



PROFESSIONNELS  
HYPOTHÉCAIRES  
DU CANADA

**Mémoire au Comité permanent des finances sur les  
consultations prébudgétaires de 2018  
Le 24 juillet 2017**



## À propos de 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, y compris 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 de professionnels de l'hypothèque au pays. Nous nous sommes engagés à maintenir avec eux un niveau élevé d'éthique professionnelle, de protection des consommateurs et de meilleures pratiques.

La filière du courtage hypothécaire traite plus de 35 % des prêts hypothécaires au Canada et 55 % des prêts hypothécaires pour les accédants à la propriété, ce qui représente environ 80 milliards de dollars en activité économique annuelle. Grâce à cet effectif robuste et diversifié, nous sommes exceptionnellement bien placés pour traiter des questions ayant un impact sur tous les aspects du processus de crédit hypothécaire.

Dans le cadre du processus prébudgétaire de 2018, nous sommes heureux de présenter au gouvernement fédéral nos recommandations afin d'aider les institutions financières canadiennes à être plus productives et concurrentielles et d'améliorer la situation du logement pour les Canadiens. Comme toujours, nous sommes déterminés à collaborer avec le gouvernement pour régler ces questions dans l'intérêt de notre industrie et des consommateurs.

Professionnels hypothécaires du Canada est engagé à soutenir les efforts du gouvernement fédéral pour garantir un marché hypothécaire solide, stable, abordable et compétitif. Le budget de 2018 présente une occasion pour le gouvernement de renforcer la compétitivité de l'industrie du crédit hypothécaire et d'améliorer l'abordabilité du logement. Voilà pourquoi, au nom de tous nos membres, nous présentons neuf options stratégiques suivantes à envisager dans le cadre du budget de 2018.

*Propositions visant à améliorer la compétitivité de l'industrie canadienne du financement hypothécaire*

**Nous avons quatre recommandations précises relatives aux modifications que le gouvernement a apportées à l'admissibilité et à l'assurance hypothécaires en octobre 2016. Pour consulter le mémoire que nous avons soumis au Comité des finances en janvier dernier, veuillez cliquer [ici](#).**

1. Qu'à la lumière des changements importants déjà apportés, le gouvernement sursoie à toutes les mesures qui n'ont pas encore été mises en œuvre,



notamment sa proposition pour le partage des risques. Nous croyons qu'il serait prudent pour le gouvernement de prendre plus de temps pour examiner et évaluer l'incidence des changements actuels avant d'aller de l'avant.

2. Que le gouvernement ajuste le changement du 30 novembre 2016 pour permettre de couvrir les refinancements par l'assurance de portefeuille. Si un ratio prêt-valeur de 80 % est inacceptable, on devrait envisager de réduire le seuil à 75 % plutôt que de supprimer entièrement l'admissibilité à ces produits.
3. Que le gouvernement dissocie le taux du test de tension du taux directeur affiché par la Banque du Canada. Le test de tension devrait plutôt se fonder sur un taux du marché et la Banque du Canada devrait envisager de fixer un taux indépendant du taux annoncé par les banques. Nous suggérons d'utiliser l'écart de rendement entre les obligations à 5 ans par rapport à 10 ans, ce qui au cours de la dernière décennie a représenté en moyenne environ 60 points de base. Nous suggérons donc qu'une prime de 75 points de base en sus des prix courants disponibles soit utilisée pour créer un test de tension fondé sur les taux du marché. L'utilisation de cet écart de rendement dans le test de tension permettrait ainsi de faire reposer ce test sur des données plus probantes que le taux affiché, qui n'est qu'un repère administratif pour les prêteurs hypothécaires.
4. Pour garantir que le marché hypothécaire reste concurrentiel, le BSIF devrait exiger que tous les prêts hypothécaires, et pas seulement les prêts assurés, soient qualifiés selon un test de tension moins élevé fondé sur le marché. Professionnels hypothécaires du Canada soumettra aussi un mémoire relativement aux consultations publiques sur les modifications proposées par le BSIF à la ligne directrice B-20.

#### *Cinq propositions visant à améliorer la situation du logement pour les consommateurs canadiens*

1. Nous recommandons au gouvernement d'envisager d'indexer le régime d'accèsion grâce au REER selon l'inflation. De nombreux jeunes Canadiens doivent épargner davantage pour faire une mise de fonds en raison des changements récemment apportés à l'assurance hypothécaire. En fait, notre récent sondage auprès des consommateurs révèle que parmi les 48 % des Canadiens qui ont déclaré avoir une mise de fonds inférieure à 20 %, 31 % ont affirmé qu'ils auraient besoin de retirer de l'argent de leur REER pour faire l'acquisition d'un logement. Le fait d'indexer le régime d'accèsion grâce au REER en fonction de l'inflation serait un moyen positif d'encourager de nombreux jeunes Canadiens à utiliser davantage de leurs épargnes pour faire l'acquisition d'une habitation, et cela coûterait peu au gouvernement.



2. Nous recommandons d'étudier la possibilité d'indexer les lignes directrices sur les prêts hypothécaires assurés pour les acquisitions de logements de plus de 1 million de dollars. À l'heure actuelle, les logements de plus de 1 million de dollars ne sont pas admissibles à l'assurance. Indexer ce montant selon l'inflation assurerait un juste équilibre entre les risques et la stabilité dans le marché de l'habitation canadien.
3. Les niveaux d'endettement élevés des consommateurs canadiens demeurent un risque pour le système financier. Plutôt que de resserrer davantage les règles relatives au marché du financement hypothécaire, nous recommandons au gouvernement de mettre en œuvre des politiques pour faire face aux risques beaucoup plus importants liés à l'endettement non garanti des ménages, comme les prêts automobiles et les créances liées à des cartes de crédit.
4. Nous recommandons au gouvernement d'envisager la création d'un conseil consultatif défenseur de l'industrie et des consommateurs qui pourrait lui formuler des recommandations pour réduire la fraude hypothécaire. Un tel comité consultatif d'experts pourrait aider le ministre Duclos à « propos[er] des mesures pour prévenir la fraude hypothécaire », conformément à sa lettre de mandat. (Lettre de mandat du ministre de la Famille, des Enfants et du Développement social.)
5. Les annonces récentes sur les changements proposés aux lois fiscales pour les sociétés nuiront probablement à la situation financière de nombreuses petites entreprises d'un bout à l'autre du Canada. Un grand nombre des courtiers en hypothèques membres de notre association auront recours à des structures d'entreprises constituées en société pour être rémunérés directement par leurs prêteurs partenaires et pour embaucher des employés. Professionnels hypothécaires du Canada appuie un régime fiscal équitable, mais rappelle au gouvernement de s'assurer d'employer un point de vue équilibré pour déterminer la méthode exacte de mise en œuvre. Les entrepreneurs risquent leur propre capital afin de créer des emplois pour les Canadiens. L'abolition potentielle des incitatifs fiscaux à prendre ces risques pourrait avoir de graves conséquences économiques à court et à long terme.