



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

Comité permanent des finances

FINA • NUMÉRO 070 • 1^{re} SESSION • 42^e LÉGISLATURE

TÉMOIGNAGES

Le mercredi 8 février 2017

Président

L'honorable Wayne Easter

Comité permanent des finances

Le mercredi 8 février 2017

• (1535)

[Traduction]

Le président (L'hon. Wayne Easter (Malpeque, Lib.)): Je déclare la séance ouverte. Avant d'entendre les déclarations des témoins dans le cadre de notre étude sur le marché immobilier et l'accession à la propriété au Canada, nous avons quelques questions d'ordre budgétaire à régler. La greffière a distribué ces budgets.

Le premier point est une demande de 23 900 \$ pour l'étude que nous faisons à l'heure actuelle. Nous avons besoin de cet argent pour payer les témoins, notamment. Quelqu'un veut-il proposer ce budget?

(La motion est adoptée.)

Le président: Le deuxième point porte sur l'étude reportée de l'examen détaillé du système fiscal du Canada.

La greffière estime que le montant de 9 600 \$ est élevé, mais nous avons l'obligation de couvrir les frais des témoins qui ont peut-être déjà acheté leurs billets, et il y a des frais d'annulation.

Quelqu'un veut-il proposer ce budget également?

Monsieur Liepert.

M. Ron Liepert (Calgary Signal Hill, PCC): Puisque le gouvernement a annulé l'étude, je suggère qu'il propose que nous couvrions ces coûts.

Le président: L'étude est reportée, Ron.

Greg en a fait la proposition. Tous ceux qui sont en faveur?

Avez-vous une question?

M. Dan Albas (Central Okanagan—Similkameen—Nicola, PCC): Oui. Donc, certaines personnes ont déjà dépensé de l'argent et annulé leur vol, alors nous allons couvrir ces frais ainsi que... ou ce montant couvre quoi exactement?

Le président: Voulez-vous l'expliquer, Suzie?

La greffière du comité (Mme Suzie Cadieux): C'est pour les témoins qui ont déjà confirmé leur présence à la réunion de la semaine prochaine, ceux qui ont réservé leur vol, entre autres, et qui devront déboursier un frais pour l'annuler. Nous allons assumer ces frais.

Tous ces témoins seront réinvités lorsque le Comité entreprendra l'étude, mais puisque le Comité rembourse les dépenses raisonnables, conformément à la politique sur les déplacements, nous devons payer ces frais d'annulation.

M. Dan Albas: D'accord. Bien entendu, et nous leur présentons nos excuses, n'est-ce pas?

La greffière: Tout à fait.

M. Dan Albas: D'accord.

Le président: Très bien. Tous ceux qui sont en faveur?

(La motion est adoptée.)

Le président: Pour passer à l'ordre du jour d'aujourd'hui et aux témoins qui sont ici dans le cadre de l'étude sur le marché immobilier et l'accession à la propriété au Canada, j'aimerais remercier tous les témoins de leur présence.

Nous allons commencer avec l'Association canadienne de l'immeuble. Nous recevons M. Simonsen, chef de la direction, et M. Cathcart.

On vous écoute, monsieur Simonsen.

M. Gary Simonsen (chef de la direction, L'Association canadienne de l'immeuble): Merci, monsieur le président.

L'Association canadienne de l'immeuble, ou ACI, aimerait remercier le Comité de lui donner l'occasion de participer à l'étude sur le marché immobilier et l'accession à la propriété au Canada.

L'ACI représente plus de 120 000 courtiers immobiliers au pays. En tant que l'une des associations industrielles les plus importantes du Canada, nous représentons les courtiers et agents immobiliers, de même que les acheteurs et propriétaires de maisons de partout au pays.

Le marché immobilier du Canada est un élément clé pour assurer la stabilité économique globale du pays qui crée beaucoup d'emplois et favorise la sécurité économique pour la classe moyenne. En 2016, chaque vente de maison a généré plus de 52 000 \$ en retombées économiques. Cela se traduit par la création d'un emploi toutes les trois transactions immobilières. De plus, les transactions de reventes de logements, par l'entremise du service interagences, ont généré plus de 28 milliards de dollars en retombées pour les consommateurs et ont créé plus de 198 000 emplois en 2016.

La majorité des Canadiens voient leur maison comme étant une source de fierté, de satisfaction et de réalisation, sans oublier un environnement sécuritaire pour élever leur famille, créer des souvenirs heureux et susciter un sentiment d'appartenance à la communauté. C'est la raison pour laquelle l'ACI fait la promotion de l'indexation et de la modernisation du plan d'accession à la propriété, un programme qui permet aux Canadiens d'utiliser leurs épargnes accumulées dans un REER pour acheter leur première habitation. Nous sommes ravis de voir que le plan a été inclus dans de multiples plateformes électorales en 2015, et nous continuerons de travailler avec le gouvernement pour nous assurer qu'il demeure un programme utile pour tous les Canadiens.

Puisque tous les services immobiliers sont locaux, il convient de souligner que les marchés immobiliers à Toronto et à Vancouver et leurs environs ont des réalités différentes que les marchés ailleurs au Canada, dont la majorité sont bien équilibrés ou bien approvisionnés. Il est crucial de réfléchir aux différentes régions du pays lorsque nous adoptons des politiques qui touchent une grande partie des marchés immobiliers, y compris des endroits qui ne sont pas directement ciblés par les mesures de réglementation récentes du gouvernement.

La demande des consommateurs dans des marchés comme Toronto et Vancouver n'a jamais été aussi élevée, et il y a une pénurie importante d'offres de logements. Divers facteurs ont causé un déséquilibre dans l'offre et la demande de maisons, ce qui fait augmenter considérablement les prix. Puisqu'il s'agit d'un sujet complexe, l'ACI trouve encourageant que le gouvernement fédéral ait créé un groupe de travail constitué de fonctionnaires fédéraux et de représentants provinciaux et municipaux. Les trois ordres de gouvernement seront en mesure de se concentrer sur les défis qui se posent dans chaque région et de reconnaître la réalité locale pour tous les marchés.

Tandis que les gouvernements provinciaux en Ontario et en Colombie-Britannique ont récemment mis en place des mesures pour venir en aide aux acheteurs d'une première maison, le gouvernement fédéral a resserré les règles nationales concernant les prêts hypothécaires, rendant ainsi plus difficile aux gens qui veulent intégrer le marché de le faire. Si le gouvernement fédéral continue de resserrer les règles concernant les prêts hypothécaires, les gouvernements provinciaux seront-ils forcés de mettre en oeuvre d'autres programmes pour venir en aide aux acheteurs d'une première maison?

L'ACI et ses courtiers immobiliers membres exhortent tous les ordres de gouvernement à travailler ensemble pour bâtir un marché immobilier vigoureux, concurrentiel et stable. Nous sommes prêts à partager avec d'autres nos analyses des tendances du marché immobilier local et à appliquer nos connaissances et données pour aider les décideurs du gouvernement à tous les niveaux à mieux comprendre comment les changements aux règlements sur le marché du logement peuvent toucher les collectivités au Canada.

Offrir du soutien aux acheteurs d'une première maison devrait être une priorité de tous les ordres de gouvernement. Les acheteurs d'une première maison ont besoin de soutien pour surmonter l'obstacle d'économiser pour une mise de fonds afin de réaliser leur rêve d'accession à une propriété. Le pouvoir d'achat du régime diminue de façon constante et a perdu de l'importance en raison de la hausse des prix des maisons.

Nous recommandons que le régime soit indexé à l'inflation pour préserver son pouvoir d'achat et pour qu'il puisse continuer d'aider les acheteurs d'une première maison d'accéder à une propriété. Atténuer les préoccupations liées à la viabilité financière est un principe clé du régime, et les Canadiens devraient pouvoir bénéficier de ce programme plus d'une fois. Les Canadiens et leurs familles qui sont soudainement confrontés à des changements de vie, tels qu'une réinstallation, le décès d'un conjoint, un divorce ou la décision d'accueillir chez eux un membre âgé de la famille, pourraient avoir besoin d'aide pour conserver leur propriété. L'élargissement du régime pour permettre aux Canadiens d'utiliser leur REER en tant que prêt sans intérêt est une façon responsable sur le plan financier d'aider les familles qui traversent une période de changement difficile.

● (1540)

Au cours des huit dernières années, le gouvernement fédéral a mis en oeuvre six rondes de changements pour resserrer les règles régissant l'assurance hypothécaire garantie par le gouvernement et pour contenir les risques sur le marché immobilier. Ces mesures ont été mises en oeuvre, dont certaines sur une très courte période de temps, et leurs répercussions ne sont pas encore connues.

Nous recommandons que le gouvernement prenne le temps d'évaluer pleinement les effets cumulatifs des changements avant d'envisager de mettre en oeuvre des mesures additionnelles.

Merci du temps que vous nous avez consacré. Je me ferai un plaisir de répondre aux questions des membres du Comité.

Le président: Merci beaucoup, monsieur Simonsen.

Des Centres hypothécaires Dominion, nous recevons M. Mauris, président, et M. Teixeira, vice-président, Marketing, relations publiques et communications.

M. Gary Mauris (président, Centres hypothécaires Dominion): Bon après-midi, honorables membres du Comité. Merci de me donner l'occasion de contribuer à cette importante étude que vous menez.

Les Centres hypothécaires Dominion sont le plus important réseau de conseillers hypothécaires accrédités, comptant plus de 5 000 courtiers actifs au pays.

De concert avec nos sociétés affiliées, nous facilitons l'obtention d'environ 38 % de tous les prêts hypothécaires du Canada, soit plus que n'importe quelle des cinq premières banques du pays.

Aux Centres hypothécaires Dominion, nous sommes fiers d'être des spécialistes financiers dans le secteur immobilier et d'être à l'écoute de nos clients pour régler les préoccupations des consommateurs canadiens.

Chaque année, nos professionnels hypothécaires collaborent avec des prêteurs pour offrir aux familles canadiennes la chance de réaliser leur rêve d'assurer une sécurité financière durable dans leur foyer.

Avant de commencer, je tiens à préciser que les courtiers hypothécaires ne font pas partie d'une grande banque ou de sociétés de prêts spécialisées. Un tiers des nouveaux prêts hypothécaires qui sont contractés au Canada chaque année sont le fruit de courtiers hypothécaires. Nous assurons maintenant une certaine concurrence entre les prêteurs, et les choix et les options des consommateurs, et nous desservons non seulement les grands centres urbains mais aussi les communautés régionales de petite taille mal desservies qui forment le paysage de notre pays.

Notre travail consiste à trouver pour les consommateurs le prêt hypothécaire qui convient à leur famille, au meilleur taux possible. Nous n'avons pas d'opinion sur quelle solution convient le mieux pour chaque famille et sur quel prêteur devrait financer le prêt hypothécaire.

Nous avons cependant un pouvoir sur la valeur. De façon générale, nous trouvons qu'un grand nombre des nouvelles règles qui ont été proposées feront baisser l'abordabilité. Le principal problème que nous voyons avec ces propositions, c'est que le gouvernement n'a pas consulté notre industrie, nos courtiers, nos prêteurs spécialisés, nos coopératives de crédit partenaires, nos deux assureurs, nos partenaires du secteur immobilier et du logement ou tout autre intervenant mis à part les grandes banques, en fait.

Les décideurs n'ont pas pu bénéficier de notre point de vue privilégié lorsqu'ils ont apporté ces changements de façon unilatérale, ce qui finira par causer du tort à tous les Canadiens. Ces propositions dirigent les consommateurs vers les grandes banques déjà dominantes, et bien qu'elles puissent peut-être représenter des solutions viables pour certains Canadiens, pour bien d'autres, les prêteurs spécialisés répondent mieux à leurs besoins.

Lorsque les politiques favorisent les grandes banques, cela réduit la concurrence globale dans le marché des prêts hypothécaires et nuit aux consommateurs canadiens, peu importe la solution qu'ils utilisent pour leur maison.

Je veux également souligner avant de commencer que ces changements apportés à l'échelle nationale ont une incidence sur l'ensemble du pays, alors qu'ils visent clairement deux marchés immobiliers très actifs, soit ceux de Toronto et de Vancouver. Nous estimons qu'une politique judicieuse serait de mettre en oeuvre les propositions qui sont adoptées, sur une base régionale, en tenant compte des différences partout au pays.

Même si nous comprenons et acceptons la volonté du gouvernement de protéger les consommateurs, les Centres hypothécaires Dominion désapprouvent certains aspects des récents changements apportés aux règles relatives aux prêts hypothécaires car ils rendent les logements moins abordables, et non pas plus abordables.

Commençons avec le test de résistance. L'effet net du test de résistance sur de nombreux acheteurs de maisons, c'est que leur pouvoir d'achat a maintenant été réduit de plus de 20 %. Cela a une incidence importante non seulement sur les acheteurs d'une première maison, mais sur bon nombre de Canadiens de la classe moyenne qui ont besoin de plus d'espace pour leurs familles qui s'agrandissent. Par conséquent, les logements sont moins abordables plutôt que plus abordables, et les particuliers et les familles dont le pouvoir d'achat a diminué doivent envisager d'acheter des condos qui sont assortis de frais mensuels, ou des maisons de plus petite taille dans des quartiers moins désirables qui les obligent à se déplacer pour se rendre au travail et à l'école.

D'autres, qui doivent maintenant reporter l'achat de leur maison pour économiser plus d'argent, prennent encore plus de temps à mesure que les prix des maisons continuent d'augmenter et que l'achat d'une maison devient de plus en plus hors de portée.

Nous souscrivons à l'objectif principal du gouvernement de réduire le risque d'une hausse importante des défauts de paiement si les taux augmentent. Nous sommes également d'accord qu'un test de résistance est la politique la plus prudente pour réduire ce risque. Mais ce que je peux également vous dire, c'est que même avec un marché immobilier très actif, il y a très peu de risques qu'il y ait autant de défauts de paiement qu'aux États-Unis en 2008, puisque le taux de défaut de paiement est de 0,28 % actuellement. C'est exact. C'est environ un quart d'un pour cent. Il ne faut pas l'oublier lorsqu'on fixe le taux où le test de résistance est appliqué.

Passons maintenant aux restrictions sur les critères d'admissibilité à l'assurance hypothécaire des prêts à faible ratio. Alors que les prêteurs traditionnels, les grandes banques, ont de multiples sources de revenus pour financer des prêts hypothécaires, ce qui leur donne la capacité d'assurer efficacement leurs propres prêts, on ne peut pas en dire autant des prêteurs non bancaires ou des prêteurs spécialisés. Les prêteurs spécialisés ont accès à des fonds par l'entremise du marché des valeurs adossées à des créances hypothécaires, que l'on peut seulement accéder avec des prêts hypothécaires assurés. Ils dépendent de l'assurance de portefeuille pour financer leur activité de prêt.

