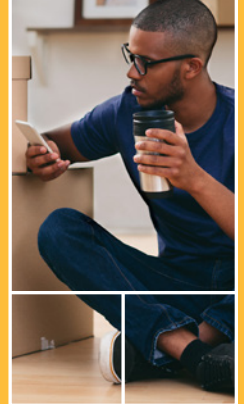


Programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété



RENDRE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ PLUS ABORDABLE

L'Incitatif à l'achat d'une première propriété vient en aide aux acheteurs d'une première habitation admissibles. Il réduit leurs mensualités hypothécaires, sans accroître leur fardeau financier.

FAITS SAILLANTS

Prêt hypothécaire avec participation de 5 % ou 10 %

L'Incitatif permettra aux acheteurs d'une première propriété admissibles qui ont le montant minimal de mise de fonds requis pour obtenir un prêt hypothécaire assuré de demander au gouvernement du Canada de financer une partie de l'achat au moyen d'une forme de prêt hypothécaire avec participation.

Pour l'achat d'une maison existante, un Incitatif de 5 % est offert. Pour l'achat d'une maison neuve, un Incitatif de 5 % ou 10 % pourrait être offert aux acheteurs admissibles. L'Incitatif plus élevé vise à encourager la construction résidentielle pour répondre, dans une certaine mesure, aux pénuries de logements au Canada, en particulier dans nos plus grandes villes.

Réduction des versements hypothécaires mensuels

L'Incitatif permet aux acheteurs d'une première propriété de réduire leur versement hypothécaire mensuel sans augmenter le montant qu'ils doivent épargner pour la mise de fonds.

Il n'est pas nécessaire de faire de remboursements réguliers, l'Incitatif ne porte pas intérêt et l'emprunteur peut rembourser le montant de l'Incitatif en tout temps, sans pénalité pour remboursement anticipé.

VOYONS UN CAS PRÉCIS



Anita désire acheter une maison neuve d'un montant de 400 000 \$.

Anita a économisé la mise de fonds minimale requise de 20 000 \$ (5 % du prix d'achat).

Aux termes de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété, Anita peut demander un montant de 40 000 \$ sous forme de prêt hypothécaire avec participation (10 % du coût d'une habitation neuve).

Le montant qu'Anita doit emprunter et ses dépenses mensuelles sont ainsi réduits.

Les versements hypothécaires d'Anita sont donc de 228 \$ de moins par mois ou 2 736 \$ de moins par année.

Qu'advient-il si le revenu annuel admissible d'Anita est de 83 125 \$?

Pour avoir droit à l'Incitatif à l'achat d'une première propriété, Anita doit acheter une maison coûtant 350 000 \$ ou moins.

Anita doit toujours verser la mise de fonds minimale de 5 % du prix d'achat (17 500 \$), puisée dans ses propres économies, et peut demander un prêt hypothécaire avec participation de 35 000 \$ (10 % du coût d'une maison neuve).

Les versements hypothécaires d'Anita seraient donc de 200 \$ de moins par mois ou de 2 401 \$ de moins par année.

ADMISSIBILITÉ ET EXIGENCES

Acheteurs d'une première habitation

Au moins un des propriétaires doit être un acheteur d'une première propriété, ce qui est considéré comme suit :

- N'a jamais acheté de propriété avant
- Divorcé ou séparé de son conjoint de fait (même si l'acheteur ne répond pas aux autres critères s'appliquant aux acheteurs d'une première propriété)
- Au cours des quatre dernières années, l'acheteur n'a pas occupé une maison dont lui-même ou son conjoint(e) ou conjoint(e) de fait actuel était le propriétaire

IMPORTANT : Il est possible que vous ou votre conjoint soyez admissible à l'Incitatif (si vous êtes mariés ou conjoints de fait) selon le critère relatif aux 4 dernières années, même si vous avez déjà été propriétaire d'un logement.

