

Comité permanent de la condition féminine

Le mercredi 31 octobre 2018

Rapport de suivi

Recommandations sur les règles hypothécaires

Changements à apporter au test de résistance bancaire et aux règles d'admissibilité en fonction du revenu qui auraient des résultats immédiats

TEST DE RÉSISTANCE BANCAIRE

Tous les achats de plus de 750 000 \$ dans la région du Grand Toronto (p. ex. : de Toronto à l'autoroute 9, à l'est jusqu'à la 412, à l'ouest jusqu'à Hamilton), à Vancouver, à Montréal;

Tous les achats de moins de 500 000 \$ dans toutes les autres régions (p. ex. : le comté de Simcoe);

Pas de test de résistance bancaire si on adopte un taux fixe pour une durée de 5 ans.

Supposons que les taux augmentent jusqu'à 6,5 % ou 7,5 % en 2023 : lorsque les hypothèques devront être renouvelées et que les familles devront envisager le simple renouvellement, le choc de remboursement sera trop lourd. Des possibilités s'offrent alors à nous :

D'abord et avant tout, permettre l'amortissement sur 25 ans comme on le pouvait auparavant.

Ou pour les familles qui seraient encore en difficulté financière, envisager l'amortissement du solde dû sur une période de 30 ans.

** Pas d'argent neuf ou de refinancement. Seulement un simple renouvellement *****

POURQUOI?

Le montant principal de l'hypothèque initiale a été remboursé et, au moment du premier renouvellement, lorsqu'il y a en moyenne des capitaux propres de 20 à 25 % par rapport aux prix d'achat initial, ne pas tenir compte de l'appréciation du marché dans le calcul.

PAS DE CHOC DE REMBOURSEMENT

Règles d'admissibilité selon le revenu ASSUREUR

Dans la mesure où le secteur de la santé et l'industrie de l'automobile ont recours à des employés occasionnels ou perpétuellement à contrat, les femmes qui ont besoin des emplois de ce genre et qui veulent accéder à la propriété vont être pénalisées. Selon la règle établie, les gens doivent rester deux ans dans le même milieu professionnel avant qu'on puisse évaluer leur revenu d'emploi annuel.

Cette situation entraîne un important roulement de personnel et mine la confiance. Les femmes qui recherchent la sécurité d'emploi et qui veulent avoir accès à une propriété à long terme ne peuvent pas travailler dans les secteurs mentionnés parce qu'elles ne pourront pas obtenir un prêt hypothécaire avant au moins deux ans. C'est inacceptable. Les deux secteurs mentionnés peuvent prouver que les employés occasionnels et à contrat qu'ils embauchent travaillent tout de même 40 heures par semaine toutes les semaines.

Permettre aux employés des deux secteurs mentionnés de prouver qu'ils ont travaillé à temps plein, de 37,5 à 44 heures par semaine, pendant une période de 6 mois et qu'ils sont admissibles au même titre qu'une personne qui présente une lettre d'emploi prouvant qu'elle travaille 40 heures par semaine.

Faire en sorte que toutes les sociétés de prêts hypothécaires du Canada (la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Genworth ou la société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty) respectent les mêmes règles afin de permettre les pensions alimentaires pour enfants et le crédit d'impôt pour enfants dans le cas de services :

Recommandation : 90 jours continus de preuve de dépôt comptant pour les deux et 100 % pouvant servir pour les enfants de moins de 13 ans.

J'ai comparé la situation de quelques demandeurs ayant des revenus d'emploi différents et bénéficiant du crédit d'impôt pour enfants et de pensions alimentaires pour enfants afin de voir si le coût mensuel de l'achat d'une maison de 399 000 \$ ou 350 000 \$ est comparable à un loyer mensuel de 1 800 \$ à 2 100 \$. Effectivement, les coûts sont comparables.

