



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

Comité permanent des finances

FINA • NUMÉRO 067 • 1^{re} SESSION • 42^e LÉGISLATURE

TÉMOIGNAGES

Le lundi 30 janvier 2017

Président

L'honorable Wayne Easter

Comité permanent des finances

Le lundi 30 janvier 2017

• (1535)

[Traduction]

Le président (L'hon. Wayne Easter (Malpeque, Lib.)): Si les membres sont prêts, je déclare la séance ouverte. Bienvenue à la première séance de l'année 2017.

Cet après-midi, conformément au paragraphe 108(2) du Règlement, nous entamons une étude sur le marché immobilier et l'accession à la propriété au Canada en lien à la hausse du prix des logements dans certaines régions au pays.

Nous accueillons trois témoins, et nous commencerons avec Sylvain Leduc, sous-gouverneur de la Banque du Canada, et Don Coletti, conseiller du gouverneur.

La parole est à vous, Sylvain. Bienvenue.

[Français]

M. Sylvain Leduc (sous-gouverneur, Banque du Canada): Monsieur le président, distingués membres du Comité, bonjour.

Je vous remercie de m'avoir invité à témoigner devant ce comité. Mon collègue Don Coletti, qui est conseiller du gouverneur, m'accompagne aujourd'hui.

Nous sommes heureux de pouvoir contribuer à votre étude sur le marché immobilier canadien, qui arrive à point nommé. La Banque du Canada a le mandat de maintenir l'inflation à un niveau bas, stable et prévisible. Vu l'importance du bon fonctionnement du système financier pour l'atteinte de notre objectif en matière d'inflation, nous publions notre évaluation de la stabilité du système financier canadien deux fois l'an dans la *Revue du système financier*. Mon propos aujourd'hui portera donc essentiellement sur la stabilité financière.

L'évaluation de la Banque commence par la détection des principales vulnérabilités qui touchent le système financier. C'est un exercice important, car les vulnérabilités financières peuvent contribuer à l'amplification des chocs et à leur propagation à l'ensemble de l'économie, ce qui aurait pour effet notamment d'accroître les écarts du taux d'inflation par rapport à la cible de 2 % que nous visons.

Ces dernières années, nous avons attiré l'attention sur deux vulnérabilités principales qui ont un lien avec votre étude: les niveaux élevés d'endettement des ménages et les déséquilibres sur le marché du logement. Il est clair que ces deux vulnérabilités sont interdépendantes. Les ménages doivent emprunter davantage pour acheter des maisons plus coûteuses.

J'aimerais maintenant aborder brièvement chacune de ces deux vulnérabilités.

La première, l'endettement des ménages, est bien connue. Le ratio de la dette par rapport au revenu disponible, qui n'a cessé de monter depuis le début des années 2000, s'approche aujourd'hui de 170 % au Canada, mais ce ratio global ne montre rien des tendances

préoccupantes concernant la répartition de cette dette. Par exemple, notre analyse révèle que la dette s'est concentrée avec le temps parmi les ménages dont le niveau d'endettement est le plus élevé. Si on les compare aux emprunteurs moins endettés, on constate que ces ménages sont généralement plus jeunes et ont un revenu moindre.

[Traduction]

La seconde vulnérabilité se rapporte aux prix des maisons, qui atteignent actuellement près de six fois le revenu moyen des ménages à l'échelle nationale, soit le plus haut niveau jamais enregistré. Ce qui est le plus inquiétant dans ce cas-ci, ce sont les déséquilibres observés dans certaines villes, plus particulièrement Toronto et Vancouver. Les hausses de prix qu'on y a constatées sont la résultante de plusieurs facteurs, qui vont de la situation démographique aux bas taux d'intérêt et aux contraintes liées à l'utilisation du sol. Nous avons également exprimé notre préoccupation à l'effet que la croissance future des prix puisse aussi jouer un rôle. Puisque ces attentes peuvent changer rapidement, les déséquilibres qui sont apparus augmentent la probabilité que des chocs économiques puissent faire chuter les prix.

Compte tenu de ces vulnérabilités, le risque le plus important pesant sur le système financier demeure une augmentation marquée et durable du chômage à l'échelle du pays, qui soumettrait beaucoup de ménages lourdement endettés à des tensions financières et entraînerait une correction des prix des logements. Selon ce scénario, les ménages réduiraient considérablement leurs dépenses de consommation tandis qu'une hausse des défauts de paiement et une baisse de la valeur des garanties exerceraient des tensions sur les prêteurs et les assureurs hypothécaires. Certes, la probabilité que ce risque se matérialise est faible, mais si c'était le cas, les conséquences de cette matérialisation seraient graves. C'est pourquoi nous estimons que ce risque est élevé.

Cela dit, je m'empresse d'ajouter que nous avons réalisé des simulations à l'aide de modèles afin d'analyser l'incidence d'un tel choc, et les résultats montrent que les volants de sécurité dont dispose le système financier canadien seraient suffisants pour en amortir les effets. Par conséquent, même si des tensions pourraient s'ensuivre, le système financier resterait résilient.

[Français]

Comme vous le savez, le gouvernement fédéral a apporté d'importantes modifications aux règles de financement du logement, à l'automne dernier. Avec le temps, ces changements devraient ralentir la croissance du nombre de ménages lourdement endettés en augmentant la résilience des emprunteurs face à de possibles vents contraires dans l'avenir. Nous ne nous attendons pas à ce que les mesures réglementaires atténuent cette vulnérabilité du jour au lendemain, puisqu'il faudra du temps avant de voir une baisse marquée du nombre de ménages fortement endettés.

Il convient de souligner également que, en vertu des nouvelles règles de financement hypothécaire, la capacité des emprunteurs d'assurer le service de leur dette doit désormais être évaluée en fonction d'un taux d'intérêt supérieur au taux du marché. De plus, les demandeurs de prêts doivent démontrer qu'ils sont en mesure d'assumer non seulement les coûts associés au service de leur dette hypothécaire, mais également ceux de l'ensemble des prêts à la consommation qu'ils ont contractés.

Nous sommes d'avis que ces règles plus rigoureuses réduiront les vulnérabilités, non seulement à Toronto et à Vancouver, mais aussi dans les villes où le prix des maisons n'est pas aussi élevé par rapport au revenu, notamment à Montréal et Halifax, mais également ici, dans la région d'Ottawa-Gatineau.

Enfin, je voudrais faire remarquer que la meilleure façon pour la Banque du Canada de contribuer à la stabilité financière à long terme est de maintenir l'inflation à un niveau bas, stable et prévisible.

Pour réaliser notre mandat axé sur l'inflation, nous avons abaissé le taux d'intérêt après la crise financière et à deux reprises depuis 2014, lorsque les prix du pétrole se sont effondrés.

Nos interventions ont favorisé la croissance des revenus ainsi que la reprise économique et, au fil du temps, la réduction des tensions financières auxquelles les ménages sont soumis. Cette politique, jumelée à d'autres outils macroprudentiels visant directement l'atténuation des vulnérabilités financières, contribue à préserver la stabilité de notre système financier.

Je vous remercie de votre attention. Nous serons heureux de répondre à vos questions.

• (1540)

[Traduction]

Le président: Merci beaucoup, Sylvain.

De la Société canadienne d'hypothèque et de logement, nous entendrons maintenant Michel Tremblay, premier vice-président, Politiques, recherche et relations publiques, et Michel Laurence, vice-président, Marché de l'habitation et indicateurs du logement.

Bienvenue. La parole est à vous.

M. Michel Tremblay (premier vice-président, Politiques, Recherche et Relations publiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement): Merci, monsieur le président. C'est un plaisir d'être ici.

Comme vous le savez, notre président-directeur général, Evan Siddall devait rencontrer le Comité aujourd'hui. Malheureusement, M. Siddall ne peut pas être présent, mais il nous a demandé de faire cette déclaration en son nom.

[Français]

Nous sommes heureux d'avoir cette occasion de contribuer à l'examen, par le Comité, des questions relatives au marché immobilier résidentiel et à l'accession à la propriété.

En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL surveille de façon permanente les marchés du logement et entreprend des recherches et des analyses pour appuyer des politiques et des analyses éclairées. Cela est essentiel pour remplir notre mandat législatif, qui est de faciliter l'accès au logement et de contribuer à la stabilité du système financier canadien.

[Traduction]

Un solide exercice de modélisation statistique entrepris l'an dernier par notre équipe d'analyse du marché de l'habitation confirme que les facteurs les plus importants des hausses des prix

des logements à long terme sont d'ordre économique: l'augmentation des revenus disponibles, l'afflux de personnes et les faibles taux d'intérêt.

Trois autres facteurs contribuent à la dynamique des prix à plus court terme qui affecte actuellement certains centres urbains, notamment Toronto et Vancouver. Ils comprennent l'accélération financière en raison d'investissements nationaux et étrangers, et les conséquences de l'inégalité croissante des revenus et de la richesse. En ce qui concerne ce dernier facteur, les personnes au revenu plus élevé peuvent obtenir des prêts hypothécaires plus importants et acheter des maisons plus grandes et plus luxueuses. En effet, c'est dans le segment des maisons individuelles plus coûteuses que les prix ont le plus augmenté à Toronto et à Vancouver ces dernières années, ce qui coïncide avec l'inégalité croissante des revenus dans ces villes.

La faiblesse et la lenteur de la réaction du côté de l'offre sont peut-être un facteur encore plus important du prix des logements. Les contraintes géographiques à Toronto et à Vancouver, ainsi que les règlements sur l'utilisation des terrains, les droits exigés et les longs processus d'approbation limitent la construction et font augmenter les prix encore plus. Il est évident qu'une augmentation de l'offre tempérerait la hausse des prix et atténuerait le défi que cela présente pour l'accession à la propriété.

À 69 %, le taux de propriété résidentielle du Canada figure parmi les plus élevés au monde, et cela inclut les taux de pays comme les États-Unis, le Royaume-Uni, la France, l'Australie et bien d'autres pays de l'OCDE. Bien qu'il faille poursuivre les recherches, les études d'autres pays confirment que l'accession à la propriété est liée à des résultats sociaux et économiques positifs, comme de meilleurs résultats en éducation, un engagement communautaire plus grand et une accumulation de richesse. Je dois toutefois préciser qu'une grande partie des recherches a été effectuée avant la crise financière.

Mais on craint de plus en plus que l'escalade des prix empêche de nombreux Canadiens, y compris de jeunes familles à revenu moyen, d'accéder à la propriété. Cela pourrait avoir des conséquences non seulement pour ces familles, mais pour l'économie en général. Par exemple, le coût élevé des logements pourrait inciter les travailleurs à rester dans des économies moins productives au lieu de déménager dans des économies plus productives. Cette réaction bien humaine entraîne une perte nette importante pour le pays dans son ensemble.

La SCHL a comme mandat de faciliter l'accès au logement, y compris en favorisant le fonctionnement efficace du marché du financement de l'habitation pour permettre l'accession à la propriété, mais aussi d'encourager la stabilité du système financier. En poursuivant ces objectifs, nous devons prendre garde de ne pas aider les Canadiens à acheter des logements peut-être trop chers pour leurs moyens.

L'endettement des ménages a atteint des niveaux record au Canada, à 165 % du revenu disponible, et les prêts hypothécaires résidentiels représentent environ 72 % de la dette des consommateurs. Nos collègues à la Banque du Canada continuent d'affirmer que cet endettement est la principale vulnérabilité de la stabilité financière au Canada.

Des inquiétudes ont été exprimées concernant la capacité d'achat des accédants à la propriété. Toutefois, le soutien ne doit pas être illimité, et il y a amplement de mesures pour les accédants à la propriété, notamment le Régime d'accès à la propriété du gouvernement fédéral, l'assurance prêt hypothécaire qu'il garantit, et diverses mesures provinciales. L'encouragement excessif de l'achat de logements expose les personnes vulnérables à un risque financier trop grand, fait augmenter davantage les prix sur les marchés où l'offre est inélastique — ce qui favorise les vendeurs au détriment des acheteurs — et compromet nos perspectives économiques. Et la dernière chose que nous voulons, c'est que les gens perdent leur chez-soi.

Le plus récent rapport de la SCHL sur l'évaluation du marché de l'habitation, publié il y a quelques jours seulement, confirme que nous avons de bonnes raisons de nous inquiéter des conditions sur le marché du logement. Il présente des preuves solides de l'existence de conditions problématiques sur les marchés de l'habitation dans l'ensemble du Canada. Nous avons noté cela pour la première fois dans notre évaluation du marché de l'habitation de l'automne 2016. Depuis, les conditions ont empiré à Victoria, bien que des données indiquent que les conditions problématiques se sont atténuées à Calgary.

En tant que conseiller du gouvernement en matière de logement, nous avons donc appuyé les efforts du ministre des Finances pour freiner l'activité excessive sur les marchés de l'habitation.

● (1545)

[Français]

L'automne dernier, le gouvernement du Canada a resserré les règles sur l'admissibilité aux prêts hypothécaires assurés, en vue de renforcer le système canadien de financement de l'habitation et d'aider à protéger la sécurité financière à long terme des emprunteurs ainsi que celle de tous les Canadiens.

Ces changements se voulaient une réponse au concert de commentaires, provenant du FMI et de l'OCDE, entre autres, selon lesquels le gouvernement fédéral assumait un trop grand risque à l'égard des marchés de l'habitation.

Tous les prêts hypothécaires assurés seront notamment soumis à une simulation de crise. Dorénavant, le taux affiché de la Banque du Canada, qui est habituellement supérieur aux taux contractuels, doit être utilisé dans la souscription de tous les prêts hypothécaires garantis. Cette mesure contribuera à contrebalancer l'effet hautement stimulant des faibles taux d'intérêt.

Deuxièmement, même si les prêteurs peuvent continuer d'offrir des modalités plus flexibles pour les prêts non assurés, l'assurance prêt hypothécaire garantie par le gouvernement ne sera plus offerte pour les prêts hypothécaires visant les propriétés évaluées à plus de 1 million de dollars ou dont la période d'amortissement est supérieure à 25 ans.

Nous prévoyons que ces changements apportés à la politique macroprudentielle modéreront la demande de logement, ce qui limitera les hausses de prix, rendra les logements plus abordables et favorisera la croissance économique.

[Traduction]

Nous avons observé des réductions modestes de l'activité, mais il est trop tôt pour déterminer si les changements atteignent effectivement ces objectifs. L'activité au printemps, habituellement très forte sur les marchés de l'habitation, aidera à confirmer toute tendance à long terme.

À la fin de février, la consultation publique lancée par le ministre des Finances, M. Morneau, sur le partage des risques avec les prêteurs pour les prêts hypothécaires assurés garantis par le gouvernement prendra fin. Nous avons hâte d'explorer cette idée qui, selon nous, rendra le système de logement plus résilient en augmentant la participation des prêteurs à la gestion et à la répartition des risques.

Actuellement, les prêteurs réglementés ne sont pas tenus de constituer des réserves de capital pour les risques liés aux prêts hypothécaires garantis. Le mauvais alignement des intérêts qui pourrait en résulter, qui pourrait même créer un aléa moral, nous inquiète.

Le partage des risques avec les prêteurs a pour but de rééquilibrer les risques dans le système de financement de l'habitation en exigeant que les prêteurs gèrent une partie modeste des pertes sur prêts hypothécaires assurés en défaut de paiement. Cela fera en sorte que les incitatifs de toutes les parties à un prêt hypothécaire assuré sont alignés sur la gestion des risques associés au logement et sur le renforcement accru du marché du logement et du système financier du Canada.

À la SCHL, nous estimons qu'un niveau modeste de partage des risques avec les prêteurs pourrait faire augmenter le taux standard des prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans de 10 à 40 points de base, selon le risque de défaut posé par un prêt hypothécaire donné.

En tant que société d'État dont le mandat consiste à contribuer à la stabilité financière du pays, la SCHL doit être un chef de file en gestion des risques en matière de logement. Récemment, nous avons considérablement renforcé nos politiques et pratiques de gestion des risques, et nous continuerons de le faire.

Afin d'assurer la responsabilisation, nous avons délibérément augmenté la transparence et l'ouverture de nos rapports et analyses et de notre présence publique. Je suis donc reconnaissant d'avoir eu cette occasion de m'adresser à vous et d'appuyer votre travail.

Merci.

● (1550)

Le président: Merci beaucoup, Michel.

Maintenant, du Bureau du surintendant des institutions financières, nous recevons Carolyn Rogers, surintendante auxiliaire, et Judy Cameron, directrice principal, Législation, approbations et politique stratégique.

La parole est à vous.

Allez-y, Carolyn.

Mme Carolyn Rogers (surintendante auxiliaire, Secteur de la réglementation, Bureau du surintendant des institutions financières): Merci, monsieur le président.

Merci, au nom du surintendant et de mes collègues au BSIF, de l'invitation à comparaître aujourd'hui.

La santé du secteur immobilier est importante pour l'économie canadienne et son secteur financier, et nous sommes heureux de pouvoir participer aux travaux du Comité.

Le BSIF est l'organisme de réglementation et de surveillance prudentielles des institutions financières fédérales. Nous surveillons notamment les banques, les sociétés d'assurances, les sociétés de fiducie et les régimes de retraite privés. Quelque 80 % des prêts hypothécaires souscrits au Canada sont détenus par des institutions financières qui relèvent du BSIF, et les prêts hypothécaires résidentiels représentent presque 30 % de l'actif des banques qui sont de notre compétence. Nous surveillons et examinons notamment les activités des trois sociétés d'assurance prêt hypothécaire qui exercent des activités au Canada, y compris la SCHL. Par conséquent, le BSIF s'intéresse de près aux activités à risque qui ont une incidence sur le marché hypothécaire, dont la souscription et les mesures que prennent les prêteurs et assureurs hypothécaires pour gérer les risques qui découlent de ces activités et les facteurs de risque plus étendus, tels que la conjoncture économique et le dossier des taux d'intérêt. Le mandat du BSIF consiste à protéger les déposants, souscripteurs et créanciers des institutions financières que nous supervisons, tout en leur permettant de faire face à la concurrence et de prendre des risques raisonnables.

Du point de vue des stratégies, le BSIF s'acquitte de son mandat par l'entremise de deux activités : établir des principes et des normes de saine gestion sous forme de lignes directrices et de consignes stratégiques à l'intention des institutions financières, et établir des normes minimales quant à la quantité et à la qualité des capitaux que les institutions financières doivent détenir.

Le BSIF énonce clairement ses attentes en ce qui a trait aux mesures de gestion des risques liés à la souscription de prêts hypothécaires résidentiels dans deux documents distincts : la ligne directrice B-20, à l'intention des sociétés qui octroient des prêts hypothécaires, et la ligne directrice B-21, à l'intention des assureurs hypothécaires.

Les normes de solvabilité auxquelles doivent souscrire les banques et les sociétés d'assurances sont constamment réévaluées par le BSIF. Nos normes sont conçues pour faire en sorte que les prêteurs et les assureurs aient les ressources nécessaires pour absorber des pertes lourdes mais plausibles.

Du point de vue opérationnel, le BSIF s'acquitte de son mandat par l'entremise d'un régime de surveillance rigoureux qui marie suivi permanent et examens réguliers, dans le but de veiller à ce que les institutions financières souscrivent à ses lignes directrices et à ce que leurs capitaux et réserves de liquidités soient à la mesure de leur profil de risque.

Comme tous les autres organismes de réglementation du secteur financier, le BSIF a consacré beaucoup d'efforts au cours des dernières années à remanier ses politiques et ses pratiques en fonction des leçons qu'il a tirées au lendemain de la crise financière. Parmi les plus importantes de ces leçons, nous avons constaté que les facteurs de vulnérabilité qui s'accumulent dans le marché hypothécaire résidentiel, tels que des prix élevés dans certains marchés du logement et un nombre accru de ménages lourdement endettés, peuvent être sources d'instabilité financière et de replis importants de l'activité économique. L'effritement des structures de financement et de règles et consignes en matière de prêts jumelé à des motivations incompatibles encourageant la prise de risque excessif peuvent exacerber ces facteurs de vulnérabilité.

Depuis la crise financière, le BSIF a révisé à bien des égards les consignes stratégiques et les normes de solvabilité auxquelles doivent souscrire les prêteurs et les assureurs hypothécaires. Ces révisions découlent des leçons qu'il a tirées et des facteurs de vulnérabilité qui caractérisent le marché canadien. C'est ainsi qu'il a

récemment instauré de nouvelles normes en vertu desquelles certains prêteurs hypothécaires devront dorénavant détenir plus de capitaux au titre des prêts hypothécaires octroyés dans les régions où le prix du logement augmente de façon nettement plus rapide que le revenu des ménages. Nous avons également modifié la formule que les assureurs hypothécaires doivent utiliser pour calculer le capital requis en fonction de paramètres élargis.

En plus de ces modifications, le BSIF a resserré la surveillance des prêts hypothécaires et ses attentes en ce qui a trait aux pratiques entourant la souscription de prêts hypothécaires. L'été dernier, nous avons écrit aux institutions financières pour leur rappeler de ne pas se fier outre mesure à la valeur de la sûreté découlant des actifs immobiliers et de faire preuve de toute la diligence voulue lorsqu'elles examinent la capacité de remboursement de l'emprunteur et son empressement à respecter les délais établis. Cette lettre a été suivie par des examens ciblés.

Ce ne sont là que quelques exemples de mesures qu'a prises le BSIF afin d'inciter les entités réglementées à se montrer prudentes lorsqu'elles octroient des prêts hypothécaires ou les assurent, ce qui leur confère plus de résilience en cas de choc défavorable et les prépare à toute éventualité.

Avant de terminer, j'aimerais ajouter que bien qu'il ait été constitué en tant qu'organisme de réglementation indépendant, le BSIF ne fonctionne pas en vase clos. À l'échelon fédéral, il collabore avec quatre acteurs clés : le ministère des Finances, mes collègues ici à la Banque du Canada, l'Agence de la consommation financière du Canada et la Société d'assurance-dépôts du Canada. Bien que chacun ait son rôle à jouer et son propre secteur d'activité, nous faisons tous front commun afin de conserver au système financier canadien sa vigueur et sa stabilité, lui permettant ainsi d'inspirer confiance aux Canadiens.

Merci de votre temps. Je me ferai un plaisir de répondre à vos questions.

● (1555)

Le président : Merci à vous tous de vos exposés.

Avant que nous passions aux questions, Ron, voulez-vous toujours soulever ce point?

M. Ron Liepert (Calgary Signal Hill, PCC) : Oui, monsieur le président. Je comprends qu'en raison d'une urgence familiale, le PDG de la Société canadienne d'hypothèques et du logement n'a pas pu être ici aujourd'hui, mais je pense qu'il est essentiel à cette étude qu'il témoigne devant le Comité. Je sais, en discutant avec d'autres membres du Comité et avec la greffière, qu'il a été très difficile d'établir l'horaire des témoignages au Comité. J'aimerais proposer que nous prévoyions au moins une journée de plus pour entendre des témoins, en espérant que le PDG pourra comparaître cette journée-là.

Le président : Je sais que le PDG avait une urgence familiale. C'est compréhensible, et on ne fait aucune critique.

Je pense que nous avons discuté avec quelques membres de ce côté-ci, et en raison du nombre de demandes à comparaître, nous tiendrons deux séances de quatre heures, mais nous en organiserons fort probablement au moins une de plus, et peut-être deux. Je pense que nous sommes tous d'accord pour tenir au moins une autre séance. Nous en discuterons au Comité de direction pour mettre au point les détails, si cela vous convient.

Nous ne nous attendons pas à recevoir un autre mémoire, mais si le PDG était présent pour répondre à d'autres questions que nous pourrions avoir, ce serait bien. C'est ce que nous essaierons de faire.

Nous allons maintenant passer aux questions.

Monsieur Sorbara, pour sept minutes.

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

Je suis heureux de reprendre le travail au Parlement. J'aimerais d'abord vous dire quelques mots. J'ai pris le temps de lire les rapports de la RSF de décembre et de juin, de même que les commentaires de M. Siddall de la SCHL sur Vancouver et Londres et le rapport de la SCHL. Je m'intéresse au travail du BSIF parce qu'il faisait partie de mon ancienne vie.

Le discours de M. Rudin sur les prêts hypothécaires résidentiels sains dans un environnement changeant, prononcé le 28 novembre 2016, et ses commentaires sur le capital bancaire étaient intéressants. Je souligne aussi toutes les mesures prises par le gouvernement à l'égard du marché immobilier.

Je regarde cela et je me demande pourquoi je suis inquiet. Si je peux me permettre la référence, je me demande où se trouve le cygne noir. Est-ce qu'il existe et pouvons-nous même le trouver? Habituellement, on le trouve après coup. Qu'est-ce qui pourrait déclencher un événement au sein de notre marché immobilier?

Je regarde ce qui s'est passé aux États-Unis. Nous n'avons pas de prêts « NINJA »; nous n'avons pas d'hypothèques à taux révisable; notre marché n'est pas à risque comme le leur. Nos normes relatives à la souscription sont excellentes, mais nos ménages sont endettés. Notre marché est déséquilibré en raison de l'offre et de nombreux changements réglementaires s'opèrent. Donc, je me demande quel événement pourrait nous causer du tort et quel événement exogène pourrait être pire encore. Ce pourrait être un événement réglementaire à la suite d'une mesure réglementaire, et c'est le côté exogène qui me fait peur.

La chose la plus simple qui me vient en tête, c'est l'emploi ou une sorte de choc pour le système, qui entraînerait des baisses dans le domaine de l'automobile et de l'immobilier. Nous savons toutefois que les Canadiens paient leurs factures. Nous sommes les meilleurs consommateurs au monde. On n'a qu'à regarder les données pour le constater. C'est ce que j'ai constaté dans mon ancienne vie et je m'intéresse toujours à la question.

Je regarde le marché immobilier canadien et je constate que nous avons des marchés régionaux. Les mesures prises à l'échelle nationale peuvent avoir des conséquences imprévues dans certains marchés. Les marchés de Toronto et de Winnipeg sont très différents. Je dirais que les marchés immobiliers de Toronto et de Vancouver ressemblent à ceux de Londres et de New York il y a 20 ou 30 ans, c'est-à-dire qu'un prix d'achat d'un million de dollars, qui n'est plus couvert par un prêt assuré, n'est rien de plus que cela. À ce prix-là, on n'a pas de cour arrière. Pour cela, il faut aller dans les banlieues.

Bon nombre des mesures prises par le gouvernement visent uniquement le marché assuré, qui représente 20 % du marché hypothécaire, tandis que 80 % du marché est de type traditionnel. Vous me corrigerez si je me trompe, mais 20 % est assuré et 80 % ne l'est pas. L'équation du prix des maisons ne se fonde pas sur le premier acheteur, mais bien sur l'acheteur traditionnel, c'est-à-dire l'acheteur à faible ratio.

En ce qui a trait à l'équation du prix des maisons, ce sont les déséquilibres du marché qui m'inquiètent le plus, le facteur de l'offre, et non le premier acheteur. C'est une chose. Ma question est donc, qu'est-ce qui nous inquiète? Je comprends que la stabilité financière est importante. Depuis 2008, nous avons adopté une tonne de mesures... les lignes directrices B-20 et B-21, et d'autres. Les nouvelles primes d'assurance hypothécaire plus élevées de la SCHL sont entrées en vigueur plus tôt cette semaine.

Monsieur Tremblay, le partage des risques est une mauvaise idée. Dans certains marchés du Canada, les consommateurs écoperont de 30 à 50 points de base, surtout dans les régions dont la croissance économique est plus faible.

Je vais m'arrêter là. Nous disposons de trois minutes pour les commentaires. Je pourrais parler de ce sujet pendant une heure, comme vous pouvez le constater.

