



Conseils aux décideurs sur l'amélioration de l'abordabilité des logements pour les Canadiens

Professionnels hypothécaires du Canada
Février 2019

Notre liste de recommandations aux décideurs

1. Que le gouvernement dissocie le taux du test de résistance du taux affiché de la Banque du Canada et qu'il le fixe plutôt à 0,75 % au-dessus du taux négocié.
2. Que le gouvernement mette en œuvre une exemption au test de résistance de la ligne directrice B-20 pour les titulaires de prêts hypothécaires qui ont rempli et respecté les obligations pendant au moins cinq ans de leur période d'amortissement initiale et qui souhaitent changer de prêteur au moment du renouvellement.
3. Que les primo-accédants admissibles aient accès à des périodes d'amortissement pouvant aller jusqu'à 30 ans pour les prêts hypothécaires assurés.
4. Que le gouvernement ajuste la modification du 30 novembre 2016 pour permettre que les refinancements soient inclus dans l'assurance de portefeuille à 75 % du ratio prêt-valeur.
5. Que le gouvernement indexe à l'inflation le plafond de l'assurance prêt hypothécaire pour les propriétés de plus d'un million de dollars.
6. Que le gouvernement instaure une indexation à l'inflation du Régime d'accession à la propriété.
7. Que le gouvernement mette en œuvre des politiques visant à réduire les risques associés à l'endettement non garanti des ménages, comme les prêts-autos et les cartes de crédit.
8. Que le gouvernement mette en œuvre, par l'entremise de l'ARC, un avis de cotisation sécurisé pour lutter contre la fraude hypothécaire.
9. Que le gouvernement accorde des prêts sans intérêt aux municipalités pour les aider à aménager des terrains afin de créer davantage de logements sur le marché.

Professionnels hypothécaires du Canada

Professionnels hypothécaires du Canada est l'association nationale de l'industrie du crédit hypothécaire, représentant 11 500 personnes et 1 000 entreprises, dont des agences hypothécaires, des prêteurs, des assureurs et des fournisseurs. Nos membres constituent le réseau de conseillers hypothécaires le plus vaste et le plus respecté au Canada. PHC représente les intérêts de ses membres auprès du gouvernement, des organismes de réglementation, des médias et des consommateurs. Nous nous sommes engagés à maintenir avec eux un niveau élevé d'éthique professionnelle, de protection des consommateurs et de meilleures pratiques.

Page 2

La filière du courtage hypothécaire traite plus de 35 % des prêts hypothécaires au Canada dont près de 55 % des prêts aux primo-accédants, ce qui représente environ 80 milliards de dollars en activité économique annuelle. Grâce à sa composition diversifiée et solide, Professionnels hypothécaires du Canada est particulièrement bien placée pour traiter des enjeux qui ont une incidence sur tous les aspects du processus de préparation des demandes de prêt hypothécaire.

Nous appuyons des mesures prudentes et fondées sur des données probantes pour tester la capacité d'un emprunteur à effectuer des paiements futurs ; toutefois, notre analyse récente des données (y compris notre rapport annuel de janvier 2019 sur [l'état du marché hypothécaire au Canada](#)) montre qu'un test de résistance plus raisonnable et des réformes des critères de prêt sont maintenant nécessaires pour atteindre un meilleur équilibre pour les emprunteurs et les décideurs, améliorer l'abordabilité du logement et faire prospérer l'économie du Canada. Notre rapport susmentionné souligne que des leviers politiques inappropriés peuvent continuer de faire baisser le marché.

Nos membres observent des tendances à la baisse ou des ralentissements dans des secteurs comme la revente, les perspectives d'emploi dans le secteur de la construction domiciliaire et une baisse continue des taux d'inoccupation des logements locatifs. En termes simples, les changements apportés à la politique fédérale écartent les acheteurs potentiels d'une première maison et créent d'énormes pressions sur le marché locatif, ce qui entraîne une hausse des prix de location.

Le problème s'aggrave.

