



PROFESSIONNELS
HYPOTHÉCAIRES
DU CANADA

Notes d'allocution sur les changements récents à l'assurance hypothécaire

Le document qui suit peut être utile lors de l'examen de l'impact de la récente annonce du gouvernement fédéral de changer les règles d'assurance hypothécaire et les critères de qualification des prêts. Il est destiné à faciliter une discussion avec des représentants du gouvernement ou des députés. Il peut être utile, dans vos discussions, de citer des exemples de clients qui seront touchés. Il est très important de se rappeler qu'un ton respectueux garantit le plus grand impact sur les décideurs.

Contexte

Le ministre fédéral des Finances, Bill Morneau a annoncé des modifications aux critères d'assurance hypothécaire et de qualification des prêts.

1. Tous les prêts hypothécaires assurés avec une mise de fonds de moins de 20 % devront maintenant se qualifier au plus élevé du taux de référence de la Banque du Canada (4,64 %) ou du taux offert dans la lettre d'engagement du prêteur. Ce changement est entré en vigueur le 17 octobre 2016. Ce test sera étendu le 30 novembre 2017 à tous les prêts hypothécaires assurés, indépendamment de la taille de l'acompte, en exigeant que l'emprunteur se qualifie au plus élevé des taux de référence de la Banque du Canada (4,64 %) ou du taux offert dans leur lettre d'engagement.
2. L'assurance de portefeuille (« en bloc ») doit maintenant répondre aux mêmes critères que l'assurance à ratio élevé. Ce changement est aussi censé entrer en vigueur le 30 novembre, ce qui signifie que les amortissements de plus de 25 ans, les immeubles locatifs et de placement et les maisons avec des valeurs supérieures à un million de dollars ne peuvent plus être assurés en bloc.
3. Seuls les résidents du Canada pourront réclamer des exemptions de gain en capital sur les résidences principales.
4. En outre, il y a encore débat sur le « partage des risques » qui est actuellement supporté en grande partie par les trois assureurs hypothécaires (et en grande partie stoppé par le gouvernement fédéral). Alors que les clients à ratio élevé et les bailleurs de fonds d'assurance de portefeuille paient pour ce risque, il y a un débat sur le partage du coût des pertes au-delà des seuls assureurs hypothécaires. Cela en soi pourrait avoir des conséquences importantes. Nous continuerons de surveiller toute discussion à ce sujet aussi.

Établir le contexte

Brossez un tableau de la filière du courtage hypothécaire pour le député ou le représentant du gouvernement que vous rencontrez.

- Les courtiers hypothécaires traitent environ 33 % des prêts hypothécaires à l'habitation au Canada et environ 50 % des prêts hypothécaires pour les primo-accédants. Cela représente environ 80 milliards de dollars.

- Nous sommes un segment extrêmement important de l'économie, qui aide à maintenir un marché sain et concurrentiel.
- Ces changements ont été annoncés sans que notre industrie soit avertie et presque sans la moindre consultation.
- Mentionnez que nous sommes préoccupés par les impacts potentiels et les conséquences inattendues de ces changements pour les consommateurs canadiens.

Quel sera l'impact sur mes clients?

Soulignez les trois points suivants dans vos conversations :

- 1. Un important contingent d'emprunteurs peut voir son pouvoir d'achat global réduit artificiellement par plus de 20 %.**

Selon Statistique Canada, la famille canadienne moyenne a gagné 78 870 \$ en 2014. Nous allons utiliser ce montant comme base d'une qualification hypothécaire hypothétique, avec une facture d'impôt foncier estimée à 2000 \$ par année et des coûts de chauffage de 200 \$ par mois. Un taux fixe courant pour un prêt de cinq ans est de 2,29 %. On voit des taux inférieurs, mais nous utiliserons celui-ci dans notre exemple. Avec un bon historique de crédit, la famille canadienne moyenne peut se permettre d'acheter une propriété valant 403.109 \$ avec un acompte de 5 %. Si l'on exige qu'elle se qualifie au taux de référence de 4,64 %, la même famille ne peut plus se permettre d'acheter qu'une propriété de 314 264 \$. Ceci est une réduction significative du pouvoir d'achat et peut forcer de nombreuses familles de la classe moyenne à trouver un logement plus loin de son lieu de travail et de sa parenté. **Une « simulation de crise » à un taux majoré de 2 % paraît modeste, mais elle équivaut en fait à une réduction de 20 % du pouvoir d'achat.**¹

- 2. Ces changements peuvent faire augmenter les taux hypothécaires offerts par la plupart des prêteurs qui vendent par le biais de courtiers hypothécaires, ce qui coûte aux Canadiens des milliers de dollars de plus sur la durée de leur prêt hypothécaire**

Une bonne part des prêteurs qui offrent actuellement des prêts hypothécaires par l'intermédiaire des courtiers dépendent comptent sur l'assurance pour titriser leurs créances; ils ont besoin de l'assurance de portefeuille pour répondre aux lignes directrices de titrisation des obligations hypothécaires de la SCHL. Sans cette assurance, les prêteurs devront trouver des alternatives de financement plus coûteuses, ce qui fera augmenter les taux que les consommateurs paient et réduira leurs choix.

