



MORTGAGE
PROFESSIONALS
CANADA

**Accessibilité et abordabilité du logement :
Mémoire prébudgétaire de Professionnels hypothécaires du Canada**

Février 2023

Recommandations

1. Ramener les périodes d'amortissement de 30 ans pour les prêts hypothécaires assurés afin de donner plus de possibilités à l'accession à la propriété et d'uniformiser les règles du jeu pour tous les acheteurs de maisons.
2. Éliminer le test de résistance sur les transferts et les renouvellements de prêts hypothécaires pour aider les Canadiens à trouver les solutions de financement qui répondent le mieux à leurs besoins et à leur budget.
3. Augmenter le seuil du prêt hypothécaire assuré de 1 à 1,25 million de dollars, et l'indexer à l'inflation pour mieux refléter le prix réel du logement.
4. Accorder un outil numérique de vérification du revenu au secteur hypothécaire pour aider à réprimer la fraude

Introduction

Professionnels hypothécaires du Canada (PHC) s'est engagée, au nom de ses 15 000 membres, à améliorer l'abordabilité du logement, à renforcer la classe moyenne du Canada et à concrétiser le rêve de propriété domiciliaire des Canadiens partout au pays.

Les Canadiens font face à des problèmes persistants d'abordabilité en raison des pressions inflationnistes. Avec des taux d'intérêt qui sont à leur plus haut niveau depuis plus d'une décennie, les Canadiens sont également confrontés à de réels défis sur le marché de l'habitation. C'est particulièrement difficile pour les jeunes qui se demandent s'ils auront les moyens d'acheter une maison. Un élément crucial de la reprise économique du Canada est le retour à la stabilité pour les Canadiens. Un élément important de cette stabilité est que les Canadiens puissent se payer un logement. Avec les bonnes politiques en place, le gouvernement fédéral peut aider à faire en sorte que le rêve d'accession à la propriété demeure accessible aux Canadiens.

Nos membres s'efforcent d'offrir aux Canadiens la flexibilité et le pouvoir du choix, afin qu'ils puissent se sentir en sécurité et en confiance dans le prêt hypothécaire qui leur convient, dans leur budget et dans leur situation familiale personnelle.

Le test de résistance a protégé les Canadiens contre la vulnérabilité financière face à la hausse des taux d'intérêt. Compte tenu de l'évolution des conditions du marché, nous croyons que les recommandations suivantes aident à réaliser le mandat de la vice-première ministre Freeland. Ce mandat, rappelons-le, consiste à promouvoir l'abordabilité du logement pour les Canadiens de la classe moyenne en donnant aux gens une plus grande souplesse pour faire face aux circonstances imprévues, tout en améliorant l'abordabilité des prêts hypothécaires.

Une autre possibilité d'améliorer la capacité des Canadiens à obtenir un logement et à devenir propriétaires est de réprimer la fraude hypothécaire ; un problème insidieux qui contribue à l'incapacité des acteurs honnêtes d'obtenir un logement.

À l'appui du mandat de la ministre LeBouthillier de prévenir la fraude, en particulier en ce qui concerne les transactions immobilières, nous croyons que l'octroi d'un outil numérique de vérification du revenu

au secteur hypothécaire est une solution opportune et urgente qui éliminera une échappatoire vulnérable et exploitée dans les transactions numériques actuelles.

Recommandations de Professionnels hypothécaires du Canada

1. Retour aux périodes d’amortissement de 30 ans pour les prêts hypothécaires assurés

L’extension de la période maximale d’amortissement des prêts hypothécaires assurés à 30 ans créera plus de possibilités pour l’accession à la propriété et contribuera à la reprise économique.

Pourquoi ça compte pour les Canadiens

Les coûts de logement sont la dépense la plus importante et celle qui augmente le plus rapidement pour les ménages au Canada, le prix du logement ayant augmenté au-delà du revenu. La hausse des coûts impose un fardeau disproportionné aux ménages de la classe moyenne et aux jeunes familles¹. Dans ses dernières perspectives financières de novembre 2022, l’OCDE a recommandé que « les gouvernements fédéral et provinciaux du Canada réduisent et réorientent l’allègement du coût de la vie à mesure que les pressions sur les prix diminuent ».² Le fait de donner le choix entre une période d’amortissement de 25 à 30 ans pour les prêts hypothécaires assurés aiderait à uniformiser les règles du jeu pour les acheteurs d’une première maison et améliorerait leur capacité de payer une maison en réduisant leur paiement hypothécaire global.

