Genworth Canada

Présentation au Comité des Finances, Marché immobilier canadien

et Accession à la propriété

30 janvier 2017

Présenté par
Stuart Levings, Président et chef de la direction, Genworth Canada

Bonsoir,

Genworth Canada, qui détient une part du marché d'environ 30 %, est le plus important assureur de prêts hypothécaires du secteur privé canadien et le plus grand concurrent de la SCHL.

L'assurance que nous fournissons sert à rembourser les prêteurs en cas de défaut de paiement de la part des acheteurs.

L'assurance prêt hypothécaire est obligatoire pour les acheteurs qui versent une mise de fonds inférieure à 20 %. Nous sommes donc principalement au service des nouveaux acheteurs.

Comme les assureurs assument le risque de non-paiement, les prêteurs sont en mesure d'offrir des taux d'intérêt concurrentiels aux nouveaux acheteurs partout au Canada, en toute confiance, tout au long des cycles économiques.

Nous sommes un agrégateur spécialisé dans le risque immobilier. Notre entreprise est bien capitalisée et strictement réglementée, et nous possédons une expérience approfondie pour bien gérer les risques hypothécaires.

Pour ce qui est des changements apportés aux règlements sur les prêts hypothécaires, je parlerai de deux points clés :

1. Le gouvernement a fait de nombreuses modifications dans le domaine des prêts hypothécaires assurés au cours des deux dernières années, certaines d'entre elles n'ayant pas encore produit leur effet. Pour éviter un point de « bascule » potentiel, il est essentiel de faire une pause et d'évaluer l'effet cumulatif avant d'envisager d'autres modifications, dont le partage du risque qui fait actuellement l'objet d'une proposition.

2. Jusqu'à maintenant, les changements visaient en grande partie les gens qui souhaitent acheter une première maison, ce qui rend l'accession à la propriété encore plus difficile pour eux. L'accession à la propriété et la possibilité d'accumuler une valeur nette grâce au mécanisme « d'épargne forcée » que constitue le remboursement d'un prêt hypothécaire sont la pierre angulaire d'un plan financier pour bien des jeunes familles. Nous croyons que ces acheteurs ne sont pas responsables du problème et que le ciblage continu de ce segment n'est pas la meilleure solution.

Les nouveaux acheteurs assurés sont les emprunteurs qui sont assujettis à la réglementation la plus rigoureuse sur le marché aujourd'hui.

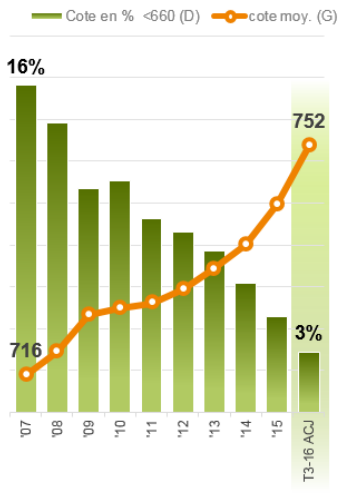
Ces acheteurs résident dans toutes les régions du Canada, sont âgés de 25 et 40 ans[1], occupent habituellement un emploi stable et ont un revenu familial moyen de 80 000 à 100 000 $.[1] Ils font l'acquisition d'une maison qu'ils peuvent se permettre, souvent à un prix inférieur à la moyenne du marché, surtout à Toronto et à Vancouver. Leur cote de solvabilité, qui était en moyenne de 752[2] l'an dernier[3], indique que ce sont des emprunteurs responsables et prudents sur le plan financier.

[1] Sources de la Compagnie pour T3-16 ACJ, nouvelles assurances transactionnelles souscrites, achats seulement
[2] Sources de la Compagnie pour T3-16 ACJ, nouvelles assurances transactionnelles souscrites
[3] https://www.thestar.com/business/personal_finance/spending_saving/2013/01/21/my-credit-score-is-788--what-does-it-mean.html Comme le rapporte le *Toronto Star*, Equifax classe les cotes de solvabilité de la façon suivante : 350-559, faible; 560-659, passable; 660-724, bon; 725-759, très bon; et 760 ou plus, excellent.

