



CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

Comité permanent des finances

FINA • NUMÉRO 071 • 1^{re} SESSION • 42^e LÉGISLATURE

TÉMOIGNAGES

Le lundi 13 février 2017

Président

L'honorable Wayne Easter

Comité permanent des finances

Le lundi 13 février 2017

•(1535)

[Traduction]

Le président (L'hon. Wayne Easter (Malpeque, Lib.)): Cet après-midi, nous aurons deux sessions. La première porte sur l'étude sur le marché immobilier et l'accession à la propriété au Canada.

Pendant la première heure, nous accueillons M. Siddall, président et premier dirigeant de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Il est accompagné de deux premiers vice-présidents, M. Tremblay et M. Mennill.

Monsieur Siddall, je crois que vous livrez un bref exposé. Allez-y.

[Français]

M. Evan Siddall (président et premier dirigeant, Société canadienne d'hypothèques et de logement): Merci, monsieur le président.

Je suis heureux d'être parmi vous aujourd'hui. Je désire remercier le Comité d'avoir accepté de reporter ma comparution étant donné qu'il m'a été impossible d'assister à la séance du 30 janvier dernier. Malheureusement, ma fille a été subitement très malade et j'ai dû en prendre soin.

M. Tremblay, qui est le premier vice-président en matière de politiques, de recherche et de relations publiques, a parlé en mon nom lors de cette séance. Il se joint de nouveau à moi aujourd'hui. Il est à ma gauche et M. Steven Mennill, premier vice-président, Assurance, est à ma droite.

Au lieu de répéter ce que M. Tremblay a dit il y a deux semaines, j'aimerais plutôt répondre à certains témoignages faits par d'autres personnes.

Tout d'abord, j'aimerais clarifier le rôle de la SCHL dans le secteur du financement de l'habitation par rapport à celui d'autres ministères fédéraux, en particulier le ministère des Finances.

[Traduction]

Contrairement à certains témoignages, la SCHL n'établit pas les règles de l'assurance prêt hypothécaire. Cette responsabilité revient plutôt au ministre des Finances.

À titre de conseillers du gouvernement du Canada en matière de politique du logement, nous offrons cependant des conseils au ministre sur les changements potentiels et leur incidence sur la stabilité financière et les marchés de l'habitation au Canada. La plupart du temps, nos conseils et nos analyses sont fournis en toute confidentialité. Puisque les décisions stratégiques en matière de financement de l'habitation peuvent avoir une incidence sur le marché, cette fonction est gérée distinctement de nos activités commerciales, et il n'est pas toujours approprié de mener de vastes consultations sur ces changements.

Nous appuyons également les travaux du Comité consultatif supérieur du sous-ministre des Finances en ce qui a trait aux

questions liées au logement. Ce comité constitue un forum de discussion sur les questions stratégiques visant le secteur financier, notamment la stabilité financière et les vulnérabilités systématiques.

Permettez-moi maintenant de vous parler de certaines questions qui ont été soulevées directement au sein de votre Comité par des témoins précédents.

Certains témoins ont fait part au Comité de leurs préoccupations quant aux changements aux règles de l'assurance prêt hypothécaire annoncés par le ministre Morneau le 3 octobre. Je peux confirmer que nous avons effectivement fourni des conseils stratégiques aux représentants du ministère des Finances et au ministre des Finances au sujet de ces changements, et que nous soutenons pleinement ces mesures lorsqu'elles contribuent à la croissance économique à long terme du Canada.

On a également affirmé aux membres du Comité que les changements annoncés le 3 octobre avaient nuï aux accédants à la propriété et à certains intervenants de l'industrie, car leurs modèles opérationnels ont subi des perturbations. On a même laissé entendre que les changements avaient eu des conséquences inattendues.

Toutefois, comme je l'ai dit dans mon commentaire publié dans le *Globe and Mail* du 17 octobre, les résultats visés par ces changements à la politique étaient entièrement prévus. Nous nous attendions en effet à des niveaux moins élevés de concurrence dans certaines régions, ainsi qu'à une hausse modeste des taux hypothécaires. Nous comprenions aussi de quelle façon les changements toucheraient la capacité d'emprunt des accédants à la propriété.

En ce qui concerne la concurrence, nous devons veiller à ce que les mesures de soutien de la concurrence assurent la stabilité financière. Une bonne politique publique nécessite des compromis équilibrés et mesurés entre des objectifs divergents. Selon nous, le régime d'assurance hypothécaire donnait lieu à un stimulus indésirable au sein du marché. Ainsi, nous nous sommes efforcés d'éliminer les déviations au lieu d'en ajouter.

Nous étions également d'avis qu'il était nécessaire de prendre des mesures au sujet du niveau d'endettement des ménages canadiens, qui atteint maintenant le sommet historique de 167 % du revenu disponible. Selon la Banque du Canada, il s'agit du plus grand facteur de vulnérabilité dans notre économie.

[Français]

Les emprunteurs hautement endettés sont plus susceptibles d'être des jeunes accédant à la propriété. Compte tenu de la possibilité qu'ils aient peu d'expérience de travail en raison de leur âge, ils pourraient aussi être plus susceptibles de perdre leur emploi en cas de ralentissement économique. Bref, il s'agit d'un groupe de Canadiens vulnérables qui connaîtrait des difficultés financières si l'économie se dégradait ou si les taux d'intérêt montaient considérablement.

[Traduction]

À la lumière de ce que nous savons sur l'effet de richesse et l'accélération financière, leurs difficultés financières pourraient, en cas de ralentissement économique, avoir des retombées sur l'économie en général.

Il est important de comprendre que les changements annoncés le 3 octobre ne visaient pas à créer une flambée des prix des maisons sur les marchés de la région du Grand Toronto et de Vancouver, comme l'ont laissé entendre certains témoins. En fait, notre objectif était d'éviter les conséquences négatives à long terme pour l'économie canadienne.

Depuis maintenant plusieurs mois, la SCHL signale la présence de signes probants de conditions problématiques dans l'ensemble du marché de l'habitation au Canada. Il est vrai que les niveaux d'endettement sont élevés à Toronto et à Vancouver, et ces villes seront donc touchées davantage par les changements. Toutefois, comme l'a indiqué la Banque du Canada dans sa *Revue du système financier* de décembre, la proportion de ménages fortement endettés a continué de grimper dans de nombreuses villes, et c'est un problème à l'échelle du pays.

Les simulations de crise imposées aux emprunteurs visent à s'assurer que ceux-ci peuvent faire face à une hausse des taux d'intérêt. Cette mesure ne touche que les emprunteurs qui sont fortement endettés ou qui le deviendraient après l'achat de leur maison, peu importe où ils vivent. La nécessité pour certaines personnes de retarder l'achat de leur première maison, de décider d'acheter une maison plus petite, de louer un logement ou de ne pas bouger est un compromis essentiel pour assurer la croissance économique et la stabilité financière de tous les Canadiens.

À l'heure actuelle, grâce à près de 1 000 milliards de dollars en assurance hypothécaire, au régime d'accession à la propriété et à d'autres programmes fédéraux et provinciaux, nous croyons qu'il existe des appuis importants pour les accédants à la propriété. Il est possible d'abuser des bonnes choses.

Je peux assurer aux membres du Comité que la SCHL continue de surveiller étroitement les marchés de l'habitation de partout au pays, et que nous continuons d'offrir au gouvernement des conseils d'expert fondés sur nos recherches et nos analyses, afin de faciliter l'accès au logement et de contribuer à la stabilité financière.

[Français]

Je vous remercie encore de m'avoir donné l'occasion de m'adresser à vous aujourd'hui.

Mes collègues et moi serons heureux de répondre à vos questions.

• (1540)

[Traduction]

Le président: Merci beaucoup, monsieur Siddall, de votre exposé direct et concis.

Nous amorçons la première série de questions. Nous pourrions entendre tout le monde si nous donnons sept minutes aux trois premiers intervenants — un de chaque parti — et cinq minutes au reste des intervenants.

Robert.

M. Robert-Falcon Ouellette (Winnipeg-Centre, Lib.): Merci beaucoup, monsieur le président.

Merci beaucoup, monsieur Siddall, d'être ici aujourd'hui.

Au cours des 22 derniers jours, j'ai eu l'occasion de marcher environ 900 kilomètres pour visiter 41 collectivités des Premières

Nations, et j'ai été très heureux de constater que la SCHL construit des maisons en partenariat avec de nombreuses collectivités. Certaines d'entre elles avaient d'excellents logements.

J'ai rencontré de jeunes hommes, notamment un jeune appelé Moose, qui étaient très fiers de construire de nouveaux logements dans leur collectivité, et je suis très fier de l'engagement pris par notre gouvernement à cet égard. Toutefois, j'ai aussi observé la présence de nombreux défis en ce qui concerne, par exemple, la location de logements dans les collectivités. Je ne peux pas établir de corrélation en ce moment — je dois étudier les données que j'ai recueillies et ce que j'ai appris —, mais il semble que certaines collectivités perçoivent un loyer chez les occupants des logements de la SCHL, alors que d'autres ne le font pas, et à première vue, il semble exister une corrélation avec la qualité à long terme de ces logements.

Nous pouvons en discuter un peu, mais j'aimerais d'abord savoir ce que fait la SCHL en collaboration avec les collectivités des Premières Nations à cet égard.

M. Evan Siddall: Nous partageons la responsabilité des logements dans les réserves avec nos collègues d'AANC. Actuellement, nous dépensons environ 282 millions de dollars par année — si je me fie à mes notes — pour procurer des logements aux Premières Nations dans les réserves. Dans le budget de 2016, on a prévu 554 millions de dollars supplémentaires sur deux ans; de cette somme, 138 millions de dollars ont été affectés à la SCHL pour effectuer des rénovations et des travaux de réaménagement. On a repris un programme qui avait été lancé il y a quelques années.

C'est le type d'activité que nous menons. La participation de la SCHL a tendance à être davantage axée sur le marché que celle d'AANC, qui a plutôt tendance à offrir un soutien plus approfondi, mais nous partageons cette responsabilité avec cet organisme.

J'ai visité plusieurs collectivités des Premières Nations — mais pas 41 collectivités. Chaque fois que je voyage, je tente d'effectuer ces visites, car c'est une partie essentielle de notre responsabilité. Les gens ont été surpris lorsque j'ai parlé publiquement de l'état catastrophique des logements dans les réserves. Cette déclaration ne devrait pas soulever la controverse lorsqu'elle est faite par un fonctionnaire. Nous partageons certainement vos préoccupations.

Manifestement, une partie du problème est imputable à la politique locale. Il y a une corrélation entre les collectivités qui perçoivent un loyer et qui expulsent des locataires — et qui aident les gens à payer le loyer — et les résultats en matière de logement que nous avons observés dans ces collectivités, comparativement à d'autres collectivités où on ne fait pas cela et où on a moins de conviction sur le plan politique en ce qui concerne la perception des loyers.

M. Robert-Falcon Ouellette: Je me posais également des questions sur la capacité, car un grand nombre de ces collectivités sont très petites — certaines d'entre elles ont seulement 500 ou 1 000 habitants. J'ai constaté que dans certains cas, au cours d'une période de trois ans, jusqu'à cinq directeurs du logement pouvaient se succéder, selon les circonstances de vie et d'emploi. Cela a manifestement des effets sur la capacité.

Que faites-vous pour collaborer avec ces collectivités en vue de renforcer cette capacité, afin que les habitants puissent remplir les formulaires appropriés qui leur permettent d'obtenir les logements auxquels ils ont droit? J'ai observé que certaines collectivités n'avaient aucun problème à obtenir des logements. Dans d'autres collectivités, on n'a pas obtenu de nouveaux logements depuis quelques années, car on dépassait constamment les délais ou la personne responsable cessait de s'occuper du dossier.

J'aimerais simplement savoir ce que vous faites à cet égard.

M. Evan Siddall: Le renforcement de la capacité est une partie importante de notre mandat. Chaque année, nous réservons des fonds pour investir dans ce secteur. Par exemple, des collectivités de 50, 200 ou même 1 000 habitants situées dans des endroits éloignés et à faible activité économique éprouveront des problèmes de capacité. C'est la situation à laquelle font face de nombreuses collectivités des Premières Nations, comme vous le savez.

Nous fournissons des logements par l'entremise de notre organisme et AANC fournit des logements par l'entremise de différents programmes. Ces activités créent beaucoup de confusion et, honnêtement, le roulement du personnel n'a pas facilité les choses. Nous collaborons avec AANC, Affaires autochtones et du Nord Canada, afin d'adopter une approche davantage axée sur le service à la clientèle en vue d'aider ces gens. De plus, nos propres consultants de la SCHL passent beaucoup de temps à contribuer au renforcement de la capacité, à faire la promotion de la formation et à aider les gestionnaires de logement dans les réserves à gérer les programmes de perception du loyer.

• (1545)

M. Robert-Falcon Ouellette: À votre avis, cela changerait-il les choses si une petite collectivité qui tente de fournir le nécessaire à tout le monde partageait plutôt cette responsabilité avec de nombreuses autres Premières Nations? Une collectivité semblait très bien réussir dans le domaine du logement, et une autre dans le domaine de l'éducation — je sais que vous ne pouvez pas formuler de commentaires sur le domaine de l'éducation. D'autres collectivités excellaient dans la gestion de l'eau et la durabilité de l'approvisionnement en eau, et d'autres dans les secteurs de l'environnement et du développement économique.

Peut-être que la collectivité qui fait un excellent travail dans le domaine du logement devrait... Existe-t-il une façon d'assurer qu'une telle collectivité puisse partager sa capacité avec d'autres Premières Nations, afin qu'on ne se retrouve pas avec une seule collectivité qui fait d'énormes progrès alors que toutes les autres sont loin derrière en ce qui concerne la qualité du logement, ce qui cause des problèmes de santé et toutes sortes d'autres problèmes que nous connaissons? Y a-t-il une façon de gérer cela ou de concevoir le système autrement?

M. Evan Siddall: Je ne parlerai pas de l'éducation, mais je dirai seulement que nous savons que de meilleurs logements présentent une corrélation positive avec de meilleurs résultats en matière d'éducation et de santé pour les enfants et les adultes. Cette corrélation existe, et nous assumons cette responsabilité.

En fait, un regroupement d'experts de Premières Nations voisins dans une commission régionale de logement ou dans une commission de logement communautaire représente une façon de s'attaquer au problème. Parfois, il faut d'abord établir la collaboration et la coopération parmi des gens qui préfèrent assumer leurs propres responsabilités. Nous avons parlé aux représentants des collectivités des Premières Nations en vue de mettre une telle initiative sur pied. Je crois que ce serait une initiative judicieuse.

M. Robert-Falcon Ouellette: C'est très difficile à accomplir, car souvent, les gens protègent ce qu'ils savent et ce qu'ils ont. Ils veulent conserver ces emplois dans leurs propres collectivités. Si une personne accomplit ce travail dans une autre collectivité, même si elle est très qualifiée, je crois que d'un point de vue politique, on peut devenir très craintif.