Je vais en rester là, mais je vous demande où se trouve le cygne noir qui pourrait nuire au marché immobilier canadien. Vous avez chacun 45 secondes pour me répondre.

• (1600)

Le président: Nous allons vous laisser un peu plus de temps que cela.

Qui veut commencer?

M. Sylvain Leduc: Je vais commencer.

Je ne crois pas que mon cygne soit aussi noir que vous le souhaiteriez. Ce qui nous préoccupe dans le scénario de risque de la RSF, c'est l'idée que le Canada puisse connaître une autre récession, une augmentation du taux de chômage à l'échelle nationale, ce qui pourrait créer un stress pour les ménages lourdement endettés, qui pourraient avoir de la difficulté à faire leurs paiements, de même qu'un stress sur le secteur financier dans son ensemble.

Nous croyons que le risque est encore faible à l'heure actuelle, mais comme je l'ai dit plus tôt, si ce risque se concrétisait, les conséquences seraient importantes.

Nous avons aussi souligné que les primes temporaires sur les taux d'intérêt étaient très faibles et le risque s'est replié au cours des deux dernières années, notamment en raison des développements en Chine. Nous pourrions connaître des événements similaires au cours des prochaines années et voir les primes augmenter, ce qui ferait augmenter les taux d'intérêt et les taux hypothécaires. Ces scénarios sont plus difficiles à prédire puisqu'ils ont trait à la confiance et à l'aversion pour le risque. On peut donc peut-être parler d'un cygne noir.

M. Francesco Sorbara: Le rendement des obligations a également connu un recul à l'échelle mondiale depuis l'élection du nouveau président, et avant cela également, d'environ 50 points de base. Ce qui me préoccupe, c'est qu'il faut aussi ajouter la vérification de l'emploi, les vérifications collatérales.

M. Sylvain Leduc: Oui. Nous avons constaté ce recul du rendement des obligations dans notre dernière décision en matière de politique monétaire. Je crois que la situation sera peut-être un peu différente, notamment parce qu'on semble se fier à une croissance future aux États-Unis, peut-être en raison de sa politique fiscale et des prévisions relatives à la hausse de l'inflation. On se fonde peut-être plus sur des éléments fondamentaux et sur le repli de l'appétit pour le risque, mais...

Le président: Est-ce que les autres témoins veulent répondre?

M. Michel Tremblay: En ce qui a trait au partage des risques pour le prêteur, la consultation actuelle a pour but de veiller à ce que le gouvernement — le ministère des Finances en particulier — tienne compte de toutes les répercussions sur le système. Nous examinons cela. Je suis certain qu'on obtiendra de bonnes rétroactions à ce sujet.

Le président: Allez-y, Carolyn.

Mme Carolyn Rogers: J'aimerais faire suite à votre commentaire sur la nature des marchés régionaux. Je dirais que les politiques sur les prêts hypothécaires résidentiels mises en place par le BSIF sont neutres sur le plan régional. Un bon prêt est un bon prêt, sans égard à l'endroit où il est signé. Un bon prêt est fonctionnel, il ne mise pas trop sur les hypothèques subsidiaires et il tient compte de la capacité de l'emprunteur.

Je crois qu'il est vrai que certains marchés immobiliers du Canada ont des coûts externes et des enjeux uniques, mais je crois que la saine gestion du risque et la réservation de capitaux en fonction du risque sont assez universelles.

• (1605)

Le président: Merci à tous.

Monsieur Albas, vous avez la parole.

M. Dan Albas (Central Okanagan—Similkameen—Nicola, PCC): Merci, monsieur le président.

Je remercie tous les témoins pour le travail qu'ils font chaque jour au nom des Canadiens, de même que pour leur présence ici aujourd'hui et leur expertise.

J'aimerais d'abord dire que les inquiétudes sont nombreuses dans ma région. Je viens de la Colombie-Britannique. Évidemment, de nombreux habitants de ma circonscription, surtout de jeunes Canadiens, étaient en voie de devenir propriétaires, mais ont dû remettre leur projet à plus tard à cause de la modification des règles. Je comprends ce que vous dites aujourd'hui, mais je crois que la plupart d'entre nous s'entendent pour dire que l'accession à la propriété a bien servi les Canadiens. Elle permet aux gens de consigner de l'équité à long terme. Je crois qu'il faut être très prudents avant d'effectuer d'autres changements, comme nous l'avons entendu dans nos consultations prébudgétaires. À maintes reprises, les sociétés de crédit et autres nous ont dit que ces changements devaient être mieux intégrés.

Ma première question a trait aux modifications apportées par le gouvernement. Ont-elles été adoptées en vertu de la Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement? Est-ce que c'est la source de leur autorité?

M. Michel Tremblay: Pas à ma connaissance, non. Je crois qu'elles relèvent du pouvoir législatif du ministère des Finances.

M. Dan Albas: D'accord. La raison pour laquelle je pose la question, c'est qu'il n'y a évidemment pas de marché immobilier « canadien ». Il y a des centaines de marchés immobiliers, certains petits, d'autres grands, et de toute évidence, ces changements ont été effectués pour régler des problèmes propres à des villes comme Toronto ou Vancouver, dans ma province de résidence.

Certains prêteurs ont dit qu'on avait donné un coup de masse pour régler un problème très précis. Ma question est donc la suivante: est-ce que le gouvernement aurait pu avoir recours à certains outils pour appliquer les changements à certaines régions plutôt qu'à l'échelle nationale? Pouvez-vous nous dire si cela aurait été plus approprié ou non?

M. Sylvain Leduc: Je ne vais pas commenter les outils en tant que tels, mais en ce qui a trait à l'incidence des changements dans les diverses villes et régions, nous avons examiné la situation afin de déterminer quelles villes seraient touchées. Nous avons déterminé que nombre d'autres villes seraient touchées, en plus du Grand Vancouver et du Grand Toronto. C'est parce que les mesures sont associées à diverses obligations relatives à la capacité des gens de rembourser leur dette. Il y a l'obligation relative à la dette hypothécaire, mais aussi à la dette totale.

Ce qui arrive, c'est qu'il y a des ménages très endettés dans de nombreuses régions du pays. Par exemple, le prix des maisons à Montréal et à Halifax est bas, mais la dette des consommateurs est très élevée, alors les habitants de ces villes sont affectés par ces mesures. C'est une question un peu plus vaste, si on veut... les répercussions se font sentir sur l'endettement total, et non seulement sur la dette hypothécaire.

M. Dan Albas: Mais je crois qu'il faut aussi souligner que cela empêche certaines personnes d'accéder à la propriété. C'est ce qui se passe; les gens doivent repousser ce moment. On peut retourner cela comme on veut, mais le fait est qu'on ne permet pas aux gens de s'endetter parce qu'on ne leur permet pas d'avoir une maison. N'est-ce pas?

M. Sylvain Leduc: Non, c'est une conséquence. Nous voulons être certains que les gens qui achètent une maison puissent encaisser certains coups; c'est donc un test de résistance au stress. Nous sommes tout à fait d'accord: cela réduit la demande à la marge. Mais nous ne voulons pas non plus que les gens fassent des emprunts qu'ils ne pourront rembourser.

M. Dan Albas: Je crois que ce que certaines personnes critiquent, c'est que les mesures ne font que réduire la demande. David Dodge, l'ancien gouverneur de la Banque du Canada, a dit qu'il y avait certains outils stratégiques pour gérer l'offre et favoriser l'abordabilité. Je suis très déçu de voir que le gouvernement n'y a pas eu recours. Dans son rapport, la Banque du Canada affirme que notre économie connaîtra une baisse de 6 milliards de dollars dans le domaine de la construction, et c'est un gros problème.

Cette question s'adresse peut-être plus au BSIF, puisque certains types d'hypothèques associés à un amortissement de plus de 25 ans et le refinancement ne seront plus offerts par les prêteurs uniques — qui ne sont pas des institutions financières comme les grandes banques traditionnelles —, qui ne pourront plus accorder de prêts ni refinancer les prêts hypothécaires existants. À mon avis, cela crée une situation qui donne un avantage inhérent aux banques puisque de nombreuses personnes en Alberta et dans d'autres régions défavorisées sur le plan économique seront surprises d'apprendre qu'elles ne peuvent plus faire affaire avec leur prêteur existant. Elles devront se tourner vers les banques traditionnelles ou payer un prix beaucoup plus élevé. Est-ce que l'absence de concurrence au Canada est une source de préoccupation?

• (1610)

Mme Carolyn Rogers: Selon ce que je comprends, les règles n'empêcheront pas les sociétés de prêts hypothécaires de renouveler les prêts. Les règles modifient plutôt le prix de l'assurance portefeuille. C'est ce qui permet à certaines sociétés de prêts hypothécaires de financer leurs prêts. Il est vrai que ces mesures auront une incidence disproportionnée sur les sociétés qui n'ont pas leur propre bilan pour financer les prêts hypothécaires, mais elles n'empêchent pas les prêteurs de refinancer une hypothèque.

M. Dan Albas: D'accord, c'est seulement qu'au Canada, environ 39 % des prêts sont faits en dehors des banques traditionnelles, et c'est beaucoup. En fait, lorsque les représentants du ministère des Finances ont témoigné devant nous en octobre 2016, ils nous ont dit que seules les grandes banques avaient été consultées. Nous avons reçu une note d'information — les membres du Comité peuvent la lire — des Centres hypothécaires Dominion, qui dit qu'avec ces nouvelles règles, le gouvernement retire l'option du refinancement aux Canadiens. Je ne fais que répéter ce que je lis dans cette note.

J'aimerais que vous apportiez des précisions à ce sujet, mais je m'inquiète à propos de l'abordabilité et de la compétitivité du secteur hypothécaire au Canada. Il faut qu'on puisse donner la chance aux jeunes de faire partie des 69 % de Canadiens qui sont propriétaires. De notre point de vue, on empêche les gens de s'endetter, mais ce n'est pas comme cela qu'ils voient les choses. Ils sentent qu'on leur enlève la chance que leurs parents et d'autres personnes ont eue. Je serais très surpris...

Combien me reste-t-il de temps, monsieur le président?

Le président: Si vous passez à votre question, il n'y a pas de problème.

M. Dan Albas: Vous savez quoi, nous aurons d'autres questions, mais comme vous pouvez le constater, les gens de ma circonscription sont préoccupés et j'espère que les témoins pourront m'éclairer, sinon cette étude n'aura pas su présenter les nouveaux changements de façon transparente.

Le président: Madame Rogers, vous avez la parole.

Mme Carolyn Rogers: Je crois que 80 % des prêts hypothécaires du Canada aboutissent sur les bilans des banques qui relèvent du BSIF, les grandes banques. Ce que décrivent les Centres hypothécaires Dominion, c'est l'origine des prêts hypothécaires. Il y a une différence entre l'entité qui crée le prêt hypothécaire et celle qui le finance au bout du compte. C'est le bailleur de fonds qui prend le risque. Même si le prêt hypothécaire est créé par un courtier, dans la plupart des cas, ce sont les banques qui assument le risque au Canada.

Le problème auquel font référence les Centres hypothécaires Dominion, c'est que les options offertes aux courtiers pour transférer les prêts hypothécaires sont réduites puisque certaines sociétés financières ne peuvent plus les financer par l'entremise de l'assurance portefeuille. Ce sont plutôt les sociétés financières que les banques qui ont recours aux courtiers; ainsi, les mesures qui affectent les sociétés de prêts hypothécaires affectent aussi les courtiers en hypothèques. C'est ce que vous dit la note d'information.

Le président: Voulez-vous poser une question complémentaire à ce sujet?

Je sais que votre temps est écoulé, mais c'est une question plutôt intéressante.

Monsieur Caron.

[Français]

M. Guy Caron (Rimouski-Neigette—Témiscouata—Les Basques, NPD): Merci beaucoup.

Je vais commencer par m'adresser à vous, monsieur Leduc.

On a fait grand cas de la dette des ménages et de la composante de la dette hypothécaire. Je me souviens que, dans la dernière législature, le gouvernement insistait sur le fait que cela n'avait pas beaucoup d'importance, étant donné que la valeur nette des ménages était en croissance. À un moment donné, pour la première fois, les ménages canadiens étaient plus riches que ceux des États-Unis.

Mon argument par rapport à cela a toujours été qu'une bonne portion de cette richesse des ménages venait de la valeur des maisons ou de la valeur hypothécaire. On ne peut pas vraiment déterminer s'il y a des bulles ou non. Chacun d'entre nous a son idée par rapport à cela. La plupart du temps, on sait qu'il y a une bulle le jour où elle commence à se dégonfler ou qu'elle a fini de se dégonfler.

J'aimerais savoir si la valeur nette des ménages est un paramètre que l'on peut considérer ou prendre au sérieux. On s'inquiète de la dette des ménages. Peut-on être rassuré par la valeur des ménages, ou cette composante de la valeur des maisons est-elle un problème en soi?

• (1615)

M. Sylvain Leduc: C'est une question à laquelle il est toujours un peu difficile de répondre, parce qu'il faut spéculer sur l'effet que cela peut avoir sur les marchés.

Dans la dernière revue que nous avons fait paraître en décembre, nous notions que plusieurs facteurs fondamentaux influent sur l'appréciation des prix, entre autres la démographie, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires peu élevés, ainsi que les contraintes sur l'offre dont on a discuté un peu auparavant. Ce sont tous des facteurs qui viennent soutenir le prix des maisons. Il y a au moins quelque chose de concret, qui est vrai.

En même temps, en juin et en décembre, la Banque du Canada a souligné qu'elle était un peu préoccupée par le fait que des attentes pouvaient se réaliser d'elles-mêmes. On pense que le prix des maisons sera élevé dans l'avenir, alors on achète aujourd'hui et cela fait augmenter le prix des maisons. C'est un peu cela qui se produit. Les attentes peuvent changer rapidement face à des chocs.

C'est une préoccupation qui demeure, mais il n'empêche qu'il y a des facteurs fondamentaux liés à l'emploi et au revenu qui soutiennent le prix des maisons dans le grand Toronto et dans le grand Vancouver. Nonobstant cela, nous avons quand même des préoccupations qui rejoignent celles que vous avez indiquées.

M. Guy Caron: Les mesures prises par le gouvernement ont été un peu critiquées. Je pense qu'elles ont été bien accueillies dans certains marchés, mais le danger est qu'elles aient un effet pervers dans certains autres marchés. Ce pourrait être le cas au Québec en particulier, où l'accession à la propriété est en dessous de la moyenne canadienne. Il n'y a certainement pas de bulle immobilière à Montréal, à Québec ni nulle part ailleurs dans cette province, et on y craint que les mesures qui ont été prises ne constituent un frein supplémentaire à l'accession à la propriété.

Ma question est un peu d'ordre politique, mais j'essaie de ne pas la rendre partisane. Selon vous, le gouvernement est-il allé au bout de ce qu'il pouvait faire quant à la restriction des conditions d'accès à la propriété ou des mesures hypothécaires?

M. Sylvain Leduc: C'est difficile à dire. En ce moment, nous n'avons pas beaucoup de données là-dessus. Ces politiques sont assez nouvelles et n'ont pas été mises en place dans beaucoup de pays. Il est difficile de juger de leurs répercussions, compte tenu des données et des outils dont nous disposons.

Avant de savoir si le gouvernement est allé jusqu'au bout de ce qu'il pouvait faire, il faudrait connaître les répercussions des mesures qu'il a prises. C'est une des raisons pour lesquelles, lorsque nous avons publié notre rapport sur la politique monétaire en octobre, nous disions qu'il y avait beaucoup d'incertitude quant à ces mesures.

Nous nous attendons à ce que cela retranche environ 0,3 % du PIB d'ici 2018. Nous notons qu'il y a beaucoup d'incertitude, encore une fois parce que nous n'avons pas beaucoup d'expérience en ce qui concerne de telles mesures. Ce qu'il faut faire pour le moment, c'est voir où les mesures nous mèneront.

M. Guy Caron: J'ai une autre question, qui s'adresse aux représentantes du Bureau du surintendant des institutions financières, mais avant, je vais donner environ une minute aux représentants de la SCHL pour ajouter des éléments de réponse à mes dernières questions, s'ils le désirent.

M. Michel Tremblay: Comme M. Leduc l'a mentionné, il est un peu tôt pour déterminer les répercussions de ces mesures, car il ne s'est écoulé que quelques mois depuis leur mise en place. Jusqu'à maintenant, les volumes à la SCHL sont plus ou moins les mêmes, mais il y a plusieurs facteurs qui peuvent jouer par rapport à 2015. Donc, il est un peu tôt pour répondre à cela.

M. Guy Caron: Merci beaucoup.

Ma question s'adresse d'abord et avant tout à vous, mesdames du Bureau du surintendant des institutions financières. De tous les témoins sur la liste, vous êtes probablement les personnes les mieux placées pour y répondre.

Parmi les mesures d'accès à la propriété, on retrouve l'utilisation d'un REER pour l'achat d'une première maison. Il s'agit d'une mesure bénéfique, puisqu'elle permet d'utiliser les épargnes actuelles pour accéder à l'achat. Toutefois, certains économistes et certains fiscalistes ont mentionné qu'il y aurait peut-être la possibilité de créer une offre supérieure à ce qu'elle devrait être, en raison de la possibilité de transférer des sommes à son conjoint ou à sa conjointe pour faire l'achat d'une deuxième propriété.

Avez-vous déjà noté cette possibilité d'accéder à des REER afin d'acheter une deuxième maison, et ce, au sein d'un même foyer? Évidemment, les deux conjoints sont considérés comme étant des individus.

• (1620)

[Traduction]

Mme Carolyn Rogers: Je vous remercie de votre question.

Je ne vais pas y répondre, en fait, parce que je ne crois pas posséder les données pertinentes. Je ne crois pas que c'est le genre d'information que notre bureau recueillerait nécessairement.

M. Guy Caron: Savez-vous qui pourrait répondre à ma question? Est-ce l'ARC? Les banquiers? Qui serait en mesure de me fournir des données à ce sujet?

Mme Carolyn Rogers: J'imagine que les banques pourraient le faire. Si je comprends bien votre question, vous voulez voir à quel point on recourt aux régimes d'épargne retraite pour faire des mises de fonds sur des résidences principales ou secondaires. C'est bien cela?

[Français]

M. Guy Caron: Oui.

[Traduction]

Mme Carolyn Rogers: Je crois que ce sont les banques qui doivent suivre cela. Elles auraient cette information. Cela ne correspond pas nécessairement à notre mandat prudentiel. Je peux demander au bureau si nous avons ce genre de données, mais j'en doute.

Le président: Si vous avez de l'information à ce sujet, madame Rogers, veuillez l'envoyer à la greffière, et nous pourrions la transmettre aux membres du Comité.

Monsieur Grewal.

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

Merci à nos témoins de leur présence.

Selon les données, il y a eu une augmentation des prix de 7 % en un an, mais si vous soustrayez la région du Grand Toronto des données, il n'y a pas d'augmentation à l'échelle du pays, ce que j'ai trouvé très intéressant. Je crois que le marché de l'habitation est bien réglementé et que les dernières mesures réglementaires du gouvernement fédéral représentaient la bonne chose à faire pour contrôler le marché de l'habitation.

Ce qui me préoccupe, c'est que je me demande si nous posons les bonnes questions. En ce qui concerne l'investissement étranger — je ne sais pas si vous pourrez répondre à cette question, mais cela me préoccupe aussi bien à l'échelle locale qu'à l'échelle du pays —, est-ce que les données permettent le suivi des achats au comptant de maisons par des acheteurs étrangers? Par exemple, si une personne de la Chine ou d'ailleurs dans le monde achète une propriété dans la région du Grand Toronto ou n'importe où au Canada et paie comptant, est-ce qu'il y a un suivi de cela — des achats faits par des étrangers?

Le président: Est-ce que quelqu'un veut s'essayer à répondre? Si nous n'avons pas ces données, il n'y a pas de problème. C'est tout ce que nous avons besoin de savoir.

Monsieur Laurence.

M. Michel Laurence (vice-président, Marché de l'habitation et indicateurs du logement, Société canadienne d'hypothèques et de logement): La SCHL a fait du travail d'enquête sur l'étendue de l'investissement étranger dans les logements en copropriété. Les pourcentages sont généralement très bas. Nous ne faisons pas la distinction entre les achats en argent comptant, avec ou sans prêt hypothécaire. Il y a cette information, mais nous ne faisons pas le suivi des achats au comptant.

M. Raj Grewal: Ma question complémentaire est la suivante: s'il y avait une restriction dans les pays étrangers, en particulier en Chine, empêchant les citoyens de sortir de l'argent de la Chine, comment cela affecterait-il le marché canadien?

M. Sylvain Leduc: Nous n'avons pas tant de données que cela. Vous connaissez probablement aussi bien que moi les données que je vais vous citer. Avant l'imposition des taxes à Vancouver, environ 10 % des achats étaient faits par des étrangers. Selon les dernières données, c'est tombé à 4 ou 5 % depuis. C'est ce que nous savons de l'étendue de cela. Nous ne savons pas exactement d'où viennent les données, à l'échelle internationale, mais les restrictions sur le mouvement ont une incidence. Il est difficile de dire dans quelle mesure, mais l'effet se fait sentir sur le 10 %. C'est à peu près tout ce que nous savons grâce aux données.

M. Raj Grewal: Merci.

Je vais poser ma dernière question aux gens du Bureau du surintendant des institutions financières. Vous surveillez les pratiques des prêteurs, leur approbation des prêts hypothécaires et les critères selon lesquels ils refusent de consentir des prêts à des personnes. En pratique, quand des Canadiens entrent dans une banque ou dans les bureaux d'un prêteur hypothécaire pour faire une demande de prêt hypothécaire, ils doivent faire la preuve de leurs revenus. J'ai entendu des histoires, en particulier dans mon patelin, à Brampton, selon lesquelles la vérification des revenus n'est pas aussi stricte qu'elle doit l'être. Les documents sont fournis, et c'est tout. Il n'y a pas d'appel de suivi, pas d'analyse pratique, et des documents frauduleux contribuent dans une grande mesure à l'approbation de prêts hypothécaires. C'est essentiellement un problème régional, mais est-ce quelque chose que votre bureau regarde?

Je pose cette question, car si je crains qu'il y ait des risques à cela — à cause de cette histoire de personnes qui obtiennent des prêts hypothécaires de façon frauduleuse... Oui, il se peut qu'elles fassent des affaires au comptant et qu'elles aient l'argent pour répondre à leurs obligations à court terme, mais si quelque chose change dans l'économie, par exemple, un ralentissement économique ou une baisse des prix des ressources, ces personnes seraient les premières à partir. Cela ne se produirait pas dans la même mesure qu'en 2008, mais c'est un risque réel pour le marché canadien dans certaines régions.

• (1625)

Mme Carolyn Rogers: Est-ce que nous sommes très attentifs à cela? Absolument. La lettre que j'ai mentionnée dans ma déclaration liminaire comporte des observations à ce sujet et rappelle aux prêteurs qu'il est très important d'évaluer avec prudence la capacité de payer d'un emprunteur, en particulier quand cette capacité prend son origine à l'extérieur du pays ou vient d'autres sources qu'un chèque de paye courant qui permet de voir un relevé.

M. Raj Grewal: En ce moment — corrigez-moi si je me trompe, ce qui est possible, car je n'ai pas fait de transactions depuis mon élection, alors que j'étais avocat en droit des sociétés —, quand vous soumettez un avis de cotisation à la banque, ils prennent ce qui se trouve sur papier. Ils ne vont pas téléphoner à l'ARC pour vérifier l'information. J'ai entendu parler d'avis de cotisation frauduleux, et j'en ai vu, et je pense que cela représente un risque pour le marché de l'habitation et un risque réel pour les banques. L'incidence n'est peut-être pas énorme, mais il y aura un effet. Je vous suggère à tous de vous pencher là-dessus.

Merci infiniment.

Le président: Est-ce que quelqu'un d'autre aimerait ajouter quelque chose?

Au sujet des transactions au comptant — si vous me le permettez —, en ce qui concerne les statistiques du logement et la pression exercée sur les prix du logement, est-ce qu'il y a une différence dans la collecte de données quand les paiements se font en espèces ou par l'intermédiaire d'un prêteur hypothécaire? Avons-nous cette information sur les achats en argent comptant? Savons-nous? Je sais que dans ma propre région de l'Île-du-Prince-Édouard, il y a beaucoup d'achats en argent comptant dans le secteur du tourisme. Certaines entreprises touristiques font l'objet d'achats en argent comptant. C'est documenté, mais c'est en espèces. Je m'interroge sur le marché de l'habitation. En ce qui concerne la question de M. Grewal, est-ce que des données sont recueillies? Il serait important de connaître les pressions que cela exerce sur les prix de l'habitation. Il y aurait un effet. Est-ce que quelqu'un le sait?

Madame Rogers.

Mme Carolyn Rogers: Mon dernier emploi était en Colombie-Britannique. Nous examinons sérieusement cette question, il y a environ un an. Nous avons conclu que ce qui se rapprochait le plus d'une source d'information pour cela était le secteur des biens immobiliers. Le suivi se fait au moyen des contrats d'achat et de vente, mais ce que nous avons constaté en Colombie-Britannique, c'est que l'information n'est regroupée en nulle part d'une façon qui permettrait de réaliser une analyse.

Pour répondre à votre première question, monsieur Grewal, je dirais que la seule administration qui suit les achats en fonction de la source de revenus, qu'elle soit étrangère ou intérieure, c'est la Colombie-Britannique, en ce moment, et ce, depuis seulement juin ou juillet.

Le président: M. Laurence a quelque chose à dire.

M. Michel Laurence: J'ajouterais seulement que nous tenons des consultations avec Statistique Canada en vue de recueillir ce type d'information, à commencer par les données tirées du registre foncier des régions métropolitaines de recensement les plus peuplées du pays. Nous ne recueillons pas de données en ce moment, mais nous travaillons à mettre au point une proposition en vue de le faire. Qu'il s'agisse d'achats en argent comptant ou au moyen d'un prêt hypothécaire, nous amasserions cette information.

• (1630)

Le président: D'accord. Nous devons garder cela à l'esprit.

Monsieur Liepert.

M. Ron Liepert: Merci, monsieur le président, et merci aux témoins de leur présence.

Monsieur le président, je voulais simplement dire quelque chose qui serait utile à l'avenir, d'après moi, quand nous menons ce genre d'études. Pour moi, il serait beaucoup mieux d'inviter ces gens après que nous avons entendu tous nos autres témoins. Nous pourrions alors les interroger sur certaines des déclarations faites par des témoins. Je pense simplement que nous devrions envisager cela à l'avenir.

J'aimerais d'abord me concentrer un peu sur l'élaboration de politiques. Je suis toujours intéressé par la façon dont les politiques sont conçues. Cette situation me fait penser à une phrase qu'on aura beaucoup entendue au fil du temps: « Bonjour, je représente le gouvernement, et je suis venu vous aider. » Je suis curieux de savoir si vous pouvez nous aider à concevoir cette politique. Est-ce un cas où le ministre des Finances aurait dit à chacune de vos organisations: « Voici ce que je veux faire. Pensez-vous que ça va marcher? » Est-ce plutôt parce que chacune de vos organisations est allée dire au ministre des Finances: « Nous voyons venir un problème »?

Je vais demander à chacun de vous de me dire comment vous répondriez à cela.

Le président: Qui veut commencer?