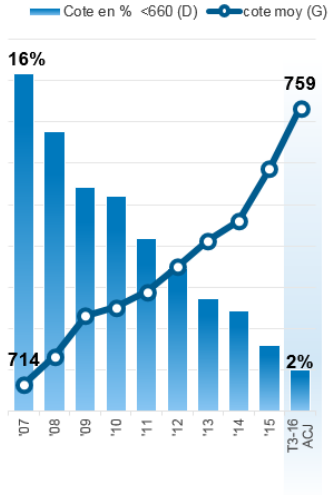
Grande qualité du portefeuille : cote de solvabilité

Genworth Canada

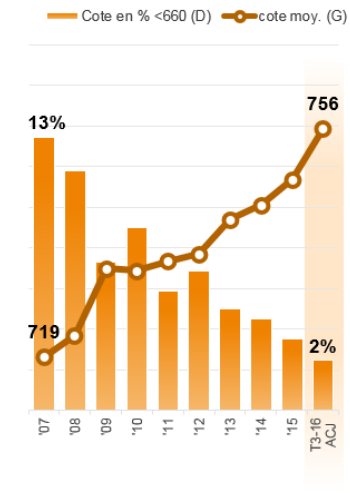
Canada



Grand Toronto



Grand Vancouver



LA QUALITÉ DU PORTEFEUILLE S'EST GRANDEMENT AMÉLIORÉE COMPARATIVEMENT À 2007-2008

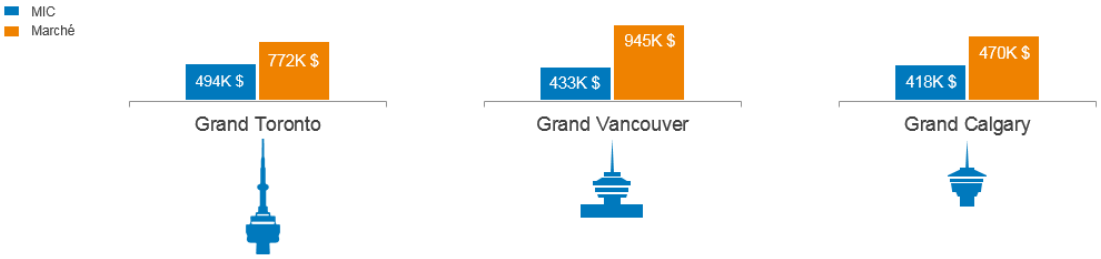
Note: Sources de la Compagnie concernant les nouvelles assurance transactionnelles souscrites

Genworth MI Canada Inc.

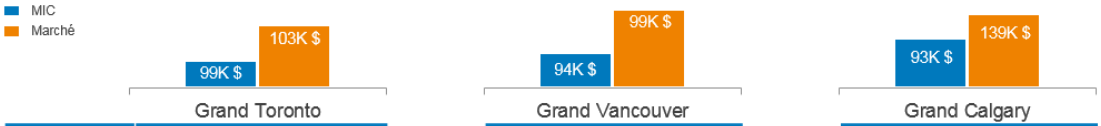
Profil conservateur de l'acheteur d'une première maison

Genworth Canada

Prix moyen des résidences bien inférieur au marché…



… alors que le revenu médian des ménages est semblable.



MIC	Grand Toronto	Grand Vancouver	Grand Calgary
ABD moyen	29%	27%	27%
ATD moyen	36%	36%	36%
% emprunteurs multiples	68%	70%	71%
% copropriétés	25%	35%	9%
% taux fixe	92%	91%	94%

Sources des données : ACI, TREB, Genworth (nouvelles assurances souscrites seulement); toutes les données pour le 4e trimestre 2016 sauf le revenu médian des ménages (3e trimestre 2016), revenu du marché calculé d'après le revenu national et les populations régionales de Statistique Canada.

Genworth MI Canada Inc.

Le système de crédit hypothécaire canadien est un modèle éprouvé. Le reste du monde voit la structure de notre assurance prêt hypothécaire comme une pratique exemplaire et un élément clé qui contribue à la stabilité du crédit hypothécaire.

