

Un Village à
LaCHINÉ



Guide de l'acheteur·euse

2024-2025



Village
Urbain

Village Urbain a pour mission de développer et promouvoir le cohabitat au Québec en accord avec ses valeurs fondamentales : proposer une solution de logement innovante grâce à son abordabilité durable, sa communauté intergénérationnelle et sa gestion collective.



Ce guide a été pensé pour démystifier l'accès à la propriété, présenter les incitatifs à l'achat existants et le concept d'abordabilité durable propre au projet d'Un Village à Lachine. Chaque étape de l'inscription est détaillée pour vous accompagner dans le processus d'achat de votre logement en cohabitat.

Budget

Hypothèque

Définition

Une hypothèque est un droit qu'un créancier possède sur votre bien immobilier. Il s'agit d'une garantie de la banque lorsqu'elle vous accorde un prêt pour l'achat de votre propriété. Si le prêt n'est pas remboursé dans les délais prévus, la banque peut obtenir la saisie du bien immobilier pour se faire rembourser les sommes qui lui sont dûes.

Ratio d'endettement

Le ratio d'endettement est aussi connu sous le nom de taux d'endettement ou de niveau d'endettement. Ces ratios d'endettement peuvent varier d'un dossier à un autre. Nous pouvons vous mettre en relation avec un-e conseiller-ère bancaire pour procéder à l'analyse de votre situation. Pour ce faire, écrivez-nous à bonjour@villageurbain.org.

Autres frais à prendre en compte

Le prix d'achat avant et après taxes

Acheter à prix coûtant

Le premier élément à prendre en compte est bien sûr le prix de vente du logement que vous souhaitez acheter. Village Urbain a décidé d'adopter une politique de vente au prix coûtant. Vendre au prix coûtant signifie qu'aucun profit n'est fait sur le prix de vente des logements. Le prix de vente est fixé de telle sorte à pouvoir couvrir les frais de construction et de fonctionnement. Cette mesure contribue à la mise en place de l'abordabilité et permet notamment de rester en dessous du prix du marché pour un bien similaire. Coût du projet = prix de vente

Prix avant et après taxes

Il faut aussi prendre en compte le prix de vente après taxes. Le prix coûtant correspond au prix avant taxe et il est important de prendre en compte le prix après taxes, c'est-à-dire, le prix que vous payerez à l'achat. Ces taxes sont fixées par les gouvernements fédéraux et provinciaux et ne sont pas du ressort de Village Urbain. Ce taux de taxation sur le prix de vente est de 14,975% (TPS = 5% et TVQ = 9,975%).

Ce qu'il faut garder en tête au moment de votre magasinage : qu'est-ce qui est inclus dans le prix de vente?

Tous les logements d'Un Village à Lachine comprennent les inclusions suivantes dans le prix de vente :

- Un casier de rangement individuel au sous-sol.

- Les électroménagers : Tous les logements sont vendus/loués avec une cuisine équipée (réfrigérateur, cuisinière et lave-vaisselle et hotte).
 - Les logements de 3 et 4 chambres, ainsi que tous les logements qui ne sont pas connectés par l'intérieur à la maison commune, sont également équipés d'une laveuse.
 - Aucun logement n'est équipé de sècheuse, équipement particulièrement énergivore. Tous les logements de 2, 3 et 4 chambres, ainsi que tous les logements ne sont pas connectés par l'intérieur à la maison commune disposent aussi d'un espace pour faire sécher son linge à l'air libre.

- Environ 5,000 pieds carrés d'espaces collectifs dont une cuisine, une grande salle commune, un espace calme, salon et espace de télétravail, une salle de jeux, une buanderie, un vestibule, un espace flex/chambre d'invité.es, un toit vert aménagé avec potagers et terrasses, ainsi qu'un atelier et un espace pour stationner les vélos de tous·tes au sous-sol.

Frais de copropriété ou “frais de condo”

Les frais de copropriété sont payés chaque mois par tous les copropriétaires d'une copropriété d'habitation. Ces frais servent notamment à payer l'entretien du bâtiment, des espaces collectifs et des espaces extérieurs.

Les cohabitant·es seront encouragé·es à prendre en charge la gestion collective du cohabitat. Si la gestion collective était en tout ou en partie prise en charge par les cohabitant.e.s, les frais de copropriété pourraient diminuer. Les frais proposés ci-bas sont donc généraux.