À la suite de la mise en place des nouveaux critères, les investisseurs sont moins enclins à financer des prêteurs spécialisés qui doivent maintenant exiger des taux plus élevés, alors que les investisseurs s'attendent à une prime de risque qui doit être intégrée dans le prix et refilée au consommateur. Cela désavantage encore une fois les banques sur le plan concurrentiel à mesure que les taux des prêteurs spécialisés et les coûts augmentent. La disponibilité des prêts hypothécaires diminue au point où certains prêteurs spécialisés sont maintenant obligés de fermer leurs portes ou de fusionner avec d'autres institutions, ce qui réduit également la concurrence sur le marché. À l'instar des nouvelles règles sur le test de résistance, l'incidence nette sur le consommateur est négative, rendant les logements moins abordables.

Parce que les nouvelles règles interdisent l'assurance sur les propriétés non occupées par le propriétaire, elles ajoutent des contraintes sur le marché locatif déjà limité, puisque les investisseurs dans les propriétés locatives sont maintenant confrontés à des taux plus élevés et à beaucoup moins d'options d'emprunt.

• (1545)

Nous recommandons que le gouvernement annule ces changements et permette au moins l'assurance de portefeuille pour le refinancement des prêts hypothécaires et les prêts hypothécaires sur des maisons évaluées à plus de 1,5 million de dollars, puisque, dans certains grands marchés, les maisons de plus de 1 million de dollars ne représentent plus une habitation de luxe. Nous serions également ouverts à la diminution du seuil du ratio prêt-valeur, pour le faire passer à 75 %, plutôt que l'entière suppression de l'admissibilité de ces produits.

En ce qui concerne les règles hypothécaires et le partage des risques avec les prêteurs, nous croyons qu'un programme de partage des risques avec les prêteurs ferait augmenter les risques associés au financement de prêts hypothécaires et la somme du capital dont les prêteurs ont besoin. Là encore, si les banques possèdent les capitaux suffisants pour conserver des crédits dans leurs livres, ce n'est pas le cas des petits prêteurs, qui devront accroître les taux hypothécaires pour compenser les risques supplémentaires, ce qui fera augmenter les coûts pour les consommateurs. Même les banques sont susceptibles de transférer les coûts du partage des risques aux consommateurs, en haussant leurs frais et les taux hypothécaires, ce qui fera encore diminuer l'abordabilité.

En résumé, les Centres hypothécaires Dominion reconnaissent les préoccupations légitimes du gouvernement à l'égard du niveau d'endettement des Canadiens et de l'accessibilité au logement et y sont sensibles. Peu importe où quelqu'un vit dans un marché immobilier actif, comme celui de la région du Grand Toronto ou dans les Prairies, où les prix des maisons sont restés stables depuis plusieurs années, il est important de se rappeler, dans l'établissement et l'analyse de la politique hypothécaire et d'habitation, que 70 % des ménages canadiens sont propriétaires. Bon nombre d'entre eux comptent sur la valeur nette de leur logement comme coussin de retraite. En rendant les habitations moins abordables et en réduisant la demande — ce qui a une incidence sur la valeur des maisons et ce qui dirige le marché vers les grandes banques —, nous plaçons involontairement l'accession à la propriété hors de portée de bien des Canadiens et augmentons les coûts pour ceux qui sont déjà propriétaires.

Ce sera un triste jour lorsque le gouvernement fera diminuer sans le vouloir plus de 20 % de la valeur nette des Canadiens en mettant en place à la hâte une politique qui a une incidence considérable sur les marchés immobiliers les plus admirés dans le monde.

En ce qui concerne les règles hypothécaires et les recommandations, et en plus des recommandations que j'ai mentionnées aujourd'hui, nous formulons des propositions qui font écho à celles des Professionnels hypothécaires du Canada, de même que de nombreux assureurs et prêteurs spécialisés. Puisqu'il s'agit d'une industrie qui gère plus du tiers de tous les prêts hypothécaires au Canada, nous pensons qu'il est important de consulter les courtiers hypothécaires et les intervenants de l'industrie à l'avance avant d'établir ce type de politiques.

En résumé, nous avons cinq propositions.

La première serait de prévoir entre 12 et 18 mois pour étudier les répercussions de tous les changements apportés jusqu'à présent avant d'en envisager d'autres.

La deuxième serait de revoir le test de résistance pour mieux tenir compte des attentes futures pour ce qui est du taux, et de mandater que les banques doivent consentir tous les prêts hypothécaires conventionnels au même seuil, éliminant ainsi les règles du jeu inégales.

La troisième serait, compte tenu du nombre de conséquences néfastes, de ne pas aller de l'avant avec le modèle de partage des risques.

La quatrième serait d'annuler la décision et de permettre l'assurance de portefeuille sur les refinancements et les propriétés locatives. 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.

La cinquième serait de continuer de travailler en étroite collaboration avec les autres ordres de gouvernement et l'industrie pour étudier les marchés immobiliers au niveau régional et régler les problèmes auxquels ils sont confrontés.

Le dernier point que je veux soulever qui est, à mon avis, pertinent, c'est que tout le monde doit bien comprendre que nous ne sommes pas contre les cinq grandes banques au Canada. Elles sont d'excellents partenaires avec qui nous faisons beaucoup d'affaires. En fait, nous constituons plus de dossiers de prêts par l'entremise de ces banques qu'avec n'importe quel autre partenaire. Nous sommes de leur côté, et nous avons appuyé toutes les modifications qui ont été apportées aux règles hypothécaires depuis 2008, et il y en a eues plus d'une vingtaine.

C'est la première fois que vous apportez un changement unilatéralement, et très rapidement, sans tenir de consultations adéquates, ce qui a d'énormes répercussions sur les Canadiens et leurs familles. C'est la première fois que les intervenants de l'industrie se réunissent et disent, « Écoutez, nous voulons à tout le moins vous faire part de notre avis, car nous pensons que vous avez commis une erreur; ce n'est pas une politique prudente, à notre avis ».

Je vais conclure mes remarques en vous remerciant de m'avoir donné l'occasion de témoigner. Merci de nous recevoir ici aujourd'hui.

• (1550)

Le président: Merci.

De l'Alberta Mortgage Brokers Association, nous accueillons Mme McDowell, présidente, et M. Mawji, vice-président.

On vous écoute, s'il vous plaît.

Mme Katherine McDowell (présidente, Alberta Mortgage Brokers Association): Merci, monsieur le président.

Je suis Katherine McDowell, et je suis la présidente actuelle de l'Alberta Mortgage Brokers Association. Je suis accompagnée de notre ancien président, Adil Mawki. Nous sommes tous les deux des courtiers immobiliers agréés qui pratiquent leur profession dans la province de l'Alberta. Nous sommes également accompagnés de la directrice exécutive, Amanda Roy. Nous vous remercions de nous donner l'occasion de vous faire part de nos réflexions.

L'Alberta Mortgage Brokers Association est la plus ancienne association du secteur hypothécaire au pays. Depuis plus de 40 ans, l'AMBA représente le secteur hypothécaire de sa province, y compris les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs, les assureurs et les fournisseurs de services. Plus de 2 200 courtiers hypothécaires représentant 377 entreprises gagnent leur vie dans notre province en aidant les Albertains à réaliser leur rêve d'accession à la propriété.

Les courtiers hypothécaires canadiens représentent 80 milliards de dollars en activité économique annuelle et sont en train de changer le paysage du crédit hypothécaire pour la prochaine génération. Cinquante pour cent des acheteurs d'une première maison ont recours à un courtier. En Alberta, nos membres contribuent fortement à l'économie provinciale en organisant le financement qui facilite la construction de nouvelles maisons, les reventes et les refinancements pour des rénovations et la consolidation de dettes. Les approbations de prêt hypothécaire de la province ont généré plus de 30 milliards de dollars de crédits en 2010, selon Statistique Canada. En raison de nos décennies de service dans l'industrie, nous sommes en mesure de parler en toute confiance quant à l'incidence négative des changements de règles hypothécaires au Canada, en particulier pour le consommateur et l'économie de l'Alberta.

Les conséquences involontaires de ces changements qui nous paraissent pour la plupart inutiles se traduisent par un affaiblissement de la classe moyenne en transférant la richesse sous forme de coûts d'intérêt plus élevés et de coûts d'assurance pour le consommateur.

L'Alberta est le cas de figure illustrant le mieux les craintes des organismes de réglementation. Il y a eu deux ans de récession ininterrompue. Selon les organismes de réglementation, ces changements ont été apportés pour protéger les consommateurs contre toute incidence résultant des taux de chômage plus élevés ou des augmentations de taux d'intérêt. Bien que nous comprenions la nécessité d'un test de résistance sous une certaine forme — mais pas tel qu'il existe actuellement —, notre province a déjà bien testé les effets du chômage. Les règles de souscription prudentes précédemment mises en place nous ont donné la possibilité de surmonter cette tempête.

En 2014, l'Alberta avait un taux de chômage de 4,7 % et le nombre de ménages ayant des arriérés était de 0,27 %, un peu moins que la moyenne nationale. En 2016, notre taux de chômage a considérablement augmenté, passant de 4,7 à 8,5 % au quatrième trimestre, et le nombre de ménages ayant des arriérés était de 0,41 %. Une augmentation de 81 % du chômage entre 2014 et 2016 a entraîné une augmentation des défauts de paiement de 0,27 à 0,41 % dans la même période, selon les données de la SCHL.

Nous ne connaissons pas l'incidence des feux de forêt à Fort McMurray survenus en mai 2016, mais selon les mêmes données, les défauts de paiement du deuxième trimestre étaient à 0,37 % et ceux du troisième trimestre, à 0,41 %. Alors, contre quoi ces changements protègent-ils vraiment le contribuable?

Nous considérons le test de résistance comme une mesure de souscription prudente pour protéger le contribuable canadien. Nous n'avons rien contre le test lui-même, mais nous trouvons trop sévère le taux de qualification nouvellement introduit, soit 200 points de base de plus que le taux du contrat moyen.

Pour assurer la cohérence entre toutes les demandes d'hypothèque, et pour la protection des consommateurs, nous aimerions que le gouvernement envisage d'ajuster plus finement le taux de qualification et son mode de calcul afin de mieux refléter les conditions du marché. À titre d'exemple, on pourrait simplement qualifier les prêts au taux figurant au contrat, majoré de 1 %.

D'autres mémoires présentés à ce Comité ont déjà expliqué comment fonctionne la titrisation, mais ce qui n'a pas été expliqué, c'est comment elle touche directement la classe moyenne. Depuis octobre 2016, ceux qui tentent d'acheter sans assurance ont été lésés par le transfert de la richesse, en raison de l'augmentation des taux d'intérêt résultant de la nouvelle politique. C'est également vrai pour ceux qui cherchent un refinancement.

Par exemple, un premier acheteur de classe moyenne qui a acheté sa maison il y a 10 ans possède du capital dans sa maison et a besoin de fonds pour rénover afin d'installer ses parents vieillissants dans un sous-sol entièrement rénové. Le refinancement à cette fin, ou pour faire des placements, aide à créer de la richesse dans le ménage. Le changement de politique qui exclut les refinancements de l'assurance de portefeuille coûtera plus cher à ces personnes, sous forme d'intérêts plus élevés, ce qui entraîne une diminution de la richesse potentielle de la classe moyenne.

Les consommateurs canadiens sont forcés de payer davantage pour leurs prêts hypothécaires en raison des nouvelles lignes directrices du BSIF, qui rendent l'assurance hypothécaire plus onéreuse. En raison de l'obligation pour les assureurs hypothécaires de détenir davantage de capital adossé aux prêts hypothécaires qu'ils assurent, nous avons vu les primes d'assurance grimper, tant pour les prêts conventionnels que pour les prêts à ratio élevé. L'effet de cette augmentation sur les prêteurs hypothécaires, à la fois bancaires et spécialisés, a été d'intégrer ce coût dans le taux d'intérêt exigé de l'emprunteur hypothécaire.

• (1555)

Aujourd'hui, nous observons des taux d'intérêt réduits sur tous les prêts hypothécaires à ratio élevé assurés. Cependant, pour un prêt à faible taux assuré et pour un prêt non assuré, le fardeau des exigences de fonds propres a été reporté sur le dos de l'emprunteur hypothécaire.

Les taux d'intérêt ont été ajustés pour refléter les coûts supplémentaires de l'assurance du portefeuille ou les coûts supplémentaires du capital que les prêteurs doivent détenir sur leur bilan. Dans certains cas, ces coûts plus élevés ont presque empêché des augmentations de l'Allocation canadienne pour enfants.

Si un consommateur réclamant l'Allocation canadienne pour enfants pour une famille d'un enfant gagne 90 000 \$ par an, son économie annuelle d'impôt serait d'environ 1 120 \$. S'il a un prêt hypothécaire non assuré de 400 000 \$, il doit gagner près de 1 100 \$ de plus pour payer les intérêts supplémentaires.

Si les consommateurs font une mise de fonds de 10 % en raison de l'augmentation des primes d'assurance, leur avoir propre diminue d'un montant supplémentaire de 2 700 \$, ce qui reflète le montant de la prime supplémentaire sur une hypothèque de 400 000 \$.

Pour terminer, nous demandons au Comité d'envisager d'apporter des modifications aux nouvelles règles dans cinq secteurs.

Nous vous demandons d'envisager de réintégrer le refinancement dans l'assurance de portefeuille.

Nous recommandons de modifier le test de résistance pour adopter une approche plus axée sur le marché.

Nous vous demandons d'examiner le renforcement des exigences relatives aux réserves de capital et de poser plus de questions sur la façon dont le tout a été équilibré. L'Alberta, par exemple, a enregistré une hausse importante du chômage, qui a plafonné à 9 %. De combien les pertes ont-elles augmenté année après année pour les assureurs? Ces hausses étaient-elles proportionnelles à la hausse des exigences relatives au capital imposées aux assureurs?

Nous demandons également qu'une étude soit réalisée sur les conséquences néfastes éventuelles de l'établissement des prix en fonction des régions pour les assurances, et nous vous demandons d'examiner les effets de la régionalité dans le cadre d'un modèle de partage des risques. Nous croyons qu'avec le temps, ces effets nuiront énormément aux Canadiens qui vivent dans des régions qui éprouvent des difficultés économiques où il faut stimuler l'économie plutôt que d'ajouter des coûts.

À l'avenir, nous demanderions également que l'Alberta Mortgage Brokers Association et les intervenants qui ont témoigné devant le Comité permanent des finances soient considérés comme étant des intervenants clés devant être consultés lorsque le Comité passe en revue tous les changements proposés au financement immobilier au Canada.

Merci, monsieur le président, du temps que vous nous avez consacré. Nous sommes prêts à répondre à vos questions.

Le président: Merci à tous les témoins.

Puisque nous n'avons qu'une heure, nous allons passer à une période d'interventions de cinq minutes. Ce faisant, nous pourrions entendre plus d'intervenants, en commençant avec Mme O'Connell.

