

**Mémoire soumis dans le cadre des consultations pré-budgétaires en prévision du prochain budget fédéral**

**Août 2020**

**Recommandations**

1. Obliger toutes les entités de prêt hypothécaire à respecter les principes fondamentaux d'évaluation appropriés.
2. Mettre en œuvre le nouveau taux de référence admissible pour les prêts hypothécaires.
3. Exempter les renouvellements de prêts hypothécaires de l'application de la simulation de crise afin que les Canadiens puissent obtenir le taux le plus concurrentiel possible auprès des institutions financières sous réglementation fédérale.
4. Instaurer un crédit d'impôt pour les rénovations.

**Introduction**

Nos modes de vie et toute notre économie ont été complètement bouleversés, sans parler des milliers de personnes qui ont été directement touchées par la pandémie de COVID-19. Pendant cette période sans précédent, les gouvernements provinciaux, avec l'aide du gouvernement fédéral, ont désigné certains services et industries comme étant essentiels au fonctionnement de notre société, de notre économie et de notre bien-être général. L'une de ces industries est celle des services financiers; les Canadiens doivent savoir que leurs ressources financières sont sûres et accessibles pendant cette période difficile. Les institutions financières offrent des modalités de paiement alternatives aux emprunteurs de prêts hypothécaires et de prêts afin d'alléger le fardeau du service de la dette pendant la pandémie. Confrontés à des difficultés financières en raison de l'interruption de leur travail, certains Canadiens ont été contraints de puiser dans la valeur nette de leur maison pour joindre les deux bouts. Certains Canadiens étaient également en train de vendre ou d'acheter une propriété - un processus qui ne peut être facilement interrompu.

Faisant partie de la chaîne de valeur des services financiers, les évaluateurs désignés de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) ont travaillé sans interruption, tout en prenant les mesures de sécurité appropriées tout au long de la pandémie, afin que les Canadiens puissent avoir accès aux ressources financières dont ils ont besoin pour surmonter cette période de turbulences. Les évaluateurs, comme tous les Canadiens, ont dû modifier leurs comportements et leurs pratiques afin de maintenir les lignes directrices de distanciation physique et sociale, tout en continuant à fournir des services professionnels de haute qualité qui permettent aux mécanismes de financement des biens immobiliers commerciaux et résidentiels de répondre aux besoins de tous les Canadiens.

Afin de continuer à soutenir les Canadiens et de relancer l'économie canadienne, il est important d'apporter les changements politiques qui aideront les acheteurs et les propriétaires de maisons tout en assurant la santé du marché immobilier. L'ICE estime que les recommandations suivantes contribueront à soutenir la confiance des consommateurs et permettront aux Canadiens d'avoir accès aux tarifs les plus compétitifs qui soient. De petits changements peuvent faire une grande différence pour les millions de Canadiens qui ont perdu leur emploi, leurs épargnes ou qui ont été touchés financièrement par la pandémie. Nous demandons instamment au gouvernement du Canada de mettre en œuvre ces recommandations afin de soutenir les Canadiens et la reprise économique.

**Obliger toutes les entités de prêt hypothécaire à respecter les principes fondamentaux d'évaluation appropriés**

L'un des éléments fondamentaux d'un marché immobilier sain et équilibré est une approche systématique et un engagement en faveur d'une évaluation fiable des biens immobiliers. Des évaluations immobilières impartiales et indépendantes sont un élément essentiel de pratiques de prêt saines, et les évaluations sur place effectuées par des professionnels qualifiés sont un moyen efficace d'atténuer les risques liés aux prêts et aux investissements immobiliers. Les évaluations garantissent que les biens ne sont pas surévalués et aident également à détecter et à prévenir la fraude ou d'autres problèmes liés aux biens immobiliers. Lorsqu'elle est réalisée par un professionnel qualifié et d’expérience qui s’appuie sur une méthodologie sophistiquée, une évaluation permet de valider les caractéristiques de la propriété, d'analyser les conditions actuelles du marché et de prendre en considération le voisinage. C'est toujours important, mais particulièrement crucial en cette période d'incertitude et d'imprévisibilité.

De solides bases d'évaluation ont permis à l'économie canadienne de rester forte pendant la crise financière mondiale de 2008-2009, à un moment où de nombreuses grandes économies mondiales étaient en difficulté. Les membres de l'ICE ont contribué à maintenir cette stabilité fondamentale en apportant leur expertise et leurs connaissances en matière d'immobilier au secteur des prêts et en fournissant des conseils d'évaluation judicieux aux clients et aux principaux intervenants. Cela est plus important que jamais alors que nous continuons à naviguer à travers la crise de santé publique que cause la COVID-19.

Les pratiques et procédures de souscription des prêts hypothécaires résidentiels (lignes directrices B-20), sous l'autorité du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF), comprennent des dispositions permettant aux institutions financières sous réglementation fédérale (IFRF) d'obtenir un nombre approprié d'inspections sur place et d'évaluations par des tiers pour vérifier la valeur des garanties utilisées au cours du processus de souscription des prêts hypothécaires. Cette politique est particulièrement importante pour atténuer les risques lorsque le ratio prêt/valeur est élevé, lorsque les marchés sont en mutation, comme c'est le cas actuellement en raison de la pandémie de COVID-19, ou lorsque la solvabilité de l'emprunteur est douteuse.