Le montant de ces frais dépend notamment de la superficie du logement par rapport à la superficie totale de l'immeuble, et de la superficie des espaces communs.

$$\text{Frais de copropriété mensuels moyens des logements} = 0,36 \$ / \text{pi}^2 / \text{mois}$$

Frais de notaire

Les frais de notaire sont définis comme l'ensemble des frais facturés par un·e notaire en contrepartie d'une prestation, en l'occurrence la signature de l'acte de vente. Le ou la notaire rédige l'acte de vente selon ce que vous avez prévu avec le ou la vendeur·euse dans l'offre d'achat. Il rédige également l'acte d'hypothèque si vous achetez la maison avec un financement hypothécaire. L'hypothèque doit obligatoirement être faite par un·e notaire. De plus, en vue de la signature de l'acte de vente, le ou la notaire recevra et conservera les sommes nécessaires à l'achat de la propriété, en l'occurrence le dépôt de 5% versé pour réserver votre logement. Le ou la notaire désigné·e par Village Urbain sera la seule personne habilité à procéder aux ventes du projet Un Village à Lachine.

$$\text{Frais de notaire moyens chez Un Village à Lachine} = 1\,350 \$$$

Droits de mutation immobilière - taxe de bienvenue

Les droits de mutation immobilières doivent être acquittés au moment où l'on devient propriétaire, c'est-à-dire lors du passage chez le ou la notaire.

Ces frais correspondent à une taxe immobilière perçue par la municipalité qui est calculée selon un pourcentage du prix d'achat de votre logement.

Les taux applicables pour calculer ses droits de mutations dans la ville de Montréal, dont fait partie Lachine, sont les suivants :

- 0,50% sur les premiers 52 800 \$
- 1% entre 52 800 \$ et 264 200 \$
- 1,50% entre 264 200 \$ et 527 900 \$
- 2% au dessus de 527 900 \$

Exemple pour un logement acheté à 500 000 \$ (après taxes).

- 0,50% sur les premiers 52 800 \$ = $(52\,800\ \$ \times 0.50\%) = 264\ \$$ (a)
- 1% entre 52 800 \$ et 264 200 \$ = $(264\,200\ \$ - 52\,800\ \$ \times 1\%) = 2\,114\ \$$ (b)
- 1,50% entre 264 200 \$ et 527 900 \$ = $(500\,000\ \$ - 264\,200\ \$ \times 1.5\%) = 3\,537\ \$$ (c)
- 2% au-dessus de 527 900 \$ = 0 \$

Total de la taxe est : $a + b + c = 5\,915\ \$$

**Notez que ces taux sont issus du site de la Ville de Montréal et sont susceptibles de changer d'une année à l'autre : <https://bit.ly/3Y8iONk>.*



Taxes municipales

Les taxes foncières, aussi appelées taxes municipales, constituent la principale source de revenus pour financer les activités de votre ville d'habitation.

Le montant des taxes à payer est basé sur la valeur de votre propriété.

Un nouveau rôle d'évaluation foncière est déposé, en règle générale, tous les 3 ans et peut entraîner une hausse de la valeur des propriétés.

Pour atténuer les répercussions d'une hausse de valeur sur le montant de vos taxes, nous étalons sur 3 ans la différence de valeur de votre propriété entre le rôle précédent et le rôle en vigueur.

Ainsi, un tiers de cette variation est appliqué chaque année sur votre ancienne valeur. On obtient alors la base d'imposition. Par exemple, si la valeur de votre propriété était de 500 000 au rôle de 2020-2022, et qu'elle est de 620 000 au rôle de 2023-2025, votre base d'imposition sera la suivante :

- 2022 : 500 000 \$
- 2023 : 540 000 \$
- 2024 : 580 000 \$
- 2025 : 620 000 \$

La mesure d'étalement s'applique aussi si la valeur de votre propriété a baissé par rapport au rôle précédent.

Les taux des taxes municipales pour l'année 2023 seront connus dans les prochains mois, nous appliquerons donc les taux en vigueur pour l'année 2022. Pour la Ville de Montréal, le taux pour l'année 2022 était fixé à 0,5305.

Ainsi, les estimations des taxes municipales pour les logements d'Un Village à Lachine sont les suivantes :

- Pour les logements de 1 chambre, à partir de : 144,94 \$/ mois
- Pour les logements de 2 chambres, à partir de : 184,73 \$/ mois
- Pour les logements de 3 chambres, à partir de : 228,93 \$/ mois
- Pour les logements de 4 chambres, à partir de : 266,95 \$/ mois

Taxes scolaires

La taxe scolaire permet au réseau scolaire de financer l'entretien, une partie des coûts des transports scolaires et le fonctionnement des équipements, la direction et la gestion des établissements.

