

La FCIQ réagit à la proposition de l'Institut C.D. Howe d'augmenter les primes d'assurance hypothécaire au Canada

L'Île-des-Sœurs, le 15 juillet 2015 – La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) réagit au dernier commentaire de l'Institut C.D. Howe concernant l'impact d'un éventuel krach immobilier sur les finances publiques et l'économie canadienne. Dans un commentaire publié le 9 juillet, l'Institut affirme que, dans le cas hypothétique où le prix des propriétés chuterait de 30 % en cinq ans, le gouvernement canadien devrait acquitter une facture de 3 à 9 milliards de dollars afin de combler une partie des pertes des assureurs hypothécaires qui ne disposent pas d'un coussin financier suffisant. Ainsi, ultimement, ce sont les contribuables canadiens qui paieraient la note.

Un krach immobilier : un scénario improbable

La FCIQ juge qu'un tel scénario de chute des prix au Canada, similaire à la crise immobilière dont les Américains ont récemment été victimes, est improbable, comme le mentionne d'ailleurs les deux chercheurs de l'Institut ayant réalisé l'étude. Celui-ci apparaît encore plus improbable au Québec.

La FCIQ insiste sur le fait que la dernière débâcle immobilière aux États-Unis, qui a débuté à la fin de 2006, tire son origine des pratiques laxistes des prêteurs hypothécaires, qui pratiquaient par ailleurs dans un contexte réglementaire déficient. Au Canada, non seulement, les pratiques de prêts hypothécaires ont toujours été plus prudentes et mieux réglementées, mais plusieurs resserrements aux règles du marché hypothécaire résidentiel sont survenus depuis 2008, renforçant encore davantage notre système d'assurance prêt hypothécaire qui est garanti par le gouvernement fédéral.

En immobilier, le risque est aussi fonction de la localisation

La FCIQ accueille favorablement l'idée proposée par l'Institut C.D. Howe de moduler le montant des primes d'assurance prêt hypothécaire selon le niveau de risque des différents marchés, notamment sur le plan géographique. « La situation du marché immobilier résidentiel canadien est bien différente d'une province à l'autre et d'une ville à l'autre. Par exemple, si certains observateurs sont préoccupés par l'envolée des prix dans les marchés de Vancouver et de Toronto, à Montréal, on vit plutôt un atterrissage en douceur depuis deux ans, alors que la croissance des prix n'a même pas surpassé l'inflation », affirme Paul Cardinal, directeur du Service d'analyse du marché de la FCIQ.

Une majoration généralisée des primes d'assurance prêt nuitrait à l'accessibilité

La FCIQ n'endosse pas l'idée selon laquelle le niveau général des primes d'assurance prêt hypothécaire devrait être augmenté au Canada. Celui-ci vient d'ailleurs d'être majoré le 1^{er} juin 2015. Des hausses supplémentaires auraient un impact négatif sur l'accession à la propriété et ne seraient pas justifiées. L'Institut C.D. Howe a avancé cette idée en mentionnant que, bien que les réserves des assureurs hypothécaires (Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Genworth Canada et Canada Guaranty) dépassent les normes établies à cet effet, celles-ci seraient insuffisantes advenant une chute de 30 % sur 5 ans des prix des propriétés résidentielles au Canada. Dans un tel cas, les auteurs de l'étude estiment à 17 milliards de dollars les pertes financières des assureurs hypothécaires et l'insuffisance de fonds qui devrait être comblée par le gouvernement canadien à un montant allant de 3 à 9 milliards de dollars. L'augmentation des primes servirait alors à capitaliser un fonds d'urgence assez important pour se prémunir d'un tel scénario.



Cependant, la FCIQ souhaite souligner que les activités d'assurance prêt hypothécaire au Canada ont été suffisamment profitables pour que le principal assureur, la SCHL, qui est une société de la couronne, verse des dividendes de 18 milliards de dollars au gouvernement fédéral de 2004 à 2013. Ces dividendes provenaient des surplus réalisés, principalement par les activités d'assurance prêt hypothécaire, et donc, des primes acquittées par les personnes ayant acheté une propriété au cours de la dernière décennie.

« Si le gouvernement fédéral devait avancer entre 3 et 9 milliards de dollars pour renflouer les pertes éventuelles des assureurs hypothécaires, il serait trompeur en bout de ligne de dire que ce sont tous les contribuables canadiens qui paieraient la note, puisque les acheteurs récents de propriétés ont déjà contribué à verser un montant de beaucoup supérieur au gouvernement fédéral », ajoute Monsieur Cardinal.

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@fciq.ca

Josée Labrie
Coordonnatrice rédaction et communication, Communications et relations publiques
514 762-0212, poste 222
josee.labrie@fciq.ca