M. Evan Siddall: Une approche pangouvernementale dans laquelle nous contribuons à favoriser le partage de cette expertise parmi les collectivités ne serait pas nécessairement un jeu à somme nulle, n'est-ce pas? Des habitants d'une collectivité pourraient exercer une fonction et des habitants d'une autre collectivité pourraient exercer une fonction différente pour le groupe. Je présume que c'est une possibilité.

M. Robert-Falcon Ouellette: J'aime l'idée d'un jeu à somme nulle.

Avant de changer de sujet, j'aimerais poser une dernière question. Comment la SCHL participe-t-elle à la stratégie de lutte contre l'itinérance et au programme « Logement d'abord »?

M. Evan Siddall: Le programme Logement d'abord est la responsabilité de nos collègues d'Emploi et Développement social Canada, ou EDSC, et également la responsabilité du ministre Duclos. Dans le cas de la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance et du programme Logement d'abord, nous coordonnons nos activités avec les intervenants de ce ministère, mais en soi, la question des sans-abri est la responsabilité d'EDSC.

M. Robert-Falcon Ouellette: D'accord.

Le président: Robert, je dois vous arrêter ici. Votre temps est écoulé. Je suis désolé.

Monsieur Albas.

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

J'aimerais remercier nos témoins d'être ici aujourd'hui. Je vous suis certainement reconnaissant d'être venus pour aider les membres du Comité à mieux comprendre votre point de vue.

L'un des meilleurs conseils que j'ai reçus, c'est de réfléchir aux gens, et non pour les gens. Lorsque je lis ceci, il semble que votre organisme réfléchit pour les gens. Vous dites qu'il a « également fallu prendre des mesures au sujet du niveau d'endettement des ménages canadiens, qui atteint maintenant le sommet historique de 167 %... » C'est probablement vrai, mais cela ne résout pas nécessairement le problème de l'endettement hypothécaire.

De nombreux témoins ont comparu pour nous dire que lorsqu'une personne peut entrer sur le marché... N'oubliez pas qu'un grand nombre de baby-boomers sont entrés sur le marché avec des taux d'intérêt dans les doubles chiffres. Ils l'ont fait parce qu'ils étaient d'avis, premièrement, qu'un domicile leur permettrait d'héberger leur famille et d'assurer leur sécurité. Deuxièmement, ils jugeaient que cela leur permettait de faire des épargnes forcées, si l'on peut dire, et d'avoir le privilège d'accéder à la propriété — un point important, selon moi.

Je crois que dans vos commentaires, vous tentez de présenter la situation pour qu'on pense, en quelque sorte, que l'endettement hypothécaire représente la source du problème, mais nous avons entendu très clairement que l'accès à l'endettement lié aux cartes de crédit et l'accès aux prêts de financement pour acheter une voiture ou d'autres biens non durables, contrairement à un domicile, posent un problème.

Lorsque vous dites « les emprunteurs fortement endettés sont plus susceptibles d'être de jeunes accédants à la propriété », ne dites-vous pas également que lorsque les gens entreront enfin sur le marché, ils seront plus âgés et ils seront tenus à l'écart du marché plus longtemps? J'essaie seulement de me faire une idée de la situation que vous décrivez.

M. Evan Siddall: Au Canada, le taux d'accès à la propriété — environ 69 % — est l'un des plus élevés dans le monde. En effet, comme vous le laissez entendre, l'accession à la propriété est en étroite corrélation avec les différents résultats sociaux, notamment l'épargne forcée, le patrimoine de retraite, etc.

Nous avons trouvé très instructive la recherche menée par la Banque du Canada selon laquelle la proportion de gens qui avaient des cotes de crédit très élevées et qui entraient sur le marché de l'habitation était passée de 4 % des gens endettés à 8 %.

Les accédants à la propriété en particulier tendent à être beaucoup... Je crois que leur endettement hypothécaire représente plus de 90 % de leur dette comparativement à d'autres sources de dettes, car ils subissent des contraintes importantes. On était préoccupé au sujet de leur capacité de payer leur domicile. Je dis cela avec respect, mais je ne crois pas qu'on pensait pour eux, je crois plutôt qu'on pensait beaucoup à eux.

● (1550)

M. Dan Albas: Je ne suis pas d'accord. Lorsqu'une personne est jeune, la plupart du temps, elle a des prêts étudiants qu'elle doit rembourser, mais lorsqu'elle achète un domicile, c'est habituellement parce qu'elle est sur la bonne voie. Elle peut obtenir une promotion, etc.

De plus, les baby-boomers sont entrés sur le marché en connaissant les risques et en s'assurant d'être en mesure d'effectuer les paiements nécessaires, même lorsque les taux d'intérêt étaient dans les deux chiffres. Encore une fois, je crois que la politique ressemble à l'état providence.

Quelle preuve dispose la SCHL pour appuyer son affirmation selon laquelle l'assurance de portefeuille a des effets perturbateurs qui stimulent le crédit excédentaire et contribuent à l'augmentation du niveau d'endettement des ménages?

M. Evan Siddall: Plusieurs modèles opérationnels se fondaient en grande partie, par exemple, sur le refinancement. Je crois que certains témoins ont soutenu que le refinancement est moins fréquent.

J'aimerais faire la distinction entre le renouvellement et le refinancement. Si une personne arrive à la fin du terme hypothécaire et souhaite le renouveler, elle peut toujours le faire. C'est tout à fait possible dans nos programmes visant les assurances contre les risques de transaction pour les propriétaires et l'assurance de portefeuille.

Le refinancement consiste à contracter un prêt bancaire, ce qui fait augmenter la dette du ménage. Nous sommes d'avis que la SCHL n'existe pas pour intervenir dans ce cas, car il s'agit d'un souhait plutôt que d'un besoin en matière de logement, et on peut le satisfaire librement sur les marchés publics. Toutefois, dans la mesure où c'est appuyé par le gouvernement, nous ne pensons pas que c'est une chose qu'il devrait appuyer.

M. Dan Albas: Je prendrai ici l'exemple de gens qui ont besoin de renouveler au bout de cinq ans. Souvent, ils ont déjà les... parce qu'ils en sont à cinq ans. Encore une fois, le refinancement permet en partie à des gens d'investir dans leur petite entreprise. Dans certains cas, cela leur permet de survivre lors d'un lockout ou d'une grève.

Cela leur permet parfois d'acheter la part d'une maison du conjoint ou de la conjointe au moment d'un divorce. Je pense que ce serait un peu insouciant de notre part de ne pas examiner cela.

Qu'est-ce qui prouvait qu'il y avait des risques pour mettre fin à l'assurance de portefeuille concernant le refinancement alors que le facteur de défaillance est de 0,24 sur 8 % dans le portefeuille actuel?

M. Evan Siddall: La preuve se trouve dans les crises économiques qui sont survenues au cours de l'histoire. La vaste majorité des 46 crises financières pour lesquelles nous avons des données — 70 % d'entre elles — ont été précédées par un cycle d'expansion et de ralentissement dans l'immobilier. Dans le livre *House of Debt*, les auteurs Atif Mian et Amir Sufi disent que c'est un lien véritable tel qu'il existe en macroéconomie.

Nous mettons l'avenir économique du Canada en danger en favorisant un cycle économique dans les marchés immobiliers qui pouvait entraîner un effondrement et des pertes d'emplois.

M. Dan Albas: Vous vous servez d'un livre d'économie pour soutenir ce que vous dites.

M. Evan Siddall: Vous m'avez demandé des preuves.

M. Dan Albas: Nous venons de vivre la crise financière de 2007-2008 et une période post-récession. Prenons l'exemple de l'Alberta, qui a survécu à un ralentissement économique important, et il n'y a pas eu d'effondrement immobilier.

Que dites-vous lorsque vous voyez la situation actuelle, soit que nous venons d'avoir une simulation de crise majeure en 2007-2008 et que nous voyons toujours une situation où les Albertains font ce qu'il faut pour pouvoir garder leurs maisons?

M. Evan Siddall: Nous ne croyons pas que notre système a été mis à l'épreuve au Canada. Je ne dirais pas que la crise financière, dans le contexte canadien, a constitué une réelle simulation de crise.

Nous présentons des simulations de crise qui sont bien plus musclées et, en ce qui a trait aux chutes du prix de pétrole, à des situations bien pire que ce qui s'est passé en Alberta récemment. Je dirais qu'une diminution à un chiffre des prix des maisons ne constitue pas une crise.

M. Dan Albas: Je dirais simplement que lorsque le système financier international subit une forte secousse et que les gens ne sont pas sûrs de ce qui se passera, on parle d'une simulation de crise par opposition à une progression sans heurt.

Les gens savent que les taux d'intérêt finiront par augmenter et ils en tiendront compte. Je soulignerais simplement que les modèles pratiques que nous avons vus et les comportements de nos institutions modératrices au Canada montrent que le marché était résilient, et c'était grâce aux efforts continus déployés pour que le marché évalue les risques.

M. Evan Siddall: Je dirais simplement qu'il m'incombe de ne pas être trop confiant à cet égard.

M. Dan Albas: Ce que vous dites, c'est qu'il vous incombe de faire avancer les choses, même si tout ce que vous pouvez faire, c'est attirer l'attention sur un modèle macroéconomique plutôt que sur une expérience concrète.

M. Evan Siddall: C'est ce qu'ont montré les 46 crises économiques précédentes. Il s'agit de données réelles, plutôt que d'un modèle économique. Je serai ravi de vous fournir ces données.

M. Dan Albas: Oui, je vous en serais reconnaissant. Merci.

Le président: D'accord. Je vous remercie tous les deux de cette discussion intéressante.

Bienvenue, madame Boutin-Sweet.

[Français]

Mme Marjolaine Boutin-Sweet (Hochelaga, NPD): Merci, monsieur le président.

Messieurs, je vous remercie beaucoup de votre présence parmi nous aujourd'hui.

J'aimerais commencer en parlant du partage du risque dans le cas des prêts hypothécaires. Pour le moment, le gouvernement assume tous les risques. Il est maintenant question de partager ces risques avec les prêteurs. C'est intéressant, mais je voulais savoir si vous pensez que les prêteurs pourraient passer un partie ou la totalité de ces risques aux consommateurs. Autrement dit, selon vous, y a-t-il des chances que cela fasse monter les taux hypothécaires des banques?

•(1555)

M. Evan Siddall: Si vous me le permettez, je vais répondre en anglais.

Mme Marjolaine Boutin-Sweet: Il n'y a pas de problème.

[Traduction]

M. Evan Siddall: Tout d'abord, le ministère des Finances mène les consultations sur le partage du risque avec les prêteurs. Elles sont en cours, et il appartiendra au gouvernement de déterminer ce qui se passera. Selon notre analyse sur le partage du risque, comme ce qui a été présenté dans les documents de consultation, il pourrait y avoir une hausse modeste des taux hypothécaires de l'ordre de 10 à 50 points de base, soit de 0,1 à 0,5 %.

Cela dépend de la situation, mais voici comment je décrirais les choses. Si le risque pour les assureurs hypothécaires diminue, le capital dont nous avons besoin pour nous protéger contre ce risque diminuera; par conséquent, les primes que nous chargerons diminueront et le risque, le capital et la prime, augmenteront du côté des prêteurs. En général, cela s'équivaut.

Nous prenons en considération les frictions dans la façon dont les capitaux des banques sont calculés relativement à la façon dont ils sont calculés pour les assureurs hypothécaires, et nous croyons que ce sera de l'ordre d'un peu moins que la moitié d'un point de pourcentage.

[Français]

Mme Marjolaine Boutin-Sweet: Si je comprends bien, les taux d'intérêts pourraient augmenter légèrement. Cependant, le taux de l'assurance elle-même pourrait diminuer également un peu pour compenser le tout.

M. Evan Siddall: Oui, absolument. C'est exact.

Mme Marjolaine Boutin-Sweet: Je sais que les changements n'ont été mis en place que depuis quatre mois. Toutefois, depuis le 3 octobre, avez-vous pu voir comment les changements apportés par le gouvernement ont affecté les acheteurs d'une première propriété? Je ne parle pas des marchés de Vancouver ou de Toronto qui sont exceptionnels, mais j'aimerais savoir ce qu'il en est de manière générale. Avez-vous déjà une idée de la façon dont cela affecte le marché, surtout pour les acheteurs d'une première maison?

[Traduction]

M. Evan Siddall: Oui, vous dites « surtout pour les acheteurs d'une première maison »... C'est encore un peu tôt. Nos résultats ont un caractère saisonnier, mais je ne veux pas que nous évitions la question. Je vais demander à mon collègue, Steve Mennill, qui est responsable de notre volet Assurance, de vous répondre. Je dirais

que nous nous attendions à voir un ralentissement, et quant à ce que j'ai constaté, la situation est meilleure que prévu. En effet, nos prévisions tenaient pour acquis un retard dans les activités économiques, plutôt qu'un changement de comportement. Si une personne achète une petite maison, mais qu'elle participe au marché, cela compense la diminution.

Steve, vous pouvez faire simplement quelques observations à partir de ce que nous avons vu?

M. Steven Mennill (premier vice-président, Assurance, Société canadienne d'hypothèques et de logement): Nous avons vu de légères diminutions dans nos volumes, surtout pour les acheteurs d'une première maison, soit de 15 à 20 %. C'est simplement parce que les emprunteurs qui étaient près du sommet concernant le service de la dette ne peuvent plus être admissibles en raison de la simulation de crise.

[Français]

Mme Marjolaine Boutin-Sweet: Parlez-vous d'un déclin du nombre d'achats de maisons? De quel déclin s'agit-il exactement?

[Traduction]

M. Steven Mennill: Il s'agit d'environ 15 à 20 % du volume total. Ce n'est pas extrêmement élevé à l'échelle nationale. Au fil du temps, nous nous attendons également à ce que les emprunteurs commencent à ajuster leurs attentes et achètent des maisons d'une moindre valeur. Par conséquent, l'hypothèque sera moins élevée et ils seront tout de même en mesure d'entrer dans le marché immobilier.

M. Evan Siddall: Ou, si je puis dire, ils pourront épargner pendant une ou deux années supplémentaires et acheter ces maisons. Il s'agirait d'un report de l'activité économique plutôt que de son élimination.

[Français]

Mme Marjolaine Boutin-Sweet: D'accord.

Comme je le disais un peu plus tôt, vous avez les résultats après quatre mois. Avez-vous l'intention de revenir nous en parler après six mois ou un an? Quelle serait la bonne période pour déterminer si cela a réellement fonctionné?

M. Evan Siddall: Je pense qu'il faudra un an pour avoir un portrait complet de la situation.

•(1600)

[Traduction]

En raison du caractère saisonnier, nous voudrions attendre une année complète.

