

Gouvernement du Canada
**Incitatif à l'achat
d'une première
propriété**

TROUSSE D'INFORMATION
SUR UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE
À PARTICIPATION



Un chez-soi d'abord

ACHETEUR : VOUS DEVEZ LIRE, IMPRIMER ET SIGNER LA PRÉSENTE TROUSSE D'INFORMATION ET, PAR LA SUITE, APPORTER LA TROUSSE D'INFORMATION SIGNÉE LORSQUE VOUS VOUS PRÉSENTEZ AU BUREAU DE VOTRE PRÊTEUR/COURTIER HYPOTHÉCAIRE POUR DEMANDER VOTRE PREMIER PRÊT HYPOTHÉCAIRE ASSURÉ DE MÊME QU'AU CABINET DE VOTRE AVOCAT/NOTAIRE POUR SIGNER LES DOCUMENTS DE CLÔTURE.

La présente trousse d'information a pour but d'énoncer les modalités générales sur la façon dont le programme Incitatif à l'achat d'une première propriété (« IAPP ») du gouvernement du Canada peut vous aider à acheter une propriété.

L'IAPP est accordé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL »), en sa qualité d'administrateur du programme IAPP (l'« **administrateur du programme** »), conformément à l'article 57 de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada), afin d'aider les acheteurs admissibles d'une première habitation à acheter une propriété.

1. Qu'est-ce que le programme IAPP?

Le programme IAPP permet à l'acheteur ou aux acheteurs d'une première maison admissibles (l'« **acheteur** ») de réduire son versement hypothécaire mensuel sans augmenter le montant qu'il doit épargner pour une mise de fonds, en lui fournissant une portion du prix d'achat de la maison (l'« **Incitatif** »).

Cet Incitatif ne porte pas intérêt et ne prévoit pas de remboursements réguliers.

2. Comment fonctionne le programme IAPP?

En échange de cette aide grâce à l'IAPP, vous acceptez que l'administrateur du programme aura le droit de participer à l'appréciation et à la dépréciation de la valeur marchande de la propriété au moment du remboursement.

3. Quel sera le montant de l'Incitatif offert par l'administrateur du programme?

Pour :

- **une maison existante**, 5 % de la valeur initiale de l'habitation;
- **une maison neuve**, 5 % ou 10 % de la valeur initiale de l'habitation, tel que demandé par l'acheteur et approuvé par l'administrateur du programme;
- **une maison mobile ou usinée existante ou neuve**, 5 % de la valeur initiale de l'habitation.

4. Quel est le montant dû aux termes de l'Incitatif au moment du remboursement?

- Si l'acheteur reçoit un Incitatif de 5 % de la valeur initiale de l'habitation, il doit rembourser 5 % de la valeur marchande au moment du remboursement.
- Si l'acheteur reçoit un Incitatif de 10 % de la valeur initiale de l'habitation, il doit rembourser 10 % de la valeur marchande de la propriété au moment du remboursement.

IMPORTANT : Le montant qui doit être remboursé à la l'administrateur du programme sera fondé sur la valeur marchande au moment du remboursement. Il peut être avantageux pour l'acheteur de rembourser l'Incitatif par anticipation si la valeur de la maison augmente rapidement. Il peut également être avantageux pour l'acheteur de rembourser l'Incitatif avant d'effectuer des rénovations majeures à la maison.

Des exemples de remboursement sont présentés ci-dessous.

5. Quand l'Incitatif doit-il être remboursé?

L'acheteur devra rembourser l'Incitatif 25 ans à compter de la date d'achat de la maison ou lors de la vente de la maison, selon la première éventualité.

Au moment d'une vente, l'acheteur doit informer d'avance l'administrateur du programme et voir à ce que le montant corresponde à la valeur marchande de la maison.

En cas de paiement par anticipation, l'Incitatif doit être intégralement remboursé par l'acheteur à tout moment, à condition que le montant devant être remboursé soit approuvé par l'administrateur du programme.

6. Comment dois-je présenter une demande?

Étape 1: Lisez, imprimez et signez la présente **trousse d'information** ainsi que le document intitulé **Attestation, consentement et avis de confidentialité du programme IAPP** disponibles sur www.chezsoidabord.ca/fthbi/first-time-homebuyer-incentive.

