

Marché immobilier et accession à la propriété au Canada

Comité permanent des finances de la Chambre des Communes

Fédération des chambres immobilières du Québec
Janvier 2017

Table des matières

INTRODUCTION.....	3
SOMMAIRE	3
LES NOUVELLES RÈGLES.....	4
UN CONTEXTE DIFFÉRENT AU QUÉBEC.....	4
L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ FORTEMENT PÉNALISÉE DANS LA PROVINCE	5
VERS UNE RÉDUCTION DE LA CONCURRENCE SUR LE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE	5
VERS UNE AUGMENTATION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES	6
HAUSSE DES PRIMES D'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE	6
PISTE DE SOLUTION : LA BONIFICATION DU RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ	6
CONCLUSION	7



INTRODUCTION

La Fédération des chambres immobilières du Québec (la « FCIQ ») remercie le Comité permanent des finances de la Chambre des communes de lui fournir l'occasion de présenter son mémoire dans le cadre de son étude sur le marché immobilier canadien et l'accession à la propriété.

La FCIQ est un organisme à but non lucratif qui regroupe les 12 chambres immobilières de la province ainsi que les quelque 13 000 courtiers immobiliers qui en sont membres. Elle a été créée en 1994, à la suite de l'adoption de la *Loi sur le courtage immobilier* (la « LCI »).

La mission de la FCIQ consiste à soutenir les chambres immobilières du Québec dans le but de défendre, protéger et promouvoir les intérêts des courtiers immobiliers de la province en offrant des services en matière de pratiques professionnelles, d'affaires publiques et d'analyse de marché. La FCIQ est guidée par une approche axée sur la collaboration et le partage des ressources.

Dans le présent document, la FCIQ expose ses constatations et ses recommandations quant aux défis liés à l'accession à la propriété au Canada, notamment pour les premiers acheteurs québécois.

SOMMAIRE

La FCIQ salue les objectifs poursuivis par les changements apportés aux règles hypothécaires instaurées au cours des dernières années par le ministère des Finances en vue d'assurer la solidité et la stabilité à long terme du marché immobilier au Canada. Toutefois, en ce qui concerne les mesures annoncées le 3 octobre dernier, nous sommes préoccupés par le fait que les nouvelles règles :

- ne sont pas appropriées au contexte du marché de l'habitation québécois;
- pénalisent lourdement les premiers acheteurs et, en conséquence, freineront l'accession à la propriété.

Par ailleurs, selon nous, ces règles auront pour effet de :

- réduire la concurrence sur le marché hypothécaire;
- faire augmenter les coûts de financement;
- faire augmenter les primes d'assurance prêt hypothécaire.

Afin de contrer certains de ces effets indésirables, la FCIQ propose que le gouvernement rehausse et bonifie le *Régime d'accession à la propriété* (le « RAP »).

Finalement, la FCIQ invite le gouvernement à entamer un processus de réflexion, avec toutes les parties prenantes, sur les meilleures pratiques à adopter afin d'assurer la prospérité du marché immobilier canadien.



LES NOUVELLES RÈGLES

Le 3 octobre dernier, le ministre des Finances, Bill Morneau, a annoncé trois nouvelles mesures touchant le marché du logement au Canada, la principale étant l'instauration d'un test de simulation de crise des taux d'intérêt. Ces mesures s'ajoutaient à d'autres, annoncées le 9 septembre 2016 par le Bureau du surintendant des institutions financières (le « BSIF ») relativement aux institutions financières et aux assureurs hypothécaires. Les effets de ces resserrements des règles hypothécaires se cumuleront et agiront comme un frein à l'activité sur le marché du logement et à l'endettement excessif des ménages. Mais bien qu'un ralentissement soit souhaitable dans certains marchés immobiliers au Canada qui montrent des signes évidents de surchauffe, **l'intervention pourrait s'avérer excessive dans d'autres régions où le marché du logement ne présente pas de telles conditions problématiques.**

UN CONTEXTE DIFFÉRENT AU QUÉBEC

Depuis 2012, soit depuis que la période maximale d'amortissement a été abaissée de 30 à 25 ans, le marché immobilier québécois connaît un atterrissage en douceur. Dans plusieurs régions, les conditions du marché sont équilibrées ou avantagent les acheteurs. Le prix médian des maisons unifamiliales n'a crû que de 5 % sur la période 2012-2016. En 2016, les prix des maisons unifamiliales ont très peu augmenté, voire pas du tout, dans certaines régions, et les prix des copropriétés ont diminué dans plusieurs régions, en raison d'une offre excédentaire.

