



MARIE-CLAUDE LAMY
COURTIER IMMOBILIER | SPÉCIALISTE EN HOME STAGING



Immobilier : les nouvelles règles demanderont plus de sacrifices.

En raison de nouvelles règles pour l'obtention d'un prêt hypothécaire,

certains Canadiens devront bientôt économiser de l'argent durant quelques années de plus avant d'être prêts à se lancer dans le marché de l'immobilier. Ces nouvelles règles, qui sont en vigueur depuis le 18 mars, feront passer la période maximale d'amortissement des prêts hypothécaires de 35 à 30 ans, mesure qui signifie des versements plus grands pour les propriétaires. Quelque 30 pour cent des acheteurs choisissaient un remboursement échelonné sur 35 ans.

Stephanie Bilbija, une universitaire et mère monoparentale de 25 ans, désire acheter une maison suffisamment grande pour que sa fille ait de l'espace pour jouer, mais elle veut aussi garder de l'argent pour d'autres dépenses. "Je préférerais avoir la possibilité d'avoir une plus longue période pour (rembourser mon prêt hypothécaire), si cela me permettait, en tant que mère monoparentale, d'avoir une maison et aussi de l'argent", a-t-elle

expliqué. Certains acheteurs d'une première maison comme Stephanie Bilbija devront faire des sacrifices pour réaliser leur rêve d'accession à la propriété maintenant que la période d'amortissement sur 35 ans n'existera plus.

Mme Bilbija, qui a un emploi à temps partiel et qui a déjà économisé une partie de l'acompte, a expliqué qu'elle épargnera encore plus d'argent et attendra quelques années avant d'acheter une propriété à l'extérieur de la région du Grand Toronto.

Les nouvelles règles se traduiront par une augmentation de 105 \$ du remboursement mensuel pour un prêt hypothécaire de 300 000 \$ contracté à un taux d'intérêt de 4 pour cent. Toutefois, elles permettront également aux propriétaires d'économiser 42 228 \$ en intérêts parce que la période de remboursement sera réduite de cinq ans. La réduction de la période d'amortissement baissera également le

montant d'emprunt maximal de 6 à 7 pour cent.

"Lorsque la période d'amortissement est réduite, cela augmente le versement pour un même prix d'achat, a expliqué Robert McLister, un planificateur en prêts hypothécaires et rédacteur pour le site Web Canadian Mortgage Trends. Alors pour les

"Le prix des maisons est poussé par la capacité de payer et ces limites ralentiront certaines de ces personnes."

personnes qui se trouvent près de la limite de la capacité de payer, une moins longue période d'amortissement signifie qu'elles ne seront plus aussi admissibles à l'achat d'une maison." Lire suite en page 2.



Chronologie du resserrement des règles.

28 avril 2006

L'américaine GE Money fait figure de pionnier en lançant au Canada une hypothèque amortie sur 40 ans au Canada, un produit déjà très en vogue aux États-Unis.

15 octobre 2008

La crise des hypothèques à risque (subprime) fait rage aux États-Unis. Au Canada, le ministre des Finances commence à refermer la porte aux produits hypothécaires «exotiques» qui sont apparus depuis 2006.

> Fini les hypothèques sur 40 ans. Pour les nouveaux prêts, l'amortissement maximal revient à 35 ans.

> Fini les prêts à 100% de la valeur de la maison. Désormais, les acheteurs doivent amasser une mise de fonds minimale de 5%. Mais cette exigence s'avérera facile à contourner.

19 avril 2010

> Désormais, les banques devront s'assurer que leurs emprunteurs ont les reins assez solides pour assumer une hypothèque de cinq ans à taux fixe, même s'ils optent pour un prêt assorti d'un taux plus faible.

> Beaucoup de propriétaires ont utilisé leur maison comme un guichet automatique, en réempruntant jusqu'à 95% de la valeur de leur maison. Cette limite est ramenée à 90%.

18 mars 2011

> La période maximale d'amortissement des nouveaux prêts hypothécaires baisse de 35 ans à 30 ans.

> Pour les refinancements, le montant maximal pouvant être emprunté est ramené de 90% à 85% de la valeur de l'habitation.

Immobilier : les nouvelles règles demanderont plus de sacrifices.



Suite page 1

Mortgage Trends. Alors pour les personnes qui se trouvent près de la limite de la capacité de payer, une moins longue période d'amortissement signifie qu'elles ne seront plus aussi admissibles à l'achat d'une maison."

"Cela veut dire qu'il faut trouver une maison moins chère ou acheter un peu plus loin en dehors de la ville."

M. McLister est d'avis que les candidats à la propriété devraient analyser attentivement leur situation financière pour décider s'il s'agit du bon moment pour réaliser leur rêve. "Il faut éviter de se retrouver dans une situation où il y a peu de marge de manoeuvre", a-t-il fait valoir. Selon le planificateur, le taux d'effort total, calcul qui sert à établir la capacité de remboursement d'une personne, ne devrait pas excéder 40 pour cent du revenu. Dans le cas contraire, M. McLister suggère d'attendre et d'épargner encore davantage. Il exhorte également les candidats à la propriété à éviter d'acheter la maison la plus chère possible.

Selon lui, les nouvelles règles pourraient même faire économiser encore plus d'argent aux acheteurs d'une première maison parce qu'elles établissent des limites pour ceux qui sont prêts à maximiser leur montant d'emprunt pour acquérir une propriété, ce qui fait grimper les prix. "Le prix des maisons est poussé par la capacité de payer, très poussé par les candidats à la propriété, et ces limites ralentiront certaines de ces personnes."

Références:

La Presse canadienne, Toronto

La Presse