Durant la crise financière mondiale, le taux de défaillance aux É.-U. a dépassé 5 %. En revanche, la pire période pour Genworth Canada à ce jour a commencé en 2007, le taux de défaillance atteignant son maximum en 2009 à 0,95 %.

Genworth Canada

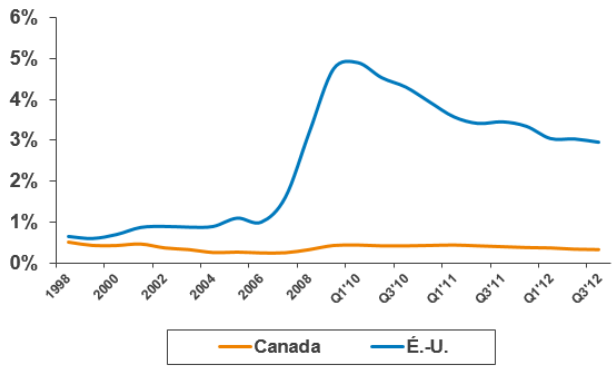
L'industrie canadienne de l'assurance prêt hypothécaire est stable

La solidité du marché hypothécaire canadien

- Emprunteurs très solvables
- Forte culture du crédit
- Intérêts du prêt hypothécaire non déductibles d'impôts
- Recours envers l'emprunteur
- Assurance prêt hypothécaire obligatoire pour un ratio prêt/valeur élevé (80 %)
- Aucune souscription déléguée

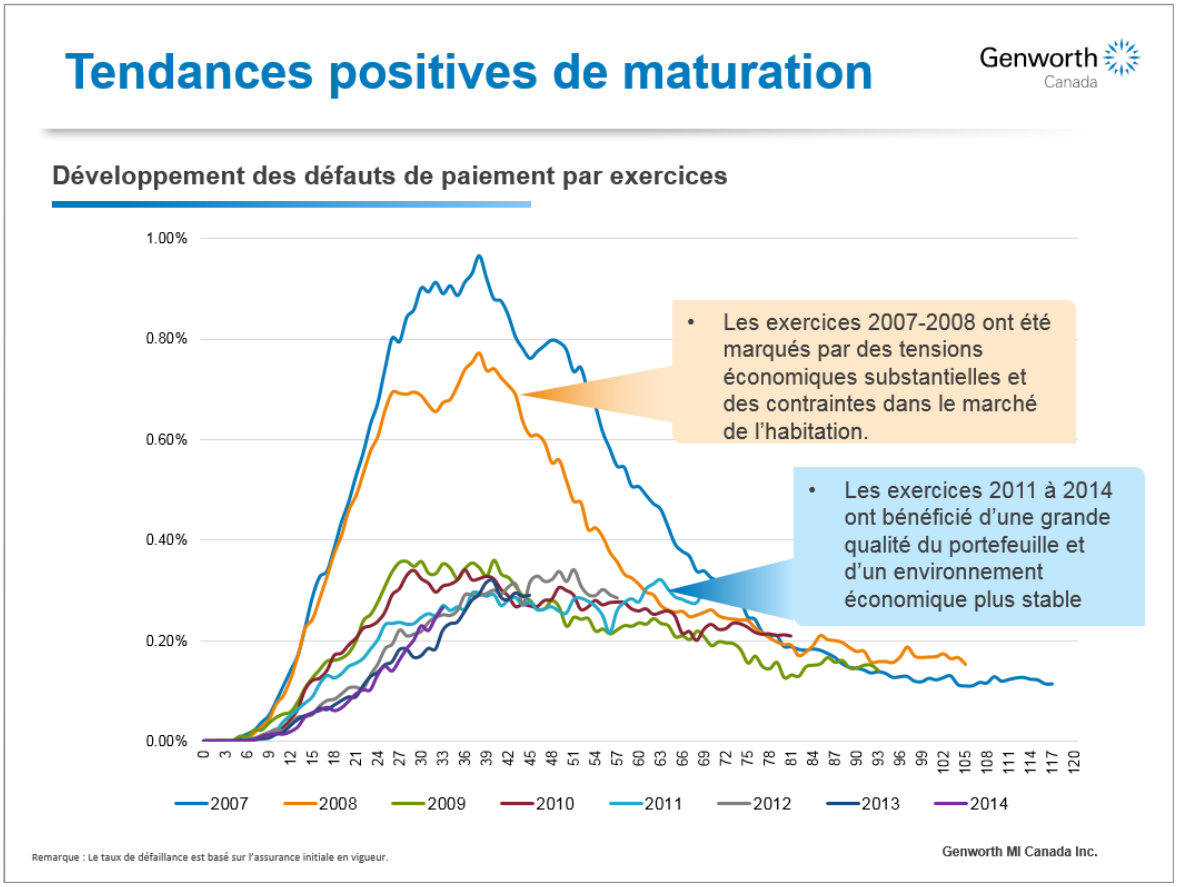
Défaut de paiement des prêts hypothécaires au Canada comparativement aux É.-U. (de 1994 au 3e trimestre 2012)

