

Un chez-soi abordable

Chaque Canadienne et Canadien méritent un logement sécuritaire et abordable.

Cependant, trop de Canadiens qui travaillent fort, surtout les jeunes, ont l'impression que c'est de plus en plus inaccessible. Il n'y a pas un nombre suffisant de maisons à acheter ou d'appartements à louer. Ce qui fait en sorte qu'il est trop coûteux de trouver un endroit où il fait bon vivre, au-delà de ce que bon nombre de gens peuvent se permettre.

Les mesures dans le budget de 2019 visent à augmenter l'offre de logements parce qu'il s'agit de la façon la plus efficace de traiter de l'abordabilité, à long terme. Le budget de 2019 propose également de sévir contre les gens qui ne respectent pas les règles – ceux qui évitent les impôts ou qui ont recours aux biens immobiliers aux fins du recyclage des produits de la criminalité – en faisant en sorte que le logement soit moins abordable pour les gens qui en ont besoin.

Afin d'aider un plus grand nombre de familles à trouver un logement abordable aujourd'hui, le budget de 2019 offre un nouveau soutien ciblé pour les acheteurs d'une première habitation et il prend des mesures visant à régler l'offre de logements insuffisante et à rendre le marché du logement plus équitable.

Améliorer l'abordabilité aujourd'hui : un soutien aux acheteurs d'une première propriété

Afin de rendre l'accession à la propriété plus abordable pour les acheteurs d'une première habitation, le budget de 2019 instaure l'**Incitatif à l'achat d'une première propriété**.

- 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 (SCHL) de financer une partie de l'achat d'une propriété au moyen d'un prêt hypothécaire avec participation.
- Il est prévu qu'environ 100 000 acheteurs d'une première propriété soient en mesure de bénéficier de l'Incitatif au cours des trois prochaines années.
- Puisqu'aucun paiement 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 400 000 \$ avec une mise de fonds de 5 % et un prêt hypothécaire avec participation de la SCHL de 10 % (40 000 \$), le montant de l'hypothèque de l'emprunteur serait réduit, passant de 380 000 \$ à 340 000 \$ et réduisant ainsi ses coûts hypothécaires mensuels de 228 \$ par mois. Les modalités de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété seraient publiées par la SCHL.

- La SCHL offrirait aux acheteurs d'une première habitation admissibles un prêt hypothécaire avec participation de 10 % de la valeur d'une habitation nouvellement construite ou 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, dans une certaine mesure, 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 du ménage 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 du ménage des participants.

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.

Travailler ensemble : Accroître l'offre de logements au moyen de partenariats et d'investissements ciblés

Dans certaines des plus grandes villes au Canada, bon nombre de Canadiens de la classe moyenne et à faible revenu ont de la difficulté à trouver un logement, à le conserver et à s'offrir un endroit où il fait bon vivre. Lorsque l'offre de logements est limitée et la construction de nouvelles habitations ne répond pas à la demande, le prix pour acheter une habitation ou louer un logement a augmenté au point de ne plus être abordable pour un grand nombre de familles. L'augmentation de l'offre de logements permettra de veiller à ce que les prix des habitations augmentent à un rythme modéré, d'assurer l'abordabilité de l'accession à la propriété ou de la location pour un plus grand nombre de Canadiens et de garantir l'accessibilité aux marchés pour les générations futures.

Pour aider un plus grand nombre de Canadiens à trouver un bon logement abordable où vivre, le gouvernement propose dans son budget de 2019 ce qui suit :

- aider à bâtir 42 500 nouvelles unités d'habitation dans tout le Canada au moyen d'une initiative Financement de la construction de logements locatifs élargie, en concentrant tout particulièrement les efforts dans les marchés où l'offre locative est faible. Dans son budget de 2019, le gouvernement ajoute 10 milliards de dollars supplémentaires de financement sur neuf ans, prolongeant ainsi le programme jusqu'en 2027-2028.
- inviter les communautés et d'autres groupes à proposer des initiatives qui élimineront les obstacles qui limitent l'offre de logements neufs. Ce nouveau Défi d'offre de logements se fera par l'entremise de l'Initiative Impact Canada, avec un financement de 300 millions de dollars.

- obtenir les meilleurs conseils pour accroître l'offre de logements pour répondre aux besoins des Canadiens en appuyant le Groupe d'experts sur l'offre de logements et l'abordabilité qui vient d'être annoncé, établi conjointement par le gouvernement et la province de la Colombie-Britannique. La SCHL investira 4 millions de dollars sur deux ans en soutien aux travaux du Groupe et 5 millions sur deux ans dans une technologie de pointe de modélisation de l'offre de logements et de collecte de données connexes.

Accroître l'équité : Renforcer les règles et la conformité au sein du marché du logement du Canada

L'achat d'une maison représente souvent le plus gros investissement fait par les familles canadiennes au cours de leur vie. Afin de protéger cet investissement et d'aider à maintenir l'accessibilité et l'équité du marché immobilier, le budget de 2019 comprend des mesures pour lutter contre l'inobservation en matière d'impôt et le blanchiment d'argent dans le marché du logement. Au nombre de ces mesures, mentionnons :

- créer quatre nouvelles équipes d'audit immobilier à l'Agence du revenu du Canada pour surveiller les opérations dans le secteur de l'immobilier. Ces équipes concentreront leurs efforts sur les secteurs à risque élevé, notamment en Colombie-Britannique et en Ontario;
- renforcer le cadre d'application de la loi en améliorant la surveillance des partenaires des secteurs privés et en collaborant avec les chefs des gouvernements dans le but de décourager la criminalité financière dans le secteur de l'immobilier, y compris la fraude hypothécaire et le recyclage des produits de la criminalité;
- explorer les possibilités d'améliorer l'échange de données sur les achats de propriété entre le gouvernement fédéral et la Colombie-Britannique en vue d'orienter les efforts en matière d'observation fiscale et de lutte contre le recyclage des produits de la criminalité. Dans le cadre de cette initiative, le gouvernement versera à Statistique Canada un financement pouvant atteindre un million de dollars, à compter de 2019-2020, pour effectuer une évaluation exhaustive des besoins en matière de données du gouvernement fédéral dans le but de simplifier le partage des données et la surveillance des achats de propriétés canadiennes.

Donner suite à la première Stratégie nationale sur le logement du Canada

En 2017, le gouvernement a lancé la première Stratégie nationale sur le logement au pays, un plan de 40 milliards de dollars sur dix ans pour aider les Canadiens à accéder à un logement abordable qui répond à leurs besoins.

Depuis l'annonce de la Stratégie :

- le Fonds national de co-investissement pour le logement a été lancé, qui devrait permettre la construction de 60 000 nouvelles unités de logement et la réparation ou le renouvellement de 240 000 unités de logement existantes abordables et communautaires;
- sept provinces et territoires ont signé des accords bilatéraux sur le logement dans le contexte du Cadre de partenariat multilatéral sur le logement. Par ces accords, les provinces et les territoires recevront plus de 7,7 milliards de dollars en nouveau financement fédéral qui seront versés au cours des dix prochaines années en vue de soutenir le parc de logements communautaires et d'aborder les priorités régionales.