

Le programme de protection des taux hypothécaires

Rémi Moreau

Volume 52, Number 2, 1984

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1104381ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1104381ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this document

Moreau, R. (1984). Le programme de protection des taux hypothécaires. *Assurances*, 52(2), 201–204. <https://doi.org/10.7202/1104381ar>

Article abstract

To respond to concerns Canadians have about the uncertainty of future mortgage costs, the last Federal Budget proposed different measures to give protection to homeowners and prospective home buyers; one of them is entitled the *Mortgage Rate Protection Program* (MRPP). This program will give an opportunity to purchase protection against sharp increases in mortgage rate. The author comments on the eligibility of homeowners, on the type of residence admissible, on the cost of protection, on the renewal, on the transfer possibility and describes how it will work and how long will the program apply.

Le programme de protection des taux hypothécaires

par

Me Rémi Moreau

To respond to concerns Canadians have about the uncertainty of future mortgage costs, the last Federal Budget proposed different measures to give protection to homeowners and prospective home buyers ; one of them is entitled the Mortgage Rate Protection Program (MRPP). This program will give an opportunity to purchase protection against sharp increases in mortgage rate. The author comments on the eligibility of homeowners, on the type of residence admissible, on the cost of protection, on the renewal, on the transfer possibility and describes how it will work and how long will the program apply.

201



Le dernier budget fédéral, déposé par le ministre des Finances en date du 15 février 1984, donnait les grandes lignes d'un nouveau programme de protection des taux hypothécaires permettant à tout propriétaire de maisons unifamiliales de se protéger contre des fluctuations excessives des taux d'intérêt hypothécaires, ceux-ci grimant à plus de 20 pour cent en 1981. En voici les composantes générales.

Ce programme est administré et géré par la Société Centrale d'Hypothèque et de Logement. Seules les maisons unifamiliales ou semi-détachées, les maisons en copropriété, les maisons mobiles et la partie d'un duplex ou d'un immeuble d'appartements qui est occupée par le propriétaire, seraient admissibles et à condition que le montant de l'hypothèque ne dépasse pas \$70,000.

Au lieu d'être un programme de subventions, il s'agit plutôt d'un véritable programme d'assurances. Moyennant une prime de 1,5% de l'hypothèque à la charge du propriétaire qui désire s'assurer, le programme indemnise les trois quarts de toute hausse de mensualités hypothécaires supérieures à 2% des taux d'intérêt. En clair,

il s'agit d'une franchise de 2%. Les trois quarts de cet excédent sont payés par le programme jusqu'à concurrence d'une limite de 12% au-dessus du taux initial.

202 Illustrons ceci par un exemple précis. Un propriétaire a contracté une hypothèque initiale de \$70,000, amortie sur 25 ans à 12,5%. La prime exigible est de \$1,050. Supposons que les taux aient monté à 17,5 %, lors du renouvellement de l'hypothèque, cinq ans plus tard. Dû à cette hausse de 5 points, ce propriétaire devra verser \$254 par mois, en sus de \$747 par mois qu'il payait déjà. Étant assuré antérieurement à ce renouvellement hypothécaire, en occurrence cinq ans avant tel renouvellement, les trois quarts de la hausse, à savoir \$116, seraient supportés par le programme. Si ce même propriétaire bénéficie d'une protection de cinq ans, il devrait recevoir 60 fois la somme de \$116, c'est-à-dire \$6,960. Si le taux hypothécaire montait de 10 points, les paiements au propriétaire ayant cinq ans de protection s'élèveraient à \$18,660 au total, comme le démontre le tableau ci-dessous(*)

	Nombre d'années de protection	
	3	5
Hypothèque initiale⁽¹⁾		
Taux d'intérêt (en pourcentage)	11¾%	12½%
	(en dollars)	
Mensualité (principal et intérêt)	\$ 710	\$ 747
Hausse des taux de 3 points		
Hausse totale de la mensualité	150	151
Paiement mensuel du PPTH ⁽²⁾	38	38
Avantage versé au propriétaire sur la période de protection	1,368	2,280

(*) Extrait d'une brochure, publiée en février 1984, par le ministère des Finances et intitulée «Sécurité améliorée pour les propriétaires.»