*** Envisager de rétablir l'assurance sur le refinancement de 65 % du prêt pour une valeur maximale de 500 000 \$ à l'extérieur du Grand Toronto et de 750 000 \$ dans la région Grand Toronto en raison du vieillissement de la population. De nombreuses veuves âgées et de nombreux aînés vivant seuls veulent rester chez eux ou obtenir plus d'aide de leurs proches pour y rester. Les institutions bancaires et les sociétés de prêts hypothécaires ne veulent plus du tout accepter les financements de ce genre depuis que les assureurs ont cessé d'assurer le refinancement. Les institutions bancaires les accepteraient si les assureurs soutenaient les prêts. Il faudrait qu'une exception sur le service de la dette totale s'applique aux produits de ce genre, car selon les statistiques, les revenus fixes tirés des pensions sont normalement inférieurs au seuil de pauvreté. La seule solution, c'est le prêt hypothécaire inversé CHIP, et il faut avoir plus de 70 ans pour obtenir 55 % de la valeur du prêt.*

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) offre, par exemple, des incitatifs aux constructeurs pour que les prix de vente soient inférieurs à 450 000 \$ au nord de l'autoroute 9.

Elle doit élargir le PROGRAMME D'AIDE À LA MISE DE FONDS.

Si plus de fonds étaient investis de cette façon, les résultats obtenus seraient immédiats et plus efficaces que les mesures de planification en vue de construire plus de logements sociaux.

Ce prix est ce qui protège le contribuable, car il s'agit de besoins, non de désirs.

Dans les régions où il y a une pénurie de main-d'œuvre, les mesures de ce genre permettront de donner une certaine assurance aux employeurs que les travailleurs seront en mesure de se bâtir une vie à long terme dans la région.

Le fait de déclarer les prêts étudiants dans les systèmes de crédit d'Equifax ou de Trans Union comme on le fait actuellement va en fait à l'encontre des règles de la ligne directrice B-20.

Aux prêts étudiants qui sont déclarés à l'agence d'évaluation de crédit sans paiement assigné, il faut assigner un paiement équivalant à 3 % du solde en souffrance par mois.

Voici un exemple :

À l'agence d'évaluation de crédit, le prêt étudiant représente une limite de crédit de 35 000 \$ dont seulement 13 000 \$ est dû, mais sans paiement assigné. Selon l'outil de calcul des paiements qui se trouve sur le site Web du gouvernement, le paiement serait de 168,31 \$ par mois. Selon les règles de la ligne directrice B-20, il doit représenter 390 \$ par mois. Pour les femmes dont le revenu annuel est inférieur à 55 000 \$, ce paiement peut avoir une réelle incidence sur le total du ratio du service de la dette.

Les femmes qui veulent changer de situation cherchent souvent à refaire des études ou à perfectionner leur formation de base. Elles sont admissibles au programme de prêts étudiants et de bourses, mais ce programme leur nuit à long terme.

Recommandation : Ne pas déclarer le prêt étudiant dans les rapports de crédit avant que le remboursement ait commencé ou que les paiements soient prévus et qu'ils puissent être notés dans le rapport de crédit.

Aujourd'hui, les prêteurs ne veulent pas inclure la dette dans le plan de rachat par le conjoint. La dette fait partie de l'entente de séparation et doit être payée. Les prêteurs semblent croire qu'il s'agit de refinancement et non de rachat par le conjoint. Par conséquent, c'est contraire aux règles de l'assureur.

Il faut permettre que la dette qui figure dans l'entente de séparation puisse faire partie des versements du programme de rachat par le conjoint.

Pour que les institutions de prêt suivent les règles de la SCHL sans modification, la SCHL doit menacer les prêteurs de leur retirer le droit de faire affaire avec elle.

Les institutions bancaires et financières veulent le beurre et l'argent du beurre, c'est-à-dire qu'elles veulent la sécurité que leur offre la SCHL, mais elles veulent en même temps pouvoir fixer leurs propres règles d'approbation des prêts hypothécaires aux consommateurs. Ces modifications nuisent aux gens qui achètent leur première maison, aux femmes, aux aînés et aux personnes qui ont déjà eu des problèmes de crédit, mais qui remboursent bien leur crédit depuis 2 ou 3 ans et qui peuvent expliquer les problèmes qu'ils ont déjà eus.

Ce sont les contribuables qui paient pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les institutions qui font des MILLIARDS de dollars de profits devraient-elles pouvoir se justifier en disant qu'elles ne sont pas tenues de faire telle chose simplement parce que la SCHL la permet?

Donna Mullen, courtière hypothécaire

Mortgage Intelligence

1323, rue Mosley, Wasaga Beach (Ontario) L9Z 2C9

Téléphone (travail) : 705-429-5492

Téléphone (cellulaire) : 705-795-1323

Courriel : dmullen@yourmortgagestore.ca