



Incitatif à l'achat d'une première propriété

FICHE D'INFORMATION DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE AVEC PARTICIPATION

INTRODUCTION

L'Incitatif est remboursable après 25 ans ou à la vente de la propriété, selon la première éventualité. En cas de remboursement déclenché par la vente de la propriété, l'emprunteur doit informer l'administrateur du programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété (le **programme IAPP**) en avance et obtenir son approbation de la juste valeur marchande de l'habitation. L'emprunteur peut aussi choisir de rembourser volontairement le montant total de l'Incitatif **en tout temps**, sous réserve que l'administrateur du programme donne son approbation de la juste valeur marchande indiquée sur le rapport d'évaluation. D'autres événements survenant pendant le terme de l'Incitatif peuvent déclencher un remboursement.

Le 1^{er} juin 2022, le calcul du remboursement de l'Incitatif en vertu de l'IAPP a été modifié pour limiter la participation de l'administrateur du programme 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 qu'en vertu du calcul du remboursement de l'Incitatif, l'emprunteur doit rembourser à l'administrateur du programme un pourcentage de la valeur marchande de l'habitation au moment du remboursement égal au pourcentage (c.-à-d. 5 % ou 10 %) de la valeur initiale de l'habitation utilisée pour déterminer l'Incitatif, 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 (non composé) sur le montant de l'Incitatif à compter de la date de l'avance jusqu'au moment du remboursement;
- (ii) lorsque la valeur de l'habitation s'est dépréciée, l'Incitatif moins une perte annuelle maximale de 8 % (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 ci-dessus est rétroactif à la date de mise en œuvre de l'IAPP (c.-à-d. le 2 septembre 2019).

En cas de dépréciation, le calcul du remboursement de l'Incitatif ci-dessus s'applique à tous les emprunteurs qui ont signé un prêt hypothécaire avec participation à compter

du 1^{er} juin 2022. Pour plus de clarté, si un emprunteur a signé un prêt hypothécaire avec participation avant cette date et que l'habitation a connu une dépréciation, il doit alors rembourser à l'administrateur du programme un pourcentage de la valeur marchande de l'habitation au moment du remboursement égal au pourcentage (c.-à-d. 5 % ou 10 %) de la valeur initiale de l'habitation utilisée pour déterminer l'Incitatif.

L'administrateur du programme participera à toute appréciation ou dépréciation selon les modalités susmentionnées, peu importe les dépenses qu'a faites l'emprunteur pour améliorer la propriété.

L'acheteur est aussi responsable du paiement des frais d'administration tels que les coûts reliés à l'évaluation de l'habitation au moment du remboursement, les coûts pour la gestion en cas de défaut et les frais de quittance de l'Incitatif.

QU'EST-CE QUI DÉCLENCHE LE REMBOURSEMENT?

- L'Incitatif est remboursable après 25 ans ou à la vente de la propriété
- Vous pourriez devoir rembourser l'Incitatif lors de certaines circonstances reliées à une dissolution d'une relation/rachat de la part d'un coemprunteur, à une exigence du prêteur dans le cas d'un refinancement, etc. Veuillez contacter FTHBI@cmhc-schl.gc.ca pour des précisions ou des conseils si vous effectuez des changements.

Remarque : Le montant du remboursement est basé sur la valeur de la propriété au moment du remboursement. Vous pourriez considérer de rembourser votre incitatif avant d'entreprendre des améliorations importantes à votre propriété puisque celles-ci augmenteront la valeur de votre habitation.

PROCESSUS DE REMBOURSEMENT

1. Avis

L'emprunteur (ou son avocat/notaire) doit communiquer avec l'administrateur du programme pour l'aviser de son intention de rembourser. L'administrateur du programme

peut être contacté par téléphone (1-877-884-2642) ou par courriel (FTHBI@cmhc-schl.gc.ca) pour obtenir des instructions supplémentaires.

2. Évaluation de la propriété

L'emprunteur doit fournir à l'administrateur du programme la documentation justifiant la valeur marchande actuelle de la propriété au moment du remboursement (c.-à-d. une convention d'achat-vente ou une évaluation conforme aux exigences du programme).

a) Remboursement volontaire anticipé et remboursement au bout de la période de 25 ans

Le montant de l'Incitatif doit être déterminé en fonction de la **juste valeur marchande** de la propriété. Une évaluation par un tiers indépendant effectuée par un évaluateur immobilier dûment qualifié doit être obtenue au moment du remboursement.

Comment choisir un évaluateur immobilier qualifié pour compléter une évaluation indépendante?