[Français]

Mme Marjolaine Boutin-Sweet: D'accord.

Tout à l'heure, on disait que la dette personnelle est en augmentation depuis plusieurs années. J'avais un chiffre de 165 %. De votre côté, vous avez parlé d'un chiffre de 167 %. C'est beaucoup. La capacité des emprunteurs de faire leurs paiements est moins grande. D'après ce que j'ai vu dans les « bleus » de la dernière rencontre, 72 % de cette dette sont constitués de prêts hypothécaires. C'est peut-être vous, monsieur Tremblay, qui aviez mentionné cela la dernière fois.

Cela fait seulement quatre mois que les mesures sont en place. Pensez-vous qu'elles aident à améliorer les choses en ce qui concerne cet enjeu? Voyez-vous des différences d'une province à une autre?

M. Evan Siddall: Oui, il y a de bons résultats en ce qui concerne les mesures.

[Traduction]

Il y a des différences d'une province à l'autre en ce qui concerne l'endettement. Par exemple, à titre de comparaison, l'endettement est plus important en Alberta que dans d'autres provinces. Je pense que les dettes sont plus élevées à Calgary, à Vancouver et à Toronto que dans d'autres villes. Comparativement à Ottawa, par exemple, nous voyons des différences. Comme je l'ai dit, nous allons attendre et voir comment les choses se dérouleront au cours des prochains mois.

[Français]

Mme Marjolaine Boutin-Sweet: Cependant, vous n'avez pas encore été en mesure d'évaluer l'effet sur la dette personnelle des gens. Est-ce trop tôt pour le faire?

[Traduction]

M. Evan Siddall: Non, pas exactement.

Je sais que nous ne réglons pas tout. Nous ne faisons que nous assurer, au nom du gouvernement, que nous limitons l'augmentation de l'endettement personnel. La trajectoire dépend de tellement de facteurs — taux d'intérêt faibles, croissance du revenu, création d'emploi, immigration — et, bien entendu, nous ne pouvons pas les contrôler tous, de sorte que nous pensons que c'est notre responsabilité de ne pas jeter d'huile sur le feu.

Le président: Je vous remercie tous les deux.

Je vais revenir un instant à ce qu'a dit M. Mennill. Vous avez parlé d'une baisse de 15 à 20 %. Je n'ai pas compris. Est-ce que c'est pour les acheteurs d'une première maison? Pourriez-vous donner un peu plus de précisions à ce sujet?

M. Steven Mennill: Oui, il s'agit d'une baisse 15 à 20 % de notre volume total pour l'assurance hypothécaire en traitement ou approuvée durant cette période. La majorité de ces emprunteurs sont des acheteurs d'une première maison.

M. Evan Siddall: C'est environ deux tiers.

Le président: D'accord. Merci.

C'est maintenant au tour de M. Fergus. Nous passons à des interventions de cinq minutes.

[Français]

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

Tout d'abord, je vous remercie beaucoup, monsieur Siddall ainsi que vos collègues, d'être ici parmi nous aujourd'hui. Je trouve vos propos très éclairants.

Dans votre allocution, vous avez dit qu'il est possible d'avoir trop d'une bonne chose. Je suis d'accord avec cette philosophie. Parfois, il faut modérer notre ardeur à nous endetter pour acheter une maison.

Vous avez mentionné que votre objectif n'était pas de créer une flambée des prix des maisons sur les marchés du Grand Toronto et de Vancouver, mais bien d'éviter les conséquences négatives à long terme sur l'économie canadienne. Vous faites cela parce que vous voulez vraiment cibler les Canadiens qui sont vulnérables à des facteurs exogènes dans l'économie canadienne. Il s'agit de personnes très endettées.

Monsieur Siddall, plusieurs témoins ont dit qu'il ne faut pas paniquer et que la situation n'est pas comme celle qui avait cours aux États-Unis en 2007-2008. Lorsqu'on regarde les indicateurs, par exemple les arriérés de 90 jours, on s'aperçoit qu'on n'est pas dans une situation semblable.

Je vais vous poser une question pour commencer notre discussion.

Si les arriérés de 90 jours ne sont pas un bon indicateur de risque pour l'avenir, quel indicateur considérez-vous comme étant utile pour prévoir l'avenir?

[Traduction]

M. Evan Siddall: Je vais dire deux choses, si vous me le permettez, pour répondre à la question.

Tout d'abord, les décisions ont été prises par le ministre des Finances à qui nous avons donné des conseils, de sorte que je ne mérite pas d'éloges pour ces changements, mais bien entendu, nos conseils allaient dans ce sens. Ce que j'ai dit concernant le fait « d'abuser des bonnes choses » correspond à mon interprétation.

Les arriérés ne sont pas considérables, en fait. On parle d'environ un tiers de 1 %, et les indicateurs montrent que la tendance est à la baisse et non à la hausse dans notre pays. Il y a des cas de défaut de paiement, qui tendent à la hausse dans quelques secteurs. C'est un autre indicateur dont nous tenons compte en raison de la recherche dont j'ai parlé en répondant à la question de M. Albas, soit le niveau d'endettement global.

De plus, je devrais dire que notre cadre d'analyse du marché de l'immobilier est un modèle qui indique des signes de conditions problématiques et qui analyse quatre facteurs : la surévaluation, la construction excessive, la flambée des prix des maisons, et j'ai oublié l'autre...

● (1605)

M. Michel Tremblay (premier vice-président, Politiques, recherche et relations publiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement): C'est la surchauffe.

M. Evan Siddall: Oui, la surchauffe.

Cela inclut plusieurs modèles et, je suppose, si vous me le permettez, je dirais que cela indique qu'aucune mesure n'est fiable à elle seule. Nous devons examiner un ensemble de mesures afin de comprendre ce qui se passe dans divers marchés au Canada, et nous y prêtons attention.

M. Greg Fergus: Alors, personne ne reçoit le crédit, monsieur Siddall, pour les mesures qui sont prises qui, en fin de compte, permettent d'éviter qu'un problème se produise, car il ne se produira pas, et nous pouvons nous en réjouir.

Pour revenir un peu en arrière, si nous essayons de nous assurer que nous ne sommes pas en présence de surchauffe, de surévaluation, de construction excessive... Excusez-moi, mais j'ai oublié le quatrième facteur que vous avez nommé.

M. Evan Siddall: Il s'agit de la flambée des prix, de la surchauffe, de la surévaluation et de la construction excessive.

M. Greg Fergus: Voilà.

Vous voyez la situation actuelle et vous avez l'impression que... Vous avez fourni des conseils au ministre des Finances selon lesquels, d'après votre analyse, cela pouvait poser problème.

M. Evan Siddall: Oui.

M. Greg Fergus: Je suis d'accord avec vous, et je me demande à quel moment vous serez convaincu que nous aurons évité ce problème.

M. Evan Siddall: Je présume que, comme je l'ai dit à votre collègue, je ne serai jamais convaincu; c'est mon travail. Je crois que vous comptez sur la SCHL pour veiller à ce que — en fait, cela fait partie de notre mandat législatif — nous favorisons la stabilité financière et l'accès à la propriété. C'est une question d'équilibre.

J'ignore si cela se produira, mais ce que je sais, c'est qu'il y a la croissance économique que nous connaissons au pays, l'augmentation de l'immigration et la possibilité d'accroître les investissements étrangers et de maintenir des taux d'intérêt faibles; beaucoup de choses renforcent le marché de l'habitation. L'habitation a maintenant atteint un sommet historique concernant le pourcentage du PIB dans notre économie, et tous ces facteurs indiquent la possibilité qu'on abuse des bonnes choses. Je parlerais d'une combinaison de facteurs.

Le président: Excusez-moi, messieurs, mais cinq minutes, c'est vite passé.

Monsieur Liepert, vous disposez de cinq minutes.

M. Ron Liepert (Calgary Signal Hill, PCC): Monsieur Siddall, je vous remercie de votre présence.

Je dois dire que je ne peux pas croire que nous ayons entendu environ 12 heures de témoignages — de gens qui sont dans le domaine, qui vivent cela tous les jours —, et que vous nous dites essentiellement aujourd'hui qu'ils ne savent pas de quoi ces gens parlent, que vous, vous êtes ici à Ottawa et que vous en savez plus qu'eux. Je ne crois pas avoir déjà entendu un exposé aussi arrogant de toute ma vie.

Je pense que vous voudrez peut-être prendre une minute pour revenir sur vos propos et dire qu'il est possible que ces gens, qui vivent ces problèmes chaque jour, en sachent sur ce qui se passe. Vous dites « cela pourrait se produire », « si cela se produisait » et vous vous basez sur un livre. Je suis consterné.

En Alberta, nous sommes dans une situation où il y a eu des pertes d'emplois pendant deux ans, et c'est sans précédent au pays, et pour ce qui est des saisies, les choses n'ont presque pas changé. Compte tenu de ce qui se passe en Alberta depuis les deux dernières années, comment justifiez-vous les recommandations que vous avez faites au ministre?

M. Evan Siddall: Je veux tout d'abord m'excuser si je vous donne l'impression d'être arrogant. Ce n'est pas du tout mon intention.

Nous avons des gens qui travaillent dans toutes les provinces du pays, dont l'Alberta, et nous écoutons nos collègues et tous les intervenants qui comparaissent devant vous. Certains d'entre eux sont nos clients, en fait. D'autres sont nos concurrents, et nous les écoutons avec attention.

Je me suis mal exprimé si vous avez pensé que nos conclusions ne se basent simplement que sur un livre. J'y ai fait référence pour illustrer ce qui me préoccupe pour l'avenir, et je répète cette préoccupation.

Je dois dire que le problème qui nous inquiète le plus, c'est le chômage. C'est l'aspect qui amène une personne à perdre sa maison. C'est le risque auquel nous sommes confrontés.

Les économistes parlent d'externalités négatives. Les gens au Canada paieront résolument leur maison, de sorte qu'il est inquiétant que nos taux d'arriérés soient très faibles, en fait, en ce sens qu'une personne sauvera sa maison en n'achetant pas de voiture, de réfrigérateur ou en économisant sur l'épicerie. C'est ce qui se passe au Canada. Il en résulte une baisse dans la consommation. Lorsque nous réduisons notre consommation, nous réduisons l'activité économique. Lorsque nous réduisons l'activité économique, quelqu'un perd son emploi. C'est ce qui nous inquiète.

• (1610)

M. Ron Liepert: Des gens qui font affaire avec des clients tous les jours nous ont dit exactement l'inverse. Les acheteurs d'une

première maison qui étaient sur le point d'être admissibles à un prêt hypothécaire ne pouvaient l'être dans le cadre des nouvelles règles, de sorte qu'ils ont utilisé leur argent pour aller en vacances ou pour s'acheter une voiture. Que diriez-vous à ce sujet?

M. Evan Siddall: Je n'ai pas vu ces données.

M. Ron Liepert: Eh bien, lisez les témoignages que nous avons entendus...

M. Evan Siddall: J'ai vu les témoignages.

M. Ron Liepert: ... à de multiples reprises.

M. Evan Siddall: Je ne peux faire la différence entre une opinion et des faits, et je n'ai donc pas vu les données.

M. Ron Liepert: Vous vous fondez sur des opinions et non sur des faits. Vous n'avez aucun fait pour justifier vos mesures. Vous partez simplement du principe qu'il pourrait se produire quelque chose et que des mesures seront prises maintenant. Il ne s'agit pas de données.

M. Evan Siddall: Sans vouloir vous offenser, je ne suis pas d'accord avec vous. Notre évaluation du marché de l'immobilier se fonde sur des modèles qui sont basés sur des données historiques, et nos simulations de crise se fondent sur des projections concernant nos propres prévisions sur l'assurance. Ce sont des données et non des opinions.

M. Ron Liepert: Ce n'est pas ce que nous avons entendu pendant 12 heures de témoignages ici, et je suis extrêmement déçu qu'une personne comme vous fasse ce genre de recommandations au ministre des Finances, d'après ce que nous avons vu ici aujourd'hui.

M. Evan Siddall: J'en suis bien désolé, mais mon travail est d'être impartial. Je ne représente pas un secteur en particulier. Je représente le gouvernement du Canada et la SCHL. Ces personnes représentent divers groupes, et je vous inviterais à en tenir compte.

M. Ron Liepert: C'est un autre bel exemple où le gouvernement nous dit : « Je le sais mieux que les gens dans la rue, que ceux qui nous élisent toutes et tous. » Ce gouvernement prétend, de son piédestal à Ottawa, qu'il comprend mieux la situation que les gens qui la vivent au quotidien. Comment pouvez-vous affirmer que vous contribuez à la croissance économique à long terme, alors que de nombreux témoins sont venus les uns après les autres nous donner des exemples concrets de la façon dont leurs entreprises ont été étouffées par cette décision?

M. Evan Siddall: Leurs entreprises ont été étouffées parce que le gouvernement participait au marché grâce à des mesures de stimulation et que le ministre des Finances a décidé d'éliminer certaines de ces mesures. C'est comme quand pendant la fête, on se rend compte un moment donné que les gens sont un peu trop eméchés et qu'on enlève le bol à punch de la table.

M. Ron Liepert: Voyons donc.

Le président: Vous avez le temps de poser une dernière petite question.

M. Ron Liepert: Je vais laisser tomber, monsieur le président.

Le président: Très bien.

Madame O'Connell.

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

Je vous remercie d'être ici aujourd'hui.

En fait, la seule opinion qui a été exposée ne correspond pas tout à fait à celle que M. Liepert vient d'exprimer. En fait, nous avons exprimé de vives inquiétudes, et j'entends par nous les députés de notre côté, particulièrement pour les contribuables qui assument une grande partie de ces assurances. Si le marché devait s'effondrer ou si les gens n'étaient plus en mesure de payer leur hypothèque, ce serait les contribuables qui en paieraient le prix.

Au sujet des mesures de soutien gouvernementales, vous en avez parlé et vous en avez parlé aussi avec mon collègue, mais vous avez dit qu'il y avait beaucoup de mécanismes de soutien sur le marché des hypothèques. Vous venez de faire une analogie. Pouvez-vous nous en parler plus en détail pour que les Canadiens, ceux et celles qui investissent dans une maison comprennent? De même, quels sont les risques si les modèles sont adéquats et que l'endettement est trop élevé? Quelles seraient les conséquences d'un effondrement du marché ou même d'une diminution de la capacité des gens de payer leur hypothèque?

Quels sont les risques pour les contribuables, compte tenu du fait que le gouvernement soutient le marché hypothécaire comme il le fait? Les prêteurs hypothécaires bénéficient des mécanismes de soutien parmi les plus généreux au monde, en comparaison avec le Royaume-Uni, l'Australie et d'autres pays.

