

Ottawa, le 21 juin 2012
2012-070

Le gouvernement Harper prend des mesures additionnelles pour renforcer le marché canadien du logement

Dans le cadre des efforts soutenus du gouvernement pour renforcer le système financier du logement au Canada, l'honorable Jim Flaherty, ministre des Finances, a annoncé aujourd'hui de nouveaux rajustements aux règles relatives aux prêts hypothécaires assurés garantis par le gouvernement.

« Notre gouvernement appuie les efforts déployés par les familles canadiennes qui travaillent fort et qui cherchent à épargner en investissant dans leur habitation et dans leur avenir, a déclaré le ministre Flaherty. Les rajustements que nous apportons aujourd'hui, qui suivent des mesures que nous avons prises antérieurement pour conserver la solidité du marché du logement, aideront ces familles à atteindre leurs buts et à éviter le surendettement. À titre d'exemple, les réductions de la période maximale d'amortissement instaurées depuis 2008 permettraient à une famille canadienne type ayant un prêt hypothécaire de 350 000 \$ d'économiser environ 150 000 \$ de frais sur la durée de l'hypothèque. »

Le gouvernement annonce quatre mesures relatives aux prêts hypothécaires assurés garantis par le gouvernement et dont le ratio prêt-valeur dépasse 80 % :

- La période maximale d'amortissement passera de 30 ans à 25 ans. Cette mesure réduira le montant total des intérêts que les familles canadiennes devront verser sur leurs prêts hypothécaires, ce qui leur permettra d'accroître plus rapidement la valeur nette de leur habitation et de rembourser leur hypothèque plus tôt. La période d'amortissement maximale a été fixée à 35 ans en 2008 et réduite à 30 ans en 2011.
- Le montant maximal de prêts consentis dans le cadre du refinancement d'une hypothèque passera de 85 % à 80 % de la valeur de l'habitation. Cette mesure favorisera l'accumulation d'épargne par le mécanisme de la propriété résidentielle, et elle encouragera les propriétaires à gérer avec prudence les emprunts contractés pour leurs maisons.

- Le ratio maximal de remboursement brut du prêt hypothécaire sera fixé à 39 % des revenus et le ratio maximal de remboursement total, à 44 %. Cette mesure protégera davantage les ménages canadiens qui pourraient être vulnérables à un choc économique ou à une hausse des taux d'intérêt.
- La garantie du gouvernement relativement aux prêts hypothécaires assurés ne sera accordée que pour les habitations dont le prix d'achat est inférieur à 1 million de dollars.

« L'investissement dans une maison est une excellente façon d'épargner, a affirmé le ministre Flaherty. C'est le rêve que l'assurance hypothécaire visait à appuyer, et les mesures d'aujourd'hui soutiennent cet objectif. »

Le ministre Flaherty a indiqué que les nouvelles règles entreront en vigueur le 9 juillet 2012.

Foire aux questions

Annonce de 2012 de mesures appuyant la stabilité à long terme du marché canadien du logement

Généralités

Q. Pourquoi le gouvernement apporte-t-il ces changements maintenant?

R. Ces mesures soutiendront la stabilité à long terme du marché du logement et du marché hypothécaire au Canada et favoriseront l'épargne au moyen de la propriété résidentielle. Il s'agit de mesures qui se veulent ciblées, modérées et appliquées en temps opportun. Elles mettent en relief l'importance d'emprunts responsables et du recours à la propriété résidentielle comme mécanisme d'épargne. Le gouvernement suit de près l'évolution du marché du logement et il est déterminé à intervenir au besoin.

Q. Quel sera l'impact du rajustement des règles de l'assurance hypothécaire garantie par le gouvernement sur l'économie canadienne?

R. Le rajustement des règles de l'assurance hypothécaire garantie par le gouvernement comporte des avantages appréciables pour l'économie canadienne puisqu'il soutiendra la stabilité du marché du logement et l'utilisation de la propriété résidentielle comme mécanisme d'épargne. Les répercussions à court terme des changements sur le marché du logement devraient être gérables, puisque la plupart des ménages canadiens gèrent déjà leurs emprunts de façon prudente. On prévoit que ces mesures auront une incidence positive sur l'économie à long terme grâce à une augmentation de l'épargne et à la diminution du nombre de ménages financièrement vulnérables.

