

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

QUESTIONS ET RÉPONSES



Un chez-soi d'abord

1. Le programme canadien d'Incitatif à l'achat d'une première propriété (IAPP) offre un Incitatif pouvant aller jusqu'à 10 % pour une construction neuve. Comment définit-on une construction neuve?

Les constructions neuves comprennent toutes les habitations qui n'ont jamais été occupées.

2. Si l'assureur du prêt hypothécaire exige une mise de fonds minimale de 10 %, l'acheteur est-il toujours admissible à un Incitatif de 10 % pour une construction neuve?

Le rapport prêt-valeur (RPV) du prêt hypothécaire de premier rang (qui tient compte de la contribution de l'emprunteur à la mise de fonds plus l'Incitatif) doit être supérieur à 80 %. Ainsi, lorsque les assureurs hypothécaires exigent une mise de fonds minimale supplémentaire supérieure aux 5 % habituels, l'Incitatif maximal auquel a droit l'emprunteur doit être réduit à 5 % pour les maisons neuves.

3. Les maisons mobiles/usinées sont-elles admissibles à l'Incitatif?

Oui, les maisons mobiles ou usinées neuves ou existantes sont admissibles à un Incitatif maximal de 5 %. La maison mobile ou la maison usinée peut être située sur un terrain appartenant au propriétaire ou sur un terrain loué.

4. Qu'est-ce qu'une maison usinée?

Une maison usinée est une maison qui est fabriquée hors site dans une usine, puis transportée et assemblée sur le chantier. Un exemple typique d'une maison usinée est une maison modulaire, qui est construite en « modules » dans une usine hors site, puis assemblée sur le chantier pour former une maison complète.

5. Qu'arrive-t-il en cas de retard de la date de clôture qui entraîne le dépassement de la date de clôture maximale permise?

La date de clôture maximale pour une maison existante est de 6 mois à compter de l'approbation de l'Incitatif, et de 18 mois dans le cas d'une construction neuve. En cas de retard dans la date de clôture prévue, la demande devra être présentée de nouveau. Toute approbation préalable de l'Incitatif sera honorée dans la mesure où les exigences d'admissibilité du programme IAPP sont toujours respectées. En tous cas, la date de clôture ne peut pas dépasser le 31 mars, 2024.

6. L'Incitatif est-il offert pour les habitations situées sur les terres des Premières Nations ou des terres autochtones?

Oui, l'Incitatif est offert pour les habitations situées sur les terres des Premières Nations ou des terres autochtones, sous réserve des exigences concernant la sûreté de prêt établies par l'administrateur du programme et des politiques de l'assureur hypothécaire concerné.

7. Le budget de 2019 comprend une nouvelle mesure offerte dans le cadre du Régime d'accèsion à la propriété (RAP) pour les retraits effectués après 2019 par les particuliers qui vivent une rupture de mariage ou d'union de fait. Étant donné que les conditions d'admissibilité des acheteurs d'une première propriété du programme IAPP reflètent celles du RAP, cette mesure sera-t-elle offerte uniquement en 2020 dans le cadre du programme IAPP?

Les personnes qui vivent une rupture de mariage ou d'union de fait seront considérées comme des acheteurs d'une première maison admissibles aux fins de l'admissibilité au programme IAPP à compter du lancement du programme, le 2 septembre 2019.

8. Le prêteur est-il tenu de vérifier que l'acheteur en est à sa première propriété?

Pour être admissible au programme IAPP, au moins un acheteur doit attester qu'il achète une première propriété en fournissant directement au prêteur une copie signée de l'Attestation, consentement et avis de confidentialité dans le cadre du programme IAPP du Canada. Le prêteur doit conserver le document signé au dossier, conformément aux politiques de l'assureur hypothécaire concerné.

9. Comment fonctionne la règle de la période de quatre ans?

La période de quatre ans commence le 1^{er} janvier de la quatrième année précédant le versement de l'Incitatif et se termine 31 jours avant la date à laquelle l'Incitatif est versé. Par exemple, si l'Incitatif est versé le 1^{er} novembre 2019, la période de quatre ans commence le 1^{er} janvier 2015 et se termine le 30 septembre 2019.