% des prêts hypothécaires en souffrance depuis 90 jours



Source : Association des banquiers canadiens; Mortgage Bankers' Association

Genworth MI Canada Inc.



Notre présentation révèle près de deux douzaines d'interventions fédérales depuis 2008, la plupart ciblant le marché des prêts hypothécaires assurés et les nouveaux acheteurs. Bien que bon nombre des modifications apportées aient contribué à la santé globale de notre système de crédit hypothécaire, certaines vont peut-être trop loin.

	COMMANDITAIRE	MESURE	DATE
Changements des assureurs de prêts hypothécaires	Ministère des Finances	Première série de modifications des règles d'assurance prêt hypothécaire : Période d'amortissement maximum de 35 ans pour les hypothèques à ratio élevé; Mise de fonds minimale de 5 %; Cote de solvabilité minimale; exigences habituelles en matière de documentation du prêt	Octobre, 2008
	Ministère des Finances	Deuxième série de modifications des règles d'assurance prêt hypothécaire : Les acheteurs devront se qualifier pour un taux fixe de 5 ans; ratio prêt/valeur maximal de 90 % dans le cas d'un refinancement; mise de fonds de 20 % requise dans le cas d'une assurance prêt hypothécaire visant une habitation non occupée par le propriétaire et destinée à la spéculation.	Avril, 2010
	Ministère des Finances	Troisième série de modifications des règles d'assurance prêt hypothécaire : Période d'amortissement maximum de 30 ans pour les hypothèques à ratio élevé; ratio prêt/valeur maximal de 85 % dans le cas d'un refinancement; retrait de l'assurance prêt hypothécaire du marché de la MCVD.	Mars/avril, 2011
	Ministère des Finances	Quatrième série de modifications des règles d'assurance prêt hypothécaire : Période d'amortissement maximum de 25 ans pour le hypothèques à ratio élevé; ratio prêt/valeur maximal de 80 % dans le cas d'un refinancement; ABD maximum de 39 % et ATD de 44 %; maximum de 1 000 000 $ pour les prêts assurés à ratio prêt/valeur élevé.	Juillet, 2012
	Ministère des Finances	Cinquième série de modifications des règles d'assurance prêt hypothécaire : Augmentation de la mise de fonds pour les maisons de plus de 500 000 $ (10 % sur la tranche dépassant 500 000 $).	Mise en œuvre : février 2016
	Ministère des Finances	Sixième série de modifications des règles d'assurance prêt hypothécaire : Les règles d'admissibilité pour les produits à ratio élevé s'appliquent maintenant au faible ratio (disqualifiant le refinancement), tous les prêts hypothécaires assurés doivent se qualifier au taux de la Banque du Canada ET des mesures fiscales annoncées pour les acheteurs étrangers/lancement de la consultation sur le partage du risque	Mise en œuvre : octobre/novembre 2016

**Voir la liste complète des modifications à l'annexe A*

Par exemple, les changements les plus récents qui sont entrés en vigueur en octobre dernier sont considérables et leur effet n'a pas encore été pleinement observé. Je ne le dirai jamais assez : nous devrons attendre avant de connaître l'effet cumulatif des modifications sur le marché.