M. Sylvain Leduc: Comme je l'ai dit, les déséquilibres du marché de l'habitation et la vulnérabilité à l'endettement sont des choses que nous relevons depuis environ deux ans. Cela nous préoccupe sur le plan de la stabilité financière, en particulier l'endettement. Ces deux choses vont de pair, si vous le voulez. Les prix des maisons grimpent. Les gens vont chercher un peu plus et s'endettent davantage. L'endettement augmente le plus chez les personnes très endettées, et c'est vraiment inquiétant, car encore une fois, la conjoncture globale peut changer très rapidement, ce qui peut se traduire par du stress et des contraintes pour les gens. Il peut être compliqué pour eux de devoir rembourser leurs prêts, leur dette, ce qui exerce des pressions sur la macroéconomie, mais aussi sur l'ensemble du système financier. Je crois que la probabilité de ces risques est faible en ce moment, mais encore là, les effets pourraient être considérables et il faut manifestement surveiller cela.

C'est une chose qui nous préoccupe vraiment depuis deux ans, à la Banque du Canada. Nous relevons cela au moyen de notre examen de la stabilité financière. C'est notre outil. Comme vous le savez, nous ne supervisons pas les banques comme telles, mais nous avons un siège à la table du comité consultatif supérieur. Nous conseillons ainsi le ministre des Finances, mais pour orienter le débat différemment, nous utilisons notre examen de la stabilité financière.

M. Ron Liepert: Est-ce qu'il y aurait d'autres commentaires?

Mme Carolyn Rogers: Comme je l'ai dit dans ma déclaration liminaire, chacune des personnes présentes aujourd'hui a un mandat et un rôle très distincts dans le secteur financier, mais nous travaillons en très étroite collaboration. Il y a divers comités — certains habilités par une loi — au sein desquels nous transmettons de l'information. Nous entretenons aussi des relations de travail étroites entre nous ainsi qu'avec le ministère des Finances. Quand des politiques qui vont produire des effets sur nos rôles et notre travail au quotidien sont en cours d'élaboration, nous fournissons de l'expertise technique sur demande. Nous transmettons aussi de l'information à l'appui les uns des autres, pour l'exécution de nos mandats.

M. Michel Tremblay: Nous discutons continuellement de ces questions avec le ministère des Finances. Comme Sylvain l'a dit, la vulnérabilité des ménages à l'endettement préoccupe nos trois organisations, mais c'est aussi le cas du ministère des Finances. Nous discutons ensemble de ce dossier depuis quelques années.

M. Ron Liepert: De toute évidence, l'élaboration de politiques se fait dans le sillage des conseils et des discussions de chacune de vos trois organisations. Au cours de ces discussions, vous est-il arrivé d'envisager autre chose que des solutions universelles?

Je représente une circonscription de l'Alberta, et je peux vous dire que cela a causé beaucoup de problèmes, comme c'est le cas dans la province de M. Caron, le Québec, et dans la province de M. Alba, la Colombie-Britannique, à l'extérieur de la région de Vancouver. J'ai parlé à des constructeurs de l'Alberta, récemment. Le marché de la construction résidentielle s'est tari. Nous avons assez de problèmes de chômage en Alberta, et il s'ajoute à cela un autre problème qui est une cause de chômage.

Avez-vous recommandé qu'on travaille à résoudre dans des secteurs choisis un problème qui existe si je comprends bien dans deux domaines particuliers seulement? Y avez-vous pensé? Sinon, pourquoi pas? Dans l'affirmative, l'idée a-t-elle été rejetée parce qu'on a décidé d'opter pour une solution universelle?

• (1635)

Le président: Qui veut commencer?

Madame Rogers, nous vous écoutons.

Mme Carolyn Rogers: Notre rôle, au BSIF, est de donner des conseils liés à notre mandat, soit la protection des déposants et des détenteurs de police — la stabilité des banques, en gros. Nous avons parlé au ministère des Finances d'un élément pointu des nombreuses questions de politique qu'ils doivent envisager. Cela étant dit, je dirais que je ne vois pas les changements comme représentant une solution universelle. Là où ils ont une incidence commune à l'échelle du Canada, c'est là où il y a les mêmes vulnérabilités ou les mêmes risques à l'échelle du Canada. Comme je l'ai dit précédemment, un travail de souscription solide est un travail de souscription solide. Quand les risques diffèrent entre les régions du Canada, rien dans les lignes de conduite du BSIF n'empêche les prêteurs de tenir compte de ces risques dans leurs politiques.

Nous n'imposons pas une seule et même règle à l'échelle du Canada, et nous n'insistons pas pour que le goût du risque des institutions financières soit le même partout au Canada. J'attirerais particulièrement votre attention sur les changements que nous avons récemment apportés au capital requis des banques de manière à cibler la politique. Nous avons dit aux banques que pour les prêts hypothécaires dans les régions où les prix des logements dépassent nettement les revenus, elles doivent avoir davantage de capital. Dans les régions où ce n'est pas le cas, on n'attend pas des banques qu'elles aient plus de capital.

Je pense que dans les cas où il est sensé d'avoir des politiques ciblées tenant compte des différences de risques entre les régions, nous en avons adopté. L'endettement des consommateurs n'est pas unique à Vancouver et Toronto, comme l'a dit Sylvain; c'est partout au Canada. Nous surveillons cela dans toutes les régions.

Le président: Allez-y, monsieur Leduc.

M. Sylvain Leduc: Comme ma collègue vient de le dire, nous pensons que les politiques ciblées sont toujours meilleures. C'est la raison pour laquelle nous préférons les politiques macroprudentielles à une politique monétaire, par exemple, et ce, un peu pour la raison que vous avez soulevée. Les éléments d'une politique monétaire constitueraient un outil très brutal pour résoudre les problèmes de stabilité financière, par rapport à des politiques plus ciblées comme celles qui ont été instaurées, et il y aurait très manifestement des compromis. Encore une fois, dans notre rapport sur la politique monétaire d'octobre, nous soulignons que la politique aurait une incidence négative sur le potentiel de croissance du PIB des deux années à venir puisque cela soustrairait environ 0,3 % du niveau de PIB d'ici la fin de 2018. C'est donc une chose que nous savons.

Quant à savoir si c'est un modèle universel, comme je l'ai dit, dans notre examen du système financier, nous avons signalé que la politique produirait des effets non seulement dans la région du Grand Vancouver et la région du Grand Toronto, mais aussi dans d'autres régions où la dette de consommation est très élevée. C'est à cause de cela qu'ils achètent, et non seulement à cause des prix des maisons. Étant donné que nous sommes très préoccupés par l'endettement des ménages, c'est une chose que nous avons mise en évidence dans l'examen du système financier.

Le président: Monsieur Liepert, vous aviez une petite question supplémentaire. Le temps est écoulé, mais allez-y.

M. Ron Liepert: Il s'agit probablement plus d'un commentaire que d'une autre question. Dans ma vie politique, l'une de mes règles consiste à ne jamais répondre à une question qui commence par « si ». En examinant le raisonnement qui sous-tend cette recommandation de politique, je ne vois rien d'autre que des « si » pour expliquer cette décision. Si le taux de chômage augmente, vous dites alors que le risque est faible. S'il se passe autre chose, le risque est faible. Je ne comprends tout simplement pas pourquoi on a utilisé ce genre d'instrument rudimentaire, car des gens du gouvernement sont là pour aider à dire aux gens qu'ils sont dans le pétrin.

C'était mon commentaire.

• (1640)

Le président: Madame O'Connell, vous avez la parole.

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

Merci à tous d'être ici. Je suppose, pour donner suite à ce qui a été dit, qu'il n'est pas vraiment surprenant que je sois un peu en désaccord avec mon collègue. Pour ce qui est d'adopter une approche ciblée par rapport à une approche universelle, je vois un peu les changements à l'emprunt comme une approche plus ciblée, car si je comprends bien — et corrigez-moi si je me trompe —, tout est relatif. Ce qui importe n'est pas le marché immobilier ou le prix d'une maison dans un marché donné, mais plutôt le niveau d'endettement. Donc, lorsqu'une personne est endettée à l'Île-du-Prince-Édouard, ou achète une maison à Toronto, mais qu'elle est faiblement endettée, c'est à ce moment-là qu'elle est concernée. En revanche, lorsqu'une personne n'est pas fortement endettée, le marché dans lequel elle se trouve n'a alors aucune importance, car elle pourra gérer la situation. Lorsque l'endettement est trop élevé par rapport au revenu, il s'agit alors d'un grand risque, et le gouvernement veut essentiellement éviter que le système s'effondre; il veut que les gens puissent continuer de payer leurs factures en fonction de leur revenu relatif.

Ce qui me préoccupe beaucoup, c'est lorsque... Avec tout le respect, je n'ai rien contre le fait que des gouvernements adoptent ce genre d'approche, par exemple en Colombie-Britannique, à Vancouver, car je suis certaine que c'est extrêmement important ou nécessaire. Cela dit, pour quelqu'un comme moi qui viens de la région du Grand Toronto, je sais que lorsqu'on s'attaque à une chose quelque part, elle se manifeste avec plus de force ailleurs. Cela ne fait encore que commencer, mais d'après ce que nous voyons dans le marché à Vancouver, il semble y avoir certains indices ou une certaine reconnaissance que certains des changements apportés récemment pour tenir compte des investissements étrangers fonctionnent. Dans la région du Grand Toronto, l'endroit d'où je viens, on observe une hausse.

Comment pouvons-nous alors créer un système qui est équitable et contrôlé sans s'immiscer dans un ou plusieurs autres marchés ou exercer des pressions sur ces marchés? C'est une affirmation passablement très générale, mais je pense qu'il serait plus pertinent de poser une question dans la même veine que celles de M. Grewal. À défaut de faire un suivi des investissements étrangers, par exemple les paiements en espèces, on ne met pas vraiment en évidence une partie des risques. Il y a des secteurs de la région du Grand Toronto — si le marché de Vancouver s'est maintenant déplacé, par exemple... Nous ne faisons pas de suivi des investissements étrangers faits au moyen de paiements en espèces et nous n'évaluons pas vraiment les risques connexes qui se manifestent ailleurs, le premier étant l'effet sur la valeur des maisons. Faites-vous confiance

au processus d'évaluation alors que les maisons sont achetées en recourant à des moyens ne faisant pas l'objet d'un suivi?

C'est une question générale, et tout le monde peut donc y répondre.

M. Sylvain Leduc: À propos du lien, en théorie, il est évident que lorsqu'une taxe est imposée à Vancouver, par exemple, les investisseurs touchés ont peut-être tendance à se tourner vers d'autres villes, pour y faire un investissement à peu près comparable. Je pense que ce qu'il faut garder à l'esprit, c'est qu'il y a encore une fois de nombreux facteurs qui influent sur la hausse du prix des maisons. Cela ne se limite pas aux investissements étrangers. Ils représentent un facteur, mais ce n'est peut-être même pas le plus important. Certains facteurs démographiques sont très importants. Les taux d'intérêt sont un facteur important, au même titre que les contraintes d'approvisionnement. Je pense qu'il est trop tôt pour l'attribuer seulement à ce qui est observé dans la région du Grand Vancouver et la région du Grand Toronto, à savoir une hausse qui se poursuit dans un marché alors qu'on observe les premiers signes de ralentissement dans l'autre. Nous devons juste être conscients que ces facteurs influent vraiment sur les deux marchés.

M. Don Coletti (conseiller du gouverneur, Banque du Canada): À propos des acquisitions par des intérêts étrangers, d'autres pays ont déjà essayé ce genre de mesures. Hong Kong en est un exemple classique. Ce qu'on a tendance à observer, c'est une stabilisation du prix des maisons après la mise en oeuvre des mesures. Le prix commence ensuite à augmenter de nouveau. C'est habituellement attribuable aux nombreux facteurs qui font monter le prix des maisons, et les acquisitions par des intérêts étrangers en font peut-être partie, mais c'est beaucoup plus complexe. Beaucoup d'autres facteurs entrent en ligne de compte. Ces mesures ne sont certainement pas une solution dans ce cas-ci.

• (1645)

M. Michel Tremblay: Exactement, et vous avez brandi le spectre des évaluations. Nous sommes certainement à l'aise avec les valeurs estimées. À la SCHL, nous nous assurons... Et je suis certain que nos concurrents font également preuve de diligence raisonnable à cet égard.

Pour reprendre la réponse de mes collègues concernant la hausse du prix des maisons, je crois qu'il existe divers facteurs. Les acquisitions par des intérêts étrangers ont fait couler beaucoup d'encre, mais elles ne représentent pas nécessairement la plus grande force exercée sur le prix des maisons au Canada.

Mme Jennifer O'Connell: Vous n'en doutez pas, même en sachant que nous ne recueillons pas tous les chiffres, par exemple, pour ce qui est des paiements en espèces. Dans le cas d'un investissement immobilier qu'une personne ne peut pas se permettre, comment pouvons-nous savoir que le problème n'est pas plus grave lorsque nous n'avons pas les données? Ce n'est peut-être pas le cas, mais comment pouvons-nous avoir la conscience tranquille?

M. Michel Laurence: Encore une fois, nous ne recueillons pas les données sur les investissements étrangers réalisés au moyen d'un prêt hypothécaire, ou sans hypothèque, en faisant un paiement en espèces. Nous voulons recueillir cette information. Nous savons qu'il y a une lacune dans les données, et nous voulons la combler, la corriger. Cela dit, nos propres analyses nous indiquent que les investissements étrangers constituent un facteur, mais pas nécessairement un facteur important. En fait, lorsqu'on se penche sur la question, on pourrait également dire que la montée des prix à Vancouver et à Toronto peut être attribuée tant aux investissements intérieurs qu'aux investissements étrangers. C'est également un aspect dont il faut tenir compte.

Mme Jennifer O'Connell: Je pense toutefois que, selon les régions, le problème pourrait être que les investissements étrangers sont isolés dans des quartiers très précis, par exemple. Quelles sont alors les répercussions d'une forte concentration? Le risque pourrait être très faible à l'échelle nationale ou ne pas représenter un gros problème, mais lorsque c'est fortement concentré dans des quartiers en entier — et je sais où ils se trouvent, pas dans mon quartier, mais juste à côté —, y a-t-il d'autres risques attribuables au fait que ces investissements ne sont pas répartis également au pays, sous forme de petits montants? C'est ce qui me préoccuperait le plus à propos des investissements étrangers. Je conviens que ce n'est probablement pas le plus grand risque, mais il faut tenir compte de cette forte concentration et de ce qu'elle signifie dans ces collectivités.

Ai-je le temps de poser une dernière question? Je serai très brève.

Le président: Nous semblons avoir beaucoup de temps, donc allez-y, mais rapidement.

Mme Jennifer O'Connell: Ma question est encore une fois semblable à celles de M. Grewal. J'ai lu une étude, mais je ne sais pas si c'est vrai ou crédible, car elle s'appuyait sur des déclarations volontaires. Il s'agit de l'idée que les jeunes qui veulent entrer sur le marché pour la première fois, pour acheter une première habitation, demandent souvent leur acompte à leurs parents. C'est bien si leurs parents ont l'argent, essentiellement, mais il est possible qu'ils contractent un prêt ou qu'ils aient recours à une marge de crédit pour ensuite demander à leurs enfants de faire les paiements. Leur niveau d'endettement ne tient donc pas vraiment compte de ce montant, car ils se rendent essentiellement à la banque avec un montant d'argent. Comment en tient-on compte pour éviter que le niveau d'endettement soit contrebalancé d'une autre façon, par d'autres dettes, et pour les protéger contre une éventuelle hausse des taux d'intérêt de part et d'autre? Quel est le mécanisme de contrôle employé par les institutions pour s'assurer que l'acompte ne constitue pas un autre prêt contracté d'une autre façon?

Le président: J'espère que ce n'est pas ce que vous qualifiez de question brève.

Qui peut répondre rapidement?

Mme Carolyn Rogers: Je pense pouvoir répondre brièvement. Selon les exigences de la plupart des banques en matière de garantie, l'acompte ne représente pas une forme de dette. Par conséquent, le ratio global du service de la dette tient compte de cette dette. Ce sont ces mesures qui ont été resserrées dernièrement, surtout en ce qui a trait aux hypothèques assurées. Les prêteurs sont censés tenir compte de la source de l'acompte pour déterminer s'il représente une dette supplémentaire. Cela dit, il est toujours difficile de savoir si la banque des parents rajustera le taux d'intérêt de la même façon que les prêteurs conventionnels.

• (1650)

Le président: Merci.

Comme nous accueillons normalement six témoins et que nous n'en avons que trois, l'un des secrétaires parlementaires pourrait avoir le temps de poser une question. Vous n'avez qu'à lever la main.

Monsieur Aboultaif, allez-y.

M. Ziad Aboultaif (Edmonton Manning, PCC): Merci beaucoup.

Dans cette situation, une politique générale s'applique au marché, aux prêts et ainsi de suite, et nous savons que Vancouver et Toronto sont à l'origine de cette politique. Le marché agité dans les deux villes a mené à cette politique, qui s'ajoute aux mesures que nous avons prises sous le gouvernement du premier ministre Harper.

À l'extérieur de Toronto et de Vancouver, nous entendons maintenant parler de petits constructeurs en Alberta — de 10 à 15 maisons — qui vendent leurs logements sans faire de profit. Ils renoncent au profit parce qu'ils ne peuvent pas se permettre de les garder, à défaut d'avoir des acheteurs.

La politique procure-t-elle une certaine souplesse, et avons-nous examiné d'autres marchés, mis à part ceux de Vancouver et de Toronto, dans le cadre de l'élaboration de cette politique? Comment pouvons-nous être certains que la politique est sensée? Nous croyons qu'elle est logique pour Toronto et Vancouver, mais qu'elle sera nuisible ailleurs, dans d'autres grandes villes au Canada. Des questions restent sans réponse, et nous aimerions obtenir des éclaircissements. Nous remercions tous ceux qui voudront contribuer à la réponse.

Le président: Je sais que certaines de ces questions renvoient à votre question précédente concernant les « si », Ron.

À vrai dire, certaines de ces questions portent davantage sur les politiques gouvernementales. Dans le cadre de leur mandat, les trois organismes représentés ici doivent examiner les interrogations rendues par des « si ». Il conviendrait davantage de poser certaines des questions d'ordre général à un ministre. Quoi qu'il en soit, vous donnez des conseils.

Qui sera le premier? Monsieur Leduc, allez-y.

M. Sylvain Leduc: Pour ce qui est d'adapter les politiques, si nous voulons vraiment les adapter à des marchés précis, il faudrait qu'elles ressemblent plus à des politiques provinciales, voire à des politiques municipales. Nous en avons eu certaines. C'est la seule chose que je peux vraiment dire ici. Une fois de plus, je reviens au concept de l'endettement et au fait que l'endettement n'est pas seulement dû aux hypothèques, mais aussi aux prêts destinés à la consommation. Certaines personnes sont très endettées pour cette raison. C'est un fait important qu'il ne faut pas oublier.

Le président: Madame Rogers, allez-y.

Mme Carolyn Rogers: Il existe un éventail de politiques, et je suppose qu'il est donc difficile de parler d'une politique précise, mais, en général, les mesures prises par le BSIF et certains changements apportés dernièrement au marché de l'assurance hypothécaire ne sont pas conçus pour cibler le logement. Ils sont plutôt conçus pour cibler les dettes liées au logement. Nous nous y intéressons parce que, comme je l'ai dit, ces dettes se chiffrent à 80 % dans les bilans des institutions que nous réglementons.

L'examen de ces politiques en fonction de leur incidence sur le marché immobilier n'est pas, à mon avis, et probablement selon le point de vue de mes collègues, ce que nous avons tendance à faire. Nous examinons leur effet sur les hypothèques, pas sur les habitations, et la façon dont ces hypothèques ont ensuite une incidence sur la dette à la consommation. Nous examinons aussi leur effet sur le profil de risque des institutions financières et sur l'économie dans son ensemble.

Il est possible que nous mêlions des pommes à des oranges, en comparant leur effet sur le marché immobilier à leur effet sur la dette à la consommation ou le marché hypothécaire.

M. Don Coletti: Une fois de plus, pour ce qui est de l'accent mis sur les dettes, je pense que les politiques vont bien au-delà de l'idée de prévenir qu'un ménage s'attire des ennuis. Ce qui est préoccupant, c'est que s'il y a suffisamment de ménages très endettés et que nous avons le malheur, disons, de connaître une hausse du taux de chômage partout au pays, la situation de ces ménages aggravera davantage la conjoncture économique et, dans le pire des cas, les tensions subies par le système financier. Cette situation reviendra hanter les gens que nous essayons tous de protéger au départ, en rendant le système sécuritaire.

• (1655)

Mme Carolyn Rogers: S'il y a soudainement une hausse importante des taux d'intérêt, ce qui représente selon moi un risque bien réel, que vous viviez à Kelowna ou dans la région du Grand Toronto ou du Grand Vancouver, le montant de vos paiements hypothécaires augmentera parce que les politiques relatives aux taux d'intérêt ne sont pas régionales. Cette situation se traduirait par d'énormes pressions exercées sur les consommateurs qui ont pris une hypothèque en étant déjà à bout de ressources. Ce sera ensuite au tour des banques et des assureurs de subir les mêmes pressions, et finalement au tour de l'économie. Nous avons tendance à examiner la question ainsi. Je ne pense pas que la solution soit régionale. Je ne sais pas comment on pourrait régler le problème sur le plan régional.

Le président: Nous allons vous laisser poser une autre question.

M. Ziad Aboultaif: Merci beaucoup.

Au Canada, le taux de défaut de paiement n'est que de 0,28 %, ce qui est très sécuritaire. C'est très faible. Nous semblons manquer de chiffres. Je ne pointe personne du doigt. Ce que je dis, c'est que le ministre des Finances et son ministère devront écouter et tenir compte de votre point de vue, car vous êtes sur le marché, et vous dominez d'une certaine façon des domaines statistiques qui seront utiles à l'avenir pour élaborer une politique.

De cette façon, nous disons que le taux de défaut de paiement est très faible. Pourquoi alors se dépêcher de mettre en oeuvre une politique à l'échelle du Canada? C'est ma première question.

Par ailleurs, avez-vous des chiffres concernant l'effet de ces mesures sur la construction résidentielle, sur le PIB et sur le chômage? C'est très important.

Ce sont des questions très légitimes à poser. Le public doit connaître la réponse, tout comme nous. Quelqu'un aurait-il l'obligeance de nous répondre?

M. Sylvain Leduc: À propos de la dernière question, si j'ai bien compris, juste en ce qui a trait à l'incidence sur le PIB, oui, nous allons soustraire une proportion d'environ 0,3 % du PIB d'ici 2018. C'est l'effet que nous avons. Comme je l'ai dit, une grande incertitude plane sur ce chiffre — et nous l'avons remarqué — tout simplement parce que ces politiques sont relativement nouvelles. Nous n'avons pas beaucoup d'expérience pour étayer...

M. Ziad Aboultaif: La proportion de 0,3 % représente donc environ 60 millions de dollars, n'est-ce pas?

M. Sylvain Leduc: Ce serait à peu près l'effet.

Comme le taux de défaut de remboursement est bas, je pense que ça se veut préventif. Nous voulons éviter d'appliquer des stratégies pendant que ce taux augmente vraiment. Ça présenterait peut-être un problème. Nous les voulons en place avant de devoir nous occuper de ces problèmes. Les États-Unis, j'en suis sûr, auraient bien aimé en être munis avant la crise des prêts hypothécaires à risque. L'idée de prévention concrétisée depuis 2008 par différents gouvernements ayant décidé diverses mesures macroprudentielles est importante.

Mme Carolyn Rogers: Revenons à la première question de M. Sorbara, aujourd'hui, sur l'objet de nos inquiétudes. Je suis une législatrice. On me paie pour que je m'inquiète. Mais mon premier sujet d'inquiétude est que nous continuons de penser que l'histoire est ce qui arrivera demain et que nous baissions la garde. On nous pose souvent cette question. Les banques invoquent souvent leur taux historique de défaut de remboursement pour expliquer pourquoi elles n'ont plus besoin de détenir autant de capitaux ou d'être prudentes. Nous répondons toujours que le taux de défaut de remboursement, c'est du passé et que nous devons regarder devant. Voilà notre formule pour la gestion des risques et nos réserves de capitaux.

Le président: Merci à vous tous.

Monsieur Whalen, soyez le bienvenu au Comité.

M. Nick Whalen (St. John's-Est, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

Je remercie chacun de vous d'être ici. Les Canadiens se fient à leurs institutions pour leur donner confiance dans le fonctionnement efficace des marchés, et nous, les parlementaires et les décideurs, nous nous fions à votre témoignage pour nous conforter dans l'idée que nos stratégies contribueront à améliorer l'économie et non le contraire.

Quand M. Sorbara vous a demandé quel était le principal risque, je n'étais pas tout à fait d'accord avec certaines réponses. J'espère que vous pourrez me convaincre que je m'inquiétais à ce sujet pour rien.

Mon inquiétude, c'est le vieillissement des baby-boomers. Ils ont mis plus de temps à rembourser leurs emprunts hypothécaires, parfois inversés, ce qui a limité l'offre sur le marché de l'habitation et poussé vers le haut le prix des maisons. Ensuite, bien sûr, comme ils transmettent tous des niveaux plus élevés d'endettement à cause de leur maison, ils vont répercuter toute la force de cette demande sur le marché très rapidement, sur vingt ans, à compter de très bientôt.

Les Canadiens de 20 ans et moins sont 7,9 millions; ceux de 50 à 70 ans, 9,64 millions. On constatera cet excédent de l'offre à mesure que ces vieux déménageront et que la nouvelle génération qui répondra à cette offre ne sera pas assez nombreuse, et je laisse de côté un instant l'effet de l'immigration. Ce nouveau problème intergénérationnel est que ces hypothèques ou que ces maisons qui viennent alimenter l'offre correspondent à un endettement élevé, qui n'est pas le même que celui des générations antérieures.

Monsieur Leduc, vos modèles d'analyse des effets d'un tel choc qui vous disent que les facteurs internes de protection du système financier canadien suffiraient à la tâche, répondent à votre crainte première: chômage accompagné d'endettement accru puis augmentation des taux d'intérêt.

Pouvez-vous me rassurer en me disant que vous avez analysé la situation que je viens de présenter et que c'est un risque qui n'est pas supérieur à celui que vous avez exposé, que vos modèles ont pris en considération mes craintes?

● (1700)

M. Sylvain Leduc: Je ne sais pas trop si notre modèle a exactement tenu compte de vos inquiétudes, mais nos tests de la résistance des systèmes financiers aux chocs, fondés sur des scénarios pessimistes, sont vraiment puissants. Ces chocs sont peut-être peu probables, mais ils auraient des effets considérables s'ils devaient se réaliser. Je dois honnêtement vous dire, au sujet des emprunts hypothécaires inversés, que je ne connais pas beaucoup l'effet qu'ils auraient sur l'offre.

M. Nick Whalen: Vous n'avez pas modélisé mes craintes à l'égard d'une augmentation de 5 %... d'une modification de 5 % dans la population et tous les...

M. Sylvain Leduc: Pas la composition démographique, mais nous avons modélisé une augmentation notable des taux hypothécaires, disons des primes de terme et du taux de chômage, ce genre de facteurs.

M. Nick Whalen: Croyez-vous que votre institution possède les données intergénérationnelles? On n'en parle jamais. Lorsque nous abordons ces chiffres importants que sont, par exemple, le ratio de la dette au revenu, c'est toujours rapporté à l'ensemble de la population, mais, bien sûr, il varie beaucoup pendant la vie des citoyens.

Avez-vous ce ratio pour toutes les tranches de cinq ans de la population? Avez-vous constaté un problème ou des anomalies dans cette cohorte qui va partir à la retraite ou qui vient de le faire et qui est sensiblement plus endettée que d'habitude? Devrions-nous nous en soucier dans notre étude sur le logement?

M. Don Coletti: Nous avons des données, effectivement, centrées sur ce phénomène. Nous pensons que ces facteurs démographiques se manifestent plus graduellement, à plus long terme. Vos questions sont vraiment intéressantes. Dans les scénarios de la résistance des systèmes financiers, qui nous occupent, des phénomènes plus rapides peuvent survenir dans les prochaines années, brusquement, comme un gros changement, une augmentation importante du taux de chômage, ce genre de chose.

