



Services économiques TD

17 janvier 2011

Communiqué : Le ministère des Finances resserre les règles régissant les prêts hypothécaires garantis par la SCHL

- Pour la deuxième fois en douze mois, le ministère des Finances a resserré les règles régissant les prêts hypothécaires résidentiels afin de prévenir l'endettement excessif des ménages. Parmi les modifications annoncées, la période maximale d'amortissement sera réduite à 30 ans (la période avait déjà été écourtée de 40 à 35 ans en 2008), les prêts sur marges hypothécaires ne seront plus garantis par la SCHL et le montant maximal pouvant être emprunté lors du refinancement d'une hypothèque passera de 90 % à 85 % de la valeur de l'habitation. Les nouvelles règles concernant la période maximale d'amortissement et le taux de refinancement entreront en vigueur le 18 mars et la SCHL cessera quant à elle d'assurer les prêts sur marges hypothécaires à compter du 18 avril 2011.

Principales conséquences

- La modification de la période maximale d'amortissement pourrait avoir une incidence sur nos prévisions trimestrielles pour le marché immobilier puisque certains ménages pourraient devancer leur achat afin d'éviter de se soumettre à cette nouvelle règle. Les répercussions seront somme toute minimales et ne devraient pas nous amener à revoir nos prévisions annuelles. Nous avons déjà prévu que les ventes de maison existantes connaîtraient une diminution d'environ 8 % par rapport à 2010 et que le prix moyen de revente connaîtrait une légère baisse de 1 %. Dans l'ensemble, nos calculs indiquent que la nouvelle période d'amortissement maximale entraînera, dans un contexte où il est probable que le prix moyen de revente diminue d'un point de pourcentage, une baisse potentielle de 20 000 ventes annuellement. Alors que les données des derniers mois annonçaient une hausse potentielle par rapport à nos prévisions de décembre, les nouvelles règles nous ramènent à cette même prévision.
- Les deux autres modifications devraient quant à elles avoir une incidence sur les dépenses des consommateurs en biens durables ainsi que sur celles liées à l'habitation. En effet, la plupart des ménages utilise les prêts sur marges hypothécaires pour effectuer des rénovations, acheter un véhicule ou consolider leurs dettes. Encore une fois, l'incidence de ces modifications devrait être minimale. Nos prévisions macroéconomiques annonçaient déjà un important ralentissement du rythme d'endettement des ménages et des dépenses en biens durables. Très peu d'institutions financières se prévalent de la garantie de la SCHL, ce qui suggère que ces marges de crédit continueront d'être offertes. Certains ménages seront sans doute redirigés vers des solutions hypothécaires plus classiques. À ce chapitre, il est peu probable que le changement du ratio de refinancement ait un effet considérable sur l'échelle des prêts. Les demandes de refinancement dont le rapport prêt-valeur est élevé (plus de 80 %) constituent moins d'un cinquième des demandes totales. Moins d'un dixième des demandes de refinancement seront touchées par le nouveau plafond maximal de 85 % et entraîneront l'emprunt d'un montant un peu moins important ou le recours à d'autres mécanismes. Tout bien considéré, mis à part une certaine distorsion touchant les transactions exigeant un recours important au crédit, ces modifications n'ont aucune incidence sur nos prévisions.
- Sur le plan de la politique monétaire, les modifications viennent accroître la marge de manœuvre de la Banque du Canada. En raison du tapage entourant l'endettement croissant des ménages, plusieurs spéculaient à savoir si la Banque du Canada allait sortir du cadre de son mandat traditionnel de maintien du taux d'inflation prêt de sa cible, et considérer relever les taux d'intérêt. Le resserrement des règles a mis fin aux spéculations et elle peut se concentrer à nouveau sur les perspectives d'inflation.

Pascal Gauthier, économiste principal
416-944-5730

Ce rapport est présenté par les Services économiques TD pour les clients du Groupe Financier Banque TD. Il est à des fins d'information seulement et peut ne pas convenir à d'autres fins. Le rapport ne fournit pas de matériel d'information sur les activités et les affaires du Groupe Financier Banque TD et les membres des Services économiques TD ne sont pas les porte-parole de Groupe Financier Banque TD à l'égard de ses activités et ses affaires. Les informations contenues dans ce rapport ont été établies à partir de sources considérées comme fiables, mais leur exactitude n'est pas garantie. Le rapport contient une analyse et des points de vue économiques, y compris sur l'avenir économique et la performance des marchés financiers. Celles-ci sont fondées sur certaines hypothèses et d'autres facteurs, et sont assujettis à des incertitudes et risques inhérents. Les résultats actuels peuvent être sensiblement différents. La Banque Toronto-Dominion et les filiales et entités qui composent le Groupe Financier Banque TD ne sont pas responsables d'éventuelles erreurs ou omissions dans l'information, analyse ou de points de vue contenus dans le présent rapport, ou de toute perte ou dommage subi.