Mme Jennifer O'Connell (Pickering—Uxbridge, Lib.): Merci, monsieur le président.

Merci à vous tous d'être venus.

Permettez-moi de commencer par vous poser quelques questions. Je vais vous les poser à vous tous, et j'espère que vous pourrez me répondre par oui ou par non.

Le gouvernement précédent a mis en oeuvre de nombreux changements au marché hypothécaire. Il y a eu des changements en 2008, 2010, 2011 et 2012. Avez-vous été consultés avant l'adoption de ces changements?

M. Gary Mauris: Je vais tenter de répondre à cette question en premier. On nous a consultés par l'entremise de nos associations, et de notre grande association nationale dans certains cas, mais pas tout le temps. Lorsqu'il était question d'assurance, par exemple, on ne nous consultait pas forcément.

Comme je l'ai dit plus tôt, les changements cette fois-ci sont beaucoup plus nuisibles que par le passé. Avec les changements dans le passé, nous n'avons jamais eu ce type de recul.

• (1600)

Mme Jennifer O'Connell: Permettez-moi de faire un suivi auprès de vous puisque vous avez répondu à cette question. Les Centres hypothécaires Dominion sont-ils cotés en bourse?

M. Gary Mauris: Soixante pour cent des Centres hypothécaires Dominion appartiennent à une société cotée en bourse. Ce n'est qu'une société dans un portefeuille de nombreuses compagnies.

Mme Jennifer O'Connell: Ne voyez-vous pas un risque si le gouvernement apportait des changements sensibles aux fluctuations du marché qui pourraient avoir une incidence sur les industries cotées en bourse?

M. Gary Mauris: Je ne comprends pas la question.

Mme Jennifer O'Connell: Lorsque des changements comme ceux-ci sont élaborés, il y a des sensibilités du marché. Avec une organisation comme la vôtre, par exemple, qui est cotée en bourse à 60 %, ne pensez-vous pas qu'il pourrait y avoir un risque associé à une pénurie de stocks, notamment?

M. Gary Mauris: Je pense que si l'on regarde le paysage hypothécaire au Canada et n'importe quelle société cotée en bourse, surtout les sociétés de prêts spécialisées, vous verrez qu'elles subissent d'énormes pressions, et certaines d'entre elles ont fait l'objet de pressions pour vendre à découvert au cours des 12 derniers mois. Je ne vois pas forcément le lien. Nous parlons de la politique sur les prêts hypothécaires qui touchera tous les Canadiens. Nous parlons d'une politique exagérée pour calmer la situation à Vancouver et à Toronto. Ce serait l'équivalent d'être un enseignant qui a deux élèves qui se conduisent mal, l'un étant Vancouver et l'autre, Toronto, et qui punit tout le pays. C'est illogique.

Mme Jennifer O'Connell: Merci.

Permettez-moi de poursuivre dans cette veine, alors. Cette réglementation et ces changements n'essaient pas de calmer la situation sur les marchés, mais ils essaient de limiter les risques pour ceux qui sont plus endettés. Les changements ne s'appliquent pas d'une certaine manière dans une région et d'une autre manière dans une région différente. C'est le ratio d'endettement, et non pas le prix ou la valeur des maisons. C'est le ratio d'endettement. Si vous avez un faible taux d'endettement dans un ménage en Alberta et un taux d'endettement élevé dans un ménage en Ontario, c'est le facteur qui entre en ligne de compte, et non pas la valeur de votre maison.

Vous avez dit que la politique est « exagérée ». Le gouvernement canadien aide et appuie les sociétés et les prêteurs hypothécaires davantage qu'en Australie, aux États-Unis et au Royaume-Uni. Si le gouvernement canadien, avec l'argent des contribuables, cessait de garantir votre assurance, seriez-vous en mesure de poursuivre vos activités dans le cadre de votre modèle d'affaires?

M. Gary Mauris: Le cas échéant, tout ce que vous aurez, c'est cinq grandes banques à charte au pays, et vous causerez des ravages parmi les prêteurs spécialisés et les coopératives de crédit au pays. Vous détournerez toute l'attention que l'on porte au libre-échange et à la concurrence. Ce faisant, vous privilégiez en fait un monopole — un monopole qui favorise un gouvernement.

Pour votre gouverne, en 1987, c'était la SCHL et le gouvernement qui se sont aperçus que nous avions ces importantes compressions et ces difficultés dans le contexte concurrentiel. En fait, c'est à ce moment-là qu'ils ont élaboré de nouveaux critères de prêt et ont accordé à des prêteurs additionnels la capacité d'assurer des prêts hypothécaires pour qu'il y ait d'autres solutions de rechange au financement.

Mme Jennifer O'Connell: D'accord, mais il serait certainement prudent, monsieur le président, étant donné que nous utilisons l'argent des contribuables pour soutenir cette concurrence, d'appuyer et de limiter les risques de ces assurances aux emprunteurs à risque plus élevé qui ont des niveaux d'endettement plus élevés, afin de veiller à ce que leur investissement...

M. Gary Mauris: Oui...

Mme Jennifer O'Connell: Désolée, mais je n'ai pas eu encore de question.

C'est pour veiller à ce que ces investissements soient protégés dans une industrie, pour veiller à ce que la concurrence soit maintenue. L'un ne va pas sans l'autre, alors n'oubliez pas que nous utilisons l'argent des contribuables ici.

Ma dernière question que j'ai pour vous, monsieur, et je veux savoir où se trouvent les éléments de preuve...

Le président: Soyez brève, si possible, Jen.

Mme Jennifer O'Connell: Merci.

Où se trouvent les éléments de preuve que vous avez et, si vous en avez, pourriez-vous les soumettre au Comité? Où se trouvent les éléments de preuve que vous avez qui démontrent que des gens ont été poussés en dehors du marché?

M. Gary Mauris: Je peux vous fournir des centaines et des centaines de lettres, de courriels et d'appels téléphoniques. En fait, plus d'une centaine. Chaque mois, des gens nous écrivent pour nous dire qu'ils ne sont plus admissibles à un prêt, mais qu'ils sont proches du but.

Il y avait deux enseignants. Ils avaient économisé depuis cinq ou six ans. Ils sont enfin arrivés au point où ils avaient la mise de fonds nécessaire pour être admissibles. Puis, du jour au lendemain, ces modifications aux règles ont été mises en place et le prêt hypothécaire qu'ils croyaient pouvoir contracter n'était plus disponible. Ils ne pouvaient pas y être admissibles, si bien qu'ils avaient un choix: « Je ne peux pas vivre en ville où je travaille et j'éleve mes enfants et où mes enfants vont à l'école, alors je dois déménager à 30, 40 ou 50 kilomètres plus loin, autrement, je ne pourrai pas entrer du tout dans le marché immobilier. »

Je tiens à souligner...

• (1605)

Mme Jennifer O'Connell: Je veux apporter une précision.

Le président: Nous allons devoir nous arrêter ici.

Mme Jennifer O'Connell: Je veux seulement savoir s'il dit qu'ils ont été poussés en dehors du marché ou s'il dit qu'ils n'étaient tout simplement pas admissibles au prêt qu'ils croyaient pouvoir obtenir, car ma question portait sur le fait que des gens sont poussés complètement en dehors du marché. C'était sa déclaration.

Le président: Si vous voulez répondre à cette question à la prochaine série d'interventions, vous pourrez le faire, monsieur Mauris.

Monsieur Deltell.

M. Gérard Deltell (Louis-Saint-Laurent, PCC): Merci, monsieur le président.

[Français]

Madame et messieurs, soyez les bienvenus au sein de votre Parlement.

[Traduction]

Je vais poursuivre en anglais. Cela me va.

Tout d'abord, avant de vous poser des questions, madame et messieurs, je tiens à dire que je suis très heureux de voir à quel point nos collègues du gouvernement sont prudents — et comment — lorsqu'ils parlent de la dette et de limiter le risque, alors que le gouvernement, si rien ne change, la portera à 1,5 trillion de dollars en 2050. Donc, ce qui est bon pour les Canadiens ne le sera pas pour le gouvernement du Canada, et il y a vraiment lieu de s'en préoccuper.

Madame et messieurs, j'ai une question pour chacun de vous. Avez-vous été consultés avant l'appel du ministre en octobre?

M. Gary Simonsen: Non, nous n'avons pas été consultés.

M. Gary Mauris: Non, nous ne l'avons pas été.

Mme Katherine McDowell: Non.

M. Gérard Deltell: À quel moment et de quelle façon avez-vous été informés de l'appel du ministre?

Mme Katherine McDowell: C'était par courriel.

M. Gérard Deltell: Excusez-moi?

Mme Katherine McDowell: C'était par courriel et dans les médias.

M. Gérard Deltell: Était-ce un courriel du ministre ou de...

Mme Katherine McDowell: Le courriel venait de la SCHL.

M. Adil Mawji (vice-président, Alberta Mortgage Brokers Association): On a communiqué par courriel avec l'industrie du courtage.

M. Gary Mauris: La plupart des intervenants dans le marché immobilier canadien — les associations de courtiers immobiliers, les prêteurs spécialisés, les deux assureurs secondaires au Canada et les grands réseaux de distribution — ont été avisés par l'entremise d'une annonce dans les médias.

M. Gérard Deltell: Comment avez-vous été avisé, monsieur Simonsen?

M. Gary Simonsen: J'ai été avisé de la même façon.

M. Gérard Deltell: Bien. Merci. Nous avons de bons journalistes qui vous ont informés de l'importante décision.

Et comme vous l'avez dit il y a quelques minutes, monsieur Mauris, cette décision a d'énormes répercussions.

Nous reconnaissons tous que la situation est difficile à Toronto et à Vancouver.

Madame et messieurs, vous avez dit très clairement que la nouvelle initiative ne tient pas compte des gens ordinaires qui veulent acheter une première maison, mais pouvons-nous au moins dire que l'annonce en octobre était bonne pour résoudre les problèmes auxquels nous faisons face à Toronto et à Vancouver.

Allez-y, monsieur Simonsen.

M. Gary Simonsen: Pour être certain de bien comprendre la question, avez-vous demandé si les modifications apportées aux règles hypothécaires en octobre se sont révélées utiles dans les marchés de Toronto et de Vancouver?

M. Gérard Deltell: Oui.

M. Gary Simonsen: Elles ont eu une incidence. L'une des raisons pour lesquelles nous avons souligné l'importance d'élargir le régime d'accession à la propriété en incluant les personnes concernées est de leur permettre d'avoir des fonds supplémentaires pour se conformer aux nouvelles règles hypothécaires et à la nouvelle exigence de simulation de crise. Elles pourraient alors, espérons-le, verser un acompte plus élevé, ce qui leur permettrait de payer moins d'intérêts

au bout du compte et de ne pas avoir à assumer le coût de l'assurance hypothécaire.

L'effet de cette mesure serait certainement ressenti.

M. Gérard Deltell: Serait-il positif?

M. Gary Simonsen: Non, il ne serait pas positif dans ces circonstances.

M. Gérard Deltell: Monsieur Mauris, c'est votre tour.

M. Gary Mauris: Je ne sais pas si les modifications ont nécessairement eu un effet positif à Vancouver et à Toronto. Ce sont les acheteurs d'une première maison qui ont vraiment été touchés par une grande partie de ces modifications aux règles. De nos jours, ce ne sont plus des jeunes de 19 ou 20 ans qui essaient d'amener la banque à leur accorder un prêt hypothécaire. Le profil de l'acheteur d'une première maison correspond à une jeune famille, dont les parents ont entre 25 et 40 ans. Leur pointage de crédit Beacon est très élevé et se situe en moyenne à 752. Leur revenu combiné se trouve entre 80 000 et 100 000 \$. Il s'agit de gens ordinaires qui élèvent des enfants, qui font des sacrifices pour leur communauté, qui sont entraîneurs auprès d'autres enfants. Ce sont eux que les modifications ont ciblés.

Pour faire un lien avec Toronto et Vancouver, la plupart de ces acheteurs brillent par leur absence dans ces marchés. Ils n'achètent pas à Toronto ou à Vancouver. Ils ne peuvent pas se le permettre. Le prix des maisons est si élevé qu'ils s'installent plutôt à Chilliwack ou à Guelph. Ils achètent dans des marchés secondaires.

Les modifications ont-elles eu des répercussions positives? Je ne suis pas convaincu que les outils offerts par le gouvernement aient fait quoi que ce soit pour vraiment améliorer la situation à Toronto ou à Vancouver. Je pense que les mesures prises par le gouvernement provincial en Colombie-Britannique étaient très prudentes. Elles étaient très régionales, et je pense qu'elles ont rapidement eu une incidence positive.

• (1610)

M. Gérard Deltell: Au moins, si toutes ces nouvelles règles ont eu un effet positif à Toronto et à Vancouver, on pourrait dire que ce n'est pas si mal.

Messieurs, j'ai cru comprendre qu'elles n'ont pas eu d'effet positif, que ce soit dans les grandes villes ou pour le Canadien ordinaire.

Le président: Allez-y, monsieur Simonsen.

M. Gary Simonsen: L'un des thèmes qui ont été abordés aujourd'hui est que nous devrions faire une pause. Nous devons évaluer ce qu'il en est vraiment. Nous devons nous pencher sur les données et examiner les conséquences des règles sur le marché, les laisser faire effet et voir quels en sont les résultats. Il est trop tôt pour vraiment savoir à quoi s'en tenir. Lorsqu'on affirme être une organisation axée sur les données, dont les décisions s'appuient sur des faits, il faut s'assurer d'avoir le nécessaire. C'est sans aucun doute l'une des raisons pour lesquelles nous préconisons de faire une pause. Attendons de voir les répercussions, non seulement à Toronto et à Vancouver, mais aussi ailleurs au pays.

Le président: C'est votre tour, monsieur Caron.

[Français]

M. Guy Caron (Rimouski-Neigette—Témiscouata—Les Basques, NDP): Merci beaucoup, monsieur le président.

J'aimerais obtenir une clarification, à la suite de la question qu'a posée Mme O'Connell.

Il semble que vous n'avez pas été informés de cette série de changements ni consultés à cet égard. Est-il habituel de vous consulter lorsqu'il y a des changements à propos de ce type de règles hypothécaires?

[Traduction]

M. Adil Mawji: Si vous le voulez, je peux répondre à la question.

Dans la plupart des cas, consulter l'industrie est une pratique courante de la part d'un gouvernement. Je peux parler au nom des conseillers hypothécaires du Canada, dont les représentants ont déjà témoigné devant votre comité. À plusieurs reprises, ils ont été consultés, ils ont fait pression sur Ottawa et ils ont discuté avec les ministres du gouvernement précédent, contrairement à ce qui a été fait pour les derniers changements qui n'ont fait l'objet d'aucune consultation.

[Français]

M. Guy Caron: Vous considérez donc qu'il est habituel de vous consulter et vous souhaitez d'ailleurs être consultés, n'est-ce pas?