Nous avons donc ces données. Je devrai m'informer avant de vous les communiquer. Mais elles n'ont pas servi dans nos scénarios, parce que nous ne croyons pas que ça se produira d'ici quatre ou cinq ans.

M. Nick Whalen: Pour moi, le marché de l'habitation, c'est générationnel, un investissement pour une génération. L'acheteur espère élever sa famille dans la maison qu'il achète, puis d'emménager, peut-être, dans moins grand à la retraite. Sur cet aspect du marché, que pense votre groupe de ma question? Et si vous n'avez pas tenu compte du changement complet du marché canadien de l'habitation d'ici 20 ans à cause du départ à la retraite et de la mort des baby-boomers, je voudrais savoir ce que vous en pensez, parce que c'est ce qui trouble mon sommeil.

Merci.

Le président: Monsieur Laurence.

M. Michel Laurence: À la SCHL, nous avons fait des projections démographiques à long terme. Elles se fondent sur les données du recensement.

Nous examinons l'évolution des cohortes au fil du temps et celle de leur demande de logements. Je me rappelle que, jusqu'en 2020 ou 2030, cette demande continue d'augmenter. Même si la population vieillit, le nombre d'unités continue d'augmenter, grâce, notamment, à l'immigration, qui ne faiblit pas. Elle compense. Elle contribue à la demande.

M. Nick Whalen: Merci, monsieur Laurence.

Petite question complémentaire: dans beaucoup de régions du pays, l'immigration nette est soit nulle ou négative. Dans notre politique du logement à long terme, devrions-nous distinguer les marchés en croissance du fait de l'immigration et les marchés en contraction du fait d'une immigration qui diminue ou faute d'immigration nette ou ceux où le solde migratoire est nul et cesser de considérer le Canada comme un marché homogène, à cause de ce facteur plus prononcé?

● (1705)

M. Michel Laurence: Nous avons commencé à faire cette distinction à l'échelle provinciale et même entre les grands centres et les régions rurales. Dans la région de l'Atlantique, par exemple, nos estimations ou projections montrent que les grands centres comme Halifax continuent de croître, mais pas les régions rurales. Un flux de population alimente les grands centres, et il continue de croître. C'est un phénomène, mais nous continuerons de le surveiller dans d'autres centres.

Le président: Merci.

La parole est à M. Caron. Ensuite ce sera M. Sorbara. Enfin, quelqu'un du Parti conservateur.

Monsieur Caron, vous disposez de cinq minutes.

[Français]

M. Guy Caron: Merci.

J'aimerais revenir sur quelques éléments qui ont été mentionnés jusqu'ici, entre autres par M. Liepert, et aborder également la question de la démographie.

Les mesures annoncées et prises par le ministère des Finances touchent généralement la demande. On essaie de diminuer la demande, dont l'accroissement est causé par des facteurs x , y et z . Bien souvent, c'est indépendant de notre volonté ou de celle du gouvernement fédéral.

Le problème, c'est qu'en voulant toucher la demande, on touche aussi l'offre. On a parlé du nombre de mises en chantier. Au Québec, on pense qu'il y aura une diminution d'environ 10 % l'an prochain à ce chapitre, en grande partie en raison des mesures qui ont été prises par le gouvernement fédéral. En plus de cela, il y a l'aspect démographique. Il y aura de plus en plus de mises en vente de maisons et, par conséquent, il n'y aura pas besoin de nouvelles mises en chantier.

De quelle manière le gouvernement fédéral peut-il avoir, si tant est qu'il le peut, un réel effet sur la demande, particulièrement dans un contexte où la situation est différente d'une province à l'autre?

Cela m'amène à une deuxième question, que je vais poser en même temps. Comme députés fédéraux, nous aimons beaucoup donner du pouvoir au gouvernement fédéral. Cependant, n'y aurait-il pas moyen de donner davantage de pouvoir aux gouvernements provinciaux, étant donné que la réalité des provinces, ou à tout le moins celle des régions, est différente?

Les mesures qui sont prises par le gouvernement fédéral peuvent être positives pour certains secteurs et extrêmement négatives pour d'autres. Pourquoi le gouvernement fédéral ne pourrait-il pas encourager les provinces et même les aider à faire face à des réalités qui leur sont particulières?

Je lance la question à quiconque veut y répondre, mais je m'adresse particulièrement aux représentants de la Banque du Canada ou de la SCHL.

En fait, la première question est de savoir s'il y a moyen de changer la demande sans altérer l'offre, sinon les deux mesures risquent de s'annuler. La deuxième question vise à savoir s'il serait souhaitable que le gouvernement fédéral, au lieu d'agir directement dans le marché, vienne plutôt en aide aux provinces afin qu'elles puissent agir dans leur marché respectif.

M. Sylvain Leduc: Les deux mesures sont intimement liées, d'une certaine façon. J'ai l'impression que cela dépend un peu de la vitesse à laquelle peuvent se faire les mises en chantier. Il y a un temps de réaction qui peut faire en sorte, à court terme, de toucher davantage la demande que l'offre. Naturellement, dans des endroits comme Vancouver et Toronto, il y a peut-être plus de contraintes et de délais administratifs en ce qui concerne les mises en chantier. Il n'y a pas seulement des contraintes physiques, mais également des délais administratifs liés à l'approbation des différents plans qui peuvent jouer.

Ainsi, à court terme, les mesures pourraient avoir un plus grand effet sur la demande que sur l'offre. Naturellement, à long terme, les deux vont interagir. Il y aura des anticipations quant aux prix, ce qui aura aussi un effet sur l'offre, mais à court terme, dans certains marchés à tout le moins, il y aura probablement un plus grand effet sur la demande que sur l'offre, étant donné les délais requis pour approuver les plans.

M. Michel Laurence: Selon nos analyses, la demande pourrait être touchée dans plusieurs centres. Or l'offre ne suit pas aussi rapidement à Vancouver ou à Toronto que dans d'autres centres. Nous observons cela. L'idée est de tenir une discussion sur la façon d'aider l'offre à réagir à la demande. Il s'agit donc de faire une analyse comparative entre diverses municipalités et de déterminer où les choses vont bien et où elles vont moins bien.

Dans cette veine, l'Institut Fraser a produit une analyse qui examine les paramètres de la réglementation dans divers centres en vue de démontrer que la situation est meilleure dans certains centres que dans d'autres. Il s'agit donc de partager ces connaissances et d'améliorer la capacité de l'offre à réagir à la demande, un peu partout.

• (1710)

M. Guy Caron: Dans le cas précis du marché de Vancouver, on a vu une diminution de la demande en raison de deux mesures: celle du gouvernement fédéral visant à imposer des contraintes en matière d'accès à la propriété ainsi que celle du gouvernement provincial visant à imposer une taxe de vente aux acheteurs étrangers.

Est-il possible de dissocier les effets de ces mesures, de façon à déterminer à quel point c'est l'augmentation de la taxe de vente ou la

mesure du gouvernement fédéral qui a joué un rôle positif dans l'atteinte des résultats désirés? A-t-on tenté de le faire?

M. Sylvain Leduc: Sans données temporelles, c'est très difficile à faire. Cela pourrait être modélisé, mais il faudrait voir si le modèle est vraiment bon et s'il peut bien suivre les données. Naturellement, c'est toujours un peu plus difficile à faire avec les données financières, dans le contexte économique. D'un point de vue empirique, j'ai l'impression que ce serait très difficile à faire. Cependant, les modèles plus théoriques que nous avons pourraient nous donner un aperçu.

M. Guy Caron: D'accord.

J'en comprends que c'est votre avis également.

Merci.

[Traduction]

Le président: Avez-vous terminé, Guy?

Monsieur Sorbara.

M. Francesco Sorbara: Merci, monsieur le président.

J'ai quelques observations complémentaires. Dans le marché actuel de l'habitation au Canada, on peut vraiment se réjouir qu'environ 40 % des propriétaires n'aient pas d'hypothèque. La dernière fois que j'ai vérifié, le taux était de 37 % dans ma circonscription.

Autre facteur réconfortant: les frais d'intérêts sont déductibles du revenu imposable, comme aux États-Unis, ce qui encourage les Canadiens à rembourser le plus rapidement possible l'emprunt hypothécaire.

Autre bonne nouvelle pour le Canada, environ 100 000 nouveaux arrivants veulent vivre, travailler, étudier et élever une famille dans la conurbation de Toronto. Le problème est que le marché de l'habitation est déséquilibré, l'offre de nouvelles maisons prend beaucoup de temps à arriver sur le marché, soit en raison des règlements municipaux ou des problèmes de zonage dont la province s'est déchargée sur les municipalités.

Sur le plan démographique, la croissance du marché est favorisée par l'arrivée de nombreux nouveaux acheteurs, immigrants ou simplement arrivants de différentes régions du Canada. Nous avons mis en place de nouvelles mesures.

Si vous voulez revenir jusqu'en 2008 ou seulement parler de la situation actuelle, les mesures qui viennent d'être prises, qu'entreprenez-vous, anecdotiquement, pour les consommateurs? Qu'entreprenez-vous sur le choix, la concurrence et, de mon point de vue, la liquidité du marché hypothécaire canadien? Je pense qu'il faut tenir compte de ces facteurs. La Banque du Canada prévoit que le bâtiment aura un effet négatif sur la croissance du PIB de 0,3 % l'année prochaine. Le risque, à cet égard, peut être minime.

Je suis curieux de savoir si vous avez des témoignages anecdotiques ou des données sur l'évolution du marché de l'habitation. Si vous voulez revenir aux 15 modifications ou simplement à celles qui datent d'octobre, qu'est-ce que chacune de vos organisations a vu à ce sujet?

Merci.

Le président: Madame Rogers.

Mme Carolyn Rogers: Est-ce que votre question porte précisément sur la disponibilité de fonds pour les hypothèques lorsque vous parlez de liquidité?

M. Francesco Sorbara: Oui, la liquidité et la disponibilité des fonds.

Mme Carolyn Rogers: Je n'ai pas de données particulières sur la liquidité de chaque institution. À la banque et au Bureau du surintendant des institutions financières, le BSIF, nous surveillons notamment la proportion de prêts hypothécaires sécurisés par notre entremise, soit que les octroyeurs des hypothèques les gardent dans leur bilan et que, en conséquence, ils soient encouragés à gérer le risque à long terme au lieu de les avoir cédées sur le marché de la titrisation. Comme vous le savez, ça s'est révélé, rétrospectivement, l'une des causes de la crise du logement aux États-Unis.

Je pense que c'est ce qu'a fait observer M. Albas et ce sur quoi portait sa question sur la différence entre les entreprises de crédit hypothécaire et les banques et sur qui a accès aux différentes formes de financement ou de liquidité pour financer désormais les emprunts hypothécaires.

Je l'ignore, mais Sylvain a peut-être des renseignements précis à ce sujet.

• (1715)

M. Sylvain Leduc: Je n'ai pas beaucoup de renseignements à ajouter sur la liquidité, ici ou d'après ce que nous avons entendu sur le terrain.

M. Francesco Sorbara: Y a-t-il d'autres observations ou réactions sur l'activité du marché de l'habitation?

Le président: Puis-je intervenir un moment, Francesco?

M. Caron a posé une question qui laissait entendre la possibilité d'un recul du marché de l'habitation ou de la construction d'habitations au Québec, du fait de ces décisions.

Je sais qu'une grande partie de votre travail porte sur la stabilité des marchés financiers, les seuils d'endettement et ainsi de suite, mais quelqu'un peut-il nous informer concrètement sur la façon dont ces décisions touchent l'industrie de la construction d'habitations? Cette industrie est un moteur économique important.

Ensuite, je continue de m'interroger sur le fait que beaucoup de ces décisions concernent le secteur du prêt hypothécaire assuré. Quel est leur effet dans celui du prêt hypothécaire non assuré et sur la capacité de la clientèle de ce secteur de financer l'achat d'une maison?

Quelqu'un peut-il répondre?

M. Sylvain Leduc: Pour répondre à la première question, sur les effets sur la construction, et ainsi de suite, nous avons notamment examiné l'effet de différentes mesures comme l'augmentation de l'acompte à verser à l'achat d'une maison. Nous examinons ensuite ce que la revente ferait aux environs de la période de mise en oeuvre, qu'il y ait eu baisse et de combien, pour essayer d'en dégager une moyenne. Ces mesures sont très difficilement précises, simplement parce que nous disposons de peu de données. Ensuite, nous procédons cas par cas et faisons une étude de cas de la revente après la mise en oeuvre de certaines mesures ou après l'investissement dans la construction résidentielle et ainsi de suite, pour au moins cerner l'ordre de grandeur. Notre estimation est en partie façonnée par ces types d'analyses.

Le président: Qu'en est-il des marchés des prêts hypothécaires assurés et non assurés?

M. Sylvain Leduc: Nous craignons que ces mesures ne poussent les consommateurs vers le marché des prêts hypothécaires non assurés. C'est vraiment dans notre mire.

Le président: Avez-vous décelé quelque chose jusqu'ici? Vous surveillez la chose de près.

M. Sylvain Leduc: Pas tout à fait. Par exemple, sur les prêts conjoints, on a entendu parler de la possibilité d'en obtenir d'un établissement non assujéti aux règlements fédéraux. Le problème est que nous possédons des données du deuxième trimestre de 2016, mais nous n'avons pas... Nous savons que ça représente très peu. C'est peut-être en augmentation, mais nous ne possédons pas les données qui le montrent. Il y a donc un décalage important entre ce qui se passe aujourd'hui et les données. Voilà pourquoi je dis que c'est dans notre mire.

Le président: D'accord. Merci.

Monsieur Sorbara, avez-vous une dernière question?

M. Francesco Sorbara: Une petite seulement ou, plutôt, une observation sur, précisément, le BSIF. Je suis très heureux du travail réalisé sur la ligne directrice B-20 et l'exposé du surintendant. Pour revenir à l'observation de mon collègue Grewal sur la vérification des antécédents professionnels et les garanties, le BSIF a régionalisé sa démarche pour les révéler. Elle n'a pas été nationale. Elle a été régionale en ce qui concerne les besoins en capital et ainsi de suite. J'ai lu les articles. Je tiens à les louer, non pas que les autres institutions aient procédé différemment, mais, à ce niveau, j'étais heureux de voir que, parce que je pense qu'il y a un problème, ça peut venir de ce côté en ce qui concerne la vérification des antécédents professionnels, celle des revenus et celle, encore, des garanties.

• (1720)

Le président: D'accord.

Passons à M. Albas pour la dernière série de questions.

M. Dan Albas: Merci, monsieur le président. Nous avons ici réuni tellement de puissance cérébrale que j'ai été un peu déçu que nous ayons ignoré que l'agent immobilier était tenu de signaler toute opération mettant en jeu plus de 10 000 \$ liquides et que le CANAFE était l'organisation de surveillance. Si ça intéresse des membres, nous pourrions peut-être demander au CANAFE ce qu'il fait des données. Bien sûr, il est plus à l'affût du crime organisé ou du terrorisme, mais j'ignore si ces renseignements parviennent aux différents décideurs. Je voudrais bien le savoir.

Vous avez dit quelque chose d'intéressant sur les prêts conjoints. C'était exactement que vous ne vérifiez pas toujours si l'argent de l'acompte provient d'un tiers ni l'identité de ce tiers. Est-ce que je vous paraphrase fidèlement?

M. Sylvain Leduc: Seulement l'idée qu'on obtient un autre emprunt pour financer le versement initial.

M. Dan Albas: Oh, d'accord. Veuillez m'excuser. Je vous remercie de l'information.

Ma province, la Colombie-Britannique, a annoncé l'adoption d'une nouvelle politique visant les accédants à la propriété. Dans le cadre de votre modèle, faites-vous un suivi lorsque les prêts consentis par la province sont accordés aux accédants?

M. Sylvain Leduc: Encore une fois, je crois que ce que nous avons dit à ce sujet, c'est que de nombreux facteurs font en sorte que les prix restent élevés. Une chose qui nous inquiète, un peu comme la SCHL, c'est que le fait d'accorder ces prêts entraîne une augmentation des prix des maisons. Il n'est pas sûr que cela soit vraiment avantageux pour les gens que nous essayons d'intégrer au marché. Nous devons seulement nous assurer qu'ils ne vont pas trop vite. Nous voulons que la qualité des hypothèques...

M. Dan Albas: Lorsque la province décide d'instaurer une taxe sur les ventes d'immeubles résidentiels aux acheteurs étrangers qui, en théorie, donne le pouvoir à la Ville de Vancouver, par sa charte, d'imposer cela à un ressortissant étranger, et que, tout à coup, le ministère des Finances établit de nouvelles règles et pourrait, comme le pensaient des gens, provoquer un énorme choc, cela ne signifie-t-il pas que nous allons trop vite? Or, je m'écarte du sujet.

Monsieur le président, il y a eu des discussions au sujet de préoccupations par rapport à la dette à la consommation. Je sais que, et bien des publicités m'étonnent, certaines personnes achètent des véhicules très dispendieux et ont des arrangements de paiement à très long terme. C'est préoccupant, mais nous avons aussi, ici à Ottawa, un gouvernement qui ajoute des charges sociales et des taxes sur le carbone et qui rend plus difficile pour les gens l'achat d'une maison, qui peut leur permettre, en fait, d'épargner sous la forme de la constitution d'un avoir. Nous savons tous que nos maisons sont notre plus grande source à cet égard.

Je trouve intéressant que vous soyez tous préoccupés par la dette à la consommation et par la capacité des gens de payer une hypothèque. Je suppose que cela nous ramène à votre point, soit que vous ne donnez qu'une partie des conseils à la personne qui prend les décisions. C'est seulement que je trouve sidérant parfois que nous critiquions ce que font des municipalités, des provinces ou des territoires alors que nous faisons souvent les mêmes choses.

Quoi qu'il en soit, notre discussion est très utile, du moins en ce qui me concerne.

Je souhaite revenir sur la question des hypothèques. Nous en avons déjà parlé un peu. J'ai dit que je m'inquiétais à propos de la compétitivité du secteur, en particulier concernant ce que proposent les prêteurs uniques. Je vais lire quelque chose, et j'aimerais obtenir vos observations, madame, et peut-être celles d'autres personnes parmi vous.

Le gouvernement fédéral garantit à 100 % les obligations d'assurance hypothécaire de la SCHL, une démarche unique par rapport à d'autres pays. Un programme de partage des risques avec les prêteurs augmenterait les risques liés au financement des hypothèques et le capital requis pour les prêteurs. Encore une fois, bien que les banques soient suffisamment capitalisées, ce n'est pas le cas des petits prêteurs et, par conséquent, il faudrait augmenter les taux des prêts hypothécaires pour compenser des risques supplémentaires, ce qui entraînerait une hausse des coûts pour les consommateurs. De plus, à mesure que les prêteurs uniques qui ne sont pas capables de réunir assez de capitaux cesseront leurs activités ou fusionneront avec d'autres pour demeurer dans le marché, il y aura moins de concurrence parmi les prêteurs, ce qui entraînera une hausse des taux et des coûts pour les emprunteurs...

Du côté du consommateur, encore une fois, la conséquence directe, ce serait que le logement devienne moins abordable plutôt que plus abordable. À notre avis, ce n'est pas nécessaire étant donné que le taux de défaut est faible, soit environ 0,28 %, et que la SCHL a plus de réserves qu'il n'en faut pour couvrir les prêts hypothécaires en cours dans le cas improbable d'une hausse importante des défauts de paiement.

À mon avis, cela semble indiquer que si nous poursuivons dans cette voie, des Canadiens ne pourront pas opter pour le refinancement. Ils seront consternés de le constater. Le marché deviendra beaucoup moins concurrentiel et les prix augmenteront globalement. N'est-ce pas à l'opposé de ce que nous souhaitons? Pouvez-vous m'expliquer le côté positif de cette politique?

●(1725)

Le président: Concernant la citation, Dan, voulez-vous nous dire quelle est la source?

M. Dan Albas: Oui. Encore une fois, monsieur, c'est tiré du mémoire du président des Centres hypothécaires Dominion, Gary Mauris. Il s'agit d'un tiers. Cependant, je crois que c'est un excellent point. J'aimerais savoir si tout ce que nous faisons, c'est non seulement compliquer la vie des consommateurs, mais aussi nuire à la compétitivité dans le marché. Franchement, nous avons un système stable, mais stabilité ne signifie pas compétitivité.

Le président: D'accord. Merci, monsieur Albas.

Je crois que vous êtes prête à intervenir, madame Rogers.

Mme Carolyn Rogers: J'aurais pu deviner quelle était la source. Je crois que si j'ai bien compris la première partie, l'auteur parle d'un scénario où il y aurait une politique de partage des risques avec les prêteurs, n'est-ce pas?

M. Dan Albas: Oui.

Mme Carolyn Rogers: Je dirais tout d'abord que le partage des risques avec les prêteurs est un concept qui fait l'objet de consultations à l'heure actuelle. Dans ce cas-ci, M. Mauris prévoit quel serait le prix si un programme de partage des risques avec les prêteurs était établi, et je ne crois pas que ce soit acquis à ce moment-ci.

M. Dan Albas: D'accord, mais n'est-ce pas...? Nous en avons parlé un peu plus tôt, c'est-à-dire du fait que les gens ne seront pas en mesure d'opter pour le refinancement, ce qui entraînera une augmentation similaire.

Mme Carolyn Rogers: Oui, et je ne suis pas d'accord. Je serais ravie d'en parler en privé pour comprendre comment il fait le lien entre la capacité de refinancer et les changements apportés récemment, car je ne comprends pas comment il établit ce lien.

Or, en ce qui concerne le partage des risques avec les prêteurs qui, d'après ce que je comprends...

M. Dan Albas: D'accord. Nous ne devrions peut-être pas parler de cela, mais j'aimerais seulement que nous parlions un peu plus de ce dont il a été question au départ. Les gens seront surpris de savoir qu'ils ne peuvent pas recourir au même courtier et avoir un refinancement du même prêteur à un moment particulier. Cela les encouragera à aller voir des prêteurs traditionnels, car ils ont les capitaux qu'il faut pour respecter ces règles.

Le président: Nous vous accorderons une minute pour répondre, madame Rogers, car nous devons terminer là-dessus, à moins que quelqu'un d'autre souhaite vous poser une autre question.

Allez-y.

Mme Carolyn Rogers: Il appartient aux prêteurs de prendre des décisions relatives aux prix. Nous n'établissons pas les prix. Nous établissons les besoins en capital, et si les prêteurs et les assureurs choisissent de les faire passer aux consommateurs sous la forme d'une hausse des prix, il s'agit d'une décision d'affaires et non d'une décision réglementaire.

Je crois que M. Mauris émet une série d'hypothèses sur la mesure dans laquelle les modèles de partage des risques ou d'autres décisions d'affaires changeront à la suite de ces décisions, et il prévoit des hausses de prix et des conséquences négatives de ces hausses.

Je dirais qu'en ce qui concerne le partage des risques avec les prêteurs, comme le propose le document de consultation actuel, on parle des risques pour l'assureur et le prêteur. Logiquement, les besoins en capital seraient réduits du côté de l'assureur et augmenteraient du côté du prêteur. Pour ce qui est de déterminer si tout serait transféré au consommateur, cela m'étonnerait. L'assureur détiendrait moins de capitaux et le prêteur en détiendrait plus. Les primes d'assurance seraient ajustées à la baisse pour le consommateur. Les taux d'intérêt pourraient être révisés à la hausse. Nous l'ignorons, par contre. C'est là le but de la consultation: réfléchir à tout cela.

M. Dan Albas: Je reviens simplement à ce que nous disions au sujet des gens qui ont une propriété valant plus de 1 million de dollars ou qui ont le refinancement et qui ne seraient pas admissibles dans le cadre des nouvelles règles, et qui, en raison de la hausse des coûts, devront se tourner vers un prêteur traditionnel.

J'ai fini par m'écarter du sujet.

Le président: Je le sais. Merci.

Est-ce qu'un autre témoin voudrait ajouter quelque chose?

D'accord. Sur ce, nous remercions les représentants de la Banque du Canada, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du BSIF. Nous vous remercions de votre témoignage et des réponses que vous avez fournies au Comité.

Avant que nous suspendions la séance pour permettre aux quatre prochains témoins de se préparer, j'aimerais savoir, puisqu'il y a eu des discussions à ce sujet, si les gens sont d'accord. Il y a une initiative citoyenne concernant une vigile sur la Colline du Parlement permettant aux gens d'exprimer leur solidarité envers les collectivités musulmanes du Québec et du Canada, une vigile en hommage aux personnes qui ont été tuées dans la mosquée de Québec. Elle est d'une durée de deux heures. Je sais que des membres du Comité aimeraient y participer.

J'ai une suggestion. Un certain nombre de témoins sont censés témoigner jusqu'à 19 h 30. Accepteriez-vous qu'une fois que nous aurons entendu leur témoignage, nous observions un moment de silence par solidarité avec les gens qui se trouvent sur la Colline du Parlement, plutôt que d'interrompre la réunion? Il s'agit d'une veillée de deux heures.

Accepteriez-vous cela?

• (1730)

M. Ron Liepert: Oui, monsieur le président.

Le président: Cela convient-il à tout le monde?

C'est ce que nous ferons. Après que les témoins auront présenté leur exposé, nous observerons un moment de silence par solidarité avec les gens qui participent à la vigile sur la Colline du Parlement.

Nous suspendons la séance.

• (1730)

(Pause)

• (1740)

Le président: Nous reprenons. Nous poursuivons notre étude sur le marché immobilier et l'accession à la propriété au Canada.

Nous allons entendre tout d'abord les témoins qui représentent l'Association des banquiers canadiens. M. Ciappara représente l'ABC et M. Hogue représente la Banque royale du Canada. C'est M. Ciappara qui commence.

M. Alex Ciappara (directeur, Marché du crédit et Politique économique, Association des banquiers canadiens): Merci beaucoup, monsieur Easter.

Bonsoir tout le monde. Nous tenons à remercier le Comité de nous avoir donné l'occasion de contribuer à son étude sur le marché immobilier et l'accession à la propriété au Canada. L'Association des banquiers canadiens représente 59 banques membres, soit des banques canadiennes ainsi que des filiales et des succursales de banques étrangères exerçant des activités au Canada, et leurs 280 000 employés.

Je suis accompagné aujourd'hui par M. Robert Hogue, économiste principal à la Banque Royale du Canada. Comme vous le savez peut-être, M. Hogue est l'un des principaux experts du marché immobilier canadien.

De prime abord, je dois indiquer que, comme on en a déjà longuement discuté, même aujourd'hui, il n'y a pas un seul marché immobilier au Canada. On retrouve plutôt plusieurs différents marchés à travers le pays, où les prix de l'immobilier sont affectés par une myriade de facteurs relatifs à l'offre et à la demande. Le facteur commun à tous ces marchés est le niveau historiquement bas des taux d'intérêt. Il existe évidemment d'autres facteurs — locaux ceux-ci — tels que l'attrait de la ville ou de la région comme endroit pour vivre et travailler, les règles d'utilisation du sol, les restrictions de zonage, la disponibilité relative de certains types de logements, ainsi que la croissance de la population et des emplois.

Par exemple, à Vancouver et à Toronto, les prix ont augmenté au cours des dernières années, alors que dans les régions productrices de pétrole, il y a eu une baisse du prix de l'immobilier ou une augmentation négligeable. Dans le reste du pays, la hausse du prix du logement a été plus modérée. Par conséquent, l'élaboration de politiques et de règlements en matière de logement doit tenir compte de ces variables qui caractérisent chacun des marchés immobiliers.