M. Evan Siddall: Effectivement, l'État canadien, le gouvernement canadien offre des mesures de soutien substantielles sur le marché du logement. Je crois que nous sommes très près du sommet de la pyramide, si nous ne sommes pas tout en haut, en comparaison avec plusieurs programmes mondiaux. Premièrement, le gouvernement offre des garanties d'une valeur d'un billion de dollars environ en assurance prêt hypothécaire. Le programme d'aide à l'accession à la propriété est un programme fédéral qui permet aux premiers acheteurs de retirer 25 000 \$ de leurs REER. Il y a également des politiques provinciales et municipales qui offrent d'autres mesures de répit. L'exemption pour gains en capital sur la résidence principale est une autre forme de soutien. Enfin, nos programmes de titrisation assurent un financement constant aux entreprises offrant des prêts hypothécaires. Nous sommes très actifs sur le marché du logement.

Le problème, comme l'illustrait mon exemple du bol de punch, c'est que les conséquences peuvent être très graves. Non seulement les gens pourraient-ils perdre leur maison en raison d'un redressement du marché, mais ils pourraient la perdre s'ils perdent leur emploi. Si je suis tellement endetté que je ne peux pas m'acheter de voiture, il y a un travailleur d'usine à Oshawa qui pourrait perdre son emploi. C'est la conséquence économique directe d'un trop grand endettement dans l'économie, les gens ne jouissent plus de beaucoup de liberté.

• (1615)

Mme Jennifer O'Connell: Merci. Je vous remercie de cette explication, parce que selon les témoignages que nous avons entendus, il semblait y avoir confusion avec l'accès au marché pour l'achat d'une première maison, alors que ces mesures visent plutôt à s'attaquer à l'endettement. Les simulations de crise imposées aux emprunteurs visent à déterminer si la personne a pris une hypothèque trop élevée ou si elle a des dettes à la consommation en plus de son hypothèque. Là est l'inquiétude.

Comme vous l'avez dit dans votre exposé, le but n'est pas de ralentir des marchés en particulier.

M. Evan Siddall: Le but n'est pas du tout de ralentir des marchés, ni bien sûr d'empêcher les gens qui veulent acheter une première maison d'avoir accès au marché. Le but est de nous assurer que les gens... Comme le gouvernement intervient sur le marché, il doit

d'abord s'assurer de ne pas causer de tort, puis de ne pas empirer les choses. C'est l'idée.

Mme Jennifer O'Connell: Merci. Je m'excuse, je ne voulais pas vous interrompre, mais j'ai d'autres questions à poser.

Nous avons également entendu bien des témoignages sur le manque de données regroupées. Les associations immobilières en ont un peu. Les banques en ont aussi. Les prêteurs hypothécaires ont les leurs. D'après ce que je comprends, le ministre Duclos vous a demandé de lui fournir les données détaillées dans le cadre de votre mandat, afin de mieux comprendre des enjeux comme l'investissement étranger. Il a demandé diverses données.

Lui avez-vous répondu? Croyez-vous qu'il est assez important de combler cet écart, puisqu'il manque très clairement des données pour que nous puissions bien comprendre les problèmes qui se profilent à l'horizon?

M. Evan Siddall: En gros, la réponse à votre question, c'est que nous n'en avons pas assez. Bien sûr, je vais vous dire que nous faisons toutes sortes de choses, et c'est vrai. Nous travaillons de notre côté à colliger des données sur la part de propriété étrangère dans les unités en copropriété, quand nous pouvons obtenir des données; nous en recueillons aussi sur le taux de roulement dans les marchés locatifs (nous pouvons obtenir ces données) et le prix par pied carré pour les nouvelles copropriétés construites dans les centres de plus de 50 000 personnes.

Nous travaillons avec Statistique Canada afin de produire de nouvelles données — je vous réponds très sommairement — et nous prévoyons recueillir plus de données encore au cours des deux prochaines années.

Mme Jennifer O'Connell: Merci. Je ne peux souligner assez à quel point c'est important. Pour emprunter un terme à un autre domaine, les taux de délinquance sont de bons indicateurs pour prévoir ce qui s'en vient. Sans ces données, dont vous nous parlez, nous ne pourrions pas prévoir adéquatement l'évolution de l'économie.

M. Evan Siddall: C'est juste.

Le président: Je vous remercie tous les deux.

Monsieur Aboultaif.

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

Pour prendre un sujet un peu différent, vous avez dit qu'il y avait eu des discussions sur les mesures qui ont été prises mais qui n'étaient pas voulues, sauf que depuis, il semble qu'elles aient des conséquences involontaires. Si nous mettions toute l'information sur la table et que nous affirmions que vous aviez l'intention de faire ce que vous avez fait, cela voudrait dire que...

Les constructeurs de nos communautés, de nos circonscriptions nous en parlent. Nous savons qu'il y a des gens qui ont perdu de l'argent, qui ne peuvent plus vendre leurs propriétés, qui ne feront aucun profit ou même en ressortiront perdants. Nous savons qu'il y a une autre interprétation à faire de ce que vous avez fait, c'est-à-dire que vous vouliez favoriser plus ou moins le marché locatif plutôt que celui de la construction, puisque c'est une autre conséquence de tout cela.

Il y a une autre perception selon laquelle vous imposez vos politiques aux Canadiens, particulièrement aux acquéreurs d'une première maison; vous limitez leurs rêves, leurs possibilités et leurs désirs. Si l'on prend le marché de l'Alberta — nous représentons l'Alberta —, on constate que cette politique a durement frappé l'Alberta, y compris les petites entreprises. Pendant la période difficile du ralentissement économique de 2007-2008 jusqu'à maintenant, les Albertains ont réussi à maintenir leur marché et leurs hypothèques, et nous avons enregistré les meilleurs résultats de tous.

Compte tenu de toute la controverse entourant ce que vous avez recommandé au ministre des Finances, pouvez-vous nous expliquer exactement pourquoi vous croyez que votre politique est à l'avantage du Canada et des Canadiens? Nous savons que votre politique est influencée à bien des égards par la situation des marchés de Vancouver et de Toronto. Quel pourcentage ces marchés représentent-ils par rapport aux autres marchés canadiens? S'agit-il d'une bonne politique générale vraiment juste pour tous les Canadiens?

•(1620)

M. Evan Siddall: Le ministre des Finances prend des politiques pour l'ensemble du pays, et c'est dans cette perspective que nous lui prodiguons des conseils. Il ne ciblait pas Toronto et Vancouver, et nous ne les ciblions pas non plus dans nos conseils. Les prix des maisons et l'endettement sont en hausse partout au pays. Encore une fois, je vous cite la RSF de la Banque du Canada pour le prouver.

Pour ce qui est de l'effet de cette politique sur l'achat d'une première maison, il serait injuste de dire que c'était la cible ou que nous avions l'intention de nuire aux acheteurs d'une première maison. En fait, nous étions très sensibles à l'effet de ces mesures sur ces personnes. Nous voulions toutefois protéger la croissance économique à long terme au Canada du risque d'une récession découlant du prix élevé des maisons et d'un haut degré d'endettement.

M. Ziad Aboultaif: Nous avons des preuves en Alberta que l'Alberta a réussi à surmonter ses difficultés économiques, pourtant nous n'avons vu aucune mesure là-bas. Dix à quinze ans plus tard, nous n'avons encore vu aucune... N'y a-t-il pas suffisamment de preuves pour que vous réfléchissiez vraiment avant de recommander de telles mesures au ministre?

M. Evan Siddall: Nous en avons tenu compte, bien évidemment, comme nous avons tenu compte des redressements de prix à Toronto. Nous nous inquiétons de l'avenir. Le passé n'est pas toujours garant de l'avenir.

M. Ziad Aboultaif: Quelle proportion du marché total du Canada les marchés de Toronto et de Vancouver représentent-ils?

M. Evan Siddall: Steve, avez-vous ces données à portée de main? Nous pourrions vous répondre ultérieurement si nous ne les avons pas tout de suite.

M. Steven Mennill: Je n'ai pas les chiffres exacts avec moi.

M. Evan Siddall: Nous pourrions vous les envoyer.

M. Ziad Aboultaif: Nous devons les connaître, c'est sûr. Nous devons connaître l'effet de cette politique sur le reste du marché, parce que si nous adoptons une politique, elle doit être juste. Elle doit être équilibrée, d'une manière ou d'une autre. D'après les données probantes dont nous disposons, cette politique n'était absolument pas équilibrée. Certaines personnes sont favorisées, d'une manière ou d'une autre. Le gouvernement a pris des mesures, sur la recommandation de la Banque du Canada, sur votre recommandation. Vous détenez presque un trillion de dollars en

assurance hypothécaire au pays. Vous veillez à vos intérêts, mais en revanche, il y a beaucoup de personnes au pays qui en souffrent. Beaucoup d'acheteurs d'une nouvelle maison, beaucoup de jeunes ou de baby-boomers qui souhaitaient faire ce premier investissement ne peuvent plus le faire.

M. Evan Siddall: Je m'excuse, était-ce une question, monsieur?

M. Ziad Aboultaif: La question est: croyez-vous que cette politique était vraiment équilibrée?

M. Evan Siddall: Oui.

M. Ziad Aboultaif: Après toutes les conséquences qui en ont découlé?

M. Evan Siddall: J'en suis encore plus convaincu aujourd'hui que je ne l'étais quand nous avons prodigué ces conseils au ministre sur la seule base de nos prévisions, sans en avoir vu l'effet.

M. Ziad Aboultaif: Pour terminer, les nouvelles règles sur le partage du risque limiteront-elles l'accès aux hypothèques pour les Canadiens des régions rurales?

M. Evan Siddall: Quelles nouvelles règles?

M. Ziad Aboultaif: Les nouvelles règles sur le partage du risque.

M. Evan Siddall: Aucune règle n'a été adoptée. Dans le cadre des consultations, on essaie de comprendre les répercussions sur les Canadiens des régions rurales afin d'ajuster les politiques en conséquence. Donc, non, je ne ferais pas cette prédiction.

M. Ziad Aboultaif: Il ne s'agit pas de prédiction...

Le président: Je suis désolé, Ziad, mais vous avez dépassé le temps qui vous était alloué, et nous disposons de peu de temps.

Monsieur Sorbara.

M. Francesco Sorbara (Vaughan—Woodbridge, Lib.): Bonjour, messieurs. Soyez les bienvenus.

Selon moi, il n'y a rien de plus important pour les Canadiens que leur foyer. On m'a invité à participer à une consultation prébudgétaire à Toronto, en compagnie du député de York-Centre. Je dirais que la moitié des commentaires et des questions que nous avons reçus de la part des citoyens portaient sur le marché immobilier, plus précisément sur l'abordabilité et l'accessibilité. Une des citoyennes souhaitait que ses enfants puissent s'acheter une maison et habiter dans le quartier où ils ont grandi. C'est donc un sujet d'actualité, comme vous pouvez le constater. Il y a deux jours, à Toronto, j'ai vu une maison, dont le prix affiché était de 1,5 million de dollars, se vendre 2,6 millions de dollars. C'est donc un million de plus. Il y a forcément quelque chose qui se passe. Les Canadiens sont inquiets et espèrent que la situation ne va pas se détériorer davantage.

Monsieur Siddall, au cours des derniers mois, vous avez parlé des risques et des vulnérabilités de notre marché immobilier avec beaucoup de prudence. J'ai lu vos discours et passé en revue les résultats. Les Canadiens doivent savoir que la SCHL, depuis 1954 ou peu importe l'année de sa création, a pour but de les aider à accéder à la propriété. Nous devons nous assurer qu'ils le font prudemment. Comme la Banque du Canada l'a dit, nous devons veiller à ce que les dettes des Canadiens soient de qualité. Nous ne voudrions pas que les gens contractent trop de mauvaises dettes et se retrouvent en difficulté.

Plusieurs pays ont pris des mesures à l'égard du marché immobilier, que ce soit l'Australie, la Suisse, la Nouvelle-Zélande, Hong Kong ou la Grande-Bretagne. J'aimerais connaître votre avis là-dessus, parce que j'estime que nous avons pris des mesures prudentes. Il fallait assurer la stabilité financière. Si je ne m'abuse, le taux de propriété s'élève à 69 %. Cependant, au Canada, il n'y a que des marchés régionaux; il n'y a pas de marché national.

Au vu du marché immobilier canadien, quels sont les autres éléments d'information dont nous avons besoin pour améliorer notre prise de décisions? Il semblerait que d'autres pays, dont l'Australie, disposent de davantage de données. Que pouvons-nous faire pour vous permettre de faire encore mieux votre travail à l'avenir?

• (1625)

M. Evan Siddall: Permettez-moi de revenir un peu en arrière et de parler de la question de l'abordabilité. Vous avez soulevé un point important, c'est-à-dire que plus nous soutenons la demande, plus les prix seront élevés, toutes proportions gardées. Si on facilite l'accès à la propriété, on va accroître la demande et forcément augmenter les prix.

Nous devons réfléchir à ces enjeux du point de vue de l'abordabilité. En fait, comme je l'ai dit dans mes discours, que vous et ma mère êtes les seuls à lire — et je vous en remercie d'ailleurs —, il faut déployer davantage d'efforts du côté de l'offre. Nos politiques se doivent d'agir aussi bien sur l'offre que sur la demande.

En ce qui concerne les données, nous travaillons très fort. Nous estimons qu'il nous incombe, à titre de fonctionnaires, d'obtenir ces données pour les Canadiens, en consultation avec le BSIF et Statistique Canada, entre autres. Nous avons même discuté avec des collègues du ministère des Finances afin de trouver divers moyens d'obtenir ces données et nous allons travailler là-dessus au cours des deux prochaines années.

M. Francesco Sorbara: Nous avons eu quelques données sur le nombre de logements inoccupés à l'échelle du Canada et, si je ne me trompe pas, on parle de plus d'un million de logements.

Permettez-moi simplement de vérifier.

En fait, il y a 1,3 million de logements vacants ou temporairement occupés. C'est un problème. J'ai des amis qui vivent dans des copropriétés du centre-ville de Toronto qui me disent que les gens d'Élections Canada, lors des recensements, se heurtent souvent à des portes closes parce que les gens ne sont pas là. L'investissement étranger est un sujet qui préoccupe de nombreux Canadiens. On en entend beaucoup parler, semble-t-il, à Vancouver ou à Toronto. Je pense que nous devons nous concentrer davantage sur cette question.

J'aimerais que vous me disiez de nouveau dans quelle mesure il est important que les consommateurs aient de bonnes dettes.

M. Evan Siddall: En effet, on accorde une grande importance à la qualité et à l'ampleur des dettes.

Pour ce qui est de l'investissement étranger, en fait, les données dont nous disposons révèlent que moins de 5 % des propriétés au Canada appartiennent à des non-Canadiens. La situation actuelle ne m'inquiète pas. C'est un facteur, mais pas nécessairement un facteur déterminant. N'empêche que l'augmentation de l'investissement étranger et de l'immigration est une autre source de demande potentielle qui pourrait faire monter les prix.

