

LE GUIDE ULTIME DU PREMIER ACHETEUR

Votre feuille de route pour devenir
propriétaire en toute confiance.

Belleau

BÂTISSEUR DE PATRIMOINE



LES ÉTAPES

claires et simples
vers l'achat de
votre première maison.



LES AIDES FINANCIÈRES

disponibles pour vous
faire économiser.



LES ERREURS À ÉVITER

pour acheter en
toute confiance.



Les étapes, les aides financières et les
erreurs à éviter pour acheter votre première
maison.



THIERRY LYTH

Conseiller en habitation neuve

819-679-7974

tlyth@belleau.ca

belleau.ca


*Construisons
votre avenir,
ensemble.*

AVANT D'ACHETER, POSEZ-VOUS LES BONNES QUESTIONS

Chez Belleau, nous croyons qu'avant d'acheter, il est essentiel de prendre le temps d'analyser votre projet. En vous posant les bonnes questions dès le départ, vous pourrez mieux définir vos besoins et faire un choix éclairé.

Voici quelques pistes de réflexion pour vous guider.

LES 5 QUESTIONS À SE POSER AVANT DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE

-  1 Quelle est ma capacité financière d'achat?
-  2 De combien puis-je disposer pour ma mise de fonds?
-  3 Quels seront mes besoins à court et moyen terme?
(Nombre de chambres, salles de bain, superficie, garage, espace de travail, etc.)
-  4 Est-ce que je préfère une maison neuve ou existante?
-  5 Suis-je admissible à des programmes destinés aux premiers acheteurs?



Bon à savoir

La majorité des premiers acheteurs surestiment la mise de fonds nécessaire et sous-estiment les programmes d'aide financière auxquels ils pourraient avoir accès.

LES PROFESSIONNELS À CONSULTER

Avant de débuter votre projet, prenez le temps d'échanger avec un conseiller Belleau. Cette rencontre permet de mieux comprendre votre situation et d'identifier les options qui correspondent réellement à vos besoins.



PRÉSENTEZ-NOUS :

- ✓ Votre réalité
- ✓ Vos besoins
- ✓ Votre budget
- ✓ Votre échéancier



NOUS POURRONS VOUS ORIENTER VERS :

-  Les secteurs disponibles
-  Les modèles adaptés à votre mode de vie
-  Les terrains admissibles
-  Les projets en construction ou prêts à livrer
-  Nos partenaires financiers



OBJECTIF

Identifier les options qui correspondent réellement à votre budget, vos besoins et votre échéancier.



BON À SAVOIR

Constructions Belleau collabore avec plusieurs partenaires financiers, dont **Desjardins**, **Banque Nationale** et **RBC Banque Royale**.

Notre équipe peut vous orienter vers le partenaire qui correspond le mieux à votre situation afin de simplifier vos démarches.



PRÉAUTORISATION HYPOTHÉCAIRE

Avant de commencer vos recherches, il est fortement recommandé de rencontrer un courtier hypothécaire ou votre institution financière. Cette étape vous permettra de connaître votre capacité d'achat réelle et de planifier votre projet en toute confiance.



LE PROFESSIONNEL POURRA :

- Analyser votre capacité d'emprunt
- Comparer les meilleurs taux disponibles
- Émettre votre préautorisation hypothécaire



DOCUMENTS GÉNÉRALEMENT DEMANDÉS

- Talons de paie
- Avis de cotisation
- Relevés bancaires
- Informations sur vos dettes et engagements financiers



OBJECTIF

Connaître votre budget réel plutôt qu'estimé afin de cibler les propriétés qui correspondent réellement à votre situation financière.



BON À SAVOIR

Une préautorisation hypothécaire ne vous engage à aucun achat. Elle vous permet simplement de connaître votre budget avant même de commencer vos recherches et peut accélérer vos démarches lorsque vous serez prêt à passer à l'action.



LES AIDES FINANCIÈRES

Plusieurs programmes peuvent vous aider à réduire les coûts liés à l'achat de votre première propriété. Prenez le temps de vérifier ceux auxquels vous pourriez être admissible.



À VALIDER AVEC VOTRE CONSEILLER BELLEAU ET VOTRE COURTIER HYPOTHÉCAIRE :



Remboursement de la TPS pour les premiers acheteurs



Remboursement de la taxe de bienvenue pour les premiers acheteurs



Régime d'accession à la propriété (RAP)



Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP)



Ristournes et programmes offerts par certaines institutions financières



Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation (CIAPH)



OBJECTIF

Maximiser votre mise de fonds et réduire les coûts associés à l'achat de votre propriété.