Le taux de taxe scolaire est déterminé par le rapport entre deux facteurs :

- Le taux fixé par les municipalités selon les besoins locaux
- La valeur de votre propriété

Les taux des taxes scolaires pour l'année 2023 seront connus dans les prochains mois, nous appliquerons donc les taux en vigueur pour l'année 2022. Pour le Québec, le taux pour l'année 2022 était fixé à 0,10240 \$ / 100 \$.

Une exemption est prévue sur les 25 000 premiers dollars du prix de vente de votre logement. Si le montant de taxes à payer est supérieur à 300 \$, ce dernier peut être acquitté en deux versements. Dans le cas contraire, le paiement de la taxe doit être effectué en un seul versement.

Ainsi, les estimations des taxes scolaires pour les logements d'Un Village à Lachine sont les suivantes :

- Pour les logements de 1 chambre, à partir de : 290,82 \$
- Pour les logements de 2 chambres, à partir de : 382,98 \$
- Pour les logements de 3 chambres, à partir de : 485,38 \$
- Pour les logements de 4 chambres, à partir de : 573,44 \$

Taxes de la prime d'assurance hypothécaire

Il s'agit d'une taxe de 9 % du montant de la prime d'assurance hypothécaire lorsque vous disposez d'une mise de fonds inférieure à 20 %. Cette assurance fait légèrement augmenter votre hypothèque pour compenser le manque de mise de fonds. Elle s'ajoute donc à votre hypothèque.

Dépôt

Village Urbain souhaite favoriser l'accès au logement pour le plus grand nombre. Ainsi, un seul dépôt est exigé. Le dépôt correspondra à **10 % du prix de vente, à verser en deux versements de 5 %**. **Le premier 5 % sera versé dans les 10 jours ouvrables qui suivront la signature du contrat préliminaire de vente et le deuxième dépôt de 5 % sera versé au début des travaux de toiture dont les dates seront communiquées en amont**. Le montant de ce dépôt sera déduit du prix d'achat total lors du passage chez le ou la notaire à la vente finale.

Mise de fonds

Définition

Une mise de fonds est le montant que vous versez pour l'achat d'un logement. La mise de fonds est déduite du prix d'achat de votre logement. Le montant minimum de la mise de fonds au Canada est de 5 %. Toutefois, si votre mise de fonds est inférieure à 20%, il vous faudra une assurance prêt hypothécaire qui s'ajoutera à votre hypothèque. Votre conseiller·ère bancaire vous le proposera automatiquement.

REER & RAP

Il est possible d'utiliser vos REER pour compléter une mise de fonds si vous êtes premier·ère acheteur·euse ou, que vous n'avez pas été propriétaire depuis au moins 5 ans. Certaines conditions spécifiques s'appliquent. Nous vous conseillons de consulter votre conseiller·ère bancaire pour en savoir plus.

Deux stratégies existent pour utiliser vos REER :

- Utiliser le RAP à partir de REER que vous avez déjà épargnés, en retirant jusqu'à 35 000 \$ par adulte (donc 70 000 \$ pour un couple) sans payer d'impôt. Vous aurez ensuite 15 ans pour rembourser ces REER sans intérêts. Chaque année (une année commençant le 1er janvier), vous devrez donc rembourser 1/15ème de la somme de vos REER empruntés après les deux premières années. Vous bénéficierez d'un retour d'impôt sur le montant que vous aurez "RAPé".
- Utiliser le RAP alors que vous avez très peu cotisé dans vos REER voire pas du tout. Vous contactez dans un premier temps votre institution bancaire et faites un emprunt du montant dont vous avez besoin, que vous placez directement dans vos REER. Vous retirez ensuite cette somme après minimum 90 jours, non imposable, que vous remboursez dans les 15 prochaines années comme un RAP classique. En parallèle, vous remboursez votre emprunt grâce à votre retour d'impôt sur votre RAP et bénéficiez d'un retour d'impôt.

CELIAPP

Le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) est un compte d'épargne destiné à l'achat d'une maison. Il permet aux premiers acheteur·euses de cotiser jusqu'à 8 000 \$ par année et le plafond à vie sera de 40 000 \$.

Vos cotisations et vos rendements, comme pour le REER, sont déductibles d'impôts. Contrairement au REER, aucun remboursement n'est nécessaire par la suite. Le CELIAPP a une durée de vie de 15 ans. De plus, CELIAPP et REER sont tout à fait compatibles pour l'achat d'une première propriété.

