SUJET

NOUVEAUX ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

ENJEU

Comment la Stratégie nationale sur le logement aide les canadiens à acheter leur première maison?

RÉPONSE

- **Pour de nombreux jeunes Canadiens, l'accession à la propriété semble de plus en plus hors de portée. C'est pourquoi nous introduisons l'Incitatif à l'achat d'une première propriété pour aider à rendre l'accession à la propriété plus abordable pour les acheteurs d'une première maison.**

- **L'incitatif permet aux acheteurs d'une première maison admissible de réduire leurs versements hypothécaires mensuels sans alourdir leurs charges financières.**

- **Depuis septembre 2019, nous avons approuvé plus de 10 500 demandes, représentant plus de 193 millions de dollars.**

- **Nous prévoyons qu'environ 100 000 familles pourront accéder au programme au cours de sa durée de trois ans.**

- **Dans l'Énoncé économique de l'automne 2020, le gouvernement a augmenté l'admissibilité à l'Incitatif à l'achat d'une première propriété afin d'aider les Canadiens vivant dans les marchés les plus chers de Toronto, Vancouver et Victoria.**

CONTEXTE

FAITS SAILLANTS

- 80 % des ménages canadiens trouvent un logement qui leur convient sur le marché
- Le nouvel accédant à la propriété typique à 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 31 décembre 2020, la SCHL a engagé 193.4 millions de dollars représentant 10 648 application 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 annoncé 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 31 décembre 2020, la SCHL a conclu une entente de 4 millions de dollars qui soutiendra 600 logements.

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 $.

Impact 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 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.

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.