2. Éliminer le test de résistance sur les transferts, les renouvellements et les changements de prêt hypothécaire

L’élimination du test de résistance sur les transferts et les renouvellements de prêts hypothécaires permettra aux Canadiens d’avoir plus de choix et favorisera l’abordabilité en favorisant la concurrence entre les prêteurs et en veillant à ce que les Canadiens obtiennent les meilleurs taux ainsi que les produits répondant le mieux à leurs besoins. De même, nous recommandons que les prêts hypothécaires transférés d’une propriété à l’autre ne soient pas soumis à un test de résistance, pourvu qu’il n’y ait pas d’augmentation du principal.

Pourquoi ça compte pour les Canadiens

Les Canadiens qui cherchent à changer de fournisseur de prêts hypothécaires font face à l’obstacle de la répétition du test de résistance s’ils décident de transférer ou de renouveler leur prêt hypothécaire avec une autre institution. Avec des taux d’intérêt beaucoup plus élevés qu’auparavant, il y aura un grand nombre d’emprunteurs qui renouvelleront leur prêt et qui risquent d’échouer au test de résistance s’ils choisissent de transférer leur prêt hypothécaire à un autre prêteur. La situation actuelle crée le risque d’enfermer de nombreux Canadiens dans un scénario financier précaire, qui récompense les prêteurs prédateurs au détriment des Canadiens qui tentent de joindre les deux bouts.

1 OECD, “Brick by Brick: Building Better Housing Policies,” (2021)

2 OECD, “OECD Economic Outlook”, Volume 2022: Issue 2, (2022)

3. Hausser le seuil des prêts hypothécaires assurés de 1 à 1,25 million de dollars

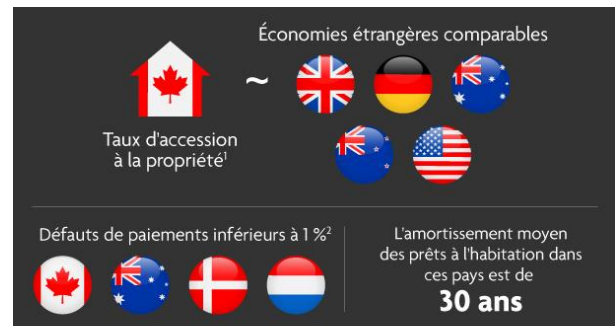
L'augmentation du seuil de prêt hypothécaire assuré à 1,25 million de dollars et son indexation à l'inflation aideront à mieux refléter le prix actuel des maisons, ce qui permettra aux primo-accédants et aux jeunes familles, en particulier celles en milieu urbain, de réaliser leur rêve de propriété.



¹ Chambre immobilière régionale de Toronto, « Indice SIA du prix des maisons : décembre 2022 - (2022) »
² Chambre immobilière du Grand Vancouver, « Comparaison des indices SIA du prix des maisons - (2022) »

Pourquoi ça compte pour les Canadiens

En moyenne, le prix réel du logement a augmenté dans 31 pays de l'OCDE entre 2005 et 2019, le Canada, la Suède, Israël et la Colombie enregistrant les plus fortes augmentations (plus de 80 %).³ Malgré la transition vers un environnement d'emprunt plus coûteux et une baisse globale du prix du logement, de nombreux primo-accédants qui n'ont pas de mise de fonds de 20 % sont actuellement évincés du marché de l'habitation.



¹ OCDE, « Comparez votre pays : abordabilité du logement », (2018) et ACL, « Le dividende de l'accèsion à la propriété pour les Canadiens », (2021).
² CRPE, « Taux de défaut de paiement hypothécaire : comparaison entre les pays », (2018)

La pression accrue se reflète également dans l'augmentation d'une année à l'autre du nombre de personnes qui ont eu besoin de l'aide extérieure de membres de la famille ou d'autres personnes pour faire leur mise de fonds, et qui auraient autrement été incapables de payer leur maison. Il était de 56 % à la fin de l'année 2021, et il est passé à 62 % à la fin de 2022⁴.

4. Fournir un outil de vérification numérique du revenu au secteur hypothécaire pour aider à réprimer la fraude

Des courtiers aux banques, en passant par les prêteurs, notre industrie s'est engagée à éviter la fraude. Cela commence par la protection et la confidentialité des renseignements financiers personnels des consommateurs. Mais il s'appuie sur un accès sécurisé à l'information confidentielle des consommateurs.

À l'heure actuelle, les demandeurs de prêt hypothécaire peuvent seulement fournir les

renseignements de vérification du revenu nécessaire (ligne 15000) dans une déclaration de revenus, qui énumère le revenu brut pour les courtiers et les prêteurs par les moyens suivants :

1. télécharger leur propre relevé T1, avis de cotisation, lettre d'ACE, état des comptes et T4 par le biais du service Mon dossier de l'ARC ; ou



*Données recueillies par Equifax

3 OECD, « Building for a better tomorrow: Politiques pour rendre le logement plus abordable » (2021)

4 Rapport d'enquête sur les consommateurs 2022 des PHC

2. commander par la poste une copie de la déclaration de revenu, ce qui peut prendre jusqu'à 10 jours.

