



COMTÉS UNIS DE PRESCOTT ET RUSSELL

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DANS LE LOGEMENT ABORDABLE DE L'ONTARIO (PILAO)

VOLET ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ MARS 2017

1.0 Introduction

Le volet Accédants à la propriété sous le Programme d'investissement dans le logement abordable de l'Ontario (PILAO) a pour objet d'aider les ménages locataires à revenu faible ou modeste à acheter une résidence abordable dans Prescott et Russell en leur accordant un prêt-subsidation applicable au versement d'une mise de fonds.

2.0 Demandes et critères d'admissibilité

Tous les demandeurs doivent remplir le formulaire de demande et fournir les pièces justificatives au besoin avant l'échéance.

Les lignes directrices complètes du programme sont disponibles au site Web suivant :

http://fr.prescott-russell.on.ca/services/services_sociaux/services_de_logement

Les demandes et toute la documentation requise doivent être reçues **par télécopieur** au 613 675-2030 ou **par la poste** ou **en personne** aux Services de logement des Comtés unis de Prescott et Russell, Département des Services sociaux, 59, rue Court, C. P. 303, L'Original ON K0B 1K0. Toutes les demandes reçues dans les délais seront ouvertes par ordre du **premier arrivé, premier servi**.

Seules les demandes **complètes** avec tous les documents et signatures nécessaires seront revues pour l'admissibilité.

Pour être admissible à l'aide de la mise de fonds:

- au moins un (1) membre du ménage doit être âgé de dix-huit (18) ans;
- le ménage ne doit pas posséder une résidence ni avoir un intérêt à aucun bien immobilier;
- le ménage doit acheter une demeure qui est leur seule et unique résidence;
- le revenu annuel brut total familial ne doit pas dépasser 84,930.00 \$;
- le prix d'achat de la propriété ne doit pas dépasser 283 100.00 \$;
- le ménage doit avoir une préapprobation hypothécaire valide d'une institution prêteuse principale.

3.0 Documentation requise à être incluse avec la demande

Chaque membre adulte du ménage doit fournir les documents énumérés ci-dessous avec le formulaire de demande pour une évaluation d'admissibilité :

- L'avis de cotisation 2015
- Le rapport d'impôt de 2016 sera accepté pour tous les membres de plus de 18 ans. **Nous exigeons l'avis de cotisation 2016 en juin 2017 pour confirmer le revenu familiale total.**
- Preuve d'état locatif (copie du bail/lettre du propriétaire/quittance de loyer) ;
- Photo d'identité (2) deux pièce d'identité photos requises;
- Preuve de préapprobation hypothécaire (lettre signée par un représentant de l'institution financière principale).
- Formulaire de demande remplie en entier et le formulaire de consentement.

4.0 Processus de sélection

Les demandeurs retenus recevront une lettre d'Approbation conditionnelle et devront fournir une convention d'achat-vente entièrement exécutée et le rapport d'inspection du logement dans les 30 jours suivants la réception de la lettre d'Approbation conditionnelle.

Dès la réception de ces documents, les acheteurs de logement recevront une lettre d'engagement précisant le montant exact du financement à verser à la date de fermeture. À ce moment-là, les acheteurs de logement devront fournir le rapport d'inspection du logement et une preuve de l'approbation du prêt hypothécaire par l'institution prêteuse principale.

Les acheteurs de logement seront tenus de signer une convention de prêt qui énonce les modalités de financement et qui sera enregistrée sur le titre.

5.0 Types de logements admissibles

Les logements neufs ou en reventes (y compris les immeubles ou locaux non résidentiels convertis qui sont assortis d'une garantie de logement neuf) sont admissibles au volet Accédants à la propriété s'ils sont situés dans Prescott et Russell et s'ils ne dépassent pas 283,100.00 \$.

Il peut s'agir de maisons détachées, semi-détachées, en rangée (condo et propriété absolue), superposées à surfaces invariables ou en bande, d'appartements ou de toute construction analogue approuvée par le ministère.

Les logements multiples, tels que les duplex et les triplex, ne sont pas admissibles.

Les logements doivent être de taille modeste par rapport aux normes de la collectivité, sur les plans de la superficie et des commodités, tel qu'il sera déterminé par la province.