Par exemple, on sait qu'il y a beaucoup d'argent en Chine. C'est un pays qui a un taux d'épargne très élevé et une propension à investir dans l'immobilier, alors je conviens que ce sont des facteurs dont il faut tenir compte.

M. Francesco Sorbara: Très brièvement...

Le président: Je suis désolé, Francesco, mais votre temps est écoulé.

Monsieur Boulerice.

[Français]

M. Alexandre Boulerice (Rosemont—La Petite-Patrie, NPD): Merci, monsieur le président.

Cela me fait plaisir de me retrouver avec vous aujourd'hui dans le cadre des travaux de ce comité.

Je vais y aller assez rapidement.

Je suis député de la circonscription de Rosemont—La Petite-Patrie. Elle est située à Montréal et la grande majorité des gens sont des locataires. Il y a beaucoup d'enjeux qui préoccupent les gens, notamment le prix des propriétés et l'accès à la propriété, principalement pour les jeunes familles. Parfois, ces familles sont forcées de faire le choix d'aller vivre en banlieue parce que les logements et les condos coûtent trop cher à Montréal.

J'ai trouvé un peu étrange que vous ayez dit tout à l'heure être sympathique à la situation des premiers acheteurs d'une propriété. Au-delà d'être sympathique à leur situation, que pouvez-vous leur dire pour qu'ils comprennent que vous voulez leur donner un coup de pouce?

[Traduction]

M. Evan Siddall: Je ne voudrais pas qu'ils perdent leurs maisons, et je ne crois pas... Pardon?

[Français]

M. Alexandre Boulerice: Ils n'ont pas de maison.

[Traduction]

M. Evan Siddall: Je comprends, mais si nous les encourageons trop à acheter une maison, il ne faudrait pas non plus qu'ils la perdent s'ils se retrouvent sans emploi ou trop endettés, alors c'est une préoccupation.

Nous appuyons également le marché locatif grâce à un programme qui a été annoncé dans le cadre du dernier budget: le Fonds d'innovation pour le logement locatif, et l'initiative de financement en matière de logements locatifs abordables, soit deux mesures destinées à accroître l'innovation et l'offre de logements locatifs partout au pays.

• (1630)

[Français]

M. Alexandre Boulerice: À la suite des questions posées par mon confrère libéral au sujet de l'achat de propriétés par des investisseurs chinois, surtout à Vancouver, vous avez semblé dire que cela ne vous préoccupait pas. Pourtant, n'est-ce pas là un phénomène qui contribue à cette espèce de bulle immobilière dans la région de Vancouver? Vous voyez cela, mais vous ne faites rien. Vous êtes un observateur de la situation.

[Traduction]

M. Evan Siddall: Non. J'ai indiqué qu'il s'agissait d'un facteur parmi d'autres. Toutes les principales villes internationales, particulièrement Toronto et Vancouver, attirent des investissements étrangers. Ce n'est pas tant le présent qui m'inquiète que l'avenir.

C'est assurément un facteur, mais notre travail jusqu'à maintenant a révélé qu'il y avait trois principales raisons expliquant la hausse du prix des maisons : les faibles taux d'intérêt, l'augmentation du revenu et du nombre d'emplois et l'accroissement de l'immigration, surtout à Vancouver et à Toronto.

Outre l'investissement étranger, il y a l'investissement intérieur, qui est encore plus important que l'investissement étranger au pays. Il faut également tenir compte des effets de revenu et de richesse, et enfin, de l'offre limitée. En fait, nos analyses révèlent que les deux marchés les plus lents et les plus faibles pour ce qui est de l'offre sont Vancouver et Toronto.

Le président: C'est maintenant autour de M. Grewal.

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

Merci à vous tous d'être ici aujourd'hui. Nous vous en sommes très reconnaissants.

Je pense que ce qui est essentiel, à l'heure actuelle, pour le gouvernement, le ministère des Finances et la plupart des gens du milieu, c'est de trouver le juste équilibre. Il faut stabiliser le marché immobilier et s'assurer que les Canadiens ont confiance en ce marché tout en garantissant l'accès à la propriété. Beaucoup de témoignages ont laissé entendre qu'il y avait trop de réglementation. Toutefois, si je reviens à 2008 et aux leçons tirées de l'expérience américaine, je me dis que de nombreux Américains auraient probablement apprécié un peu plus de réglementation à l'époque, car lorsque le marché s'est écroulé, les choses ont déboulé très rapidement.

Mon collègue a parlé des données, et on a posé beaucoup de questions concernant les données qui pourraient inspirer les recommandations de politique. Nous avons certes des préoccupations à cet égard.

Pourriez-vous nous dire, en long et en large, ce que le gouvernement devrait examiner en ce moment, parce que dans votre témoignage d'aujourd'hui, vous avez indiqué que vous analysiez encore le marché immobilier? Quels indicateurs utilisez-vous? À votre avis, quelle est la meilleure façon d'évaluer la stabilité du marché immobilier au Canada?

M. Evan Siddall: Tout d'abord, sachez que la question de l'équilibre entre l'accès à la propriété et la stabilité financière est au centre de nos préoccupations, à la SCHL. Cela fait partie de notre mandat législatif. Nous voulons atteindre cet équilibre, et c'est quelque chose dont nous nous soucions beaucoup.

Allez-y, Michel, si vous les avez.

Michel Laurence, qui vient de se joindre à nous, est responsable de ce secteur, et il a fait de l'excellent travail pour tenter de combler les lacunes en matière de données. Michel va nous en dire davantage à ce sujet.

M. Michel Tremblay: Evan a mentionné certaines données qui nous intéressent particulièrement. Premièrement, il y a la demande des investisseurs. Je parle ici des investisseurs étrangers, mais aussi des investisseurs canadiens, parce qu'il y a eu des gains sur le marché pendant un certain temps, et les gens s'imaginent que ces hausses vont se poursuivre, alors ils achètent des propriétés.

Comme Evan l'a dit, il y a également la question de l'offre. Nous essayons d'obtenir des données sur l'offre, notamment sur la réglementation en vigueur dans les différentes municipalités qui pourrait ralentir la réponse de l'offre à la demande. Encore une fois, nous devons collaborer avec les municipalités pour obtenir ces données.

La disponibilité des terrains est un autre facteur que nous prenons en considération. Lorsque nous avons tenu des tables rondes dans le cadre de notre Stratégie nationale sur le logement, on nous a dit que cela pourrait être un problème. Nous nous penchons également sur ce qui motive l'achat d'une première maison et ce qui fait en sorte que les gens vont acheter une maison à un moment plutôt qu'à un autre. Ce sont donc des lacunes en matière de données que nous espérons combler au cours des prochaines années.

M. Raj Grewal: Est-ce que vous examinez la question de l'admissibilité aux prêts hypothécaires? Quels sont les critères d'admissibilité? J'ai toujours trouvé qu'on ne posait pas les bonnes questions. Cela ne relève peut-être pas de votre mandat, mais si vous voulez en parler, ce serait très apprécié.

• (1635)

M. Evan Siddall: Oui, nous avons examiné le rapport du prêt au revenu. Avant d'aller trop loin, nous sommes d'avis que nous devons d'abord assimiler les changements qui ont été annoncés en octobre et ne pas tout de suite envisager les prochaines séries de mesures. Cependant, si le gouvernement nous demandait de mettre en place d'autres politiques, je pense, par exemple, à une politique qui a été adoptée au Royaume-Uni. Il s'agit d'une limite du rapport du prêt au revenu. Cela permettrait de dissiper la préoccupation que vous avez soulevée.

M. Raj Grewal: Merci.

Étant donné que le marché immobilier est très régional, la situation à Brampton-Est, dans mon coin, est bien différente de la situation en Alberta dont parlent bon nombre de mes collègues. Ce qui est bizarre, c'est que d'un bout à l'autre de Brampton, le marché n'est pas le même.

Ce qui se passe dans ma ville, c'est que l'offre fait réellement augmenter les prix. En janvier, on prévoyait que partout au pays, les mises en chantier atteindraient des sommets. Lorsque je passe devant une maison modèle ou une visite libre, et qu'il y a une longue file de gens prêts à payer 700 000 \$ qui font la queue pendant des heures pour acheter une maison dans leur région de prédilection, et que je reviens ici et qu'on me dit que le marché est sain, il y a sûrement quelque chose qui ne va pas.

Je sais que vous vous penchez là-dessus. Diriez-vous qu'aujourd'hui, le marché est stable et que les Canadiens peuvent acheter leur propriété en toute confiance?

M. Evan Siddall: Nous avons l'un des marchés immobiliers les plus admirés dans le monde — et à juste titre — et ce, depuis un bon moment. C'est notre travail de nous assurer de maintenir cette vigueur. Je dirais que, de façon générale, le marché est sain. Toutefois, nous ne voudrions pas qu'il le soit trop. Est-ce logique?

M. Raj Grewal: C'est tout à fait logique. Encore une fois, on revient à la question d'équilibre. Nous essayons de trouver le bon équilibre entre la stabilisation du marché et l'accès à la propriété. Je pense que nous avons cet équilibre, mais il reste à voir ce qui va se passer au cours des prochains mois.

En terminant, j'aurais une question personnelle...

Le président: Votre...

M. Raj Grewal: C'est une très bonne question, monsieur le président.

Le président: Par souci d'équité, je vais vous permettre de poser une question, mais M. Aboultaif aura aussi le droit de poser une question.

M. Raj Grewal: Excellent. Ziad est un bon ami.

Dans l'histoire de l'organisation, lorsque la situation s'est stabilisée ou que les points de données ont changé, avez-vous recommandé que certaines politiques soient annulées? Envisageriez-vous un scénario, après l'exercice de simulation de crise, pour que les gens achètent davantage de maisons?

M. Evan Siddall: Je ne sais pas exactement ce que nous avons recommandé, mais chose certaine, ces politiques sont allées dans les deux sens au fil du temps.

M. Raj Grewal: Il y a donc eu des correctifs en ce qui concerne...

M. Evan Siddall: Absolument.

M. Raj Grewal: Merci beaucoup. C'est très apprécié.

Le président: Monsieur Aboultaif, vous avez une dernière question.

M. Ziad Aboultaif: Merci, monsieur le président, et merci également à Raj.

Ma question s'adresse à M. Siddall. L'an dernier, vous avez dit que le gouvernement devrait envisager d'augmenter la mise de fonds initiale pour l'achat d'une maison. Premièrement, êtes-vous toujours de cet avis? Deuxièmement, est-ce que le gouvernement envisage ces changements?

M. Evan Siddall: Je vous remercie de me donner l'occasion de clarifier mes propos.

En fait, je n'ai pas dit que le gouvernement devrait augmenter la mise de fonds minimale. J'ai dit que c'est une politique que nous devrions envisager à l'avenir. Ce n'est pas une préoccupation aujourd'hui.

Nous envisageons toutes sortes de scénarios possibles sur le marché — c'est d'ailleurs la responsabilité de la SCHL —, et ce scénario en fait partie.

M. Ziad Aboultaif: Si vous deviez...

Le président: Je suis désolé, Ziad, mais vous avez posé votre question.

Nous allons devoir mettre fin à cette séance, parce que nous avons déjà empiété sur la prochaine heure. Merci, monsieur Siddall, et merci également aux personnes qui vous accompagnent. Nous vous remercions de vos interventions et de vos commentaires.

M. Evan Siddall: Merci.

Le président: Nous allons faire une pause de quelques minutes pour permettre à la secrétaire parlementaire et à ses collaborateurs de se joindre à nous.

•(1635)

(Pause)

•(1640)

Le président: Pour la prochaine heure, plutôt pour les 45 prochaines minutes, nous allons poursuivre notre étude sur le marché immobilier et l'accession à la propriété au Canada. Nous accueillons la secrétaire parlementaire, Mme Petitpas Taylor, ainsi que des représentants du ministère des Finances : M. Rob Stewart, sous-ministre délégué, et Mme Leach, chef, Financement du logement, Division des marchés des capitaux.

Madame Petitpas Taylor, la parole est à vous.

L'hon. Ginette Petitpas Taylor (secrétaire parlementaire du ministre des Finances): Merci beaucoup.

Monsieur le président, et mesdames et messieurs les membres du Comité, bonjour.

[Français]

Je suis heureuse d'être parmi vous aujourd'hui afin de vous adresser la parole à titre de secrétaire parlementaire du ministre des Finances, l'honorable Bill Morneau.

•(1645)

[Traduction]

Je suis également heureuse d'être accompagnée aujourd'hui de Rob Stewart et de Cynthia Leach, qui me prêteront main-forte, au besoin, pour répondre à vos questions.

[Français]

L'une des plus importantes responsabilités du gouvernement et du ministre des Finances est de veiller à ce que le marché canadien du logement soit dynamique, concurrentiel et stable.

[Traduction]

C'est la raison pour laquelle notre gouvernement se concentre sur le logement depuis qu'il est arrivé au pouvoir. Il a notamment pris une série de mesures ciblées pour assurer la stabilité et favoriser l'abordabilité. Aujourd'hui, je vais vous expliquer les avantages de ces changements et pourquoi notre gouvernement a décidé d'agir.

Investir dans une maison, c'est la plus grande décision financière que la plupart des Canadiens prendront au cours de leur vie. L'accès à la propriété est essentiel pour la santé économique et financière du Canada et des familles de la classe moyenne. Il est crucial que nous fassions tout ce qui est en notre pouvoir pour garantir la stabilité du marché et apporter la tranquillité d'esprit aux propriétaires partout au Canada. Surtout dans des marchés comme Vancouver et Toronto, on peut craindre que des familles de la classe moyenne s'endettent lourdement pour acheter leur première maison, en raison de la hausse du prix des maisons, et qu'à long terme, elles ne soient plus capables de rembourser leur hypothèque, si la situation ou les circonstances économiques venaient à changer.

Ceux et celles qui sont déjà propriétaires veulent savoir que le marché est stable et que leur plus grand investissement est sûr. Nous l'avons beaucoup entendu dans les témoignages. L'abordabilité et la stabilité du marché sont des questions qui préoccupent la majorité des familles de la classe moyenne. Ces préoccupations sont réelles, et le gouvernement les prend très au sérieux.

En octobre dernier, le ministre Morneau a annoncé un resserrement des règles régissant l'assurance hypothécaire — entre autres — afin d'accroître la stabilité, de réduire les risques pour les contribuables et de veiller à ce que tout le monde respecte les règles. L'exercice de simulation de crise de taux hypothécaire vise à garantir que les Canadiens contractent des prêts hypothécaires qu'ils auront les moyens de rembourser, malgré une hausse des taux d'intérêt ou une baisse de leur revenu à l'avenir.

