



Acquisition d'une propriété

AIDE FINANCIÈRE

Mars 2015

Vous rêvez d'une propriété à Montréal?

Grâce à ses nombreux avantages, le programme municipal d'aide à l'acquisition d'une propriété pourrait vous rapprocher de votre rêve :

Si vous achetez une propriété pour la première fois, vous pourriez profiter :

- d'un montant forfaitaire à l'achat d'une propriété résidentielle neuve;
- d'un remboursement des droits de mutation, à l'achat d'une propriété neuve ou d'un bâtiment résidentiel existant de 1, 2 ou 3 logements hors sol si votre famille compte au moins un enfant de moins de 18 ans;
- d'un accès facilité aux programmes *Rénovation résidentielle majeure* et *Rénovation à la carte* si vous faites l'acquisition d'un bâtiment résidentiel existant de 1, 2 ou 3 logements hors sol.

Si vous êtes déjà propriétaire, ou l'avez été au cours des 5 dernières années, vous pourriez recevoir :

- Un remboursement des droits de mutation, à l'achat d'une propriété neuve de 3 chambres à coucher si votre famille compte au moins un enfant de moins de 18 ans;

Bonus pour les familles!

- À l'achat d'une carte annuelle OPUS à tarif régulier, les familles comptant au moins un enfant de moins de 18 ans profiteront de 6 mois de transport collectif gratuit (un titre gratuit par famille);
- 2 cartes Accès Montréal pour profiter de rabais sur une foule d'activités dans la métropole culturelle.

Qui est admissible au programme ?

- Les ménages qui achètent, pour la première fois, une unité résidentielle neuve;
- Les familles comptant au moins un enfant de moins de 18 ans qui achètent, pour la première fois, un bâtiment résidentiel existant de 1, 2 ou 3 logements hors sol;
- Les familles comptant au moins un enfant de moins de 18 ans, déjà propriétaires ou l'ayant été au cours des 5 dernières années, qui achètent une unité résidentielle neuve de 3 chambres à coucher.

Quelles sont les propriétés admissibles ?

L'achat sur le territoire de la Ville de Montréal d'une des propriétés suivantes est admissible à une aide financière :

- une unité résidentielle neuve dont le prix, incluant les taxes et les extras, ne dépasse pas les montants prescrits.
- un bâtiment existant, entièrement résidentiel, dont le prix d'achat ne dépasse pas les montants prescrits et qui comporte 1, 2 ou 3 logements hors sol. Pour les bâtiments de 2 ou 3 logements hors sol, au moins un logement doit être offert en location au moment du versement de l'aide financière.

Quel est le territoire visé par le programme ?

Le programme est offert sur l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal.

En quoi consiste l'aide financière ?

Le montant de l'aide financière varie selon le type de ménage et le type de propriété.

L'aide financière pour l'achat d'une propriété neuve comprend le versement d'un montant forfaitaire ainsi que le remboursement, pour les familles, des droits de mutation (« taxe de bienvenue ») :

PROPRIÉTÉ NEUVE			
Clientèle	Prix d'achat maximal admissible ²	Aide financière	
		Montant forfaitaire	Remboursement des droits de mutation
Accédants à la propriété (première propriété résidentielle)⁵			
Ménages sans enfant (un seul acheteur)	200 000 \$	2 250 \$	
Ménages sans enfant (plusieurs acheteurs) ¹	250 000 \$		
Ménages avec au moins un enfant	280 000 \$	5 000 \$	100 %
	360 000 \$ Lorsqu'il s'agit d'un « logement pour famille » ³	5 000 \$	
		*Si la superficie intérieure habitable est de moins de 96m ² (1 033 pi ²) ⁴	
		6 250 \$ *Si la superficie intérieure habitable est d'au moins 96m ² (1 033 pi ²) ⁴	
Acheteurs expérimentés⁶			
Ménages avec au moins un enfant	360 000 \$ Lorsqu'il s'agit d'un « logement pour famille » ³		100 %

¹ Au moins 2 acheteurs devront faire de l'unité résidentielle acquise leur résidence principale.

² Incluant les taxes et les extras. Le prix d'achat maximal est majoré de 2 500 \$ lorsque le logement est certifié conforme au programme d'efficacité énergétique Novoclimat, ou de 5 000 \$ lorsqu'il est conforme à la certification LEED. Le prix d'acquisition, s'il inclut sur le même acte de vente un espace de stationnement, sera diminué de la valeur, telle que déclarée par le promoteur, de cet espace de stationnement. La valeur de l'espace de stationnement ne doit pas dépasser la juste valeur marchande d'un espace de stationnement.

³ Un « logement pour famille » est défini comme une unité résidentielle neuve comprenant au moins 5 pièces, dont au moins 3 chambres à coucher fermées et dotées d'une fenêtre.

⁴ La superficie intérieure habitable est celle indiquée au certificat de localisation et est plus petite que celle généralement utilisée par les promoteurs (superficie brute). Cette différence peut atteindre 15 %.

⁵ Une personne est considérée comme un accédant à la propriété si elle n'a pas été propriétaire, au Québec, d'une unité résidentielle au cours des 5 années précédant l'achat de la propriété visée par l'aide financière.