Ainsi, non seulement le marché immobilier résidentiel québécois n'est pas en surchauffe, mais un ralentissement supplémentaire pourrait entraîner une baisse généralisée des prix. Or, les propriétés sont le principal actif des ménages. Leur valeur soutient le niveau de confiance, les dépenses de rénovation et les autres dépenses de consommation des ménages. Nous ne voyons pas en quoi il serait souhaitable pour les propriétaires actuels que le gouvernement, par ses interventions, induise lui-même une baisse de la valeur des propriétés. Malgré les augmentations de prix survenues au cours des deux dernières décennies, le prix des propriétés demeure relativement abordable au Québec, surtout en comparaison de celui des autres provinces¹. **Le Québec ne devrait pas subir les contrecoups d'une surchauffe dans les marchés immobiliers de Toronto et de Vancouver**, dont la problématique, par ailleurs, est surtout attribuable à une offre insuffisante. À cet effet, est-ce pertinent que les modalités pour être admissible à l'assurance prêt hypothécaire soient les mêmes dans tous les marchés ?

¹ Le prix moyen des propriétés au Québec, toutes catégories confondues, était de 281 000 \$ en 2016, comparativement à 471 000 \$ dans l'ensemble du Canada.

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ FORTEMENT PÉNALISÉE DANS LA PROVINCE

Les premiers acheteurs sont d'une importance capitale sur le marché immobilier québécois, qui affiche le taux de propriétaires le plus bas au Canada. **Selon les données du recensement de 2011, 61 % des ménages québécois sont propriétaires, comparativement à 70 % ou plus dans les autres provinces.** Ces dernières années, les Québécois ont profité du prix relativement abordable des propriétés et de taux hypothécaires historiquement bas pour effectuer un rattrapage à ce chapitre. Il est facilement démontrable que les ménages qui sont devenus propriétaires au cours des dernières décennies ont vu leur valeur nette augmenter plus rapidement que celle des locataires; en ce sens, l'achat d'une propriété a constitué un excellent investissement, sans oublier l'amélioration importante de la qualité de vie qui accompagne le fait de posséder son propre logement.

Or, l'instauration du test de simulation de crise des taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires à ratio prêt-valeur élevé (soit lorsque la mise de fonds est inférieure à 20 %) oblige les emprunteurs à être admissibles au taux de référence des prêts hypothécaires ordinaires de 5 ans affiché par la Banque du Canada. À l'heure actuelle, cela implique d'utiliser un taux d'intérêt hypothétique de 2 points de pourcentage de plus que les taux consentis par la majorité des prêteurs. Il va sans dire qu'un nombre important d'acheteurs potentiels, principalement de jeunes ménages qui aspirent à acquérir une propriété afin d'y bâtir un nid familial, ne seront plus admissibles. Ils n'auront plus accès au marché de l'habitation aux mêmes conditions que la génération qui les a précédés.

La FCIQ estime qu'en 2017 seulement, de 5 000 à 6 000 ménages québécois devront renoncer à l'achat d'une propriété uniquement en raison de l'instauration de la règle de simulation de crise des taux hypothécaires.

VERS UNE RÉDUCTION DE LA CONCURRENCE SUR LE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Les nouvelles mesures qui s'appliquent aux hypothèques à faible ratio prêt-valeur (cas où les emprunteurs versent une mise de fonds de 20 % ou plus) auront pour effet de freiner la concurrence sur le marché hypothécaire canadien. Les prêteurs hypothécaires non bancaires (ou sociétés de financement hypothécaire) ont massivement recours à l'assurance prêt hypothécaire, sous forme d'assurance de portefeuille, afin de titriser leurs créances dans le cadre du programme de titres hypothécaires LNH.

Depuis le 30 novembre dernier, plusieurs types de prêts ne sont plus admissibles à cette assurance de portefeuille. **Les nouvelles règles vont priver les sociétés de financement hypothécaire d'une source de fonds primordiale qui leur permet de concurrencer les grandes banques.** Pourtant, selon une étude récente de la Banque du Canada², bien que les prêts octroyés par les sociétés de financement hypothécaire présentent a priori des caractéristiques plus risquées, les taux de prêts hypothécaires en souffrance de ces sociétés est deux fois moindres que celui des prêteurs traditionnels (banques à charte et coopératives de crédit). Il est donc faux d'affirmer que leurs activités présentent un risque accru pour le système financier canadien.

² Revue du système financier, Banque du Canada, décembre 2016, page 52.



VERS UNE AUGMENTATION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

De plus, en vertu d'une mesure instaurée par le BSIF en application depuis le 1^{er} janvier, les institutions financières fédérales doivent conserver une plus grande proportion de fonds propres sur leurs prêts hypothécaires assurés. Nous applaudissons cette mesure, mais elle créera aussi des pressions à la hausse sur les taux en diminuant la rentabilité et les sommes disponibles pour le financement hypothécaire.