Votre comité est au courant des changements apportés par le gouvernement fédéral au marché hypothécaire et au marché du logement ces dernières années. Par exemple, sur le plan des hypothèques assurées, le gouvernement a réduit la période d'amortissement maximale, a augmenté la valeur du versement initial minimal et a introduit des simulations de crise encore plus rigoureuses.

Nous comprenons et nous appuyons l'objectif du gouvernement fédéral de préserver la stabilité des marchés immobiliers à l'échelle du Canada. Étant donné que l'effet de certains de ces changements ne s'est pas encore fait pleinement sentir, nous sommes d'avis qu'il serait prudent d'attendre et d'évaluer les conséquences des récents changements avant d'envisager l'adoption de nouvelles mesures. Les banques canadiennes ont toujours usé de prudence dans leur octroi de prêts hypothécaires. Qui plus est, la grande majorité des Canadiens sont des emprunteurs responsables qui utilisent judicieusement le crédit. Ces réalités sont confirmées par la forte performance des portefeuilles hypothécaires des banques avant, pendant et après la crise financière mondiale.

L'ABC suit de près les statistiques sur les prêts hypothécaires en souffrance, soit les hypothèques dont le versement est en retard de plus de 90 jours. Actuellement, le taux canadien des hypothèques en souffrance se place à 0,28 %, proche du faible taux affiché avant la crise financière mondiale. Au cours de la crise financière, ce taux a atteint les 0,45 % au Canada. À titre de comparaison, le taux des prêts hypothécaires en souffrance aux États-Unis durant la crise financière dépassait 5 %, ce qui représente plus de 11 fois le taux canadien.

Depuis les années 1990, ce taux n'a jamais dépassé les 0,65 % au Canada. En d'autres termes, nous avons eu deux décennies de stabilité, durant des périodes de fort et de faible taux de chômage, de fluctuation des taux d'intérêt et de fluctuation du dollar canadien. Lorsqu'il s'agit de prêts hypothécaires, les banques du Canada affichent une solide feuille de route, ancrée dans des normes de souscription élevées, qui sont devenues plus rigoureuses depuis la crise financière. Les banques suivent les mêmes processus d'évaluation et de souscription, que l'hypothèque soit assurée ou non.

Également, les banques ont de nombreuses exigences pour l'octroi d'un prêt hypothécaire initial, notamment la vérification de l'identité de l'emprunteur, son statut professionnel, son revenu et son historique de crédit. Par ailleurs, au moment de décider de l'octroi du prêt hypothécaire, les banques considèrent comme essentielles la volonté et la capacité dont a fait preuve l'emprunteur pour rembourser ses dettes à temps.

Les banques au Canada effectuent des simulations de crise rigoureuses afin de s'assurer que les emprunteurs seront en mesure de payer leur prêt hypothécaire si les conditions économiques changent. Par exemple, les banques utilisent dans leur évaluation un taux d'intérêt supérieur au taux auquel un emprunteur est admissible, ce qui permet de confirmer sa capacité de paiement si les taux d'intérêt augmentent. Il importe également d'indiquer que le Bureau du surintendant des institutions financières joue un rôle important de supervision des pratiques de souscription des banques.

En conclusion, les banques prennent au sérieux le rôle qu'elles jouent, aux côtés du gouvernement, des organismes de réglementation et des emprunteurs, pour s'assurer que les marchés hypothécaires et immobiliers au Canada demeurent stables et solides.

Encore une fois, je tiens à remercier les membres du Comité de nous avoir donné cette occasion de présenter le point de vue du secteur bancaire sur les marchés immobiliers au Canada. Nous serons heureux de répondre à vos questions.

• (1745)

Le président: Merci beaucoup, monsieur Ciappara.

Nous entendrons maintenant M. Morrison, directeur exécutif de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine.

Je vous souhaite la bienvenue, Jeff.

M. Jeff Morrison (directeur exécutif, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine): Merci, monsieur le président, de me donner l'occasion de prendre la parole aujourd'hui devant le Comité pour parler de l'accession à la propriété au Canada.

Comme vous le savez sans doute, notre association représente les intérêts du secteur canadien du logement social, abordable et sans but lucratif.

Lorsqu'il est question d'abordabilité du logement et d'accès à la propriété, nous sommes bien sûr nombreux à penser en fonction du marché privé. Nous avons été plusieurs à suivre la voie traditionnelle menant à la propriété. Nous avons d'abord eu recours au marché locatif; nous avons épargné en vue d'une mise de fonds sur une première maison; nous avons contracté une hypothèque; nous l'avons refinancée; et, pour les plus chanceux d'entre nous, nous avons remboursé notre hypothèque. Bien que cette voie soit devenue plus cahoteuse en raison d'une hausse du prix des maisons généralement supérieure à l'inflation au cours des dernières années, nous savons que cette façon traditionnelle de faire les choses demeure viable, comme en témoigne le rapport de la SCHL pour le quatrième

trimestre de 2016 qui indique que les ventes du Service Inter-Agences vont excéder celles de 2015.

[Français]

Cependant, je demanderais au Comité d'envisager le parcours d'accession à la propriété selon des points de vue différents et non traditionnels, où le secteur du logement social et sans but lucratif ainsi que l'entreprise sociale joueraient un rôle de premier plan.

C'est que, comme nous le savons tous, le parcours traditionnel menant à la propriété n'est tout simplement pas un scénario possible pour bon nombre de Canadiens. Même économiser la mise de fonds est hors de portée pour beaucoup de Canadiens à faible revenu.

[Traduction]

Il existe au sein du secteur du logement social et sans but lucratif des modèles visant à favoriser l'accès à la propriété. Il y a par exemple le programme Habitat pour l'humanité dans le cadre duquel un engagement à travailler peut servir de mise de fonds. Il y a également des modèles novateurs de logement social qui voient des organisations offrir des programmes de formation en matière financière de même que des incitatifs de contrepartie aux familles qui économisent pour accumuler des fonds en fidéicommis. Les ménages peuvent ensuite se servir des fonds ainsi épargnés pour effectuer un versement initial ou d'autres investissements.

Il y a aussi des modèles comme celui de l'Attainable Homes Calgary Corp., une organisation appartenant à la ville qui permet d'acheter une première maison avec une mise de fonds d'à peine 2 000 \$. Cette organisation travaille avec les constructeurs, les promoteurs, les prêteurs et les autres intervenants afin de réduire les coûts initiaux pouvant entraver l'accès à la propriété. Trillium Housing et Options for Homes sont deux autres exemples de modèles d'entreprise sociale. Ces deux organismes de logement sans but lucratif de Toronto misent sur un modèle de type « Donnez au suivant ». Ils investissent conjointement avec l'acheteur en contractant une seconde hypothèque sur la propriété. Des partenariats avec les fournisseurs locaux permettent de réduire les coûts, aucun versement n'est exigé sur la seconde hypothèque tant que l'unité de logement n'est pas vendue ou louée, et c'est l'augmentation de la valeur marchande qui permet d'éponger cette seconde hypothèque. À Toronto, le modèle Options for Homes a aidé quelque 3 500 ménages à avoir accès à la propriété alors que cela ne leur aurait pas été possible autrement.

[Français]

Alors, que peut faire le gouvernement fédéral pour encourager et promouvoir certains de ces parcours ou modèles non traditionnels d'accession à la propriété et réduire l'iniquité?

En règle générale, nous disons que, dans l'imminente stratégie nationale en matière d'habitation, le gouvernement fédéral doit mettre l'accent sur les besoins des populations les plus vulnérables du Canada afin de mieux combler des lacunes sur le plan de l'équité. Dans notre mémoire afférent à la stratégie nationale en matière d'habitation, nous avons formulé 24 recommandations sur la façon dont le gouvernement fédéral pourrait y parvenir. Je serais heureux de partager un exemplaire de ce mémoire. Toutefois, aux fins du mandat du Comité, comme mesures stratégiques particulières visant à renforcer la capacité du secteur du logement social à encourager l'accession à la propriété, nous suggérons les trois suivantes.

[Traduction]

Premièrement, il faut donner suite à la directive contenue dans la lettre de mandat du premier ministre Trudeau en rendant disponibles à des fins de logement social et sans but lucratif les terres fédérales excédentaires. L'application d'une politique semblable permettrait de réduire considérablement les dépenses en capital des fournisseurs de logement social. Notre association recommande que cette politique soit mise en oeuvre en élargissant considérablement le cadre d'une mesure déjà existante: l'Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans-abri.

Deuxièmement, il convient d'instaurer une initiative de transformation du secteur du logement social qui mettrait à la disposition des fournisseurs de petites quantités de capitaux aux fins de la mise en oeuvre de programmes novateurs comme ceux de Trillium Housing et d'Attainable Homes Calgary. Cette mesure est d'autant plus importante dans le contexte de la fin des accords d'exploitation qui touchent déjà des milliers de fournisseurs de logement social.

Enfin, comme nous avons pu l'entendre dans vos échanges avec les témoins précédents, il faut améliorer les efforts de recherche et de mise en commun des pratiques exemplaires à l'échelle nationale et internationale quant aux interconnexions entre les diverses composantes du spectre du logement. En effectuant des recherches et en diffusant de l'information sur les politiques et les modèles de logement qui fonctionnent bien, nous pouvons faciliter l'accès à la propriété. Dans le mémoire que nous avons présenté aux fins de la Stratégie nationale sur le logement, nous recommandions la création d'un carrefour de recherche sur le logement qui permettrait notamment, suivant le modèle des Instituts de recherche en santé du Canada, de réaliser des recherches de calibre mondial sur les politiques de logement et d'en diffuser les résultats.

• (1750)

Bien des voies peuvent permettre d'avoir accès à la propriété. Si nous voulons une politique du logement qui réponde aux besoins de tous les Canadiens, et pas seulement des plus fortunés d'entre eux, nous devons considérer la situation de façon globale et faire montre de créativité dans notre réflexion de telle sorte que la propriété soit un rêve accessible pour tous les Canadiens. Le secteur du logement social et sans but lucratif est justement là pour faciliter la réalisation de ce rêve.

[Français]

Merci.

[Traduction]

Merci, monsieur le président.

Le président: Merci, Jeff.

Nous allons maintenant entendre les représentants de l'Association canadienne des coopératives financières, MM. Martin et White.

[Français]

M. Christopher White (vice-président, Relations gouvernementales, Association canadienne des coopératives financières): Bonsoir.

L'Association canadienne des coopératives financières est heureuse d'avoir l'occasion de vous faire part de ses observations concernant le marché canadien de l'habitation. Nos commentaires porteront sur les nouvelles mesures réglementaires et sur l'intention du gouvernement de créer un système de partage des risques liés à l'assurance hypothécaire. Les deux points suivants constituent notre message au Comité.

[Traduction]

Un peu comme l'ABC, les coopératives financières croient qu'il serait sage de marquer une pause pour observer les effets de la multitude de nouvelles mesures réglementaires visant le marché du financement résidentiel et de l'assurance hypothécaire. Ces mesures ont créé au cours des dernières années une situation qui oblige les consommateurs et les associations comme la nôtre à prendre du recul pour mieux comprendre les objectifs visés par le gouvernement, et surtout les impacts de ces mesures sur les acheteurs d'une première maison et les résidents des régions rurales et éloignées. Il ne nous semble pas que le gouvernement se soit donné l'occasion de le faire.

L'ACCF n'est pas d'accord avec la proposition du gouvernement en ce qui concerne la création d'un système de partage des risques liés à l'assurance hypothécaire avec les prêteurs. Selon nous, aucune preuve empirique solide ne justifie la création d'un tel système, et les modèles proposés sont susceptibles d'influer négativement sur le prix des hypothèques et l'accès au crédit pour les Canadiens qui achètent une première maison ou qui habitent en région rurale ou éloignée.

Depuis la crise financière, le gouvernement fédéral a annoncé au moins 15 nouvelles mesures concernant le financement hypothécaire afin de rendre les ménages moins vulnérables à l'endettement, de contenir la hausse du prix des habitations et de limiter l'exposition du gouvernement au risque. Avec le temps, cette accumulation de mesures a fait diminuer la proportion des nouvelles hypothèques au Canada. En effet, par rapport au sommet d'environ 13 % enregistré en 2008, ce taux se situe maintenant autour des 6 %.

Les nouvelles conditions concernant la souscription d'une hypothèque assurée à ratio élevé ou à ratio faible commencent à peine à atteindre toutes les dimensions du marché. Certains observateurs, dont l'ACCF, croient qu'elles en feront considérablement ralentir l'activité.

[Français]

Selon une enquête que nous avons réalisée auprès des coopératives financières, si les règles annoncées à la fin de 2016 étaient entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016, la quantité de nouvelles hypothèques à ratio élevé aurait diminué en moyenne de presque 37 % l'année dernière.

[Traduction]

C'est dans la région des basses terres continentales de la Colombie-Britannique que ces mesures ont le plus de répercussions. Le taux potentiel de refus pour les demandes d'hypothèques à ratio élevé se situe entre 35 % et 69,5 %, selon la coopérative de crédit. Le deuxième endroit le plus touché serait la région du Grand Toronto où le taux potentiel de refus des demandes d'hypothèques à ratio élevé va de 22 à 50,7 %. Pour ce qui est de l'Alberta, les données indiquent des taux de 13 à 46,4 %.

Selon notre enquête, presque 20 % des gens qui ont acheté une première maison en 2016 auraient essuyé un refus.

Nous croyons aussi que d'importantes diminutions surviendront dans les régions rurales et éloignées du Canada. Selon nos données sur l'année 2016, le resserrement des exigences concernant l'assurance d'une hypothèque à ratio faible vendue par le prêteur aurait rendu ce produit inaccessible à presque 50 % des emprunteurs admissibles. Les coopératives financières assurent souvent les hypothèques à ratio faible de leurs membres qui habitent en région rurale ou éloignée pour se donner une protection supplémentaire au cas où l'habitation serait difficile à revendre en raison de l'illiquidité du marché. On peut donc croire qu'il deviendra plus difficile et plus coûteux de souscrire une hypothèque dans ces régions.

Gardons à l'esprit qu'il s'agit d'estimations fondées sur les données des coopératives financières pour 2016. Il est bien sûr possible que certaines personnes reportent l'achat de leur maison, en achètent une plus petite ou fassent un plus gros emprunt à la « banque parentale » pour effectuer leur mise de fonds. Cela dit, nous croyons que les effets des mesures sur le marché seront bien visibles au printemps, lorsque commencera la saison des achats, que ce soit en ville ou à la campagne, et que la croissance soit forte ou modérée.

Le resserrement des règles d'admissibilité à l'assurance hypothécaire a aussi un effet sur l'équilibre concurrentiel dans le secteur financier. Les nouvelles règles d'admissibilité ont fait diminuer le nombre d'hypothèques pouvant être assurées. Or, les hypothèques assurées sont titrisables. C'est une situation préoccupante pour les coopératives financières, car la titrisation d'hypothèques est l'un des moyens qu'elles emploient pour augmenter leur capital partout au pays.

Maintenant que cette option se trouve très limitée, les coopératives devront s'en remettre aux dépôts et aux bénéficiaires non répartis pour faire croître leurs opérations. Pendant ce temps, les grandes banques peuvent accéder à des capitaux par des moyens dont ne disposent pas les caisses vu leur structure coopérative. Les nouvelles règles ont donc malencontreusement procuré un avantage concurrentiel aux banques, lesquelles dominent déjà le marché.

Dans notre dialogue constant avec le ministère des Finances au sujet des politiques — et j'en profite pour vous féliciter de votre nomination à titre de secrétaire parlementaire — nous avons proposé au gouvernement fédéral de marquer une pause afin d'évaluer les effets que les précédentes mesures ont eus sur le marché. Aujourd'hui, nous recommandons encore une fois au gouvernement de procéder à cette évaluation. Dans une perspective stratégique, les dirigeants gouvernementaux devraient se demander si les effets qui touchent les acheteurs d'une première maison, les régions rurales et éloignées ainsi que l'équilibre concurrentiel du secteur financier sont nécessaires, souhaitables et appropriés.

● (1755)

L'ACCF serait heureuse de participer à cette réflexion.

[Français]

À la fin du mois d'octobre 2016, le ministre des Finances a annoncé qu'il consulterait les Canadiens et les acteurs concernés au sujet de la mise en place d'un système de partage des risques liés à l'assurance hypothécaire. Il a proposé quelques modèles qui constituent une rupture considérable par rapport aux pratiques actuellement en vigueur au Canada.

[Traduction]

En ce moment, beaucoup de prêteurs sous réglementation doivent transférer les risques liés aux hypothèques à des assureurs de prêts hypothécaires et, indirectement, au gouvernement fédéral qui garantit les obligations de ces assureurs. Les emprunteurs doivent payer une prime pour avoir droit à cette garantie générale, et les prêteurs ont aussi l'option de transférer les risques à d'autres prêteurs hypothécaires qu'ils choisissent d'assurer. Dans ce scénario, les prêteurs paient une prime sur ces hypothèques. Il importe de mentionner que les réclamations d'assurance des prêteurs peuvent être refusées si ceux-ci ne répondent pas aux normes de souscription définies par les assureurs de prêts hypothécaires et le gouvernement.

Selon les modèles de partage des risques proposés, les prêteurs s'exposeraient à davantage de pertes en cas de défaut de paiement et rendraient une partie de leur capital disponible pour éponger ces pertes. De plus, ils seraient exposés à des pertes sur prêt autant dans

une situation de perte normale que dans un événement de perte extrême. Les décideurs qui ont conçu cette politique croient que la perspective d'avoir à éponger les pertes encouragera les prêteurs à adopter des pratiques de gestion des risques plus responsables, ce qui mènerait à un resserrement des conditions de prêt.

L'ACCF comprend le raisonnement théorique du gouvernement en ce qui a trait au partage des risques, mais croit qu'aucun argument empirique solide ne le justifie. En clair, le raisonnement qui soutient la proposition du gouvernement suppose qu'il y a en ce moment certains avantages à consentir des prêts risqués étant donné que les prêteurs peuvent recourir à l'assurance hypothécaire pour se délester des risques liés aux prêts.

Le gouvernement n'a toutefois présenté aucune preuve indiquant que des prêteurs procèdent de la sorte. En fait, les données de la SCHL nous apprennent que très peu d'hypothèques assurées sont en souffrance. Entre 2010 et 2015, le taux moyen de prêts en souffrance depuis 90 jours était ainsi de 0,36 %. Au 30 septembre 2016, le taux de prêts en souffrance des hypothèques titrisées dans le cadre du Programme des titres hypothécaires de la SCHL était de 0,2 % pour les institutions à charte fédérale et de 0,13 % pour les institutions à charte provinciale, dont font partie les coopératives financières. À voir ces données, on peut difficilement penser que les prêteurs canadiens manquent de rigueur en ce qui concerne les hypothèques assurées. L'absence de données justificatives devrait donc suffire à convaincre le gouvernement fédéral d'attendre avant d'adopter l'un de ses modèles de partage des risques, d'autant que certaines autres questions doivent être prises en compte.

Nous vous avons fait part aujourd'hui de nos préoccupations en ce qui concerne les acheteurs d'une première maison et les personnes qui vivent en région rurale ou éloignée relativement au crédit hypothécaire. À notre avis, le partage des risques créerait de nouveaux obstacles pour ces consommateurs. Pour s'adapter, les prêteurs devront augmenter leurs réserves de capital en prévision des pertes qu'ils auront à couvrir, ce qui entraînera une diminution du nombre de prêts et une hausse des coûts pour les emprunteurs dont le profil ou la situation géographique sont perçus comme des risques additionnels, mais qui doivent néanmoins contracter une hypothèque. Il se peut aussi que les assureurs se mettent à ajuster davantage les primes en fonction de leur évaluation des risques propres aux divers marchés et de la concentration du risque que les emprunteurs partageront maintenant avec eux. Cela risquerait de faire augmenter encore davantage le prix des hypothèques dans les régions rurales ou éloignées et de nuire aux petits prêteurs locaux.

● (1800)

[Français]

Bien sûr, les coopératives financières sont particulièrement préoccupées par ces questions, étant donné qu'elles offrent beaucoup de services dans les régions rurales et que ce sont leurs membres qui ressentiront les effets des mesures en question.

[Traduction]

Merci pour le temps que vous nous avez consacré.

[Français]

Nous serons heureux de répondre à vos questions.

[Traduction]

Le président: Merci beaucoup, Chris.

Nous passons à MM. Levings et Macdonell de Genworth Canada.

M. Stuart Levings (président et chef de la direction, Genworth Canada): Merci, monsieur le président, et bonsoir à tous.

Genworth Canada est le plus important assureur privé d'hypothèques au pays. Avec une part de marché d'environ 30 %, nous sommes les principaux concurrents de la SCHL. L'assurance que nous offrons permet de rembourser les prêteurs pour les pertes encourues lorsque les acheteurs d'une maison sont en défaut de paiement. L'assurance hypothécaire est obligatoire pour les acheteurs dont la mise de fonds est inférieure à 20 %. Nous offrons donc principalement nos services aux acheteurs d'une première maison.

Grâce aux assureurs qui assument les risques liés aux défauts de paiement, les prêteurs peuvent offrir en toute confiance des taux d'intérêt concurrentiels aux premiers acheteurs, et ce, dans toutes les régions du Canada et quel que soit le cycle économique en cours. Nous sommes bien pourvus en capitaux, assujettis à une réglementation stricte et très expérimentés dans la gestion des risques associés aux hypothèques.

Pour ce qui est des modifications apportées aux règles hypothécaires, je vais vous entretenir aujourd'hui de deux principaux points.

Premièrement, au cours des dernières années, le gouvernement a apporté dans le secteur des hypothèques assurées de nombreux changements dont certains auront des répercussions qui n'ont pas encore été ressenties. Pour éviter de dépasser un éventuel seuil critique, il est essentiel que nous marquions une pause pour évaluer l'impact cumulatif des changements déjà apportés avant d'en envisager d'autres, y compris la proposition actuelle visant le partage des risques.

Deuxièmement, les changements apportés jusqu'ici ont ciblé dans une large mesure les éventuels acheteurs d'une première maison, leur rendant plus difficile l'accès à la propriété. L'achat d'une maison et la possibilité d'accumuler des avoirs au moyen du mécanisme d'épargne forcé que représente un paiement hypothécaire sont des éléments clés du plan financier de nombreuses jeunes familles. Nous estimons que ce ne sont pas ces familles qui causent problème et que l'on serait malavisé de cibler ce segment de la population.

Les premiers acheteurs assurés sont ceux qui sont soumis à la réglementation la plus rigoureuse, notamment en matière de souscription, au sein du marché actuellement. On retrouve ces acheteurs dans toutes les régions du pays. Ils ont entre 25 et 40 ans et ont généralement un emploi stable avec un revenu moyen de 80 000 \$ à 100 000 \$ pour leur ménage. Ils achètent des maisons correspondant à leurs moyens, souvent en dessous du prix moyen du marché, surtout à Toronto et à Vancouver. Leur cote de crédit dont la moyenne s'est établie à 752 l'an dernier montre qu'ils sont des emprunteurs responsables et prudents.

Le modèle canadien de financement des prêts hypothécaires a fait ses preuves. Le reste du monde le voit comme un exemple à suivre et un élément clé de la stabilité de notre système de financement hypothécaire. Pendant la crise financière mondiale, la proportion de comptes en défaut de paiement a dépassé les 5 % aux États-Unis. À l'opposé, la pire année de base pour Genworth a été 2007, avec un sommet de 0,95 % atteint en 2009.

Notre mémoire met en lumière une vingtaine d'interventions fédérales qui ont ciblé principalement depuis 2008 le marché des hypothèques assurées et les premiers acheteurs. Bon nombre des modifications apportées ont contribué à la vigueur générale de notre système de financement hypothécaire, mais on est peut-être allé trop loin dans certains cas. À titre d'exemple, on n'a pas encore pu observer tous les impacts des plus récents changements d'importance intervenus en octobre dernier. Je ne saurais trop insister sur le fait

qu'il faudra un certain temps avant que nous connaissions tous leurs effets cumulatifs sur le marché.

Nous craignons que les nouveaux changements fassent basculer les choses en créant le genre de problèmes de logement que ces mesures visent justement à prévenir, et en lésant les nouveaux acheteurs, les propriétaires actuels et l'économie dans son ensemble par voie de conséquence.

Permettez-moi de vous en dire plus long au sujet des deux plus récents changements.

En décembre 2015, le gouvernement a haussé la mise de fonds minimale pour l'achat d'une maison vendue à plus de 500 000 \$. Bien que cette mesure ciblait les marchés dynamiques de Toronto et Vancouver, le changement touche aussi d'autres marchés. Celui de Calgary a notamment été particulièrement affecté avec quelque 12 % des acheteurs assurés que le changement a touché. Comme vous le savez, ce marché était déjà soumis à de fortes pressions et n'avait surtout pas besoin de contraintes supplémentaires. En fait, seulement 13 % des acheteurs de Toronto et Vancouver effectuaient une mise de fonds suffisamment réduite pour ressentir les impacts, même si le prix moyen des maisons y est beaucoup plus élevé. Étant donné la très faible proportion de premiers acheteurs dans ces deux villes, il ne faut pas se surprendre du fait que les changements apportés jusqu'à maintenant n'ont pas empêché le prix des maisons de continuer d'augmenter considérablement à Toronto et à Vancouver.

Les solutions d'application nationale ne sont pas nécessairement celles qui conviennent le mieux pour surmonter les difficultés qui touchent les marchés locaux. Récemment, le marché de l'immobilier a commencé à ralentir à Vancouver. Il semble toutefois y avoir une solution pouvant s'appliquer localement, à savoir la présence d'acheteurs étrangers.

D'autres changements ont été apportés en octobre dernier, notamment avec l'instauration de tests de résistance aux fluctuations des taux d'intérêt pour les acheteurs assurés. Bien que nous soyons favorables à l'idée d'un tel test de résistance, nous croyons que les critères retenus sont trop stricts. Soyons très clairs; il s'agit d'un changement d'importance. Avec l'application de ces nouveaux critères, environ le tiers des acheteurs d'une première maison dont l'hypothèque a été approuvée en 2016 essuieraient maintenant un refus.

- (1805)

Ces acheteurs ont des choix difficiles à faire: acheter une maison moins coûteuse, ou peut-être un condo ou une maison plus éloignée de leur travail; demander plus d'argent à leurs parents; retarder leur achat afin d'économiser davantage pour leur mise de fonds; ou avoir recours à un second prêt consenti par un prêteur privé. C'est cette dernière option qui devrait nous inquiéter le plus. On risque en effet de pousser les premiers acheteurs vers les prêteurs privés, un segment qui continue à croître à la faveur du resserrement des règles sur les assurances hypothécaires. C'est un secteur où les coûts sont plus élevés et où l'on trouve moins de transparence et de surveillance réglementaire.

En 2010, les hypothèques assurées comptaient pour environ 40 % de l'ensemble des hypothèques consenties sur le marché. L'effet cumulatif des changements apportés devrait faire descendre cette proportion à environ 20 % cette année. Les prix des maisons et les dettes hypothécaires afférentes croissent plus rapidement dans des segments du marché qui ne sont pas accessibles aux premiers acheteurs. Même si ceux-ci ne sont pas à l'origine du problème, ce sont eux qui en subissent toutes les conséquences, car il leur devient encore plus difficile d'accéder à la propriété de façon responsable.

Il y a une question importante que nous devons nous poser. Quel est l'effet cumulatif de tous ces changements sur le prix des maisons, la demande, les premiers acheteurs et la croissance du secteur non réglementé?

