



Choix hypothécaires dans un marché en évolution

Préparé pour :

Institut canadien des courtiers et des prêteurs hypothécaires

Par :

Will Dunning

Économiste en chef de l'ICCPH

Mars 2006

Table des matières

	Page
Introduction et résumé	2
Contexte	2
Sommaire	3
L'ICCPH	6
L'auteur	6
Pollara	7
Situation	8
Âge des détenteurs de prêts hypothécaires	8
Solde des prêts hypothécaires	8
Types de prêts hypothécaires	8
Taux hypothécaires	10
Renouvellements récents	12
Effet des derniers changements de taux	14
L'avenir	16
Comment les consommateurs entendent l'avenir des taux	16
Effet de la hausse sur le magasinage des taux	16
Renouvellements prévus	17
Prévision des renouvellements avant terme	17
Prévision des choix de renouvellement	18
Taux des prêts hypothécaires actuels	20
Effet des variations de taux d'intérêt	23
Variations attendues dans les taux hypothécaires après le renouvellement	23
Effet sur les coûts d'emprunt mensuels	24
Comparaison des hausses de versement prévues avec les seuils d'impact	25
Effet cumulatif	26
Effets éventuels d'une autre augmentation des taux	27
Annexe – Méthode d'analyse des effets de la variation des taux	29

Introduction et résumé

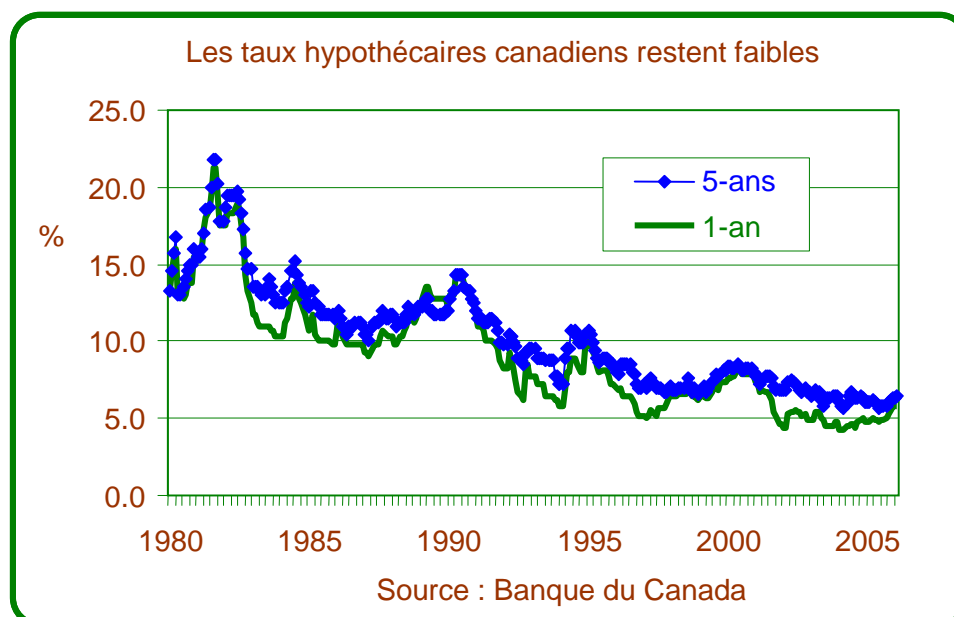
Contexte

L'Institut canadien des courtiers et des prêteurs hypothécaires (ICCPH) a commandé cette étude à son économiste en chef, Will Dunning.

Les emprunteurs canadiens ont profité de la baisse des taux hypothécaires pendant une décennie. Comme le montre le tableau ci-dessous, les taux d'un et cinq ans ont touché des creux historiques, jamais vus depuis une génération. Ils ont remonté, cependant, durant le dernier semestre.

- À la fin de mars 2006, le taux d'un an était de 1,5 point à celui du creux record de 2004.
- Le taux des prêts de cinq ans ont augmenté de trois quarts de point par rapport aux creux de l'été 2005.
- Malgré ces augmentations, les taux hypothécaires restent très bas.
- Ajoutons que la concurrence fait en sorte que les taux réels sont typiquement inférieurs de 1,00 à 1,35 point par rapport aux taux annoncés que l'on voit dans le tableau. Au moment de rédiger cette étude, les taux typiques après les réductions pourraient être de 4,9 % pour un terme d'un an et de 5,1 % pour un terme de cinq ans. Dans le cas des prêts à taux variable, le taux typique pourrait être de 4,75 %.