Hausse des taux de 5 points

Hausse totale de la mensualité	252	254
Paiement mensuel du PPTH ⁽²⁾	115	116
Avantage versé au propriétaire sur la période de protection	4,140	6,960

Hausse des taux de 10 points

Hausse de la mensualité	512	514
Paiement mensuel du PPTH ⁽²⁾	310	311
Avantage versé au propriétaire sur la période de protection	11,160	18,660

- (1) On suppose une hypothèque initiale de \$70,000 amortie sur 25 ans. Les taux d'intérêt choisis sont ceux en vigueur à la fin de 1983.
- (2) On suppose que les paiements mensuels du programme au propriétaire sont égaux pendant toute la période de protection.

La durée de l'assurance est égale à la durée du contrat hypothécaire. Ainsi, un propriétaire qui emprunte aujourd'hui pour une période de cinq ans obtiendra la garantie d'assurance hypothécaire suite au renouvellement, à partir de 1989 jusqu'en 1994.

Les conditions d'assurance sont les suivantes :

- Il doit s'agir d'une première hypothèque ;
- Seules certaines maisons sont admissibles ;
- Le montant d'hypothèque à assurer ne doit pas dépasser \$70,000 ;
- La protection ne joue qu'à concurrence d'une limite de 10% du taux initial, sous réserve d'une franchise de 2% et d'une coassurance de 25% ;
- La protection, d'une durée égale au terme de l'hypothèque, est transférable au moment de la vente de l'immeuble assuré.

À l'expiration de l'hypothèque initiale, le propriétaire pourra prolonger la période de protection moyennant un droit additionnel. Cette possibilité lui permettra d'être continuellement protégé jusqu'à ce que son hypothèque soit entièrement payée.

Une fois la loi sanctionnée, le Programme de protection des taux hypothécaires (PPTH) sera rétroactif au premier mars 1984.

Les emprunteurs se trouveront ainsi avantagés, non seulement par l'instauration d'une telle assurance, mais encore par une série d'amendements modifiant l'actuelle Loi sur l'intérêt, portant notamment sur des normes plus sévères de divulgation et de modalités. On prévoit le remboursement anticipé d'une hypothèque, l'élimination de pénalités exorbitantes réclamées par certains prêteurs, l'obligation de préciser le taux pour les hypothèques à taux variables, l'élimination des dispositions défavorables aux hypothèques à long terme, notamment l'encouragement du secteur privé à offrir des titres hypothécaires, c'est-à-dire des titres vendus à des investisseurs et dont les revenus sont investis dans des hypothèques d'une durée de dix ans.

L'assurance hypothécaire et les mesures visées par les présentes modifications devraient favoriser, de l'aveu du Ministre, un accroissement de la construction résidentielle au Canada et une meilleure protection pour les emprunteurs, qui se comptent par centaines de milliers, qui risquent de perdre leur maison lorsque les taux d'intérêt hypothécaires s'envolent. « Ces éléments sont importants pour la stabilité de l'industrie de la construction, la vigueur de l'économie et le bien-être de la société canadienne. L'accessibilité et la sécurité de la propriété dépendent dans une large mesure de taux d'intérêt hypothécaires prévisibles et relativement stables. »

L'Analyste. Montréal.

L'Analyste est une nouvelle revue qui paraît quatre fois par année à Montréal. Elle est vivante et elle s'attaque à toutes espèces de questions. Aussi, espérons-nous qu'elle continuera de paraître car, dans notre pays, les revues naissent et disparaissent trop souvent. Parmi les collaborateurs, mentionnons, entre autres, Messieurs Thomas Molnar, Julien Freund, Guy Brouillet, Yves Picard, Jean-René Éthier, ainsi que le nom inattendu de Jean-Noël Tremblay.

Si le contenu de la revue est sérieux et si les études nous paraissent bien faites, la présentation est fort bien étudiée par d'excellents typographes. Nous en recommandons la lecture à notre clientèle.