Étape 2: Apportez le document intitulé Attestation, consentement et avis de confidentialité du programme IAPP du Canada avec vous et remettez le à votre prêteur hypothécaire de premier rang ou à votre courtier hypothécaire.

Étape 3: Le prêteur hypothécaire de premier rang ou le courtier hypothécaire présentera la demande à l'administrateur du programme en votre nom et à votre demande.

7. Quelles sont les étapes suivantes?

Votre prêteur hypothécaire de premier rang ou votre courtier hypothécaire vous avisera si votre demande d'Incitatif a été approuvée dans le cadre du programme IAPP.

Si votre demande d'Incitatif est acceptée, **vous DEVEZ composer le 1-(855) 844-4535** ou envoyer un courriel à IAPP@FNF.ca pour aviser le fournisseur de services de clôture FNF Canada du nom de l'avocat/notaire que vous avez choisi pour conclure votre transaction et pour permettre que l'Incitatif soit activé et que les documents de clôture requis soient livrés à temps à votre avocat/notaire pour la clôture. **Vous devez fournir les renseignements sur votre avocat/notaire dès que vous en avez choisi un et au moins deux semaines avant la clôture de votre transaction.**

Une fois approuvé, un engagement de financement sera fourni par l'administrateur du programme, lequel engagement prendra automatiquement fin sans autre avis 90 jours après :

1. Dans le cas d'une **maison existante**, la date qui tombe six mois à compter de la date de l'engagement de financement; ou
2. Dans le cas d'une **maison neuve**, la date qui tombe 18 mois à compter de la date de l'engagement de financement.

8. Qu'arrive-t-il si j'achète la maison avec quelqu'un d'autre?

S'il y a plus d'un acheteur, chaque acheteur est alors conjointement et solidairement (au Québec, solidairement) responsable avec l'autre acheteur aux termes du prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds et des documents connexes.

Tout garant aux termes de l'hypothèque de premier rang assurée sera également conjointement et solidairement (au Québec, solidairement) responsable avec l'acheteur aux termes de la convention de prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds et du prêt hypothécaire.

9. Qui est admissible à l'Incitatif?

Pour être admissible à l'Incitatif, il faut respecter les critères suivants :

- Le revenu annuel admissible total¹ de l'acheteur ne doit pas dépasser 120 000 \$. S'il y a plus d'un acheteur, le revenu annuel admissible combiné ne doit pas dépasser 120 000 \$.
- Les exemples de revenu annuel admissible incluent le salaire avant impôt et le revenu de placement¹
- Le total des emprunts est limité à 4 fois le revenu admissible. Le montant combiné du prêt hypothécaire de premier rang assuré et de l'Incitatif ne peut pas excéder quatre fois le revenu annuel total admissible. S'il y a plus d'un acheteur, l'emprunt combiné est limité à 4 fois le revenu admissible combiné.
- L'acheteur doit être un citoyen canadien, un résident permanent ou un résident non permanent légalement autorisé à travailler au Canada.
- Au moins un acheteur (s'il y en a plus d'un sur le titre de propriété) doit être un acheteur d'une première maison, selon la définition ci-dessous :
 - la personne n'a jamais acheté d'habitation;
 - au cours des quatre dernières années, la personne n'a pas occupé d'habitation dont elle ou son conjoint ou conjoint de fait actuel était propriétaire; ou
 - la personne qui vit un divorce ou une séparation de son conjoint de fait (même si, dans certains cas, les autres exigences relatives à l'achat d'une première propriété ne sont pas respectées).

Remarque : Il est possible que vous ou votre conjoint ou conjoint de fait 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. En cas de doute, demandez un avis juridique à cet égard.

Toutefois, vous (en tant qu'emprunteur, coemprunteur ou garant) n'êtes autorisé à obtenir l'Incitatif qu'une seule fois. Le maximum d'un seul Incitatif englobe toute variation du statut de l'emprunteur, du coemprunteur ou du garant (c. à d. qu'une fois l'Incitatif avancé à un acheteur, cet acheteur n'est pas admissible à des Incitatifs supplémentaires, même si un autre acheteur d'une première propriété figure sur la demande).