Q. Quand les mesures entrent-elles en vigueur?

R. Les nouvelles mesures entreront en vigueur le 9 juillet 2012.

Q. Doit-on s'attendre à d'autres mesures?

R. Le gouvernement suit de près l'évolution du marché du logement, de l'endettement des consommateurs et de l'économie, et il est déterminé à intervenir au besoin pour appuyer la stabilité à long terme du marché du logement et pour protéger l'investissement des familles canadiennes.

Q. Ces mesures s'appliquent-elles aux immeubles à logements multiples?

R. Ces normes s'appliquent aux hypothèques visant des immeubles résidentiels de quatre logements ou moins.

Q. Pourquoi le gouvernement abaisse-t-il une fois encore la limite de refinancement?

R. La mesure annoncée aujourd'hui fera baisser le montant maximal pouvant être emprunté lors du refinancement, qui passera de 85 % à 80 % de la valeur de l'habitation. Ce changement favorisera l'épargne grâce à la propriété résidentielle et limitera la transformation de dettes à la consommation en prêts hypothécaires garantis par les contribuables.

Q. Pourquoi le gouvernement réduit-il une autre fois la période maximale d'amortissement des prêts hypothécaires?

R. La mesure annoncée aujourd'hui ramènera la période maximale d'amortissement de 30 ans à 25 ans. Cela réduira le montant total des intérêts que paient les familles canadiennes sur leur hypothèque et les aidera à faire croître plus rapidement la valeur nette de leur habitation et à rembourser intégralement leur hypothèque plus tôt.

Par exemple, la réduction de 30 ans à 25 ans de la période d'amortissement d'une hypothèque se traduit par une hausse modérée des mensualités. Toutefois, sur la durée du prêt, cette augmentation modeste réduit nettement le montant total des intérêts versés. Pour une hypothèque de 350 000 \$ à un taux d'intérêt de 4 %, l'économie d'intérêt peut dépasser 45 000 \$.

Q. Pourquoi le gouvernement plafonne-t-il le ratio de remboursement brut et le ratio de remboursement total?

R. Le ratio de remboursement brut (« ratio brut ») représente le pourcentage du revenu brut du ménage de l'emprunteur qui est requis pour payer les frais liés à l'habitation, notamment les versements hypothécaires, l'impôt foncier et les frais de chauffage. Le ratio de remboursement total (« ratio total ») représente le pourcentage du revenu brut de l'emprunteur qui est requis pour payer les frais relatifs à l'habitation et toutes les autres créances comme les soldes de cartes de crédit et les prêts automobiles.

Les mesures annoncées aujourd'hui comprennent l'établissement d'un plafond du ratio brut de 39 % et l'abaissement du ratio total à 44 %. Ces ratios de remboursement mesurent la part du revenu du ménage nécessaire pour couvrir les paiements associés au service de sa dette. Les prêteurs et les assureurs hypothécaires utilisent déjà ces deux ratios pour évaluer la capacité des emprunteurs à rembourser leurs prêts. L'établissement de ces nouveaux plafonds aidera les ménages canadiens à éviter le surendettement et réduira le nombre de ménages vulnérables aux chocs économiques ou à une hausse des taux d'intérêt.

Q. Pourquoi le gouvernement fixe-t-il un prix d'achat maximal admissible à l'assurance hypothécaire garantie?

R. La mesure annoncée aujourd'hui limite l'offre de l'assurance hypothécaire garantie par le gouvernement sur les nouveaux prêts hypothécaires dont le ratio prêt-valeur est élevé aux cas où le prix d'achat de l'habitation est inférieur à 1 million de dollars. Étant donné que les habitations dont le prix d'achat est égal ou supérieur à 1 million ne seront pas admissibles à une assurance hypothécaire garantie par le gouvernement, les acheteurs de telles habitations devront verser une mise de fonds d'au moins 20 %.

Le plafonnement du prix d'achat admissible fait en sorte que l'assurance hypothécaire garantie par le gouvernement réponde à l'objectif prévu au départ, soit d'aider les familles de travailleurs et les acheteurs d'une première habitation. Cette mesure devrait avoir une incidence négligeable sur les familles de travailleurs et les acheteurs d'une première habitation puisque la grande majorité de ces emprunteurs achètent une habitation dont le prix est inférieur au plafond.

Préoccupations des emprunteurs

Q. J'ai déjà un prêt hypothécaire assuré. En quoi ces changements me toucheront-ils?

R. L'assurance hypothécaire est valide pour toute la durée du contrat hypothécaire. Les emprunteurs qui renouvellent un emprunt hypothécaire assuré ne seront pas touchés par ces changements. Par exemple, s'il reste 27 ans d'amortissement sur les 30 ans prévus au contrat d'un emprunteur, celui-ci peut être renouvelé sur une période d'amortissement de 27 ans, pourvu qu'aucun nouveau montant ne soit ajouté au prêt.