Enfin, le gouvernement fédéral a lancé, le 21 octobre dernier, un processus de consultation sur le partage des risques entre prêteurs et assureurs dans le cas des prêts hypothécaires assurés garantis par le gouvernement. Il envisage d'obliger les prêteurs à assumer une partie des pertes sur leurs prêts hypothécaires assurés qui se trouvent en défaut de paiement. Encore ici, il s'agit à notre avis d'une très bonne initiative, mais si les institutions financières doivent supporter plus de risques, cela se traduira inévitablement par des hausses de taux hypothécaires³.

Ainsi, **ces trois facteurs vont engendrer une hausse des taux hypothécaires au cours des prochains mois, ce qui agira d'ores et déjà comme un frein à la demande et à la progression des prix sur le marché immobilier canadien.**

HAUSSE DES PRIMES D'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Selon une nouvelle règle imposée par le BSIF, les assureurs hypothécaires doivent, depuis le 1^{er} janvier 2017, conserver un niveau de capitalisation plus élevé (proportion de fonds propres), en particulier pour les prêts relatifs à des marchés jugés plus à risque. Cette mesure s'est déjà traduite par l'annonce, par la SCHL, d'une hausse des primes d'assurance prêt hypothécaire qui entrera en vigueur à compter du 17 mars prochain. Encore ici, cette augmentation frappera en premier lieu les éventuels acheteurs d'une première propriété, puisqu'elle accroît les coûts de financement de tous les emprunteurs qui ne disposent pas d'une mise de fonds d'au moins 20 %. Par ailleurs, soulignons qu'il s'agit d'une troisième hausse des primes en quatre ans.

PISTE DE SOLUTION : LA BONIFICATION DU RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Afin de contrer l'effet des resserrements hypothécaires sur les premiers acheteurs, la FCIQ appuie l'Association canadienne de l'immeuble (l'« ACI »), qui représente plus de 115 000 courtiers immobiliers au Canada, dans ses démarches visant une bonification et un rehaussement du Régime d'accession à la propriété (le « RAP »).

L'ACI recommande d'**indexer le RAP sur l'inflation afin que le pouvoir d'achat de ce régime cesse de s'éroder année après année.** Grâce à une bonification immédiate du RAP et à un élargissement de sa portée, les premiers acheteurs auraient moins de difficulté à constituer leur mise de fonds initiale, et ce qui favoriserait un meilleur accès à la propriété.

³ Une analyse préliminaire, réalisée par le gouvernement fédéral lui-même, indique que l'augmentation moyenne des coûts des prêteurs pourrait se situer entre 20 et 30 points de base.



Rappelons que le rehaussement du RAP était l'un des engagements électoraux du Parti libéral du Canada lors de la dernière campagne. Le gouvernement envisageait notamment la possibilité pour les canadiens qui traversent une période de changements considérables dans leur vie tels qu'une relocalisation, le décès d'un conjoint, une rupture de mariage ou la décision d'héberger un membre âgé de la famille, de pouvoir puiser dans leurs REER pour acheter une maison, sans payer d'impôt.

CONCLUSION

L'impact des resserrements hypothécaires se fera sentir dans l'ensemble de la province de Québec, où nos économistes prévoient un ralentissement des ventes résidentielles de l'ordre de 7 % cette année. Il y a un fort risque, à notre avis, que le ralentissement du marché immobilier ne soit beaucoup plus prononcé que ce que le gouvernement anticipe, et cela sera très nuisible à l'économie.

Plutôt que de pénaliser les premiers acheteurs d'une propriété en resserrant constamment les règles hypothécaires, nous croyons que **le gouvernement devrait aussi faire porter sa réflexion sur des mesures applicables aux autres types de prêts liés à la consommation**⁴. L'objectif du gouvernement de réduire l'endettement des ménages canadiens est louable, mais cela doit se faire à notre avis par des mesures plus globales et pérennes, par exemple, par une revue des ratios d'amortissement de la dette.

Soyez assuré que la Fédération des chambres immobilières du Québec, dans l'optique de maintenir un marché immobilier dynamique et sain, acceptera volontiers de participer aux consultations sur les défis liés à l'accès à la propriété dans le marché immobilier canadien. Nous souhaiterions aussi être consultés dans l'éventualité où le gouvernement envisagerait d'autres mesures touchant le marché de l'habitation.

⁴ Selon Statistique Canada, 30 % de la dette des Canadiens est lié aux prêts à la consommation (prêts personnels, prêts auto, prêts étudiants, marges de crédit personnelles, etc.).