L'inspection des bâtiments est exigée pour tous les logements en revente et fortement recommandée pour les logements neufs.

6.0 Financement

Le financement est disponible uniquement pour l'aide à la mise de fonds sur l'achat d'un logement et sera versé directement à l'acheteur du logement à la fermeture de la transaction immobilière et lorsqu'une hypothèque pourra être enregistrée sur les titres. Veuillez noter que le financement ne peut pas être utilisé à des fins de dépôt pour des unités admissibles.

Le montant maximal du financement sera dix p. cent (10%) de la somme du prix d'achat du logement. Le financement sera sous la forme d'un prêt-subvention sans intérêt d'une durée de vingt (20) ans enregistré sur le titre. Le prêt sera pardonné et peut être acquitté à la demande et aux frais du propriétaire du logement au vingtième (20^e) anniversaire de la date de l'achat du logement. L'acheteur du logement sera tenu responsable de tous les frais associés à la fermeture de la transaction du logement, y compris les frais juridiques, les droits de cession et tous les autres coûts connexes.

**** NOUVEAU **** Si vous achetez une nouvelle maison qui n'est pas encore construite, le montant initial accordé au moment de la signature du contrat ne sera pas modifié. Dans la construction de maisons neuves par un entrepreneur en construction, certaines surprises sont une réalité au coût de construction (dépenses imprévues). Veuillez noter que notre montant de financement initial ne changera pas pour tenir compte de ces améliorations ou des coûts imprévus. Cela affectera le montant de la mise de fonds de 10%.

Exemple:

Prix initial de la maison 200,000 \$ = 20,000 \$ (10% de mise de fonds requise)

À la fermeture, le prix de la maison est maintenant de 220 000 \$ parce que vous avez amélioré le plancher ou ajouté un garage (SURPLUS).

Nouveau prix de la maison 220 000 \$ = 22 000 \$ (10% de mise de fonds requise)

Nous ne réviserons pas le montant de l'entente original et donc, nous ne verserons pas les 2 000 \$ supplémentaires. Cela a un impact pour l'institution financière, courtier en hypothèques ou constructeur. Votre mise de fond aux yeux du prêteur n'est plus 10% du coût final, mais 9,1%. Cela pourrait être un problème pour la fermeture de la transaction immobilière et l'assurance hypothécaire.

6.5 Information supplémentaire sur le processus de demande et les conditions d'admissibilité

✓ Selon les lignes directrices du programme, les cosignataires ne sont pas permis, car la majorité du temps ceux-ci sont propriétaires d'une maison. Donc, la clause qui dit pour premier acheteur devient nulle.

✓ Nous devons être mis comme 2^e hypothèque. La transaction ne peut être considérer si nous sommes mis en 3^e hypothèque.

✓ Si vous trouvez un cosignataire qui **n'a jamais apparu sur les titres en tant que propriétaire**, celui-ci peut être considéré. Toutefois, son nom devra apparaître sur notre entente de prêt. De plus, le revenu de cette personne devra être ajouté à votre revenu et le total ne devra pas dépasser la somme de 84,930.00 \$.

✓ Les mêmes « Propriétaires » doivent apparaître sur chaque document, soit la convention d'offre d'achat, les titres de propriété, l'hypothèque, l'assurance-hypothèque ainsi que l'entente entre les Comtés unis de Prescott et Russell (CUPR) et vous-même.

Nous tenons à vous informer de ce fait avant que votre transaction immobilière aille plus loin et afin de vous permettre d'éviter des frais d'annulation de la transaction.

Voici les trois différentes étapes du dossier Accédants à la propriété :

L'étape 1 : Réception des documents initiaux demandés. C'est-à-dire le formulaire de demande dûment rempli, l'approbation bancaire au nom des demandeurs, vos preuves de revenus, les pièces d'identité photo et une preuve que vous êtes actuellement locataire. Une lettre d'approbation conditionnelle est envoyée. (Temps de réponse : 3 à 5 jours pour cette étape.)

