

Loi sur l'intérêt

A l'époque, cela me semblait injuste. On nous accuse parfois d'essayer de trop protéger le consommateur, mais il faut admettre que les documents juridiques contiennent souvent nombre de pages imprimées en petits caractères et que nous ne pouvons nous attendre à ce qu'une personne soit parfaitement au courant de toutes les conséquences de l'engagement qu'elle prend. J'ai donc pensé qu'il serait utile que cela figure noir sur blanc dans la loi, afin qu'en cas de besoin, que cela soit écrit ou non dans le contrat, une personne puisse, moyennant une pénalité raisonnable, purger son hypothèque ou la refinancer, voire même l'augmenter.

J'avais alors obtenu quelques renseignements que je vais vous communiquer. J'ai remarqué, par exemple, dans les réponses que j'ai reçues aux questions que j'avais fait inscrire au *Feuilleton*, que le pourcentage de prêts hypothécaires domiciliaires accordés par les banques à charte avait augmenté régulièrement au début des années 70. J'ignore quel est le chiffre actuel, mais il dépasse certainement 30 p. 100. J'ai également remarqué que 45 p. 100 des propriétaires de maisons unifamiliales avaient une hypothèque. En fait, je me suis trompé, monsieur le Président. Cinquante-trois p. 100 des propriétaires avaient une hypothèque et 7.7 p. 100 d'entre eux, plus d'une hypothèque. Autrement dit, 47 p. 100 des propriétaires de maisons unifamiliales n'avaient pas d'hypothèque.

● (1650)

Un autre renseignement intéressant nous est fourni par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Je trouve cela plutôt étonnant. J'ai posé la question suivante:

Quel délai s'écoule-t-il, en moyenne, par logement, à partir du moment où il y a défaut de paiement, jusqu'à l'acquisition par la Société canadienne d'hypothèques et de logement des biens pour lesquels les banques à charte ont accordé des prêts hypothécaires assurés?

La réponse, portant sur les 12 derniers mois pour lesquels la Société possédait des renseignements, me paraît plutôt surprenante.

En ce qui concerne les garanties payées aux banques à charte... le délai moyen qui s'écoule à partir de la date à laquelle l'emprunteur est en défaut, jusqu'à ce que les titres de propriété soient transférés à la SCHL aux termes de la politique à l'égard de l'assurance sur les prêts hypothécaires, est de 414 jours.

Cela fait environ 15 mois. Cela me paraît incroyable. Bien sûr, entre temps, la banque est entièrement protégée. Elle sait que l'hypothèque est assurée et qu'elle sera payée jusqu'au dernier sou. A mon avis, la banque ne voit pas vraiment l'intérêt de régler la question au plus tôt, vu que la Société canadienne d'hypothèques et de logement finira par lui verser la somme.

La chose qui m'ennuie à ce sujet est que même si la Société canadienne d'hypothèques et de logement est une société de la Couronne, ce sont des deniers publics qui sont en cause. J'estime que nous devrions pouvoir régler ces choses plus rapidement. De toute évidence, si quelqu'un désireux d'esquiver une situation financière difficile, est incapable de le faire parce qu'il s'est engagé à effectuer un refinancement ou un remboursement d'hypothèque au moyen d'un refinancement, alors, en définitive, il ne peut faire autrement que de s'esquiver. C'est le contribuable, celui qui a fourni des fonds à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui en fera les frais.

J'estime que toute hypothèque assurée par la SCHL devrait comporter des options clairement énoncées. Je me rends compte—et je sais que c'est l'argument qu'on utilisera pour se justifier—que quand des fonds sont prêtés pour une longue période de temps à des taux d'intérêt fixes, les banques peuvent aussi verser des taux d'intérêt élevés à ceux qui sont disposés à prêter leur fonds pour de longues périodes de temps.

Je me suis justement rendu compte de cela—tout à fait par hasard—lorsque j'ai réorganisé mon régime enregistré d'épargne-retraite, il y a cinq ans ce mois-ci. A l'époque, je croyais que la meilleure chose à faire était de placer son argent à un taux d'intérêt fixe, et c'est ce que j'ai fait. Évidemment, en l'espace de deux ou trois ans, les taux ont commencé à monter. Je me suis alors enquis de ce qu'il m'en coûterait pour transférer l'argent dans un autre régime, et j'ai appris, à mon vif dépit, que cela n'était pas possible. En fait, ces fonds n'ont été libérés que ce mois-ci, soit cinq années après que je les eus investis dans le régime et, naturellement, les taux ont à nouveau baissé.

L'autre côté de la médaille, c'est que l'été dernier, lorsque j'avais de l'argent à placer, les taux d'intérêt étaient très élevés et j'ai pu investir cet argent pour un an. C'est très avantageux et naturellement, les banques ont pu me payer un taux d'intérêt élevé pour cinq ans, car elles pouvaient très bien prêter cet argent par exemple à un propriétaire de maison, à un taux fixe, sur une même période.

Bien que j'ai à la fois souffert et profité de cette disposition, dans tout contrat, qu'il s'agisse d'un REER ou d'une hypothèque, il devrait y avoir des options permettant à l'intéressé de choisir la meilleure façon de procéder. J'estime qu'il est tout à fait injuste qu'un propriétaire soit lié pour une période de cinq ans, sans autre recours que de payer la pénalité pour remboursement anticipé. Autrement dit, il faut payer l'intérêt pour les cinq ans si on veut rembourser toute l'hypothèque. Oui, cela me paraît très injuste. Et souvent, le pauvre propriétaire n'a d'autre choix que d'accepter car il n'est pas en mesure de «négocier» au sens où on l'entend généralement. Bien peu d'emprunteurs se donnent la peine de s'enquérir des taux d'intérêt auprès de différentes banques. Les taux sont à peu près tous les mêmes. En général, on agit de bonne foi et quand le contrat est signé chez le notaire, l'emprunteur ne sait pas exactement à quoi il s'est engagé.

J'ai choisi de parler des maisons unifamiliales pour les fins de mon exposé, mais les données concernant les logements multiples ne sont pas sensiblement différentes et ne feraient que compliquer la question. D'après ce que m'a répondu la Société canadienne d'hypothèques et de logement, 38 p. 100 des hypothèques sur des maisons unifamiliales ne dépassent pas \$10,000, 37 p. 100 sont des hypothèques variant de \$10,000 à \$20,000 et 17 p. 100 varient de \$20,000 à \$30,000. Ces données sont révélatrices, car elles indiquent que nombreux sont les propriétaires, en fait 75 p. 100, dont l'hypothèque ne dépasse pas \$20,000. Compte tenu de la valeur actuelle des logements, il est certain qu'un bon nombre de ces emprunteurs pourraient refinancer leur emprunt.