- 3. Il pourrait y avoir une réduction du nombre de prêteurs sur le marché canadien, ce qui conduirait à moins de concurrence et moins de disponibilité des prêts hypothécaires**

Étant donné que les grandes banques sont suffisamment capitalisées (ont suffisamment d'actifs) pour émettre des prêts directement et les inscrire à leur bilan, elles ont un meilleur accès au financement non assuré. Elles peuvent donc continuer à accorder des prêts hypothécaires à des taux inférieurs qui minent la compétitivité des petits prêteurs. Ces derniers sont donc menacés et certains risquent de fermer boutique ou de devoir se regrouper. Dans les deux cas, il en résulte moins de choix pour les consommateurs canadiens. En outre, on se fie aux mêmes banques pour définir le taux de qualification hypothécaire.

¹Chiffres calculés au moyen de la calculette hypothécaire de la Banque Scotia à <http://cgi.scotiabank.com/mortgage/afford/en/index.html>

Quel sera l'impact sur l'économie?

1. Les prix des maisons pourraient chuter à la suite de ces changements.

Toronto et Vancouver ont reçu beaucoup d'attention dans les journaux, mais le reste du Canada vit dans un contexte économique nettement différent. Les prix des maisons ont connu, ces dernières années, une augmentation modeste, ou dans certains cas une légère dépréciation. La réduction du pouvoir d'achat des Canadiens de classe moyenne aura un impact sur l'abordabilité des habitations et fera baisser les prix. Une réduction de la valeur réelle de leur plus gros élément d'actif aura aussi un « effet de richesse » psychologique, poussant plus de gens à dépenser moins et à épargner plus, ce qui ralentira l'économie davantage dans certaines régions.

Le risque que le gouvernement tente de pallier, à savoir que des Canadiens se retrouvent avec une dette hypothécaire supérieure à la valeur de leur habitation, pourrait se réaliser à la suite de la mise en oeuvre de ces changements.

Suggestions

1. Si le gouvernement tient à appliquer un test aux prêts hypothécaires assurés, il devrait utiliser un mécanisme pour fixer des taux hypothétiques qui ne dépendent pas des six grandes banques.

Le mécanisme actuel par lequel on fixe le taux de cinq ans de la Banque du Canada consiste à utiliser le taux modal (le plus courant) des six grandes banques. Ce taux est un peu arbitraire, car il est rarement sinon jamais vraiment utilisé par les banques pour accorder un prêt hypothécaire. Le fait de s'appuyer sur les banques pour fixer et modifier ces taux revient à leur accorder l'autorité réglementaire. La Banque du Canada devrait envisager de fixer les taux de référence en s'appuyant sur d'autres critères comme les taux courants des obligations de cinq ou dix ans ajustés en fonction du risque représenté par l'emprunteur.

2. Étager la différence entre les taux réels du marché et le taux hypothétique en fonction de la durée du prêt hypothécaire.

Dans cette même veine : le risque qu'un consommateur ne soit pas capable d'assumer sa dette en cas d'augmentation des taux d'intérêt diminue automatiquement à mesure que la durée du prêt s'allonge. Un consommateur qui a un prêt de cinq ans ne remboursera pas autant de principal sur la durée de son prêt qu'un autre avec un prêt de sept ans. Le risque est plus faible avec un prêt de sept ans parce que l'emprunteur possédera plus de valeur nette au terme de son prêt et risquera moins de faire défaut. On devrait donc fixer des taux de référence reflétant l'impact éventuel d'une augmentation soudaine de taux d'intérêt tout en tenant compte des conditions de prêt à renouveler et du rapport prêt-valeur.

Par exemple –

Durée	1 an	3 ans	5 ans	7 ans	10 ans
Taux réel	2,29 %	2,39 %	2,59 %	3,44 %	3,84 %
Majoration	2,00 %	1,50 %	1,00 %	0,50 %	0,00 %
Taux de référence du test	4,29 %	3,89 %	3,59 %	3,94 %	3,84 %
Réduction de la dette / Accumulation de valeur nette					
% de mise de fonds / Fin du terme	3,00 %	9,11 %	15,21 %	20,04 %	29,14 %

- 3. Ces règles sont introduites seulement pour les hypothèques qui sont soutenues par le gouvernement. Pour assurer l'unité et pour accorder les mêmes protections à tous les Canadiens, nous recommandons au BSIF de fixer des normes similaires pour les prêts hypothécaires non assurés émis par les prêteurs.**

En vertu de l'établissement de ces exigences comme critères d'admissibilité aux prêts hypothécaires assurés, les gros prêteurs peuvent continuer à accorder des prêts aux particuliers avec un avoir propre de 20 % ou plus dans leurs maisons sans appliquer les critères de test de stress puisqu'il n'est pas nécessaire d'assurer le prêt. Sans l'introduction d'exigences similaires par le BSIF, les grands prêteurs vont se retrouver avec un avantage concurrentiel sur les petits prêteurs, un résultat qui contrevient à l'intention du système d'obligations hypothécaires du Canada, tel que décrit directement sur le site Web de la SCHL.

En 2001, la SCHL a lancé les Obligations hypothécaires du Canada (OHC), une option de placement attrayante, simple et de haute qualité qui permet aux prêteurs d'avoir accès à du financement hypothécaire fiable et économique. Les petits prêteurs en particulier, dont les canaux de financement sont limités, ont bénéficié du Programme des OHC. Ce dernier leur permet de soutenir plus efficacement la concurrence des institutions financières de grande taille. Cette concurrence entre les différents prêteurs hypothécaires favorise l'innovation et améliore la gamme des options offertes aux emprunteurs canadiens.