L'étape 2 : La convention d'offre d'achat signée par vous et par les acheteurs, le rapport d'inspection de la maison et l'obtention du nom de votre avocat à notre dossier pour le transfert d'argent « *In Trust* » envoyés à nos bureaux par courriel ou par télécopieur. (Temps de réponse : Selon votre transaction immobilière et la date de rendez-vous de la compagnie qui fera l'inspection de la maison).

L'étape 3 :

À cette étape, nous pouvons confirmer que vous recevrez le montant de **10 p. cent du coût de la maison** comme mise de fonds de 10 p. cent pour l'achat de votre future maison si nous recevons les documents suivants avant la date de fermeture de la transaction, soit la DATE (jj/mm/aa) : Copie de l'approbation de l'hypothèque par le prêteur principal au nom des demandeurs (vous et votre conjoint/e) et l'assurance hypothécaire de la SCHL ou autre compagnie au nom des demandeurs (vous et votre conjoint/e). Par la suite, la signature de l'engagement avec les CUPR.

Important : Le contrat sera annulé et nous ne pourrons remettre la somme de 10 p. cent du coût de la maison pour votre mise de fonds si, lors de la vérification des documents susmentionnés, (approbation d'hypothèque et assurance hypothécaire) nous nous apercevons que d'autres signataires ou cosignataires se sont ajoutés à la transaction immobilière pour sécuriser le prêt.

Nous vous suggérons de vérifier auprès de l'institution financière qui vous a accordé votre préapprobation bancaire, si votre prêt sera approuvé par l'assurance hypothécaire telle quelle, c'est-à-dire sans l'ajout d'une deuxième ou troisième personne pour sécuriser le prêt.

7.0 Conditions de remboursement par l'Accédants à la propriété

La contribution initiale au titre de la mise de fonds doit être remboursée dans les circonstances suivantes si elles se produisent à tout moment avant le vingtième (20^e) anniversaire :

- Le logement est vendu, cédé ou loué;
- Le logement ne sert plus uniquement de résidence principale du bénéficiaire du prêt;
- Le bénéficiaire du prêt fait faillite ou devient insolvable;
- Le bénéficiaire du prêt a divulgué de fausses déclarations concernant son admissibilité au programme;
- Le bénéficiaire du prêt a utilisé les fonds du prêt-subvention à une fin autre que l'acquisition du logement;
- Le décès du bénéficiaire du prêt.

Le montant initial du prêt plus dix pour cent (10 %) des gains en capital réalisés doivent être remboursés dans les situations susmentionnées.

Le gestionnaire de services (GS) doit être convaincu que le logement a été vendu à sa juste valeur marchande.

L'acheteur a la possibilité de rembourser l'aide financière à la mise de fonds durant la période d'abordabilité. Il sera tout de même tenu de rembourser le pourcentage proportionnel de tout gain en capital nominal¹ à la date de remboursement.

Si l'acheteur décède avant l'échéance de la période d'abordabilité, seul le montant principal doit être remboursé.

¹ Le gain en capital nominal est calculé selon la juste valeur marchande du logement au moment du remboursement du prêt. La juste valeur marchande peut être établie d'après une évaluation indépendante.

8.0 Révision annuelle

Le propriétaire de la maison doit fournir une confirmation de leur lieu de résidence continue sur une base annuelle accompagnée de la preuve de renouvellement d'assurance habitation, preuve que l'hypothèque est à jour ainsi que les taxes municipales. Nous demanderons une mise à jour du formulaire d'information, lieu de travail, personnes-ressources, institution financière en plus du formulaire de consentement.

9.0 Annulation

Les CUPR se réservent le droit d'annuler une demande si :

- l'information divulguée dans la demande est fausse;
- le client a utilisé les fonds alloués à des fins autres que le projet Accédants à la propriété qui a été approuvé;
- Les clients ont déjà eu des fonds PILAO ou;
- **Les fonds du programme sont épuisés.**

10.0 Loi sur l'accès à l'information

Le demandeur consent à la divulgation de l'information contenue dans la présente demande, en vertu de la Loi municipale sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée, L.R.O. 1990, c.M.56. Aucune information sur d'autres demandeurs ni sur l'ordre de réception d'une demande ne sera divulguée en vertu de la Loi sur l'accès à l'information.