BON À SAVOIR

Plusieurs acheteurs ignorent qu'ils peuvent combiner certains programmes d'aide financière. Une vérification avec votre conseiller Belleau et votre courtier hypothécaire pourrait vous permettre d'économiser plusieurs milliers de dollars.

DES AIDES FINANCIÈRES QUI FONT LA DIFFÉRENCE

Saviez-vous qu'acheter neuf n'a jamais été aussi avantageux pour les **premiers acheteurs** ?

Pourquoi ? Car les gouvernements fédéral et provincial ont mis en vigueur des programmes de remboursement de taxes pour **faciliter l'accès à la propriété** aux **premiers acheteurs**.



1 REMBOURSEMENT TPS À 100 % (HABITATION NEUVE SEULEMENT)

Depuis 2025, le gouvernement fédéral a créé un nouveau remboursement permettant aux premiers acheteurs de récupérer jusqu'à **100 %** de la TPS sur une habitation neuve d'une valeur allant jusqu'à **1 000 000 \$**.

Le remboursement diminue graduellement entre 1 000 000 \$ et 1 500 000 \$.



La mesure s'applique aux contrats conclus après le **19 mars 2025**.



2 REMBOURSEMENT TAXE DE BIENVENUE (QUÉBEC)

Le gouvernement du Québec a annoncé le 17 avril 2026 un nouveau crédit d'impôt remboursable permettant aux premiers acheteurs de récupérer jusqu'à **5 875 \$** de droits de mutation.



Cette mesure est rétroactive aux achats effectués depuis le **1^{er} janvier 2026**.



Ces programmes peuvent représenter des **milliers de dollars en économies**.

Informez-vous auprès de votre conseiller Belleau pour connaître tous les détails.



POUR EN BÉNÉFICIER, VOUS DEVEZ REMPLIR LES CONDITIONS SUIVANTES :



ÊTRE UN PREMIER ACHETEUR :
Vous ne devez pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des quatre années précédentes. *(En couple, les deux conjoints doivent respecter ce critère).*



RÉSIDENCE ADMISSIBLE :
Vous devez acquérir une habitation pour en faire votre résidence principale.



PLAFOND DE VALEUR :
La propriété doit avoir une base d'imposition (prix d'achat ou valeur marchande) de moins de **1 000 000 \$**.

POURQUOI CHOISIR UNE CONSTRUCTION NEUVE ?

*Construire neuf, c'est investir
dans votre tranquillité d'esprit.*

Une maison neuve vous permet de profiter d'un espace moderne, performant et adapté à votre mode de vie, tout en évitant les imprévus souvent associés à l'achat d'une propriété existante.

LES AVANTAGES



Garantie GCR.



Aucune rénovation majeure à prévoir,
peu d'entretiens cour-moyen terme.



Efficacité énergétique supérieure.



Prix connu à l'avance,
prix fixe sans surenchère.



Choix des matériaux et des finis.



Maison adaptée à vos besoins.

CHEZ BELLEAU



Accompagnement clé en main.



Plans personnalisables.



Plus de 20 ans d'expérience.



Service après-vente.



BON À SAVOIR

Une maison neuve vous permet de connaître votre investissement dès le départ tout en bénéficiant des normes de construction les plus récentes, d'une meilleure efficacité énergétique et d'une tranquillité d'esprit accrue.



MAISON NEUVE À 430 000 \$

VS

MAISON USAGÉE À 370 000 \$

Le prix affiché raconte rarement toute l'histoire.

On planifie
quoi pour notre
escapade du
week-end ?



On n'avait
pas prévu ça...



LES AVANTAGES DU NEUF

- ✓ **Garantie GCR**
Tranquillité d'esprit assurée.
- ✓ **Aucun remplacement majeur à prévoir**
Zéro surprise, zéro tracas.
- ✓ **Thermopompe neuve**
Confort optimal, année après année.
- ✓ **Efficacité énergétique supérieure**
Économies à long terme.
- ✓ **Phisiculu à leváice, sans surprâé**
Budget maîtrisé.
- ✓ **Aucune surenchère**
Achetez en toute confiance.
- ✓ **Accompagnement clé en main**
On vous guide à chaque étape.
- ✓ **Service après-vente**
On est là, même après votre emménagement.
- ✓ **Remboursement TPS pour premiers acheteurs**
Un coup de pouce non négligeable.
- ✓ **Crédit taxe de bienvenue**
Profitez d'un crédit important.