Nous comprenons pourquoi, avant 2017, les décideurs fédéraux mettaient fortement l'accent sur les emprunteurs et les taux d'intérêt, mais la réduction plus récente de l'activité sur le marché de l'habitation et les taux d'inoccupation des logements locatifs extrêmement bas ont eu une incidence sur l'emploi et l'économie en général. Sans ajustement aux politiques, l'économie canadienne sera plus faible qu'elle ne devrait l'être.

Nous sommes heureux d'avoir l'occasion de vous faire part des recommandations de nos membres sur la façon dont les décideurs, que ce soit dans le cadre du budget fédéral de 2019, de la campagne électorale ou d'autres méthodes, peuvent assurer la compétitivité du Canada. Nous sommes convaincus que, si elles étaient mises en œuvre, chacune de nos recommandations — en particulier les trois premières — renforcerait et favoriserait la croissance de la classe moyenne, de l'économie canadienne et augmenterait la concurrence au sein du marché hypothécaire canadien.

Nos neuf recommandations actuelles aux décideurs suivent.

Recommandations

1. *Que le gouvernement dissocie le taux du test de résistance du taux affiché de la Banque du Canada et qu'il le fixe plutôt à 0,75 % au-dessus du taux négocié.*

Page 3

Selon les calculs de notre économiste en chef, Will Dunning, un test de résistance simulant une hausse de 0,75 % apporte une protection appropriée dans le cas où les taux augmentent, sans évincer trop d'acheteurs du marché. Il est important qu'un taux basé sur le marché soit utilisé pour simuler la hausse de taux afin d'assurer l'équilibre approprié entre la stabilité et l'abordabilité. Comme on l'explique ci-dessous, la simulation d'une hausse de 0,75 % lors de la demande de prêt reproduit l'effet d'une augmentation de 2 % dans cinq ans. Ce test traite les événements qui pourraient se produire à l'avenir, mais les calculs reposent sur les paramètres actuels. Par conséquent, le test surestimera l'impact d'une hausse future des taux d'intérêt hypothécaires.

Selon notre analyse, la réduction du test de résistance à 0,75 % permettrait chaque année à 37 500 familles canadiennes de plus d'être admissibles à un prêt hypothécaire aux taux actuels (si les taux d'intérêt continuent d'augmenter, de moins en moins de gens seront admissibles). En apportant cette modification mineure au test de résistance, on s'assure que l'intention stratégique du test est maintenue, tout en améliorant la compétitivité nécessaire pour soutenir un marché sain et robuste.

2. *Que le gouvernement mette en œuvre une exemption au test de résistance de la ligne directrice B-20 pour les titulaires de prêts hypothécaires qui ont rempli et respecté les obligations pendant au moins cinq ans de leur période d'amortissement initiale et qui souhaitent changer de prêteur au moment du renouvellement.*

Nous proposons qu'un ajustement technique soit apporté pour les consommateurs qui ont des antécédents prouvés de solvabilité, comme en témoigne la période de cinq ans de paiement de toutes les obligations convenues pour un minimum de cinq ans de leur période d'amortissement initiale, ce qui les exempterait de la qualification de test de résistance lors du renouvellement d'un prêt hypothécaire après cinq ans. Ces emprunteurs ne devraient pas avoir refinancé, obtenu une marge de crédit hypothécaire ou augmenté le montant de leur prêt au cours de la période initiale. Cela pourrait être limité à ceux qui ont des amortissements de 30 ans ou moins, qui demeurent dans la propriété hypothéquée originale et qui n'ont jamais modifié les modalités de leur prêt hypothécaire pour augmenter le montant emprunté. Les paiements accélérés seraient autorisés.

En termes simples, de nombreux Canadiens considèrent cet aspect de la ligne directrice B-20 dans sa forme actuelle comme étant anticonsommateur et anticoncurrentiel. Ces personnes sont des emprunteuses responsables qui ont fait leurs preuves, qui n'ont pas accumulé de dettes supplémentaires et qui ont géré prudemment leurs obligations financières. Ce ne sont pas là ces emprunteurs à haut risque qui préoccupent le gouvernement. Restreindre la disposition sur les renouvellements sans test de résistance aux prêteurs titulaires empêche donc ces derniers d'avoir accès à des taux hypothécaires concurrentiels d'autres prêteurs et dissuade les titulaires d'offrir leurs taux les plus concurrentiels.

