

L'impact des récents resserrements des règles de l'assurance-prêt hypothécaire sur les ventes résidentielles au Québec

Le gouvernement du Canada a resserré à trois reprises, depuis octobre 2008, les règles d'admissibilité à l'assurance-prêt hypothécaire qu'il garantit. L'encadré ci-dessous relate la chronologie des modifications qui ont été adoptées au cours de cette période.

Chronologie du resserrement des règles de l'assurance-prêt hypothécaire garantie par le gouvernement du Canada

- ① **15 octobre 2008** (mesures annoncées le 9 juillet 2008)
 - La période maximale d'amortissement des nouveaux prêts est réduite de 40 à 35 ans
 - La mise de fonds minimale est relevée de 0 % à 5 %

- ② **19 avril 2010** (mesures annoncées le 16 février 2010)
 - Exigence pour les emprunteurs de remplir les critères de solvabilité liés à une hypothèque de 5 ans à taux fixe
 - Le montant maximum d'un prêt lors d'un refinancement est réduit de 95 % à 90 % de la valeur de la propriété
 - La mise de fonds minimale est relevée de 5 % à 20 % dans le cas de prêts relatifs à des immeubles (de 1 à 4 logements) dont aucun logement n'est occupé par le propriétaire

- ③ **18 mars 2011** (mesures annoncées le 17 janvier 2011*)
 - La période maximale d'amortissement des nouveaux prêts est réduite de 35 à 30 ans
 - Le montant maximum d'un prêt lors d'un refinancement est réduit de 90 % à 85 % de la valeur de la propriété

* Le gouvernement a également annoncé à cette même date qu'il cesserait, à compter du 18 avril 2011, d'offrir aux prêteurs une assurance de portefeuille dans le cas des lignes de crédit garanties par l'habitation, telles que les marges de crédit hypothécaires, dont le RPV est de 80 % ou moins. Cette mesure n'a toutefois pas d'impact direct sur les consommateurs.

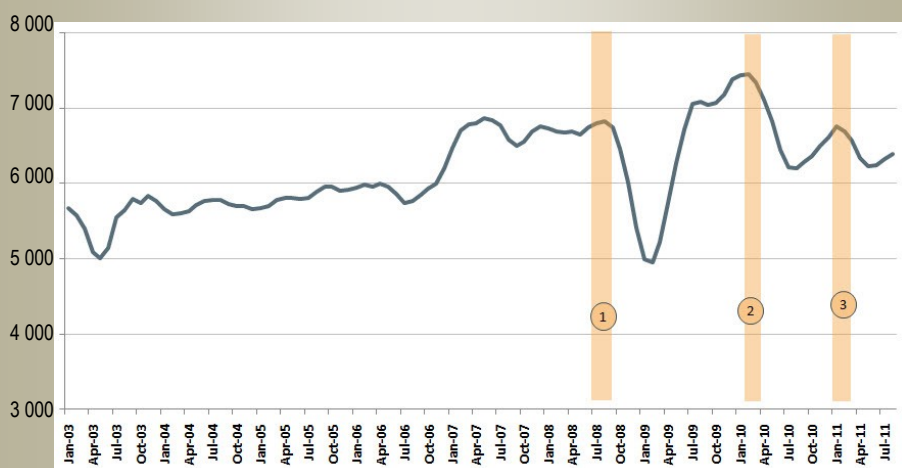
Nous nous sommes intéressés à l'effet de ces resserrements sur les ventes de propriétés résidentielles au Québec. Toutefois, ce n'est pas l'impact des nouvelles mesures comme tel que nous allons examiner ici, mais plutôt l'impact à court terme de leur annonce dans les mois qui ont immédiatement précédé leur mise en application.

Certains ménages ont devancé leur achat

Dans la mesure où les changements de règles à l'assurance-prêt hypothécaire ont rendu le financement d'une propriété un peu plus difficile, il est plausible de penser que certains ménages, en particulier des premiers acheteurs, aient pu devancer l'acquisition de leur propriété de manière à acheter avant que les nouvelles règles n'entrent en vigueur. Nous avons testé cette hypothèse de manière empirique. La figure ci-dessous montre l'évolution du nombre de ventes sur une base mensuelle à l'échelle de la province depuis janvier 2003 et identifie les périodes qui précèdent les resserrements.

Évolution des ventes résidentielles MLS® au Québec

Données désaisonnalisées en moyennes mobiles centrées de trois mois



Source : FCIQ par Cenris®

Sur le graphique, aucun changement n'est perceptible dans l'activité immobilière au cours des mois qui ont précédé le premier resserrement en octobre 2008. Par contre, on a observé, dans les mois précédant les ressernements d'avril 2010 et de mars 2011, des pointes dans le nombre de transactions conclues. L'ampleur de la pointe a été beaucoup plus prononcée dans le premier cas que dans le deuxième, ce qui suggère que le resserrement d'avril 2010 aurait eu un impact plus important que celui de mars 2011. Nous avons vérifié, à l'aide de tests statistiques¹, si chacun des ressernements a eu un impact significatif sur les ventes durant la période entre l'annonce et l'entrée en vigueur des nouvelles règles.

