

IMMEUBLES COLLECTIFS

SCHL IMMEUBLES COLLECTIFS – DROITS ET PRIMES



EN BREF

L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL aide les prêteurs agréés à consentir du financement assuré à des taux d'intérêt comparables à ceux dont bénéficient généralement les emprunteurs qui versent une mise de fonds plus importante. La prime est généralement plus que compensée par les économies réalisées en raison du taux d'intérêt réduit. Le barème complet des droits et des primes est présenté ci-après.

Droits de demande

Les droits de demande sont perçus en fonction du nombre de logements ou de lits et doivent être payés par le prêteur dès la présentation de la demande. Si la demande est rejetée par la SCHL ou retirée par le prêteur, la SCHL conservera une portion des droits (minimum de 10 %) correspondant, selon elle, au travail effectué et aux ressources utilisées pour traiter et évaluer la demande. Si la SCHL a délivré une attestation d'assurance, elle conservera la totalité du droit de demande. Le droit peut être ajouté au montant du prêt assuré. Toute modification apportée au prêt après la délivrance de l'attestation d'assurance entraîne des droits postérieurs à l'approbation.

Primes d'assurance

La prime d'assurance prêt hypothécaire, y compris toutes les surprimes applicables, est une charge initiale payable par le prêteur qui représente ce qu'il en coûte au total pour assurer un prêt hypothécaire. La prime, qui peut être ajoutée au montant du prêt hypothécaire, n'est pas remboursable (la taxe de vente provinciale ne peut pas être ajoutée au montant du prêt assuré). Si des avances échelonnées sont accordées, la prime est payable à la SCHL par le prêteur à mesure que les fonds sont versés.

	Droit de demande de base (supérieur à 2 avances)	Droit de demande de base (jusqu'à 2 avances)
Immeubles de cinq logements ou plus	200 \$ par logement/lit	150 \$ par logement ou 100 \$ par lit
Pour la première tranche de (nombre de logements ou lits)	100 logements ou lits	100 logements ou lits
Ensuite	100 \$ par logement ou par lit	100 \$ par logement ou par lit
Jusqu'à concurrence de	55 000 \$ par prêt	50 000 \$ par prêt
Droit additionnel s'appliquant aux avances approuvées par la SCHL	350 \$ par avance (à compter de la troisième)	S.O. (deux avances sont autorisées)
Droit supplémentaire pour les espaces non résidentiels, lorsque le montant du prêt se rapportant à ces espaces est supérieur à 100 000 \$	0,30 % de la partie du prêt se rapportant aux espaces non résidentiels	0,30 % de la partie du prêt se rapportant aux espaces non résidentiels

Logements locatifs ordinaires

Rapport prêt-valeur	Logements locatifs du marché	
	RBR atteint	RBR non atteint
65 % ou moins	2,60 %	3,25 %
70 % ou moins	2,85 %	3,75 %
75 % ou moins	3,35 %	4,25 %
80 % ou moins	4,35 %	5,00 %
85 % ou moins	5,35 %	6,00 %

Logements pour étudiants ou chambres individuelles

Rapport prêt-valeur	Logements locatifs du marché	
	RBR atteint	RBR non atteint
65 % ou moins	3,35 %	4,00 %
70 % ou moins	3,85 %	4,50 %
75 % ou moins	4,35 %	5,00 %
80 % ou moins	5,10 %	5,75 %
85 % ou moins	6,10 %	6,50 %

Résidences pour personnes âgées ou ensembles de logements avec services de soutien

Rapport prêt-valeur	Logements locatifs du marché	
	RBR atteint	RBR non atteint
65 % ou moins	4,10 %	4,75 %
70 % ou moins	4,60 %	5,25 %
75 % ou moins	5,10 %	5,75 %
80 % ou moins	5,85 %	6,25 %
85 % ou moins	6,60 %	7,00 %

APH Select

RBR atteint

Total des points (indépendamment du RPV)	Prime
Minimum de 50 points	3,80 %
Minimum de 70 points	3,30 %
Minimum de 100 points	2,55 %

RBR non atteint

Total des points (indépendamment du RPV)	Prime
Minimum de 50 points	4,05 %
Minimum de 70 points	3,55 %
Minimum de 100 points	2,80 %

RBR atteint / RBR non atteint

Il y a deux barèmes pour chaque modèle d'hébergement selon que le RBR (revenu brut réel) est respecté ou non au moment de la première avance en vertu du prêt assuré. Le RBR est atteint lorsque les niveaux de loyer utilisés pour la souscription du prêt ont été atteints.

Surprimes

Les surprimes suivantes peuvent s'appliquer :

prolongation de la période d'amortissement : 0,25 % pour chaque tranche de cinq ans au-delà de 25 ans, jusqu'à un maximum de 40 ans (ne s'applique pas à l'APH Select);

espaces non résidentiels : 1 % de la portion du prêt se rapportant aux espaces non résidentiels;

prêts hypothécaires de second rang : 0,50 % du solde du prêt de premier rang seulement.

Remise de prime en cas de refinancement d'un prêt déjà assuré par la SCHL

Pour un prêt de refinancement, la prime correspond à la prime intégrale exigible pour un immeuble locatif sur le montant total du prêt (solde du prêt hypothécaire existant plus les nouveaux fonds empruntés).

L'emprunteur pourrait avoir droit à une remise de prime si la demande de refinancement se rapporte à un prêt assuré par la SCHL depuis sept ans ou moins.

La remise ne s'applique pas aux surprimes pour prêts hypothécaires de second rang, et une prime minimale s'applique.

Délai écoulé depuis la transaction précédente	Remise (% de la prime initiale)
1 an ou moins	75 %
2 ans ou moins	70 %
3 ans ou moins	60 %
4 ans ou moins	50 %
5 ans ou moins	40 %
6 ans ou moins	30 %
7 ans ou moins	20 %

Remise sur la prime d'efficacité énergétique

Une remise sur la prime d'efficacité énergétique continuera d'être offerte pour les emprunteurs qui soumettent des demandes dans le cadre de l'APH pour les logements du marché ou de l'assouplissement de l'APH avant le 7 mars 2022. Après le 7 mars 2022, des primes réduites et d'autres incitatifs seront offerts aux emprunteurs dans le cadre de l'APH Select. Pour en savoir plus, visitez la [page Web de l'APH Select](#).

Pour de plus amples renseignements sur les droits et les primes, les documents à fournir et les produits pour immeubles collectifs, veuillez consulter le feuillet d'information approprié.