LES DÉSAVANTAGES DE L'USAGÉ

- ✗ **Toiture à remplacer bientôt**
Un coût important à prévoir.
- ✗ **Fenêtres à surveiller**
Peuvent entraîner des pertes et inconfort.
- ✗ **Factures d'énergie plus élevées**
Moins efficace, plus coûteux.
- ✗ **Travaux d'entretien à prévoir**
Toujours quelque chose à faire.
- ✗ **Inspection avec surprises possibles**
Des problèmes parfois cachés.
- ✗ **Possibilité de surenchère**
Prix final souvent imprévisible.
- ✗ **Compromis sur les matériaux et l'aménagement**
Moins de choix, plus d'adaptation.
- ✗ **Aucune aide liée à l'habitation neuve**
Les mêmes taxes, aucun avantage supplémentaire.

COMPARAISON DU COÛT RÉEL

	MAISON NEUVE	MAISON USAGÉE
Prix affiché	430 000 \$	370 000 \$
Remboursement TPS (pour premiers acheteurs)	- 18.699,72 \$	—
Taxe de bienvenue (pour premiers acheteurs)	- 4 560,50 \$	- 3 660,50 \$
Travaux prévus sur 5 ans (estimation)	0 \$	+ 25 000 \$
Énergie mensuelle (moyenne)	130 \$/mois	200 \$/mois
COÛT RÉEL	406 739,78 \$	425 000 \$ +

*Estimation basée sur 5 ans. Les montants peuvent varier selon les situations.



Saviez-vous que ?

Grâce aux programmes destinés aux premiers acheteurs, une habitation neuve peut parfois coûter **beaucoup moins cher qu'on le croit** une fois les remboursements et économies considérés.



LE MEILLEUR ACHAT N'EST PAS TOUJOURS LE MOINS CHER AU DÉPART.

Belleau
BÂTISSEUR DE PATRIMOINE

LES ERREURS À ÉVITER ET LES ÉTAPES À RETENIR

Vous êtes maintenant mieux préparé à entreprendre votre projet d'achat. Voici les derniers éléments à retenir avant de passer à l'action.



❌ LES ERREURS À ÉVITER

- ❌ Attendre avant de faire une préautorisation hypothécaire.
- ❌ Se concentrer uniquement sur le prix affiché.
- ❌ Négliger les programmes d'aide financière disponibles.
- ❌ Sous-estimer les coûts d'entretien d'une propriété usagée.
- ❌ Acheter une maison qui ne répond pas aux besoins des prochaines années.
- ❌ Oublier de comparer le coût réel plutôt que le prix d'achat seulement.
- ❌ Visiter sans avoir établi un budget clair.
- ❌ Prendre une décision précipitée sous la pression du marché.

✅ LES 5 ÉTAPES À RETENIR

-  **Déterminer vos besoins**
Clarifiez votre style de vie, vos priorités et vos critères essentiels.
-  **Rencontrer un conseiller Belleau**
Obtenez des conseils personnalisés et découvrez nos projets adaptés à vos besoins.
-  **Obtenir une préautorisation hypothécaire**
Connaitre votre capacité d'emprunt vous permet de magasiner en toute confiance.
-  **Vérifier les programmes d'aide disponibles**
Profitez des aides financières auxquelles vous avez droit.
-  **Choisir la propriété qui correspond à votre budget et à votre mode de vie**
Prenez une décision éclairée pour votre avenir.

POURQUOI LES PREMIERS ACHETEURS CHOISISSENT BELLEAU

Plus qu'un constructeur, un partenaire pour votre projet.



Plus de 20 ans d'expérience

Des milliers de familles accompagnées à travers l'Estrie.



Plans personnalisables

Une maison adaptée à votre mode de vie et à vos besoins.



Accompagnement clé en main

De la première rencontre jusqu'à la remise des clés.



Partenaires financiers de confiance

Nous pouvons vous référer à des professionnels pour faciliter vos démarches.



Garantie GCR

Une protection supplémentaire pour votre tranquillité d'esprit.



Service après-vente

Une équipe disponible même après votre emménagement.



BON À SAVOIR

Acheter une première maison peut sembler complexe, mais avec les bonnes ressources et le bon accompagnement, le processus est beaucoup plus simple qu'on le pense.



PRÊT À PASSER À LA PROCHAINE ÉTAPE ?

Notre équipe est là pour vous accompagner dans votre projet, du premier rendez-vous jusqu'à la remise des clés.



819-564-9999



belleau.ca



Plusieurs projets disponibles en Estrie