D'autres changements ont également été mis de l'avant pour cibler des types de prêts plus sûrs. Ces mesures aideront à atténuer l'accroissement de l'endettement des ménages partout au Canada. Comme vous l'avez sans doute entendu, ces mesures exigeront que les emprunteurs et les prêteurs apportent des ajustements à court terme. En gros, ces mesures sont importantes pour assurer la stabilité à long terme du marché de l'immobilier au Canada.

Nous avons vu dans d'autres pays ce qui peut arriver au marché immobilier et à l'économie en général lorsque les risques ne sont pas bien gérés. Dans ces cas, c'est souvent la classe moyenne qui en souffre le plus. Au bout du compte, les efforts du gouvernement visant à réduire les risques dans le marché immobilier contribueront à créer des conditions propices à la croissance économique à long terme, une croissance qui profitera à la classe moyenne et à ceux qui travaillent fort pour en faire partie.

Il faut indiquer clairement, au sein du Comité, que l'appui du gouvernement au système de financement du logement demeure important, particulièrement par rapport à d'autres pays comme les États-Unis, le Royaume-Uni et l'Australie. Une assurance hypothécaire obligatoire accorde du crédit à faible coût à une grande proportion d'acheteurs — dont bon nombre achètent leur première habitation — et réduit les risques pour les systèmes financiers.

Aucun autre pays n'appuie l'assurance hypothécaire comme on le fait au Canada. En même temps, l'assurance hypothécaire discrétionnaire et les programmes de titrisation du gouvernement fournissent une source de financement à faible coût aux prêteurs hypothécaires. Certains prêteurs ont des modèles qui tiennent compte de ces mesures, ce qui nous permettra d'avoir des hypothèques qui respectent ces exigences. Ils peuvent également continuer d'offrir des prêts qui ne respectent pas les nouvelles exigences, mais sans assurance.

Nous savons qu'il faudra mieux comprendre les facteurs qui influent sur le développement du marché immobilier, y compris l'impact de l'achat par des investisseurs étrangers sur la demande, et les facteurs qui ont une incidence sur l'offre de logement. C'est pourquoi, dans le budget de 2016, le gouvernement avait prévu du financement pour permettre à Statistique Canada de recueillir des données sur l'achat de propriétés canadiennes par des acheteurs étrangers. Le travail est en cours.

Le gouvernement a également mis sur pied un groupe de travail fédéral, provincial et municipal chargé d'examiner les facteurs ayant des répercussions sur les marchés immobiliers régionaux. En plus de communiquer des données et de cerner les lacunes en matière d'information, ce groupe se penche sur les facteurs qui touchent l'offre de logements au Canada. Une offre suffisante de nouvelles maisons est un élément important de toute stratégie visant à favoriser l'accès au logement.

Cela m'amène à la question de l'abordabilité. Notre gouvernement sait qu'il doit collaborer avec les provinces et les municipalités pour offrir un logement qui répond aux besoins des citoyens les plus vulnérables. C'est pourquoi nous sommes également actifs sur le plan du logement abordable.

• (1650)

[Français]

Dans le dernier budget, le gouvernement du Canada a consacré 2,3 milliards de dollars au logement abordable. Il continuera de collaborer étroitement avec les provinces et les municipalités dans ce dossier. Comme vous le savez peut-être, l'honorable Jean-Yves Duclos, ministre de la Famille, des Enfants et du Développement social, élabore présentement une stratégie nationale sur le logement.

Nous savons que la sécurité financière des familles canadiennes passe par le maintien d'un niveau d'endettement soutenable et la stabilité du marché du logement. Le gouvernement fédéral prend ses responsabilités au sérieux en veillant notamment à ce que le cadre stratégique en matière de logements demeure dynamique, concurrentiel et stable, et qu'il protège l'ensemble des Canadiens et des Canadiennes ainsi que l'économie contre la possibilité d'une

volatilité excessive sur le marché du logement. C'est pourquoi le ministre des Finances a agi à deux reprises durant la première année de notre mandat et continue de suivre le dossier de très près.

Les mesures visant à assurer la solidité et la stabilité du marché du logement ainsi que la sécurité financière des familles canadiennes font partie du plan économique du gouvernement. Ce plan économique est fondé sur l'idée que, lorsque l'économie est à l'oeuvre pour la classe moyenne, le pays est à l'oeuvre pour tout le monde.

[Traduction]

Alors que nous visons à stimuler la croissance qui nous est profitable à tous, rien ne pourrait être plus important que de protéger ce qui, pour nombre de Canadiens, est l'investissement le plus important de leur vie. À chaque étape du processus, notre gouvernement continuera d'écouter les Canadiens, les propriétaires de maisons et les intervenants dans le cadre de ses démarches pour assurer la santé et la stabilité du marché immobilier au profit de tous les Canadiens.

C'est dans cette optique que je suis ravie d'être ici aujourd'hui pour répondre à certaines de vos questions au nom du ministre.

Merci.

Le président: Merci, Ginette.

Nous allons entamer la première série de questions avec des séquences d'environ quatre minutes et demie pour que tout le monde ait la chance d'en poser.

Monsieur Sorbara.

[Français]

M. Francesco Sorbara: Merci, monsieur le président. Bon après-midi, madame Petitpas Taylor.

[Traduction]

Ma première question se rapporte aux changements qui ont été apportés. Je me demande si, lorsqu'on adopte des changements de ce type, il est possible de tenir un processus de consultation. Pourriez-vous vous prononcer là-dessus, s'il vous plaît?

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: Absolument. Merci beaucoup d'avoir posé la question.

Lorsque les gouvernements précédents ont élaboré des politiques concernant le marché de l'immobilier... Il est possible de tenir certaines consultations au sein des ministères gouvernementaux, mais une chose est sûre : lorsqu'on envisage de faire des changements de politiques de ce genre, il est vraiment important de s'assurer qu'il n'y a aucun non-respect de la confidentialité, car ces types de questions comportent nombre d'éléments de nature délicate.

Notre gouvernement a tenu des consultations sur un certain nombre de plans lorsqu'il lui a été possible de le faire, qu'il ait été question d'environnement ou autre. Cependant, dans ces types de situations, lorsqu'on parle de changer les règles concernant les prêts hypothécaires, il est vraiment important de faire preuve d'une très grande discrétion et d'une très grande prudence avec les renseignements dont on dispose. C'est la raison pour laquelle il n'y a pas eu de consultations publiques concernant ces questions.

[Français]

M. Francesco Sorbara: Merci beaucoup.

[Traduction]

J'aimerais poser une autre question, qui s'adresse peut-être aux fonctionnaires. Notre gouvernement a investi 440 millions de dollars sur cinq ans dans l'ARC pour contrer l'évitement fiscal et l'évasion fiscale. Nous avons pris un certain nombre de mesures pour veiller à ce que tous les organismes et les Canadiens paient leur juste part d'impôts pour appuyer les services et programmes sociaux auxquels nous accordons tant de valeur au Canada.

Un des changements que le ministère des Finances a annoncé le 3 octobre a été de... Je vais vous le lire mot pour mot :

Accroître l'équité du régime fiscal en éliminant des échappatoires relatives à l'exemption de l'impôt sur le revenu des gains en capital découlant de la vente d'une résidence principale.

Pouvez-vous vous prononcer là-dessus, s'il vous plaît?

• (1655)

M. Rob Stewart (sous-ministre délégué et représentant du Canada auprès du G-7, du G-20, et du Conseil de stabilité financière, ministère des Finances): Oui, je vous en prie.

Une des choses que nous avons faites a été de clarifier les règles pour réclamer l'exemption d'impôt sur les gains en capital. Cela finit par être assez technique, alors si vous voulez, je peux vous l'expliquer par écrit.

M. Francesco Sorbara: S'il vous plaît.

M. Rob Stewart: En gros, elle fait en sorte que seules les personnes admissibles à l'exemption puissent la réclamer. Elle fait aussi en sorte qu'il faudra dorénavant déclarer la vente des résidences principales en toutes circonstances, alors qu'avant, ce n'était que dans les cas où on devait de l'impôt. Maintenant, toutes les ventes de résidences principales seront déclarées à l'ARC. De plus, l'ARC a été investie du pouvoir de faire la vérification en tout temps des transactions antérieures relatives aux maisons pour s'assurer qu'il n'y a eu ni évasion ni évitement fiscal. En gros, nous avons accru les pouvoirs de l'ARC tant pour ce qui concerne les règles que la fonction de vérification.

M. Francesco Sorbara: D'accord.

Je m'adresse à nouveau à la secrétaire parlementaire du ministre des Finances. J'aimerais que vous disiez à quel point il importe pour le gouvernement de faire en sorte que nous ayons un marché de l'immobilier qui soit sain et stable.

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: D'abord et avant tout, ces politiques ou ces changements ont été instaurés parce que nous voulions vraiment favoriser la santé, la stabilité et la concurrence du marché de l'immobilier dans notre société et nous assurer aussi que l'économie était stable.

Nous avons mis en place des mesures pour protéger les emprunteurs, car nous reconnaissons le niveau d'endettement élevé et voulons vraiment faire en sorte d'être là pour protéger les Canadiens. Voilà notre principale motivation. Nous voulons protéger les Canadiens et nous assurer que leur niveau d'endettement est stable.

M. Francesco Sorbara: Merci.

Le président: Merci, Francesco.

Monsieur Albas.

M. Dan Albas: Merci, monsieur le président.

Je tiens à remercier la secrétaire parlementaire et les fonctionnaires d'être venus aujourd'hui. J'ai été à votre place avant de travailler comme secrétaire parlementaire et de porter de l'eau pour mon

ministre. Manifestement, vous n'étiez pas là quand ces changements ont été adoptés, alors je ne peux pas vous en tenir responsable, mais je peux vous tenir responsable de ce que vous avez dit.

Le président de la SCHL vient de dire que les changements qui ont été instaurés le 3 octobre ne l'ont pas été en réponse à la situation dans les marchés de l'immobilier de Toronto et de Vancouver. Cependant, vous avez dit le contraire dans vos remarques liminaires. Qui dit vrai?

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: Nous avons vu une situation grave à Toronto et à Vancouver. Cependant, les emprunteurs ne sont pas vulnérables qu'à ces endroits; ils le sont partout au Canada, du nord au sud et d'est en ouest.

Ces marchés étaient très dynamiques, oui; cependant, c'est la vulnérabilité des emprunteurs qui nous préoccupe beaucoup. Voilà pourquoi nous avons instauré ces politiques et ces changements.

M. Dan Albas: Le président vient de dire exactement le contraire, que les changements n'ont pas été faits en raison de ces villes exclusivement... mais passons.

Dans vos commentaires, vous avez parlé de la stabilité par rapport aux prix abordables. Je crois comprendre que Finances Canada a toujours essayé de privilégier la stabilité et les prix abordables dans ses politiques sur l'immobilier, mais aussi la concurrence. Je demande aux fonctionnaires de répondre si vous ne pouvez pas le faire. Estimiez-vous que vous bouleversiez l'équilibre concurrentiel dans le marché hypothécaire en mettant fin à l'assurance de portefeuille?

M. Rob Stewart: Je ne le dirais pas ainsi. Je dirais que nous avons compris que des ajustements structurels seraient nécessaires dans le marché parce qu'il y aurait moins d'assurance de portefeuille pour les sociétés qui en dépendent pour se financer.

M. Dan Albas: Autrement dit, vous saviez qu'on répondrait au changement de règles. C'est bien cela?

M. Rob Stewart: Nous savions qu'il y aurait des ajustements à faire dans le marché au fil du temps.

M. Dan Albas: D'accord, et cela comprend la fusion de certains assureurs-crédit uniques, mais cela laisse aussi entendre que des petits concurrents fermeraient leurs portes, car les nouvelles règles les empêcheraient de fonctionner. Est-ce le cas?

M. Rob Stewart: Si vous me le permettez, je vais expliquer ici que nos changements ont été assez marginaux pour ce qui est de l'accès au soutien gouvernemental au logement. À cet égard, nous avons changé les règles de l'assurance du portefeuille que ces prêteurs utilisaient pour obtenir du financement. Nous avons fait en sorte que ces règles soient conformes aux conditions que vous devez accepter lorsque vous achetez une assurance contre les risques de transaction pour les hypothèques à ratio élevé.

M. Dan Albas: Vous avez parlé de changements structurels plus tôt. En situation de concurrence parfaite, on parle de nombreuses sociétés qui se disputent différents clients. Dans ce cas, il y aura moins de sociétés en compétition dans cette sphère et il y aura des sociétés plus grandes. C'est bien cela?

• (1700)

M. Rob Stewart: Nous avons réduit l'accès au soutien offert avec l'argent des contribuables aux sociétés qui en dépendaient.

M. Dan Albas: D'accord. Aviez-vous compris que vous alliez accroître les coûts d'emprunt des Canadiens avec ces changements et était-ce votre intention? Comprenez-vous les mécanismes derrière ces hausses des taux?

M. Rob Stewart: Nous nous attendions à ce que l'adoption de ces règles soulève des questions de transition et à ce que le marché s'ajuste au fil du temps. Nous ne prédirions pas une hausse des taux hypothécaires, mais nous dirions que, dans les circonstances, il serait possible qu'ils augmentent légèrement.

M. Dan Albas: Quelle preuve de risque existait-il pour mettre fin à l'assurance du portefeuille pour les refinancements de prêts et les locations où le facteur de défaut de paiement est de 0,24 sur 8 % dans le portefeuille actuel de la SCHL?

M. Rob Stewart: Encore une fois, si on aborde la question dans une optique plus vaste, c'était une question de politique publique de...

M. Dan Albas: C'est une question très précise, monsieur.

M. Rob Stewart: Oui, je vais en venir à votre question, monsieur, si vous n'y voyez pas d'inconvénient.

Le président: Allez-y, monsieur Stewart, la parole est à vous.

M. Rob Stewart: Merci.

Nous examinons la question dans l'optique suivante : quel est le montant adéquat de soutien à offrir au marché avec l'argent des contribuables? Dans ce cas, nous harmonisons les profils de risque pour les hypothèques à ratio élevé et à ratio bas.

M. Dan Albas: Quelle preuve de risque...?

M. Rob Stewart: Dans l'ensemble, les niveaux de rendement insuffisants des hypothèques sont généralement faibles au Canada.

M. Dan Albas: Alors quelles preuves de risque existait-il?

M. Rob Stewart: Le risque ici est qu'on se retrouve avec une situation dans laquelle on observe une croissance dans les marchés alimentés par des taux d'intérêt bas, et le crédit offert est financé par les contribuables, ce qui place les gens dans des situations indûment risquées et, au bout du compte, menace la stabilité du prêteur.

M. Dan Albas: Quelles preuves y avait-il pour suggérer qu'il fallait appliquer des restrictions d'hypothèques à ratio élevé aux hypothèques à ratio bas?

M. Rob Stewart: Ce n'est pas ainsi que je le dirais. Je dirais que nous faisons en sorte que les règles et l'accès à l'assurance de portefeuille soient les mêmes pour les hypothèques à ratio bas que pour les hypothèques à ratio élevé.

