

[Text]

**Mr. Renaud:** I do not think the conclusion is right, sir, because we are dealing with the difference between the rate you are contracting today . . .

**Mr. Deans:** Yes.

**Mr. Renaud:** —and the rate in, let us say, five years from now. Let us say you are lucky today and you contract a rate 1% below the market. Instead of paying 14.5% you pay 13.5%.

**Mr. Deans:** You go to the credit union and get a better deal.

**Mr. Renaud:** Let us say that in this interval of the five years the interest rate goes up three percentage points.

**Mr. Deans:** Yes.

**Mr. Renaud:** What we will use at that time is that three percentage point increment. So if your rate goes up three percentage points, from 13.5% plus 3%, 16.5%, minus 1%, your benefit will be 0.75%. The next guy has contracted it today at 14.5%, and when five years from now he gets it at 17.5%, which is 3% difference, he also gets the same benefit you do, the 1%.

• 1730

**Mr. Deans:** Why, then, do you need the reference rate?

**Mr. Renaud:** The next individual may go the other way. We are taking a convenient example here, but it may go any other way.

**Mr. Deans:** What I do not understand is: If I am to be allowed to insure every percentage increase in excess of 2% above that which I am presently paying . . . the example you have just used—then the reference rate is meaningless, because if I can get 13.5% and it goes up 3%, then I am covered. What happens, though, if it goes up 5%? Am I not covered?

**Mr. Renaud:** The 5% it goes up will be covered provided it is not only yours which goes up 5%; it is the market which has gone up 5% in that interval we are talking about.

**Mr. Deans:** Are you going to enter into negotiations in order to get me the best rate? If I go out and try to get a rate, and my lender says he will lend me at 17%, and I previously had 12%, are you not going to tell me: Look, you can get it some place else more cheaply, so you had better go and find the some place else.

**Mr. Renaud:** No, we will just apply the reference rate.

**Mr. Deans:** So I will therefore not get the coverage I purchased.

**Mr. Renaud:** The coverage is not necessarily, as you put it, for everything which is above 2%, three-quarters of that above the deductible 2%; it is for the actual increment during that period. It is how much your interest rate increases in that

[Translation]

**M. Renaud:** Votre conclusion n'est pas tout à fait exacte, monsieur, car il s'agit en fait de la différence entre le taux contracté aujourd'hui . . .

**M. Deans:** Oui.

**M. Renaud:** . . . et le taux en vigueur dans cinq ans, disons. Supposons que vous ayez de la chance et que vous contractiez une hypothèque portant un taux d'intérêt de 1 p. 100 inférieur au marché. Au lieu de payer 14,5 p. 100, vous payez 13,5 p. 100.

**M. Deans:** Il suffit d'aller à la coopérative de crédit et de négocier un meilleur prêt.

**M. Renaud:** Disons ensuite qu'au cours de ces cinq ans, le taux d'intérêt augmente de 3 p. 100.

**M. Deans:** Oui.

**M. Renaud:** À cette époque-là, nous ferons nos calculs en fonction de cette augmentation de 3 p. 100. Donc si votre taux augmente de 3 p. 100 et passe de 13,5 p. 100 à 16,5 p. 100, la différence est de 1 p. 100 et vous gagnez 0,75 p. 100. Et votre voisin qui contracté un prêt aujourd'hui à 14,5 p. 100 d'intérêt obtient également cette différence de 1 p. 100 lorsque ce taux d'intérêt, cinq ans après, sera passé à 17,5 p. 100.

**M. Deans:** Dans ce cas, pourquoi avez-vous besoin du taux de base?

**M. Renaud:** Cela peut aller dans l'autre sens. Je vous donne un exemple commun, mais l'inverse peut se produire.

**M. Deans:** Mais il y a quelque chose que je ne comprends pas. Si je puis me protéger contre toute augmentation supérieure de 2 p. 100 à ce que je paie actuellement, le taux de base devient alors inutile, car si je contracte un prêt à 13,5 p. 100 d'intérêt et que ce taux augmente de 3 p. 100, je suis protégé. Que se passe-t-il par contre si ce taux augmente de 5 p. 100? Ne suis-je pas protégé?

**M. Renaud:** Vous seriez protégé si ce n'est pas seulement le taux que vous payez qui augmente de 5 p. 100, mais le taux du marché.

**M. Deans:** Allez-vous négocier pour que je puisse obtenir le meilleur taux? Si je m'adresse à un prêteur et qu'il me dise qu'il ne peut me consentir qu'un prêt à 17 p. 100 alors que j'en payais 12 p. 100 auparavant, allez-vous me dire de chercher ailleurs où je pourrais obtenir un prêt à meilleur taux?

**M. Renaud:** Non, nous nous servirons uniquement du taux de base.

**M. Deans:** Je ne serais donc pas assuré.

**M. Renaud:** Cette assurance ne couvre pas nécessairement, comme vous le dites, toute augmentation supérieure à 2 p. 100, c'est-à-dire, pour 0,75 p. 100; l'assurance couvre l'augmentation qui s'est réellement produite au cours de cette période. Nous ne tenons pas compte de l'augmentation de votre taux