

# REFINANCEMENT POUR L'AJOUT DE LOGEMENTS ACCESSOIRES

Le refinancement de logements accessoires permet aux propriétaires actuels d'ajouter des suites légales à leur résidence.

## Type de transactions

- Refinancement pour rénovations.
- Admissible à la portabilité de la prime.
- Les avances seront gérées par le processus des avances progressives. Les inspections sont requises avant le déboursé. Afin d'être éligible aux avances progressives, le montant de l'amélioration doit être supérieur à 10 % de la valeur améliorée.

## Amortissement

- Maximum 30 ans.

## Normes de pointage de crédit

- Solides antécédents de crédits exigés.

## Ratio prêt valeur (RPV)

- Maximum 90 % RPV pour refinancement avec l'ajout de logements accessoires.

## Taux d'intérêts

- 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 %.

## Types de propriétés

- La valeur maximale de la propriété doit être inférieure à 2 000 000 \$.
- Les emprunteurs doivent être déjà propriétaire.
- 4 unités maximum suivant l'ajout des logements accessoires. 1 unité doit être occupé par l'emprunteur ou quelqu'un qui est lié par alliance, par union de fait ou par un lien de filiation au sens de la loi, sans être assujéti à un paiement de loyer.
- Les unités nouvellement construites doivent être conformes au zonage et aux réglementations.
- La propriété ne doit pas être utilisée comme location à court terme.

## La valeur de prêt

- La valeur du prêt est le moindre de :
  - La valeur incluant les améliorations, ou
  - Le coût des améliorations ajouté à la valeur telle quelle (actuelle).

## Admissibilité de l'emprunteur

- Critères de souscription standard.
- Ratio d'endettement maximal : ABD 39 % / ATD 44 %
- Toute dette existante garantie d'une charge collatérale ou standard sur la propriété peut être consolidé en un prêt hypothécaire assuré.
- Le refinancement peut être augmenté jusqu'à 3 000 \$ afin de couvrir les coûts comme celles reliés aux pénalités ou autres frais.
- L'emprunteur doit avoir l'intention de construire des unités légales supplémentaires.
- Le financement ne doit pas excéder le coût du projet total.
- Les emprunteurs sont admissibles à l'ajout de logements accessoires légaux sous le programme Avantage Nouveau Départ<sup>MC</sup> et Avantage Autonome<sup>MC</sup>.



**CANADA  
GUARANTY**

*Le service que vous méritez,  
par des gens de confiance.*

Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty  
1, rue Toronto, bureau 400, Toronto, ON M5C 2V6  
[www.canadaguaranty.ca](http://www.canadaguaranty.ca)

Numéro Principal 866.414.9109  
Centre National de Souscription 877.244.8422

Tous produits d'assurance hypothécaire sont souscrits par la Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty.

Mise à jour : 03/2025

# REFINANCEMENT POUR L'AJOUT DE LOGEMENTS ACCESSOIRES

Le refinancement de logements accessoires permet aux propriétaires actuels d'ajouter des suites légales à leur résidence.

## Revenu de location

- Le revenu de location doit être confirmé par une étude du loyer économique fait par un évaluateur accrédité et approuvé par Canada Guaranty.
- Les revenus de location provenant des suites légales en cours de construction peuvent être ajouté au revenu annuel brut de l'emprunteur aux fins de service de la dette.

## Service de base (Géré par le prêteur)

- Canada Guaranty demande une évaluation à partir de la liste d'évaluateurs approuvés.
- Le prêteur ordonne des inspections et autorise les déboursés conformément à la politique établie du 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.

## Critères logements accessoires

- Avant l'avance initiale du prêt, le prêteur doit obtenir un permis de construction valide (ou l'équivalent municipal) confirmant ainsi son intention de construire des logements accessoires légaux.
- Un certificat d'occupation (ou l'équivalent municipal ou un professionnel qualifié avec une assurance responsabilité) doit être obtenu pour confirmer que la construction du logement accessoire est terminée avant l'avance final.
- Le prêteur doit fournir des plans et des contrats confirmant les travaux à effectuer et l'emprunteur doit fournir ses coordonnées au moment de la soumission initiale du prêt chez Canada Guaranty. Une évaluation complète sera commandée par Canada Guaranty.
- Si la valeur de la propriété est le moins élevée que les montants suivants :
  - La valeur incluant les améliorations, ou
  - Le coût des améliorations ajouté à la valeur telle quelle (actuelle).
- Les améliorations doivent avoir pour but la construction d'une ou plusieurs unités. Toutes modifications apportées à l'unité existante n'est autorisée que si nécessaire pour compléter la ou les nouvelles unités.
- L'achèvement des travaux doit être vérifié par des inspections effectuées par un évaluateur.
- Tout changement apporté au plan suivant l'approbation initiale doit être divulgué à Canada Guaranty et fera l'objet d'une soumission.

## Documentation requise

- Documentation standard.
- Le prêteur doit obtenir la confirmation de l'emprunteur que la propriété ne sera pas utilisée comme location à court terme.

## Taux de prime

Ratio prêt/valeur	Prime standard	Prime additionnelle*	> 25 Ans amort. Prime standard	> 25 Ans amort. Prime additionnelle*
</= 65 %	0.60 %	0.60 %	0.80 %	0.80 %
65.01% – 75 %	1.70 %	5.90 %	1.90 %	6.10 %
75.01% – 80 %	2.40 %	6.05 %	2.60 %	6.15 %
80.01% – 85 %	2.80 %	6.20 %	3.00 %	6.40 %
85.01% – 90 %	3.10 %	6.25 %	3.30 %	6.45 %

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

\* Pour les prêts hypothécaires existants assurés par CG qui sont refinancés, une surprime s'applique aux nouveaux fonds, à condition que les exigences de transférabilité de la prime soient respectées.



**CANADA  
GUARANTY**

*Le service que vous méritez,  
par des gens de confiance.*

Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty  
1, rue Toronto, bureau 400, Toronto, ON M5C 2V6  
[www.canadagaranty.ca](http://www.canadagaranty.ca)

Numéro Principal 866.414.9109  
Centre National de Souscription 877.244.8422

Tous produits d'assurance hypothécaire sont souscrits par la Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty.

Mise à jour : 03/2025