

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 dans le cadre du programme IAPP, vous convenez que l'administrateur du programme participera à l'appréciation ou à la dépréciation de la valeur de l'habitation au moment du remboursement, jusqu'à un gain maximal ou à une perte maximale de 8 % par année (non composés) sur le montant de l'Incitatif entre la date de l'avance et le 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 montant incitatif de 5 % (ou 10 %) de la valeur initiale de l'habitation, il doit rembourser 5 % (ou 10 %) de la valeur marchande au moment du remboursement, jusqu'à 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; ou

(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.

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 de la convention de prêt hypothécaire avec participation (au Québec, de l'hypothèque immobilière) et de tout document connexe.

Tout garant aux termes de l'hypothèque de premier rang assurée est également conjointement et solidairement (au Québec, solidairement) responsable avec l'acheteur aux termes de la convention de prêt hypothécaire avec participation (au Québec, de l'hypothèque immobilière) et de tout document connexe.

9. Qui est admissible à l'Incitatif?

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

- Le revenu annuel total admissible¹ de l'acheteur ne doit pas dépasser un seuil maximal, selon le marché de l'habitation dans lequel la propriété est située. Le revenu total admissible maximal est : a) 150 000 \$ par année pour les propriétés situées dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Toronto, de Vancouver et de Victoria, respectivement, et b) de 120 000 \$ par année pour les propriétés situées dans tous les autres marchés de l'habitation. S'il y a plus d'un acheteur, le revenu annuel admissible combiné ne doit pas dépasser les seuils maximaux susmentionnés.
- Le salaire avant impôt et le revenu de placement¹ sont des exemples de revenu annuel admissible¹.
- L'emprunt total ne doit pas dépasser le seuil du rapport prêt-revenu établi pour le marché de l'habitation dans lequel la propriété est située. L'emprunt total ne doit pas dépasser : a) 4,5 fois le revenu admissible pour les propriétés situées respectivement dans les RMR de Toronto, de Vancouver et de Victoria; b) 4 fois le revenu admissible pour les propriétés situées dans tous les autres marchés de l'habitation. Le montant combiné du prêt hypothécaire de premier rang assuré et de l'Incitatif ne doit pas dépasser les seuils maximaux susmentionnés. S'il y a plus d'un acheteur, l'emprunt combiné ne doit pas dépasser les seuils maximaux susmentionnés.
- 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; ou
 - 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. Pour une valeur d'emprunt de plus de \$500,000, 5% de la première tranche de \$500,000 de la valeur d'emprunt est requis et 10% du reste de la valeur d'emprunt est requis. 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 Sagen.
- 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.

Veuillez consulter le site Web de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété sur www.chezsoiabord.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 %.

Si l'acheteur est tenu de rembourser l'Incitatif par le prêteur hypothécaire de premier rang en raison d'un refinancement, le prêteur hypothécaire de premier rang devra établir la juste valeur marchande de la propriété conformément aux lignes directrices réglementaires. Dans ce cas, l'administrateur du programme acceptera la valeur de la propriété établie par le prêteur hypothécaire de premier rang dans les 90 jours suivant l'évaluation. Le prêteur hypothécaire de premier rang doit fournir une preuve écrite officielle de la valeur acceptée de la propriété pour l'utiliser à des fins de remboursement.

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 _____ 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

(I) Remboursement

L'acheteur doit rembourser un montant égal à l'Incitatif **PLUS** le montant de la participation à la mise de fonds **PLUS** les frais additionnels.

Dans les exemples ci-dessous :

- (a) « **Montant de la participation à la mise de fonds** » désigne une part de la différence entre a) la valeur marchande de l'habitation 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). Veuillez noter que si la valeur marchande de l'habitation à la date de remboursement est inférieure à la valeur initiale de l'habitation, le montant de la participation à la mise de fonds sera négatif.

Nonobstant ce qui précède, si la valeur marchande de l'habitation à la date de remboursement est :

- (i) **supérieure à la valeur initiale de l'habitation**, le montant de la participation à la mise de fonds ne sera, en aucun cas, supérieur au montant maximal du gain de participation aux fins du calcul de la dette totale payable à l'administrateur du programme. Si le montant de la participation à la mise de fonds est supérieur au montant maximal du gain de participation, le montant de la participation à la mise de fonds sera réputé égal au montant maximal du gain de participation;
- (ii) **inférieure à la valeur initiale de l'habitation**, le montant négatif de la participation à la mise de fonds réduira la dette totale payable à l'administrateur du programme. Lorsque le montant de la participation à la mise de fonds réduit la dette totale payable à l'administrateur du programme plus fortement que le montant maximal de la perte de participation, le montant de la participation à la mise de fonds sera réputé égal au montant maximal de la perte de participation aux fins du calcul de la dette totale payable à l'administrateur du programme.
- (b) « **Montant maximal du gain de participation** » désigne le gain maximal auquel l'administrateur du programme a droit relativement à l'appréciation de la valeur initiale de la propriété, calculé comme un gain de 8 % par année (non composé) sur l'Incitatif entre la date de l'avance et le moment du remboursement.
- (c) « **Montant maximal de la perte de participation** » correspond à la perte maximale à laquelle l'administrateur du programme est assujéti relativement à la dépréciation de la valeur initiale de la propriété, calculée comme une perte de 8 % par année (non composée) sur l'Incitatif entre la date de l'avance et le moment du remboursement.
- (d) « **Frais additionnels** » désignent les frais d'enregistrement liés à la libération du prêt hypothécaire avec participation du titre de propriété et les frais d'administration connexes.

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.

(II) Exemples de taux annuel en pourcentage

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.

Le TAP varie en fonction du montant de la participation à la mise de fonds, de la durée de possession de l'habitation par l'acheteur avant le remboursement et de tous les frais administratifs encourus à la clôture.