M. Dan Albas: D'accord.

Le président: Monsieur Boulerice.

[Français]

M. Alexandre Boulerice: Merci, monsieur le président.

Je remercie les témoins et la secrétaire parlementaire d'être parmi nous aujourd'hui.

Je vais revenir à la question que j'ai posée plus tôt cet après-midi.

Vous parlez beaucoup de la nécessité d'aider la classe moyenne et ceux qui veulent l'intégrer. À mon avis, il faut aider les propriétaires de maisons et ceux qui essaient d'accéder à la propriété. Dans nos communautés, beaucoup de gens ont cette préoccupation. C'est le cas à Montréal et dans ma circonscription.

En tant que députés, nous sommes invités à aller dans les écoles, ce qui est une activité très agréable. Les enfants nous posent des questions sur une foule de sujets. Assez étonnamment, le prix des maisons et des condos est une question qui revient souvent. Comme ils en entendent parler à l'heure des repas, ils nous demandent ce que nous pouvons faire pour aider leurs parents à acheter une maison ou un condo. Or je suis triste à l'idée de devoir leur dire, lorsque je vais

retourner dans les écoles, que le gouvernement fédéral a pris des mesures faisant en sorte qu'il sera plus difficile pour leurs parents d'accéder à la propriété.

Comment pouvez-vous justifier ces mesures auprès de toutes ces jeunes familles dont le rêve est d'acheter une première maison?

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: Premièrement, je ne dirais pas qu'il s'agit de rendre la situation plus difficile pour eux. Je dirais plutôt que nous tentons de les aider à gérer un niveau d'endettement qui est très élevé au pays. Nous voulons nous assurer qu'ils seront en mesure de garder la maison qu'ils auront achetée. Cette première maison sera peut-être un peu moins coûteuse, mais ils pourront y rester.

En fin de compte, nous considérons l'aspect général de la situation, et ce, à court et à long terme. Nous voulons protéger les Canadiens et les Canadiennes face à ce niveau d'endettement, qui est vraiment très élevé et qui continue d'augmenter.

M. Alexandre Boulerice: On pourrait s'attaquer au niveau d'endettement des Canadiens d'une autre manière. Je crois qu'une réglementation au sujet des taux d'intérêts sur les cartes de crédit serait une mesure intéressante que pourrait prendre votre gouvernement.

Beaucoup de témoins qui ont comparu devant le Comité ont dit avoir été surpris de voir que ces mesures avaient été mises en oeuvre récemment, et ce, parce qu'ils n'avaient pas été consultés. Je trouve cela étonnant, étant donné que vous aviez pris l'habitude, depuis un an et demi, de faire beaucoup de consultations, ce qui est bien. Or les choses ne se sont pas passées de cette façon dans ce cas-ci.

Pourriez-vous m'expliquer pourquoi?

[Traduction]

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: Encore une fois, comme il a été mentionné, et comme vous l'avez mentionné, notre gouvernement s'est enorgueilli d'avoir consulté les Canadiens sur différentes questions au cours de la dernière année et demie. Je sais que, personnellement, j'ai tenu un certain nombre de consultations dans ma circonscription.

Cependant, lorsque l'on parle de cette question précise, nous devons reconnaître que les renseignements comportent des éléments délicats, et nous devons vraiment traiter cette information de façon confidentielle. Nous pouvons imaginer qu'une fuite pourrait avoir des répercussions commerciales considérables. Les gens pourraient en profiter. Nous voulons vraiment nous assurer que ces renseignements soient traités de façon confidentielle.

•(1705)

[Français]

Tout cela pour dire qu'il faut tenir compte de la confidentialité. Il y a régulièrement des discussions entre le ministère des Finances, la Banque du Canada, la SCHL et le Bureau du surintendant des institutions financières.

M. Alexandre Boulerice: Cela me laisse tout de même un peu sur ma faim. J'ai l'impression qu'on a fait les choses en catimini pour éviter que les gens réagissent et que les jeunes familles, entre autres, sachent en quoi l'achat d'une propriété serait affecté.

Concrètement, j'aimerais savoir si vous avez une stratégie en vue d'aider et de soutenir les coopératives d'habitation. Celles-ci sont une option très intéressante qui facilite l'accès au logement à des familles qui, dans bien des cas, sont moins fortunées que d'autres. C'est une réalité que je connais bien dans ma circonscription.

[Traduction]

M. Rob Stewart: Je ne peux pas me prononcer sur ce point en ce moment. Je peux, cependant, faire remarquer que la Stratégie nationale pour le logement, qui a été lancée par le ministre Duclos, cherche du soutien pour certains types de logements sociaux et abordables. Les consultations sont terminées et la décision n'a toujours pas été annoncée.

Le président: Merci à tous.

Madame O'Connell.

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

Merci à tous d'être venus.

Ma première question s'adresse aux fonctionnaires.

Pourriez-vous parler de ce qui est arrivé par le passé concernant les consultations sur des points susceptibles d'avoir des répercussions sur le marché? Comme nous l'a dit le président de la SCHL, les gouvernements précédents ont aussi mis en oeuvre des changements pour influencer sur le marché de l'immobilier ou le marché hypothécaire.

En votre qualité de fonctionnaires, pouvez-vous nous dire s'il y a eu des consultations à l'époque ou si on a eu pour politique de protéger la confidentialité du marché? Je ne veux pas dire dans le cas d'un gouvernement en particulier, mais bien d'une politique ministérielle.

M. Rob Stewart: Oui, bien sûr.

Nous avons maintenant apporté six changements, six ajustements aux règles régissant l'assurance hypothécaire depuis la crise de 2009. Dans tous ces cas, les annonces ont été faites sans consultations officielles avec les intervenants du marché.

Cela étant dit, je peux vous assurer que nous discutons très activement avec les intervenants du marché et que nous leur demandons continuellement ce qu'ils pensent des risques en matière de logement et de l'accès à l'assurance hypothécaire. De plus, je peux dire que dans ce cas particulier, le changement relatif au test de résistance, qui a été un ajustement modeste à une règle existante, était appuyé par la majorité des intervenants à qui nous avons parlé avant de prendre la décision.

Mme Jennifer O'Connell: Merci.

Je veux en revenir aux commentaires de Mme Petitpas Taylor pour clarifier un point.

J'ai cru comprendre que vous aviez dit que ces politiques n'étaient pas axées sur les marchés de l'immobilier dynamiques. En fait, j'ai compris que vos commentaires abondaient exactement dans le même sens que ceux que nous venons d'entendre dans le témoignage précédent, que ces changements se rapportaient au niveau d'endettement. Les rapports et le témoignage révèlent, en fait, que ce n'est pas qu'à Vancouver et à Toronto. Un des témoins a dit — et je crois que vous étiez ici pour l'entendre aussi — que Montréal figurait sur cette liste, en raison du niveau d'endettement des consommateurs plutôt que du prix élevé des propriétés.

Pouvez-vous préciser si vos commentaires abondaient dans le même sens que ce que nous avons entendu dans le témoignage

antérieur, c'est-à-dire que ces changements ne se rapportaient pas au dynamisme des marchés?

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: Oui, je reconnais que la situation à Vancouver et Toronto est grave. Cependant, les emprunteurs ne sont pas vulnérables qu'à ces endroits. Si nous prenons le niveau d'endettement partout au pays, dans toutes les villes et villages au Canada, il est clair que c'est la question qui nous préoccupe.

• (1710)

Mme Jennifer O'Connell: Ma question s'adresse à quiconque pourra y répondre. Elle enchaîne sur la question de mon collègue concernant la concurrence et les modèles fondés sur les prêteurs hypothécaires. J'ai posé cette question à certains des témoins qui s'inquiétaient de la concurrence. Ces mêmes modèles pourraient-ils exister en l'absence de quelque chose comme un billion de dollars d'assurance en garantie, comme nous l'avons entendu dans un témoignage précédent?

Ces modèles pourraient-ils exister sans l'intervention du gouvernement et des contribuables, et ne s'agit-il pas d'une protection supplémentaire de cet investissement?

M. Rob Stewart: Si les prêteurs dans le marché ont commencé à dépendre de l'assurance de portefeuille, c'est en grande partie attribuable au fait que les risques associés aux prêts pouvaient être transférés au gouvernement.

Le président: Je pense, monsieur Stewart, que vous vouliez ajouter quelque chose à la question à laquelle Mme Petitpas Taylor a répondu.

M. Rob Stewart: Je voulais simplement faire remarquer, comme l'a fait la Banque du Canada dans sa revue du système financier, que le niveau de vulnérabilité augmente rapidement et que le nombre d'emprunteurs qui ont des ratios de prêt au revenu supérieurs à 450 % ont augmenté considérablement au pays, en particulier dans les marchés de Toronto et de Vancouver. En plus de ce qui a été dit, c'est une question à la grandeur du pays, mais aussi une question importante dans ces marchés.

Mme Jennifer O'Connell: Merci.

J'aimerais enchaîner là-dessus en ce qui concerne le soutien aux prêteurs, au bout du compte si... La concurrence est bonne. Je pense que c'est indéniable. Cependant, avec le niveau d'investissement que le Canada fait pour permettre cette concurrence en garantissant cette assurance, par exemple, en cas de changements ou d'incapacité pour les gens de payer, car il arrive que nous ayons affaire aux personnes à plus haut risque... Quelle serait, selon vous, l'incidence de l'investissement du gouvernement et de celui des Canadiens si nous ne prenions pas les risques du marché et le risque d'endettement très au sérieux?

Je pense que les témoignages précédents ont peut-être montré qu'il fallait essayer de ne pas permettre un trop grand endettement sans vraiment tenir compte du fait que, si nous ne faisons pas preuve d'un peu de modération, les gens emprunteront au-dessus de leurs moyens avec chaque changement du marché.

Voyez-vous le risque de cet investissement global comme le véritable sujet de préoccupation si nous ne protégeons pas et ne mettons pas en place ces tests modérés pour faire en sorte que les gens soient vraiment en mesure de composer avec les changements du marché?

M. Rob Stewart: Lorsque nous pensons aux risques pour la stabilité, nous les abordons de deux points de vue: celle du système, c'est-à-dire surtout les institutions qui offrent le prêt et leur stabilité, et celle de la vulnérabilité de l'emprunteur.

Dans ce cas, nous nous penchons surtout sur les emprunteurs. Le système est stable, mais il y a un groupe d'emprunteurs à haut risque. Vous pourriez considérer que tous les changements que nous avons apportés à la politique d'assurance hypothécaire au cours des sept ou huit dernières années limitent la capacité qu'ont les emprunteurs de prendre des risques excessifs.

Mme Jennifer O'Connell: Merci.

Le président: Monsieur Aboultaif.

M. Ziad Aboultaif: Merci.

Ma question s'adresse à la secrétaire parlementaire.

Si je me fie à vos remarques liminaires, je crois comprendre que les politiques qui ont, en quelque sorte, été promues ont eu de nombreuses conséquences pour les petits constructeurs, les coopératives de crédit, les petits prêteurs et pour l'industrie canadienne dans son ensemble, sauf à Toronto et à Vancouver.

Vous avez mentionné la Stratégie nationale pour le logement. Si je vous ai bien comprise, ces politiques encourageront le gouvernement à mettre en place pareille stratégie. Tout expert qui se penche sur la question peut voir que le gouvernement remplacera ces industries, qu'il est déterminé et qu'il se servira vraiment de cette stratégie nationale pour commencer à faire concurrence à ces intérêts, ce qui va vraiment à l'encontre du principe de libre marché et d'encouragement des propriétaires de petites entreprises. Dans l'intérim, cela occasionnera bien des pertes de possibilités d'emploi et sèmera le doute dans le marché.

Vous ai-je bien comprise ou pas?

• (1715)

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: Peut-être que j'ai mal compris votre question, mais la Stratégie nationale pour le logement est mise en place pour permettre aux Canadiens vulnérables d'accéder au marché de l'habitation. C'est vraiment ce que nous envisageons dans le cadre de cette stratégie.

M. Ziad Aboultaif: Dans le contexte de la Stratégie nationale pour le logement, vous parlez des prix abordables. Comment cela est-il possible?

Vous parlez aussi de protection des investissements. Comment pouvons-nous protéger les investissements des gens si nous ne leur permettons pas d'investir parce qu'ils ne sont plus en mesure de le faire?

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: Les Canadiens sont toujours capables d'investir s'ils choisissent de le faire. Nous prenons simplement des mesures pour nous assurer de pouvoir favoriser la santé, la stabilité et la concurrence du marché de l'habitation. C'est vraiment notre objectif.

Comme je l'ai dit tout à l'heure, il est possible que certains acheteurs ne soient pas en mesure d'acheter la maison haut de gamme qu'ils voulaient, mais cela ne signifie pas qu'ils ne pourront pas accéder à la propriété. Nous voulons simplement nous assurer que leur vulnérabilité en ce qui concerne les emprunts soit gérée.

M. Ziad Aboultaif: Cependant, les mesures qui ont été prises ne permettent pas à de nombreux Canadiens d'accéder au marché pour acheter leur première maison.

Le contraire est ce que vous êtes en train de dire. Oui, en théorie, vous parlez d'encourager, mais en réalité, la politique en vigueur ne permettra pas à ces gens d'accéder au marché. Comment pouvez-vous le justifier?

M. Rob Stewart: Pour être clair, en ce qui concerne les acheteurs d'une première maison et le test de résistance concernant les taux

d'intérêt, nous avons étendu le test à une partie du marché où cette mesure avait déjà existé pour les emprunts de moins de cinq ans; maintenant, elle existe pour les hypothèques de cinq ans et plus. Elle a un effet de transition qui fait en sorte que les acheteurs d'une première maison, qui étaient auparavant admissibles à des taux très faibles sur cinq ans, ne le seront plus.

Nous voyons cela comme un effet de transition sujet aux changements de comportement des consommateurs. Il est possible que l'acheteur d'une première maison, qui n'est pas en mesure d'acheter une maison de la taille qu'il voulait au départ, en achète une plus petite ou économise.

M. Ziad Aboultaif: En fonction de vos données et des renseignements que vous n'allez pas divulguer pour des raisons de confidentialité et d'incidence potentielle sur les investissements dans le marché en général, quand jugerez-vous que ce sera assez, que la politique ne sera plus viable, et que peut-être que le gouvernement devrait faire marche arrière et faire en sorte, d'une certaine façon, qu'il redevienne possible pour une personne de la classe moyenne d'acheter une première maison? Comment estimez-vous que cela se produira rapidement?