Occupation

L'Incitatif vise à aider les accédants à la propriété à acheter leur première maison avec l'intention d'y habiter. Les immeubles de placement ne sont pas admissibles.

Assurance prêt hypothécaire

Les prêts hypothécaires doivent être admissibles à l'assurance prêt hypothécaire de Canada Guaranty, de la SCHL ou de Sagen. Le prêt hypothécaire de premier rang doit représenter plus de 80 % de la valeur de la propriété. Il est assujetti à une prime d'assurance prêt hypothécaire.

La prime sera calculée selon le rapport prêt-valeur du prêt hypothécaire de premier rang seulement, c'est-à-dire le montant du prêt de premier rang divisé par le prix d'achat. Le montant de l'Incitatif est inclus dans la mise de fonds totale.

Les primes d'assurance prêt hypothécaire peuvent être assujetties à des taxes provinciales.

Admissibilité de l'emprunteur

Citoyens canadiens, résidents permanents ou résidents non permanents autorisés à travailler au Canada.

Exigence relative au revenu

Le revenu total admissible ne doit pas dépasser un seuil maximal dépendant du marché de l'habitation. Pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Toronto, de Vancouver et de Victoria, le revenu total admissible maximal est de 150 000 \$ par année. Pour tous les autres marchés de l'habitation, le revenu total admissible maximal est de 120 000 \$ par année. Le revenu est assujéti aux exigences établies à cet égard par les prêteurs et les assureurs prêts hypothécaires.

Types de propriété

Les propriétés résidentielles admissibles sont :

- maisons neuves
- maisons existantes
- maisons mobiles neuves ou existantes

Les propriétés résidentielles peuvent comprendre de 1 à 4 logements.

Types de propriétés résidentielles :

- maisons unifamiliales
- maisons jumelées
- duplex
- triplex
- quadruplex
- maisons en rangée
- logements en copropriété

IMPORTANT : La propriété doit être située au Canada. Elle doit être habitable et accessible à l'année.

INCITATIF PAR TYPE DE PROPRIÉTÉ

Type de propriété	Incitatif (%)
Maison neuve	5 % ou 10 %
Maison existante	5 %
Maisons mobiles neuves ou existantes	5 %

Mise de fonds minimale

Pour les propriétés de 1 à 2 logements, 5 % de la première tranche de 500 000 \$ de la valeur d'emprunt et 10 % du reste de la valeur d'emprunt, provenant de sources traditionnelles de mise de fonds. Pour les propriétés de 3-4 unités, la mise de fonds minimale est de 10 % de la valeur d'emprunt, provenant de sources traditionnelles de mise de fonds.

Mise de fonds maximale

Pour l'Incitatif de 10 %, la mise de fonds maximale correspond à 9,99 %. Pour l'Incitatif de 5 %, la mise de fonds maximale correspond à 14,99 %

Sources traditionnelles de mise de fonds

Une mise de fonds traditionnelle provient par exemple des économies de l'emprunteur, d'un retrait ou de la liquidation d'un régime enregistré d'épargne-retraite (REER), fonds empruntés sur des actifs éprouvés ou d'un don non remboursable fait par un proche parent.

Sources non traditionnelles de mise de fonds

Une source de mise de fonds non traditionnelle, comme un prêt personnel non garanti ou une marge de crédit non garantie, servant à satisfaire aux exigences relatives à la mise de fonds minimale **n'est pas admissible** dans le cadre de ce programme.

Rapport prêt-valeur

Le rapport prêt-valeur du prêt hypothécaire de premier rang doit être supérieur à 80 %.

Ratio prêt-revenu

Le montant combiné du prêt hypothécaire et de l'Incitatif ne doit pas dépasser un seuil maximal dépendant du marché de l'habitation. Pour les RMR de Toronto, de Vancouver et de Victoria, le rapport prêt-revenu maximal est de 4,5. Pour tous les autres marchés de l'habitation, le rapport maximal est de 4,0.