Nous croyons que l'application de modifications supplémentaires pourrait faire basculer le marché trop loin et créer des problèmes de logement que ces mesures cherchent justement à prévenir, nuisant ainsi aux nouveaux acheteurs, aux propriétaires actuels et à l'économie en général.

Parlons des deux derniers changements en particulier.

En décembre 2015, le gouvernement a augmenté la mise de fonds minimale exigée pour les maisons de plus de 500 000 $. Bien qu'elle ait ciblé les marchés dynamiques de Toronto et de Vancouver, cette modification a eu un effet sur d'autres marchés aussi.

- Calgary, en particulier, a été durement touché : environ 12 % des acheteurs assurés ont été touchés par la modification. Comme vous le savez, ce marché était déjà sous pression et n'avait nullement besoin d'autres facteurs de ralentissement.

- En réalité, seulement 13 % des acheteurs de Toronto et de Vancouver ont versé des mises de fonds assez petites pour être concernés, malgré des prix moyens de maison bien plus élevés dans ces régions.

Vu l'activité limitée des nouveaux acheteurs dans ces deux villes, il n'est pas surprenant que, malgré cette modification et les autres qui ont été apportées à ce jour, on constate toujours une plus-value domiciliaire importante à Toronto et à Vancouver. Des solutions nationales ne conviennent peut-être pas pour régler les problèmes des marchés locaux. Le marché de Vancouver a commencé à ralentir récemment, mais il semble stimulé par une solution locale à un problème local, c'est-à-dire les acheteurs étrangers.

Des changements supplémentaires ont été faits en octobre dernier, dont une simulation de hausse du taux d'intérêt pour les acheteurs assurés. Même si nous appuyons ce concept de simulation, nous croyons que le taux cible établi est trop élevé.[4]

Je précise : Cette modification était considérable. Selon ce nouveau critère, environ un tiers des nouveaux acheteurs dont nous avons autorisé la demande en 2016 seraient maintenant hors-jeu.[5]

Ces acheteurs font face à des choix difficiles : se procurer une maison moins chère ou plus éloignée du travail, peut-être une copropriété, demander de l'argent à leurs parents, retarder l'acquisition afin d'économiser davantage pour la mise de fonds ou encore contracter un prêt groupé auprès d'un prêteur privé.

C'est cette option qui devrait nous préoccuper le plus : pousser les acheteurs d'une première maison vers le secteur du crédit privé, un segment qui continue de croître à mesure que les règles d'assurance prêt

[4] Selon la nouvelle simulation, l'admissibilité de tous les emprunteurs assurés est déterminée selon le taux affiché de cinq ans de la Banque, qui correspond à la moyenne des taux affichés des cinq prêteurs les plus importants du Canada. Ce taux est actuellement de 4,64 %, alors que le taux courant du marché se rapproche plutôt de 2,50 %. Le taux affiché sert principalement à calculer les pénalités pour les acheteurs qui rompent leur convention hypothécaire. Genworth propose l'établissement d'un nouveau taux de référence mieux aligné sur les prévisions de taux de la Banque du Canada.

[5] Estimé de la Compagnie

hypothécaire se resserrent. Ce segment, qui offre une option plus coûteuse, est caractérisé par une transparence et une surveillance réglementaire limitées.

En conclusion...

En 2010, le marché des prêts hypothécaires assurés représentait environ 40 %[6] des demandes annuelles. Avec les changements cumulatifs, on s'attend à ce qu'il baisse à environ 20 %[6] cette année.

Le prix des maisons et la dette hypothécaire connexe augmentent le plus rapidement au sein des segments où le marché n'est pas accessible aux nouveaux acheteurs. Pourtant, même s'ils ne sont pas à l'origine du problème, ce sont eux qui subissent toutes les conséquences, ce qui leur rend l'accession à la propriété de façon responsable encore plus difficile.

La question que nous devons nous poser est la suivante : Quel sera l'effet cumulatif de toutes ces modifications sur le prix des maisons, la demande, les nouveaux acheteurs et le secteur non réglementé qui est en pleine croissance?

