

Mémoire dans le cadre des consultations prébudgétaires de 2019

Présenté par : Professionnels hypothécaires du Canada

Liste des recommandations

1. Que le gouvernement mette en place une exemption à la simulation de crise de la ligne directrice B-20 pour les détenteurs de prêt hypothécaire qui ont rempli et respecté les obligations de la durée du prêt hypothécaire initiale et qui souhaitent changer de prêteur au moment du renouvellement. De plus, les personnes qui se sont qualifiées avant la mise en œuvre de la ligne directrice B-20 et qui doivent porter leur prêt hypothécaire sur une propriété différente devraient également être exemptées si aucun fonds supplémentaire n'est négocié.
2. Que le gouvernement ajuste la modification du 30 novembre 2016 pour permettre aux refinancements d'être inclus dans l'assurance de portefeuille à un prêt-valeur de 75 %.
3. Que le gouvernement dissocie le taux de la simulation de crise du taux affiché de la Banque du Canada et le place plutôt à 0,75 % au-dessus du taux contractuel.
4. Que le gouvernement mette en place une indexation sur l'inflation pour le plafond d'assurance de prêt hypothécaire pour les propriétés de plus d'un million de dollars.
5. Que le gouvernement mette en place une indexation sur l'inflation du Régime d'accession à la propriété – REER.
6. Que le gouvernement mette en place des politiques pour contrer les risques associés à l'endettement non garanti des ménages, comme les prêts automobiles et les cartes de crédit.
7. Que le gouvernement mette en place, par l'intermédiaire de l'ARC, un avis de cotisation renforcé pour lutter contre la fraude hypothécaire.
8. Que le gouvernement accepte de ne pas mettre en œuvre la politique de partage des risques proposée pour les prêts hypothécaires assurés.
9. Que le gouvernement mette en place des prêts sans intérêt pour aider les municipalités à aménager des terrains afin de créer plus de logements sur le marché.

Corps de texte

Professionnels hypothécaires du Canada est l'association nationale de l'industrie du crédit hypothécaire, représentant 11 500 personnes et 1 000 entreprises, dont des maisons de courtage d'hypothèques, des prêteurs, des assureurs et des fournisseurs de services. Nos membres, dont nous représentons les intérêts auprès des gouvernements, des organismes de réglementation, des médias et des consommateurs, constituent le réseau le plus important et le plus respecté d'experts du crédit hypothécaire au pays. Nous nous sommes engagés à maintenir avec eux un niveau élevé d'éthique professionnelle, de protection des consommateurs et de pratiques exemplaires.

La filière du courtage hypothécaire traite plus de 35 % des prêts hypothécaires au Canada, dont près de 55 % des prêts aux acheteurs d'une première maison, ce qui représente environ 80 milliards de dollars en activité économique annuelle. Grâce à notre effectif robuste et diversifié, nous sommes idéalement positionnés pour traiter des questions ayant un impact sur tous les aspects du processus de prêt hypothécaire.

Nous sommes heureux de pouvoir partager les recommandations de nos effectifs sur la façon dont le budget fédéral de 2019 peut assurer la compétitivité du Canada et aider à faire croître la classe moyenne. Nous présentons neuf recommandations qui, si elles étaient mises en œuvre, renforceraient la classe moyenne et l'économie canadienne, et accroîtraient la concurrence sur le marché hypothécaire canadien. Les paragraphes ci-après contiennent des précisions à ce sujet :

- 1. Que le gouvernement mette en place une exemption à la simulation de crise de la ligne directrice B-20 pour les détenteurs de prêt hypothécaire qui ont rempli et respecté les obligations de la durée du prêt hypothécaire initiale et qui souhaitent changer de prêteur au moment du renouvellement. De plus, les personnes qui se sont qualifiées avant la mise en œuvre de la ligne directrice B-20 et qui doivent porter leur prêt hypothécaire sur une propriété différente devraient également être exemptées si aucun fonds supplémentaire n'est négocié.*

Nous proposons qu'un rajustement technique soit fait pour les consommateurs ayant des antécédents de crédit-solvabilité, en s'acquittant de toutes les obligations convenues au cours de la durée de leur prêt hypothécaire, les exemptant de la qualification à la simulation de crise lors du renouvellement d'un prêt hypothécaire avec un prêteur différent. Ces emprunteurs ne doivent pas avoir refinancé ou obtenu une marge de crédit hypothécaire, ou avoir augmenté le montant de leur prêt pendant sa durée initiale. Cela pourrait se limiter aux personnes dont les amortissements sont de 30 ans ou moins, qui demeurent dans la propriété hypothéquée originale et qui n'ont pas modifié les modalités

de leur prêt hypothécaire à aucun moment pour augmenter le montant emprunté. Des versements accélérés seraient autorisés. De même, les personnes qui se sont qualifiées avant la mise en œuvre de la ligne directrice B-20 et qui doivent porter leur prêt hypothécaire sur une nouvelle propriété devraient également être exemptées.