Que devrait faire le gouvernement? À notre avis, il convient de marquer une pause. Il faut étudier les répercussions de tous les changements déjà apportés avant d'en envisager d'autres. Si cette évaluation indique que d'autres changements devraient être considérés, il faut modifier les critères de résistance aux fluctuations afin de mieux tenir compte de l'évolution prévue des taux. De plus, il vaut mieux ne pas aller de l'avant avec l'application d'un modèle de partage des risques étant donné les différentes conséquences néfastes possibles. Enfin, il convient de continuer à collaborer étroitement avec les autres ordres de gouvernement pour étudier la situation des différents marchés régionaux du logement et prendre des mesures en conséquence.

Nous vous remercions de l'attention que vous portez à ces enjeux. Nous nous ferons un plaisir de répondre à toutes vos questions.

Le président: Merci, Stuart, et merci à tous nos témoins pour leurs exposés.

Comme je l'indiquais précédemment, avant de donner la parole à M. Grewal pour un premier tour de questions, je voudrais que nous observions tous un moment de silence en signe de solidarité avec les personnes participant à la vigile qui se tient à l'extérieur pour souligner les pertes tragiques essayées par les communautés musulmanes du Québec et du Canada.

[On observe un moment de silence.]

Merci.

La parole est maintenant à M. Grewal pour les sept prochaines minutes.

M. Raj Grewal: Merci, monsieur le président.

Merci à tous nos témoins de leur présence aujourd'hui.

J'ai entendu le mot « pause » à plusieurs reprises. On nous dit que le gouvernement devrait marquer une pause et évaluer les impacts de la réglementation. Merci de nous l'avoir indiqué aussi clairement. Je conviens tout à fait avec vous qu'il serait bon que nous observions une pause, car je crois que notre marché du logement vit actuellement une période cruciale. Il existe certains règlements qui sont là pour protéger les Canadiens, mais nous voulons aussi éviter de réglementer ce marché à outrance, ce qui serait nuisible à notre économie.

J'aimerais en savoir davantage au sujet du taux de défaut de paiement. Vous avez été quelques-uns à indiquer qu'il n'a jamais été aussi bas. Comment se compare-t-il à celui des autres pays, si vous avez des données à ce sujet? Si vous n'en avez pas, tant pis.

M. Alex Ciappara: L'ABC recueille des données sur les prêts hypothécaires en souffrance. La proportion de prêts semblables s'établit actuellement à 0,28 %. Cela signifie qu'environ 1 hypothèque sur 350 est en défaut de paiement. Autour de 2008, en pleine crise financière, ce taux a grimpé jusqu'à environ 0,45 % au Canada. En comparaison, il dépassait les 5 % aux États-Unis, soit 11 fois plus, ce qui témoigne bien de la différence entre les marchés canadien et américain.

Si l'on remonte plus loin en arrière, on constate que le taux de prêts hypothécaires en souffrance n'a jamais dépassé 0,65 % au Canada. Il y a bien quelques variations régionales, mais c'est le maximum atteint à l'échelle du pays.

● (1810)

M. Raj Grewal: Avez-vous des commentaires sur le ralentissement de l'économie en Alberta et les taux de défaillance sur le marché régional de Calgary?

M. Alex Ciappara: Nous recueillons des données à ce sujet. Nous avons vu une légère hausse des arriérés de paiements hypothécaires, mais la situation est gérable. Nous avons constaté le même phénomène du côté des prêts à la consommation. Puisque les banques canadiennes ont des activités tellement vastes et diversifiées, elles peuvent répartir le risque à d'autres régions où le taux d'hypothèques en souffrance est plus bas, comme l'Ontario et la Colombie-Britannique.

M. Raj Grewal: Il y a donc le nombre d'hypothèques en souffrance, et je présume qu'il y a également un autre chiffre pour les défauts de paiements hypothécaires, comme les cas d'exercice du pouvoir de vente. Avez-vous observé une hausse au cours des dernières années?

M. Alex Ciappara: Nous ne recueillons pas ces données, mais je ne crois pas que les chiffres seraient particulièrement élevés, vu que les hypothèques en souffrance se font si rares. Les hypothèques en souffrance sont celles qui risqueraient de faire l'objet d'un défaut de paiements, mais bien souvent nous... Dans le cas des hypothèques assurées, pour lesquelles les mises de fonds sont les plus modestes, les banques et les autres prêteurs collaboreraient avec les assureurs afin d'aider les propriétaires à rester dans leur maison.

M. Raj Grewal: Stuart.

M. Stuart Levings: Je peux vous parler des saisies. Nous faisons affaire avec les gens qui achètent leur première maison, et bien sûr, les mises de fonds représentent des sommes plus modestes et c'est le segment le plus à risque du marché. Nous avons vu une baisse générale du nombre de saisies au cours des dernières années.

C'est bien évidemment le résultat à la fois de la vigueur de l'économie et du marché immobilier, et nous savons, d'après notre expérience, que le chômage est le facteur clé des défauts de paiements hypothécaires et des saisies. C'est clair que la vitalité de l'économie y a joué un rôle, mais même si l'on remonte à 2007 ou à 2008, les défauts de paiements hypothécaires n'étaient que légèrement supérieurs au taux de défaillance global de l'ABC qu'a cité Alex, et nous avons constaté une amélioration pendant cette période. C'est grâce aux mesures apportées par le gouvernement, comme je l'ai dit plus tôt, qui se sont avérées positives et qui ont réduit certains des risques marginaux sur le marché.

Comme vous l'avez laissé entendre, nous risquons maintenant d'aller trop loin. Ces changements, qui ont été apportés plus tôt, en 2007, 2008, 2009, 2010 et 2012, ont bien servi et ont favorisé le remboursement des hypothèques au pays, y compris les hypothèques aux risques les plus élevés ou celles associées à une mise de fonds modeste.

M. Raj Grewal: Merci.

Avez-vous observé une hausse du nombre de Canadiens demandant une hypothèque d'une année à l'autre? La question est générale; je m'adresse à vous tous.

M. Stuart Levings: Pour ce qui est des accédants à la propriété, c'est-à-dire notre secteur, nous n'avons constaté aucune hausse. Le marché a subi des pressions pendant la plupart de 2015 et encore plus en 2016.

Plusieurs changements ont été apportés. Il y a également eu la pression continue des prix qui exclut de plus en plus d'accédants à la propriété, et la dernière série de changements n'a fait qu'aggraver la situation. Le nombre d'accédants à la propriété en 2016 était inférieur à celui de 2015. Nous nous attendons à ce que ce chiffre baisse de 15 % à 25 % cette année, en fonction des changements apportés.

M. Alex Ciappara: Il y a une forte corrélation. Vous avez parlé des demandes; nous suivons la croissance du crédit hypothécaire. En 2008, la croissance du crédit hypothécaire s'élevait à environ 14 % par année. Ce chiffre est descendu à environ 6 %, et on peut en conclure que la croissance a ralenti.

De plus, la nature de la croissance a évolué. En 2008 et 2009, environ 4 hypothèques sur 10 étaient assurées. Actuellement, ce ne sont que 2 hypothèques sur 10, et nous constatons non seulement une baisse de la croissance du crédit hypothécaire, mais également une évolution de la composition de cette croissance.

M. Raj Grewal: Avez-vous observé une augmentation ou une baisse du nombre de demandes approuvées?

Il faudrait d'abord savoir combien de gens demandent des hypothèques. Ensuite, il faudrait connaître la hausse ou la baisse du nombre d'hypothèques approuvées d'une année à l'autre.

M. Robert Martin (conseiller principal de la politique, Association canadienne des coopératives financières): Je peux répondre à la question en partie. Nous n'avons pas de chiffres exacts, mais nous avons calculé des estimations à partir des hypothèques approuvées en 2016. Nous avons dressé un modèle de l'incidence sur nos livres des changements apportés en octobre 2016 et du déclin du nombre d'hypothèques à ratio élevé approuvées, qui serait d'environ 37 % à l'échelle nationale. C'est ce que nous avons estimé. Le chiffre varie selon la région. Il pourrait être plus élevé dans le Lower Mainland de la Colombie-Britannique et, bien sûr, il serait quelque peu plus élevé à Toronto et en Alberta.

• (1815)

M. Stuart Levings: En ce qui concerne votre question sur le nombre d'hypothèques approuvées en 2016, encore une fois, le chiffre est en baisse par rapport à 2015 et c'est attribuable aux changements concernant la mise de fonds.

M. Raj Grewal: C'est parfait.

Vous avez mentionné le secteur non réglementé et le fait qu'il pourrait susciter des inquiétudes. Pouvez-vous nous en dire un peu plus et nous expliquer comment ce phénomène pourrait constituer une préoccupation pour le marché dans son ensemble?

M. Stuart Levings: C'est une tendance encore anecdotique, mais nous observons qu'au fur et à mesure que les règles en matière d'assurance des hypothèques sont resserrées, de plus en plus d'emprunteurs sont obligés de se retourner vers le secteur des banques privées. Elles ne sont pas forcément non réglementées parce qu'il existe des sociétés de prêt hypothécaire qui sont encadrées d'une certaine façon, mais il s'agit de banques privées.

Ainsi, ces gens obtiennent leur première hypothèque à un ratio de prêt-valeur de 80 % qui n'est pas assurée, sans que ne soit exigé un amortissement sur 25 ans ou encore une épreuve de résistance aux taux d'intérêt. Les gens s'adressent à un prêteur privé pour obtenir un autre 10 ou 15 %, ce qui correspond à la partie restante de leur prêt. Cela leur coûtera plus cher, mais c'est encore raisonnable aux yeux du consommateur, car c'est sa seule façon d'acheter une maison.

Notre position est que ces emprunteurs sont de bons emprunteurs auxquels nous accordions une assurance bien avant le changement. Ces gens sont maintenant obligés d'emprunter une voie qui leur

coûte plus cher tout simplement parce que l'épreuve de résistance aux taux d'intérêt est très exigeante. À notre avis, elle est trop exigeante.

M. Raj Grewal: J'en suis à ma dernière question... Je suis désolé, je n'en ai que pour 30 secondes.

Le vice-président (M. Ron Liepert): D'accord.

M. Raj Grewal: Merci, Ron. Vous êtes trop aimable.

Avez-vous des données sur les deuxième et troisième hypothèques qui seraient contractées sur une propriété? Si RBC, TD ou Genworth accorde la première hypothèque sur une propriété, mais ensuite le propriétaire prend une deuxième hypothèque, je présumerai que ce sont des prêts plus risqués. Recueillez-vous des données là-dessus?

M. Alex Ciappara: Je n'ai pas certainement pas vu de données à ce sujet. Les données ne sont pas disponibles dans la sphère publique, et je dois vous répondre que non.

M. Raj Grewal: On pourrait le savoir en effectuant des recherches sur le site de PPSA Canada, et la banque le saurait si une autre hypothèque avait été consentie sur sa garantie.

M. Alex Ciappara: Vous avez probablement raison, mais je ne crois pas avoir vu des données agrégées. J'ignore si quelqu'un a pris le temps de le faire et a pu ainsi dresser le tableau pour l'ensemble de l'économie et du marché financier.

M. Raj Grewal: Demandez à Robert de le faire.

M. Stuart Levings: Il y a des rapports. Les agences d'évaluation du crédit dressent des rapports sur les hypothèques et il est donc possible, pour donner suite à la question d'Alex, d'examiner leurs données, mais personne à ma connaissance n'a recueilli de données agrégées à ce sujet.

M. Raj Grewal: Messieurs, je vous remercie.

Monsieur le président, je vous suis reconnaissant.

Le vice-président (M. Ron Liepert): Merci, monsieur Grewal.

Nous déduirons ces minutes du temps de parole de Mme O'Connell.

Nous passons maintenant à M. McColeman qui, lorsqu'il était membre de ce comité, avait déposé la motion dont nous sommes saisis ce soir.

Monsieur McColeman, vous disposez de 10 minutes et demie, comme M. Grewal.

M. Phil McColeman (Brantford—Brant, PCC): J'allais vous demander si je pouvais avoir des minutes supplémentaires comme lui.

Ma question s'adresse aux représentants de Genworth. Quelle est votre vue d'ensemble du risque associé au portefeuille hypothécaire de la SCHL?

M. Stuart Levings: Je vous dirais que ce portefeuille est d'une qualité élevée, tout comme le nôtre. Cela s'explique du fait que l'organisme de réglementation est très actif depuis un certain temps déjà. Plus récemment, c'est-à-dire il y a quelques années, il a instauré la règle B-21, qui a vraiment contribué à imposer une même norme à tous les assureurs hypothécaires. Il y a eu également la règle B-20, qui visait les prêteurs. Ces mesures ont raffermi le secteur de l'assurance hypothécaire dans son ensemble. Nous ne pouvons pas dire qu'il existe beaucoup de différence matérielle entre les portefeuilles des trois grands assureurs hypothécaires.

M. Phil McColeman: Il me semble que le gouvernement voudrait se défaire de certains risques, et j'ai l'impression que dans son portefeuille, il y aurait peut-être trop de risques pour le contribuable si un événement catastrophique se produisait sur le marché. C'est une observation de ma part.

Monsieur Hogue, votre collègue vous a présenté comme étant un expert dans le domaine du logement. Si, en tenant compte du prix, des gens qui achètent leur première maison et de leur profil, on réalisait un camembert comme l'on en voit sur les pompes à essence, on verrait les coûts d'une nouvelle maison répartis entre les coûts du constructeur, le matériel, la main-d'oeuvre, le terrain, les frais de développement... J'ai moi-même dessiné mon propre camembert: le terrain, la main-d'oeuvre, le matériel, les frais de financement, la marge de profit et ensuite la réglementation imposée par le gouvernement, les frais et les taxes. Quelle est la part représentée par les frais gouvernementaux, la réglementation, les taxes et les frais imposés?

• (1820)

M. Robert Hogue (économiste principal, Banque royale du Canada): Cela dépendrait probablement des régions.

M. Phil McColeman: En moyenne...

M. Robert Hogue: J'ai vu des chiffres allant de 15 à 20 %.

M. Phil McColeman: De 15 à 20 %... Le secteur des constructeurs de maisons m'a dit que c'est plutôt de l'ordre de 25 à 40 %, selon la région.

Dans le cas des gens qui souhaitent acheter leur première maison et qui doivent obtenir une assurance en s'adressant à vous... Dans ma région, c'est-à-dire Brantford, en Ontario, mais également à Hamilton, à Oakville, à Burlington et à Ancaster, nous ressentons l'influence des prix du Grand Toronto. Nous sommes à une heure de route de Toronto et nous constatons la flambée des prix. Vous serez d'accord pour dire, messieurs, que la hausse des prix exclut tout un groupe du marché, n'est-ce pas?

M. Stuart Levings: C'est tout à fait correct. Nous sommes constamment confrontés au fait que l'abordabilité diminue au fur et à mesure que les prix grimpent. Cela commence dans les villes, que ce soit Toronto ou Vancouver, et ensuite se fait ressentir dans les banlieues, au fur et à mesure que les personnes s'éloignent afin de trouver quelque chose qu'ils peuvent acheter.

M. Phil McColeman: Ce que les gouvernements font, et les trois administrations en sont coupables, mais surtout les provinces et le gouvernement fédéral, c'est de prendre des marchés en plein essor comme Vancouver et Toronto et de dire: « Nous avons un problème. Le marché est trop chaud, il faut calmer le jeu. » Le gouvernement met en place des règles et des règlements afin de freiner l'activité. C'est bien cela? Les mesures ne visent que ces marchés.

Que pensez-vous que la politique gouvernementale devrait faire concernant les marchés en feu pour ne pas faire souffrir les gens qui construisent des logements abordables dans ma province de l'Ontario, soit quatre, cinq ou six maisons par année dans leurs collectivités? Ces constructeurs se retrouvent sur un marché qui est très différent de celui que j'ai décrit tantôt, mais le gouvernement impose le même règlement à tous. Y a-t-il quelqu'un qui souhaite intervenir?

M. Stuart Levings: Je suis d'accord que les mesures prises visent ces deux villes mais sont de portée nationale. Leur incidence est bien souvent ressentie ailleurs que dans ces deux villes, parce que les mesures ciblent les personnes qui contractent leur première

hypothèque assurée, qui sont des joueurs fort modestes dans ces deux grandes villes.

Nous avons comme position qu'il faut songer à uniformiser les critères d'admissibilité entre le secteur assuré et le secteur non assuré, car de nos jours, un emprunteur peut obtenir du secteur non assuré une hypothèque de 40 % supérieure à celle contractée par un emprunteur assuré ayant les mêmes revenus. Voilà une partie du problème.

Le vice-président (M. Ron Liepert): Je crois que M. White voulait...

M. Christopher White: Merci.

Une bonne partie des témoins du groupe précédent vous ont dit que vous avez un problème, des difficultés dans deux villes, mais que vous proposez une politique pancanadienne ou générale. Nous vous disons que nous comprenons, et personne ne laisse entendre que le gouvernement n'a pas agi prudemment après 2008, mais il vient un temps où il faut faire participer davantage les parties intéressées.

Lorsque les mesures ont été adoptées l'automne dernier, tous les acteurs du marché ont été pris de court. Prenons l'exemple des coopératives de crédit du Canada qui mettaient en oeuvre les politiques recommandées par le ministère des Finances et la Banque du Canada, et ensuite ont été pénalisées, sans préavis. Je comprends que vous devez réagir aux marchés de Toronto et de Vancouver, mais vous devez trouver une façon d'adapter vos politiques afin d'atteindre davantage vos cibles, comme vous le faites pour l'assurance-emploi, par exemple. Vous ciblez certaines régions, et vous faites la distinction entre les divers marchés du Canada. J'ai moi-même travaillé sur les politiques à DRHC, et je sais que c'est un domaine rempli de défis, mais cela porte fruit. C'est là où le gouvernement peut faire des progrès.

Le dernier élément serait...

M. Phil McColeman: Je dois vous interrompre. J'en suis désolé. Je n'ai qu'un certain temps de parole et j'ai beaucoup de questions.

Avez-vous été consulté sur les changements apportés l'automne dernier?

M. Christopher White: Non.

M. Phil McColeman: Avez-vous été consulté?

Un témoin: Non.

M. Phil McColeman: Avez-vous été consulté?

Un témoin: Non.

M. Phil McColeman: Avez-vous été consulté?

Un témoin: Non.

M. Phil McColeman: Donc personne dans votre secteur, personne, n'a été consulté par le ministre des Finances sur ces changements. J'ai bien raison? Merci de me l'avoir confirmé.

Les agents immobiliers n'ont pas été consultés, par ailleurs. Ni l'Association canadienne des constructeurs d'habitations. Il s'agit de décisions bureaucratiques prises à l'interne par des bureaucrates qui, forts de leur sagesse, semblent croire qu'ils savent comment calmer un marché. Ils disent au ministre, en passant par le sous-ministre: « Voici quelque chose que nous devrions faire pour freiner l'activité sur les marchés. »

Pensez-vous que cela va marcher? Pensez-vous que cela donnera des résultats à Brantford? Ou encore à Simcoe, en Ontario? Pensez-vous que cela va marcher à Calgary, où le marché se ramollit? Non. On ne va que causer du tort au marché. J'aime bien votre idée d'une pause. Je préférerais voir une pause et quelques pas en arrière, afin de redresser le marché dans la plupart du pays et calmer les marchés effrénés. C'est mon avis personnel.

•(1825)

Le vice-président (M. Ron Liepert): Monsieur McColeman, vous avez droit à une petite question et ensuite vous aurez eu le même temps que M. Grewal.

M. Phil McColeman: Je m'arrêterai là. Merci.

Le vice-président (M. Ron Liepert): D'accord.

Monsieur Caron, je vous en prie.

[Français]

M. Guy Caron: Merci beaucoup.

Je vais poursuivre dans la même veine. Je suis vraiment curieux à ce sujet, étant donné que je ne connais pas les pratiques habituelles pour ce qui est des décisions de la SCHL ou du gouvernement.

J'aimerais savoir si vous avez été consultés concernant les derniers changements. D'après ce que je peux voir, 10 changements différents ont été apportés depuis 2006, généralement pour restreindre l'accessibilité.

Est-ce qu'on vous consulte au sujet de ces changements, normalement? Avez-vous été consultés quant aux changements apportés en 2011, 2012, 2013 et 2014?

[Traduction]

M. Robert Martin: Je peux répondre à cette question. La SCHL... ainsi que les fonctionnaires du ministère des Finances, les appellent des mesures « bac à sable ». Ces gens ont tendance à ne pas consulter lorsqu'ils les mettent en oeuvre, et ils modifient les paramètres visant l'admissibilité et d'autres mesures déjà en place. Lorsque ces gens prennent des dispositions pour modifier les structures du régime réglementaire, que ce soit en passant par le Bureau du surintendant des institutions financières ou... Ils consultent les parties intéressées sur les lignes directrices à ce moment-là. Mais ce sont les mesures « bac à sable » qui nous ont toujours fait des surprises.

M. Alex Ciappara: Je vous dirais qu'en tant qu'institutions financières régies par le gouvernement fédéral, nous parlons souvent aux représentants gouvernementaux, c'est-à-dire ceux du ministère des Finances, de la SCHL et du BSIF. En tant qu'entités réglementées, nous les renseignons sur ce qui se passe sur les marchés. Mais pour en revenir à ce qu'a dit Rob, on ne vient jamais nous dire: « Voici ce que nous faisons. Qu'en pensez-vous? » Il y a cependant des consultations régulières et un dialogue avec les représentants fédéraux, car nous sommes des institutions financières régies par le gouvernement fédéral.

[Français]

M. Guy Caron: C'est pour cela que je vous pose la question. Vous avez encore ce genre de rencontres de manière régulière. Que des

décisions soient prises par le ministère des Finances ou non, vous avez ce genre de communications régulières, n'est-ce pas?

[Traduction]

M. Alex Ciappara: Les institutions financières régies par le gouvernement fédéral, telles que les banques, communiquent leurs points de vue. Il revient ensuite au gouvernement de décider ce qu'il fera.

M. Stuart Levings: J'ajouterais que nous consultons régulièrement le ministère des Finances et, pour revenir à la question d'Alex, nous lui fournissons énormément de données. Comme nous travaillons précisément dans le secteur à ratio élevé, nous devinons souvent les domaines sur lesquels il travaille et nous pouvons les guider quant à l'incidence éventuelle de certaines mesures. Or, en octobre dernier, nous avons absolument été pris de court pour ce qui est des épreuves de résistance aux taux d'intérêt et de l'élimination du financement secondaire du produit à ratio inférieur.

[Français]

M. Guy Caron: Qu'en est-il des changements relativement majeurs, par exemple la diminution de la période d'amortissement, qui pouvait être d'un maximum de 40 ans en 2006 et qui est maintenant d'un maximum de 25 ans? Des changements graduels ont été faits, mais c'est quand même important: on a baissé la période maximale d'amortissement de 15 ans en l'espace de moins de 10 ans.

En ce qui touche les changements qui ont eu des répercussions directes sur vos affaires, aviez-vous été consultés auparavant ou vous demande-t-on simplement, à l'heure actuelle, quelles ont été les répercussions de ces changements sur vos affaires?

[Traduction]

M. Stuart Levings: Non, je dirais que les changements originaux apportés en 2009, 2010, 2011, 2012 et 2013 étaient des mesures que nous avons appuyées et nous en avons discuté avec le gouvernement en cours de route. On ne nous a certainement pas dit: « Voici ce que nous allons faire », mais on a discuté des changements possibles qui étaient à l'étude.

Encore une fois, ce sont des changements qui ont renforcé le marché actuel. Je crois que les gens s'entendent pour dire que le changement apporté plus récemment a créé énormément de confusion sur le marché et a probablement eu la plus grande incidence de tous les changements apportés à ce jour, et que l'industrie a essentiellement été prise de court.

M. Guy Caron: Est-ce que j'exagère si je dis que de tous les changements que nous avons vus depuis 2006, c'est vraiment le premier dont vous n'appuyez pas l'annonce?

•(1830)

M. Stuart Levings: C'est juste. Nous croyons qu'il va trop loin.

[Français]

M. Guy Caron: D'accord.

J'ai une autre question.

Dans bien des cas, j'entends les gens dire qu'ils n'ont pas l'information. En fait, je me souviens qu'un de vos collègues, M. Tal de la CIBC, avait dénoncé le manque d'information fiable dans le marché du logement, dans le marché résidentiel en particulier, à la grandeur du pays.

J'aimerais savoir si, selon vous, cette question est en train d'être corrigée. J'aimerais aussi savoir quels sont les besoins actuellement. Si des modifications de cette ampleur sont faites sans qu'on ait les bonnes données, qu'est-ce qui nous garantit que l'effet désiré sera atteint?

M. Robert Hogue: Il y a encore des trous dans les données qui sont rendues publiques. Des efforts ont été faits et on doit féliciter la SCHL d'avoir versé dans le domaine public des données supplémentaires sur son portefeuille, qui est assez représentatif du marché, dans bien des cas. Cependant, il existe encore des trous, effectivement.

M. Guy Caron: D'accord.

Y a-t-il encore un besoin d'améliorer la diversité ou la richesse des données disponibles?

M. Robert Hogue: Vous parlez à un économiste, alors plus il y a de données, mieux c'est, effectivement.

M. Guy Caron: En fait, si je pose la question, c'est pour faire suite à une question que j'ai posée au groupe de témoins précédent. Le gouvernement fédéral a pris la décision de modifier les plus grandes contraintes en ce qui concerne l'accès à la propriété et, en même temps, le gouvernement de la Colombie-Britannique a décidé d'imposer une taxe de vente sur les immeubles achetés par des intérêts étrangers. Il y a eu par la suite une diminution des prix, qui est attribuable à l'une ou à l'autre de ces mesures, ou aux deux. Y a-t-il moyen de différencier les répercussions respectives de ces deux mesures?

M. Robert Hogue: Sur la base des données existantes, c'est très difficile. On a mentionné quelques-unes de ces mesures, mais d'autres ont été établies pour la réglementation de l'industrie de l'immobilier. C'est un ensemble de facteurs qui a mené à cela.

M. Guy Caron: On a constaté une diminution des prix du logement à Vancouver. Il n'y a pas eu...

M. Robert Hogue: Elle est encore légère.

M. Guy Caron: Il y a au moins une stabilisation.

M. Robert Hogue: C'est surtout la revente qui a beaucoup baissé.

M. Guy Caron: À Toronto, on n'a pas remarqué d'effet marqué lié à ces mesures, n'est-ce pas?

M. Robert Hogue: En effet.

M. Guy Caron: C'est également le cas à Montréal, je crois.

M. Robert Hogue: En effet, mais comme on l'a mentionné précédemment, il est encore très tôt pour émettre un jugement sur les mesures qui ont été mises en vigueur.

M. Guy Caron: Irait-on vraiment trop loin en concluant que ce qui s'est passé à Vancouver, du moins quant à la stabilisation des prix, est davantage attribuable à la décision de la province qu'à celle du ministère des Finances?

M. Robert Hogue: Étant donné que la décision de la province remonte à plus loin que celle du gouvernement fédéral, en théorie, c'est cette première qui devrait avoir eu un plus grand effet sur le marché.

[Traduction]

Le président: Je crois que M. Morrison voulait ajouter quelque chose lui aussi.

M. Jeff Morrison: Oui.

[Français]

Je vais répondre en anglais.

[Traduction]

Concernant le fait que nous aurions besoin de plus de données et de données de meilleure qualité, ainsi que de meilleures recherches dans le domaine du logement, je crois que vos questions montrent vraiment la nécessité de mettre en place un organisme, une tribune spéciale, pour répondre à la demande de données et de recherches accrues.

Le ministre Duclos annoncera sous peu un nouveau cadre stratégique national en matière de logement, si bien que nous aurons probablement encore plus besoin de données, et la SCHL n'est actuellement pas en mesure de produire ces données. Dotons-nous d'un organe spécial qui pourra le faire.

Le président: Monsieur Martin.