3. *Que les primo-accédants admissibles aient accès à des périodes d'amortissement pouvant aller jusqu'à 30 ans pour les prêts hypothécaires assurés.*

Il s'agit d'une recommandation élaborée par PHC en collaboration avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) et d'autres associations et intervenants du secteur immobilier canadien ; nous croyons qu'il s'agit d'une option raisonnable, pratique et facile à mettre en œuvre pour le gouvernement, qui augmente d'environ 20 % le pouvoir d'achat des primo-accédants, et qui aidera probablement de 15 000 à 20 000 aspirants propriétaires à l'échelle nationale, principalement dans la cohorte du millénaire.

Page 4

La présentation prébudgétaire du 15 janvier 2019 de l'ACCH comprend une discussion approfondie sur les avantages de réintroduire des périodes d'amortissement de 30 ans pour les acheteurs d'une première maison qui ont des prêts hypothécaires assurés. Comme l'a déclaré l'ACCH, « avec des conditions appropriées et des lignes directrices pour les prêteurs, l'assouplissement de l'amortissement hypothécaire pour les primo-accédants devrait procurer de vastes avantages économiques et comporter peu ou pas de risques matériels ».

(Mémoire de l'ACCH : <https://www.chba.ca/CHBADocs/CHBA/HousingCanada/Government-Role/2018-01-15-Letter-to-Minister-Morneau-Pre-Budget-Mtg-StrssTst-Recs.pdf>)

4. *Que le gouvernement ajuste la modification du 30 novembre 2016 pour permettre que les refinancements soient inclus dans l'assurance de portefeuille à 75 % du ratio prêt-valeur.*

Cet ajustement permettrait d'atténuer quelque peu le désavantage concurrentiel que l'effet cumulatif de ces changements impose à de nombreux prêteurs non bancaires. Avec cet ajustement, qui pourrait être apporté par un document de clarification technique, plutôt qu'une annonce officielle, les prêteurs non bancaires seraient mieux placés pour s'ajuster aux autres changements nécessaires 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 hypothèques et favoriserait la concurrence sur le marché hypothécaire. Cela ne représenterait qu'une petite partie de la réduction de 76 % de l'assurance de portefeuille et préserverait la plupart des changements apportés à l'assurance prêt hypothécaire.

5. *Que le gouvernement indexe à l'inflation le plafond de l'assurance prêt hypothécaire pour les propriétés de plus d'un million de dollars.*

L'ajustement du plafond de l'assurance prêt hypothécaire sur les propriétés de plus d'un million de dollars aiderait à atténuer le déplacement du portefeuille des assureurs hypothécaires. Le nouveau plafond rend inadmissibles à l'assurance prêt hypothécaire un grand nombre de maisons à Toronto et à Vancouver, qui sont des marchés liquides avec des emprunteurs à haut revenu. Cela se traduit par un pourcentage plus élevé de prêts hypothécaires assurés sur les marchés non liquides, où les taux de perte sont plus élevés et les cotes de revenu et de crédit sont plus faibles. Cela crée aussi un portefeuille agrégé et une empreinte géographique plus risqués pour les assureurs. L'indexation permettrait une augmentation lente et sûre du plafond de l'assurance hypothécaire, tout en maintenant l'objectif de ce plafonnement. Sans indexation en fonction de l'inflation, le plafond diminue, en dollars réels, le nombre de propriétés qui peuvent être assurées, quel que soit le ratio prêt-valeur. Cette politique aide les assureurs hypothécaires à avoir un portefeuille équilibré.

6. *Que le gouvernement instaure une indexation à l'inflation du Régime d'accession à la propriété.*

De nombreux jeunes Canadiens doivent épargner davantage pour obtenir une mise de fonds à la suite des récents changements apportés à l'assurance hypothécaire. En fait, dans un récent sondage que nous avons mené, 48 % des Canadiens ont dit qu'ils avaient moins de 20 % en mise de fonds, et de ce nombre, 31 % ont dit qu'ils devraient retirer de leur REER pour pouvoir acheter. De plus, 63 % des acheteurs canadiens ont dit qu'ils n'auraient pas eu les moyens de payer leur maison sans une forme quelconque d'aide à la mise de fonds. L'indexation du Régime d'accession à la propriété serait une façon positive d'aider de nombreux jeunes Canadiens à utiliser une plus grande partie de leurs économies pour acheter une maison, ce qui les aiderait à atteindre la classe moyenne.