On ne sait toujours pas si les augmentations récentes marquent un tournant dans le cycle des taux d'intérêt — tournant qui serait suivi d'augmentations supplémentaires — ou si c'est une fluctuation à court terme.



Devant cette incertitude, l'ICCPH et les conseillers hypothécaires qu'il représente a voulu jauger les effets éventuels sur les choix des emprunteurs canadiens :

- Changeront-ils leurs préférences dans le choix des termes (durée avant le prochain renouvellement) ou des types de prêts hypothécaires (taux fixe, variable, ou combiné) ?
- Dans quelle mesure chercheront-ils à renouveler leurs emprunts avant la date prévue ?
- Comment la hausse des taux affectera-t-elle le budget des ménages ?
- Comment les consommateurs entrevoient-ils l'avenir des taux ?

Les données pour cette étude ont été recueillies par Pollara, maisons de sondage et de recherches commerciales. Celle-ci a posé 14 questions par téléphone à 1 015 détenteurs de prêts hypothécaires d'un bout à l'autre du pays. Un pareil nombre garantit une marge d'erreur de 3,1 %, dix-neuf fois sur vingt. L'étude s'est faite en février 2006.

Sommaire

Types de prêts hypothécaires

Les prêts hypothécaires à taux fixe restent le type le plus populaire au Canada, à 67 % du total. Parmi les deux autres catégories, le taux variable représente 22 % du total. Un genre assez nouveau de prêt hypothécaire représente 11 % : c'est le prêt combiné, avec une part de taux fixe et une autre de taux variable.

Les types de prêts hypothécaires choisis changent à la longue.

- Parmi ceux qui ont renouvelé leurs prêts hypothécaires récemment, on observe un certain délaissement des prêts à taux fixe, pour aller vers les taux variables et combinés.
- Quand on demande quel genre de prêts ils prévoient choisir au moment de renouveler, 56 % de ceux qui expriment une opinion citent les prêts à taux fixe (ce qui fait moins que la part de marché actuelle de 67 %). Dix-neuf pour cent choisiraient un prêt à taux variable (moins que la part actuelle de 22 %). Il semble que la part montera pour les prêts hypothécaires combinés, puisqu'ils sont mentionnés par 24 % des répondants (beaucoup plus que la part de marché actuelle de 11 %).

Renouvellement des prêts hypothécaires

Au cours des six derniers mois, près d'un cinquième des débiteurs (18 %) ont renouvelé leurs prêts hypothécaires. Environ 10 % des emprunteurs ont renouvelé à la date prévue et environ 7 % ont renouvelé avant.

Taux hypothécaires

Le taux moyen des prêts hypothécaires déjà contractés au Canada est de 4,9 %, ce qui s'apparente tout à fait au taux des nouveaux prêts et des prêts renouvelés. Les circonstances individuelles varient bien évidemment :

- Les estimations réalisées pour cette étude suggèrent que si les taux restent aux niveaux actuels, 62 % renouvelleraient à un taux supérieur, 35 % auraient des diminutions et 3 % n'auraient aucun changement dans leur taux d'intérêt.
- Parmi ceux qui doivent renouveler dans les 12 prochains mois 50 % auraient augmenté leurs taux d'intérêt, 47 % auraient des diminutions et 3 % n'auraient aucun changement.
- Pour ceux qui prévoient de renouveler avant terme, 54 % auraient des taux supérieurs, 44 % des réductions et 2 % aucun changement.

Effet des derniers changements de taux

Environ un quart des débiteurs déclarent que la hausse récente des taux d'intérêt a affecté leur niveau de vie. D'autre part, presque 20 % disent que les changements récents dans les taux ont amélioré leur niveau de vie – bien que les taux aient augmenté récemment, ils sont plus bas qu'ils étaient il y a quelques années, et beaucoup d'emprunteurs économisent quand ils renouvellent. L'effet global des variations récentes des taux est toutefois négatif.