Aides financières existantes

Aides de la ville et du gouvernement - Premier achat

CIAPH

Les acheteur·euses d'une première habitation qui acquièrent un des logements au sein du projet Un Village à Lachine peuvent demander un crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation (CIAPH), non remboursable pouvant aller jusqu'à 1 500 \$. La valeur du CIAPH est calculée en multipliant le montant de 10 000 \$ par le taux d'imposition des particuliers le plus bas (15 % en 2022).

Pour en apprendre plus sur ce programme: <https://bit.ly/3xNwnfu>.



L'incitatif à l'achat d'une première propriété

L'incitatif à l'achat d'une première propriété est offert à tous les premier·ères acheteur·euses, partout au Canada.

Un montant de 5 ou 10 % du prix d'achat de l'habitation pour la mise de fonds vous êtes offert par le programme aux conditions suivantes :

- Votre revenu annuel total admissible ne dépasse pas 120 000 \$ (par acheteur·euse);

- Votre emprunt total ne dépasse pas quatre fois votre revenu admissible (pour un maximum de 480 000 \$);
- Vous êtes premier·ère acheteur·euse;
- Vous êtes citoyen·ne canadien·ne, résident·e permanent·e ou résident·e temporaire autorisé·e à travailler au Canada;
- Vous remplissez les conditions de mise de fonds minimales issue de fonds traditionnels (économies, REER, CELIAPP etc).

Les bénéficiaires de cet incitatif rembourseront jusqu'à un gain maximal de 8 % par année (non-composé) sur le montant de l'incitatif à compter de la date de l'avance.

Pour en apprendre davantage: <https://bit.ly/4f90Nt9>.



Programme d'appui à l'achat résidentiel

Ce programme est proposé par la Ville de Montréal. Ce programme s'adresse aux personnes qui effectuent leur premier achat (ou qui n'ont pas été propriétaire depuis au moins 5 ans) et qui achètent une propriété neuve ou aux personnes propriétaires si elles ont au moins un enfant de moins de 13 ans.

L'aide pour un des logements Un Village à Lachine se situe entre 5 000 \$ et 15 000 \$.

Le montant de l'aide est calculé comme suit pour les nouvelles·aux acheteur·euses :

- Pour un premier·ère acheteur·euse seul·e sans enfant, le montant maximal d'achat est de 305 000 \$ et l'aide est de 5 000 \$;
- Pour plusieurs premier·ères acheteur·euses sans enfant, le montant maximal d'achat est de 380 000 \$ et l'aide est de 5 000 \$;
- Pour plusieurs premier·ères acheteur·euses avec au moins un enfant de moins de 18 ans, le montant maximal d'achat est de 540 000 \$ et l'aide de 10 000 \$.
- Pour les acheteur·euses déjà propriétaires, il faut avoir au moins un enfant de moins de 13 ans pour bénéficier de cette aide. L'aide est applicable pour un montant d'achat maximum de 540 000 \$ et l'aide s'élève à 10 000 \$.

Notez que le prix d'achat inclut les taxes et les extras tels que les électroménagers et les travaux d'amélioration. Si la propriété comprend un espace de stationnement, la valeur de cet espace n'est pas considérée dans le montant maximal admissible.

Pour en apprendre plus sur ce programme d'aide: <https://bit.ly/4d2MtR5>.



Remboursement TPS TVQ

Certains logements d'Un Village à Lachine sont admissibles à un remboursement partiel de la TPS. Ce remboursement s'applique pour les particuliers qui achètent un logement notamment en copropriété, sur plans comme dans le cadre de notre projet Un Village à Lachine. De plus, il faut qu'au moins une des personnes acheteuses soit première acheteuse.

Le remboursement maximal de la TPS est de 36 %. Notez que ce remboursement ne peut pas excéder 6 300 \$. Cependant, le montant diminue progressivement pour les logements dont le prix dépasse 350 000 \$.

Cette offre est disponible uniquement si le montant d'achat ne dépasse pas 450 000 \$. Vous devrez présenter votre demande de remboursement de taxes au plus tard deux ans après être devenu propriétaire de votre logement en copropriété. Le remboursement partiel de la TVQ est applicable pour un montant d'achat qui n'égale et ne dépasse pas 300 000 \$. Le remboursement maximal de la TVQ est de 50% et ne peut pas excéder un total de 9 975 \$. Le montant accordé diminue progressivement pour les logements dont le prix dépasse 200 000 \$.