10. Quelles sont les propriétés admissibles à l'Incitatif?

La maison doit être le lieu de résidence principal de l'acheteur (au Québec, domicile). Elle doit être habitable, accessible à l'année et située au Canada.

La maison doit être une propriété résidentielle, ce qui comprend les maisons neuves ou existantes : maisons individuelles, jumelées, duplex, triplex, quadruplex, maisons en rangée, logements en copropriété et maisons mobiles ou usinées.

¹ Cela est assujéti aux exigences en matière de revenu admissible établies par le prêteur hypothécaire de premier rang et l'assureur du prêt hypothécaire.

11. Dois-je disposer d'une mise de fonds?

Oui.

Une mise de fonds minimale de 5 % est exigée des sources traditionnelles telles que l'épargne, le retrait ou la liquidation d'un régime enregistré d'épargne-retraite et un don financier non remboursable d'un parent ou d'un membre de la famille immédiate. Les prêts personnels ou les marges de crédit non garantis **NE SONT PAS** acceptables comme mise de fonds minimale.

12. Quelles sont les autres exigences de l'Incitatif?

- Le prêt hypothécaire de premier rang assuré (au Québec, hypothèque immobilière) de l'acheteur doit être admissible à l'assurance prêt hypothécaire de Canada Guaranty, de la SCHL ou de Genworth.
- Le prêt hypothécaire de premier rang assuré de l'acheteur doit représenter plus de 80 % de la valeur de la propriété (prêt hypothécaire élevé par rapport à la valeur d'emprunt) et est assujéti à une prime d'assurance prêt hypothécaire.

13. Y a-t-il des coûts associés à l'Incitatif?

Aucuns frais de demande ou de traitement ne sont payables à l'administrateur du programme.

L'acheteur peut être responsable du paiement de certains frais de tiers, comme les services de clôture, les avances de fonds et les frais juridiques liés à l'Incitatif et aux documents connexes.

L'acheteur est également responsable du paiement des frais d'administration tels que les frais liés à l'évaluation de la maison au moment du remboursement, les frais de gestion de cas de défaut et les frais de libération de l'Incitatif.

Veillez consulter le site Web de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété sur www.chezsoidabord.ca/fthbi/first-time-homebuyer-incentive pour obtenir de plus amples renseignements sur les coûts.

14. Qu'en est-il des rénovations?

Au remboursement, les améliorations seront incluses au moment de déterminer la valeur marchande; par conséquent, l'acheteur devra tenir compte du coût et des avantages des rénovations prévues et décider s'il doit rembourser l'Incitatif avant d'apporter des améliorations à la maison.

IMPORTANT : Il pourrait être avantageux pour l'acheteur de rembourser l'Incitatif avant d'effectuer des rénovations majeures à la maison.

15. Qu'en est-il si je veux refinancer la maison?

La maison peut être refinancée sans que ne soit déclenché le remboursement de l'Incitatif; toutefois, le prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds ne sera reporté que pour le solde en cours qui serait autrement dû aux termes de l'hypothèque de premier rang (c'est à dire qu'aucun retrait au titre de la mise de fonds ne sera permis avant le prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds). Le deuxième rang du prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds est maintenu;

Remarque : La combinaison de tous les frais lors d'un refinancement ne doit pas dépasser 80 %.

16. L'habitation sera-t-elle grevée d'une hypothèque?

Oui.

Un prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds couvrant l'incitatif sera publié à l'égard de la maison et se classera derrière votre hypothèque de premier rang assurée (au Québec, l'hypothèque immobilière).

17. Qu'arrive-t-il si je ne veux plus recevoir l'Incitatif ou si ma situation a changé la présentation de ma demande?

L'acheteur a le droit d'annuler sa demande d'Incitatif ou son Incitatif approuvé sur avis à l'administrateur du programme donné au moins deux semaines avant la date de clôture.

L'acheteur devrait également aviser son propre prêteur hypothécaire de premier rang, car l'annulation de l'Incitatif pourrait avoir une incidence sur le financement consenti par celui-ci pour l'achat de la maison.

18. Où puis-je obtenir de plus amples renseignements?

De plus amples renseignements sur l'Incitatif sont également disponibles sur le site Web suivant : www.chezsoidabord.ca

Vous pouvez également composer le numéro associé à l'Incitatif à l'achat d'une première propriété : 1 877 884 2642.

