

Pluie de nouvelles règles hypothécaires : une douche froide pour le marché immobilier québécois

La Fédération des chambres immobilières du Québec reverra à la baisse ses prévisions pour 2017

L'Île-des-Sœurs, le 28 octobre 2016 – La *Fédération des chambres immobilières du Québec* (FCIQ) vient de publier une [analyse économique](#) dans laquelle elle expose l'impact global qu'auront les [nouvelles mesures](#) annoncées par le gouvernement fédéral sur le marché immobilier et le marché hypothécaire au Québec. Pour comprendre en quoi consistent ces nouvelles mesures, consulter l'[encadré 1](#).

Pour la FCIQ, la résultante de ces resserrements ne fait pas de doute : il y aura un ralentissement certain du marché immobilier à court et à moyen terme. Ainsi, la Fédération reverra significativement à la baisse ses prévisions pour 2017. « L'impact sur le nombre de ventes sera à tout le moins aussi important que le resserrement hypothécaire de 2012 qui a fait diminuer la période maximale d'amortissement de 30 à 25 ans. Au chapitre de la valeur des propriétés, il y a un réel risque de voir les prix diminuer. Les propriétés étant le principal actif des ménages, une diminution de leur sentiment de richesse et de leur confiance pourrait en retour affecter négativement leurs dépenses de consommations », explique Paul Cardinal, directeur – Analyse de marché, à la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Le Québec avait déjà réussi son atterrissage en douceur

Bien que ces resserrements jumelés à ceux annoncés par le Bureau du surintendant des institutions financières se veulent préventifs et visent à protéger la sécurité financière des Canadiens, à appuyer la stabilité à long terme du marché du logement ainsi qu'à améliorer l'intégrité et l'équité du régime fiscal, il faut rappeler qu'ils entreront en vigueur presque au même moment. Leurs effets se combineront, dans un contexte où la croissance du prix des propriétés est déjà anémique au Québec et dans d'autres provinces.

Pour justifier le besoin des nouvelles mesures, le gouvernement fédéral mentionne, entre autres, être préoccupé par « la hausse rapide des prix des maisons dans certaines des plus grandes villes du pays, comme Toronto et Vancouver ». Pourtant, quelque 75 % de la population canadienne habite en dehors de ces deux régions métropolitaines, dans des marchés qui ne présentent aucun signe de surchauffe. Comme le démontre le tableau [Prix moyen des propriétés résidentielles](#), depuis le début de 2016, les prix sont en baisse en Saskatchewan et dans les provinces Maritimes, les prix stagnent en Alberta, et la croissance des prix est inférieure à 3 % au Manitoba et au Québec.



La simulation de crise des taux hypothécaires pour les hypothèques à ratio prêt-valeur élevé pénalisera bon nombre de premiers acheteurs

Depuis le 17 octobre 2016, tous les prêts hypothécaires à ratio prêt-valeur élevé (c.-à-d. lorsque l'acheteur verse une mise de fonds de moins de 20 % du prix d'achat de la propriété) doivent être soumis à « une simulation de crise des taux d'intérêt hypothécaires ». Cette simulation exige, lors de l'analyse du dossier de l'emprunteur, que le calcul du ratio d'amortissement brut de la dette (ABD) se fonde, non plus sur le taux hypothécaire contractuel obtenu, mais plutôt sur un taux de référence fixe pour un terme de 5 ans qui est d'environ deux points de pourcentage plus élevé.

Cette mesure pénalisera fortement les premiers acheteurs. Elle aura pour effet de réduire considérablement tant le nombre de ménages qui remplissent les conditions pour obtenir un prêt hypothécaire assuré que les montants des prêts accordés.

Les nouvelles restrictions de l'assurance prêt pour des hypothèques à faible ratio prêt-valeur nuiront à la compétitivité du marché hypothécaire

D'autres mesures, qui entreront en vigueur le 30 novembre prochain, concernent les prêts hypothécaires à faible ratio prêt-valeur (c.-à-d. lorsque l'acheteur verse une mise de fonds d'au moins 20 % du prix d'achat de la propriété). Plusieurs prêteurs ont recours à l'assurance pour de tels prêts, sous forme d'assurance de portefeuille, c'est-à-dire qu'ils regroupent des créances hypothécaires en blocs pour ensuite les titriser¹.

Or, les nouvelles règles, plus sévères en ce qui trait aux prêts admissibles, vont considérablement restreindre le recours à la titrisation par les prêteurs non-bancaires, les privant ainsi d'une source de financement primordiale qui leur permet de soutenir la concurrence des grandes banques. Ainsi, ces changements feront diminuer la disponibilité des fonds et la concurrence sur le marché hypothécaire, ce qui risque fort de se traduire par des taux hypothécaires plus élevés.

Partage des risques entre prêteurs et assureurs hypothécaires : vers une hausse des taux hypothécaires

Le gouvernement fédéral a aussi lancé, le 21 octobre, un [processus de consultation](#) sur le partage des risques entre prêteurs et assureurs dans le cas des prêts hypothécaires assurés garantis par le gouvernement. La mesure envisagée obligerait les prêteurs hypothécaires à assumer une partie des pertes sur leurs prêts hypothécaires assurés en défaut de paiement, alors qu'actuellement, tout le risque est supporté directement par les assureurs qui couvrent 100 % des pertes et, indirectement, par les contribuables par l'entremise de la garantie accordée par le gouvernement du Canada. Le but est donc de diminuer l'exposition des contribuables canadiens aux risques du marché hypothécaire.

¹ La titrisation est le processus par lequel on transforme des blocs de prêts hypothécaires en titres « adossés » à ces créances hypothécaires.



« Bien qu'il s'agisse d'une excellente initiative, il faut toutefois comprendre que peu importe la forme que prendra ce partage de risque, cela fera nécessairement augmenter les taux hypothécaires puisque les prêteurs devront effectuer une gestion active des risques de pertes. 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 », ajoute M. Cardinal.

L'impact global : vers un ralentissement marqué du marché immobilier au Québec

En somme, les principaux impacts prévisibles de cette pluie de nouvelles mesures de la part d'Ottawa sont : la disqualification d'un nombre important de premiers acheteurs potentiels, la réduction du montant des emprunts permis, la diminution des fonds disponibles sur le marché hypothécaire, et une hausse des taux hypothécaires².

La portée de tous ces changements sera majeure et c'est pourquoi la FCIQ compte réviser à la baisse ses prévisions pour 2017.

À propos de la Fédération des chambres immobilières du Québec

La Fédération des chambres immobilières du Québec est une association à but non lucratif regroupant les 12 chambres immobilières de la province, de même que près de 13 000 courtiers immobiliers membres. Sa mission est de soutenir les chambres immobilières du Québec dans le but de défendre, protéger et promouvoir les intérêts des courtiers immobiliers 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.

- 30 -

Pour plus d'information, veuillez consulter la dernière édition du bulletin [Fenêtre sur le marché](#).

Renseignements :

Jacynthe Alain

Directrice adjointe, Communications et relations publiques

Fédération des chambres immobilières du Québec

514 647-8249

jacynthe.alain@fcicq.ca

² Taux consentis aux emprunteurs et non les taux affichés.