M. Robert Martin: Je n'ai qu'une dernière question à poser à ce sujet. Nous savons que la SCHL essaie actuellement de s'organiser pour rendre public un plus grand nombre de données et d'informations qu'elle recueille. Le réseau des coopératives financières a commencé à travailler avec la SCHL afin de lui offrir un véhicule de diffusion de ces nouvelles données. Je crois qu'il y a également des efforts en ce sens avec d'autres institutions. Alex pourrait vous en parler.

Le président: Je vous remercie toutes et tous.

Madame O'Connell.

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

Je vous remercie tous d'être ici aujourd'hui.

J'aimerais m'entretenir avec vous, monsieur Morrison, parce que vous avez parlé de la Stratégie sur le logement et logement social. Bien souvent, quand on étudie les effets de ce genre de mesure, la situation des petits épargnants est particulière. Il y a un problème d'accès au marché, mais ces personnes doivent également trouver un produit abordable et pouvoir l'acquérir.

J'aimerais revenir à quelques-uns des enjeux que vous avez soulevés. Ils me tiennent particulièrement à coeur, parce que je me suis beaucoup battue pour ce genre de choses quand j'étais en politique municipale, mais il y a beaucoup d'obstacles. Vous avez mentionné trois choses en particulier que le gouvernement fédéral pourrait ou devrait faire pour leur faciliter la vie. D'après ce que vous avez dit, vous avez encore besoin des gouvernements provinciaux et des municipalités, même si, comme vous le dites, le gouvernement fédéral a des responsabilités dans le domaine du logement social. Si l'on décidait de ne construire que des logements sociaux dans un secteur donné, ou sur des terres, cela irait à l'encontre de beaucoup d'idées provinciales et municipales. Je crois farouchement qu'il ne faut pas construire tous les logements sociaux dans le même secteur; la communauté doit être pleinement intégrée.

Ensuite, il y a le gouvernement provincial et la municipalité, mais si l'on réserve des terres ou des unités pour le logement abordable, comment peut-on garantir... Premièrement, nous avons des définitions très variables du mot « abordable ». Je sais que dans les municipalités de l'Ontario, la définition d'« abordable » est vraiment éloignée de la réalité. Mais quoi qu'il en soit, que fait-on à partir du moment où l'on a une unité de logement abordable?

Supposons que le gouvernement fédéral fasse des recommandations, qu'il y ait une unité de logement abordable, puis que la personne la vende, qu'elle se retrouve sur le libre marché. Comment fait-on pour ne pas perdre les unités abordables? Quel genre de règlement ou de loi souhaiteriez-vous? Même si le gouvernement fédéral peut imposer des règles aux autres ordres de gouvernement en matière de logement, il doit nécessairement se pencher sur la question. Comment pouvons-nous collaborer avec les autres ordres de gouvernement pour que nos décisions aient l'effet voulu sur le terrain et qu'on puisse conserver les unités de logement abordable?

• (1835)

M. Jeff Morrison: Merci.

Avant de vous répondre, j'aimerais dire, au nom de l'ACHRU que nos coeurs et nos prières sont avec les victimes de ce qui s'est passé à Québec hier.

Vous avez soulevé d'excellentes questions, et nous sommes d'accord avec ce que vous avez dit. Il nous fait très chaud au coeur de constater que M. Duclos est allé chercher un très fort engagement des administrations provinciales, territoriales et municipales en vue de sa stratégie nationale en matière de logement.

J'ai eu la chance, il y a une semaine et demie, de présenter notre point de vue au Caucus des maires des grandes villes, juste après la prise de parole du premier ministre. Les maires font de l'investissement et des politiques en matière de logement abordable une priorité. Ils se sont engagés envers le premier ministre à collaborer très étroitement à l'harmonisation des politiques fédérales et municipales, et nous savons que les dirigeants provinciaux ont fait la même promesse.

Au sujet des leviers fédéraux en présence, j'en ai mentionné trois. Ces trois recommandations font partie d'une liste de 24 recommandations que nous avons soumises sur l'objet de l'étude d'aujourd'hui. Nous voulions continuer de mettre l'accent sur le logement social pour ceux et celles qui veulent accéder à la propriété.

À l'heure actuelle, nous avons surtout des ententes opérationnelles qui obligent les fournisseurs à conserver un certain nombre d'unités de logement à loyer indexé sur le revenu, ce qu'on appelle le LIR, selon un cadre précis. En vue du nouveau cadre stratégique national en matière de logement, nous voulons nous assurer que les unités existantes seront protégées, peu importe le mécanisme utilisé et idéalement, bien sûr, nous voudrions qu'il suscite une croissance du marché, parce que comme nous le savons tous, les listes d'attente pour un logement social sont beaucoup plus longues qu'avant, particulièrement dans la région de Toronto.

Bref, il faut effectivement conserver et protéger nos acquis, mais nous devons bonifier l'offre, en utilisant divers... Je pense que les maires ont dit qu'ils voulaient justement travailler avec le gouvernement fédéral en ce sens.

Mme Jennifer O'Connell: À ce sujet, il a été proposé, et ce pourrait être une directive financière pour les fournisseurs actuels de logements sociaux, de fixer des balises pour que le bassin actuel de logements soit maintenu, et même bonifié. Il y a des règlements qui régissent les emprunts pour ce type d'actif, parce qu'il s'agit d'une entité publique. Ces unités sont de propriété publique. S'il était possible de prendre une hypothèque, ne serait-ce qu'avec une mise de fonds de 20 %, par exemple, beaucoup de projets pourraient se réaliser sans investissement direct du gouvernement fédéral, de la province ou de la municipalité. De même, il y aurait peut-être lieu d'alléger les restrictions municipales applicables à ce genre d'actifs.

Avez-vous une position à ce sujet? C'est une idée qui a été lancée, et j'aimerais connaître votre opinion.

M. Jeff Morrison: Nous sommes d'accord avec les deux idées que vous venez de mentionner. Nous avons parlé directement avec les gens de la SCHL du fait que le cadre opérationnel actuel restreint énormément l'innovation dans la prestation de services en plus de freiner la transformation des modèles opérationnels. Nous avons réclamé la levée d'un certain nombre de restrictions, pour que les fournisseurs puissent faire des expériences, innover, favoriser le LIR, pour toujours conserver le même nombre d'unités à LIR.

Par ailleurs, nous avons recommandé la mise en place d'autres mécanismes de financement dans le cadre de la stratégie globale. Bien que cette stratégie n'ait pas encore été annoncée, bien sûr, nous savons bien que le gouvernement envisage sérieusement d'établir un genre de banque du logement, d'autorité de financement du logement, quel qu'en soit le nom, qui aurait pour mandat d'offrir ce genre de crédit aux fournisseurs.

• (1840)

Mme Jennifer O'Connell: J'ai déjà posé cette question au tour précédent et j'aimerais maintenant permettre à tout le monde d'y répondre.

Vous avez parlé beaucoup de politiques ciblées. Tout est relatif, n'est-ce pas? Comme je l'ai déjà dit, quand une personne est endettée, quelle que soit la région où elle vit, si sa dette présente un risque par rapport à son revenu, le facteur d'endettement est relatif d'une région à l'autre et n'aura pas la même résonance partout. À Toronto, dans la région du Grand Toronto, on a tendance à croire que lorsqu'il y a des fluctuations à Vancouver, il y a une réaction en chaîne à Toronto, alors qu'on devrait peut-être plutôt évaluer la résistance à l'endettement selon un test normalisé. N'est-ce pas le genre de ciblage qu'on devrait faire? Cela semblerait plus réaliste.

M. Stuart Levings: Oui, nous appuyons l'idée d'un test de résistance. Dans ce contexte, ce serait un test de résistance nationale, parce que l'endettement reste de l'endettement. Cependant, nous croyons que les critères actuels sont trop sévères. Les conséquences sont dévastatrices. Il y aurait lieu de revoir le niveau de résistance, ce serait très avisé, et pas seulement pour l'assurance, qui ne vise que l'achat d'une première propriété. Ce serait une bonne idée pour toutes les hypothèques, parce que cela contribuerait vraiment à ralentir un peu les ardeurs sur certains marchés, dont nous avons déjà parlé.

Le président: Merci.

Pendant qu'on en parle, vous mentionniez dans votre mémoire qu'il faudrait modifier le test de résistance pour mieux tenir compte des fluctuations de taux prévues. Quelles seraient les caractéristiques du nouveau test de résistance, si l'on veut? Pourriez-vous nous les décrire? Que voulez-vous dire exactement?

M. Stuart Levings: Certainement. Ce que nous voulons dire, c'est que compte tenu du fait que le taux neutre de la Banque du Canada est actuellement de 3 %, nous sommes conscients que les taux hypothécaires vont augmenter, mais si nous mettions en place un test de résistance fondé sur 100 points de base, par rapport au taux actuel, qui oscille entre 2,5 % et 2,75 %, on appliquerait un test de résistance à des taux de 3,5 % à 3,75 %, ce qui serait raisonnable, à notre avis. Si les taux augmentaient, ceux du test de résistance augmenteraient parallèlement. Ce serait un bien meilleur outil, à l'échelle nationale, afin de protéger les consommateurs de futures hausses de taux.

Le président: Très bien. Merci.

Monsieur Albas.

M. Dan Albas: Je comprends totalement ce que vous dites, mais en même temps, si on applique un critère aussi général que celui du taux d'intérêt et qu'on dit: « Très bien, si ce taux augmente, nous allons évaluer votre résistance à tous les niveaux... » Mais si la personne change d'emploi? Si la personne obtient une promotion? Nous ne tenons pas compte de ce genre de choses. Si la personne réduit son niveau d'endettement, par exemple, en remboursant son prêt automobile? Là est la difficulté.

Je peux comprendre pourquoi les décideurs... Cela peut arriver. Je comprends qu'il pourrait être logique d'appliquer peut-être un critère moins sévère, qui serait plus approprié parce que selon les normes en vigueur, nous ne verrons probablement pas ce scénario se réaliser.

Nous avons parlé de tout le tort que cela cause à beaucoup de consommateurs, de toute évidence, particulièrement aux jeunes familles qui essaient d'accéder au marché. La vie devient de plus en plus difficile, parce que l'objectif d'accès à la propriété est constamment repoussé. Nous avons également parlé des conséquences économiques d'une diminution de l'activité économique. Le gouvernement continue de s'attaquer à la demande plutôt qu'à l'offre.

J'ai parlé un peu plus tôt des nouveaux critères d'admissibilité. J'ai remarqué la déclaration suivante du directeur de l'Association des coopératives financières:

Les nouvelles règles d'admissibilité ont fait diminuer le nombre d'hypothèques pouvant être assurées. Or, les hypothèques assurées sont titrisables. Cela aura donc un effet négatif sur les activités de financement hypothécaire. Les caisses voient cela d'un oeil inquiet puisque la titrisation d'hypothèques est l'un des moyens qu'elles emploient pour augmenter leur capital.

Je m'inquiète donc de la compétitivité du marché. Les caisses ne sont pas comme les autres banques, qui peuvent toujours émettre plus de titres ou d'obligations pour capitaliser leurs investissements. De même, nous avons entendu des créanciers uniques nous dire qu'ils pourraient finir par se regrouper.

Cette politique pourrait-elle réduire la compétitivité et entraîner une hausse des prix pour les consommateurs? Je commencerai par l'Association des coopératives financières. J'aimerais beaucoup entendre vos réactions à cela.

● (1845)

M. Robert Martin: Comme nous l'avons dit, cela a assurément surpris le marché. Cela nous a surpris. Dans la mesure où le système participe à la titrisation, oui, cela nous a pris de court.

Il y a probablement environ 40 émetteurs au Canada. Il y a environ 283 coopératives financières en tout. Ce sont surtout les plus grandes qui sont confrontées à ce problème, qui sont touchées. D'une part, il y a toute une série de restrictions quant à ce qu'on peut assurer sur la base du portefeuille. L'assurance de portefeuille comprend toutes les mesures prises pour augmenter le capital. Cela réduit notre pouvoir d'offrir des hypothèques de ce type.

En même temps, cela vient réduire le volume d'hypothèques à ratio élevé qu'on peut titriser. Les institutions rivalisent entre elles pour les prêts hypothécaires à ratio élevé parce qu'elles savent qu'ils sont titrisables. C'est assez pervers, d'une certaine façon, parce qu'on se trouve à stimuler la concurrence pour les prêts hypothécaires à ratio élevé, alors que les hypothèques plus ordinaires, qui ne font pas partie de cette catégorie, pourraient être de meilleure qualité dans les faits.

Je vais m'arrêter là.

M. Dan Albas: Cela peut nuire à la compétitivité, parce qu'encore une fois, les caisses et d'autres prêteurs pourraient ne pas être en mesure d'augmenter leur réserve de capital pour être concurrentiels dans ce secteur, n'est-ce pas?

M. Robert Martin: Exactement. En gros, les coopératives prennent des dépôts, se financent grâce à ces dépôts, puis consentent des prêts en fonction des dépôts et des bénéfices non répartis à leur disposition. La titrisation des hypothèques constituait une autre façon de financer un peu nos activités, mais cela demeurait un outil important.

Les banques ont d'autres façons d'émettre des titres, comme vous l'avez dit, mais elles ont également accès aux obligations sécurisées offertes par le gouvernement. À l'heure actuelle, nous n'avons pas de volume suffisant pour profiter de cet outil, donc effectivement, cela nuit à notre aptitude à nous financer, en plus de limiter notre compétitivité sur le marché.

M. Dan Albas: Que cela signifie-t-il pour les consommateurs? Que faites-vous si une personne s'adresse à vous pour obtenir une hypothèque? Devez-vous lui fermer la porte?

M. Robert Martin: Je vous dirai que dans certains marchés, il sera plus difficile pour nous d'être concurrentiels. Cela signifie que les gens se tourneront probablement davantage vers les banques.

M. Dan Albas: Monsieur le président, vous vous rappelez probablement qu'il y a quelques mois, des représentants des coopératives financières sont venus nous parler des coûts associés à la nouvelle réglementation qui devait entrer en vigueur le 1^{er} juillet. J'ai parlé avec les dirigeants d'une petite coopérative de crédit de ma région. Ils m'ont dit qu'à l'heure actuelle, les exigences fédérales dont celles découlant du CANAFE leur coûtent environ 100 000 \$ en démarches administratives chaque année.

Il y a beaucoup de points de contact avec les coopératives financières et d'autres groupes. Je suis assez inquiet quand je lis que les gens des Centres hypothécaires Dominion estiment que cette nouvelle donne donnera lieu à de nouvelles fusions et à une diminution des choix pour les consommateurs. Encore une fois, je n'ai rien contre l'idée que les banques puissent... mais elles ont déjà différents outils à leur disposition, d'où mon inquiétude à l'égard de cette politique.

Quelqu'un d'autre a-t-il quelque chose à ajouter sur cette question?

M. Stuart Levings: J'ajouterais seulement, si l'on s'intéresse à la question du partage du risque, que cela pourrait aggraver la situation, parce que la pression du partage du risque pèsera encore plus lourd sur les petits prêteurs, ce qui fera augmenter les coûts pour les consommateurs et diminuer l'éventail des choix qui leur sont offerts. Cela nous inquiète beaucoup.

M. Alex Ciappara: Comme je l'ai mentionné dans mon exposé, 59 banques sont membres de notre association. Elles sont très diversifiées, allant des plus grandes institutions aux plus petites. Pour les plus grandes institutions, les titres hypothécaires de la LNH constituent une forme de prêts titrisés. Il est un peu plus difficile depuis quelques années d'utiliser ce modèle, cependant. Les grandes banques l'utilisent de moins en moins. En revanche, les plus petites institutions, qui dépendent probablement davantage des titres hypothécaires selon ce modèle auraient besoin d'un grand volume d'hypothèques pour assurer leur titrisation.

Ainsi, certaines institutions parmi les plus petites souffrent elles aussi de ces changements récents.

● (1850)

Le président: Monsieur Martin, allez-y.

M. Robert Martin: J'aurais une dernière chose à ajouter sur le partage du risque. Selon ce modèle, les coopératives financières et les petits créanciers deviennent une contrepartie pour les assureurs. Comme nos activités sont de nature locale, concentrées dans des marchés particuliers, je m'attends à ce que les institutions commencent à lier les primes à ce qu'elles considèrent comme leur risque de contrepartie dans ces régions, ce qui devra prendre la forme de taux plus élevés pour nos membres dans les régions rurales ou éloignées du Canada.

Le président: Monsieur Albas, vous avez dépassé votre temps de deux minutes. Nous reviendrons à vous si nous en avons l'occasion.

Monsieur Sorbara.

M. Francesco Sorbara: Merci, monsieur le président.

Je souhaite la bienvenue à tous.

Je commencerai par M. Morrison. Je suis heureux de dire que dans ma circonscription de Vaughan—Woodbridge, qui se trouve dans la région de York, un projet de logements abordables se réalisera sous peu. Il y en a en fait deux ou trois en cours dans la région de York, dont un dans ma circonscription, pour 162 unités. Le temps d'attente pour un logement abordable dans la région de York est toutefois épouvantable: il est de 7 ans pour les personnes âgées et de 12 ans pour les familles. Soyez assurés que notre gouvernement travaille très fort à mettre au point une stratégie du logement abordable en collaboration avec les provinces et les municipalités, sous la direction du ministre Duclos.

Je n'en parlerai pas plus, parce que j'ai d'autres observations à faire.

Monsieur Hogue, vous êtes économiste à la BRC. En décembre, juste avant Noël, vous êtes passé à la télévision. Vous avez parlé de l'offre insuffisante de logements dans la région du Grand Toronto et de son incidence sur les prix. En 30 secondes, s'il vous plaît, à l'égard de la hausse de prix qu'on observe, dans quelle mesure est-elle attribuable à une trop faible offre de logements? Je crois qu'elle atteint un creux jamais vu pour les unifamiliales et qu'elle n'est pas très robuste pour les condos non plus.

M. Robert Hogue: Il est difficile d'établir exactement quel pourcentage qui y est attribuable. Comme le groupe précédent l'a mentionné, il y a tellement de facteurs qui entrent en ligne de compte. Il est certain que pour les unifamiliales, le fait qu'on en construise la moitié moins qu'il y a 10 ans dans la région du Grand Toronto réduit l'offre.

M. Francesco Sorbara: Merci.

Pour ce qui est des coopératives financières. J'ai grandi dans le Nord de la Colombie-Britannique, où il y avait la Northern Savings Credit Union, une institution de crédit très locale. Il y avait également de grandes banques, pour lesquelles j'ai même travaillé pendant quelques années, et elles participaient beaucoup à l'organisation de notre communauté.

J'ai entendu quelques observations sur les modifications apportées en octobre et d'autres, sur le partage du risque. Je crois que comme les coopératives ont tendance à offrir leurs services dans les petites villes et les villages ruraux, dans des régions moins bien servies que les régions urbaines, le partage du risque pourrait avoir une incidence sur les taux offerts aux consommateurs dans ces régions, puisqu'il n'y a plus d'interfinancement dans les régions du Canada où la croissance économique est un peu moins robuste que dans des régions comme Toronto, par exemple. Ainsi, cela pourra avoir pour conséquence que les gens doivent payer 30, 40 ou 50 points de base supplémentaires pour l'achat d'une première propriété dans le Nord

du Manitoba ou ailleurs, comme dans le Nord de l'Ontario ou du Québec.

Mais il y a une autre chose dont je crois que nous devons parler, et c'est l'objet de la question que je souhaite vous poser. Quand il y a des retards dans le remboursement de l'hypothèque, les assureurs ont beaucoup d'avantages à travailler avec les banques pour que le propriétaire reste dans sa maison. Avec le partage du risque, je crois que la dynamique change.

J'aimerais entendre l'avis des représentants des coopératives financières au sujet du paysage concurrentiel et de ce que vous souhaiteriez pour l'avenir.

M. Robert Martin: Il y a là un certain nombre de points. J'aimerais simplement parler du partage des risques.

Je crois qu'une des choses que vous allez découvrir, c'est que la tarification en fonction du risque visée par les institutions sera assortie de beaucoup plus de détails. Comme vous l'avez dit, nous pourrions avoir une présence dans des endroits comme le Cap-Breton, où le marché est plus liquide, ou comme Gimli, au Manitoba, peu importe, mais les gens de Genworth et de la SCHL, par exemple, viendront nous dire: « Eh bien, le marché du logement local présente un certain risque parce qu'il s'agit d'un marché liquide, et il pourrait y avoir un ralentissement économique. Nous allons devoir augmenter vos primes et vous imposer des coûts supérieurs dans ces régions. »

Par contre, une banque nationale de plus grande taille pourrait répartir certains de ces risques parce qu'elle peut déplacer son volume d'affaires ou modifier son portefeuille. Nous n'avons pas vraiment cette option. Étant donné que nous appartenons à nos membres, ce n'est pas nécessairement comme si nous pouvions fermer nos portes et déménager dans une autre région du pays ou faire affaire à l'extérieur de notre province. Je crois que cet aspect constituera un enjeu de taille pour nous.

Aviez-vous autre chose à ajouter?

• (1855)

M. Christopher White: Comme vous avez grandi dans le nord de la Colombie-Britannique, je pense que vous conviendrez également qu'une coopérative financière représente vraiment la collectivité. Toute coopérative financière dont j'ai connaissance fait tout en son pouvoir pour essayer d'aider les gens en difficulté financière à conserver leur maison. Bien entendu, il en va de même du côté des banques et des institutions comme Genworth. On ne veut pas expulser quelqu'un de sa maison.

Pour ce qui est de la compétitivité, il est clair que les modifications apportées en octobre... et comme nous l'avons dit lors de notre témoignage précédent, les coopératives financières de très petite taille ont dû subir 15 changements de politiques depuis 2006, ce qui est énorme. Cela a manifestement eu des répercussions, comme en témoigne la consolidation au sein des marchés.

M. Francesco Sorbara: J'ai commencé mes observations en disant que nous avons besoin d'un marché du logement stable. Il faut que l'endettement des consommateurs soit de bonne qualité, mais il faut également savoir que nous avons d'excellentes normes de souscription sur le marché. Les cotes de crédit d'une hypothèque à ratio élevé sont très constantes. Les taux de prêts hypothécaires en souffrance parlent d'eux-mêmes. Je sais que nous ne pouvons pas être toujours passés; nous devons nous tourner vers l'avenir.

Dans le cas de Genworth, vous payez déjà une franchise de 10 %. Est-ce exact? Pourriez-vous nous expliquer cela?

M. Stuart Levings: C'est exact. Il existe déjà une forme de partage des risques avec le secteur privé, en ce sens que même si nos prêts sont garantis par le gouvernement, au cas où nous serions insolubles à la suite d'une perte extrême, le prêteur fera face à une réduction de 10 % du montant que le gouvernement du Canada versera pour une demande. Il y a, en principe, un arrangement de partage des risques de 10 % avec le secteur privé. C'est une préoccupation que les prêteurs soulèveront de temps en temps à l'égard des contreparties. En fait, c'est un moyen d'influencer les comportements quant à la façon dont ils collaborent avec nous.

M. Alex Ciappara: En raison de la garantie de 90 % et du risque supplémentaire de 10 %, les banques doivent mettre de côté des capitaux additionnels pour se protéger contre un risque de perte extrême. Les banques réservent des fonds en prévision d'une telle éventualité.

M. Francesco Sorbara: Pour revenir aux observations sur le programme Obligations hypothécaires du Canada, le programme de la LNH et le programme d'obligations sécurisées, ce sont là des mécanismes du marché canadien qui fonctionnent très bien et qui offrent beaucoup de liquidités. Les investisseurs achètent ces obligations. Le programme d'obligations sécurisées, émises à la fois aux États-Unis et au Canada, représente jusqu'à 4 % de l'actif bancaire, si je ne me trompe pas. Il existe des mécanismes de financement formidables qui assurent aux Canadiens la liquidité nécessaire pour obtenir un prêt hypothécaire.

Pourriez-vous nous fournir des données empiriques, s'il y a lieu, sur les changements qui ont été apportés depuis octobre? Je crois qu'ils s'appliquent surtout à Genworth, mais ma question s'adresse à vous trois, si vous souhaitez intervenir.

M. Stuart Levings: Le changement le plus évident est la réduction du taux de participation des acheteurs d'une première maison sur le marché, qui représentent, comme nous l'avons dit tout à l'heure, jusqu'au tiers des acheteurs. Toutefois, lorsqu'on tient compte des habitudes d'emprunt pour l'achat d'une maison moins dispendieuse ou plus éloignée, le taux pourrait varier de 15 à 25 %. Cela reste à voir, et c'est justement là où je veux en venir. Nous devons attendre de voir les résultats, mais il y a également d'autres changements, dont certains portent sur les règles applicables aux portefeuilles à faible ratio, dont on a parlé, c'est-à-dire l'élimination du refinancement, et certains de nos clients en souffrent plus que d'autres. Cela perturbe en quelque sorte la nature concurrentielle du marché, ce qui a une incidence à la fois sur les choix des consommateurs et les coûts.

Le président: Allez-y, monsieur Martin.

M. Robert Martin: D'après nos estimations, les volumes à ratio élevé devraient baisser d'environ 35 % par rapport à ceux en vigueur avant les derniers changements. Bien entendu, nous ne sommes pas encore au printemps, lorsque la période d'achat de maison bat son plein; il est donc difficile d'évaluer la situation, mais ce sont là nos estimations. Les chiffres varient à l'échelle du pays: ils sont évidemment élevés dans la vallée du bas Fraser et à Toronto ainsi qu'en Alberta, allant de 13 à 46 %, selon la baisse des volumes des coopératives financières.

L'assurance transactionnelle à faible ratio, qui est offerte dans de nombreuses localités rurales, a subi une diminution d'environ 50 %. Bien entendu, il y a moyen de trouver des solutions de rechange, mais ces services sont à la baisse. De plus, nous prévoyons une forte baisse de l'assurance portefeuille en raison des règles sur le refinancement et tout le reste; cela peut même aller jusqu'à 70 % dans le cas de certaines coopératives financières. C'est tout

simplement parce que le volume a diminué. Il s'agit d'un gros changement qui représente un défi de taille pour notre système.

● (1900)

Le président: D'autres observations?

Monsieur Hogue.

M. Robert Hogue: En ce qui concerne l'activité totale sur le marché de la revente résidentielle, nous avons observé un léger ralentissement depuis l'automne, mais il est encore trop tôt pour nous prononcer sur l'effet de ces changements.

Le président: La parole est à M. McColeman, suivi de M. Whalen.

M. Phil McColeman: Merci, monsieur le président.

Monsieur Morrison, j'aimerais parler un peu de l'offre de logements sociaux. Pouvez-vous nous décrire brièvement le profil des membres de votre association?

M. Jeff Morrison: Nos membres sont assez variés. Notre association englobe des fournisseurs de logements sociaux de tout le pays, des municipalités, l'ensemble des 13 ministères provinciaux et territoriaux chargés du logement, des associations à but non lucratif et des particuliers intéressés.

M. Phil McColeman: J'ai rencontré récemment les représentants de la Fédération canadienne des municipalités. Voici ce qu'ils préconisent ou ce qu'ils espèrent que nous préconiserons pour eux: sur les 21 milliards de dollars consacrés au Fonds pour les infrastructures sociales, qui a été établi par le gouvernement dans le budget de 2016, les municipalités aimeraient recevoir 12 milliards de dollars pour financer les logements sociaux. Si elles parvenaient à obtenir cette somme, que feraient-elles avec l'argent? Construiraient-elles ou achèteraient-elles des unités ou des immeubles? Ou encore, réaliseraient-elles des projets comme ceux dont vous avez parlé dans votre introduction, c'est-à-dire des projets permettant aux gens de devenir propriétaires d'une unité, comme dans le modèle Habitat pour l'humanité? Vous avez mentionné quelques autres modèles innovateurs, et j'aimerais en apprendre davantage à ce sujet.