Q. Qui peut bénéficier d'une exception aux nouveaux paramètres?

R. Les nouvelles mesures entreront en vigueur le 9 juillet 2012. Des exceptions sont prévues dans le cas de conventions exécutoires d'achat-vente ou de conventions de financement ou de refinancement pour lesquelles une demande d'assurance hypothécaire a été présentée au plus tard le 9 juillet 2012. Bien que ceux-ci prennent effet le 9 juillet 2012, toute demande d'assurance hypothécaire reçue après le 21 juin et

avant le 9 juillet 2012 qui ne sera pas conforme aux mesures annoncées aujourd'hui devra être financée avant le 31 décembre 2012.

Q. Une convention d'achat-vente datée d'avant le 9 juillet 2012 sera-t-elle considérée comme exécutoire s'il y a des conditions en suspens qui n'ont pas été remplies avant le 9 juillet 2012?

R. Oui, si la date inscrite sur la convention d'achat-vente est antérieure au 9 juillet 2012 et qu'une demande d'assurance hypothécaire a été faite avant cette date, les nouveaux paramètres ne s'appliqueront pas, même s'il n'a pas été renoncé aux conditions de l'entente.

Q. Les nouvelles règles visant les prêts de refinancement permettront-elles qu'un emprunteur dont le prêt hypothécaire comporte un rapport prêt-valeur de plus de 80 % obtienne un prêt de refinancement en prolongeant la période d'amortissement?

R. Non. À compter du 9 juillet 2012, les emprunteurs ne pourront plus refinancer un emprunt hypothécaire dont le rapport prêt-valeur est supérieur à 80 %, sauf si l'emprunteur a une entente de refinancement exécutoire datée antérieurement au 9 juillet 2012 et qu'une entente d'assurance hypothécaire a été conclue avant cette date.

Q. J'ai une préapprobation écrite de mon emprunt hypothécaire par le prêteur, datée d'avant le 9 juillet 2012, avec une période d'amortissement de 30 ans. Serai-je toujours admissible à une période d'amortissement de 30 ans si je ne signe pas une convention d'achat-vente avant le 9 juillet 2012?

R. Non, la préapprobation d'un emprunt hypothécaire amorti sur 30 ans n'est pas suffisante si elle n'est pas suivie d'une convention d'achat-vente. Vous ne pouvez bénéficier d'une période d'amortissement sur 30 ans que si votre convention d'achat-vente est datée d'avant le 9 juillet 2012 et que vous avez fait une demande d'assurance hypothécaire avant cette date. Vous pouvez discuter avec votre prêteur afin de réviser la préapprobation de votre emprunt en y appliquant les nouveaux paramètres annoncés aujourd'hui.

Q. Les nouveaux paramètres s'appliqueront-ils à la cession (au transfert) d'un prêt déjà assuré d'un prêteur agréé à un autre?

R. Non. Pourvu que le montant du prêt et la période d'amortissement n'augmentent pas, les nouveaux paramètres ne s'appliqueront pas au transfert ni à la cession d'un prêt hypothécaire d'un prêteur agréé à un autre.

Q. Si je vends ma maison pour en acheter une autre et que je transfère le solde impayé de mon prêt hypothécaire à la nouvelle maison, les nouveaux paramètres s'appliqueront-ils?

R. Dans la mesure où le solde impayé du prêt hypothécaire assuré, le rapport prêt-valeur et la période d'amortissement restante n'augmentent pas, les nouveaux paramètres ne s'appliqueront pas si un prêt hypothécaire est transféré d'une propriété à une autre.

Q. Qu'advient-il si je dois augmenter le montant de mon prêt assuré lorsque je vends ma maison pour en acheter une autre?

R. Dans ce cas, les nouveaux paramètres s'appliqueront à tout prêt assuré.

Q. Si j'ai acheté un logement en copropriété qui ne sera pas construit avant deux ans, les nouveaux paramètres s'appliqueront-ils?

R. Si vous avez acheté un condominium et fait une demande d'assurance hypothécaire avant le 21 juin, les nouveaux paramètres ne s'appliqueront pas.

Par contre, si vous achetez un condominium et que vous faites la demande d'assurance hypothécaire après le 21 juin, les nouveaux paramètres s'appliqueront dans le cas où l'emprunt hypothécaire n'est pas financé avant le 31 décembre 2012.