Remarque : Afin de simplifier les exemples de TAP ci-dessous, les exemples ne reflètent que le montant de la participation à la mise de fonds et ne tiennent pas compte des frais administratifs exigés à la clôture, qui sont généralement minimales et peuvent varier selon la situation de l'acheteur.

Scénario 1 : Augmentation de la valeur marchande – Achat d'une habitation 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 moins élevé des montants suivants :	
(i) 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) Montant maximal du gain de participation :	
→ (Incitatif [20 000 \$] x 8 % x 5 ans) = 8 000 \$	
Montant à rembourser à l'administrateur du programme → Incitatif (20 000 \$) PLUS le montant de la participation à la mise de fonds (4 000 \$)	24 000 \$
(plus tous les frais additionnels dus au moment du remboursement, le cas échéant)	
Taux annuel équivalent en pourcentage (dans l'hypothèse où l'habitation est vendue après cinq ans)	4,00 %

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 \$
Incitatif (valeur initiale de l'habitation [400 000 \$] x 10 %)	40 000 \$
Juste valeur marchande à la vente de l'habitation	480 000 \$
Montant de la participation à la mise de fonds*	8 000 \$
* Le gain de l'administrateur du programme sera le moins élevé des montants suivants :	
(i) Montant de la participation à la mise de fonds :	
→ (juste valeur marchande [480 000 \$] – valeur initiale de l'habitation [400 000 \$]) x 10 % = 8 000 \$	
OU	
(ii) Montant maximal du gain de participation :	
→ (Incitatif [40 000 \$] x 8 % x 5 ans) = 16 000 \$	
Montant à rembourser à l'administrateur du programme → Incitatif (40 000 \$) PLUS le montant de la participation à la mise de fonds (8 000 \$) (plus tous les frais additionnels dus au moment du remboursement, le cas échéant)	48 000 \$
Taux annuel équivalent en pourcentage (dans l'hypothèse où l'habitation est vendue après cinq ans)	4,00 %

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 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 moins élevé des montants suivants :	
(i) 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) Montant maximal de la perte de participation :	
→ (Incitatif [20 000 \$] x -8 % x 5 ans) = -8 000 \$	
Montant à rembourser à l'administrateur du programme → 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)	16 500 \$
Taux annuel équivalent en pourcentage (dans l'hypothèse où l'habitation est vendue après cinq ans)	- 3,50 %

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 \$
Incitatif (valeur initiale de l'habitation [400 000 \$] x 10 %)	40 000 \$
Juste valeur marchande à la vente de l'habitation	330 000 \$
Montant de la participation à la mise de fonds*	- 7 000 \$
* La perte de l'administrateur du programme sera le moins élevé des montants suivants :	
(i) Montant de la participation à la mise de fonds :	
→ (juste valeur marchande [330 000 \$] - valeur initiale de l'habitation [400 000 \$]) x 10 % = -7 000 \$	
OU	
(ii) Montant maximal de la perte de participation :	
→ (40 000 \$ x -8 % x 5 ans) = - 16 000 \$	
Montant à rembourser à l'administrateur du programme → Incitatif (40 000 \$) PLUS le montant de la participation à la mise de fonds (-7 000 \$) (plus tous les frais additionnels dus au moment du remboursement)	33 000 \$
Taux annuel équivalent en pourcentage (dans l'hypothèse où l'habitation est vendue après cinq ans)	- 3,50 %

Scénario 5 : Augmentation considérable de la valeur marchande sur une courte période – Achat d'une habitation 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 \$
Incitatif (valeur initiale de l'habitation [400 000 \$]) x 5 %)	20 000 \$
Juste valeur marchande à la vente de l'habitation	520 000 \$
Montant de la participation à la mise de fonds*	3 200 \$
* Le gain de l'administrateur du programme sera le moins élevé des montants suivants :	
(i) Montant de la participation à la mise de fonds :	
→ (juste valeur marchande [520 000 \$] - valeur initiale de l'habitation [400 000 \$]) x 5 % = 6 000 \$	
OU	
(ii) Montant maximal du gain de participation :	
→ (20 000 \$ x 8 % x 2 ans) = 3 200 \$	
Montant à rembourser à l'administrateur du programme → Incitatif (20 000 \$) PLUS le montant de la participation à la mise de fonds (3 200 \$) (plus tous les frais additionnels dus au moment du remboursement, le cas échéant)	23 200 \$
Taux annuel équivalent en pourcentage (dans l'hypothèse où l'habitation est vendue après deux ans)	8,00 %

Scénario 6 : Diminution considérable de la valeur marchande sur une courte période – Achat d'une habitation 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 \$
Incitatif (valeur initiale de l'habitation [400 000 \$]) x 5 %)	20 000 \$
Juste valeur marchande à la vente de l'habitation	280 000 \$
Montant de la participation à la mise de fonds*	-3 200 \$
* La perte de l'administrateur du programme sera le moins élevé des montants suivants :	
(i) Montant de la participation à la mise de fonds :	
→ (juste valeur marchande [280 000 \$] - valeur initiale de l'habitation [400 000 \$]) x 5 % = -6 000 \$	
OU	
(ii) Montant maximal de la perte de participation :	
→ (Incitatif [20 000 \$] x -8 % x 2 ans) = -3 200 \$	
Montant à rembourser à l'administrateur du programme → Incitatif (20 000 \$) PLUS le montant de la participation à la mise de fonds (-3 200 \$) (plus tous les frais additionnels dus au moment du remboursement, le cas échéant)	16 800 \$
Taux annuel équivalent en pourcentage (dans l'hypothèse où l'habitation est vendue après deux ans)	-8,00 %

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.

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