M. Rob Stewart: J'ignore si je peux vous dire quand, mais je peux vous dire « dans quelles circonstances ».

Manifestement, nous avons pris ces mesures sur un certain nombre d'années — deux fois au cours de la dernière année — pour réagir aux changements découlant d'un contexte de faibles taux d'intérêt. La capacité d'emprunter et l'intérêt des consommateurs à emprunter pour acheter une maison ont été très élevés. Cela a eu pour effet de faire augmenter les prix des maisons et de faire en sorte que les gens soient plus intéressés à devenir propriétaires.

Comme je l'ai mentionné, ces mesures ont été prises en général pour veiller à ce que lorsqu'ils font ces arrangements, ils ne soient pas vulnérables à une perte de revenus ou à des hausses des taux d'intérêt au fil du temps.

Dans d'autres circonstances, par exemple, quand l'économie est florissante, mais les risques sont moindres, les taux d'intérêt sont plus élevés, et les obstacles aux décisions imprudentes concernant les emprunts sont plus présents, nous envisagerions peut-être de modifier certaines de ces règles dans des situations données. Il s'agit de règles macroprudentielles qui sont ajustables.

Le président: Merci à vous deux.

Monsieur Ferguson.

M. Greg Ferguson: Merci beaucoup, monsieur le président.

Premièrement, merci, madame Petitpas Taylor, monsieur Stewart et madame Leach. Je vous sais gré d'être ici.

J'ai deux questions concises. La première est que les intervenants et l'opposition, mes collègues d'en face, ont parlé de consultations. Nous vous avons entendu mentionner les éléments délicats au plan commercial et expliquer pourquoi nous ne pouvons pas tenir de consultations concernant certaines mesures précises en matière de logement. Y a-t-il un élément de ces mesures qui a été différent de ce qui est ressorti des consultations tenues par le passé, surtout sous l'égide d'autres gouvernements, entre le début de la crise du logement en 2008 et maintenant, par exemple?

• (1720)

M. Rob Stewart: Pourriez-vous clarifier votre question? Y a-t-il un élément...?

M. Greg Fergus: Je veux dire en ce qui concerne les consultations publiques que vous avez tenues au sujet des questions susceptibles d'influer sur le marché de l'immobilier, en quoi les changements du 3 octobre ont-ils différé au plan qualitatif pour vous empêcher de tenir des consultations préliminaires auprès de l'industrie?

M. Rob Stewart: Oui, bien sûr. Les changements aux conditions d'admissibilité à l'assurance hypothécaire auront une incidence sur le marché, sur sa structure, et sur la question de savoir qui y a accès et, par conséquent, sur la facilité d'accorder du crédit.

Nous les annonçons immédiatement et avec transparence pour éviter qu'on joue avec le prix des maisons et les ventes dans le marché. Je vous suggère de vous reporter, par exemple, à la taxe imposée aux acheteurs étrangers de la Colombie-Britannique, qui a connu une hausse importante du nombre de ventes de maisons fin juillet, comme exemple de cas où une incidence retardée peut stimuler la demande.

Cela ne s'applique pas à toutes les circonstances. Il y a d'autres endroits où nous tenons des consultations et en avons tenu. Nous avons apporté des changements aux règles entourant l'admissibilité à l'assurance de portefeuille dans lesquels nous avons eu des processus réglementaires qui ont permis au public de formuler des commentaires après la publication de la réglementation. Nous avons aussi tenu des consultations informelles sur un certain nombre de plans, y compris une série actuellement en cours concernant la question de savoir s'il serait bon de partager les risques avec les prêteurs.

M. Greg Fergus: Pardon?

M. Rob Stewart: Cela concerne la question de savoir si ce serait une bonne idée de partager les risques avec les prêteurs, et il s'agit de processus très ouverts qui donnent accès aux documents.

M. Greg Fergus: Merci de cette réponse. Je vous sais gré de l'avoir donnée, et surtout d'avoir fait en sorte qu'elle soit consignée au compte rendu.

La seconde question que j'ai se rapporte au témoignage de M. Siddall de la SCHL. Il me semblait que les mesures qui ont été prises le 3 octobre essaieraient d'atténuer le risque de ce qu'Alan Greenspan a qualifié d'« exubérance irrationnelle » du marché dans les années 1990.

Estimez-vous que ces mesures atteignent cet objectif? De quel type de données auriez-vous besoin pour vous rassurer que vous l'avez atteint et que d'autres outils stratégiques seraient nécessaires ou pas?

M. Rob Stewart: Il est trop tôt pour parler de l'incidence de ces mesures. Certaines d'entre elles ne sont entrées en vigueur que fin novembre. Nous surveillons activement leur incidence, nous recueillons des données sur les prêteurs et les assureurs hypothécaires, et nous essayons de comprendre comment cela change.

M. Greg Fergus: Étant donné que je n'ai pas beaucoup de temps, je vous demanderais de me donner rapidement des détails sur ce point. Certains des témoins qui vous ont précédé estimaient, ou semblaient dire, qu'ils avaient des données objectives, mais votre opinion professionnelle est qu'il est trop tôt pour se prononcer.

M. Rob Stewart: Il est trop tôt pour dire avec le moindre degré de certitude que nous savons exactement comment les choses vont se passer.

Il y a eu une incidence à court terme. Il est clair que dans certaines circonstances... Comme on s'y attendrait, moins de personnes qui achètent leur première maison se qualifient pour un taux sur cinq ans, mais on ignore toujours comment cela influe sur la demande

globale d'hypothèques. En outre, comme vous le savez, nous l'avons fait à un moment où le marché hypothécaire est assez lent dans les faits, alors nous devons attendre de voir ce qui se passe au printemps.

Le président: Nous allons nous arrêter ici. Merci à vous deux.

Monsieur Albas.

M. Dan Albas: Merci, monsieur le président, et merci à nos témoins.

Je vais d'abord m'adresser à la secrétaire parlementaire. Il est clair que la période des questions devant un comité est une chose particulière. Comprenez-vous les obligations qui vous incombent en tant que témoin devant un comité parlementaire?

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: Absolument. J'ai travaillé pour la GRC à Codiac pendant 24 ans et j'ai témoigné devant le tribunal pour...

M. Dan Albas: Alors ma question est la suivante. Le 3 octobre à Kelowna — monsieur le président y était — bon nombre des membres du Comité ont participé à une conférence téléphonique avec Finances Canada au cours de laquelle des fonctionnaires et un ancien secrétaire parlementaire ont donné une séance d'information. Pour être plus précis, M. McColeman a posé la question suivante aux fonctionnaires de Finances Canada : y a-t-il eu des consultations? M. McColeman a reçu une réponse d'une dame — j'ignore si c'était Mme Leach ou une autre de ses collègues — qui a affirmé « Nous ne dirions pas qu'il s'agissait de consultations; cependant, nous avons demandé à quelques banques de nous faire part de leurs commentaires ».

Je vous pose simplement la question. Vous avez affirmé aujourd'hui qu'on n'avait tenu aucune consultation et que si on le faisait, on risquerait de divulguer des renseignements confidentiels, alors que des fonctionnaires de Finances Canada ont tenu un tout autre discours au Comité. J'aimerais aussi mentionner que ce n'est peut-être pas vous qui avez rédigé toutes vos remarques liminaires, mais vous êtes responsable de ce que vous dites devant le Comité.

Pouvez-vous dire que vous êtes certaine à cent pour cent qu'on n'a pas fait le moindre effort pour consulter les intervenants sur ce point? Si tel est le cas, vous engagerez-vous devant le Comité à obtenir les transcriptions — audio ou écrites — de cette conférence téléphonique et les ajouter aux témoignages?

• (1725)

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: Je soutiens qu'aucune consultation officielle n'a été tenue.

M. Dan Albas: D'accord mais, encore une fois, qui a raison? Le fonctionnaire au téléphone, ou vous qui dites qu'il n'y pas eu de consultations? Ce fonctionnaire a dit...

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: Je peux simplement dire qu'il n'y a pas eu de consultations officielles.

M. Dan Albas: D'accord.

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: Je n'étais pas au courant de l'appel.

M. Dan Albas: Pouvez-vous obtenir la transcription pour que nous puissions l'ajouter aux témoignages?

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: Si j'arrive à obtenir une transcription — s'il en existe une — je m'engage à le faire, oui.

M. Dan Albas: D'accord. Merci.

Passons à autre chose. Vous êtes députée comme nous tous. De toute évidence, il y a eu des courtiers en hypothèque qui étaient malheureux pour leurs clients. Les gens ont perdu 18 % de leur pouvoir d'achat pour acquérir une maison, et vous avez dit vous-mêmes qu'ils sont simplement incapables de se rendre admissibles à une hypothèque. Ces mesures ont-elles nui au marché de l'immobilier dans votre circonscription? Qu'ont dit vos électeurs?

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: En fait, il est probable que ma circonscription connaisse une importante croissance à l'échelon municipal, alors nous allons peut-être à contre-courant. Cependant, j'aimerais dire que ces mesures sont mises en place pour protéger les emprunteurs. Notre but ultime est de protéger les citoyens canadiens.

M. Dan Albas: Vous dites que vous protégez vos électeurs en faisant cela.

L'hon. Ginette Petitpas Taylor: Je dis que les mesures qui ont été mises en place l'ont été pour protéger les emprunteurs, oui.

M. Dan Albas: D'accord. C'est ce que vous dites à vos électeurs. Merci.

Maintenant, en ce qui concerne les profits générés par les prêts garantis par une assurance du portefeuille, pouvez-vous s'il vous plaît me dire quel montant a découlé de l'assurance de la SCHL au cours de la dernière année?

M. Rob Stewart: Je ne peux pas vous donner le chiffre exact.

M. Dan Albas: C'est environ 400 millions de dollars.

M. Rob Stewart: De profits?

M. Dan Albas: Oui, dans le sens où il y a eu une rentrée d'argent...

M. Rob Stewart: Parlons-nous des revenus tirés des primes acquises? C'est de cela dont il est question?

M. Dan Albas: Oui.

M. Rob Stewart: C'est très compliqué parce qu'on reconnaît les primes sur une base progressive en tout temps.

M. Dan Albas: Le gouvernement reçoit-il de l'argent pour offrir ce service?

M. Rob Stewart: Absolument.

M. Dan Albas: D'accord, alors le gouvernement veut montrer que les contribuables sont à risque alors qu'il a cette rentrée d'argent chaque année. Pouvez-vous me dire où va cet argent? Est-il affecté à un consortium d'assureurs ou à un fonds d'assurance pour veiller à ce que le gouvernement puisse disposer des fonds en cas de catastrophe ou est-il ajouté au revenu général?

M. Rob Stewart: Le gouvernement inscrit les primes acquises par la SCHL dans ses comptes publics annuels.

M. Dan Albas: Où va l'argent? Est-il conservé dans une enveloppe distincte?

M. Rob Stewart: Pour l'instant, l'argent est investi par la SCHL et est détenu à titre de placement, mais sur le plan comptable, il est considéré être un revenu annuel. S'il survenait un accident et que la SCHL versait des indemnités, ou l'un ou l'autre des assureurs garantis...

M. Dan Albas: Existe-t-il un fonds?

M. Rob Stewart: ... cela serait reconnu comme une charge fiscale.

M. Dan Albas: Existe-t-il un fonds, ou s'agit-il qu'une question de comptabilité...

Le président: C'est votre dernière question.

M. Rob Stewart: C'est seulement la comptabilité qui importe.

Le président: Monsieur Falcon Ouellette, vous avez le temps de poser une question si vous voulez.

M. Robert-Falcon Ouellette: Merci beaucoup. Je vais donc essayer de faire en sorte qu'elle soit aussi pertinente que possible.

Nous avons beaucoup parlé de la classe moyenne. Je me demandais simplement ce que pourrait être l'incidence de ce changement, par exemple, sur un marché de l'immobilier d'un quartier défavorisé du centre-ville? Je sais que c'est une question très précise. Je représente le quartier défavorisé du centre-ville de Winnipeg. Je sais qu'il y a deux ou trois autres endroits comme cela au pays, peut-être à Saskatoon ou à Regina. Quelle incidence cela a-t-il, par exemple, sur la capacité des nouveaux arrivants ou des Autochtones d'accéder à la propriété, même si le parc immobilier en tant que tel n'est peut-être pas de la meilleure qualité? Quelle pourrait en être l'incidence, selon vous?

Je ne cherche pas de réponse précise, ou vous ne connaissez peut-être pas la réponse, mais j'aimerais simplement connaître certaines de vos vues à ce sujet.

M. Rob Stewart: La question dans les marchés urbains est vraiment celle de la nature changeante de ces marchés au fil du temps et du besoin de diversifier le parc immobilier. Le gouvernement le reconnaît dans son travail relatif à la Stratégie nationale pour le logement et, bien sûr, dans les efforts qu'il déploie pour aider les gens à accéder à la propriété. Nous disposons aujourd'hui d'un très grand ensemble de politiques pour aider les gens à acheter des maisons, politiques que nous mettons en balance avec les préoccupations concernant la stabilité.

Il y a des segments de la population, en particulier dans les marchés urbains où les prix ont augmenté, qui seraient portés à dépenser au-dessus de leurs moyens — et je crois qu'on a parlé d'« attentes délirantes » — et qui pourraient se retrouver dans une situation de vulnérabilité. C'est la préoccupation à l'origine de ces mesures stratégiques.

Nous pensons qu'il s'agit de répercussions à court terme pour qu'un emprunteur, un particulier ou un ménage qui voudrait vraiment être propriétaire d'une maison puisse épargner pour accéder à la propriété au fil du temps. Au bout du compte, c'est une question d'offre, une question de savoir s'il y a ou non des maisons sur le marché. C'est une des principales préoccupations lorsque vous prenez des marchés comme celui de Toronto.

• (1730)

M. Robert-Falcon Ouellette: À titre d'exemple, à Winnipeg, où il est toujours possible d'acheter une maison pour environ 150 000 \$ — en banlieue, elles coûtent peut-être autour de 350 000 \$, de 400 000 \$, de 500 000 \$ ou de 1 million de dollars — pensez-vous que cela puisse pousser plus de jeunes gens de la classe moyenne vers le quartier défavorisé du centre-ville et diversifier la population qui y réside? C'est une question difficile, je sais.

M. Rob Stewart: Je ne peux pas vraiment répondre à cette question. Je dirais que, à long terme, le fait de protéger les emprunteurs vulnérables et d'empêcher les gens d'acheter des maisons au-dessus de leurs moyens et, en conséquence, de faire grimper les prix est dans l'intérêt de la population diversifiée de gens qui veulent acheter des maisons.

M. Robert-Falcon Ouellette: D'accord. Merci beaucoup.

Le président: Nous allons devoir nous arrêter ici, car notre temps est écoulé.

Madame Petitpas Taylor, vous alliez vérifier s'il existe une transcription de la conversation dont il a été question. La greffière en fera autant. Reste à savoir si ce document est publié.

Sur ce, je vous remercie tous de vos présentations.

Nous nous reverrons tous mercredi lorsque nous nous adresserons au Conseil consultatif en matière de croissance économique.

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>