

---

## SUJET

# NOUVEAUX ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

---

## OBJET

Que fait le gouvernement pour aider les nouveaux accédants à la propriété?

---

### FAITS SAILLANTS

- 80 % des ménages canadiens trouvent un logement qui leur convient sur le marché
- Le nouvel accédant à la propriété typique a entre 25 et 34 ans
- Le revenu annuel d'un ménage moyen des nouveaux accédants à la propriété est de 74 000 dollars
- Selon l'enquête 2017 auprès des emprunteurs hypothécaires, la mise de fonds moyenne des nouveaux accédants à la propriété est de 46 000 dollars

### Incitatif à l'achat d'une première propriété.

- **1,25\$ milliard** sur les trois prochaines années pour que la SCHL mette en œuvre l'Incitatif à l'achat d'une première propriété.
- **100\$ millions** sur les cinq prochaines années afin de financer les fournisseurs actuels de prêts hypothécaires avec participation.
- Pouvant réduire ses coûts hypothécaires mensuels jusqu'à 286 \$ par mois pour l'achat d'une maison valant 500 000\$ avec un incitatif de 10%.
- Les acheteurs d'une première habitation admissibles à un prêt hypothécaire avec participation de 5% ou 10 % de la valeur d'une habitation nouvellement construite, ou de 5 % de la valeur d'une habitation existante.
- L'Incitatif est offert aux acheteurs d'une première propriété dont le revenu du ménage est de moins de 120 000 \$ par année.

---

## RÉPONSE

- **Chaque Canadien a besoin d'un chez-soi sécuritaire et abordable, mais le prix élevé des maisons aujourd'hui signifie que plus de Canadiens ont de la difficulté à trouver un logement. Un bon nombre de jeunes canadiens ont l'impression que l'accession à la propriété est de plus en plus impossible.**
- **Afin de rendre l'accession à la propriété plus abordable pour les acheteurs d'une première habitation, le budget de 2019 a instauré l'Incitatif à l'achat d'une première propriété.**
- **L'achat d'une propriété est souvent le plus grand investissement que font les canadiens. L'incitatif offrira une participation de 5% ou 10 % de la valeur d'une habitation nouvellement construite et de 5 % de la valeur d'une habitation existante.**
- **L'incitatif aidera les acheteurs admissibles à réduire leurs mensualités hypothécaires sans alourdir leur fardeau financier.**
- **L'Incitatif permettrait aux acheteurs d'une première propriété admissible qui ont le montant minimal requis de la mise de fonds pour une hypothèque assurée de demander à la Société canadienne d'hypothèques et de logement de financer une partie de l'achat d'une propriété au moyen d'un prêt hypothécaire avec participation.**
- **Dans le même temps, l'établissement de règles prudentes assure la stabilité à long terme du marché du logement et assure aux canadiens que leur investissement est stable et sûr.**

---

## CONTEXTE

Environ 80 % des ménages Canadiens arrivent à trouver sur le marché un logement satisfaisant leurs besoins, grâce au soutien du gouvernement par l'entremise des activités commerciales d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation de la SCHL, ainsi que grâce aux garanties accordées par les assureurs hypothécaires du secteur privé.

Typiquement, les accédants à la propriété sont âgés de 25 à 34 ans, sont au début de leur carrière professionnelle et disposent d'un revenu familial moyen annuel de 74 000 \$ et d'un actif accumulé limité.

### **Incitatif à l'achat d'une première propriété**

L'Incitatif permet aux acheteurs d'une première propriété admissible qui ont le montant minimal requis de la mise de fonds pour une hypothèque assurée de demander à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), agit en tant qu'administrateur du programme pour le compte du gouvernement du Canada, de financer une partie de l'achat d'une propriété au moyen d'un prêt hypothécaire avec participation.

Puisqu'aucun remboursement régulier ne serait nécessaire avec l'Incitatif, les familles canadiennes auraient des paiements hypothécaires mensuels moins élevés. À titre d'exemple, si un acheteur achète une nouvelle habitation de 500 000 \$ avec une mise de fonds de 5 % et un prêt hypothécaire avec participation de la SCHL de 10 % (50 000 \$), le montant de l'hypothèque de l'emprunteur serait réduit, passant de 475 000 \$ à 425 000 \$ et réduisant ainsi ses coûts hypothécaires mensuels de 286 \$ par mois. Les modalités de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété sont accessibles via le site web de la SCHL au [www.chezsoidabord.ca/fthbi](http://www.chezsoidabord.ca/fthbi).