[Traduction]

M. Adil Mawji: En Alberta, non, mais nous travaillons en étroite collaboration avec notre association nationale, et, oui, elle est habituellement consultée.

M. Gary Mauris: Dans le cas de nombreuses modifications proposées dans le passé, nous avons été consultés par l'entremise d'associations qui travaillaient avec le ministère des Finances. Avant le gouvernement précédent, notre association et notre industrie entretenaient de très bonnes relations de travail avec le ministère des Finances, Ottawa et les organismes de réglementation.

M. Gary Simonsen: En ce qui a trait à l'ensemble des modifications précédentes, je ne peux pas affirmer catégoriquement que nous avons toujours été consultés. Des consultations ont certainement été menées, mais pas dans le cas des dernières modifications.

[Français]

M. Guy Caron: D'accord, est-ce que...

[Traduction]

Le président: J'ai quelque chose à ajouter à ce sujet. Je ne vais pas utiliser votre temps de parole.

Ce à quoi j'ai pensé, c'est à la grande culture de secret qui entoure un budget, et une très bonne raison l'explique. Dans ce cas-ci, n'était-il pas important de ne laisser aucunement transparaître la décision qui s'apprêtait à être prise et l'incidence qu'elle était susceptible d'avoir sur les marchés? Y avait-il une raison valable de ne pas consulter l'industrie sur cette question précise, compte tenu d'éventuelles répercussions sur les marchés?

M. Adil Mawji: Tout à fait. Je peux parler au nom des Albertains. Ma collègue Katie a affirmé que l'Alberta souffre depuis deux ans. Contrairement au reste du Canada, la province avait un marché dynamique, et c'est exactement le contraire depuis deux ans. C'est un revers de fortune. Ces nouvelles modifications aux règles ont frappé la province au moment où elle était déjà par terre. Je n'ai pas de meilleurs mots pour l'expliquer.

Pour répondre à votre question, madame O'Connell, je dirais que nous avons écarté 20 % des acheteurs, les plus pauvres, qui ne peuvent juste pas se permettre une maison à Calgary — je peux parler au nom des habitants de la ville. Aucune maison ne vaut moins que 150 000 \$, et ils pouvaient auparavant obtenir de 225 000 à 250 000 \$ pour l'achat d'une copropriété. On les a forcés à se

tourner de nouveau vers le marché locatif, où le taux d'inoccupation est plus élevé à cause du manque d'emplois. Les gens ne peuvent pas se permettre le loyer. Ils retournent donc vivre chez leurs parents. Les maisons multigénérationnelles sont au premier plan de... Je peux parler au nom de mon entreprise. J'ai 32 ans. Les gens de mon âge retournent vivre chez leurs parents, qui prennent les démarches nécessaires sur le plan juridique.

Le président: Adil, c'est toutefois la conséquence de la décision.

Ce que je demandais concernait...

M. Adil Mawji: J'expliquais pourquoi nous devons être consultés.

Le président: ... le secret qui a entouré la décision, ce qui était peut-être nécessaire.

M. Adil Mawji: Je continue de croire que vous pouvez faire confiance aux associations.

Même si vous devez mettre fin à la réunion, je continue de croire que vous devez être en mesure de consulter des professionnels. Nous sommes des experts dans notre domaine, et nous sommes ici pour une raison.

• (1615)

Le président: Bien, c'est bon.

Il vous reste quatre minutes, Guy.

M. Guy Caron: Merci.

À ce sujet, je dirais que le ministre des Finances mène régulièrement des consultations pour obtenir des renseignements avant le dépôt des budgets.

Le président: C'est ce qu'il fait, au sens large.

M. Guy Caron: Cela ne signifie pas que les mesures seront dans le budget, mais s'il veut en retenir une, il pourrait également s'adresser à des intervenants. Je pense que c'est l'idée que nous essayons de faire valoir ici.

Bref, surtout dans les marchés de Toronto et de Vancouver, je suppose qu'il est encore trop tôt pour quantifier les conséquences. Êtes-vous d'accord? Est-il trop tôt pour dire que nous avons une idée de la situation? Que ce soit efficace ou non, nous ne pouvons pas vraiment dire ce qu'il en est à ce stade-ci; nous devons attendre un peu.

Êtes-vous également tous d'accord pour dire que ces deux marchés surchauffaient? Nous ne savons même pas s'il s'agit d'une bulle.

À Vancouver, des mesures provinciales — y compris une taxe spéciale visant les acheteurs étrangers — semblent avoir dégonflé le marché. Espérons que c'est au point où il sera perçu comme étant sain. Nous verrons bien. À Toronto, je dirais que le marché s'est maintenant un peu stabilisé, mais il n'a pas vraiment reculé. Pensez-vous que les mesures provinciales seront plus efficaces que les mesures fédérales annoncées récemment pour redresser la situation? Je parle seulement de ces deux marchés, sans tenir compte de ce qui se passe ailleurs au pays, car nous convenons tous que les divers autres marchés ailleurs au pays seront touchés différemment.

M. Gary Simonsen: À Vancouver seulement, selon notre analyse des données, la croissance du marché commençait certainement déjà à ralentir avant la prise de mesures par la Colombie-Britannique. Il est maintenant difficile de dire ce qu'il serait arrivé, car ces mesures ont été prises. Une fois de plus, nous revenons à l'importance de faire une analyse exacte des répercussions.

M. Guy Caron: Avant que vous répondiez, j'aimerais seulement vous dire où je veux en venir. À vrai dire, nous nous trouvons devant une sorte d'énigme. Nous voyons que les mesures provinciales sont peut-être plus efficaces que les mesures fédérales, car elles ne sont pas mur à mur. De votre côté, les règles, la réglementation bancaire de la SCHL, sont de nature fédérale. Que devrait alors faire le gouvernement fédéral pour prévenir la formation de bulles immobilières dans certains marchés? Combien de pouvoirs et quels pouvoirs devraient être accordés aux provinces pour encadrer plus adéquatement ces marchés locaux et les décisions qui y sont prises?

M. Gary Simonsen: Je pense que cela nous ramène à l'observation formulée plus tôt à propos de la collaboration entre les trois paliers administratifs. Dans le cas de Toronto et de Vancouver, nous savons que l'offre pose un grand problème. Ce n'est pas un domaine de compétence fédérale, mais plutôt une compétence provinciale et locale. Nous pensons qu'il est possible de collaborer pour faire en sorte que les politiques adoptées, à l'échelle fédérale, provinciale et municipale, se complètent et n'entrent pas en conflit. Nous sommes très encouragés par cette initiative. Avant toute chose, nous pensons qu'il est très important de procéder ainsi.

M. Guy Caron: Pensez-vous que cette collaboration manque en ce moment?

M. Gary Simonsen: Je ne sais pas. Nous savons que deux groupes ont été formés, mais on ne nous met pas au courant des rapports ou du travail accompli. Nous sommes toutefois encouragés par cette initiative.

M. Gary Mauris: Comme Gary vient tout juste de le mentionner il y a quelques minutes, en avril dernier, le marché de Vancouver a commencé à rétrécir mois après mois. Je pense que la taxe visant les propriétés vides dans la ville était très prudente. Je ne suis même pas nécessairement contre la taxe imposée aux acheteurs étrangers. De toute évidence, dans les grands centres urbains, il ne fait aucun doute qu'ils faisaient monter les prix. J'appuie sans réserve une collaboration entre les gouvernements fédéral et provinciaux pour adopter une approche régionale lorsque les marchés deviennent problématiques.

Simplement pour répéter, de mon point de vue, je suis dans une position unique. Je ne suis pas prêteur. Je ne suis pas assureur. Je suis instigateur et je peux faire des affaires autrement. Je peux m'adresser davantage aux banques, et j'ai d'ailleurs de très bonnes relations avec elles. Dans l'ensemble, je vois près de 500 000 demandes d'hypothèque par année. Je suis sur le terrain où on me fait part de la vraie situation. Les modifications du gouvernement ont été apportées sans consultation et très rapidement. Dans l'industrie, nous savons tous que le gouvernement tentait de renforcer le marché immobilier canadien pour qu'il continue d'être admiré dans tous les marchés du monde. Dans ce cas-ci, je pense que le gouvernement est allé un peu trop loin.

• (1620)

Le président: Nous allons devoir vous interrompre tous les deux.

Nous avons le temps pour deux autres intervenants, M. Sorbara et M. Albas.

Monsieur Sorbara, vous avez la parole.

M. Francesco Sorbara (Vaughan—Woodbridge, Lib.): Merci, monsieur le président.

Je vous souhaite tous la bienvenue. Je crois que c'est la troisième séance que nous consacrons au marché immobilier, et nous avons entendu d'excellents témoignages.

J'aimerais faire deux ou trois observations avant de poser une question. Tout d'abord, au Canada, le taux d'accession à la propriété est de 69 %, ce qui est très bien lorsqu'on le compare à celui des autres pays du G7, ou également à celui de quelques autres pays. Notre taux d'accession à la propriété est très élevé et très sain. Chez nous, beaucoup de personnes, une proportion d'environ 40 % du marché, n'ont pas d'hypothèque, ce qui est également excellent. Nous n'avons jamais eu recours à certaines des pratiques de prêts utilisées aux États-Unis, comme les prêts NINJA, les hypothèques à taux variable ou l'approbation de garanties qui n'existaient jamais vraiment. Si vous avez vu *Le Casse du siècle*, vous savez que c'est essentiellement vrai.

M. Gary Mauris: Tout à fait.

M. Francesco Sorbara: Ce qui se passe dans le film est essentiellement vrai. Je l'ai vu et je l'ai vécu.

Notre marché immobilier est résilient. Nous avons aussi la SCHL, qui dispose du soutien des contribuables canadiens. Tous les gouvernements doivent donc faire preuve de prudence, qu'ils soient conservateurs ou libéraux.

Pendant ma dernière séance, j'ai dit: « Si on tient compte des tendances, étant donné que la SCHL est protégée par les contribuables du Canada, n'est-il pas prudent que tout gouvernement mette en oeuvre des mesures conçues pour améliorer la qualité de l'endettement des emprunteurs? » Je pense qu'il est prudent de la part de tout gouvernement, qu'il soit libéral ou conservateur, comme le dernier, de procéder ainsi. Je continue de le croire et je pense qu'un grand nombre des mesures prises par le gouvernement fédéral, libéral ou conservateur — car les changements ont commencé sous le gouvernement précédent —, sont prudentes et nécessaires.

Je tiens à le souligner parce que je crois qu'il est important que cela figure au compte rendu. Nous n'essayons pas d'empêcher des gens d'entrer sur le marché immobilier. Nous voulons seulement veiller à ce que le niveau d'investissement soit raisonnable. Nous avons des marchés régionaux; je suis d'accord.

À propos de la consultation, je me rappelle que dans ma vie antérieure, le gouvernement précédent a apporté un grand changement à ce qu'on appelle le marché des fiducies de revenu. Il en a fait l'annonce à 16 h 45, après la fermeture du marché, qui s'est essentiellement effondré. À l'époque, les fiducies de revenu étaient très populaires auprès d'un grand nombre d'entreprises pour verser de l'argent aux actionnaires et ainsi de suite, et le marché s'est effondré.

Le Parti conservateur a rompu sa promesse. Il avait dit qu'il n'imposerait jamais les fiducies de revenu, mais c'est ce qu'il a fait. Aucune consultation n'a été menée, notamment lorsqu'il n'a pas taxé le prix des valeurs cotées en bourse, ce qui influence les comportements.

Je conviens que les consultations sont importantes; je le comprends. Toutefois, il arrive parfois que certaines mesures doivent être prises, lorsqu'il y a ou qu'il y aura une incidence sur le marché, sur le comportement des gens. Je tenais à ce que cela figure au compte rendu.

J'ai une question pour conclure mes observations. Merci, monsieur le président.

Le président: C'est bien.

M. Francesco Sorbara: Beaucoup de nos témoins antérieurs ont demandé la suspension de l'introduction d'autres mesures, que ce soit pour le partage du risque ou d'autres fins, peu importe. Combien de temps devrait-elle durer?

Je comprends ce par quoi les Albertains passent. J'ai grandi dans une petite ville catastrophée par la fermeture d'une usine de pâte à papier. Les Saskatchewanais et les Terre-Neuviens, actuellement, sont frappés de plein fouet par la faiblesse des prix des produits primaires. Je suis de tout coeur avec les familles touchées, et notre gouvernement fait tout ce qu'il peut pour leur redonner du travail et pour assurer un bel avenir aux Canadiens de la classe moyenne.

Quant à la suspension des mesures, combien de temps devrait-elle durer?

M. Gary Mauris: Je vais répondre.

Il serait prudent de s'arrêter de 12 à 18 mois, pour étudier les modifications actuelles.

Je tiens à faire une mise au point sur l'une de vos observations. Vous avez fait allusion à l'endettement élevé du consommateur canadien. Environ 73 % de cet endettement est hypothécaire. Les 27 % qui restent sont de l'endettement pour d'autres causes: carte de crédit, marge de crédit non garantie, prêt automobile, et frappé de taux d'intérêt de quatre à huit fois celui de leur dette hypothécaire. C'est la raison pour laquelle c'est la dette de notre pays, les familles étant au bout du rouleau, incapables de se nourrir convenablement et envisageant de vendre leur maison ou de la refinancer, habituellement pour se soustraire à des intérêts de 16 à 20 %. Je comprends. Ça ne reçoit pas l'appui du gouvernement. Ce n'est probablement pas pour le groupe ici présent, mais, il faut se rappeler que dans le rapport de la dette au revenu des Canadiens, qui est excessif, les autres dettes, comme je l'ai dit, sont cinq fois plus importantes que la dette hypothécaire.

● (1625)

Le président: Je dois vous interrompre ici, monsieur Mauris, si nous voulons que M. Albas intervienne.

Nous devons entendre la question de M. Albas.

Monsieur Simonsen, si vous voulez répondre à la question sur la suspension des mesures, essayez de le faire à la faveur d'une autre question.

M. Dan Albas: Merci, monsieur le président.

Je veux rapidement parler de la consultation, des entreprises cotées en Bourse et de leur éventuelle influence... ce genre de questions. La plupart d'entre nous, du moins ceux qui étaient à Kelowna, immédiatement avant les consultations prébudgétaires, ont entendu la réponse des fonctionnaires des Finances, parce que M. McColeman le leur a précisément demandé: ils n'en avaient pas engagé en bonne et due forme, ils ne qualifieraient pas ça de consultations, mais ils ont effectivement discuté de la question avec certaines banques.

Monsieur le président, affirmer que tout ça vise à maintenir cette protection pour que personne n'en tire un avantage, c'est ridicule. C'est ce que nous avons entendu, et je voudrais simplement rafraîchir certaines mémoires.

