
SUJET

INCITATIF À L'ACHAT D'UNE NOUVELLE 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.
- **100\$ millions** sur les cinq prochaines années afin de financer les fournisseurs actuels de prêts hypothécaires avec participation.
- L'Incitatif est offert aux acheteurs d'une première propriété dont le revenu du ménage est de moins de 120 000 \$ par année

RÉPONSE

- **Notre gouvernement croit que chaque Canadien a besoin d'un chez-soi sécuritaire et abordable.**
- **Cependant, le prix élevé des maisons aujourd'hui signifie que plus de Canadiens ont de la difficulté à trouver un logement, y compris les jeunes.**
- **C'est pourquoi nous avons mis de l'avant l'Incitatif à l'achat d'une nouvelle propriété en 2019 afin de rendre l'accès à la propriété plus abordable pour les acheteurs d'une première habitation.**
- **Je suis heureux de constater que malgré la pandémie, nous avons approuvé plus de 9 500 applications représentant plus de 173 millions de dollars en date de septembre 2020. Nous avons constaté une participation particulièrement élevée au Québec et en Alberta.**
- **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. Cela permettra à l'emprunteur d'économiser jusqu'à 286 dollars par mois en paiement hypothécaire.**
- **Tel qu'annoncé dans l'Énoncé économiques de la semaine dernière, le gouvernement augmentera l'accessibilité à l'Incitatif à l'achat d'une nouvelle propriété afin d'aider les canadiens vivant dans les marchés à prix plus élevé de Toronto, Vancouver et Victoria.**
- **Cela signifie qu'avec une mise de fonds minimum, cet élargissement ciblé augmentera le maximum du prix de la propriété pour les acheteurs d'une première habitation de plus de 200 000 dollars – de 505 000 dollars, le paramètre actuel, à environ 722 000 dollars.**

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/ftbj.

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 l'Incitatif à l'achat d'une première propriété - annonce de l'Énoncé économique de l'automne 2020:

Le gouvernement élargit l'incitatif à l'achat d'une première propriété afin d'améliorer l'admissibilité dans les marchés à prix plus élevés de Toronto, Vancouver et Victoria. Cela contribuera à rendre l'accession à la propriété plus abordable pour les Canadiens qui achètent leur première maison dans ces villes. Pour aider les gens de Toronto, Vancouver et Victoria à acheter une maison, l'élargissement sera offert aux acheteurs admissibles pour acheter une maison jusqu'à 4,5 fois le revenu de leur ménage, une augmentation par rapport à la limite actuelle de 4 fois le revenu du ménage. 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. Avec une mise de fonds minimale, cette expansion ciblée fera passer le prix maximal des logements pour les acheteurs d'une première maison admissibles dans ces villes d'environ 505 000 \$ - les paramètres actuels du programme - à environ 722 000 \$.

L'impact de l'Incitatif

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 avions 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.