À titre d'illustration :

Année 1 2015	Année 2 2016	Année 3 2017	Année 4 2018	Année 5 2019
1^{er} janvier, 2015 (Période de quatre ans commence)				30 septembre, 2019 (Période de quatre ans commence)
				1^{er} novembre, 2019 (Incitatif peut être versé)

10. Les acheteurs d'une propriété admissibles à l'Incitatif à l'achat d'une première propriété (IAPP) pourront-ils également bénéficier d'autres programmes d'aide à la mise de fonds offerts par un organisme gouvernemental?

Les programmes d'aide à la mise de fonds offrent habituellement une aide à la mise de fonds sous la forme d'un prêt remboursable qui est utilisé par l'acheteur afin de satisfaire aux exigences minimales de mise de fonds pour l'achat d'une propriété.

Pour être admissible au programme IAPP, l'acheteur doit satisfaire aux exigences minimales de mise de fonds provenant de sources traditionnelles comme l'épargne, le retrait ou la liquidation d'un régime enregistré d'épargne-retraite (REER) ou un don en argent non remboursable d'un membre de la famille immédiate ou d'un proche.

Les sources de mise de fonds non traditionnelles, qui peuvent comprendre des prêts personnels ou des marges de crédit non garantis et des prêts remboursables d'un organisme gouvernemental, ne sont pas admissibles pour satisfaire aux exigences minimales de mise de fonds dans le cadre du programme IAPP.

En termes simples, lorsque l'aide à la mise de fonds d'un organisme gouvernemental prend la forme d'un prêt remboursable et qu'elle sert à satisfaire aux exigences minimales de mise de fonds, l'acheteur n'est pas admissible au programme IAPP.

- 11. Si l'acheteur satisfait aux exigences minimales de mise de fonds de sources traditionnelles et est admissible à l'Incitatif, peut-il également bénéficier d'autres programmes gouvernementaux d'aide à la mise de fonds en même temps?**

Si l'acheteur satisfait aux exigences minimales de mise de fonds de sources traditionnelles et est admissible à l'Incitatif, il peut également compléter la mise de fonds au moyen de sources non traditionnelles, sous réserve des politiques de l'assureur hypothécaire concerné. Veuillez noter que le rapport prêt-valeur (RPV) maximum doit être supérieur à 80 %.

- 12. L'Incitatif est-il considéré comme une source de mise de fonds traditionnelle ou non traditionnelle?**

L'Incitatif est une forme de prêt hypothécaire avec participation qui est remboursable après 25 ans ou à la vente de la propriété, selon la première éventualité. L'Incitatif est considéré comme un complément à la mise de fonds après avoir satisfait aux exigences minimales de mise de fonds provenant de sources traditionnelles.

- 13. L'Incitatif peut-il être utilisé pour l'achat d'une résidence secondaire ou de vacances?**

Non. Pour être admissible à l'Incitatif dans le cadre du programme IAPP, la propriété visée doit être destinée à l'occupation par le propriétaire comme résidence principale de l'emprunteur.

- 14. Qu'arrive-t-il si les critères d'admissibilité de l'acheteur de la propriété après l'approbation (p. ex., revenu, rapport prêt-revenu) dépassent les critères d'admissibilité du programme IAPP?**

Lorsqu'un changement survient entre le moment de l'approbation initiale de l'Incitatif et le versement de l'Incitatif et qu'il dépasse les critères d'admissibilité du programme IAPP, la demande doit être soumise à nouveau et sera subséquemment refusée. Dans des cas d'exception, l'administrateur du programme pourrait considérer un appel relativement à la décision concernant la demande.