Ces personnes sont des emprunteurs responsables qui ont fait leurs preuves, qui n'ont pas accumulé de dette supplémentaire et qui ont géré prudemment leurs obligations financières. Ce ne sont pas là les emprunteurs à risque élevé qui préoccupent le gouvernement. Le fait de restreindre la possibilité de renouvellement sans qualification à la simulation de crise pour les prêteurs actuels les empêche donc d'accéder à des taux hypothécaires concurrentiels auprès d'autres prêteurs et dissuade les titulaires d'offrir leurs taux les plus compétitifs.

- 2. Que le gouvernement ajuste la modification du 30 novembre 2016 pour permettre aux refinancements d'être inclus dans l'assurance de portefeuille à un prêt-valeur de 75 %.*

Cet ajustement atténuerait une partie des pressions concurrentielles défavorables que l'effet cumulatif de ces changements a sur de nombreux prêteurs non bancaires. Grâce à cette modification, qui pourrait être apportée à l'aide d'un simple document de clarification technique plutôt qu'avec une annonce officielle, les prêteurs non bancaires seraient mieux placés pour s'adapter aux autres changements requis tout en restant suffisamment capitalisés.

Cela assurerait la compétitivité en aidant les petits prêteurs qui comptent davantage sur l'assurance de portefeuille pour financer leurs prêts hypothécaires et bénéficierait la concurrence sur le marché hypothécaire. Cela ne représenterait qu'une petite partie de la réduction de 76 % de l'assurance de portefeuille et maintiendrait intacte l'intégrité de la grande majorité des modifications de l'assurance hypothécaire.

- 3. Que le gouvernement dissocie le taux de la simulation de crise du taux affiché de la Banque du Canada et le place plutôt à 0,75 % au-dessus du taux contractuel.*

Selon les calculs effectués par notre économiste en chef, Will Dunning, une simulation de crise à 0,75 % assure une protection appropriée aux consommateurs en cas de hausse des taux, sans pour autant atteindre un taux excessif qui risquerait d'exclure les consommateurs du marché. Il est important d'utiliser un taux basé sur le marché pour calculer la simulation de crise afin de s'assurer que l'équilibre adéquat entre la stabilité et l'abordabilité soit trouvé pour les Canadiens. Comme discuté ci-dessous, l'utilisation

d'un taux de simulation de crise de 0,75 % au départ simule l'effet d'une augmentation de 2 % cinq ans dans le futur. La simulation de crise traite des événements qui pourraient se produire dans le futur, mais les calculs reposent sur les paramètres actuels. Par conséquent, la simulation de crise surestimera l'impact d'une hausse future des taux d'intérêt hypothécaires sur les coûts des emprunteurs.

Selon notre analyse, réduire la simulation de crise à 0,75 % permettrait à 37 500 familles canadiennes supplémentaires de se qualifier pour un prêt hypothécaire par année dans le contexte actuel des taux d'intérêt (si les taux d'intérêt continuent d'augmenter, de moins en moins de gens seront admissibles). Faire ce léger ajustement à la simulation de crise permet de conserver l'intention politique de la simulation de crise, tout en améliorant la compétitivité requise pour maintenir un marché du logement sain et robuste.

- 4. Que le gouvernement mette en place une indexation sur l'inflation pour le plafond d'assurance de prêt hypothécaire pour les propriétés de plus d'un million de dollars.*

Ajuster le plafond de l'assurance hypothécaire sur les propriétés de plus d'un million de dollars aiderait à atténuer le changement de portefeuille pour les assureurs hypothécaires. Le nouveau plafond supprime l'admissibilité à l'assurance hypothécaire pour un grand nombre de maisons à Toronto et à Vancouver, qui sont des marchés liquides d'emprunteurs à revenu élevé et à crédit élevé. Cela se traduit par un pourcentage plus élevé de prêts hypothécaires assurés dans les marchés non liquides qui ont des taux de perte plus élevés et des scores de revenu et de crédit plus faibles. Cela crée un portefeuille global et une empreinte géographique plus risqués pour les assureurs hypothécaires. L'indexation du plafond sur l'inflation permettrait une augmentation lente et sûre du plafond de l'assurance hypothécaire, tout en maintenant l'objectif de la politique du plafond. Sans indexation sur l'inflation, le plafond fera diminuer, en dollars réels, le nombre de propriétés qui peuvent être assurées, quel que soit le ratio prêt-valeur. Cette politique permet aux assureurs hypothécaires d'avoir un portefeuille équilibré et compétitif.