⁶ Une personne est considérée comme un acheteur expérimenté si elle est actuellement propriétaire d'une unité résidentielle ou si elle l'a été au cours des 5 années précédant l'achat de la propriété visée par l'aide financière.

En ce qui a trait à l'aide financière, réservée aux familles, pour l'achat d'un bâtiment résidentiel existant, il s'agit du remboursement des droits de mutation :

PROPRIÉTÉ EXISTANTE		
Clientèle	Prix d'achat maximal admissible	Aide financière
		Remboursement des droits de mutation
Accédants à la propriété (première propriété résidentielle)²		
Ménages avec au moins un enfant	Bâtiment de 1 logement hors sol (maison unifamiliale) : 450 000 \$	100 % ¹
	Bâtiment de 2 logements hors sol : 475 000 \$	
	Bâtiment de 3 logements hors sol : 490 000 \$	

¹ Le montant de la subvention ne peut toutefois pas dépasser le montant des droits de mutation associés à un bâtiment ayant une valeur correspondant aux prix d'acquisition maximaux prévus pour des bâtiments résidentiels de 1, 2 ou 3 logements hors sol.

² Une personne est considérée comme un accédant à la propriété si elle n'a pas été propriétaire, au Québec, d'une unité résidentielle au cours des 5 années précédant l'achat de la propriété visée par l'aide financière.

L'aide financière est versée lorsque les nouveaux propriétaires ont démontré qu'ils occupent le logement à titre de résidence principale et ont satisfait à toutes les autres exigences du programme. Notamment, pour une propriété existante de 2 ou 3 logements hors sol, un logement doit être offert en location par le nouveau propriétaire au moment du versement de l'aide financière. Le demandeur est tenu de payer les droits de mutation dans les délais prescrits; ils lui seront ensuite remboursés. Il est à noter que les intérêts attribuables à un retard de paiement des droits de mutation ne sont pas inclus dans le calcul de l'aide financière. De plus, si les droits de mutation n'ont pas été acquittés en entier au plus tard 12 mois après l'émission du compte, le bénéficiaire perd son droit à ce remboursement.

Les ménages avec enfants qui bénéficieront de l'aide financière dans le cadre de ce programme seront admissibles à un titre de 6 mois de transport en commun gratuit à l'achat d'une carte annuelle OPUS à tarif régulier (un titre gratuit par ménage) et recevront 2 cartes Accès Montréal. Les modalités pour obtenir ce titre ainsi que les cartes Accès Montréal leur seront indiquées au moment de l'approbation de l'aide financière. De plus, certains critères d'admissibilité aux programmes Rénovation à la carte et Rénovation résidentielle majeure sont assouplis, sous réserve de certaines conditions, pour les bénéficiaires qui obtiennent une aide financière suite à l'acquisition d'un bâtiment résidentiel existant.

Le programme prend fin lorsque les fonds sont épuisés ou à la date d'échéance fixée par ordonnance du comité exécutif de la Ville de Montréal.

Quelles sont les exigences à respecter pour être admissible à une aide financière ?

Pour tous les types de propriétés :

- L'acheteur est une personne physique.
- Chacun des demandeurs doit démontrer qu'il n'a pas été propriétaire, y compris grâce à une succession, d'une habitation située au Québec au cours des 5 dernières années. Si vous avez été propriétaire au cours des 5 dernières années, il vous est tout de même possible d'obtenir le remboursement des droits de mutation si la propriété acquise est un logement neuf pour famille (3 chambres à coucher). Cette période de 5 ans est définie en fonction des dates d'inscription au Registre foncier de la vente de la propriété antérieure et de l'achat de la nouvelle propriété.
- Pour être considéré comme un ménage avec enfants, le ménage doit compter au moins un enfant ayant moins de 18 ans à la date de l'achat ou devant naître ou être adopté dans les 9 mois suivant cette date; en outre, l'enfant doit demeurer avec le demandeur au moins 40 % du temps.
- La date de l'achat correspond à la date de l'inscription de la transaction au Registre foncier.
- Lorsque la demande d'aide financière est faite après la signature d'une offre d'achat (contrat préliminaire), le délai entre le dépôt de la demande d'aide financière et la date prévue de la transaction (l'acte de vente) ne doit pas dépasser 18 mois; le demandeur a ensuite 6 mois à compter de la date d'achat pour fournir tous les documents nécessaires au versement de l'aide financière.
- Lorsque la demande d'aide financière est faite après la signature d'un acte de vente, elle doit être présentée dans les 6 mois qui suivent la date de l'achat; le demandeur a ensuite 6 mois à compter de la date d'approbation de sa demande pour fournir tous les documents nécessaires au versement de l'aide financière.

Dans le cas d'une propriété neuve :

- Le demandeur doit être le premier acheteur de la propriété.
- La propriété ne doit pas avoir été occupée avant son achat, sauf par le demandeur, et ce, pour une période d'au plus 12 mois avant la date de l'achat.
- La propriété doit être inscrite à un programme de garantie des maisons neuves d'une association reconnue.