- 15. Si l'un des acheteurs répond aux critères d'admissibilité du programme IAPP et que son époux ou conjoint de fait est déjà propriétaire d'une propriété, le prêt hypothécaire peut-il être transféré pour l'achat d'une nouvelle propriété et les acheteurs sont-ils admissibles à l'Incitatif?**

Si au moins un acheteur est acheteur d'une première propriété admissible, un prêt hypothécaire peut être transféré pour faciliter l'achat d'une nouvelle propriété et l'acheteur peut être admissible à l'Incitatif, sous réserve des exigences d'admissibilité habituelles du programme IAPP. En outre, toutes les politiques habituelles du prêteur et de l'assureur hypothécaire s'appliquent en ce qui concerne les demandes de transfert.

- 16. Si l'emprunteur a reçu un Incitatif et souhaite transférer son prêt hypothécaire à une nouvelle propriété, peut-il également transférer sa prime d'assurance prêt hypothécaire pour économiser de l'argent?**

Bien qu'un transfert entraîne le remboursement de l'Incitatif, un emprunteur peut bénéficier de tout produit de transfert offert par l'assureur hypothécaire concerné, y compris tout avantage lié à la prime d'assurance prêt hypothécaire.

- 17. Si l'emprunteur décide d'acheter une nouvelle propriété, peut-il transférer l'Incitatif avec son prêt hypothécaire de premier rang?**

Un transfert dans le cadre du programme IAPP sera considéré comme une vente, ce qui nécessitera le remboursement de l'Incitatif.

- 18. L'emprunteur peut-il louer sa propriété s'il a reçu un Incitatif dans le cadre du programme IAPP?**

Pour être admissible au programme IAPP, la propriété doit être destinée à l'occupation par le propriétaire comme résidence principale de l'emprunteur.

- 19. Un emprunteur peut-il transférer son prêt hypothécaire de premier rang à une autre institution financière sans avoir à rembourser l'Incitatif?**

Oui, un prêt hypothécaire de premier rang peut être transféré à une autre institution financière sans entraîner le remboursement l'Incitatif. Dans certains cas, des frais juridiques supplémentaires peuvent être associés au transfert d'un prêt hypothécaire de premier rang lorsqu'un prêt hypothécaire avec participation (« Incitatif ») est enregistré relativement à la propriété.

- 20. À qui doit s'adresser un emprunteur qui veut rembourser volontairement l'Incitatif?**

L'emprunteur doit composer le numéro associé à l'Incitatif à l'achat d'une première propriété : 1-877-884-2642.

- 21. Les commissions de courtage immobilier ou autres coûts peuvent-ils être déduits du produit de la vente avant le calcul du remboursement de l'Incitatif?**

Lorsqu'un remboursement est déclenché par la vente de la propriété, le montant de l'Incitatif doit être fondé sur la valeur marchande de la propriété au moment de la vente, laquelle serait généralement étayée par le prix d'achat indiqué dans la convention d'achat-vente. S'il s'agit d'une vente avec lien de dépendance avec l'emprunteur, celui-ci doit obtenir une évaluation indépendante effectuée par un évaluateur immobilier dûment qualifié.

En cas de divergence d'opinions sur la valeur, l'administrateur du programme se réserve le droit d'obtenir, à ses propres frais, une évaluation par un tiers indépendant pour s'assurer que l'évaluation reflète la juste valeur marchande.

Par conséquent, les commissions de courtage immobilier et autres coûts engagés ne peuvent être déduits du produit de la vente qu'après que toutes les obligations de l'emprunteur (y compris le remboursement de l'Incitatif) aient été payées.

22. L'administrateur du programme doit-il être informé avant que des rénovations soient entreprises?

L'emprunteur n'a pas besoin d'informer l'administrateur du programme avant d'entreprendre des rénovations dans sa propriété. Il est toutefois recommandé que l'emprunteur tienne compte du coût et des avantages des rénovations prévues, car l'administrateur du programme participera à toute appréciation de la valeur marchande au moment du remboursement de l'Incitatif.

23. Qu'arrive-t-il si l'emprunteur n'a pas assez de fonds pour rembourser le prêt hypothécaire de premier rang et l'Incitatif au moment de la vente de sa propriété?