Le montant de la prime d'assurance prêt hypothécaire n'est pas inclus dans ce calcul.

Amortissement de la dette

Le seuil maximal dépend des exigences imposées par les prêteurs et des politiques de l'assureur prêt hypothécaire, et ne s'applique qu'au prêt hypothécaire de premier rang.

Sûretés

L'Incitatif constitue un prêt hypothécaire de second rang sur le titre de propriété; aucun paiement de capital n'est nécessaire, le prêt ne porte pas intérêt et le terme maximal est de 25 ans. L'Incitatif donne lieu à une forme de réalisation d'avoir propre.

Remboursements

Obligation de rembourser : L'accédant à la propriété devra rembourser le montant de l'Incitatif après 25 ans ou à la vente de la propriété, selon la première occurrence. L'acheteur peut également rembourser le montant de l'Incitatif au complet en tout temps, sans pénalité pour remboursement anticipé. Le refinancement du prêt hypothécaire de premier rang n'entraînera pas le remboursement de l'Incitatif, bien que certains prêteurs puissent exiger que l'Incitatif soit remboursé en cas de refinancement.

Calcul du remboursement : Le 1^{er} juin 2022, le gouvernement du Canada a modifié le calcul du remboursement de l'Incitatif dans le cadre du programme et limitera sa participation à l'appréciation ou à la dépréciation d'une habitation au moment du remboursement jusqu'à un montant maximal de gain ou de perte de 8 % par année (non composé) sur le montant de l'Incitatif à compter de la date de l'avance jusqu'au moment du remboursement.

Cela signifie que, si un propriétaire-occupant reçoit un Incitatif de 5 % (ou 10 %) de la valeur initiale de l'habitation, il doit rembourser au gouvernement 5 % (ou 10 %) de la valeur marchande de l'habitation au moment du remboursement, jusqu'à concurrence d'un montant maximal de remboursement égal à :

i) lorsque la valeur de l'habitation s'est appréciée, l'Incitatif majoré d'un gain maximal de 8 % par année pour le gouvernement (non composé) sur le montant

de l'Incitatif à compter de la date de l'avance jusqu'au moment du remboursement; ou

ii) lorsque la valeur de l'habitation s'est dépréciée, l'Incitatif moins une perte annuelle maximale de 8 % pour le gouvernement (non composée) sur le montant de l'Incitatif à compter de la date de l'avance jusqu'au moment du remboursement.

En cas d'appréciation, le calcul du remboursement de l'Incitatif est rétroactif à la date de mise en œuvre du programme (c.-à-d. le 2 septembre 2019).

Dans le cas d'une dépréciation, le calcul du remboursement de l'Incitatif s'applique à tous les propriétaires qui ont signé un prêt hypothécaire avec participation à compter du 1^{er} juin 2022. Pour plus de clarté, si un propriétaire-occupant a signé un prêt hypothécaire avec participation avant cette date, il doit rembourser au gouvernement 5 % (ou 10 %) de la valeur marchande de l'habitation au moment du remboursement.

CALENDRIER DU PROGRAMME

Le programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété du Canada a été lancé en septembre 2019. Le 3 mai 2021, l'admissibilité à ce programme a été élargie pour les RMR de Toronto, de Vancouver et de Victoria, telles que définies par Statistique Canada.

Le 1^{er} juin 2022, le gouvernement du Canada a modifié les conditions de remboursement de l'Incitatif afin de limiter le montant payable au gouvernement dans le cadre de sa participation au programme.

Afin d'aider un plus grand nombre de Canadiens et Canadiennes à acheter leur première habitation, le budget de 2022 a annoncé la prolongation de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété jusqu'au 31 mars 2025.

Le présent document est un simple aide-mémoire. Des conditions supplémentaires peuvent s'appliquer et les informations peuvent changer en tout temps. Le programme ne peut être appliqué rétroactivement aux propriétaires-occupants qui ont déjà acheté une propriété et conclu la transaction.