Pour trouver les formulaires de demande de remboursement et toutes les informations relatives au remboursement: <https://bit.ly/3WrIDM9>.



Étapes d'achat

Vous connaissez votre budget : super!

Il est temps de se pencher sur le processus dans lequel vous allez vous engager pour réserver un logement au sein d'Un Village à Lachine.

1. Obtenir une préautorisation hypothécaire

La préautorisation hypothécaire, c'est un document remis par une institution bancaire qui donne le montant maximal de la propriété que vous pouvez acheter. Ce chiffre est précieux puisqu'il permet à Village Urbain de vérifier que ce montant est au moins égal au prix du logement le plus faible de notre projet.

Village Urbain demande à tous·tes les candidat·es de fournir une lettre de préautorisation hypothécaire valide pour au moins 3 mois, qui peut être conditionnelle à la vente d'un logement ou, une confirmation bancaire de fonds.

Village Urbain a fait le choix de collaborer avec la Caisse d'économie Solidaire pour faire naître Un Village à Lachine. Vous pouvez nous écrire à bonjour@villageurbain.org pour que nous vous orientions vers un·e conseiller·e.

2. Déposer sa candidature

Pour constituer votre dossier de candidature, il faudra nous fournir les documents suivants en format numérique :

- Votre lettre de préautorisation hypothécaire avec le **montant maximal de la propriété que vous pouvez acheter** ou bien votre lettre de confirmation de fonds;

- Votre passeport canadien, votre acte de naissance canadien ou votre carte de résidence permanente ou votre visa de résidence temporaire si vous n'êtes pas citoyen·ne canadien·ne;
- Une deuxième pièce d'identité avec photo (permis de conduire, RAMQ, etc.);
- Vos réponses au Questionnaire de vie. Le Questionnaire de vie est un document à compléter qui nous sert à évaluer vos motivations à rejoindre le cohabitat ainsi que la compatibilité entre vous et le mode de vie en cohabitat;
- Une liste de vœux des logements qui vous intéressent parmi les logements encore disponibles. Village Urbain attribuera un logement parmi cette liste à chaque ménage sélectionné.

Ce dossier de candidature est à remplir en ligne: <https://bit.ly/3WpxoUk> ou



3. Recevoir son statut de sélection

Une fois votre candidature envoyée, celle-ci est transmise au comité de sélection qui s'occupe d'analyser votre Questionnaire de vie.

Vous pouvez consulter notre politique de sélection : <https://bit.ly/3zSXuGh> ou



Dans un délai maximum de 3 semaines, vous recevrez une réponse par courriel et les réponses possibles sont les suivantes :

- Votre profil est compatible avec le cohabitat et vous êtes sélectionné·e;
- Votre profil est compatible avec le cohabitat et dû à l'achalandage de candidatures, vous êtes sur liste d'attente.
-

4. Signer la lettre de réservation, puis le contrat préliminaire

La lettre de réservation

Vous recevrez un courriel vous confirmant le statut de votre sélection dans les semaines suivant le dépôt de votre candidature.

Dans ce courriel, nous vous attribuons un logement parmi votre liste de vœux fournie dans votre candidature. Vous aurez 48H pour signer électroniquement une lettre de réservation pour le logement attribué.

Cette lettre fait office de document de réservation en attendant de signer le contrat préliminaire de vente.

Le contrat préliminaire de vente

L'heure de la signature de votre contrat préliminaire a sonné.

Le contrat préliminaire de vente vous sera envoyé par courriel pour le logement attribué dans votre lettre de réservation. Un tel contrat lie légalement le-la vendeur·euse et l'acheteur·euse le temps que l'immeuble soit construit et livré. La signature de ce contrat constitue un engagement légal et financier puisque suivant la signature de ce contrat, vous aurez 10 jours ouvrables pour effectuer votre premier dépôt de 5 %.

Vous aurez aussi un délai de 10 jours ouvrables après la signature de votre contrat préliminaire de vente pour fournir votre autorisation hypothécaire finale.

Après avoir signé votre contrat préliminaire, fait votre dépôt et fourni votre lettre d'autorisation hypothécaire finale, vous aurez franchi la dernière étape de réservation de votre logement.

5. Acte de vente

L'acte de vente est un acte notarié, c'est-à-dire qui se déroule devant le notaire, et qui officialise le transfert de propriété entre le-la vendeur·euse et l'acheteur·euse. Après cet acte de vente signé, seule la vente de l'immeuble à un·e nouvel·le acheteur·euse peut mener à un changement de propriétaire et à une transmission d'obligations.

MERCI!

