

Questions et réponses



Pour demander un support de substitution, veuillez communiquer avec nous à :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Veillez noter que la date limite pour soumettre une nouvelle demande dans le cadre de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété (IAPP) du Canada était le 21 mars 2024.

1. L'IAPP n'est plus offert. Quelle sera l'incidence sur les acheteurs d'une habitation dont la demande au titre de l'IAPP est déjà approuvée?

Les changements n'ont aucune incidence sur les acheteurs d'une habitation dont la demande au titre de l'IAPP est déjà approuvée. Ces derniers devraient avoir reçu la confirmation de l'approbation de leur prêteur et avoir obtenu les documents et instructions concernant le programme.

2. Quand l'administrateur du programme cessera-t-il d'approuver des demandes au titre de l'IAPP?

Les demandes reçues au plus tard le 21 mars 2024 ont été traitées par l'administrateur du programme.

L'administrateur du programme n'accordera aucune nouvelle approbation après le 31 mars 2024.

3. L'administrateur du programme acceptera-t-il des changements après l'approbation?

Oui. Pour les demandes approuvées, l'administrateur du programme continuera de traiter les demandes de changements après l'approbation, conformément aux directives énoncées dans le Manuel des politiques opérationnelles du programme. Le manuel se trouve sur le site Web de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété du Canada.

Une augmentation du pourcentage de l'IAPP (de 5 à 10 % pour les logements neufs) sera considérée comme un nouvel engagement; par conséquent, ce changement après l'approbation ne sera pas permis après le 21 mars 2024.

4. Qu'advient-il des demandes qui nécessitent l'approbation d'avances échelonnées après le 31 mars, date de fin du programme IAPP?

Dans le cas d'avances échelonnées versées pour la construction d'une habitation, l'incitatif sera versé en même temps que la dernière avance au titre du prêt de premier rang assuré. La condition à respecter est que l'habitation doit être achevée ou presque achevée conformément aux politiques du prêteur et de l'assureur hypothécaire concernés.

Étant donné que chaque avance doit être approuvée par l'assureur hypothécaire, ce dernier doit également demander une nouvelle approbation de l'IAPP chaque fois qu'une avance est accordée.

Si l'IAPP a été approuvé au plus tard le 31 mars 2024, ce processus n'est pas touché par la date de fin du programme.

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 respectés et que la nouvelle date de clôture ne dépasse pas 18 mois après la date de fin du programme (le 21 septembre 2025).

6. 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.

7. Qu'arrive-t-il si un changement apporté aux critères d'admissibilité de l'acheteur après l'approbation (p. ex., revenu, rapport prêt-revenu) dépasse 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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 de 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 est enregistré relativement à la propriété.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

Le refinancement du prêt hypothécaire de premier rang n'entraîne pas le remboursement de l'Incitatif. Toutefois, si l'emprunteur est tenu de rembourser l'Incitatif par le prêteur en raison d'un refinancement, le prêteur devra établir la juste valeur marchande de la propriété. Dans ce cas, l'administrateur du programme acceptera la valeur de la propriété établie par le prêteur dans les 90 jours suivant l'évaluation. Le prêteur doit fournir une preuve écrite officielle de la valeur acceptée de la propriété pour l'utiliser à des fins de remboursement.

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.

17. 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.

18. L'existence d'un prêt hypothécaire avec participation garantissant un incitatif, qui est inscrit au deuxième rang, a-t-elle une incidence sur la capacité du prêteur à gérer les cas de défaut pour 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.

19. La présence du prêt hypothécaire avec participation garantissant 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 d'un prêt hypothécaire avec participation garantissant l'Incitatif, qui est inscrit au deuxième rang, n'aura aucune incidence sur la capacité du prêteur à titriser le prêt assuré.

20. 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, le prêt hypothécaire avec participation garantissant l'Incitatif sera enregistré sur le titre de propriété.

21. 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.

22. 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.

23. Pourquoi n'a-t-on pas établi de critères de limite de gain et de perte au début du programme?

L'IAPP a été créé pour aider les personnes au Canada à acheter leur première habitation. Les critères de limite de gain et de perte sont ajoutés à titre d'assouplissement supplémentaire conformément à l'intention du programme, comme il a été annoncé dans le budget de 2022.

24. Quand les changements sont-ils entrés en vigueur ?

- Le gain maximal pour le gouvernement du Canada en cas d'appréciation de la juste valeur marchande est rétroactif à la date de mise en œuvre du programme IAPP (c.-à-d. le 2 septembre 2019).
- La perte maximale pour le gouvernement du Canada en cas de dépréciation ne s'appliquera qu'aux emprunteurs qui ont signé leur prêt hypothécaire avec participation (PHP) à la date d'entrée en vigueur du 1^{er} juin 2022 ou après.

25. J'ai déjà signé mon entente de Prêt Hypothécaire avec Participation (PHP) et la SCHL procède maintenant à l'instauration d'une perte maximale pour le gouvernement. En quoi ce cela me touchera-t-il ?

Cela ne vous touchera pas, car la mise en œuvre de la perte maximale n'est pas rétroactive et n'entrera en vigueur que pour les nouvelles ententes sur les PHP signées à compter du 1^{er} juin 2022.