L'administrateur du programme collaborera avec les emprunteurs qui éprouvent des difficultés financières, ce qui peut comprendre une prolongation ou une modification des exigences de remboursement.

24. Au moment de rembourser l'Incitatif, l'emprunteur doit-il obtenir une évaluation?

En cas de remboursement déclenché par la vente de la propriété, le montant de l'Incitatif doit être fondé sur la juste valeur marchande de la propriété au moment de la vente, laquelle serait généralement étayée par le prix d'achat indiqué dans la convention d'achat-vente. S'il s'agit d'une vente avec lien de dépendance avec l'emprunteur, l'emprunteur doit obtenir une évaluation indépendante effectuée par un évaluateur immobilier dûment qualifié.

Dans le cas d'un remboursement volontaire anticipé ou lorsque le remboursement est déclenché par l'expiration de la période de 25 ans, le montant de l'Incitatif doit être déterminé en fonction de la juste valeur marchande de la propriété. Le cas échéant, l'emprunteur doit obtenir une évaluation par un tiers indépendant effectuée par un évaluateur immobilier dûment qualifié.

En cas de divergence d'opinions sur la valeur, l'administrateur du programme se réserve le droit d'obtenir, à ses propres frais, une évaluation par un tiers indépendant pour s'assurer que l'évaluation reflète la juste valeur marchande.

25. Les prêteurs doivent-ils fournir des rapports sur les prêts en souffrance à l'administrateur du programme?

Les exigences de déclaration standard des prêts en souffrance prévues dans les politiques de l'assureur hypothécaire s'appliquent au prêt hypothécaire de premier rang assuré. Les prêteurs n'ont pas d'autres exigences à respecter en matière de rapport en ce qui concerne l'Incitatif. Toutefois, l'administrateur du programme doit être informé de tout recours légal portant sur le prêt hypothécaire de premier rang.

26. La présence d'un Incitatif inscrit en deuxième rang a-t-elle une incidence sur la capacité du prêteur d'assurer la gestion d'un défaut sur le prêt hypothécaire de premier rang?

En ce qui concerne la gestion des cas de défaut, les prêteurs peuvent continuer d'exercer leurs activités selon les paramètres existants établis en vertu de leurs politiques respectives et ceux établis par l'assureur hypothécaire concerné. Il n'est pas nécessaire d'informer l'administrateur du programme de toute mesure de gestion des cas de défaut prise par le prêteur de premier rang. Toutefois, l'administrateur du programme doit être informé de tout recours légal portant sur le prêt hypothécaire de premier rang.

27. La présence de l'Incitatif dans le cadre du programme IAPP, qui est inscrit au deuxième rang, aura-t-elle une incidence sur la capacité d'un prêteur de titriser le prêt assuré?

Non, l'existence de l'Incitatif inscrit au deuxième rang n'aura aucune incidence sur la capacité du prêteur de titriser le prêt assuré.

28. L'Incitatif sera-t-il inscrit dans le dossier de crédit de l'emprunteur?

Non, l'Incitatif ne sera pas inscrit dans le dossier de crédit de l'emprunteur. Toutefois, l'Incitatif sera inscrit sur le titre de propriété.

29. Le prêt hypothécaire Incitatif est-il assuré?

Non, l'Incitatif n'est pas assuré comme un prêt hypothécaire. Seul le prêt hypothécaire de premier rang est assuré par l'assureur hypothécaire concerné.

30. Dans le cas des prêts achat avec améliorations, si l'Incitatif a déjà été versé et que le prêteur apprend que le propriétaire n'effectuera pas une partie ou la totalité des améliorations proposées, l'assureur du prêt hypothécaire doit-il être informé?

Si le prêteur apprend que le propriétaire n'effectuera pas les améliorations proposées, l'assureur hypothécaire concerné doit en être informé immédiatement. L'administrateur du programme s'entendra alors directement avec le propriétaire pour recouvrer le trop-perçu.

