
SUJET

SOUTIEN POUR PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS

QUESTION

Comment la Stratégie nationale sur le logement aidera-t-elle les Canadiens et Canadiennes à acheter une maison?

RÉPONSE

- **Tout le monde au Canada a besoin d'un logement sûr et abordable, mais les prix élevés des maisons aujourd'hui signifient que davantage de gens au pays ont du mal à se trouver un logement. Pour beaucoup de jeunes au pays, l'accession à la propriété semble de plus en plus hors de portée.**
- **Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, d'une durée de 10 ans et qui prévoit un montant de plus de 82 milliards de dollars, l'Incitatif à l'achat d'une première propriété permet de rendre l'accession à la propriété plus abordable pour les acheteurs en réduisant le montant de leurs mensualités hypothécaires.**
- **Le budget de 2022 a prolongé l'Incitatif à l'achat d'une première propriété jusqu'en mars 2025, une mesure qui vient s'ajouter à l'élargissement des critères d'admissibilité qui vise à aider les personnes qui vivent dans les marchés à prix élevé de Toronto, Vancouver et Victoria.**
- **Dans le budget 2022, nous avons également introduit un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, qui permet aux acheteurs d'un premier logement de cotiser jusqu'à 40 000 \$. Aux termes de cette initiative, les cotisations et les retraits seront libres d'impôt.**
- **Afin de mieux soutenir les accédants à la propriété, le gouvernement limite à un gain de 8 % sa participation à l'appréciation d'une habitation au moment du remboursement. Cela signifie que les ménages pourront garder une plus grande partie de l'augmentation de la valeur de leur habitation.**

CONTEXTE

FAITS SAILLANTS

Incitatif à l'achat d'une première propriété

- Investissement de **1,25 milliard de dollars** sur 3 ans pour la mise en œuvre par la SCHL de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété (initiative prolongée jusqu'au 31 mars 2025).
 - Au 31 décembre 2022, la SCHL avait engagé 329 millions de dollars aux termes de l'IAPP à l'égard de 18 452 demandes.
 - Réduction des mensualités hypothécaires des emprunteurs.
 - La SCHL offrira aux acheteurs d'une première habitation un prêt hypothécaire avec participation correspondant à 5 % ou 10 % de la valeur d'une habitation nouvellement construite ou à 5 % de la valeur d'une habitation existante.
 - L'incitatif est offert aux acheteurs d'une première habitation dont le revenu annuel du ménage est inférieur à 120 000 \$.

Nouvelles mesures annoncées dans le budget de 2022 :

- Introduction du **compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété**, qui permet aux accédants à la propriété de cotiser jusqu'à 40 000 \$.
- Possibilité de **doubler le montant du crédit d'impôt pour l'achat d'une première propriété, qui passera ainsi à 10 000 \$**, ce qui représente un soutien direct pouvant atteindre 1 500 \$ pour les acheteurs. Cette mesure s'applique aux habitations achetées à compter du 1er janvier 2022.
- **Prolongement de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété (IAPP)** jusqu'au 31 mars 2025. Permet aux accédants à la propriété de réduire leurs mensualités hypothécaires.
- Aider les Canadiens à épargner dans le but d'acheter leur première propriété en investissant 200 millions de dollars pour élaborer et élargir des programmes de **location avec option d'achat** au Canada.
- **Freiner les pratiques déloyales** qui font grimper le prix des logements afin d'uniformiser les règles du jeu pour les jeunes et les membres de la classe moyenne.

Mesures annoncées le 3 mai 2021, telles que proposées dans l'Énoncé économique de l'automne 2020 :

- Élargissement des critères d'admissibilité dans les marchés où les prix sont élevés, soit Toronto, Vancouver et Victoria. Ces changements ont pris effet au printemps 2021.
- Les acheteurs pourront acquérir une habitation d'un prix 4,5 fois supérieur au revenu de leur ménage, ce qui représente une augmentation par rapport à la limite actuelle de 4.
- Le seuil du revenu admissible des acheteurs passe de 120 000 \$ à 150 000 \$ à Toronto, Vancouver et Victoria.
- Avec une mise de fonds minimale, cet élargissement ciblé fera augmenter le prix plafond des logements pour les accédants à la propriété admissibles dans ces villes. Il passera d'environ 500 000 \$, selon les paramètres actuels du programme, à environ 722 000 \$.
- **100 millions de dollars** sur les 5 prochaines années à l'intention des fournisseurs actuels de prêts hypothécaires avec participation.
 - Au 31 décembre 2022, 7 engagements totalisant 28,95 millions de dollars ont été pris pour soutenir plus de 1 018 logements.

Incitatif à l'achat d'une première propriété

Cet incitatif permet aux acheteurs d'une première maison admissibles qui disposent de la mise de fonds minimale nécessaire pour obtenir un prêt hypothécaire assuré de demander à financer une partie de l'achat de leur maison au moyen d'un prêt hypothécaire avec participation auprès

de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui agit à titre d'administrateur du programme pour le compte du gouvernement du Canada.