Que devrait donc faire le gouvernement?

- S'arrêter et étudier les répercussions de tous les changements apportés à ce jour avant d'envisager d'autres modifications.
- Modifier la simulation de hausse du taux d'intérêt de façon qu'elle reflète davantage les prévisions de taux futures.
- Compte tenu des conséquences potentiellement néfastes, ne pas adopter de modèle de partage du risque.
- Finalement, continuer à travailler de près avec les autres ordres de gouvernement afin d'étudier et de traiter les marchés de l'habitation individuels à l'échelle régionale.

Merci

[6] Estimé de la Compagnie

ANNEXE A

COMMANDITAIRE	MESURE	DATE
Ministère des Finances	Première série de modifications des règles d'assurance prêt hypothécaire : Période d'amortissement maximum de 35 ans pour les hypothèques à ratio élevé; Mise de fonds minimale de 5 %; Cote de solvabilité minimum; exigences habituelles en matière de documentation du prêt	Mise en œuvre : octobre 2008 http://www.fin.gc.ca/n08/08-051-fra.asp
Ministère des Finances	Deuxième série de modifications des règles d'assurance prêt hypothécaire : Les acheteurs devront se qualifier pour un taux fixe de 5 ans; ratio prêt/valeur maximal de 90 % dans le cas d'un refinancement; mise de fonds de 20 % requise dans le cas d'une assurance prêt hypothécaire visant les habitations qui ne sont pas habitées par le propriétaire et destinées à la spéculation.	Mise en œuvre : avril 2010 http://www.fin.gc.ca/n10/10-011-fra.asp
Ministère des Finances	Troisième série de modifications des règles d'assurance prêt hypothécaire : Période d'amortissement maximum de 30 ans pour les hypothèques à ratio élevé; ratio prêt/valeur maximal de 85 % dans le cas d'un refinancement; retrait de l'assurance prêt hypothécaire du marché de la MCVD.	Mise en œuvre : mars-avril 2011 http://www.fin.gc.ca/n11/11-003-fra.asp
Ministère des Finances	Quatrième série de modifications des règles d'assurance prêt hypothécaire : Période d'amortissement maximum de 25 ans pour les hypothèques à ratio élevé; ratio prêt/valeur maximal de 80 % dans le cas d'un refinancement; ABD maximum de 39 % et ATD de 44 %; maximum de 1 000 000 $ pour les prêts assurés à ratio prêt/valeur élevé.	Juillet 2012 http://www.fin.gc.ca/n12/12-070-fra.asp
Ministère des Finances	*Loi sur la protection de l'assurance hypothécaire résidentielle* (régissant les accords de garantie entre les assureurs privés et le gouvernement)	Mise en œuvre : janvier 2013 http://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/P-25.7/TexteComplet.html
Ministère des Finances	SCHL : nouveaux pouvoirs pour le ministre des Finances	Annonce : budget 2012 http://www.fin.gc.ca/n12/data/12-050_1-fra.asp
Ministère des Finances	SCHL : maintenant sous supervision du BSIF	Annonce : budget 2012 http://www.fin.gc.ca/n12/data/12-050_1-fra.asp