La consultation peut être très utile. Effectivement, nous avons pris des mesures après 2008, qui, comme beaucoup me l'ont fait remarquer, constituaient le test suprême de résistance des systèmes financiers aux chocs. Mme McDowell nous l'a dit, aujourd'hui: le chômage en Alberta a augmenté de 81 %, et je pense que le fait de passer de 0,26 à 0,41 % de taux de défaut de paiement montre la grande résilience du système.

Pour que des gens affirment cela au sujet de la dette... La prudence des gens d'affaires est ce qui nous procure un si bon système. Effectivement, on pourrait prétendre que certaines corrections ont été

mal accueillies par le secteur. Certains de ses représentants ont eux-mêmes avoué qu'ils n'avaient jamais rien vu de tel.

Passons maintenant aux questions.

D'abord, nous avons parlé de refinancement et du retrait probable de beaucoup de sociétés de prêt hypothécaire de ce marché, en raison des coûts accrus d'un refinancement. J'ai parlé à une caisse de crédit. Elle a constaté une augmentation du nombre de deuxièmes hypothèques. Ça, ça m'inquiète. Une deuxième hypothèque place l'emprunteur dans une précarité beaucoup plus grande pour atteindre le même résultat.

Monsieur Mauris, comme vos courtiers en hypothèques occupent 39 % du marché, avez-vous constaté quelque chose?

M. Gary Mauris: Oui. Vous avez mis le doigt en plein dessus. Malheureusement, ces modifications compliquent énormément la tâche des prêteurs monogammes, ceux qui, en fait, développent et conservent un paysage dans lequel ils sont concurrentiels. Le refinancement est devenu impossible ou, sinon, ces prêteurs doivent supporter des coûts considérablement plus élevés. Le principal effet que nous constatons est l'impossibilité d'assurer un portefeuille. Voici une conséquence qu'il a eue. Il y a trois ou quatre ans, environ 3 % du chiffre d'affaires des prêteurs privés et des sociétés de placement hypothécaire, à l'échelle nationale, concernaient le marché du financement de second ou de deuxième rang, tandis que, aujourd'hui, c'est 12 %. La croissance est très rapide. Nous compliquons la vie aux Canadiens. Nos enfants essaient d'échapper à une partie de cette dette de carte de crédit à taux d'intérêt élevé. Voilà pourquoi ils refinancent leur maison, et c'est peut-être aussi pour aider leur enfant à faire des études universitaires. Ils s'adressent en fait à des sources de financement de second rang qui leur font des taux de 8 à 12 %. En fait, cela leur coûte beaucoup plus cher.

M. Dan Albas: Les gens continuent de s'endetter, mais ils paient beaucoup plus pour s'en sortir, ce qui les précarise plus, parce que les hypothèques de second rang sont très coûteuses, n'est-ce pas?

M. Gary Mauris: Oui.

M. Dan Albas: D'accord. Alors vous diriez que la politique de refinancement n'a pas atteint son objectif. En fait, elle précarise davantage les emprunteurs, n'est-ce pas?

● (1630)

M. Gary Mauris: Oui. Le mieux à faire pour le gouvernement serait de réévaluer et de réexaminer cette assurance de portefeuille. La seule modification de cette dynamique, c'est-à-dire revenir en arrière et autoriser la couverture de portefeuille pour que les prêteurs monogammes puissent fournir du refinancement, serait une amélioration considérable et changerait beaucoup l'ensemble de la concurrence au Canada.

M. Dan Albas: D'accord. J'ai une petite question. Carole Rogers, du Bureau du surintendant des institutions financières, est venue nous dire que les politiques de son bureau sont neutres pour les régions. D'après ce que j'ai compris, dans les nouvelles exigences en matière de capitaux, la formule employée tient précisément compte de l'emplacement, n'est-ce pas?

M. Gary Mauris: Oui.

M. Dan Albas: Alors qu'est-ce qui m'échappe? On se fait dire que c'est neutre pour les régions et, pourtant, la formule employée tient compte de l'emplacement du logement.

M. Adil Mawji: Les coûts ne sont pas neutres pour les régions. Ils sont étalés dans tout le pays. L'Alberta peut présenter un risque inférieur à celui de la Colombie-Britannique, mais c'est le même coût pour refinancer un logement, un prêt hypothécaire non assuré, aussi, ou pour acheter un logement avec versement d'un acompte d'au moins 20 %, pour quelqu'un de la Colombie-Britannique, comme ça le serait pour un acheteur de l'Alberta ou de n'importe où ailleurs dans la province. Le coût, pour le consommateur, est le même.

Le président: Nous allons nous arrêter ici.

Monsieur Simonsen, vous vouliez parler de la suspension des mesures. Je vous accorde 15 secondes, pas plus.

M. Gary Simonsen: Merci.

Je voulais seulement dire que nous estimons que, au mieux, nous aurons les données pour vraiment évaluer les répercussions de ces modifications à compter de l'été.

Le président: D'accord. Je vous remercie tous pour vos exposés et vos réponses. Pendant que le prochain groupe de témoins s'approche, je suspends la séance quelques minutes.

• (1630) _____ (Pause) _____

• (1635)

Le président: Reprenons.

Nous commencerons par l'Institut canadien des évaluateurs dont les représentants sont le président, M. Brewer, et le chef de la direction, M. Lancaster.

Allez-y.

M. Keith Lancaster (chef de la direction, Institut canadien des évaluateurs): Merci beaucoup, monsieur le président et mesdames et messieurs les membres du comité. Je suis Keith Lancaster, chef de la direction de l'Institut canadien des évaluateurs.

Je suis accompagné de notre président national, Dan Brewer, qui est un AACI, c'est-à-dire un évaluateur agréé et membre désigné de notre association de la région de Toronto. Nous sommes très heureux d'exposer les motifs de préoccupations et les recommandations de nos membres à votre comité, pour son étude sur le marché immobilier et l'accession à la propriété au Canada.

L'Institut canadien des évaluateurs compte plus de 5 200 membres, qui fournissent des services impartiaux d'estimation de la valeur de biens résidentiels, commerciaux et de tous les autres types de biens immobiliers. Nos membres, qui possèdent des études universitaires, suivent un programme rigoureux d'études professionnelles. La conduite de nos membres et la portée des services qu'ils offrent sont définies dans nos règles uniformes de pratiques professionnelles en matière d'évaluation au Canada. Comme notre organisme s'autoréglemente, nous insistons fortement sur la protection du consommateur. Nous assurons un processus disciplinaire robuste et nous offrons un programme d'assurance responsabilité civile obligatoire pour aider à protéger les consommateurs. L'Institut est un fervent partisan des lignes directrices B-20 et B-21 du Bureau du surintendant des institutions financières ainsi que d'autres mesures plus récentes qui ont été mises en oeuvre pour aider à stabiliser le marché canadien de l'habitation. Aujourd'hui, cependant, nous voudrions discuter de deux sujets d'inquiétude. D'abord le risque de dilution des bonnes pratiques de souscription des prêts hypothécaires sur le marché; ensuite, la possibilité et le risque accru de fraude hypothécaire.

En ce qui concerne les bonnes pratiques de souscription des prêts hypothécaires, nous savons que la majorité des prêts hypothécaires accordés au Canada continue de l'être par des établissements régis

par des règlements fédéraux, mais que la part du marché des établissements financiers non assujettis à ces règlements continue de croître. Le risque inhérent est celui d'une opposition des pratiques de souscription de ces deux catégories de prêteurs, qui risque, après un certain temps, de créer un système de prêt à deux niveaux.

La réalité est que, malgré les mesures et marches à suivre fédérales pour tempérer le marché de l'immobilier, beaucoup de Canadiens ont très envie d'accéder au marché de l'habitation, à y rester, et sont décidés à le faire. Des propriétaires doivent maintenant consolider leurs dettes. Dans un cas comme dans l'autre, l'emprunteur éconduit par un établissement régi par les règlements fédéraux est plus susceptible de s'adresser à d'autres prêteurs pour obtenir un financement hypothécaire.

Nous reconnaissons la très grande importance, dans le marché, des établissements non régis par des règlements fédéraux. Cependant, dans certains cas, ils desservent une fraction du marché et des consommateurs canadiens qui peuvent présenter, par nature, un risque plus élevé. Malheureusement, on possède peu de renseignements sur la gamme complète de ces prêteurs ou sur leurs pratiques de souscription de prêts hypothécaires. Autrement dit, une fraction croissante du marché n'obéit pas nécessairement, dans la concurrence qu'elle exerce, aux mêmes règles du jeu et elle peut même échapper en partie à la surveillance de l'application des règlements, ce qui, d'après nous, présente un risque pour le système financier et pour le marché de l'habitation.

Des règles du jeu inéquitables pourraient bien avoir des conséquences imprévues sur le marché: d'abord, l'augmentation, essentiellement, de l'endettement des Canadiens; ensuite, l'arrivée ou le séjour, sur le marché, d'emprunteurs qui présentent un risque plus élevé, ce qui exacerberait les problèmes découlant de la demande de logements; enfin, la probabilité plus grande du défaut de remboursement des prêts hypothécaires en cas de déclin du marché de l'immobilier.

Nous savons que des prêteurs non assujettis aux règlements fédéraux appliquent des règles très rigoureuses de souscription pour déterminer l'admissibilité des emprunteurs et évaluer leurs garanties. Mais nous nous inquiétons du comportement de leurs confrères moins scrupuleux. La ligne directrice B-20 a mis en place un cadre très solide et très équilibré, reconnu dans le monde entier, qui exige l'évaluation non seulement de la capacité de l'emprunteur et sa volonté de rembourser le prêt, mais aussi le respect des principes fondamentaux d'une évaluation rigoureuse. Nous l'avons vu à l'étranger, déséquilibres et incohérence ont fini par nuire fortement au consommateur et à l'ensemble du marché.

Comme beaucoup d'autres organismes qui ont comparu devant votre comité, l'Institut convient que le gouvernement du Canada doit prendre le temps d'analyser les répercussions des politiques récentes avant de mettre en oeuvre de nouvelles mesures réglementaires. Cela étant dit, il recommande aussi d'élargir l'application des lignes directrices B-20 et B-21 et des mesures récemment annoncées à toutes les entreprises qui financent les emprunts hypothécaires, ce qui contribuera beaucoup à uniformiser les pratiques de prêt et à stabiliser le marché.

Ensuite, l'Institut voudrait exprimer ses inquiétudes devant l'augmentation possible du phénomène de la fraude hypothécaire. Cette inquiétude découle d'une étude récente d'Equifax qui a révélé une augmentation du phénomène au Canada, en même temps que les prix s'envolaient dans les régions de Toronto et de Vancouver. Equifax a fait remarquer que le nombre de demandes peut-être malhonnêtes de crédit hypothécaire a augmenté de 52 % ces quatre dernières années.

•(1640)

Les évaluateurs possèdent les compétences voulues pour tirer la sonnette d'alarme sur une opération immobilière, aidant ainsi les prêteurs à mieux prévenir l'éventuelle fraude hypothécaire. Les évaluations faites sur place par nos professionnels compétents sont un moyen efficace d'aider tous les acteurs de la souscription d'un prêt hypothécaire à déceler la fraude et à mieux atténuer les risques de prêt et d'investissement dans la propriété. À cette fin, nous recommandons que toutes les organisations prêteuses collaborent à une meilleure détection des éventuels cas de fraude. Le gouvernement peut encourager le dialogue à la grandeur du secteur et, peut-être, le faciliter et mobiliser ses moyens sur cette question.

Monsieur le président, mesdames et messieurs les membres du comité, nous sommes privilégiés d'avoir été invités à vous communiquer l'opinion de nos membres. Nous sommes sensibles à la chance qui nous a été accordée de vous transmettre nos recommandations. Nous serons aussi très heureux de répondre à vos questions ou à vos observations.

Merci.

Le président: Merci beaucoup.

Maintenant, entendons la Fédération des chambres immobilières du Québec, dont les représentants sont Mme Guy et M. Cardinal.

Mme Pénéla Guy (chef de la direction, Fédération des chambres immobilières du Québec): Merci, monsieur le président.

[Français]

Bonjour à toutes et à tous.

Permettez-moi d'abord de nous présenter. Je m'appelle Pénéla Guy et je suis chef de la direction de la Fédération des chambres immobilières du Québec. Je suis accompagnée de M. Paul Cardinal, qui est économiste et directeur de notre service d'analyse du marché.

[Traduction]

Nous remercions le Comité de nous avoir convoqués sur cette question très importante.

[Français]

La Fédération des chambres immobilières du Québec est un organisme à but non lucratif qui regroupe les 12 chambres immobilières du Québec. Notre organisation contribue à défendre, protéger et promouvoir les intérêts des courtiers immobiliers de la province et offre des services en matière de pratiques professionnelles, de conciliation et d'arbitrage, d'affaires publiques et d'analyse de marché. En 2016, les quelque 13 000 courtiers que nous représentons ont conclu près de 79 000 transactions immobilières. Celles-ci représentent un impact économique estimé à 2,9 milliards de dollars.

[Traduction]

Même si nous reconnaissons les bonnes intentions du gouvernement pour répondre aux inquiétudes soulevées par les marchés de Vancouver et de Toronto, nous croyons qu'il importe que les membres du Comité comprennent les répercussions négatives

qu'aura le durcissement récent des règles régissant les prêts hypothécaires sur le marché de l'immobilier au Québec.

•(1645)

[Français]

M. Paul Cardinal (directeur, Analyse du marché, Fédération des chambres immobilières du Québec): En effet, en 2017, nous prévoyons pour le Québec une baisse des ventes résidentielles de l'ordre de 7 %. Ce sont principalement des acheteurs dont la mise de fonds est inférieure à 20 % qui sont touchés par les nouvelles règles hypothécaires, donc surtout des premiers acheteurs.

À elle seule, la règle de simulation de crise des taux d'intérêt devrait, selon nos estimations, évincer du marché entre 5 000 et 6 000 acheteurs québécois en 2017. Cela représente environ 220 millions de dollars de moins en dépenses accessoires. De plus, puisque le pouvoir d'achat de plusieurs ménages sera amputé par le « *stress test* », nous prévoyons que le prix des propriétés n'augmentera pas au Québec en 2017.

Le marché immobilier québécois ne devrait pas subir les contre-coups d'une surchauffe à Toronto et à Vancouver. En effet, le contexte du marché immobilier au Québec n'est pas le même, et ce, principalement pour les trois raisons suivantes.

Premièrement, le prix des propriétés y est beaucoup plus abordable que dans les autres provinces canadiennes. En 2016, le prix moyen des propriétés au Québec était de 281 000 \$, alors qu'il était de 471 000 \$ dans l'ensemble du Canada. Même si, à Montréal, le prix moyen des propriétés atteint 350 000 \$, celui-ci se compare avantageusement au prix moyen des propriétés à Toronto, qui est de 730 000 \$, et à celui de Vancouver, qui atteint presque le triple, c'est-à-dire un peu plus de 1 million de dollars. Au Québec, les prix plus bas font en sorte que le phénomène d'endettement excessif des ménages est moins présent.

