
SUJET

NOUVEAUX ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

ENJEU

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

FAITS SAILLANTS – PLACEMENTS

- 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.
 - Au 30 septembre 2020, la SCHL a engagé 173.1 millions de dollars représentant 9 520 applications à l'incitatif.
 - Pouvant réduire ses coûts hypothécaires mensuels.
 - 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.
 - **Nouvelle mesure annoncée dans l'énoncé économique de l'automne de 2020 :**
 - élargit le programme afin d'améliorer l'admissibilité sur les marchés à prix plus élevés de Toronto, Vancouver et Victoria, Ces changements entreront en vigueur au printemps 2021.
 - Élargissement de l'Incitatif sera offert aux acheteurs admissibles pour l'achat allant jusqu'à 4,5 fois leur revenu familial, soit une augmentation par rapport à la limite actuelle de 4 fois le revenu familial.
 - le seuil de revenu de l'acheteur admissible passe de 120 000 \$ à 150 000 \$ pour Toronto, Vancouver et Victoria.
 - élargissement ciblé portera le prix maximal de l'habitation pour les acheteurs admissibles dans ces villes d'environ 505 000 \$, selon les paramètres actuels du programme, à environ 722 000 \$.
- **100\$ millions** sur les cinq prochaines années afin de financer les fournisseurs actuels de prêts hypothécaires avec participation.
 - Au 30 juin 2020, 15 fournisseurs ont soumis une application. Les applications sont à diverses étapes de la souscription, sans approbation à ce jour.

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.**
- **Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, un plan de 55 milliards de dollars et + sur 10 ans nous avons instauré l'Incitatif à l'achat d'une première propriété afin de rendre l'accession à la propriété plus abordable pour les acheteurs d'une première habitation.**

- **Le gouvernement augmente l'admissibilité à l'Incitatif à l'achat d'une première propriété pour aider les Canadiens vivant dans les marchés à prix plus élevés de Toronto, Vancouver et Victoria.**
- **Monsieur le président, cela signifie que cet élargissement ciblé augmentera par plus de 200 000\$ le prix maximal de l'habitation pour les acheteurs d'une première habitation admissibles dans ces villes de 505 000 \$, selon les paramètres actuels du programme, à environ 722 000 \$.**
- **Notre gouvernement aide les Canadiens à réaliser leur rêve d'accession à la propriété en réduisant les versements hypothécaires mensuels sans alourdir leur fardeau financier.**
- **Nous nous attendons à ce qu'environ 100 000 familles aient accès au programme au cours de sa durée de trois ans.**
- **Lancé en septembre 2019, et malgré la pandémie COVID-19, nous avons approuvé plus de 9 500 demandes, représentant plus de 173 millions de dollars au 30 septembre 2020. Nous avons constaté une participation particulièrement forte à ce programme au Québec et en Alberta.**
- **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 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 sécuritaire.**

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.chezsoiabord.ca/ftbji.

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.

Élargissement de IAPP annoncé dans l'énoncé économique de l'automne de 2020 :

Le gouvernement élargit le programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété afin d'améliorer l'admissibilité sur les marchés à prix plus élevés de Toronto, Vancouver et Victoria. Cela permettra de rendre l'accès à la propriété plus abordable pour les Canadiens qui achètent leur première propriété dans ces villes. Afin d'aider les gens de Toronto, de Vancouver et de Victoria à acheter une propriété, l'élargissement de l'Incitatif sera offert aux acheteurs admissibles pour l'achat allant jusqu'à 4,5 fois leur revenu familial, soit une augmentation par rapport à la limite actuelle de 4 fois le revenu familial. De plus, le seuil de revenu de l'acheteur admissible passe de 120 000 \$ à 150 000 \$ pour Toronto, Vancouver et Victoria. Ces changements entreront en vigueur au printemps 2021.

Grâce à une mise de fonds minimale, cet élargissement ciblé portera le prix maximal de l'habitation pour les acheteurs d'une première habitation admissibles dans ces villes d'environ 505 000 \$, selon les paramètres actuels du programme, à environ 722 000 \$.

Impacte de l'IAPP :

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.

Préparé par Prepared by	Approuvé par Approved by	Secteur responsable Lead Sector(s)	Date/N° du fichier Date/Docket Number
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	December 1, 2020 QP190133