

La nouvelle demande uniforme de prêt résidentiel

Linda Laramy, Directrice des Services clients, SIRVA Mortgage

Ce que les employeurs doivent savoir

La demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) est un document normalisé qui a été approuvé par l'Agence fédérale de financement du logement, à l'usage des prêteurs qui acceptent des demandes de prêts hypothécaires résidentiels aux États-Unis. Bien que le formulaire actuel soit utilisé depuis plus de deux décennies, l'utilisation d'un nouveau format sera obligatoire à compter du 1^{er} mars 2021. Quels sont les changements ? Pourquoi ont-ils été apportés ? Quel sera l'incidence de la révision substantielle de la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) sur les acheteurs de logements ? Les informations suivantes répondront à ces questions pour les organisations dont les employés auront besoin d'un prêt hypothécaire afin de se réinstaller ou déménager aux États-Unis.

Ce que les employeurs doivent savoir

- *Pourquoi la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) a-t-elle été remaniée ?*
- *Qui a participé au remaniement ?*
- *Quelles modifications ont été apportées à la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) ?*
- *Quel est l'incidence des changements de la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) sur les employés ?*

Pourquoi la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) a-t-elle été remaniée ?

La demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) a été remaniée afin d'aider les prêteurs à recueillir les informations pertinentes relatives aux demandes de prêt et afin de soutenir le passage de l'industrie à un processus d'origination de prêts numérisés. De nouvelles questions sur l'historique financier sont à présent incluses afin d'éviter que le prêteur ne soit

surpris par des éléments susceptibles d'influer sur la décision de souscription, plus tard dans le processus. Comme le processus de prêt hypothécaire peut être complexe, le remaniement avait aussi pour objectif d'améliorer l'efficacité de l'expérience de l'emprunteur.

Qui a participé au remaniement ?

Les prêteurs et les fournisseurs de solutions technologiques ont participé au processus de remaniement avec Fannie Mae et Freddie Mac, en partageant le processus actuel d'origination de prêts, le flux de données et la manière dont la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) est généralement utilisée. Les agences gouvernementales de logement (FHA, VA et USDA-RD) ont également apporté leur contribution concernant leurs besoins en matière de données, ainsi que d'autres organismes, notamment le Bureau de protection financière des consommateurs, les compagnies d'assurance hypothécaire et les groupes de consommateurs ; ces organismes ont aussi fait part de leurs commentaires sur plusieurs versions proposées de la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) remaniée.

Les ébauches de la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) remaniée ont été soumises à huit séries d'essais d'utilisation avec les emprunteurs, les responsables du traitement des prêts hypothécaires, les souscripteurs et les responsables des prêts. L'équipe du projet a également présenté en avant-première la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) remaniée lors de différentes réunions et conférences du secteur.

Les objectifs du remaniement étaient les suivants :

- La collecte d'informations pertinentes pour la prise de décision en matière de souscription de prêts
- Mise à jour du format physique et de la présentation afin d'améliorer la collecte d'informations et la facilité d'utilisation du formulaire
- La collecte d'informations démographiques plus complètes, actuellement requise par la Home Mortgage Disclosure Act de janvier 2018 (loi sur la divulgation des hypothèques résidentielles)

Quelles modifications ont été apportées à la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) ?

La nouvelle demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) est numérique et plus facile à utiliser. Elle permet aux emprunteurs d'initier des demandes à leur propre rythme, guidés par des invites intuitives tout au long du processus. [Le formulaire](#) a également été mis à jour afin de satisfaire aux besoins de l'emprunteur moderne. Les champs ajoutés comprennent l'adresse e-mail de la personne, son adresse internationale, son numéro de téléphone portable et son service militaire, tandis que quelques demandes obsolètes, comme les années de scolarité, ont été supprimées.

Un changement remarquable est l'ajout d'un addendum pour les célibataires. Auparavant, certains États exigeaient que ces informations soient recueillies sur les addenda portant sur l'union civile/partenariat domestique. Il s'agit désormais d'une norme dans le cadre de la nouvelle demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) et elle est requise chaque fois qu'un emprunteur indique qu'il est célibataire. Le formulaire demande s'il y a une autre personne dans le ménage qui a des droits bien définis en matière de biens immobiliers, comme un partenaire ou un individu dans un mariage de fait.

La nouvelle demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) comprend 94 nouveaux points de données à obtenir, ce qui porte le nombre total de champs à 236. Bien que cela puisse sembler long, le nouveau formulaire est dynamique ; les questions sont ajustées en fonction des réponses fournies. Les champs ont également été remaniés afin de créer un flux plus naturel, ce qui permet aux consommateurs de remplir la demande en moins de temps. Le formulaire permet aux emprunteurs d'indiquer quelles sections de la demande ne sont pas applicables. Toutefois, la longueur du document peut varier de 10 à 21 pages, selon le nombre d'emprunteurs et les sections qu'ils doivent remplir. Deux emprunteurs mariés, ayant des informations financières communes, peuvent s'attendre à ce que la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) comporte en moyenne 15 pages.

Quel est l'incidence des changements de la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) sur les employés ?

Le format et la mise en page de la nouvelle demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) sont conçus pour être plus faciles à utiliser et pour offrir un aspect général plus net. Le formulaire recueille également davantage d'informations démographiques sur les employés, ce qui permet au prêteur de fournir des rapports gouvernementaux plus précis sur ces données démographiques afin de favoriser l'égalité des chances en matière de prêt. Il sera important pour les prêteurs d'informer les employés sur ces points et sur tous les changements apportés à la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA), notamment s'ils ont financé un logement dans le passé. Les organismes, qui réinstallent ou qui déménagent des employés aux États-Unis, bénéficieront d'un partenariat avec un prêteur ayant fait preuve d'expertise, de programmes hypothécaires innovants et ayant reçu une formation approfondie sur le nouveau format de la demande de prêt résidentiel uniforme (URLA).

Les conseillers hypothécaires de SIRVA ont reçu une formation approfondie sur l'utilisation du nouveau formulaire de demande de prêt résidentiel uniforme (URLA) et sont parfaitement prêts à soutenir les personnes mutées et les cessionnaires qui ont besoin d'obtenir un financement afin d'acheter un logement aux États-Unis. Veuillez nous contacter à l'adresse MortgageClientServices@sirva.com pour obtenir plus d'informations ou pour savoir comment nous pouvons aider vos employés.

Contributeurs :

Cheryl Pfaffenberger, directrice des services à la clientèle, SIRVA

Lisa Marie DeSanto. Responsable, marketing de contenu

Pour plus d'informations, veuillez voir [la clause de non-responsabilité du blog de SIRVA](#).