

Programme incitatif à l'achat d'une première propriété

RENDRE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ PLUS ABORDABLE

L'Incitatif à l'achat d'une première propriété vient en aide aux acheteurs d'une première habitation admissibles. Il réduit leurs mensualités hypothécaires, sans accroître leur fardeau financier.

FAITS SAILLANTS

Prêt hypothécaire avec participation de 5 % ou 10 %

L'Incitatif permettra aux acheteurs d'une première propriété admissibles qui ont le montant minimal de mise de fonds requis pour obtenir un prêt hypothécaire assuré de demander au gouvernement du Canada de financer une partie de l'achat au moyen d'une forme de prêt hypothécaire avec participation.

Pour l'achat d'une maison existante, un Incitatif de 5 % est offert. Pour l'achat d'une maison neuve, un Incitatif de 5 % ou 10 % pourrait être offert aux acheteurs admissibles. L'Incitatif plus élevé vise à encourager la construction résidentielle pour répondre, dans une certaine mesure, aux pénuries de logements au Canada, en particulier dans nos plus grandes villes.

Réduction des versements hypothécaires mensuels

L'Incitatif permet aux acheteurs d'une première propriété de réduire leur versement hypothécaire mensuel sans augmenter le montant qu'ils doivent épargner pour la mise de fonds.

Il n'est pas nécessaire de faire de remboursements réguliers, l'Incitatif ne porte pas intérêt et l'emprunteur peut rembourser le montant de l'Incitatif en tout temps, sans pénalité pour remboursement anticipé.

Le prêt hypothécaire avec participation signifie que le gouvernement participe à l'appréciation et à la dépréciation de la valeur de la propriété.



VOYONS UN CAS PRÉCIS*



Anita veut acheter une maison neuve de 400 000 \$. Anita a économisé la mise de fonds minimale requise de 20 000 \$ (5 % du prix d'achat).

Aux termes de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété, Anita peut demander un montant de 40 000 \$ sous forme de prêt hypothécaire avec participation (10 % du coût d'une habitation neuve).

Le montant qu'Anita doit emprunter et ses dépenses mensuelles sont ainsi réduits.

Les versements hypothécaires d'Anita sont donc de 228 \$ de moins par mois ou 2 736 \$ de moins par année.

Puis, 10 ans plus tard, Anita vend sa maison au prix de 420 000 \$. Anita devra rembourser l'incitatif qui sera calculé en pourcentage de la valeur courante de la propriété.

Anita devrait ainsi rembourser 10 % de ce montant, soit 42 000 \$, au moment de la vente de la maison.

Qu'advient-il si le revenu annuel admissible d'Anita est de 83 125 \$?

Pour avoir droit à l'Incitatif à l'achat d'une première propriété, Anita doit acheter une maison coûtant 350 000 \$ ou moins. Anita doit toujours verser la mise de fonds minimale de 5 % du prix d'achat (17 500 \$), puisée dans ses propres économies, et peut demander un prêt hypothécaire avec participation de 35 000 \$ (10 % du coût d'une maison neuve). Les versements hypothécaires d'Anita seraient donc de 200 \$ de moins par mois ou de 2 401 \$ de moins par année.

ADMISSIBILITÉ ET EXIGENCES

Acheteurs d'une première habitation

Au moins un des propriétaires doit être un acheteur d'une première propriété, ce qui est considéré comme suit :

- N'a jamais acheté de propriété avant
- Divorcé ou séparé de son conjoint de fait (même si l'acheteur ne répond pas aux autres critères s'appliquant aux acheteurs d'une première propriété)
- Au cours des quatre dernières années, l'acheteur n'a pas occupé une maison dont lui-même ou son conjoint(e) ou conjoint(e) de fait actuel était le propriétaire

IMPORTANT : Il est possible que vous ou votre conjoint 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.

Occupation

L'Incitatif vise à aider les accédants à la propriété à acheter leur première maison avec l'intention d'y habiter. Les immeubles de placement ne sont pas admissibles.

Assurance prêt hypothécaire

Les prêts hypothécaires doivent être admissibles à l'assurance prêt hypothécaire de Canada Guaranty, de la SCHL ou de Genworth. Le prêt hypothécaire de premier rang doit représenter plus de 80 % de la valeur de la propriété. Il est assujéti à une prime d'assurance prêt hypothécaire.

La prime sera calculée selon le rapport prêt-valeur du prêt hypothécaire de premier rang seulement, c'est-à-dire le montant du prêt de premier rang divisé par le prix d'achat. Le montant de l'incitatif est inclus dans la mise de fonds totale).

Les primes d'assurance prêt hypothécaire peuvent être assujétiées à des taxes provinciales.

