

Un autre resserrement des règles hypothécaires serait une catastrophe pour le marché immobilier québécois

L'Île-des-Sœurs, 23 juillet 2015 – La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) réagit à des scénarios de resserrements hypothécaires évoqués par le *Financial Post*. Selon ce quotidien, le ministère des Finances du Canada étudierait différentes hypothèses dont un rehaussement de la mise de fonds minimale, actuellement de 5 %, et une réduction de la longueur maximale de la période d'amortissement, qui est de 25 ans.

Un nouveau resserrement des règles de l'assurance prêt hypothécaire au Canada serait très dommageable pour le marché immobilier québécois. Loin d'une surchauffe, le marché immobilier résidentiel québécois a plutôt connu une baisse d'activité au cours des quatre dernières années (trois reculs des ventes totalisant une baisse de 12 % de 2010 à 2014) et une stagnation des prix depuis deux ans (le prix médian des maisons unifamiliales n'a gagné que 0,4 % en 2013 et 0,9 % en 2014).

« Au Québec, le dernier resserrement hypothécaire survenu à l'été 2012 et qui a réduit la période maximale d'amortissement de 30 à 25 ans a déjà eu l'effet escompté par le gouvernement fédéral, soit de provoquer un atterrissage en douceur. Un tour de vis supplémentaire de la part d'Ottawa serait de trop pour le marché résidentiel québécois », affirme Patrick Juanéda, président du conseil d'administration de la FCIQ.

Des mesures qui freineraient de manière importante l'accession à la propriété

Toute mesure qui toucherait directement la mise de fonds minimale ou la période maximale d'amortissement ferait particulièrement mal aux premiers acheteurs qui sont la pièce maîtresse du marché immobilier québécois, représentant près du tiers des transactions selon les estimations de la FCIQ. Rappelons par ailleurs que le Québec a un retard de dix points de pourcentage sur les autres provinces canadiennes au chapitre du taux de propriété des ménages.

Une augmentation de la mise de fonds minimale requise pour l'achat d'une propriété aurait pour effet de retarder de plusieurs mois la décision d'achat de milliers de ménages qui prévoyaient acheter avec 5 % de mise de fonds et qui ont économisé en conséquence. Ils n'auraient plus les sommes requises pour verser cette mise de fonds.

Une réduction supplémentaire de la période maximale d'amortissement ferait en sorte d'augmenter la mensualité hypothécaire de façon importante. Par exemple, faire passer la période maximale d'amortissement de 25 à 20 ans représenterait, sur un prêt de 200 000 \$, une hausse des paiements hypothécaires de 160 \$ par mois, ce qui aurait nécessairement pour conséquence d'évincer plusieurs milliers d'acheteurs potentiels.

Des mesures pancanadiennes pour régler des situations locales

La situation du marché immobilier résidentiel canadien est bien différente d'une province à l'autre et d'une ville à l'autre. Ce sont les marchés très chauds de Vancouver et de Toronto qui sont responsables de l'envolée des prix à l'échelle canadienne et qui semblent préoccuper le gouvernement fédéral. Par exemple, selon l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), la croissance du prix moyen des propriétés à l'échelle nationale a atteint près de 10 % en juin, mais si on exclut du calcul les régions de Toronto et de Vancouver, la croissance est réduite à 3,1 %.



Communiqué de presse



« Le marché immobilier québécois est en santé et équilibré. Des mesures venant évincer des premiers acheteurs auront des répercussions économiques et fiscales importantes. Contrairement aux marchés de Toronto et de Vancouver, le marché immobilier québécois a besoin d'oxygène afin de rattraper son retard historique en matière de taux de propriété », a conclu monsieur Juanéda.

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 douze chambres immobilières du Québec, de même que près de 13 000 courtiers immobiliers qui en sont membres. Sa mission est de promouvoir et de protéger les intérêts de l'industrie immobilière du Québec afin que les chambres et les membres accomplissent avec succès leurs objectifs d'affaires.

- 30 -

Renseignements :

Manon Stébenne
Directrice des communications et des relations publiques
514 762-0212, poste 157
manon.stebenne@fcic.ca



Fédération des chambres immobilières du Québec

600, chemin du Golf
L'Île-des-Soeurs (Québec)
H3E 1A8

Téléphone : 514 762-0212
Sans frais : 1 866 882-0212

www.fcic.ca
Courriel : info@fcic.ca