Étant donné qu'aucun remboursement régulier ne serait exigé dans le cadre de l'incitatif, les paiements hypothécaires mensuels des familles canadiennes seraient moins élevés. Par exemple, si un emprunteur achète une maison neuve de 500 000 \$ avec une mise de fonds de 5 % et un prêt hypothécaire avec participation de 10 % de la SCHL (50 000 \$), le montant total du prêt hypothécaire de l'emprunteur passerait de 475 000 \$ à 325 000 \$, ce qui réduirait ses frais hypothécaires mensuels de 286 \$ par mois. Les modalités de l'incitatif à l'achat d'une première propriété peuvent être consultées sur le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.chezsoidabord.ca/iapp.

La SCHL offrirait aux acheteurs d'une première propriété admissibles un prêt hypothécaire avec participation correspondant à 10 % de la valeur d'une habitation nouvellement construite ou à 5 % de la valeur d'une habitation existante. L'augmentation du montant du prêt hypothécaire avec participation pour les maisons neuves pourrait contribuer à stimuler l'offre de maisons neuves nécessaires pour remédier à la pénurie de logements au Canada, en particulier dans nos plus grandes villes.

L'Incitatif à l'achat d'une première propriété comporterait des critères d'admissibilité s'assurer que le programme aide les personnes ayant des besoins légitimes, tout en veillant à ce que les participants soient en mesure de payer la propriété qu'ils achètent. L'incitatif serait offert aux acheteurs d'une première habitation dont le revenu du ménage est de moins de 120 000 \$ par année. Cependant, le prêt hypothécaire assuré du participant et le montant de l'incitatif ne peuvent pas représenter plus de quatre fois le revenu annuel admissible du participant.

Élargissement de l'IAPP annoncé le 3 mai 2021 et promis dans 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 où les prix sont élevés, soit Toronto, Vancouver et Victoria. Cela contribuera à rendre l'accession à la propriété plus abordable pour les Canadiens et Canadiennes qui achètent leur premier logement dans ces villes. Afin d'aider les habitants de Toronto, de Vancouver et de Victoria à acheter un logement, les acheteurs pourront acquérir une habitation d'un prix 4,5 fois supérieur au revenu de leur ménage, ce qui représente une augmentation par rapport à la limite actuelle de 4. En outre, 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, cet élargissement ciblé fera augmenter le prix plafond des logements pour les accédants à la propriété admissibles dans ces villes. Il passera d'environ 505 000 \$, selon les paramètres actuels du programme, à environ 722 000 \$.

Le budget 2022 proposait de prolonger jusqu'au 31 mars 2025 l'Incitatif à l'achat d'une première propriété, qui permet aux acheteurs d'un premier logement de réduire leurs mensualités.

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 que ce maximum.

Le budget de 2019 propose également d'augmenter la limite des retraits du Régime d'accession à la propriété en la faisant passer de 25 000 \$ 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 mesures :

Mesures proposées dans le budget de 2022

- **Introduction du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété**, qui permet aux accédants à la propriété de cotiser jusqu'à 40 000 \$. À l'instar d'un REER, les cotisations seraient déductibles d'impôt et les retraits pour l'achat d'une première propriété, y compris le revenu de placement, seraient non imposables, comme c'est le cas pour le compte d'épargne libre d'impôt (CELI). Aucun impôt à payer sur les cotisations et aucun impôt à payer sur les retraits.
- **Possibilité de doubler le montant du crédit d'impôt pour l'achat d'une première propriété, qui passera ainsi à 10 000 \$**, ce qui représente un soutien direct pouvant atteindre 1 500 \$ pour les acheteurs. Cette mesure s'applique aux habitations achetées à compter du 1er janvier 2022.
- **Aider les Canadiens à épargner dans le but d'acheter leur première propriété** en investissant 200 millions de dollars pour élaborer et élargir des programmes de location avec option d'achat au Canada.
- **Freiner les pratiques déloyales qui font grimper le prix des logements afin d'uniformiser les règles du jeu pour les jeunes et les membres de la classe moyenne** en imposant une interdiction de deux ans visant l'achat de biens résidentiels par des étrangers qui viennent au Canada pour acheter des biens immobiliers résidentiels; en prenant des mesures pour que les revendeurs rapides de logements paient leur juste part d'impôts; en imposant toutes les cessions de contrats de ventes de maisons nouvellement construites ou ayant fait l'objet de rénovations majeures et en collaborera avec les provinces et les territoires à l'élaboration et à la mise en œuvre d'une charte des droits des acheteurs de propriété ainsi qu'à la création d'un plan national visant à mettre fin aux offres à l'aveugle.
- **Mettre le Canada sur la bonne voie pour doubler la construction résidentielle au cours des dix prochaines années**, notamment en investissant 4 milliards de dollars dans le lancement d'un nouveau Fonds pour accélérer la construction de logements qui aidera à créer 100 000 nouveaux logements au cours des cinq prochaines années.

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 SCHL : Les programmes de titrisation de la SCHL offrent à une variété de prêteurs (banques, coopératives de crédit, sociétés de financement hypothécaire, etc.) un accès avantageux et stable 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. Règle générale, tous les fonds retirés dans le cadre du Régime d'accession à la propriété doivent être remis dans le REER dans les 15 années suivantes.
- Exemption sur les gains en capital (pilote par les Finances) : Les gains en capital sur la vente de résidences principales font l'objet d'une exemption d'impôt sur le revenu.
- Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves (pilote par les Finances) : Les acheteurs de maisons neuves pourraient avoir droit à un remboursement d'une partie de la TPS qu'ils ont payée à l'achat ou à la construction d'une habitation 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.