L'évaluateur doit être membre en règle d'une association professionnelle canadienne fiable et reconnue, détenir un titre professionnel (Ordre des évaluateurs agréés du Québec, Institut canadien des évaluateurs, Association nationale des évaluateurs immobiliers du Canada) et être couvert par une assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et les omissions. Le rapport doit être préparé conformément aux normes de l'industrie (utilisation obligatoire des gabarits ou formulaires de l'ICE ou OEAQ) et doit répondre aux exigences décrites dans le *Manuel des politiques opérationnelles* de l'IAPP (annexe A : Mandat des évaluateurs)¹.

b) Vente de la propriété

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

¹ Une version simplifiée de la liste de vérification du rapport d'évaluation peut aussi être trouvée ici : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/place-to-call-home/fthbi/fthbi-appraisal-checklist-fr.pdf>

indiqué dans la convention d'achat-vente. S'il s'agit d'une vente avec lien de dépendance avec l'emprunteur, il faut 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.

3. Examen

L'administrateur du programme fera l'examen de la documentation fournie et soumettra une facture contenant les instructions de paiement à l'emprunteur.

4. Quittance

Une fois le paiement effectué en entier, l'administrateur du programme travaillera avec l'emprunteur (ou son avocat/notaire) en accordance avec les lois municipales/provinciales pour compléter la quittance du prêt hypothécaire avec participation.

Veillez aviser l'administrateur du programme au plus tard 10 jours avant le remboursement (ou la date de clôture).

EXEMPLES DE CALCUL DU REMBOURSEMENT**

Scénario 1 : Augmentation de la valeur marchande – Achat d'une maison existante (participation de 5 %) – Montant de la participation à la mise de fonds dû lorsque l'habitation est vendue après 5 ans :

Information	Montant
Valeur initiale de l'habitation	400 000 \$
Incitatif (valeur initiale de l'habitation [400 000 \$] x 5 %)	20 000 \$
Juste valeur marchande à la vente de l'habitation	480 000 \$
Montant de la participation à la mise de fonds*	4 000 \$
* Le gain de l'administrateur du programme sera le moindre des deux :	
(i) le montant de la participation à la mise de fonds :	
→ (juste valeur marchande [480 000 \$] – valeur initiale de l'habitation [400 000 \$]) x 5 % = 4 000 \$	
OU	
(ii) le montant maximum du gain sur la participation à la mise de fonds :	
→ (Incitatif [20 000 \$] x 8 % x 5 ans) = 8 000 \$	
Montant à rembourser à l'administrateur du programme	24 000 \$
→ Incitatif (20 000 \$), PLUS montant de la participation à la mise de fonds (4 000 \$)	
(plus les frais additionnels dus au moment du remboursement, le cas échéant)	

Scénario 2 : Diminution de la valeur marchande – Achat d'une maison existante (participation de 5 %) – Montant de la participation à la mise de fonds dû lorsque l'habitation est vendue après 5 ans :

Information	Montant
Valeur initiale de l'habitation	400 000 \$
Montant de l'Incitatif (valeur initiale de l'habitation [400 000 \$] x 5 %)	20 000 \$
Juste valeur marchande à la vente de l'habitation	330 000 \$
Montant de la participation à la mise de fonds*	- 3 500 \$
* La perte de l'administrateur du programme sera le moindre des deux :	
(i) le montant de la participation à la mise de fonds :	
→ (juste valeur marchande [330 000 \$] – valeur initiale de l'habitation [400 000 \$]) x 5 % = - 3 500 \$	
OU	
(ii) le montant maximum de la perte sur la participation à la mise de fonds :	
→ (Incitatif [20 000 \$] x -8 % x 5 ans) = - 8 000 \$	
Montant à rembourser à l'administrateur du programme	16 500 \$
→ Incitatif (20 000 \$) PLUS le montant de la participation à la mise de fonds (-3 500 \$)	
(plus tous les frais additionnels dus au moment du remboursement, le cas échéant)	

** Remarque :

- Ces exemples supposent que l'acheteur est en règle aux termes du programme IAPP et du prêt hypothécaire avec participation et que tous les frais dus par l'acheteur à l'administrateur du programme ont été payés jusqu'ici.
- Les exemples sont fournis à titre indicatif seulement. Toutes les valeurs immobilières et les prix des maisons utilisées dans ces exemples ne sont pas un indicateur de la façon dont la valeur des propriétés est prévue.
- Le scénario 2 ci-dessus décrit le calcul du remboursement de l'Incitatif en cas de dépréciation, qui s'applique aux emprunteurs qui ont signé un prêt hypothécaire avec participation à compter du 1^{er} juin 2022. Toutefois, si un emprunteur a signé un prêt hypothécaire avec participation avant cette date, il doit alors rembourser à l'administrateur du programme un pourcentage de la valeur marchande de l'habitation au moment du remboursement égal au pourcentage (c.-à-d. 5 % ou 10 %) de la valeur initiale de l'habitation utilisée pour déterminer l'Incitatif. Veuillez communiquer avec l'administrateur du programme si vous avez besoin de renseignements supplémentaires.