La SCHL offrirait aux acheteurs d'une première habitation admissibles un prêt hypothécaire avec participation de 5% ou 10 % de la valeur d'une habitation nouvellement construite et de 5 % de la valeur d'une habitation existante. La valeur plus élevée du prêt hypothécaire avec participation pour les habitations nouvellement construites pourrait encourager la construction des habitations nécessaires pour répondre aux pénuries de logements au Canada, en particulier dans les grandes villes.

L'Incitatif à l'achat d'une première propriété comprendrait des critères d'admissibilité afin de veiller à ce que le programme aide ceux qui ont des besoins légitimes, tout en s'assurant que les participants peuvent se permettre les habitations qu'ils achètent. L'Incitatif serait offert aux acheteurs d'une première propriété dont le revenu admissible est de moins de 120 000 \$ par année. En même temps, l'hypothèque assurée des participants et le montant de l'Incitatif ne peuvent être plus élevés que quatre fois les revenus annuels admissibles des participants.

Selon nous, l'inflation attribuable à l'Incitatif à l'achat d'une première propriété sera au maximum de 0,2 % à 0,4 %.

En limitant l'inflation des prix des logements, nous rendrons le logement plus abordable, et ce, plus efficacement que certains des changements réglementaires et des politiques qui ont été proposés jusqu'ici. À titre d'exemple, si nous avons réduit de 1 % le taux utilisé pour les simulations de crise de l'assurance prêt hypothécaire ou porté à 30 ans la période d'amortissement maximale, l'endettement aurait été plus élevé et l'inflation des prix des logements aurait été cinq ou six fois plus élevée qu'avec l'incitatif.

Le budget de 2019 propose également d'augmenter la limite des retraits du Régime d'accession à la propriété de 25 000 \$ pour la faire passer à 35 000 \$, ce qui permettra aux acheteurs d'une première propriété d'effectuer des retraits plus importants à même leur épargne détenue dans des régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER) pour acheter une habitation.

### **Autres initiatives**

À l'heure actuelle, de nombreuses autres initiatives fédérales encouragent l'investissement dans l'accession à la propriété pour les acheteurs d'une première maison, notamment :

- Assurance prêt hypothécaire – Conformément à la *Loi sur les banques*, l'assurance prêt hypothécaire est obligatoire pour les prêts à rapport prêt-valeur élevé et elle protège les prêteurs contre la défaillance des emprunteurs, tout en permettant aux consommateurs, principalement les accédants, d'acheter une habitation avec une mise de fonds minimale de 5 % à des taux semblables à ceux qui sont accordés aux acheteurs qui versent une mise de fonds de 20 % ou plus.

- Titrisation – Les programmes de titrisation de la SCHL offrent à une variété de prêteurs (banques, coopératives de crédit, sociétés de financement hypothécaire, etc.) un accès stable et efficace à du financement hypothécaire, ce qui contribue à la stabilité du crédit hypothécaire à faible coût disponible pour les consommateurs.
- Régime d'accession à la propriété (pilote par Revenu Canada) – le Régime d'accession à la propriété est un programme fédéral qui permet aux accédants de retirer de leur régime enregistré d'épargne retraite (REER) jusqu'à 35 000 \$, sans conséquences fiscales immédiates, pour acheter ou construire une maison admissible.
- Exemptions sur les gains en capital (pilote par le ministère des Finances) – Les gains en capital sur la vente d'une résidence principale sont exonérés de l'impôt sur le revenu.
- Remboursement de TPS pour habitations neuves (pilote par le ministère des Finances) – les nouveaux propriétaires occupants peuvent être admissibles à un remboursement d'une partie de la TPS payée à l'achat ou à la construction d'une maison neuve, sur le coût de gros travaux de rénovation ou d'agrandissement d'une maison existante ou sur le coût de conversion d'une propriété non résidentielle en habitation.

<b>Prepared by Préparé par</b>	<b>Approved by Approuvé par</b>	<b>Lead Sector(s) Secteur responsable</b>	<b>Date/Docket Number Date/N° du fichier</b>
Hugo P. Fontaine Parliamentary Affairs CMHC/ Affaires parlementaires, SCHL 613-748-2895	Derek R. Antoine Manager / Gestionnaires Parliamentary Affairs CMHC/ Affaires parlementaires, SCHL 613-748-2455	Client Operations/Client Solutions	October 29, 2019 QP190133