

Options moins connues offertes par la SCHL

Par Leo St. Germain



Bien que la plupart des propriétaires d'immeubles d'habitation connaissent généralement les avantages de l'assurance-prêt et les conditions de prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les nombreuses options de financement moins connues offertes par la SCHL pourraient leur être utiles.

SCHL et biens commerciaux

Bien que la SCHL n'assure pas directement les prêts visant des biens commerciaux comme les immeubles à bureaux et les centres de vente au détail, la SCHL permet qu'un maximum de 20 % de la surface utile d'une propriété collective soit occupé à des fins commerciales. Par exemple, si un immeuble d'habitation génère des revenus provenant d'un dépanneur ou de locaux à bureaux loués, ces

revenus peuvent être inclus dans les recettes totales de la propriété tant que le dépanneur ou les locaux à bureaux n'occupent pas plus de 20 % de la surface utile totale. Cependant, si cet espace commercial occupe une surface excédant 20 % de la propriété, la SCHL assurera le prêt, mais ne permettra pas que ces revenus soient ajoutés au total des recettes. Selon le montant du prêt, cette situation pourrait ne représenter aucun problème particulier.

Supplément de la SCHL

La SCHL permet que des prêts existants assurés par la SCHL soient refinancés selon un ratio maximal du prêt en fonction de la valeur de 65 %, imposant toutefois une prime de 1,75 % seulement sur les nouveaux fonds. Bien que la période d'amortissement existante doive être maintenue, ce programme est avantageux si un prêt est échu et que le propriétaire désire accroître légèrement le montant du prêt à un coût minimal.

SCHL et deuxièmes hypothèques

La SCHL assurera les deuxièmes hypothèques jusqu'au renouvellement du terme de la première hypothèque existante, que le prêt soit assuré ou non par la SCHL. Lors du renouvellement du terme, les première et deuxième hypothèques sont combinées en un seul nouveau premier prêt assuré par la SCHL jusqu'à concurrence de 85 % Du ratio du prêt en fonction de la valeur et une nouvelle période d'amortissement de 25 ans ou plus est établie.

Une deuxième hypothèque assurée par la SCHL permet d'augmenter le montant du prêt existant pendant le terme plutôt que d'attendre l'échéance de la première hypothèque, une situation avantageuse dans un

contexte de taux d'intérêt en hausse. Cependant, il faut noter que la prime de la SCHL est imposée sur le montant combiné du premier et du deuxième prêt.

SCHL et refinancement de la première hypothèque

Un premier prêt hypothécaire existant, qu'il soit assuré ou non par la SCHL, peut être refinancé, et tous les fonds nouveaux et existants sont garantis pour une nouvelle première hypothèque jusqu'à concurrence de 85 % de la valeur de la propriété. La prime de la SCHL s'applique alors au prêt dans son intégralité selon le ratio du prêt en fonction de la valeur. Cependant, si le prêt existant est assuré par la SCHL, cette dernière offre un rabais de la prime pouvant aller jusqu'à 75 % de la prime originale au cours de la première année, et jusqu'à 20 % au cours de la septième année pour compenser la nouvelle prime chargée.

Réparations et améliorations des immobilisations au moyen d'un prêt assuré par la SCHL

La SCHL assurera des prêts contractés pour apporter des améliorations aux immobilisations jusqu'à concurrence de 85 % de la valeur de la propriété avant les améliorations, en supposant que les revenus de location existants ne changent pas, ou 75 % de la valeur de la propriété rénoverée en tenant compte des revenus de location prévus si l'immeuble est en grande partie ou entièrement vide et que les améliorations prévues entraîneront une augmentation permanente des loyers. Dans ce dernier cas, le prêt peut être augmenté jusqu'à concurrence de 85 % de la valeur de la propriété rénoverée à la suite de la stabilisation des loyers pendant au moins 1 an.

Options moins connues offertes par la SCHL

Par Leo St. Germain

Autrement, la période de stabilisation peut être éliminée moyennant une surprime de 0,25 %.

Prêt à taux variable assuré par la SCHL

La SCHL autorise les prêts à taux variable pour les termes d'au moins cinq ans et lors du renouvellement des termes ultérieurs. Le taux variable ne peut pas excéder le taux maximal établi, lequel doit se situer dans l'échelle des taux d'intérêt actuels des prêts à terme du marché. Ces prêts peuvent être avantageux lorsque les taux sont à la baisse ou qu'un remboursement anticipé est prévu.

Leo St. Germain exerce les fonctions de vice-président pour le Groupe financement immobilier de la Société financière MCAP à Toronto. Il est responsable du consentement, de la structuration et de la conclusion des prêts assurés par la SCHL pour différents investisseurs, exploitants et gestionnaires d'immeubles collectifs. Il s'occupe également des prêts conventionnels qui ne sont pas consentis par la SCHL.

MCAP est membre de la Federation of Rental-Housing Providers of Ontario. Pour toute question, communiquez avec M. St. Germain par téléphone au 416-847-3870 ou courriel à l'adresse leo.stgermain@mcap.com.