

[Texte]

period compared to the increase in what the market has done in the same interval. I realize it is a bit unclear.

**Mr. Deans:** I urge you to find an easier way to do it.

Let me just ask one other thing. Am I right in assuming, if a person has a 12% interest rate right now, assuming that is the reference rate, and a two-year mortgage, and he pays the \$1,050, if you take into account that he had invested that \$1,050 at 10%, which is a low rate, that interest rates would have to rise to 16.9% before they could begin to benefit?

**Mr. Renaud:** I think this point was made earlier, if I may. It is comparing apples and oranges. It is like saying: If my house were less expensive, it would cost me less if it burned down.

Reducing your mortgage reduces your liability, but if the interest rate flares up, as we have known a few years back, even if it is for a short period, and it happens to be the unfortunate time when your renewal comes up, you can be hit very hard. If you paid down your mortgage by \$1,000, then you will still be hit very hard, at least for a one-year period, which is generally the minimum renewal time. On the other hand, if you have this insurance, you know there will not be any bumps in the road. The most you can be hit with is this 2% increase which comes up, and this is quite easy to absorb for most people.

**Mr. Deans:** Plus the cost of the insurance.

**Mr. Renaud:** So applying the premium to the reduction of the principal is something we should very much encourage. It is always a good idea to reduce one's debt. But it does not serve at all the same purpose as buying the insurance.

**The Chairman:** Mr. Taylor.

**Mr. Taylor:** Is this applicable only on renewal of mortgages?

**Mr. Renaud:** Also on new mortgages, when you buy a house from a builder or build your own. It is on new mortgages as well, sir.

**Mr. Taylor:** Okay. So if I have a personal friend and he is going to give me a mortgage at 6%, can I get ...

**Mr. Renaud:** The lender has to be a certified lender, and to be a certified lender implies just about any lending institution we can think of.

**Mr. Taylor:** If he does not charge the same rate as in the reference, you will use the reference figure to pay?

**Mr. Renaud:** That is right, sir.

**Mr. Taylor:** That puts a little different angle on it.

The other thing I would like to ask is: Is this premium payable annually?

**Mr. Renaud:** Once and for all.

[Traduction]

d'intérêt personnel mais de l'augmentation du marché. Je me rends compte que c'est peu clair.

**M. Deans:** Je vous exhorte fortement de trouver un moyen plus facile.

Permettez-moi de vous poser une dernière question. Si quelqu'un a contracté un prêt portant 12 p. 100 d'intérêt, et supposons que ce soit le taux de base sur deux ans et qu'il verse les 1,050 dollars, ai-je raison de croire que s'il investissait ces 1,050 dollars à 10 p. 100, ce qui est peu élevé, les taux d'intérêt devraient passer à 16,9 p. 100 avant qu'il puisse en retirer un bénéfice quelconque.

**M. Renaud:** Je crois qu'on en a déjà parlé. Vous comparez deux choses qui n'ont rien à voir l'une avec l'autre. C'est comme si vous disiez que si votre maison coûtait moins cher, sa valeur de remplacement serait moindre si elle brûlait.

Réduire son titre hypothécaire revient à réduire sa dette, mais si les taux d'intérêt flambent, comme cela a été le cas il y a quelques années, même pour très peu de temps, et que cette flambée se produise juste au moment où l'hypothèque en question doit être renouvelée, ça peut faire très mal. Même si vous remboursez 1,000 dollars, vous le sentiriez quand même passer, et ce, même sur un an, ce qui constitue en général le délai de remboursement minimum. Par contre, si vous contractez cette assurance, vous savez que vous pouvez dormir sur vos deux oreilles. Vous n'aurez qu'à prendre en charge ces 2 p. 100 supplémentaires et la plupart des gens peuvent facilement le faire.

**M. Deans:** N'oubliez pas le coût de cette assurance.

**M. Renaud:** Il faudrait donc encourager tout un chacun à réduire le principal de la dette. Réduire ses dettes n'a jamais été une mauvaise idée. Mais ce n'est pas la même chose que de contracter cette assurance.

**Le président:** Monsieur Taylor.

**M. Taylor:** Ce système s'applique-t-il uniquement lors du renouvellement des hypothèques?

**M. Renaud:** Non, il s'applique à toute hypothèque que vous contractez, que vous achetiez une maison d'un constructeur ou que vous construisiez votre propre maison. Il s'applique aux hypothèques nouvellement contractées également.

**M. Taylor:** Bien. Alors, si j'ai un ami qui me consent une hypothèque à 6 p. 100, puis-je obtenir ...

**M. Renaud:** Le prêteur doit être un prêteur agréé et pour l'être, il faut être une institution financière.

**M. Taylor:** S'il ne me demande pas le même taux que le taux de base, c'est de ce taux de base-là que vous vous servirez pour payer la différence?

**M. Renaud:** C'est exact.

**M. Taylor:** C'est un peu différent de ce que je pensais.

Autre chose: Faut-il payer cette prime d'assurance chaque année?

**M. Renaud:** Une seule fois, c'est tout.