Il existe certains déséquilibres dans notre système, car un secteur parallèle moins réglementé, comme les sociétés d'investissement hypothécaire et d'autres conglomérats de prêt privés, s'est établi avec une part croissante du marché hypothécaire canadien. Tous les acteurs du marché n'appliquent pas la même rigueur au processus d'octroi de crédit que ceux qui sont réglementés au niveau fédéral et le marché moins réglementé peut tirer profit de ce fait, au détriment des Canadiens et de la stabilité du système financier.

En raison de ce manque relatif de surveillance, les institutions qui ne relèvent pas de la compétence du BSIF peuvent faire entrer sur le marché des personnes qui, autrement, ne seraient pas admissibles au même niveau de prêt hypothécaire, ce qui exerce une pression à la hausse sur la demande et, par conséquent, sur les prix. Cela augmente également le niveau d'endettement des Canadiens, y compris de la classe moyenne, ce qui accroît la vulnérabilité du marché du crédit et de l'économie dans son ensemble.

Comme nous l'avons mentionné, de solides principes fondamentaux d'évaluation ont aidé l'économie canadienne à rester stable pendant la crise financière mondiale, à un moment où de nombreuses grandes économies mondiales étaient en difficulté. Il est tout aussi important, sinon plus, de rendre obligatoire l'application de principes fondamentaux d'évaluation pendant la pandémie de COVID-19, alors que les finances des Canadiens ont été gravement touchées et que leur pouvoir d'achat a été considérablement réduit. Il faut y parvenir dans l'intérêt de la protection des consommateurs - contre les prêteurs prédateurs qui en tirent profit en encourageant les Canadiens à contracter des prêts au-dessus de leurs moyens - et de la stabilité du marché.

À ce titre, nous recommandons que le gouvernement du Canada continue d'exiger de solides bases d'évaluation au sein des IFRF et qu'il encourage et travaille avec ses homologues provinciaux à appliquer des lignes directrices en matière de prêts hypothécaires qui reposent sur deux principes de base : un examen attentif de la solvabilité de l'emprunteur et de la valeur de la garantie.

**Mettre en œuvre un taux de référence admissible pour les prêts hypothécaires**

Assurer la confiance des consommateurs dans le marché canadien du logement pendant la pandémie de COVID-19 est aussi important que pour tout autre secteur de l'économie canadienne, surtout si l'on considère à quel point la classe moyenne canadienne est investie dans l'immobilier. Des mesures responsables sur le plan fiscal peuvent être mises en œuvre pour accroître la confiance des consommateurs tout en soutenant la stabilité financière. Il est important d'encourager et de permettre aux Canadiens qui sont encore en mesure d'investir dans l'accession à la propriété de le faire, dans leur propre intérêt et dans celui d’une économie en phase de reprise.

Avant la pandémie, le ministère des Finances du Canada a annoncé des modifications à l’application de la simulation de crise pour les prêts hypothécaires assurés et le BSIF a annoncé des consultations sur l'application des mêmes modifications à la simulation de crise pour les prêts hypothécaires non assurés. Nous pensons qu'il est approprié de rendre les simulations de crise des prêts hypothécaires plus sensibles à la conjoncture économique, notamment en allant de l'avant avec la modification précédemment annoncée du taux de référence admissible pour les prêts hypothécaires assurés. De plus, le gouvernement devrait continuer à travailler avec le BSIF pour mettre en œuvre le même changement pour les hypothèques non assurées. Cette mesure pourrait également contribuer à rendre le logement plus abordable, car elle soutient les objectifs de logements occupés par leurs propriétaires, par opposition aux logements appartenant à des investisseurs qui peuvent faire monter les prix.

**Exempter les renouvellements d'hypothèques de l'application de la simulation de crise en vertu des lignes directrices B20**

Les lignes directrices B20 du BSIF prévoient l'application d'une « simulation de crise » à tous les prêts hypothécaires (assurés et non assurés). Cela implique que les IFRF appliquent un taux minimum admissible égal au plus élevé des deux : le taux de référence à cinq ans de la Banque du Canada ou son taux contractuel, plus deux points de pourcentage. La simulation de crise s'applique à tous les prêts hypothécaires, qu'il s'agisse de nouveaux prêts, de renouvellements ou de refinancements.