- 5. Que le gouvernement mette en place une indexation sur l'inflation du Régime d'accession à la propriété – REER.*

Beaucoup de jeunes Canadiens doivent épargner davantage pour obtenir un acompte à la suite des récents changements apportés à l'assurance hypothécaire. De fait, un récent sondage que nous avons réalisé révèle que 48 % des Canadiens ont dit avoir moins de 20 % d'un acompte, et 31 % d'entre eux ont dit qu'ils auraient besoin de retirer de leur REER pour payer leur achat. De plus, 63 % des acheteurs canadiens ont dit qu'ils auraient été incapables de payer leur maison s'il n'avait pas reçu d'aide pour leur

acompte. L'indexation du Régime d'accèsion à la propriété – REER sur l'inflation serait un moyen positif d'aider de nombreux jeunes Canadiens à utiliser davantage leurs économies pour acheter une maison, ce qui les aiderait à atteindre la classe moyenne.

6. Que le gouvernement mette en place des politiques pour contrer les risques associés à l'endettement non garanti des ménages, comme les prêts automobiles et les cartes de crédit.

Le niveau élevé de la dette à la consommation au Canada demeure un risque pour le système financier et la position concurrentielle du Canada à l'échelle mondiale. Plutôt que de resserrer davantage le marché du financement hypothécaire, nous recommandons que le gouvernement adopte des politiques visant à contrer les risques beaucoup plus élevés associés à l'endettement non garanti des ménages, comme les prêts automobiles et les cartes de crédit.

7. Que le gouvernement mette en place, par l'intermédiaire de l'ARC, un avis de cotisation renforcé pour lutter contre la fraude hypothécaire.

La fraude hypothécaire peut être réduite si l'avis de cotisation de l'ARC est renforcé et amélioré. En effet, un mécanisme de validation a été créé pour permettre aux prêteurs de valider rapidement l'authenticité d'un avis de cotisation reçu d'un demandeur. À l'heure actuelle, il est beaucoup trop facile de falsifier les avis de cotisation et il est difficile, voire impossible, d'obtenir une validation, ce qui accroît le risque d'activité frauduleuse.

8. Que le gouvernement accepte de ne pas mettre en œuvre la politique de partage des risques proposée pour les prêts hypothécaires assurés.

Le partage des risques proposé pour les prêts hypothécaires assurés garantis par le gouvernement serait négatif et préjudiciable à la stabilité financière, à la position concurrentielle et à la sécurité du marché canadien du logement pour les raisons suivantes :

- Le système actuel est robuste, avec des bases solides qui favorisent la stabilité financière, y compris une réglementation solide, une surveillance prudentielle des institutions financières réglementées ainsi que des normes de souscription élevées et sans aléas de moralité.
- Le modèle proposé augmentera les coûts des prêts hypothécaires assurés et pourrait créer d'importantes disparités régionales en matière de prix.
- Le modèle proposé pourrait potentiellement accroître le risque d'insolvabilité pour certains prêteurs et modifier fondamentalement la structure de nos prêts hypothécaires assurés obligatoires.

- Enfin, si le gouvernement est préoccupé par le risque des contribuables et l'endettement des consommateurs, continuer à cibler l'espace hypothécaire assuré avec les politiques nationales aura une incidence supplémentaire sur les acheteurs d'une première maison qui ne sont pas responsables des distorsions du marché canadien du logement.

9. Que le gouvernement mette en place des prêts sans intérêt pour aider les municipalités à aménager des terrains afin de créer plus de logements sur le marché.

L'abordabilité et la qualité de vie sont importantes pour aider le Canada à accroître son avantage concurrentiel en matière de capital humain et de capital financier. Les deux villes mondiales du Canada, Toronto et Vancouver, ont connu une croissance rapide des prix de l'immobilier au cours des dernières années, ce qui pose des problèmes de compétitivité sur le marché. La meilleure façon de régler les problèmes d'abordabilité à Toronto et à Vancouver ne se situe pas au niveau des leviers de politique macro-économique, mais plutôt au niveau de l'offre et la demande. Le gouvernement fédéral est le mieux placé pour aider en offrant des options de financement aux provinces et aux municipalités pour encourager le développement. Nous croyons que cela peut se faire au moyen de prêts sans intérêt accordés par la SCHL. Cela peut faciliter le processus de développement coûteux et assurer que l'infrastructure primaire est en place pour aider à la planification communautaire. En outre, cela pourrait être utilisé comme un moyen de réduire les formalités administratives inutiles en exigeant que le financement soit fixé sur des résultats limités dans le temps.