Deuxièmement, loin de faire l'objet d'une surchauffe dans plusieurs régions, les conditions du marché immobilier au Québec laissent présentement voir un déséquilibre en faveur des acheteurs. Pour cette raison, le prix des propriétés n'a crû que de 5 % entre 2012 et 2016, soit depuis le resserrement lors duquel on a vu passer la période maximale d'amortissement de 30 à 25 ans. L'atterrissage en douceur est d'ores et déjà chose faite, et d'autres mesures sont injustifiées, voire nuisibles, car elles pourraient entraîner dans plusieurs régions une baisse du prix des propriétés. Or ces dernières sont généralement l'actif le plus important des ménages.

Troisièmement, le Québec affiche un retard important sur les autres provinces canadiennes au chapitre du taux de propriétaires. En effet, seulement 61 % des ménages québécois possèdent leur habitation, alors que ce taux est de 70 % ou plus dans toutes les autres provinces canadiennes, sans exception. Or, les nouvelles règles hypothécaires en vigueur depuis octobre dernier créeront un frein important à l'accession à la propriété. Par exemple, avant le 17 octobre dernier, pour se qualifier à un prêt de 300 000 \$, un ménage devait avoir un revenu brut annuel d'environ 59 000\$. Aujourd'hui, il doit avoir un revenu d'environ 72 000 \$. Cet exemple illustre bien comment le « *stress test* » évincera un nombre important d'acheteurs potentiels provenant de la classe moyenne.

À ce « *stress test* », qui oblige les prêteurs à utiliser un taux d'intérêt hypothétique, s'ajoute une troisième hausse des primes d'assurance prêt hypothécaire en quatre ans et une diminution de la concurrence sur le marché hypothécaire. Ces trois facteurs se combineront, empêchant plusieurs jeunes ménages de réaliser leur rêve d'accéder à la propriété aux mêmes conditions que les générations qui les ont précédés.

Mme Pénéla Guy: En guise de conclusion, la Fédération des chambres immobilières du Québec propose deux pistes de solution.

Premièrement, tout comme l'Association canadienne de l'immeuble et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, nous demandons au gouvernement de bonifier et de relever le Régime d'accession à la propriété.

[Traduction]

Ensuite, nous proposons que le gouvernement mette sur pied un groupe de travail pour examiner non seulement les modifications à venir des règles régissant les prêts hypothécaires mais aussi tous les types de prêts accordés aux consommateurs.

[Français]

En terminant, nous offrons d'ailleurs notre entière collaboration au gouvernement pour toute question touchant le marché de l'immobilier.

Nous répondrons avec plaisir aux questions des membres du Comité.

Je vous remercie.

[Traduction]

Le président: Je vous remercie tous les deux de votre exposé et de vos recommandations.

Entendons maintenant le représentant de l'Urban Development Institute of Nova Scotia.

Monsieur Graham, vous avez la parole.

M. David Graham (directeur, Urban Development Institute of Nova Scotia): Je vous remercie, monsieur le président ainsi que les honorables membres du Comité.

Je représente l'Urban Development Institute, dont je suis aussi un administrateur. Je me nomme David Graham. Je suis aussi promoteur à Halifax.

Le conseil d'administration de l'Institut représente majoritairement des lotisseurs, promoteurs et entrepreneurs en construction de logements locatifs, d'appartements en copropriété, de maisons et d'immeubles. Ces quatre dernières années, à Halifax, les ventes de maisons neuves, de maisons unifamiliales et de maisons isolées ont baissé. Ce qui avait été surtout un marché d'un millier de logements par année a atteint un creux, en 2015, de 425 logements. L'année dernière, leur nombre a été de 550. Cette baisse pourrait avoir diverses causes. L'une d'elles est le départ d'une population de baby-boomers vieillissants vers des logements locatifs. Des immigrants aussi nous arrivent et emménagent dans des logements locatifs. La génération Y, également, ne semble pas, actuellement entrer sur le marché de la façon qu'elle aimerait le faire.

Je pense qu'il est digne de mention que 45 % et 75 %, respectivement, des opérations de revente à Halifax concernent un montant inférieur à 250 000 \$ et à 350 000 \$. Je souligne ce dernier montant, parce que nous ne sommes ni Vancouver ni Toronto et que nous ne voulons pas être assujettis à des règlements qui nous sont imposés pour en partie ou en tout corriger une bulle du logement dans ces deux villes.

À cette fin, nous voudrions que le ministère des Finances reconnaisse ou comprenne, et je suis convaincu qu'il le fait, la très grande diversité des marchés au Canada et les différences très grandes qui existent entre eux.

Malgré les déséquilibres dans le marché canadien de l'habitation, Halifax est un marché très stable. Il compte sur l'arrivée d'acheteurs d'une première maison, qui engendrera une deuxième vague d'achats, puis une troisième et ainsi de suite. La diminution du nombre d'acheteurs d'une première maison influe d'autant plus négativement sur le marché que la SCHL le qualifie déjà de faible.

Comme nous croyons être un marché équilibré, si le ministère des Finances est inquiet pour certains autres, nommément Vancouver et Toronto, une façon d'éviter d'y assimiler sommairement les marchés secondaires serait d'appliquer convenablement les règlements sur le prix des maisons. C'est-à-dire que nous pourrions avoir un système à plusieurs niveaux. Nous recommandons que le ministère envisage l'existence, en soustrayant aux tests de tension et aux nouvelles règles hypothécaires les logements dont le prix serait inférieur à une certaine valeur, disons 350 000 \$ pour fixer les idées. Ce système ne nuirait pas aux marchés actuellement équilibrés, lesquels sont surtout secondaires.

Je ferai remarquer que la Loi nationale sur l'habitation a été élargie en 1954 pour faciliter l'accession des Canadiens à la propriété, objectif constamment renforcé, au fil du temps, grâce à des modifications et à de nouvelles règles. En 1999, cette loi et la SCHL ont mis en place la règle de l'acompte de 5 %, ce qui supprimait un obstacle important pour les acheteurs d'une première maison.

Examinons maintenant un scénario hypothétique. Si les défauts de paiement représentaient 0,5 % du marché et que nous voulions que les acheteurs d'une première maison commencent à accumuler des actifs à un jeune âge dans les conditions actuelles de faibles taux d'intérêt, alors, selon les probabilités, sur 200 emprunts hypothécaires enregistrés, 199 emprunteurs seraient en mesure d'accumuler des actifs et un seul serait en défaut de paiement.

Nous voudrions poser les questions suivantes au ministère des Finances, si vous aviez l'amabilité de les lui communiquer. Pouvez-vous mieux démontrer comment vous êtes arrivé à vos conclusions pour modifier les règles sur les emprunts hypothécaires? Des données permettent-elles de visualiser en continu la réussite ou l'échec, selon le cas, de la règle de l'acompte de 5 % sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation de 1999? D'autres peuvent-elles servir à comparer les modifications notables des taux de défaut de paiement en conséquence de cette initiative ou, inversement, le nombre d'acheteurs d'une première maison à qui la règle a permis d'accéder à la propriété?

Enfin, dans le contexte qui consiste à favoriser l'accumulation d'actifs par les acheteurs d'une première maison, avez-vous modélisé les conséquences découlant du nombre de ces acheteurs incapables de s'acheter cette première maison et modélisé leurs habitudes de dépenser autrement leur argent faute d'une telle forme d'épargne forcée?

Je vous remercie de votre temps.

• (1650)

Le président: Merci beaucoup, David.

Lundi, le Comité accueillera des fonctionnaires. Vous pourrez consulter le compte rendu et voir qui méritera l'étoile des membres du Comité ici présents qui ont posé cette question.

N'est-ce pas, monsieur Deltell?

M. Gérard Deltell: Effectivement.

● (1655)

Le président: Monsieur Fergus, vous disposez de cinq minutes.

[Français]

M. Greg Fergus (Hull—Aylmer, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

J'aimerais remercier tous les témoins qui sont parmi nous aujourd'hui. J'ai trouvé leurs présentations très intéressantes et elles m'ont interpellé.

Avant de poser des questions, j'aimerais faire un commentaire.

Mes collègues de l'opposition officielle, qui se veulent de grands défenseurs de la classe moyenne, ont voté contre plusieurs mesures visant à diminuer les impôts, à venir en aider aux familles...

[Traduction]

Le président: Greg...

[Français]

M. Greg Fergus: Je sais que je m'écarte du sujet, monsieur le président.

[Traduction]

Le président: ... nous avons entendu ce refrain dans la première série d'interventions, d'abord de M. Deltell, ensuite de M. Sorbara. Nous n'allons pas recommencer.

[Français]

M. Greg Fergus: Je n'ai pas pu m'en empêcher, monsieur le président. Je m'en excuse.

Ma question s'adresse à Mme Guy et à M. Cardinal.

xxxQuand mon épouse et moi étions jeunes, que nous étions de nouveaux diplômés universitaires et que nous commençons notre premier emploi, nous avons acheté une maison avec une mise de fonds de 25 %, comme c'était la règle en 1995. Nous avons examiné le marché immobilier et nous nous sommes dit que, même si nos salaires n'étaient pas élevés, nous pouvions contracter une hypothèque normale, c'est-à-dire non assurée. Après avoir examiné notre situation financière, nous avons choisi de ne plus être locataires et d'acheter une maison.

Je comprends très bien qu'il est important de faciliter l'accès à la propriété aux premiers acheteurs, mais je dois poser la question suivante. Est-ce une bonne chose que des gens se retrouvent propriétaires alors qu'ils sont peut-être dans une situation financière plus précaire qu'ils ne l'étaient il y a 5, 10 ou 15 ans?

M. Paul Cardinal: Je vous remercie de la question, monsieur Fergus.

En ce qui a trait à la capacité des emprunteurs, beaucoup de choses ont été faites depuis quelques années. Il y a eu six resserments hypothécaires au cours des huit dernières années. Lorsque les emprunteurs montrent une bonne capacité de payer et ont un bon dossier de crédit, la mise de fonds minimale de 5 % semble être une mesure qui, jusqu'à maintenant, a surtout permis aux gens d'accéder à la propriété sans se retrouver en défaut de paiement. Dans les cas de défaut de paiement, le premier déterminant est bien sûr la capacité de payer découlant de l'emploi. Il y a aussi le dossier de crédit.

M. Greg Fergus: J'imagine qu'il est préférable que les emprunteurs soient beaucoup plus solides et plus résistants face aux facteurs exogènes qui peuvent survenir tout d'un coup, comme par exemple des taux d'intérêt qui montent en flèche.

M. Paul Cardinal: C'est préférable, mais d'un autre côté, si les critères d'achat d'une première propriété sont trop élevés, on empêche les gens d'accéder à la propriété.

C'est assez facile à démontrer. Selon les données dont on dispose pour les 35 dernières années, à cause de l'épargne forcée et de l'appréciation de leur propriété au fil du temps, les gens qui sont devenus propriétaires ont amélioré leur situation financière bien plus que ceux qui sont demeurés locataires.

M. Greg Fergus: J'aimerais poser une autre question, mais je ne sais pas combien de temps il me reste, monsieur le président.

[Traduction]

Le président: Il vous reste une minute.

[Français]

M. Greg Fergus: Je vais faire très rapidement.

De nos jours, y a-t-il plus de personnes qui se qualifient pour un emprunt hypothécaire que ce n'était le cas en 1995, quand j'avais 25 ans?

M. Paul Cardinal: En ce qui a trait à 1995, je ne peux pas vous le confirmer, mais avant 2008, c'était plus facile parce que, de nos jours, les critères sont significativement plus stricts qu'à l'époque.

M. Greg Fergus: Cependant, même avec ce resserrement des critères, il semble y avoir beaucoup plus d'acheteurs sur le marché actuel qu'il y a 20 ou 25 ans.

● (1700)

M. Paul Cardinal: En ce qui concerne le nombre de personnes qui veulent acheter une maison, la demande est plus forte, entre autres, parce que nos taux d'intérêt hypothécaires sont les plus bas de l'histoire.

[Traduction]

M. Greg Fergus: Je suis désolé, messieurs Lancaster et Brewer. J'aurais aimé disposer de plus de temps.

Le président: Monsieur Liepert.

M. Ron Liepert: Je vous remercie tous d'être ici. Je n'ai qu'une question. Je partagerai mon temps avec mon collègue.

Vous serez le dernier groupe de témoins que nous entendrons. Nous, de ce côté-ci, nous aurions aimé entendre plus de témoignages, mais les vôtres ont été si éloquentes que je crois que certains membres en ont entendu assez.

Les deux messieurs à la droite du président sont des analystes. Ils synthétisent les témoignages présentés pendant les audiences, rédigent un rapport qu'ils soumettent à l'examen du Comité. Je vais maintenant résumer ce que je crois avoir entendu et je voudrais que chacun y aille de ses réactions à ce résumé, ce qui pourrait donner une bonne longueur d'avance à nos analystes dans la rédaction de leur rapport.

Voici ce que je crois avoir entendu et je vous demanderais, à chacun de vous, de bien vouloir corriger ce qui est inexact. Si ce résumé est assez fidèle à vos sentiments, je voudrais aussi l'entendre.

J'ai entendu que le gouvernement n'a pas consulté les acteurs du secteur. Les nouvelles règles sur les prêts hypothécaires réduisent sensiblement le nombre de candidats admissibles à l'achat d'une première maison. Le gouvernement a imposé un modèle unique pour tous, pour tenter de corriger des problèmes essentiellement localisés à Toronto et à Vancouver. À l'extérieur de ces deux villes, on constate une baisse des ventes, particulièrement aux acheteurs d'une première maison. Les mises en chantier ont diminué. Plus de pressions s'exercent sur le marché des logements locatifs, faute, pour les acheteurs d'une première maison, de pouvoir l'acheter. Comme moins de maisons se vendent, on en construit moins, ce qui diminue le nombre d'emplois dans notre pays et n'en crée pas. Les retards et défauts de paiement ne sont pas inquiétants dans notre pays. Enfin, le gouvernement, franchement, devrait avouer son erreur et renverser sa décision d'octobre dernier.

Je vous suis reconnaissant de vos observations.

Le président: Qui veut se lancer?

Monsieur Lancaster.

M. Keith Lancaster: Merci, monsieur le président.

Notre organisation dirait que nous croyons que le marché canadien de l'immobilier a été exceptionnellement bien servi par le cadre réglementaire qui a été en vigueur. Nos confrères à l'étranger nous ont fait remarquer ce qui est arrivé aux autres marchés de l'immobilier quand on enfreint les principes fondamentaux de la souscription de prêts hypothécaires. Quand le processus n'accorde pas l'importance qu'elles méritent à la capacité et à la volonté des emprunteurs de rembourser le prêt, on fait entrer sur le marché des emprunteurs qui présentent des risques plus grands, ce qui peut avoir des conséquences catastrophiques.

