

À VOS AFFAIRES

Vendez votre plex, mais restez chez vous



STÉPHANIE GRAMMOND

LES DESSOUS DE VOS SOUS

En 20 ans de carrière, elle a reçu bien des appels de retraités tannés de s'occuper de leur plex. «Ils mettent leur maison à vendre par défaut. Mais quand ils passent chez le notaire, ils sont tristes», raconte Nathalie Clément, directrice de La Capitale du Mont-Royal, une bannières qui compte 80 agents immobiliers dans le Plateau et dans Rosemont.

Comment faire pour permettre aux résidents plus âgés de rester chez eux, tout en allégeant leur fardeau?

M^{me} Clément pense avoir trouvé la réponse avec son nouveau programme Restez chez vous.

Il suffit de donner un coup de main aux locataires pour leur permettre d'acheter leur appartement. Heureux d'accéder à la propriété, ils mettront la main à la pâte... ou au marteau.

Bref, il s'agit d'un échange de bons procédés, que l'on prendra soin de baliser dès le départ dans une convention écrite: le nouveau propriétaire déneigera l'escalier, plantera les fleurs, supervisera les travaux d'entretien... Pour mettre

en place ce concept d'aide intergénérationnelle, il faut passer par la copropriété indivise.

C'est qu'il n'est pas possible de convertir un immeuble à logements en condos classiques (divisés), à moins que 100% de l'immeuble ne soit habité par des propriétaires occupants, précise M^{me} Clément.

Petite clarification: en copropriété indivise, chacun des propriétaires possède 50% (ou une fraction déterminée) de la totalité de l'immeuble, contrairement à la copropriété divise où chacun est propriétaire de 100% de sa propre portion de l'immeuble.

L'indivise comporte des avantages, notamment celui de maintenir les taxes foncières plus basses. Mais l'indivise fait souvent peur: les propriétaires craignent d'être responsables des dettes de l'autre.

Crainte non justifiée

Cette crainte n'est plus justifiée depuis que des prêteurs, comme la Banque Nationale ou Desjardins, offrent des hypothèques à responsabilité limitée. «Une grosse trouvaille!» lance M^{me} Clément.

Le hic: ils exigent une mise de fonds de 25%. Voilà qui ferme la porte à bien des locataires moins fortunés. Plusieurs préfèrent abandonner leur logement, pour acheter un condo avec une hypothèque traditionnelle qui nécessite à peine 5% de comptant.

Voilà où entre en scène le programme Restez chez vous, mis au point avec la Caisse populaire Immaculée-Conception.

Les retraités qui possèdent un plex pourront vendre un appartement à leur locataire. L'acquéreur bénéficiera alors de conditions

L'objectif est d'aider les résidents plus âgés à continuer à vivre dans leur quartier, tout en offrant la chance à des locataires d'accéder à la propriété.

d'emprunt plus souples. La mise de fonds sera de seulement 15%, dont la moitié pourra être financée par le propriétaire vendeur. Ainsi, l'acheteur n'aura qu'à sortir 7,5% de sa poche. Bien sûr, le



PHOTO FOURNIE PAR LE PROGRAMME RESTEZ CHEZ VOUS

Restez chez vous est un programme à caractère social «interdit aux spéculateurs», comme le dit avec humour son slogan.

propriétaire prend un risque en finançant lui-même son acheteur qui lui versera le «solde de prix vente» plus tard. Mais la formule peut aussi être avantageuse pour le

vendeur dans la mesure où elle lui permet d'étaler son gain en capital sur plusieurs années, et ainsi de réduire sa facture d'impôt.

Lorsqu'un de ses locataires annoncera son départ, le

propriétaire pourra aussi mettre son appartement en vente en copropriété indivise et dénicher un acheteur occupant dans le cadre du programme Restez chez vous. Mais attention! «C'est un projet à vocation sociale. Notre but n'est surtout pas d'évincer les locataires. Notre slogan est: interdit aux spéculateurs», prévient M^{me} Clément.

L'objectif est d'aider les résidents plus âgés à continuer à vivre dans leur quartier, tout en offrant la chance à des locataires d'accéder à la propriété. Car avec la hausse des prix, il devient de plus en plus difficile de se payer un plex. Il est vrai que

la Ville de Montréal offre des subventions aux acheteurs occupants d'un immeuble de deux à cinq logements, dans le cadre du programme Habiter Montréal. Par exemple l'acheteur d'un duplex peut recevoir 5500\$... mais la valeur foncière de son immeuble ne doit pas excéder 176 000\$.

Pour un triplex, la somme est plafonnée à 206 000\$. Mais évidemment, on trouve peu de plex à ce prix dans des quartiers centraux de Montréal.

Pour en savoir plus:
www.restezchezvous.com
<http://ville.montreal.qc.ca/>