Ministère des Finances	SCHL : réforme de la gouvernance	Annonce : budget 2012 http://www.fin.gc.ca/n12/data/12-050_1-fra.asp
Ministère des Finances	Cadre des obligations sécurisées	Annonce : budget 2012 http://www.budget.gc.ca/2012/rd-dc/brief-bref-2012-fra.pdf
BSIF	Ligne directrice B-20 « Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels »	Mise en œuvre : 1er trimestre 2013 http://www.osfi-bsif.gc.ca/fra/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gl-ld/Pages/B20_let.aspx
BSIF	Lignes directrices B-21 « Pratiques et procédures de souscription d'assurance hypothécaire résidentielle »	Mise en œuvre : 30 juin 2015/septembre 2015 http://www.osfi-bsif.gc.ca/fra/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gl-ld/Pages/b21_let.aspx
Ministère des Finances	La SCHL devra verser au gouvernement du Canada des droits équivalant à 3,25 % des primes souscrites et à 10 points de base des nouveaux montants assurés dans le cadre de l'assurance de portefeuille à titre d'indemnité pour les risques courus	Mise en œuvre : janvier 2014 https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/inso/info/raso/upload/2013_Q3_QFR_Publication_French_Final.pdf (page 9)
BSIF	Évaluation interne des risques et de la solvabilité (pour les sociétés d'assurance fédérales)	Mise en œuvre : janvier 2014 http://www.osfi-bsif.gc.ca/fra/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gl-ld/Pages/a4e19_let.aspx
SCHL	La SCHL retire ses produits Résidence secondaire et Travailleurs autonomes sans confirmation du revenu par un tiers.	Mise en œuvre : mai 2014 https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/asprhy/asprhy_014.cfm
SCHL	La SHCL impose une limite aux nouvelles garanties dans le cadre de ses programmes de titrisation.	Annoncé en août 2013 http://globalnews.ca/news/763918/cmhc-limits-guarantees-for-mortgage-lenders/
Ministère des Finances	Modification des règlements de la LNH/LPAHR – Modification du Règlement sur les prêts hypothécaires admissibles – Critère d'objectif (interdit l'utilisation de prêts hypothécaires assurés défrayés par les contribuables comme garanties dans les véhicules de titrisation non commandités par la SCHL).	Mai 2015 http://www.gazette.gc.ca/rp-pr/p1/2015/2015-06-06/pdf/g1-14923.pdf
SCHL	La SHCL annonce la majoration de ses primes.	Mise en œuvre : juin 2015 https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/inso/sapr/co/2015/2015-04-02-1605.cfm

SCHL	La SHCL annonce des augmentations de ses commissions de garantie pour les titres hypothécaires LNH/ACHC	Mise en œuvre : juillet 2016 https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/inso/sapr/co/2015/2015-12-11-0900.cfm
Ministère des Finances	Cinquième série de modifications des règles d'assurance prêt hypothécaire : Augmentation de la mise de fonds pour les maisons de plus de 500 000 $ (10 % sur la tranche dépassant 500 000 $).	Mise en œuvre : février 2016 http://www.fin.gc.ca/n15/15-088-eng.asp
Ministère des Finances	Sixième série de modifications des règles d'assurance prêt hypothécaire : Les règles d'admissibilité pour les produits à ratio élevé s'appliquent maintenant au faible ratio (disqualifiant le refinancement), tous les prêts hypothécaires assurés doivent se qualifier au taux de la Banque du Canada ET des mesures fiscales annoncées pour les acheteurs étrangers/lancement de la consultation sur le partage du risque	Mise en œuvre : octobre/novembre 2016 http://www.fin.gc.ca/n16/16-117-fra.asp
Ministère des Finances	Programmes de titrisation de la SCHL - Règlement sur la substitution par la LPAHR/LNH	Inscrit en mai 2015 http://www.gazette.gc.ca/rp-pr/p1/2015/2015-06-03/pdf/g1-14923.pdf
BSIF	Nouveau modèle de capital pour les assureurs de prêts hypothécaires – Hausse du capital pour certains prêts hypothécaires, haussant le capital minimum cible.	Mise en œuvre : janvier 2017 http://www.osfi-bsif.gc.ca/fra/fi-if/rg-ro/gdn-ort/adv-prv/Pages/cptins_gias.aspx
SCHL	Hausse de prime	Mise en œuvre : mars 2017 https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/inso/sapr/co/2017/2017-01-17-0830.cfm
Certaines mesures provinciales, depuis 2008	• Plusieurs provinces ont modifié les codes de conduite des courtiers immobiliers et des courtiers hypothécaires • Plusieurs provinces ont modifié leurs lois sur les copropriétés (y compris les règlements sur les réserves) • Certains territoires ont modifié les remises sur les droits de cession immobilière pour les acheteurs d'une première maison. • La C.-B. a décidé en 2016 d'imposer une taxe aux acheteurs étrangers http://www.bnn.ca/b-c-introduces-15-real-estate-tax-targeting-foreign-homebuyers-1.532374	