Quel type de logements les municipalités construisent-elles?

M. Jeff Morrison: En ce qui concerne la demande de la FCM, ses recommandations précises sont quelque peu différentes des nôtres. Pour ce qui est de savoir si ces logements appartiendraient à la municipalité, qui en assurerait l'administration par l'intermédiaire d'un office municipal du logement, comme la Toronto Community Housing, ou s'ils appartiendraient plutôt à un fournisseur sans but lucratif, je crois que les deux options sont viables.

Il y a toutefois un point sur lequel nous nous entendons: le montant de 12 milliards de dollars que les municipalités ont demandé dans le cadre du Fonds pour les infrastructures sociales, annoncé par le ministre Morneau à l'automne, si je ne m'abuse, comprend notamment le concept d'une banque de l'infrastructure par l'entremise de laquelle les fournisseurs... En passant, nous estimons que l'idée d'une banque du logement soulève des inquiétudes. C'est pourquoi nous prônons plutôt la création d'un office de financement du logement ayant un mandat plus distinct et plus précis. Ce modèle viserait, en gros, à accorder des prêts à faible taux aux fournisseurs, qu'il s'agisse d'organismes municipaux ou sans but lucratif, et ceux-ci fourniraient à leur tour un financement permanent afin de répondre aux besoins.

M. Phil McColeman: Représentez-vous des fournisseurs de logements sociaux du secteur privé?

M. Jeff Morrison: Nous en représentons un très petit nombre. Dans le domaine du logement social, le secteur privé est assez modeste. Il y a peut-être une poignée d'intervenants, mais ce sont, pour la plupart, des organismes sans but lucratif.

M. Phil McColeman: D'accord. Y a-t-il d'autres organisations qui représentent des coopératives de logement à la grandeur du pays? Combien y a-t-il d'autres associations?

M. Jeff Morrison: Cela dépend de la façon dont vous définissez le secteur. Comme vous le laissez entendre, il existe une organisation pour les coopératives financières. À cela s'ajoute, bien sûr, la FCM. Par ailleurs, il y a une organisation qui représente exclusivement le milieu des services aux sans-abri, mais dans le secteur du logement social, notre association est essentiellement la seule organisation.

M. Phil McColeman: Bien.

J'ai vu divers exemples au fil des ans, ayant moi-même œuvré dans l'industrie, notamment à titre de chef bénévole; ainsi, le prix à l'unité d'un projet de logement social coûte généralement 30 à 50 % de plus que celui d'un fournisseur privé. Est-ce exact?

M. Jeff Morrison: Comme de nombreux témoins l'ont signalé à maintes reprises, le marché est différent, et les coûts varient selon le régime. Selon moi, les coûts d'ensemble dans le secteur du logement social correspondent à ceux en vigueur sur le marché privé, à l'exception près que le secteur du logement social vise évidemment à fournir, aux ménages vulnérables, des unités à loyer indexé sur le revenu et des unités subventionnées à des tarifs inférieurs à ceux du marché.

M. Phil McColeman: Personne ne conteste cela. Ce que je dis, c'est que si le secteur privé pouvait fournir de tels logements, disons, à 80 \$ le pied carré par unité et que les logements sociaux coûtent entre 120 et 150 \$ à l'unité... Voilà le genre d'analyse que j'ai observé dans différents marchés à différentes occasions. Lorsque le gouvernement assure le paiement, cela coûte plus cher. Je crois que c'est la mentalité générale des intervenants de l'industrie.

Ce fait a d'ailleurs été reconnu en Grande-Bretagne, et les Britanniques ont réfléchi à la meilleure façon de garantir qu'une personne ayant besoin d'un logement social puisse y accéder. C'est ce que nous faisons au moyen, disons, d'un investissement de 12 milliards de dollars par l'entremise des municipalités. La Grande-Bretagne a, pour sa part, décidé qu'il vaut mieux verser l'argent aux futurs locataires et propriétaires et les laisser chercher eux-mêmes un logement sur le marché. Qu'en pensez-vous?

• (1905)

M. Jeff Morrison: Comme vous le savez probablement, une partie des discussions concernant la stratégie nationale en matière de logement repose sur l'idée d'une prestation pour le logement abordable, qui se rapporte, je crois, au concept dont vous parlez. Nous avons certaines réserves à cet égard. Tout d'abord, il y a certainement le risque de pressions inflationnistes, surtout dans le secteur du logement locatif. Au fond, si les propriétaires savent que des gens reçoivent une telle prestation, ils risquent d'augmenter les loyers.

Nous nous inquiétons de ce concept potentiel sur le plan de l'obligation de rendre des comptes. Comment le gouvernement ferait-il en sorte que la personne utilise cette prestation transférable aux fins prévues? Bien franchement, du point de vue administratif, la question est de savoir comment pourrait fonctionner une prestation fédérale individuelle et transférable. Un des avantages dont nous avons parlé relativement à ce genre de prestation transférable liée à l'unité de logement, c'est que cela dissipe bon nombre des

inquiétudes. La fonction administrative est déjà en place. Il y a une garantie quant à l'obligation de rendre des comptes sur l'utilisation qui sera faite de la prestation et, à vrai dire, en raison de la nature des accords avec le gouvernement fédéral, on peut essentiellement maintenir ou limiter les pressions inflationnistes.

M. Phil McColeman: Je crois qu'il me reste un peu de temps.

Seriez-vous d'accord pour dire que l'accession à la propriété est de la plus haute importance pour toute personne? Si les gens peuvent obtenir une maison et en devenir propriétaires, ce sera très bénéfique pour leur vie, leur confiance en soi, et j'en passe. C'est ce que fait Habitat pour l'humanité. Je vous invite à faire part de vos idées au gouvernement sur la façon de créer un modèle de logement social qui favorise une telle situation. Il n'y a rien de plus exaltant que lorsqu'on remet les clés au nouveau propriétaire d'une maison d'Habitat pour l'humanité.

M. Jeff Morrison: Je crois que personne ici ne contesterait le fait qu'avoir un toit sur sa tête est une condition préalable à presque toutes les autres choses qu'on veut obtenir dans la vie, qu'il s'agisse de la santé, de l'éducation, de la famille, etc. Je ne pense pas qu'il y ait de désaccord à ce sujet.

Toutefois, la réalité pour de nombreux Canadiens, c'est que l'accession à la propriété n'est pas aussi claire ou aussi possible que pour d'autres. Quand nous parlons de politique du logement, nous devons vraiment l'examiner dans une perspective globale: oui, il y a le marché privé, mais dans le cas des Canadiens pour qui cette option n'est pas réalisable, il faut tenir compte des outils et des mesures de soutien nécessaires. Ce n'est qu'après que nous pourrions convenir que l'accession à la propriété serait souhaitable, mais d'ici là, pouvons-nous mettre en place les politiques nécessaires pour permettre aux gens de faire cette transition?

Le président: Merci.

Monsieur Whalen.

M. Nick Whalen: Merci beaucoup, monsieur le président, et merci à tous les témoins de leur présence.

J'aimerais revenir en arrière pour un moment et peut-être réfuter certains des postulats qui sous-tendent la question à l'étude.

Tout d'abord, j'aimerais contester l'idée que l'accession à la propriété est la solution à tous les problèmes. Comme nous l'avons entendu plus tôt aujourd'hui, le Canada affiche le meilleur taux d'accession à la propriété dans le monde développé, mais je me demande s'il y a un manque d'unités locatives pour les familles en dehors du secteur du logement social. Si une famille voulait louer un tel logement, pourrait-elle trouver une unité appropriée sur les marchés dont nous parlons, à l'extérieur du secteur du logement social?

J'ignore si l'un ou l'autre des témoins a déjà examiné cette question ou celle de savoir si nous manquons de maisons unifamiliales locatives abordables ou de logements abordables d'une certaine qualité et d'un certain style que les gens envisagent pour l'acquisition d'une première, voire d'une deuxième maison.

M. Robert Hogue: Encore une fois, cela dépend de la région. En ce qui concerne l'inventaire de maisons locatives, il y en a beaucoup plus à Montréal ou à Québec qu'à Vancouver, où c'est très rare. Tout un éventail de circonstances entre en ligne de compte, tant sur le plan de la location que sur celui de l'accession à la propriété.

M. Nick Whalen: Monsieur Morrison.

M. Jeff Morrison: C'est intéressant. En novembre 2016, je crois, la SCHL a publié son rapport sur le marché locatif, qui a révélé que l'offre de logements locatifs a été assez fiable dans les faits et que les taux de location en tant que tels se sont, en quelque sorte, stabilisés. Encore une fois, il est tout à fait vrai que ces données diffèrent d'une région à l'autre, mais à l'échelle macronationale, l'offre de logements a été relativement bonne, en fait.

Pour ce qui est de savoir si l'accession à la propriété est, en quelque sorte, le but suprême, je crois que les taux de location se situent entre 50 et 60 % en Allemagne et que l'accession à la propriété n'est pas le but suprême. Je crois que, au bout du compte, cela prouve — et c'est pourquoi j'essaie de choisir mes mots avec beaucoup de soin — que les Canadiens préfèrent et privilégient l'option d'avoir un toit. L'accession à la propriété n'a pas nécessairement à être la solution finale. C'est un but simplement inatteignable pour nombre des occupants de logements sociaux.

•(1910)

M. Nick Whalen: La disponibilité est importante.

Monsieur Levings, aviez-vous un commentaire à formuler?

M. Stuart Levings: Oui. Je dirais simplement que de notre point de vue, la construction de condominiums a vraiment répondu aux besoins du marché locatif parce qu'on n'a pas délibérément construit d'immeubles à logements locatifs depuis de nombreuses années. Bien qu'ils aient soulevé des préoccupations à un moment donné, la grande majorité des condos qu'on construit à Toronto et à Vancouver a été absorbée par les investisseurs qui les ont loués, ce qui a créé des logements locatifs.

Nous croyons fermement que l'accession à la propriété est vraiment la pierre angulaire du bien-être d'une famille. Lorsque nous parlons aux consommateurs, les acheteurs d'une première maison ou les immigrants, l'accession à la propriété est une étape très importante. Elle permet de constituer un avoir grâce aux économies qu'un versement d'hypothèque vous force à faire, lequel qui vous protège aussi de la hausse des taux de location. Lorsque vous êtes propriétaire, vous n'êtes pas sujet à d'éventuelles hausses de taux exorbitantes.

M. Nick Whalen: Je veux passer à ma prochaine question. Désolé, monsieur Martin.

L'autre axiome que je voulais remettre en question est celui de savoir si le ratio de la dette au revenu qui soulève de grandes préoccupations selon les gens est ce dont nous devrions vraiment nous inquiéter. Ce montant dans les différents segments du marché est-il réellement préoccupant pour les acheteurs d'une première maison ou les familles à deux revenus avec des enfants, ou faisons-nous fausse route lorsque nous parlons du ratio de la dette au revenu?

Encore une fois, monsieur Ciappara, je sais que vous avez une opinion là-dessus.

M. Alex Ciappara: Je dirais que le ratio de la dette au revenu est un ratio parmi d'autres dont on se sert pour analyser le marché de l'immobilier. À titre d'exemple, vous avez le ratio de la dette au revenu, le ratio « valeur nette-revenu » et aussi le ratio d'endettement, qui ne tient pas seulement compte du revenu d'une personne, mais aussi de ses actifs. Bien que les ratios de la dette au revenu soient assez élevés, la valeur des actifs utilisés en contrepartie des dettes, qui servent généralement à acheter des biens comme des maisons, augmente aussi. Dans les faits, la valeur nette des Canadiens est assez élevée.

L'autre point est que la baisse des taux d'intérêt a entraîné une diminution des ratios du service de la dette. Là où je veux en venir est qu'on doit tenir compte de toute une série de ratios et non d'un seul.

M. Nick Whalen: Monsieur Levings, avez-vous quelque chose à ajouter?

M. Stuart Levings: Je tenais à dire que je suis absolument d'accord avec l'argument d'Alex voulant que les ratios ne constituent qu'une seule mesure. Lorsque nous endossons un emprunteur, nous tenons toujours compte de tous les facteurs: le profil de crédit, la stabilité et la viabilité du revenu, le niveau de revenu d'un ou de deux emprunteurs et, bien sûr, les biens qu'ils utilisent en garantie.

M. Nick Whalen: Vous avez dit plus tôt que les risques associés aux prêts ne reposent pas vraiment sur l'acheteur d'une première maison. Selon vous, où se situe actuellement le risque d'endettement dans le marché canadien?

M. Stuart Levings: Nous estimons que les personnes qui risquent vraiment de s'endetter seront celles dont la mise de fonds est la plus modeste. Il y aurait aussi les personnes dont le pointage de crédit est faible et les ratios d'endettement sont très élevés et celles qui achètent avec un seul revenu, car ce sont celles qui sont les plus sujettes à être vulnérables côté emploi. Nous avons constaté que ce sont surtout les familles à deux revenus qui peuvent se permettre d'acheter une maison de nos jours. Les deux tiers des emprunteurs présentent un dossier avec deux revenus. Dans bien des régions du pays, c'est à peu près la seule façon de pouvoir acheter.

Le président: Avant de vous céder la parole, Guy, j'aimerais dire qu'en décembre, le Comité a présenté un rapport avant le budget de 2017 pour chercher des façons de stimuler la croissance économique.

De votre point de vue, en ce qui concerne les mesures mises en place pour contrer la crise des prix inflationnistes du logement à Vancouver et à Toronto, cela réduit-il la possibilité de croissance économique? Le cas échéant, que suggèreriez-vous que l'on fasse pour en neutraliser l'incidence? De plus, comment assureriez-vous la stabilité des marchés financiers?

Est-ce que quelqu'un a une opinion à formuler à ce sujet?

Monsieur Hogue.

•(1915)

M. Robert Hogue: Dans les groupes précédents, les représentants de la Banque du Canada ont donné l'estimation des répercussions économiques des mesures récentes, en l'occurrence le tiers de 1 % sur un certain nombre d'années. À la limite, elles pourraient entraîner une baisse du taux de croissance au pays. Cela étant dit, elles sont très difficiles. Comme ils l'ont fait remarquer, nous avons bien peu de précédents historiques ou d'outils de quelque type que ce soit pour évaluer les retombées économiques de ces mesures. Ils ont aussi indiqué que, au bout du compte, on avait bien peu de certitude quant à leur incidence économique.

Le président: Je pense que si nous avons retenu une chose du témoignage des représentants des organismes de développement régional dans le cadre de notre étude précédente, c'est que le Canada est un pays qui compte des régions économiques. Un certain nombre de témoins ont mentionné aujourd'hui qu'il compte aussi des marchés de l'immobilier complètement différents quand on compare, par exemple, Vancouver, Toronto, les régions éloignées et l'Île-du-Prince-Édouard. Une politique unique peut créer des complications dans certaines régions, surtout en région rurale.

Quelqu'un d'autre a-t-il quelque chose à ajouter à la question précédente que j'ai soulevée?

D'accord, sur ce, nous allons céder la parole à M. Caron.

[Français]

M. Guy Caron: Merci beaucoup.

Je veux revenir là où j'en étais lors du dernier tour de table. On parlait de la fiabilité et de la qualité des données. On a mentionné effectivement que davantage de données avaient été rendues disponibles par la SCHL, ce qui est compréhensible.

Or comme Genworth Canada est une entité privée, j'imagine que vous ne rendez pas vos données accessibles dans une telle mesure. Je pense avoir posé cette question à M. Morrison parce qu'il avait abordé le sujet, mais j'aimerais savoir s'il y aurait lieu de confier ce mandat à Statistique Canada.

Un peu comme dans le cas de l'Enquête sur la population active, qui couvre le marché de l'emploi, une division ou une étude pourrait être créée pour le marché immobilier.

Croyez-vous plutôt que d'autres entités seraient mieux adaptées pour le faire?

M. Jeff Morrison: Je m'excuse, mais je vais vous répondre en anglais.

[Traduction]

Je pense que si un ministère fédéral devait jouer ce rôle rehaussé, la principale difficulté résiderait dans le fait qu'il pourrait ne pas disposer des mécanismes pour rassembler la vaste gamme d'intervenants qu'il serait nécessaire et avantageux d'avoir dans ce type de forum. Si vous deviez, par exemple, faire appel à un organe géré par Statistique Canada, cela pourrait ne pas permettre la participation active des provinces, des municipalités, des territoires ou des autres centres et organismes de recherche qui existent actuellement.

En outre, je pense qu'une des choses que nous espérons voir ressortir de la Stratégie nationale pour le logement serait la mise en place, par les administrations fédérale, provinciales, territoriales et peut-être même municipales, d'une série d'indicateurs et de mesures pour en déterminer l'incidence. De cette façon, nous saurons d'une année à l'autre si les buts et les objectifs de la stratégie ont été atteints. Pour ce faire, l'organisme de recherche aurait besoin d'avoir un type d'élément intergouvernemental. La question de savoir si un ministère ou organisme fédéral indépendant comme Statistique Canada pourrait le faire est discutable.

Encore une fois, nous avons étudié différents modèles, tant à l'étranger qu'au Canada, qui pourraient être utiles à cette fin.

[Français]

M. Guy Caron: Est-ce que tout le monde partage l'avis de M. Morrison?

M. Robert Hogue: Pour ma part, je crois que Statistique Canada serait en mesure de jouer ce rôle. Cela dépasse le niveau fédéral, c'est certain, mais Statistique Canada est en mesure d'interagir avec divers ordres de gouvernement dans d'autres domaines. Comme cet organisme possède l'expertise nécessaire, c'est surtout une question de volonté.

M. Guy Caron: D'accord.

Qu'en pensez-vous, monsieur Ciappara?

[Traduction]

M. Alex Ciappara: En tant qu'institution financière sous réglementation fédérale, nous fournissons déjà une quantité extraordinaire de données à la Banque du Canada et au BSIF. Elles ne sont pas nécessairement du domaine public, bien que certaines le

soient. Les autorités fédérales ont une assez bonne idée de ce qui se passe dans les institutions sous réglementation fédérale.

Nous collaborons aussi avec la SCHL pour l'aider à combler certains écarts sur le plan des données. Elle a publié certains documents, comme son livre titrisé ainsi qu'un supplément sur les pratiques commerciales en matière d'assurance hypothécaire. Je pense qu'on a légèrement modifié les enjeux au cours de la dernière année environ pour ce qui est de combler les écarts en matière de données. Je crois qu'on peut s'attendre à ce qu'il y en ait d'autres.

• (1920)

[Français]

M. Guy Caron: Merci beaucoup.

Quel est votre avis là-dessus, monsieur Martin?

[Traduction]

M. Robert Martin: Je voulais simplement dire, comme Alex l'a mentionné, que la SCHL est sur la bonne voie en ce moment. Elle fournit plus de données publiques et elle fait affaire avec un nombre accru d'intervenants. Nous sommes appelés à participer à bien des discussions et nous en sommes reconnaissants. Il serait dommage que cela soit retardé de quelque façon que ce soit, car on a décidé de confier le dossier à un autre organisme gouvernemental. Je pense que je préfère que les choses restent telles qu'elles sont.

[Français]

M. Guy Caron: Monsieur Morrison, dans votre présentation, vous avez mentionné que nous aurions avantage à nous inspirer des meilleures pratiques qui ont cours à l'échelle internationale. Cela dit, la plupart des commentateurs s'entendent pour dire que nous possédons l'un des meilleurs systèmes au monde. C'était l'avis également du groupe de témoins précédent.

Quelles pratiques exemplaires pourrions-nous adopter pour améliorer le meilleur système au monde?

[Traduction]

M. Jeff Morrison: C'est une question intéressante. Un des modèles dont j'ai parlé dans mes remarques liminaires a été celui des logements sociaux offrant des programmes de littératie financière. Dans les faits, le fournisseur accorde dès le départ une subvention qui est égalée par les locataires dans le cadre de ce programme en particulier. Ce financement est placé en fiducie, et le locataire peut ensuite l'utiliser comme il l'entend, y compris pour faire une mise de fonds.

Il s'agit, en fait, d'un modèle étatsunien, appelé Compass, qui nous vient de Boston. Nous n'en avons pas de comparable au Canada, mais nous espérons en avoir un. Encore une fois, nous voulons voir une plus grande innovation, transformation et créativité dans le secteur du logement social au pays. Étant donné que le modèle du logement social est, de nature, différent de celui du secteur privé, car il dépend beaucoup du soutien financier — le logement social est plus qu'un toit: il offre aussi un soutien social, juridique, financier et médical — et qu'il y a différentes façons de répartir ces ressources, nous pensons qu'il est profitable d'apprendre des expériences de nos homologues internationaux et d'importer leurs pratiques exemplaires au Canada. Dans le contexte d'un centre de recherche, cet élément international est absolument crucial.

Le président: Est-ce tout, Guy?

[Français]

M. Guy Caron: Oui, ce sera tout.

[Traduction]

Le président: Avez-vous d'autres questions?

Dan, vous pouvez poser deux ou trois dernières questions avant que nous mettions fin à notre discussion. Allez-y.

M. Dan Albas: Merci, monsieur le président.

Je suis certain que nombre d'entre vous étiez ici pour entendre les témoignages du groupe précédent. Une des observations qu'ont formulé les représentants du Bureau du surintendant des institutions financières a été que lorsqu'il était question des risques en matière de prix, il s'agissait d'une décision non réglementaire. C'est un choix qu'il revient à chaque institution de faire, que ce soit une banque, une coopérative de crédit, un prêteur hypothécaire ou autre. Si j'en juge par les témoignages de tout le monde, c'est peut-être vrai, mais je ne pense pas que quiconque ici croirait qu'il n'y aurait pas de prime de risque en raison du nouveau régime.

Ai-je raison? Je vois des gens qui font signe que oui, mais cela ne figurera pas dans le témoignage.

Monsieur Levings, je vous prie. Ensuite, nous suivrons simplement la filière.

Le président: Il faut que le compte rendu le reflète, messieurs.

M. Stuart Levings: Manifestement, nous ne sommes pas des prêteurs, mais bien des assureurs hypothécaires. Nos primes sont fondées sur les pertes auxquelles nous nous attendons et l'actif que nous devons conserver. De mon point de vue, je dirais que nous avons observé des modifications de prix dans l'industrie en ce qui touche précisément certains des changements, notamment du côté du refinancement de prêts. Les taux ont augmenté parce que le financement est maintenant plus difficile à obtenir, si bien que les coûts sont plus élevés qu'avant, et c'est le consommateur qui en fait les frais. C'est une observation.

M. Robert Martin: Oui, et c'est précisément l'expérience que nous avons eue. C'est ce que nous observons dans le marché.

• (1925)

M. Alex Ciappara: De façon similaire, nous avons vu des prêteurs hausser les taux pour des types particuliers d'hypothèques, par exemple, celles dont la période d'amortissement était de plus de 25 ans. Nous avons aussi vu des prêteurs le faire.

M. Dan Albas: D'accord, je pense que nous pouvons tous nous entendre pour dire que le gouvernement devrait créer un marché dans lequel les entreprises privées peuvent ensuite travailler. Mais dans le cas qui nous intéresse, en changeant les règles du jeu, pour ainsi dire, on change les comportements, y compris les coûts qui finissent par être assumés par les consommateurs ou par le truchement de la concurrence, comme nous le disions plus tôt, de la consolidation par certaines parties de l'industrie du prêt ou de coopératives de crédit.

L'autre question brève que j'allais poser, monsieur le président...

Le président: Nous allons simplement laisser M. Whalen intervenir, et nous vous reviendrons ensuite.

Monsieur Whalen.

M. Nick Whalen: Merci, monsieur le président.

Nous avons beaucoup parlé de la réglementation de la demande et des pressions qu'elle exerce sur le marché en vue de réduire les risques. Qu'en est-il de l'offre? Y a-t-il des choses que le gouvernement fédéral peut envisager à cet égard pour accroître l'offre afin de faire baisser les prix? Y a-t-il des choses que le gouvernement fédéral avait l'habitude de faire, ou qu'il pourrait faire

maintenant pour stimuler l'offre sur le marché afin de réduire les prix, ou s'agit-il d'un jeu à somme nulle?

M. Stuart Levings: Je dirais que c'est un véritable moteur du problème et qu'il est très compliqué, car l'offre est souvent prise dans les questions d'administration locale ou municipale et de disponibilité des terres et des promoteurs. C'est une question très compliquée, mais dont il faut tenir compte. Elle nous ramène à une de nos recommandations, celle de collaborer avec les administrations locales et les municipalités pour étudier tous ces secteurs, car cela pourrait nous donner des idées pour stimuler l'offre.

M. Alex Ciappara: J'ajouterais aussi que je pense que le gouvernement fédéral convient qu'il ne dispose pas de tous les moyens d'action pour régler les questions relatives à l'offre. À cet égard, en juin 2016, un groupe de travail fédéral-provincial-municipal sur le logement a reconnu que le prix des logements est dicté par divers facteurs, tant du côté de l'offre que de la demande, que le gouvernement fédéral dispose seulement d'un certain nombre de moyens d'action et qu'il faut rehausser la coordination entre les trois ordres de gouvernement.

Le président: Monsieur Morrison.

M. Jeff Morrison: Je serai bref: dans notre monde, l'offre est la priorité clé, et un certain nombre des recommandations que nous avons formulées concernant la Stratégie nationale pour le logement, dont la création d'un office consacré au financement du logement, visent précisément à régler cette question.

Le président: Monsieur Albas, la dernière question est pour vous.

M. Dan Albas: Je vous en sais gré, car je veux effleurer la question des logements sociaux.

Je vais vous donner un bon exemple. Sur l'île de Vancouver, l'autorité sanitaire a passé un marché avec un entrepreneur du privé qui a fini par construire sur mesure, à un taux très avantageux, un immeuble à logements spécialement adapté aux personnes handicapées. Lorsqu'il s'est présenté à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, il s'est fait dire qu'il ne bénéficierait pas du même taux préférentiel de cotisation d'assurance pour son hypothèque que si c'était l'autorité sanitaire qui avait construit l'immeuble. Lorsqu'on les a interrogés concernant cette politique, en gros, aucune loi ne leur interdit de l'appliquer.

Comme mon collègue, Phil McColeman, l'a dit plus tôt concernant les économies que l'on pourrait réaliser si on tirait parti de l'expertise et de l'efficacité du secteur privé de telle façon que la sphère publique puisse aider les personnes qui en ont le plus besoin, nous pourrions construire plus de logements tout en diminuant nos risques dans l'ensemble. J'espère que, lorsque vous parlez au ministre ou à un quelconque membre de son personnel, vous tenez compte de ce type de rétroaction.

Le président: Monsieur Morrison, soyez bref.

M. Jeff Morrison: Je serai très bref. Pour être bien clair, nous n'écartons pas le secteur privé. Des PPP vraiment innovateurs ont été entrepris.

L'autre jour, nous avons passé la journée avec le directeur de l'office du logement d'Edmonton, où les partenaires du secteur privé font la file pour collaborer avec lui. Nous n'avons pas écarté la possibilité, mais il est clair que, au plan public, il faut s'assurer d'offrir des logements dont les loyers sont maintenus à ce niveau subventionné.

Le président: D'accord, nous arrivons à l'heure de l'ajournement.

Monsieur McDonnell, je ne pense pas que vous ayez eu la chance de vous exprimer. Voulez-vous dire quelque chose en terminant afin d'être sur le compte rendu?

• (1930)

M. Winsor Macdonell (second vice-président et chef du contentieux , Genworth Canada): Non, merci. Mon collègue, Stuart Levings, a suffisamment parlé.

Le président: Je ne sais pas si c'est une bonne chose, Stuart.

Quoi qu'il en soit, je remercie tous les témoins d'être venus.

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>