* Cet exemple n'est donné qu'à titre indicatif. Toutes les valeurs immobilières et les prix des maisons utilisées dans cet exemple ne constituent pas un indicateur de la façon dont la valeur des propriétés est prévue. Anita devra rembourser l'incitatif à 10 % de la juste valeur marchande au moment de la vente de l'immeuble ou après 25 ans, selon la première de ces éventualités.

Admissibilité de l'emprunteur

Citoyens canadiens, résidents permanents ou résidents non permanents autorisés à travailler au Canada.

Exigence relative au revenu

Le revenu admissible total doit être de 120 000 \$ par année ou moins. Le revenu est assujéti aux exigences établies à cet égard par les prêteurs et les assureurs prêts hypothécaires.

Types de propriété

Les propriétés résidentielles admissibles sont :

- maisons neuves
- maisons existantes
- maisons mobiles neuves ou existantes

Les propriétés résidentielles peuvent comprendre de 1 à 4 logements.

Types de propriétés résidentielles :

- maisons unifamiliales
- maisons jumelées
- duplex
- triplex
- quadruplex
- maisons en rangée
- logements en copropriété

IMPORTANT : La propriété doit être située au Canada. Elle doit être habitable et accessible à l'année.

Mise de fonds minimale

Pour les propriétés de 1 à 2 logements, 5 % de la première tranche de 500 000 \$ de la valeur d'emprunt et 10 % du reste de la valeur d'emprunt, provenant de sources traditionnelles de mise de fonds. Pour les propriétés de 3-4 unités, la mise de fonds minimale est de 10 % de la valeur d'emprunt, provenant de sources traditionnelles de mise de fonds.

Mise de fonds maximale

Pour l'Incitatif de 10 %, la mise de fonds maximale correspond à 9,99 %. Pour l'Incitatif de 5 %, la mise de fonds maximale correspond à 14,99 %.

Sources traditionnelles de mise de fonds

Une mise de fonds traditionnelle provient par exemple des économies de l'emprunteur, d'un retrait ou de la liquidation d'un régime enregistré d'épargne-retraite (REER), fonds empruntés sur des actifs éprouvés ou d'un don non remboursable fait par un proche parent.

Sources non traditionnelles de mise de fonds

Une source de mise de fonds non traditionnelle, comme un prêt personnel non garanti ou une marge de crédit non garantie, servant à satisfaire aux exigences relatives à la mise de fonds minimale **n'est pas admissible** dans le cadre de ce programme.

Rapport prêt-valeur

Le rapport prêt-valeur du prêt hypothécaire de premier rang doit être supérieur à 80 %.

Ratio prêt-revenu

Le total du prêt hypothécaire assuré et du montant de l'Incitatif ne peut pas représenter plus de quatre fois le revenu admissible total.

Le montant de la prime d'assurance prêt hypothécaire n'est pas inclus dans ce calcul.

Directives relatives à l'amortissement de la dette

Seuil maximal : ABD de 39 % / ATD de 44 %.

Ne s'applique qu'au prêt hypothécaire de premier rang et est assujéti aux exigences établies à cet égard par les prêteurs et les assureurs prêts hypothécaires.

Sûretés

L'Incitatif constitue un prêt hypothécaire de second rang sur le titre de propriété; aucun paiement de capital n'est nécessaire, le prêt ne porte pas intérêt et le terme maximal est de 25 ans.

L'incitatif donnera lieu à une forme de réalisation d'avoir propre et le programme participera ainsi à l'appréciation et à la dépréciation la valeur de la propriété au remboursement.

Remboursements

Obligation de rembourser : l'accédant à la propriété devra rembourser le montant de l'Incitatif après 25 ans ou à la vente de la propriété, selon la première occurrence. L'acheteur peut également rembourser le montant de l'Incitatif au complet en tout temps, sans pénalité pour remboursement anticipé. Le refinancement de la première hypothèque n'entraînera pas le remboursement de l'Incitatif.

Calcul du remboursement : si un acheteur reçoit un Incitatif de 5 % (ou de 10 %), il doit rembourser au gouvernement du Canada 5 % (ou 10 %) de la valeur de la maison au moment du remboursement. Le remboursement sera fondé sur la juste valeur marchande de la propriété.

INCITATIF PAR TYPE DE PROPRIÉTÉ

Type de propriété	Incitatif (%)
Maison neuve	5 % ou 10 %
Maison existante	5 %
Maisons mobiles neuves ou existantes	5 %

FINANCEMENT DISPONIBLE

De plus amples renseignements sur l'Incitatif à l'achat d'une première propriété seront publiés plus tard cette année. Le programme sera prêt à recevoir les demandes d'incitatifs à compter du 2 septembre 2019. Si une demande est approuvée, la clôture de la transaction d'achat doit se faire le 1^{er} novembre 2019.

