

AVANTAGE DÉCAISSÉ PROGRESSIF^{MC}

Le programme **Avantage Décaissé Progressif** répond aux besoins des emprunteurs qui envisagent de construire une nouvelle maison ou d'entreprendre des rénovations majeures dans leur propriété existante. Que votre propriété de rêve soit bâtie par le constructeur ou auto-construite, vous pouvez bénéficier du programme **Avantage Décaissé Progressif de Canada Guaranty**.

Type de transactions

- Achat.
- Admissible au transfert.

N.B.: Prêts aux constructeurs inéligibles.

Amortissement

- Maximum 25 ans; ou
- Maximum 30 ans dans le cas d'un propriétaire occupant si le RPV est supérieur à 80 % et que l'emprunteur est soit : (i) acheteur d'une première propriété ou (ii) acheteur d'une propriété nouvellement construite.

Normes de pointage de crédit

- Antécédents de crédit solide requis.

Rapport prêt-valeur (RPV)

- Maximum 95 % RPV pour achat : 1 à 2 logements
 - Prix d'achat $\leq$ 500 000 \$: Minimum 5 % de mise de fonds requise.
 - Prix d'achat > 500 000 \$: Minimum 5 % de mise de fonds requise sur les premiers 500 000 \$ du prix d'achat et une mise de fond additionnelle de 10 % sur la portion du prix excédant les 500 000 \$.
- Maximum 90 % RPV pour achat : 3 à 4 logements

N.B. : Le ratio prêt-valeur (RPV) maximum est sous réserve de modification des conditions du marché local de l'habitation.

Type de propriété

- La valeur de la propriété doit être inférieure à :
 - 1 000 000 \$ si le RPV $\leq$ 80 %; ou
 - 1 500 000 \$ si le RPV > 80 %.
- Maximum 4 logements dont l'un doit être occupé par le propriétaire.
- Propriétés unifamiliales et semi-détachées.
- Les maison préfabriquées et modulaires.*

Types de taux d'intérêt

- Prêts hypothécaires à taux fixe, variable standard, variable plafonné et à taux référencé.
- L'emprunteur doit être admissible avec le taux d'intérêt correspondant au plus élevé des taux suivants : taux hypothécaire contractuel plus 2 % ou 5,25 %.

Normes pour les propriétés bâties par constructeur

- Le titre du terrain doit être au nom de l'emprunteur avant ou à la date de clôture de la transaction.
- L'entrepreneur et la maison doivent être accréditées auprès d'une association de garantie de maisons neuves approuvée par Canada Guaranty.

* Les maison préfabriquées et modulaires suivent un processus d'inspection et de décaissements distinct, selon les étapes suivantes :

- *Premier déboursé (inspection requise) : comprend les coûts de préparation du terrain, additionnés au coût du terrain, moins le montant de la mise de fonds.*
- *Deuxième déboursé : équivaut à 100 % du coût de l'unité lors de la livraison.*
- *Troisième et quatrième déboursés : déterminés selon le pourcentage d'avancement des travaux établi à la suite d'une inspection.*

Normes pour les propriétés auto-construites

- Lorsque le propriétaire agit comme entrepreneur général de la construction/rénovation de sa propriété, le pourcentage de chaque contrat en sous-traitance ne doit pas dépasser 50 % du coût total de la construction/rénovation.

Conditions d'admissibilité de l'emprunteur

- La mise de fonds doit provenir des propres ressources, d'un don d'un membre de la famille proche ou de toute source non liée comprenant les prêts, marges de crédit ou cartes de crédit personnels. Les mensualités d'endettement doivent être incluses dans le calcul de l'amortissement total de la dette (ATD).
- Sous le Programme Avantage Améliorations, les revenus de location provenant des suites en cours de construction peuvent être ajoutés au revenu annuel brut de l'emprunteur aux fins de service de la dette. Le revenu de location doit être confirmé par une étude du loyer économique fait par un évaluateur accrédité.
- Aucun tiers ou garant non-occupant.
- Ratios d'endettement maximal : ABD de 39 % / ATD de 44 %

Service de Base (Géré par le prêteur)

- Le prêteur commande une évaluation de la liste des évaluateurs agréés de Canada Guaranty.
- Le prêteur commande des inspections et autorise des décaissements progressifs selon les politiques établies par le prêteur.

Service Complet (Géré par l'assureur)

- Canada Guaranty commande l'évaluation de la liste des évaluateurs agréés.
- Canada Guaranty commande toutes les inspections nécessaires et autorise les déboursés.
- Canada Guaranty paiera pour un maximum de 4 inspections dans le cadre du programme.

Documentation requise

- Le titre du terrain doit être au nom de l'emprunteur avant ou à la date de clôture de la transaction.
- Le prêteur doit obtenir les plans, les devis des coûts, les contrats ainsi que les permis de construction.
- Le prêteur révisé la disponibilité du financement de la construction par rapport à la cédule des décaissements et gère le manque à gagner.
- Le prêteur est responsable de la gestion des retenues.

Taux de prime

Ratio prêt/valeur	Prime standard	Prime additionnelle	> 25 Ans amort. Prime standard	> 25 Ans amort. Prime additionnelle
$\leq$ 65 %	0.60 %	0.60 %		
65.01 % – 75 %	1.70 %	5.90 %		
75.01 % – 80 %	2.40 %	6.05 %		
80.01 % – 85 %	2.80 %	6.20 %	3.00 %	6.40 %
85.01 % – 90 %	3.10 %	6.25 %	3.30 %	6.45 %
90.01 % – 95 %	4.00 %	6.30 %	4.20 %	6.50 %

N.B. : Les primes d'assurance prêt hypothécaire ne sont pas remboursables.