Notre organisation se distingue peut-être par le fait que nos membres n'ont pas d'intérêt personnel dans le résultat des transactions. Nous nous concentrons sur la santé du marché, en amont et en aval. Nous soutenons et nous croyons que l'application cohérente du type de cadre réglementaire qui a existé dans notre pays continuera de profiter aux Canadiens et, aussi, au marché.

Voilà.

Le président: Madame Guy.

Mme Pénéla Guy: Nous allons tous les deux réagir à vos questions et affirmations.

Je suis d'accord avec vous. Il n'y a pas eu de consultation avant la décision. Au sujet de la baisse du nombre d'acheteurs d'une première maison, nous avons entendu dire qu'il est peut-être un peu tôt pour produire des statistiques solides et fiables. Je peux vous dire que nous avons entendu dire par nos membres sur le terrain que, effectivement, beaucoup d'acheteurs à la recherche d'une maison ont décidé de différer leur décision et d'attendre.

[Français]

M. Paul Cardinal: Pour renchéir sur la réponse de ma collègue en ce qui touche l'activité, c'est effectivement trop tôt pour le dire. À partir des résultats de novembre, décembre et janvier, nous n'avons pas encore constaté d'impact à la baisse sur le nombre de transactions immobilières. Nous nous attendons cependant à ce que ce soit le cas au printemps, qui est habituellement la période au cours de laquelle les premiers acheteurs sont le plus présents sur le marché.

Toutefois, si on se fie par exemple au resserrement hypothécaire de juillet 2012, qui a vu la période maximale d'amortissement diminuer de 30 à 25 ans, cela avait occasionné une baisse de 8 % du nombre de reventes au Québec, suivie par une autre baisse un peu

plus petite en 2014. Cela démontrait quand même qu'il y avait eu un impact sur le marché et, à notre avis, il pourrait être à peu près similaire à l'impact qui était attendu en 2013.

Finalement, vous avez parlé des prêts hypothécaires en souffrance. Actuellement, leur nombre est très bas au Québec, où seulement 3 hypothèques sur 1 000 sont en situation de retard de plus de 90 jours. Comme je l'ai dit précédemment, si nous essayons de nous projeter dans l'avenir et de savoir quel est le facteur déterminant pour suivre l'évolution de cette variable, nous constatons, dans un premier temps, que c'est l'emploi, bien plus que les taux d'intérêt, qui constitue le facteur déterminant à cet égard. Ainsi, lorsqu'il y a eu des périodes où l'emploi était au ralenti, on a vu ce taux augmenter, mais il n'y avait pas nécessairement de corrélation avec des hausses importantes des taux d'intérêt.

• (1705)

[Traduction]

Le président: Merci beaucoup, monsieur Cardinal.

Monsieur Graham, avez-vous des observations à ajouter?

M. David Graham: Oui.

Il m'est impossible de réagir à vos nombreuses questions, mais je pense que notre marché local est touché et que chaque marché est régional. Notre marché est secondaire. Il réagit de façon absolument différente de ceux de Vancouver et de Toronto. En éconduisant les acheteurs d'une première maison, on provoque, comme je l'ai dit, une deuxième et une troisième vague d'effets néfastes pour notre économie et pour l'accession à la propriété.

Je me demande surtout quelle est la solution de rechange des acheteurs d'une première maison capables d'obtenir une hypothèque et ayant une stratégie d'épargne forcée? Quelles sont leurs habitudes de consommation? Mettent-ils leur argent dans une automobile coûteuse? Se paient-ils des vacances, ce qui est une façon, d'après moi, de dépenser beaucoup d'argent. Font-ils des dépenses frivoles? Ne commencent-ils pas à accumuler des actifs? Je pense que c'est très important.

En ce qui concerne l'endettement élevé des ménages, il nous est beaucoup plus difficile de faire des observations à ce sujet. Au Canada, la valeur d'une maison et sa construction, qui s'appuient sur des règlements rigoureux en matière d'hypothèques, ne peuvent pas se comparer à celles des maisons aux États-Unis, où on pouvait, à un certain moment, évaluer soi-même la maison, ne verser aucun acompte, déduire les hypothèques et acheter plusieurs maisons à la fois. C'est un marché absolument différent.

J'aimerais seulement qu'on réponde à ces questions.

Le président: Merci à vous tous.

Monsieur Caron.

[Français]

M. Guy Caron: Merci beaucoup, monsieur le président.

Madame Guy, dans l'une des recommandations que vous formulez, vous avez mentionné qu'il faut bonifier le régime d'accession à la propriété.

Est-ce que vous pourriez nous dire de quelle manière vous aimeriez qu'il soit bonifié?

Mme Pénéla Guy: En fait, la Fédération des chambres immobilières du Québec appuie les demandes de l'Association canadienne de l'immeuble. Une des façons de bonifier le régime, c'est en fait d'élargir l'admissibilité, c'est-à-dire de pouvoir utiliser davantage ces revenus disponibles pour investir dans l'immobilier.

Nous appuyons également la mesure qui vous a été proposée par l'APCHQ, soit de pouvoir les utiliser de façon intergénérationnelle, pour que des parents puissent aider leurs enfants à acheter une maison et à avoir accès à la propriété. C'est un autre exemple de la manière dont le régime peut être élargi. D'autres raisons avaient également été soulevées, telles que le changement d'emploi, le déménagement, le divorce et ainsi de suite. Ce sont des exemples de façons dont on peut bonifier le régime. Évidemment, s'ajoute aussi à cela l'indexation qu'il serait important d'effectuer, parce que cela fait déjà longtemps que cela n'a pas été fait.

Est-ce que j'oublie quelque chose, monsieur Cardinal?

M. Paul Cardinal: Non.

Mme Pénéla Guy: Cela complète ce que j'avais à dire à cet égard.

M. Guy Caron: Lors de la comparution des représentants de l'APCHQ devant le Comité, je leur avais posé une autre série de questions. Je l'avais d'ailleurs mentionné à vos représentants lors d'une séance antérieure. Je suis tout à fait favorable à cette idée et je pense que, à la base, elle est bonne. Cependant, comme toute bonne idée, il peut y avoir de l'abus.

J'ai pris connaissance de rapports mentionnant un potentiel abus en ce qui a trait au RAP, soit le Régime d'accession à la propriété. Cela se produit lorsqu'une personne transfère de l'argent sous forme de REER à l'autre conjoint ou contribue au REER de l'autre conjoint dans le but de lui permettre d'avoir accès à la propriété. Par la suite, cet argent n'est pas remboursé. On a alors une deuxième propriété pour la famille. Les deux propriétés appartiennent cependant à deux individus distincts.

Cet argent n'est pas nécessairement remboursé, mais il est imposé. Par contre, si le conjoint ne travaille pas, il est imposé pratiquement à zéro. On se retrouve donc avec deux domiciles qui proviennent d'une seule source financière. Cette situation semble de plus en plus fréquente.

J'aimerais que vous puissiez me confirmer si vous êtes au courant de ce genre d'utilisation du RAP. Ma crainte c'est que les REER donnés aux enfants puissent aussi être utilisés de la même manière.

J'aimerais que vous puissiez répondre à ces préoccupations. J'estime que le régime, en vertu de son mandat, est intéressant et important pour l'accès à une première propriété. Je voudrais juste m'assurer qu'il ne soit pas utilisé à mauvais escient.

• (1710)

Mme Pénéla Guy: Il est difficile pour moi de juger ou de commenter la situation dont vous nous faites part. Ce que nous pouvons vous dire, c'est que nous considérons que le programme d'accès à la propriété est très important et que cet outil permet de le faire. Il est clair que dans toute décision gouvernementale, des contrôles doivent être établis. Je peux également vous dire que la situation que vous exposez ne vient pas régulièrement à nos oreilles de la part de nos membres.

M. Guy Caron: Une autre organisation aurait-elle entendu des commentaires sur cette question, que ce soit en Nouvelle-Écosse ou de la part des évaluateurs?

M. Keith Lancaster: Non.

M. Guy Caron: J'aimerais revenir sur une autre question que j'ai déjà posée et qui concerne le Québec, la Nouvelle-Écosse ou les évaluateurs. Je vais commencer par le Québec.

La question de la surchauffe des marchés est prioritaire. C'est la raison pour laquelle le gouvernement l'a abordée. La surchauffe toucherait davantage les marchés de Toronto, de Vancouver et de Regina, mais pas vraiment ceux de Montréal ou de Québec. Comme vous l'avez mentionné, ces marchés vont souffrir de cette situation. Le problème ce sont les règlements bancaires et hypothécaires qui sont de compétence fédérale. Le Québec serait toutefois plus à même de pouvoir présenter ses propres suggestions.

De quelle manière pourrions-nous faire en sorte que Québec et Ottawa, tout comme Halifax et d'autres gouvernements ailleurs au pays, travaillent mieux ensemble, main dans la main, pour faire en sorte de répondre à la question de la surchauffe sans affecter les autres marchés?

Mme Pénéla Guy: On dit souvent en anglais «*All politics is local*». C'est un peu la même chose pour le marché de l'immobilier. Ce marché est local. Il est vrai que les mesures hypothécaires sont de compétence fédérale. Dans ce domaine, comme dans bien d'autres, il y a un moyen pour le gouvernement fédéral de travailler avec les autorités provinciales ou municipales, et ce, même dans des domaines où il existe des disparités régionales.

Je ne sais pas si M. Cardinal a d'autres idées à formuler à cet égard.

Ma suggestion serait de continuer d'analyser les répercussions régionales et les décisions qui sont prises avant de faire quoi que ce soit.

[Traduction]

Le président: Merci.

Avez-vous des observations, monsieur Lancaster?

M. Keith Lancaster: Je dirais simplement que si les marchés de l'immobilier sont locaux, il existe des interactions entre les joueurs d'envergure nationale, d'envergure provinciale et d'envergure locale. Il importe de les mobiliser tous dans l'élaboration de solutions qui réagissent aux marchés, que ce soit particulièrement des marchés en surchauffe comme ceux de Toronto ou de Vancouver ou d'autres marchés qui pourraient éprouver des difficultés ou qui sont stables. Malheureusement, c'est un ensemble très complexe d'interactions.

Encore une fois, nous revenons au principe de base selon lequel le cadre réglementaire fédéral qui a été en vigueur a bien servi le marché canadien, et il serait logique de se fonder sur ce cadre. L'histoire a montré qu'il a fonctionné dans tous les marchés du pays.

Le président: Merci à tous.

Monsieur Grewal.

M. Raj Grewal (Brampton-Est, Lib.): Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins d'être ici.

L'achat d'une maison est le plus important que fera un Canadien. J'entends encore parler des moyens pris par mes parents pour économiser petit à petit en vue de s'acheter leur première maison à Brampton. Ils se plaignaient aussi des taux d'intérêt supérieurs à 10 % qu'ils devaient payer sur le marché de l'habitation au début des années 1990 et des inquiétudes qui les habitaient alors.

Par chez moi, le marché de l'habitation n'alimente pas ordinairement les conversations, sauf s'il devient fébrile et que la pénurie de l'offre, en faisant s'envoler les prix, sème l'inquiétude. Même pour ceux qui ont remboursé leur hypothèque, la maison reste l'élément d'actif principal, et le marché général de l'habitation continue de les préoccuper. Ils ne veulent pas que se répète au Canada la crise de 2008 aux États-Unis.

Ma question porte sur l'évaluation, parce que, d'après ce que j'entends, et parce que vous êtes le seul témoin qui ait soulevé des inquiétudes au sujet de la fraude hypothécaire, cette fraude se produit aussi à la faveur des évaluations. On surévalue des maisons pour que les éventuels acheteurs soient admissibles à un prêt hypothécaire plus important. Si on ajoute à ça la fraude hypothécaire, on s'endette beaucoup, au maximum, et j'ai l'impression que c'est le principal sujet d'inquiétude sur le marché, un sujet invisible.

Je vous serais reconnaissant de vos observations.

• (1715)

M. Keith Lancaster: Le problème de la fraude hypothécaire est également très complexe. Grâce aux renseignements de nos membres, nous savons qu'il est arrivé que, dans des rapports d'évaluation qu'ils avaient préparés, quelqu'un a modifié les montants de départ, par exemple, un bien évalué à 750 000 \$ dans le rapport du membre en valait 850 000 au moment de l'octroi de l'hypothèque. Quand ça se produit, nos membres sont des victimes par ricochet, si vous voulez, de la fraude. Ils y sont mêlés à contrecœur.

Pendant le processus d'évaluation, nous pouvons reconnaître des éventuels signaux d'alarme. Par exemple, nos normes exigent que nos membres fournissent un historique détaillé sur trois ans des ventes d'un bien immobilier. Si des incidents comme un flip immobilier créent une situation frauduleuse, ça peut aider à tirer la sonnette d'alarme. Nous pouvons certainement déterminer la mesure dans laquelle la maison est occupée. Si le bien a été évalué comme étant occupé par son propriétaire et que, à son arrivée, l'évaluateur s'aperçoit que le propriétaire ne l'occupe pas, ce renseignement peut mettre la puce à l'oreille du prêteur et l'aider à prévenir la fraude.

Relativement à l'augmentation de 52 % que cite Equifax, il importe de reconnaître que l'expression *fraude hypothécaire* a un sens très large. On peut l'assimiler à une lettre-cadeau donnée à ses enfants, dans laquelle on dit ne pas s'attendre à un remboursement, mais, officieusement, ils ont pleinement l'intention de rembourser le cadeau. Ce qu'ils veulent, c'est de se trouver un toit, pas frauder le système. Mais, techniquement et théoriquement, c'est en fait une fraude hypothécaire.

Il est bon de comprendre qu'on peut mobiliser les évaluateurs dans la lutte contre cette fraude. Encore une fois, nous avons été informés de nombreux exemples dans lesquels nos membres en ont été des victimes par ricochet. Ils n'ont pas été mêlés au processus, mais ils ont découvert plus tard que leur travail avait été falsifié pour aider à commettre une fraude.

M. Raj Grewal: Dans les faits, quand vous évaluez une maison, votre rapport d'évaluation va-t-il directement au prêteur hypothécaire, à la banque?

M. Dan Brewer (président, Institut canadien des évaluateurs): Tout dépend du client. Dans la plupart des cas, il sera communiqué au prêteur qui en est l'utilisateur prévu. C'est lui qui se fiera à ce rapport.

M. Raj Grewal: Et quelle serait l'autre possibilité? Est-ce que l'agent immobilier l'obtiendrait?

M. Dan Brewer: C'est très peu probable. Dans la plupart des cas, le rapport est rédigé pour l'utilisateur prévu, qui serait en fin de compte le client, le prêteur, ordinairement.

M. Raj Grewal: Arrive-t-il rarement au prêteur de vérifier le rapport ou le joint-il à la liste des documents exigés, sans plus?