Les résultats que nous avons obtenus laissent voir, dans un premier temps, que l'annonce du resserrement d'octobre 2008 n'a pas eu d'impact significatif sur le nombre de transactions². Ainsi, la réduction de la période maximale d'amortissement de 40 à 35 ans, combinée à l'exigence d'une mise de fonds minimale de 5 %, n'aurait pas incité un nombre appréciable de consommateurs québécois à précipiter leur achat immobilier.

Dans un deuxième temps, le resserrement d'avril 2010 a quant à lui eu un impact significatif, à la hausse, sur le nombre de ventes dans les mois qui ont précédé sa mise en application. Ceci corrobore l'idée que, dans ce cas, certains ménages ont devancé leur achat afin de se qualifier avant que les règles plus sévères ne prennent effet. Rappelons que les nouvelles règles annoncées à ce moment et qui avaient un impact direct sur les conditions de financement des acheteurs étaient l'exigence de remplir les critères de solvabilité liés à une hypothèque de 5 ans à taux fixe et le relèvement de la mise de fonds minimale de 5 % à 20 % dans le cas d'immeubles dont aucun logement n'est occupé par le propriétaire. Devant la perspective de voir

Le resserrement d'avril 2010 a eu un impact significatif, à la hausse, sur le nombre de ventes dans les mois qui ont précédé sa mise en application. Ceci corrobore l'idée que, dans ce cas, certains ménages ont devancé leur achat afin de se qualifier avant que les règles plus sévères ne prennent effet.

¹ Nous avons procédé à un test d'hypothèse à partir d'une analyse de régression. Des variables binaires ont été utilisées pour identifier les périodes précédant les ressernements (incluant les mois de l'annonce et de la mise en application). Nous avons ensuite testé la significativité des résultats pour un niveau de confiance de 2 %.

² Il faut dire aussi que l'économie canadienne entrait en récession quelques mois plus tard et que la confiance des consommateurs avait déjà commencé à se dégrader. Le resserrement n'est donc probablement pas le facteur le plus important en cause dans l'évolution des ventes au cours de cette période.

ces deux nouvelles mesures entrer en vigueur, les résultats suggèrent que certains acheteurs ont donc choisi de passer à l'action sur le champ. Le resserrement n'est pas forcément la seule cause possible du bond dans le nombre de transactions conclues entre février et avril 2010, mais il l'a certainement alimenté.

Dans un troisième temps, nous avons obtenu que le resserrement de mars 2011 n'a pas eu d'impact significatif sur le nombre de transactions. L'annonce de la réduction de la période maximale d'amortissement de 35 à 30 ans n'aurait donc pas incité un nombre important de ménages québécois à devancer leur achat.

Un phénomène surtout perceptible dans la région de Montréal

Nous nous sommes penchés plus en détail sur l'impact qu'a pu avoir l'annonce du resserrement survenu en avril 2010. Dans un premier temps, nous nous sommes demandés si l'impact sur les ventes s'était fait sentir pour toutes les catégories de propriétés résidentielles. En testant individuellement les ventes pour chacune des catégories, nous sommes arrivés au constat que tant l'unifamiliale que la copropriété et les plex de 2 à 5 logements ont fait l'objet d'un nombre de transactions plus élevé durant la période étudiée. L'impact a donc concerné toutes les catégories de propriétés résidentielles.

Sur le plan géographique, nous avons obtenu que l'impact de l'annonce du resserrement d'avril 2010 fut significatif dans la région métropolitaine de Montréal (elle compte pour quelque 53 % de l'activité de la province). À l'inverse, on ne peut conclure que celle-ci a eu un impact significatif dans les autres régions métropolitaines, c'est-à-dire celles de Québec, Gatineau Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières. Cela ne veut pas dire que le phénomène de devancement n'était pas présent dans ces régions, mais plutôt que celui-ci n'a pas été assez important pour causer une augmentation appréciable des ventes³.

En somme, c'est dans la région montréalaise que les consommateurs ont été les plus sensibles au resserrement des règles de financement, ce qui apparaît tout fait logique, dans la mesure où il s'agit du marché immobilier le plus cher de la province.

L'impact sur les prix

Dans le prochain « *Mot de l'économiste* » (octobre 2011), nous étudierons cette fois l'impact que les annonces des nouvelles règles de l'assurance-prêt hypothécaire ont pu avoir sur les prix des propriétés. En particulier, nous allons démontrer que, dans certains cas, elles sont venues alimenter la surenchère dans les mois qui ont précédé l'entrée en vigueur des ressernements.

C'est dans la région montréalaise que les consommateurs ont été les plus sensibles au resserrement des règles de financement, ce qui apparaît tout fait logique, dans la mesure où il s'agit du marché immobilier le plus cher de la province.

³ En particulier, dans la région métropolitaine de Gatineau, nous aurions obtenu un résultat significatif si nous avions utilisé un critère moins sévère (niveau de confiance de 5 %). En ce qui a trait à la région de Québec, c'est possiblement le manque de propriétés à vendre sur le marché au cours des premiers mois de 2010 qui a restreint la croissance des ventes.

Cette publication est produite par le service Analyse du marché de la FCIQ

Paul Cardinal, Directeur

Camille Laberge, Économiste

Paola Rodriguez, Adjointe à la recherche économique

Écrivez-nous à stats@fciq.ca

© 2011 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.