à 35 ans
- Ratio ATD jusqu'à 65 % - valeur nette (excluant la valeur nette de la propriété) doit être de 1,5x le montant du prêt, avec confirmation requise
- Propriétaire-occupant, 1 – 2 unités
- Valeur nette
 - Doit être de 1,5x le montant du prêt, avec confirmation requise

Valeur ATD

ATD < 50 %

ATD > 50 %

Doit démontrer une valeur nette positive

La valeur nette doit être de 1,5x le montant du prêt, excluant la propriété visée

Marge de crédit hypothécaire et Trousse du propriétaire

- Jusqu'à 4 unités admissibles - propriétaire-occupant seulement
- Ratios ABD/ATD max. :
 - cote de crédit < 680 : 35/42
 - cote de crédit ≥ 680 : 39/44

- 1 – 2 unités
- Ratios ABD/ATD max. : 32/40

Revenu probable – Pour Valeur nette 50 % et Valeur nette 65 %

Un revenu probable désigne un revenu qui ne peut être prouvé au moyen des méthodes traditionnelles, mais qui peut être utilisé dans les demandes de prêt hypothécaire Valeur nette 50 % et Valeur nette 65 % qui démontrent des ratios d'endettement plus élevés.

Exemples:

- Dépenses partagées avec un conjoint qui n'est pas inscrit sur le titre/prêt hypothécaire
- Soutien financier provenant de membres de la famille
- Revenu d'investissement généré par des actifs financiers importants
- Dépenses couvertes par une entreprise
- D'autres revenus peuvent être pris en compte avec documentation acceptable à l'appui

Remarque : Un revenu probable doit être appuyé par des documents appropriés



Or 2018
Prêteur numéro 1
Soutien au DDA

Pour obtenir de l'aide supplémentaire, veuillez communiquer avec le directeur du développement des affaires B2B Banque de votre région au **1.866.884.9407** ou visitez b2bbanque.com/prets-hypothecaires.

¹La souplesse en matière du service de la dette dépend de la qualité d'ensemble de la demande. ²Veuillez communiquer avec votre Directeur du développement des affaires pour obtenir de l'information spécifique à votre région. Cette communication est destinée exclusivement aux courtiers en prêts hypothécaires agréés, et est à titre d'information seulement. Cette communication n'est pas destinée à la diffusion au grand public. Les prêts hypothécaires sont offerts, administrés et déboursés par B2B Banque et sont inscrits en son nom. [®]B2B BANQUE et la BANQUE AU SERVICE DES COURTIERES sont des marques déposées de B2B Banque. Toutes les demandes de prêt hypothécaire font l'objet d'une approbation de crédit. Certaines conditions s'appliquent.

Réservé aux conseillers à titre d'information