L'application de la simulation de crise aux renouvellements de prêts hypothécaires et son impact sur la capacité du consommateur à obtenir le taux d'intérêt le plus compétitif possible parmi les IFRF sont préoccupants. Nous pensons que tous les emprunteurs hypothécaires des IFRF devraient avoir la possibilité de changer de prêteur, sans être limités par l'application de la simulation de crise, s'ils trouvent un meilleur taux d'intérêt auprès d'une autre IFRF. L'application de la simulation de crise aux emprunteurs qui souhaitent changer de prêteur au moment du renouvellement pourrait se traduire par un taux d'intérêt plus élevé pour le consommateur à son IFRF actuelle, ce qui entraînerait des paiements d'intérêts plus élevés que l'alternative potentielle. Lorsque de nombreux Canadiens sont confrontés au chômage et à la perte de leurs épargnes, en particulier dans le contexte actuel de pandémie, un meilleur taux d'intérêt peut avoir un impact considérable sur les liquidités à la portée des consommateurs.

Que ce soit à la fin du premier terme de l'hypothèque ou de plusieurs termes plus tard, les détenteurs de prêts hypothécaires qui cherchent à renouveler leur hypothèque auprès d'une IFRF ont déjà rempli et respecté les obligations de leur terme initial et ont démontré leur capacité à rembourser leurs prêts. Ces personnes sont des emprunteurs responsables qui ont fait leurs preuves, n'ont pas accumulé de dettes supplémentaires sur leurs prêts hypothécaires et ont géré avec prudence leurs obligations financières.

En outre, le transfert d'un prêt hypothécaire d'une IFRF à une autre n'ajoute pas de stress financier supplémentaire pour les IFRF puisque le prêteur initial renouvellerait le prêt hypothécaire dans la grande majorité des cas, sinon tous. La stabilité des IFRF dans leur ensemble n'en serait pas affectée.

Certains paramètres pourraient être appliqués, tels que le fait que l'emprunteur n'ait pas procédé à un refinancement, obtenu une marge de crédit sur la valeur nette de son logement ou augmenté le montant de son prêt pendant la durée de l'hypothèque.

C'est pourquoi nous recommandons que les renouvellements de prêts hypothécaires soient exemptés de l'application de la simulation de crise afin que les Canadiens puissent obtenir le taux le plus compétitif possible au sein des IFRF. Nous pensons que ce changement de politique serait tout à fait conforme à l'esprit et aux objectifs de la B20, car il n'imposerait aucun risque supplémentaire à la solvabilité des IFRF dans leur ensemble.

**Crédit d'impôt pour les rénovations domiciliaires**

Comme le recommande l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, le gouvernement du Canada devrait envisager d'introduire un crédit d'impôt pour les rénovations domiciliaires pour tous les types de travaux de rénovation effectués après le 1er juillet 2020 et achevés avant décembre 2021.

Les rénovations admissibles pourraient inclure les rénovations ou toute modification durable d'un bâtiment, et devraient pouvoir être cumulées avec les crédits d'impôt pour la rénovation de l'accessibilité existants et tout autre crédit d'impôt ou remboursement pour la rénovation ou la modernisation introduit. Cette mesure stimulera l'activité économique à mesure que l'économie s'ouvrira.

Plus important encore, cette initiative pourrait aider les Canadiens à adapter les locaux les plus importants de leur vie à leurs besoins, surtout compte tenu de l'évolution actuelle des réalités dans lesquelles vivent les Canadiens. Il se peut que de nombreux Canadiens réévaluent les conditions de vie de leur famille et souhaitent agrandir leur logement actuel pour accueillir des membres supplémentaires de la famille qui se joignent au ménage (par exemple, en créant un logement parental), en aménageant des bureaux pour faciliter le travail à domicile et en respectant les distances physiques/sociales, ou tout simplement en ayant besoin de réaménager leur logement pour accueillir de nouveaux membres du ménage dont les capacités physiques peuvent être réduites (par exemple, en ajoutant une rampe à l'entrée).

**Conclusion**

Alors que nous entrons dans la phase de rétablissement post-COVID-19, le gouvernement du Canada doit envisager des changements de politique à faible coût ou sans frais qui peuvent avoir un impact positif important sur les Canadiens. Assurer la protection des consommateurs en appliquant des directives prudentes en matière de prêts hypothécaires à tous les emprunteurs aidera les Canadiens à prendre des décisions financières judicieuses et à savoir ce qu'ils peuvent et ne peuvent pas se permettre. En exemptant les renouvellements de prêts hypothécaires de la simulation de crise, on permettra aux propriétaires de rechercher le taux le plus compétitif possible et de réduire éventuellement leurs paiements mensuels. Un crédit d'impôt pour les rénovations domiciliaires pourrait aider les Canadiens à s'adapter aux réalités actuelles présentées par la pandémie de COVID-19.

Les mesures recommandées contribueront à soutenir les finances des Canadiens qui ont été gravement touchés par le chômage et la perte de leurs épargnes. Pour reconstruire notre économie, nous devons veiller à ce que les Canadiens soient soutenus de manière adéquate et à ce que les futurs emprunteurs ou les propriétaires actuels disposent de tous les outils nécessaires pour prendre des décisions financières bien avisées. En faisant confiance aux Canadiens, nous pouvons sortir de la pandémie plus forts que jamais.

**À propos de**

L'Institut canadien des évaluateurs (ICE) est la principale association d'évaluation des biens immobiliers au Canada comptant plus de 5 400 membres dans tout le pays et dans le monde entier.