Vous pouvez également communiquer avec votre avocat/notaire pour obtenir de plus amples informations, soit avant de demander l'Incitatif, soit lorsque vous vous présentez au bureau de votre avocat/notaire pour signer les documents de clôture pour votre achat.

Vous pouvez souhaiter demander des conseils juridiques et financiers pour confirmer que l'Incitatif répond à vos besoins et que vous y êtes admissible.

Les renseignements contenus dans la présente trousse d'information ne sont fournis qu'à titre indicatif et ne créent aucune obligation contraignante pour le gouvernement du Canada ou l'administrateur du programme.

En signant la présente trousse d'information, vous, l'acheteur, votre conjoint (s'il y a lieu) et le garant (s'il y a lieu) reconnaissez avoir reçu et examiné une copie de la présente trousse d'information, les détails du programme sur www.chezsoidabord.ca/fthbi et le document intitulé Attestation, consentement et avis de confidentialité du programme IAPP du Canada et confirmez que vous respectez les critères d'admissibilité décrits ci-dessous.

La présente trousse d'information signée et transmise par voie électronique sera traitée à tous égards comme l'original.

Les parties aux présentes ont convenu que la convention et tous les documents qui s'y rapportent soient rédigés en langue française. The parties have agreed that this Agreement and all documents related thereto will be drafted in the French language.

Signée à _____, province/territoire de _____,
en date du _____ de _____ 20_____.

Signée : _____

Nom du demandeur en caractères d'imprimerie: _____

Signée : _____

Nom du demandeur en caractères d'imprimerie: _____

Signée : _____

Nom du demandeur en caractères d'imprimerie: _____

Signée : _____

Nom du demandeur en caractères d'imprimerie: _____

Signée : _____

Nom du demandeur en caractères d'imprimerie: _____

Signée : _____

Nom du garant en caractères d'imprimerie: _____

Signée : _____

Nom du garant en caractères d'imprimerie: _____

Exemples de remboursement et de taux annuel en pourcentage²

L'acheteur doit rembourser un montant égal à l'Incitatif plus une part de la différence entre a) la valeur marchande de la maison à la date de remboursement et b) la valeur marchande initiale, PLUS les frais de publication pour libérer le titre de propriété du prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds et tous les frais administratifs connexes ou autrement liés à l'Incitatif (les « **frais additionnels** »).

Dans les exemples suivants, « **Montant de la participation à la mise de fonds** » signifie une part de la différence entre a) la valeur marchande de la maison à la date de remboursement et b) la valeur initiale de l'habitation, la part de l'administrateur du programme dépendra de la part initiale du prix d'achat avancé au propriétaire (c. à d. la part sera de 5 % si l'Incitatif était fondé sur 5 % de la valeur initiale de l'habitation à la date du versement de l'avance ou de 10 % si l'Incitatif était fondé sur 10 % à la date du versement).

Le taux annuel en pourcentage (TAP) est le coût annuel d'un prêt exprimé en pourcentage. Bien que l'Incitatif soit sans intérêt, parce que l'acheteur devra payer plus que l'Incitatif à l'administrateur du programme si la valeur initiale de l'habitation augmente, les calculs du TAP ci-dessous visent à illustrer combien il en coûtera à l'acheteur pour accepter les modalités de l'Incitatif et du prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds, exprimés en taux annuel. Les exemples ci-dessous de TAP, qui sont fondés sur les exemples précédents, estiment le coût annuel moyen selon la période pendant laquelle l'habitation a appartenu au Propriétaire avant le 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 (400 000 \$ x 5 %)	20 000 \$
Valeur marchande présumée à la vente de la maison	480 000 \$
Montant de la participation à la mise de fonds (480 000 \$ - 400 000 \$) x 5 %	4 000 \$
Montant à rembourser à l'administrateur du programme (Montant en capital de l'Incitatif, PLUS montant de la participation à la mise de fonds) (plus tous les frais additionnels dus au moment du remboursement)	24 000 \$
Taux annuel équivalent en pourcentage (dans l'hypothèse où l'habitation est vendue après cinq ans)	3,71 %

² Les exemples montrent différents résultats selon que la valeur de la maison augmente ou diminue au fil du temps. Différents facteurs peuvent influencer sur la variation dans le temps de la valeur des maisons individuelles visées par ce programme, et cette variation pourrait ne pas correspondre aux exemples donnés.