Dans le cas d'un bâtiment résidentiel existant :

- L'achat d'un bâtiment résidentiel existant comportant 1, 2 ou 3 logements hors sol et ne comportant aucun autre usage principal est admissible à une aide financière. Dans les cas des bâtiments de 2 ou 3 logements, au moins un logement doit être offert en location au moment du versement de l'aide financière.
- Le bâtiment doit avoir été construit ou transformé en bâtiment résidentiel depuis plus de 10 ans.
- Le bâtiment ne doit pas être détenu en copropriété divisée au moment de l'achat, sauf s'il s'agit d'un bâtiment résidentiel existant comportant 1 logement hors sol (maison unifamiliale). Il ne doit pas non plus faire l'objet d'une demande à cet effet au cours du traitement de la demande d'aide financière.

À quoi s'engage le demandeur qui obtient une aide financière ?

- Le bénéficiaire de l'aide financière doit s'engager à demeurer propriétaire de sa nouvelle habitation pendant au moins 3 ans à compter de la date d'achat et à l'occuper à titre de résidence principale. Un notaire choisi par le bénéficiaire devra préparer et inscrire cet engagement au Registre foncier. Des frais peuvent être exigés par le notaire. Si le bénéficiaire ne respecte pas son engagement, il devra rembourser l'aide financière en tout ou en partie. Cette disposition ne s'applique pas si le bénéficiaire vend cette unité résidentielle dans les 3 ans de son achat mais qu'il a acquis, au plus tard 1 mois suivant la vente de la propriété qui a fait l'objet d'une aide financière, une autre propriété résidentielle sur le territoire de la Ville de Montréal et qu'il l'occupe à titre de résidence principale.
- Le bénéficiaire de l'aide financière pour l'acquisition d'un bâtiment résidentiel existant de 2 ou 3 logements hors sol doit s'engager à ne pas convertir cet immeuble en copropriété divisée dans les 3 ans qui suivent l'octroi de l'aide financière. Un notaire choisi par le bénéficiaire devra préparer et inscrire cet engagement au Registre foncier.
Si le bénéficiaire ne respecte pas son engagement, il devra rembourser l'aide financière en tout ou en partie.

Comment fait-on une demande d'aide financière ?

Les acheteurs admissibles au programme sont invités à se procurer le formulaire de demande d'aide financière :

- sur le site Web de la Ville de Montréal ville.montreal.qc.ca/habitation;
- dans les bureaux Accès Montréal, les bureaux d'arrondissement ou à l'accueil de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, 303, rue Notre-Dame Est, 4^e étage, Montréal, Québec H2Y 3Y8.

Le formulaire dûment complété et accompagné des documents requis doit être transmis dans les délais prévus par courrier ou en personne aux endroits indiqués ci-dessus, ou par télécopieur au 514 872-3883. Les documents requis sont énumérés dans le formulaire. Pour toute information, veuillez appeler au 514 872-4630.

À la suite de la réception de la demande, la Ville de Montréal transmet au demandeur une lettre indiquant les étapes à venir dans le traitement de son dossier et les délais qui y sont associés.

Remarque importante : toute demande d'aide financière reçue plus de 6 mois après l'inscription de la transaction au Registre foncier sera refusée. La date de réception de la demande à la Direction de l'habitation, au bureau Accès Montréal ou au bureau d'arrondissement fait foi de date de dépôt de la demande d'aide financière. Le requérant est responsable de s'assurer que sa demande est bel et bien parvenue à la Direction de l'habitation. Si une demande est déposée en personne, les requérants sont priés d'obtenir un accusé de réception. Pour une demande faite par courrier, il est recommandé de conserver une preuve de l'envoi.

Période d'admissibilité exceptionnelle. Si le demandeur a signé l'acte de vente entre le 15 janvier 2014 et le 3 novembre 2014, la demande doit avoir été déposée au plus tard le 4 mai 2015.

Y a-t-il des frais pour faire une demande d'aide financière ?

Il n'y a pas de frais exigés par la Ville de Montréal pour présenter une demande d'aide financière dans le cadre de ce programme. Des frais pourraient toutefois être exigés par votre notaire pour préparer et enregistrer au Registre foncier l'engagement d'occuper votre résidence pendant 3 ans et, si nécessaire, l'engagement de ne pas convertir l'immeuble en copropriété divise pendant 3 ans. Des frais pourraient également être exigés par le commissaire à l'assermentation.

Ce document est un résumé du Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété [14-035]. D'autres modalités peuvent s'appliquer.

La Ville de Montréal offre d'autres programmes d'aide financière en habitation. Consulter les documents offerts dans les bureaux d'arrondissement ou sur le site Web ville.montreal.qc.ca/habitation.

Les modalités de ce programme publiées dans les pages du site Web ville.montreal.qc.ca/habitation en constituent la version la plus à jour. En cas de différence entre la version du site Web et une autre version, qu'elle soit électronique ou imprimée, la version du site Web prévaudra. De même, en cas de disparité entre le présent document ou le site Web et le Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété [14-035], ce dernier prévaudra.

This document is also available in English.