

# Estimation des coûts d'une proposition faite en campagne électorale

---

Date de publication : 2019-09-29

Titre abrégé : Rehausser l'Incitatif à l'achat d'une première propriété

Description : Élargissement des critères d'admissibilité à l'Incitatif à l'achat d'une première propriété (IAPP) dans certains marchés ciblés :

- Grand Toronto (Ontario)
- Oakville-Milton (Ontario)
- Vancouver (Colombie-Britannique)
- Lower mainland (Colombie-Britannique)
- Vallée du Fraser (Colombie-Britannique)
- Victoria (Colombie-Britannique)

Dans les marchés ciblés, la politique proposée ferait passer le revenu admissible à l'IAPP de 120 000 à 150 000 \$ et le ratio hypothèque-revenu maximum de 4 à 5. Le seuil de revenu admissible ne serait pas indexé en fonction de l'inflation. Tous les autres éléments de conception du programme se conformeraient à l'actuel IAPP. Le nombre de bénéficiaires dépendrait de la demande, et il n'y aurait pas de limite au financement offert. On ferait l'essai de ces nouveaux critères d'admissibilité du 1<sup>er</sup> novembre 2019 au 31 décembre 2022. Les recettes du programme seront réinvesties dans des mesures connexes pour soutenir l'abordabilité du logement.

Ligne(s) d'exploitation : Autres revenus

Sources des données :	<u>Variable</u>	<u>Source</u>
	Données antérieures sur le nombre d'IAPP	Société canadienne d'hypothèques et de logement
	Données antérieures sur le prix moyen des propriétés dans certaines régions	Société canadienne d'hypothèques et de logement
	Données antérieures sur le type d'achat (propriété nouvelle ou existante) dans certaines régions	Société canadienne d'hypothèques et de logement
	Taux de croissance du prix des logements	Coûts des mesures proposées en campagne électorale (CMP) : prévision de référence du DPB

Frais sur la dette publique      Calculateur des frais sur la dette publique du DPB

Estimation et méthode de projection :

L'estimation des coûts réalisée par le DPB se limite aux acheteurs d'une première propriété qui répond aux critères élargis de l'IAPP relatifs au revenu et au ratio hypothèque-revenu.

Le DPB a reçu des données de la SCHL sur le nombre de personnes qui ont demandé l'assurance prêt hypothécaire dans les régions ciblées et qui auraient répondu aux critères d'admissibilité élargis si le programme avait été en vigueur de 2016 à 2018. Il a aussi reçu de l'information sur le type de construction correspondant et le prix moyen des propriétés acquises par ces acheteurs. Pour faire des projections au-delà de 2018, le DPB a supposé que le nombre d'acheteurs admissibles demeurerait inchangé et qu'il n'y aurait aucun changement quant au type de propriétés achetées, et il a augmenté le prix moyen des propriétés selon ses prévisions sur le prix des propriétés résidentielles.

Le DPB tenu pour acquis que le taux de participation à l'IAPP s'élevait à 50 %. Il a aussi supposé que les demandes d'assurance prêt hypothécaire présentées à la SCHL représentaient 50 % du marché.

Le programme génère à la fois des revenus et des coûts. Par exemple, le DPB a estimé les gains en capital provenant de la participation du gouvernement à la valeur des propriétés financées grâce au nouvel IAPP à l'aide de ses prévisions quant au prix des logements. Il a supposé que les personnes profitant de l'IAPP ne vendraient pas leur propriété au cours de la période de projection visée et la SCHL comptabilise chaque année les gains en capital latents tirés de sa participation dans ses revenus nets.

Les coûts du programme correspondent au coût d'emprunt de la première contribution en capital du gouvernement pour la partie du prêt hypothécaire avec participation admissible au nouvel IAPP. Le DPB s'est servi de son calculateur des frais sur la dette publique pour estimer ces coûts. Faute de données suffisantes, il n'a pas inclus les coûts de fonctionnement supplémentaires ni les provisions pour pertes sur créances résultant de l'élargissement des critères d'admissibilité à l'IAPP.

Évaluation de l'incertitude :

L'évaluation comporte un degré d'incertitude élevé. Le DPB ne dispose d'aucune donnée estimée ou réelle sur la participation des acheteurs d'une première propriété admissible à l'actuel IAPP ni au nouvel IAPP. Il a donc supposé que ce taux de participation s'élève à 50 %. Les gains ou pertes nets provenant de la participation à la mise de fonds fluctueront en fonction de l'augmentation du prix des propriétés résidentielles dans les régions ciblées. Il s'agit ainsi d'une estimation des coûts statiques, puisque le DPB ne prévoit aucun changement au comportement des éventuels acheteurs d'une première propriété.

## Coûts de la mesure proposée

Millions de \$	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Coût total	-1	-8	-5	-11	-13	-16	-18	-17	-17	-17

### Notes :

Les estimations sont présentées selon la méthode de la comptabilité d'exercice, telles qu'elles figureraient dans le budget et les comptes publics.

Les chiffres positifs diminuent le solde budgétaire; les chiffres négatifs l'augmentent.

« - » = Le DPB ne prévoit pas de coût financier.