Scénario 2 : Augmentation de la valeur marchande – Achat d'une nouvelle construction (participation de 10 %) – 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 en capital de l'Incitatif (400 000 \$ x 10 %)	40 000 \$
Valeur marchande présumée à la vente de la maison	480 000 \$
Montant de la participation à la mise de fonds (480 000 \$ - 400 000 \$) x 10 %	8 000 \$
Montant à rembourser à l'administrateur du programme (Montant en capital de l'Incitatif, PLUS montant de la participation à la mise de fonds) (plus tous les frais additionnels dus au moment du remboursement)	48 000 \$
Taux annuel équivalent en pourcentage (dans l'hypothèse où l'habitation est vendue après cinq ans)	3,71 %

Scénario 3 : 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 en capital de l'Incitatif (400 000 \$ x 5 %)	20 000 \$
Valeur marchande présumée à la vente de la maison	331 040 \$
Montant de la participation à la mise de fonds (331 040 \$ - 400 000 \$) x 5 %	- 3 448 \$
Montant à rembourser à l'administrateur du programme (Montant en capital de l'Incitatif, PLUS montant de la participation à la mise de fonds) (plus tous les frais additionnels dus au moment du remboursement)	16 552 \$
Taux annuel équivalent en pourcentage (dans l'hypothèse où l'habitation est vendue après cinq ans)	- 3,71 %

Scénario 4 : Diminution de la valeur marchande – Achat d'une nouvelle construction (participation de 10 %) – 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 en capital de l'Incitatif (400 000 \$ x 10 %)	40 000 \$
Valeur marchande présumée à la vente de la maison	331 040 \$
Montant de la participation à la mise de fonds (331 040 \$ - 400 000 \$) x 5 %	- 6 869 \$
Montant à rembourser à l'administrateur du programme (Montant en capital de l'Incitatif, PLUS montant de la participation à la mise de fonds) (plus tous les frais additionnels dus au moment du remboursement)	33 104 \$
Taux annuel équivalent en pourcentage (dans l'hypothèse où l'habitation est vendue après cinq ans)	- 3,71 %

Scénario 5 : Augmentation considérable de la valeur marchande sur une courte période se traduisant par un taux annuel en pourcentage plus élevé – Achat d'une maison existante (participation de 5 %) – Montant de la participation à la mise de fonds dû lorsque l'habitation est vendue après seulement 2 ans :

Information	Montant
Valeur initiale de l'habitation	400 000 \$
Montant en capital de l'Incitatif (400 000 \$ x 5 %)	20 000 \$
Valeur marchande présumée à la vente de la maison	520 000 \$
Montant de la participation à la mise de fonds (331 040 \$ - 400 000 \$) x 5 %	6 000 \$
Montant à rembourser à l'administrateur du programme (Montant en capital de l'Incitatif, PLUS montant de la participation à la mise de fonds) (plus tous les frais additionnels dus au moment du remboursement)	26 000 \$
Taux annuel équivalent en pourcentage (dans l'hypothèse où l'habitation est vendue après deux ans)	14,02 %

Si l'acheteur du Scénario 5 ne vendait sa maison que 5 ans après l'achat, au même montant de 520 000 \$, le montant à rembourser à l'administrateur de programme serait là aussi de 26 000 \$, mais le taux annuel en pourcentage tomberait à 5,39 %.

Ces exemples supposent que l'acheteur est en règle dans le cadre du programme IAPP et du prêt hypothécaire avec participation à la mise de fonds et que tous les frais dus par le propriétaire à l'administrateur du programme ont été payés jusqu'ici.

Veillez également noter que ces exemples ne sont fournis qu'à titre indicatif. Les valeurs des propriétés et les prix des maisons utilisés ne sont pas une indication des valeurs prévues des propriétés.

Pour un exemple personnalisé, essayez le Calculateur de l'acheteur d'une première maison accessible à l'adresse suivante : www.chezsoidabord.ca/fthbi/eligibility-savings-calculator