Une révision récente du service Mon dossier, qui supprime le nom d'une personne de son T4 lorsqu'elle le télécharge, complique encore plus la capacité de notre industrie à vérifier la validité de ces documents. En l'absence de toute méthode officielle permettant de confirmer l'identité du T4 en question, le risque de fraude s'est considérablement accru.

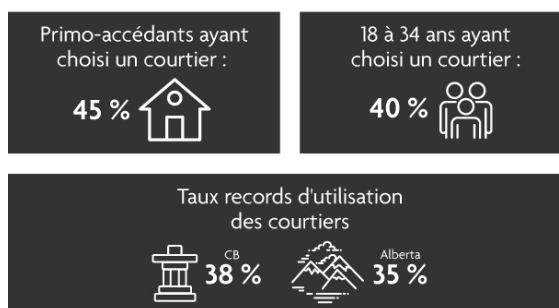
Récemment, Equifax Canada a prévenu que des pressions financières accrues sur les Canadiens pourraient entraîner une flambée de la fraude, en particulier la fraude hypothécaire. Cette dernière demeure 29,5 % plus élevée qu'avant la pandémie. La fraude de première partie sous forme de documents falsifiés, comme les données sur le revenu et l'emploi, représente 92 % de la fraude hypothécaire⁵. C'est une préoccupation croissante.

Nous sommes encouragés par le fait que l'Agence du revenu du Canada a déjà été consultée sur les options, comme une simple validation par oui ou non de la ligne 15000. Dans le contexte d'un marché plus restrictif qu'auparavant, où la qualification des prêts hypothécaires est devenue plus difficile, le risque de fraude a considérablement augmenté. Cet outil est une solution opportune et nécessaire, qui aidera à réduire la fraude dans le secteur de l'habitation. Un outil numérique de vérification du revenu est une solution de prévention de la fraude dont on a urgemment besoin dans le contexte de l'importance croissante de la technologie pour le secteur hypothécaire, en particulier parce que les communications avec les clients ont évolué d'une interaction traditionnelle en personne à une interaction à distance. Professionnels hypothécaires du Canada ne tiennent pas à une solution en particulier, et appuie l'évaluation par l'Agence du revenu du Canada du meilleur mécanisme de prestation pour un tel outil.

- ✓ En permettant la vérification numérique du revenu pour les prêts hypothécaires par les banques, les courtiers, les assureurs et les prêteurs — avec des clients qui accordent les permissions appropriées — l'ARC fournirait un outil pour valider l'exactitude des détails financiers des demandes de prêt hypothécaire et protéger la confidentialité des renseignements personnels.
- ✓ En accordant à l'industrie hypothécaire un outil de vérification du revenu sûr accomplirait ce qui suit :
 - accroître considérablement la capacité des prêteurs à respecter les exigences décrites dans la ligne directrice B-20 ;
 - au bout du compte, mieux protéger les banques, les coopératives de crédit et les prêteurs contre la fausse représentation frauduleuse.

Pourquoi ça compte pour les Canadiens

En fournissant une vérification numérique du revenu au secteur hypothécaire, l'ARC aiderait à préserver l'intégrité et la sécurité financière confidentielle des Canadiens qui font le plus grand achat de leur vie et réduirait les possibilités de fausse déclaration frauduleuse. Avec l'augmentation des cas de fraude sur les titres et les prêts hypothécaires dans la région du



⁵ Equifax Canada, "High Cost of Living and Credit Demand Could Lead to Higher Probability of Fraud": Canada Market Pulse Fraud Trends, octobre 2022.

Grand Toronto et en Colombie-Britannique, c'est une préoccupation croissante pour les courtiers et les propriétaires d'habitations.

Professionnels hypothécaires du Canada

Nous sommes l'association du secteur hypothécaire canadien avec plus de 15 000 membres et plus de 1000 firmes. Notre association sans but lucratif représente les courtiers et agents hypothécaires, ainsi que les banques, les prêteurs, les assureurs et les fournisseurs de services, qui constituent le plus grand réseau de professionnels hypothécaires au pays. Quarante-cinq pour cent des primo-accédants canadiens consultent un courtier pour trouver leur prêt hypothécaire.

Nous sommes fiers d'être l'industrie qui offre aux Canadiens le choix lorsqu'ils prennent la plus importante décision financière de leur vie et qui aide les gens à réaliser leur rêve de propriété domiciliaire. Vous pouvez trouver l'un de nos membres agréés sur TrouvezVotreCourtier.ca.