7. *Que le gouvernement mette en œuvre des politiques visant à réduire les risques associés à l'endettement non garanti des ménages, comme les prêts-automos et les cartes de crédit.*

L'augmentation 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. Au lieu de resserrer davantage le marché du financement hypothécaire, nous recommandons que le gouvernement adopte des politiques visant à réduire les risques beaucoup plus grands associés à l'endettement non garanti des ménages, comme les prêts automobiles et les cartes de crédit.

8. *Que le gouvernement mette en œuvre, par l'entremise de l'ARC, un avis de cotisation renforcé pour lutter contre la fraude hypothécaire.*

La fraude hypothécaire pourrait être réduite si l'avis de cotisation (AC) de l'ARC était renforcé et amélioré, et si un mécanisme était 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 des avis de cotisation, et il est difficile ou impossible d'obtenir une validation, ce qui accroît le risque d'activités frauduleuses.

9. *Que le gouvernement accorde des prêts sans intérêt aux municipalités pour les aider à aménager des terrains afin de créer davantage de logements sur le marché.*

L'abordabilité et l'habitabilité sont importantes pour aider à accroître l'avantage concurrentiel du Canada en matière de capital humain et de capital financier. Toronto et Vancouver, ont connu une croissance rapide du prix des maisons au cours des dernières années, ce qui pose des défis sur le plan de la compétitivité. La meilleure façon de régler les problèmes d'abordabilité à Toronto et à Vancouver n'est pas d'actionner les leviers des politiques macroéconomiques, mais plutôt de laisser jouer 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 afin d'encourager le développement ; nous croyons que cela peut se faire au moyen de prêts sans intérêt de la SCHL. Cela pourrait faciliter le processus de développement coûteux (qui doit lui-même être remanié par les gouvernements) et faire en sorte que l'infrastructure principale soit en place pour faciliter la planification communautaire. De plus, il pourrait servir à imposer une réduction de la paperasserie inutile en exigeant que le financement soit fixé en fonction de résultats limités dans le temps.



Conclusion

Au nom de nos membres, je vous remercie d'avoir pris en considération nos recommandations susmentionnées. Bien sûr, nous aimerions savoir ce que vous en pensez et ce que vous en pensez. De plus, la nouvelle publication de PHC, *Perspectives*, arrivera bientôt aux bureaux des décideurs à Ottawa et partout au Canada. Nous en sommes très fiers, car cela mettra en valeur ce que nos membres font pour leurs clients et notre industrie. Si vous ne recevez pas votre exemplaire d'ici la fin de mars et que vous en souhaitez un, veuillez communiquer avec nous ci-dessous et nous vous enverrons votre exemplaire de *Perspectives*.

Page 6

Notre site Web, rempli de données, de rapports et d'autres ressources, est www.mortgageproscan.ca. Si vous avez besoin de données, de témoignages de nos membres et/ou de leurs clients, ou de tout autre renseignement sur votre propre circonscription ou province, nous nous ferons un plaisir de vous les fournir. Notre gestionnaire des relations gouvernementales et des affaires réglementaires est J.P. Boutros ; vous pouvez le joindre à jpboutros@mympc.ca, au 416-644-5466, ou à l'adresse de notre bureau ci-dessous.

Nous apprécions les discussions que nous avons eues avec les décideurs au sujet de la question importante et transparente de l'abordabilité du logement, et nous avons hâte de poursuivre cette conversation au cours des prochains jours et des prochains mois.

Cordialement,

Paul Taylor
Président-directeur général ; PDG
Professionnels hypothécaires du Canada
2005, avenue Sheppard Est
Suite 401
Toronto (Ontario) M2J 5B4
ptaylor@mortgageproscan.ca