

Un rappel brutal au sujet de mes propres limites

L'actualité me rappelle avec force les limites de mes connaissances et de mes capacités.

Par le passé, dans ces rapports, j'ai surtout émis des commentaires rétrospectifs sur le marché de l'habitation et les conditions économiques. Cela pouvait être utile parce que, la plupart du temps, le passé récent fournissait des indications raisonnables sur ce à quoi nous pouvons nous attendre dans un proche avenir. De plus, j'ai fait part de certaines réflexions sur la façon dont les circonstances pouvaient évoluer (par exemple, mes commentaires répétés selon lesquels la sous-production de nouveaux logements entraînera une aggravation des pénuries).

Certaines personnes intelligentes et vaillantes essaient de trouver des données utiles sur les variations hebdomadaires du marché. J'avoue que je les suis de près et que je trouve cela vraiment intéressant. Mais, au bout du compte, je m'attends pas à ce que ces données nous aident vraiment à répondre aux grandes questions, notamment combien de temps va durer cette grise, quelle en sera la gravité, combien les prix vont-ils chuter, quand la reprise va-t-elle commencer et quelle forme prendra-t-elle.

Je vois aussi des analystes qui font des prévisions. J'en prends connaissance, mais j'avoue mon grand scepticisme. Dans une autre vie (le 5 mars), j'ai fait une présentation où je disais que lorsque les gens font des prévisions, 10 % de leur propos concernent l'avenir et 90 % le prévisionniste lui-même. C'était peut-être une exagération à l'époque, mais aujourd'hui, je pense que c'est plus près de la vérité.

J'ai beaucoup d'opinions sur la façon dont les choses pourraient se dérouler. Je comprends que ces opinions viennent de mes préjugés et de mes prédispositions, plutôt que de connaissances réelles. C'est pourquoi je garde ces opinions pour moi. Nous allons nous en sortir, mais avec des ecchymoses et des cicatrices. Celles-ci prendront de multiples formes (émotionnelle/psychologique, financière et corporelle). Les ecchymoses guérissent rapidement, et le marché du logement peut s'en remettre rapidement. Mais les cicatrices guérissent beaucoup plus lentement. Je ne sais pas à quel point nous allons être marqués par cela, et par conséquent, je n'ai aucune certitude de pouvoir prédire avec exactitude ce qui se passera d'ici un an.

Cela dit...

À l'heure actuelle, les discussions économiques les plus importantes portent sur la sécurité du revenu, ainsi que sur l'évolution des enjeux sur les marchés financiers. Je suis très reconnaissant envers nos gouvernements d'avoir consulté les intervenants de première ligne et d'avoir réagi très rapidement aux nouveaux enjeux. À terme, les dangers s'atténueront et nous pourrions nous concentrer davantage sur la manière de soutenir la reprise économique.

Le marché de l'habitation est toujours un secteur de premier plan en période de reprise et de ralentissement. Cette fois-ci ne fera pas exception. L'achat et la construction de maisons sont des générateurs d'emplois très importants, par leurs répercussions directes et aussi par les activités qui se déroulent chez les fournisseurs de biens et services.

AVRIL 2020

RÉSUMÉS DU MARCHÉ DU LOGEMENT CANADA



PROFESSIONNELS
HYPOTHÉCAIRES
DU CANADA

Donc, à un moment donné, il faudra, encore une fois, parler de la réglementation fédérale des hypothèques. Au cours de la dernière décennie, ces politiques ont surtout nuí à l'achat d'une maison. (Pour plus d'explications, vous pouvez consulter « État annuel du marché hypothécaire résidentiel au Canada », qui se trouve ici : [https://mortgageproscan.ca/docs/default-source/consumer-reports/housing-market-report---year-end-2019-\(french\).pdf](https://mortgageproscan.ca/docs/default-source/consumer-reports/housing-market-report---year-end-2019-(french).pdf)).

J'ai trois idées pour ces discussions futures.

Premièrement, les tests de résistance hypothécaire actuels constitueront un obstacle inutile à l'achat pour des Canadiens qui sont pourtant de très bons candidats. Les tests vont donc nuire à la reprise économique. Les arguments que j'ai avancés dans le passé continuent de s'appliquer maintenant et pendant la reprise, notamment :

- Les tests de résistance sont fondés sur un taux d'intérêt déraisonnablement élevé.
- Ils ne tiennent pas compte du fait que la croissance du revenu et le remboursement du principal atténueront les répercussions des renouvellements de prêts hypothécaires futurs.

Par conséquent, je pense que les tests de résistance peuvent raisonnablement utiliser un taux d'intérêt de 3,5 % ou le taux négocié plus 0,5 %, selon le plus élevé des deux.

Deuxièmement, l'amortissement sur 30 ans des prêts hypothécaires assurés demeure logique. Même avec un tel amortissement, le remboursement du principal est un plan d'épargne forcée très dynamique. Par exemple, à un taux de 2,7 % (mon estimation du taux « d'offre spéciale » typique d'aujourd'hui pour un prêt hypothécaire à taux fixe de cinq ans) :

- Avec un amortissement de 25 ans, 51 % du premier paiement va au remboursement du principal.
- Avec un amortissement de 30 ans, 45 % du premier paiement est une « épargne forcée » par le remboursement du principal.

Troisièmement, l'exigence du BSIF de soumettre à un test de résistance les prêts hypothécaires qui sont transférés entre prêteurs est devenue encore plus dangereuse. **Le ministre des Finances devrait ordonner au BSIF de supprimer cette exigence. Cela peut et doit être fait immédiatement.** Je me rends compte qu'il y aura des réactions très négatives à mes remarques. Je vois beaucoup de commentaires de gens qui ont depuis longtemps une attitude craintive à l'égard de l'achat d'une maison et de l'emprunt hypothécaire. Ils se sentent maintenant tout à fait justifiés. Je ne reprocherai à personne de ne pas avoir prévu la pandémie du siècle. Je continue de croire que la grande majorité des propriétaires-occupants canadiens qui achètent une maison ont été prudents et ont pris des décisions qui allaient dans leur intérêt (il pourrait en être autrement des acheteurs-investisseurs). Le gouvernement devrait continuer de nous faire confiance pour prendre de bonnes décisions. Sinon, la reprise économique sera beaucoup plus douloureuse.

Dénégation de responsabilité

Le présent rapport a été compilé en s'appuyant sur des données et des sources que l'on estime fiables. Professionnels hypothécaires du Canada n'accepte aucune responsabilité pour les données ou les conclusions que contient cette étude. Rédigé par Will Dunning, 4 avril 2020. © Professionnels hypothécaires du Canada 2020.