M. Dan Brewer: Beaucoup de prêteurs ont des mécanismes et des politiques de protection assurant la réception des documents originaux de l'évaluateur, par exemple la signature électronique numériquement sécurisée. Des mécanismes protègent le processus conformément aux politiques.

M. Keith Lancaster: Par exemple, notre organisation a notamment collaboré avec des prêteurs pour les aider à mieux comprendre comment examiner une évaluation et s'assurer qu'elle n'a pas servi à commettre une fraude. Ce sont certaines des précautions qu'ils pourraient songer à prendre.

Le président: Y a-t-il d'autres témoins qui souhaiteraient ajouter quelque chose? Il ne reste plus de temps.

David, vous voulez prendre la parole?

M. David Graham: Non, je vous remercie.

Le président: Monsieur Albas.

M. Dan Albas: Merci, monsieur le président.

Je tiens à remercier tous nos témoins d'être ici aujourd'hui. Lorsque les représentants du BSIF et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ont comparu, ils n'ont jamais parlé de fraude hypothécaire, alors j'espère que les députés ministériels n'essaient pas de nous faire croire que ces règles ont été mises en place pour prévenir la fraude.

Cependant, j'aimerais vous poser une question, monsieur Lancaster. Je suis heureux que vous soyez des nôtres aujourd'hui. À la page 3 de votre mémoire, vous dites:

En dépit des mesures et des marches à suivre fédérales qui visaient, ces dernières années, à tempérer le marché de l'immobilier, beaucoup de Canadiens restent déterminés à accéder au marché de l'habitation. S'ils sont rebutés par les établissements régis par des règlements fédéraux en raison des nouvelles politiques et des règles du BSIF, une conséquence non voulue peut être que les emprunteurs s'adresseront à des prêteurs assujettis à des règles moins rigoureuses (y compris à des prêteurs de deuxième niveau) pour obtenir un financement à taux d'intérêt plus élevé.

Cela dit, j'ai abordé ce sujet lors de la réunion précédente, parce que j'avais entendu une caisse de crédit dire qu'elle avait constaté une augmentation du nombre d'hypothèques de deuxième rang. Est-ce le genre de comportement auquel vous faites allusion, monsieur?

• (1720)

M. Keith Lancaster: Nos membres nous disent qu'ils observent un niveau d'activité accru dans les évaluations pour des deuxièmes hypothèques qui semble coïncider avec l'adoption des modifications à certaines de ces exigences. C'est pour cette raison que nous estimons que toutes les organisations qui offrent du financement hypothécaire, que ce soit pour une première, une deuxième ou une troisième hypothèque, devraient se conformer au même niveau de rigueur lorsqu'il s'agit d'évaluer la capacité de remboursement de l'emprunteur et la valeur précise des garanties qui servent à l'obtention du prêt.

Ce qui nous préoccupe, c'est que lorsqu'on parle d'hypothèques de deuxième rang, il y a des gens qui appliquent des critères de souscription très stricts. Le niveau de risque n'est pas le même que pour une personne qui n'appliquerait pas nécessairement le même degré de rigueur. Selon nous, l'uniformisation des règles régissant les prêts hypothécaires serait l'approche la plus sensée et, au bout du compte, le meilleur outil pour préserver la stabilité du marché canadien.

M. Dan Albas: Merci.

Je vais maintenant m'adresser à vous, madame Guy. En Colombie-Britannique, nous avons ce que nous appelons les copropriétés. Autrement dit, plusieurs acheteurs se partagent la propriété de l'ensemble d'un immeuble et paient des frais tous les mois. Je crois que vous avez quelque chose de semblable au Québec. Est-ce exact?

[Français]

Mme Pénéla Guy: Oui, la copropriété existe au Québec.

[Traduction]

M. Dan Albas: D'accord. C'est exactement ce dont je parle; nous sommes sur la même longueur d'onde.

Plus tôt, Mme O'Connell a parlé des gens qui étaient écartés du marché.

Certaines personnes vont rester dans le marché locatif, ce qui, évidemment, pourrait entraîner des conséquences imprévues, en raison de l'absence d'activité économique, comme M. Graham l'a indiqué plus tôt. D'autres personnes vont constater qu'elles ont 18 % de moins de pouvoir d'achat et, au lieu de s'acheter une maison unifamiliale en banlieue, elles vont plutôt opter pour une copropriété. Malheureusement, la réalité est que les frais de copropriété finissent souvent par coûter plus cher qu'une habitation unifamiliale. Par conséquent, en plus d'avoir des frais qui pèsent lourd sur le revenu de leur ménage, les gens n'ont pas vraiment ce qu'ils veulent.

Avez-vous entendu parler de ce genre de choses?

[Français]

M. Paul Cardinal: Pour ceux qui choisissent la copropriété, je ne suis pas convaincu que cela augmente les coûts. Cela dépend toujours, géographiquement parlant, de l'endroit où l'on se trouve. Cela dit, comme vous l'avez mentionné à la fin de votre question, ce n'est peut-être pas le choix que ces personnes veulent faire.

Prenons l'exemple d'un couple qui attend un deuxième enfant, qui aurait souhaité acheter une maison unifamiliale dotée d'un certain nombre de chambres à coucher et d'un petit terrain, mais dont la capacité d'emprunt ne permet plus de faire une telle acquisition. Dans ces conditions, ces gens vont peut-être devoir opter pour quelque chose de plus petit, un appartement ou une maison en rangée, par exemple. Or cela ne correspond pas à leur premier choix, qu'ils auraient peut-être pu réaliser avant le 17 octobre dernier.

[Traduction]

M. Dan Albas: J'ai beaucoup d'amis, à Vancouver, qui ont pris la décision, au fil des années, d'acheter un appartement en copropriété parce qu'ils ne pouvaient pas accéder au marché, et les choses vont se détériorer davantage pour la prochaine génération de propriétaires.

Monsieur Graham, on a beaucoup parlé du fait qu'il fallait se concentrer sur l'offre et pas seulement sur la demande, et l'une des choses qui relèvent de la sphère d'influence du gouvernement du Canada, c'est le remboursement de la TPS ou de la TVH sur le prix des maisons neuves. Nous devons commencer à envisager des solutions à ce chapitre. Le gouvernement fédéral pourrait-il

encourager la construction de nouvelles habitations par l'intermédiaire du régime fiscal?

M. David Graham: Du point de vue de l'Urban Development Institute et de la Nova Scotia Home Builders Association, je dirais que oui. C'est le genre de choses que nous préconisons.

Au cours des 10 ou 15 dernières années, à Halifax, on a assisté à un renforcement de la réglementation et à une augmentation des frais. Nous essayons de faire de notre mieux pour évaluer exactement le montant qui diminue la marge de profit des constructeurs d'habitation. Des constructeurs d'habitation se sont retirés du marché, soit parce que ce n'était plus rentable de travailler dans cette industrie à Halifax — et je parle de Halifax en particulier, parce que c'est la plus grande région du Canada atlantique — ou parce qu'ils ont fait faillite. Une accumulation de frais, de taxes et de règlements venant de différents organismes gouvernementaux — à l'échelle provinciale ou municipale — est à l'origine de ce genre de phénomène. Cela a tout simplement grugé le profit qui permettait aux gens de rester en affaires.

Par conséquent, je serais très favorable à cette idée.

M. Dan Albas: Merci.

Le président: Allez-y, madame O'Connell.

Mme Jennifer O'Connell: Merci, monsieur le président.

Je vais poursuivre sur le même sujet avec M. Graham. Je viens de la région du Grand Toronto. On entend beaucoup parler des pressions dans le domaine de la construction et des frais, etc. Cependant, nous avons également un problème. Dans l'étude, on a beaucoup parlé des gens qui veulent accéder au marché, mais il y a une différence entre le citoyen moyen qui n'a pas les moyens de s'acheter quelque chose et une personne qui ne peut tout simplement pas se loger. Je ne connais pas ce ratio dans votre province, mais je me demande si on ne devrait pas plutôt adopter une approche provinciale ou municipale. Si on envisageait de réduire les frais selon le type de logement, que ce soit des maisons abordables ou accessibles, ou bien des tours d'habitation destinées aux personnes âgées et ainsi de suite, construit ou non par votre organisation ou par vous, à titre de promoteur, pensez-vous qu'un objectif de réduction de ces frais, selon le type de logement, serait bien accueilli?

● (1725)

M. David Graham: Je pense que oui. Le gouvernement de la Nouvelle-Écosse, dans son dernier budget, a parlé du régime d'incitatifs qu'il comptait mettre sur pied. Ce régime est très semblable à celui qui a été mis en oeuvre à Terre-Neuve. La Colombie-Britannique a récemment proposé un programme beaucoup plus exhaustif que ce qu'envisage la Nouvelle-Écosse pour l'instant, mais à un pourcentage beaucoup moins élevé de la valeur de la propriété. Je pense que ce sont de bonnes initiatives.

Mme Jennifer O'Connell: Merci. Si je vous pose ces questions, c'est parce que nous devons formuler des recommandations. Le groupe de témoins précédent a parlé d'un groupe de travail qui collaborait avec les divers ordres de gouvernement, à l'échelle fédérale, provinciale et municipale. On discute de ce qu'on voit dans nos régions, et cela nous aide à comprendre comment on pourrait, du côté de l'offre, surmonter les obstacles à la construction de ces maisons ou de ces appartements ciblés, selon le cas.

M. David Graham: Il y a un nouveau président à la Housing Nova Scotia qui est très intéressé par ce que vous proposez, et qui semble innovateur.

Mme Jennifer O'Connell: Merci. Est-ce qu'il me reste du temps?

Je m'excuse; je ne parle pas assez bien français pour vous poser une question dans cette langue, mais n'hésitez pas à me répondre en français si vous êtes plus à l'aise.

J'aimerais aussi savoir ce qu'il en est au Québec. Où se situent les pressions du côté de l'offre et quels sont les types d'incitatifs que vous aimeriez voir, dans le cadre d'un groupe de travail et d'autres consultations? Le marché de l'habitation n'est pas quelque chose que le gouvernement fédéral peut contrôler à lui seul. On a entendu des témoignages au sujet de l'offre. Y a-t-il un secteur au Québec qui, selon vous...? Seriez-vous d'accord pour mettre en place des incitatifs, à divers ordres de gouvernement, afin de favoriser l'accès à des habitations abordables?

Mme Pénéla Guy: Il y a l'initiative Parlons logement, qui est menée par le gouvernement, et qui, espérons-le, nous permettra de régler certaines de ces préoccupations. Selon moi, il faudrait se pencher sur tous les types de prêts accordés aux consommateurs, et non pas uniquement sur les règles régissant les prêts hypothécaires; ce serait une excellente idée.

[Français]

M. Paul Cardinal: Oui, on oublie...

Mme Pénéla Guy: Y a-t-il quelque chose d'autre à souligner?

M. Paul Cardinal: On oublie souvent l'offre. On prend toujours en considération la demande, qui est très forte, compte tenu des taux d'intérêts hypothécaires qui connaissent des creux historiques. Cela dit, toute mesure susceptible de faciliter l'offre, donc la construction de plus de logements — abordables ou d'une autre nature — serait la bienvenue.

Cela dit, on n'a probablement pas les mêmes contraintes que des régions comme Toronto ou Vancouver. En effet, l'offre y est peut-être plus restreinte qu'elle ne l'est du côté du Québec. C'est l'une des raisons qui explique pourquoi le prix de nos propriétés est un peu plus abordable au Québec.

Bien sûr, nous sommes en faveur de tout ce qui peut contribuer à accroître la construction de logements.

[Traduction]

Mme Jennifer O'Connell: Merci.

Le président: Merci, madame O'Connell.

Quelqu'un aurait-il une brève observation pour conclure?

C'est beau? Très bien.

Au nom du Comité, je tiens à remercier nos témoins pour leurs exposés, leurs réponses à nos questions et leurs recommandations.

C'est ce qui met fin à la réunion.

La séance est levée.

Publié en conformité de l'autorité
du Président de la Chambre des communes

PERMISSION DU PRÉSIDENT

Il est permis de reproduire les délibérations de la Chambre et de ses comités, en tout ou en partie, sur n'importe quel support, pourvu que la reproduction soit exacte et qu'elle ne soit pas présentée comme version officielle. Il n'est toutefois pas permis de reproduire, de distribuer ou d'utiliser les délibérations à des fins commerciales visant la réalisation d'un profit financier. Toute reproduction ou utilisation non permise ou non formellement autorisée peut être considérée comme une violation du droit d'auteur aux termes de la *Loi sur le droit d'auteur*. Une autorisation formelle peut être obtenue sur présentation d'une demande écrite au Bureau du Président de la Chambre.

La reproduction conforme à la présente permission ne constitue pas une publication sous l'autorité de la Chambre. Le privilège absolu qui s'applique aux délibérations de la Chambre ne s'étend pas aux reproductions permises. Lorsqu'une reproduction comprend des mémoires présentés à un comité de la Chambre, il peut être nécessaire d'obtenir de leurs auteurs l'autorisation de les reproduire, conformément à la *Loi sur le droit d'auteur*.

La présente permission ne porte pas atteinte aux privilèges, pouvoirs, immunités et droits de la Chambre et de ses comités. Il est entendu que cette permission ne touche pas l'interdiction de contester ou de mettre en cause les délibérations de la Chambre devant les tribunaux ou autrement. La Chambre conserve le droit et le privilège de déclarer l'utilisateur coupable d'outrage au Parlement lorsque la reproduction ou l'utilisation n'est pas conforme à la présente permission.

Aussi disponible sur le site Web du Parlement du Canada à l'adresse suivante : <http://www.parl.gc.ca>

Published under the authority of the Speaker of
the House of Commons

SPEAKER'S PERMISSION

Reproduction of the proceedings of the House of Commons and its Committees, in whole or in part and in any medium, is hereby permitted provided that the reproduction is accurate and is not presented as official. This permission does not extend to reproduction, distribution or use for commercial purpose of financial gain. Reproduction or use outside this permission or without authorization may be treated as copyright infringement in accordance with the *Copyright Act*. Authorization may be obtained on written application to the Office of the Speaker of the House of Commons.

Reproduction in accordance with this permission does not constitute publication under the authority of the House of Commons. The absolute privilege that applies to the proceedings of the House of Commons does not extend to these permitted reproductions. Where a reproduction includes briefs to a Committee of the House of Commons, authorization for reproduction may be required from the authors in accordance with the *Copyright Act*.

Nothing in this permission abrogates or derogates from the privileges, powers, immunities and rights of the House of Commons and its Committees. For greater certainty, this permission does not affect the prohibition against impeaching or questioning the proceedings of the House of Commons in courts or otherwise. The House of Commons retains the right and privilege to find users in contempt of Parliament if a reproduction or use is not in accordance with this permission.

Also available on the Parliament of Canada Web Site at the following address: <http://www.parl.gc.ca>