Les effets négatifs sont plus grands pour les titulaires de prêts hypothécaires à taux variable, alors que ces mêmes effets sont mitigés pour ceux avec des taux fixes ou combinés.

Comment les consommateurs entrevoient l'avenir des taux

La plupart des débiteurs (66 %) s'attendent à ce que les taux hypothécaires augmentent dans un proche avenir. Très peu (3 %) croient que les taux diminueront. Environ un quart (26 %) s'attend à ce que les taux restent les mêmes. À peine 6 % n'ont aucune opinion sur cette question.

Effet de la hausse sur le magasinage des taux

Environ un tiers des débiteurs qu'ils chercheraient un plus grand nombre de propositions de prêts si les taux hypothécaires devaient augmenter.

Renouvellements prévus

Environ 15 % des prêts hypothécaires seront à renouveler dans l'année à venir. Cette proportion semble stable. C'est la même que dans le rapport ICCPH de l'automne 2005, où l'on avait constaté que 15 % des prêts hypothécaires avaient été renouvelés à la date prévue, dans l'année précédente.

Une autre tranche de 15 % des débiteurs songe à renouveler avant la date prévue. Le renouvellement avant terme est plus commun chez les gens dont la date de renouvellement approche et qui décident de renouveler quelques mois tôt. Parmi ceux dont la date de renouvellement est distante d'un an et plus, un dixième croient qu'ils renouvelleront avant terme.

Prévision du terme au prochain renouvellement

En général, d'un dixième des consommateurs s'attendent choisir un terme de moins d'un an. Les longs termes (5 ans et plus) ne sont plus populaires, puisque seulement 11 % des emprunteurs s'attendent à choisir cette option. La plupart des termes moyens de deux à cinq ans.

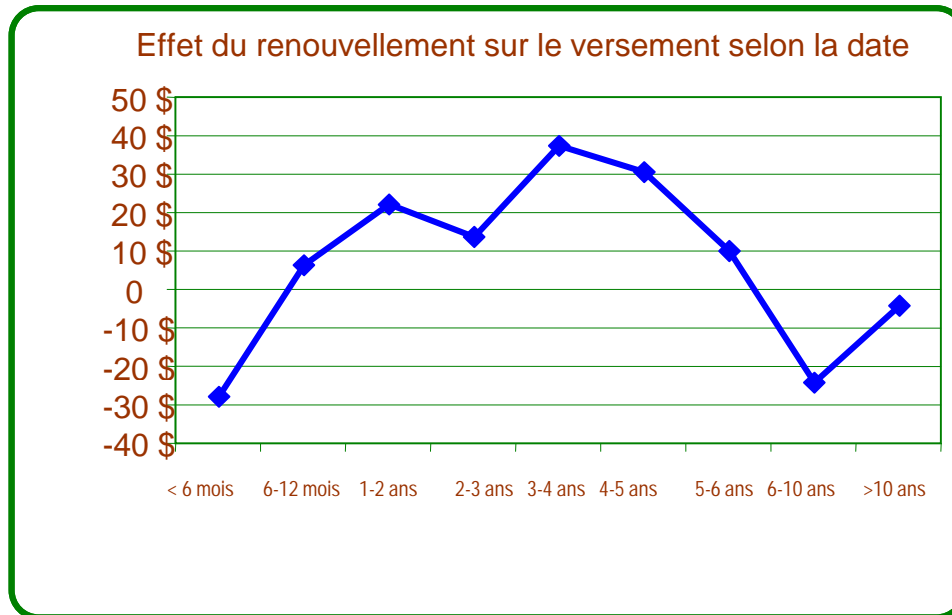
Les gens qui renouvelleront pendant les deux prochaines années sont beaucoup plus enclins à choisir une durée plus courte pour leur prochain prêt hypothécaire, et 9 % choisiraient un terme de moins de 6 mois tandis que le 12 % choisiraient un terme de 6 à 12 mois. Les prêts hypothécaires à long terme sont encore moins populaires parmi ce groupe, puisque seulement 6 % choisiraient un prêt hypothécaire avec un terme de 5 ans ou plus.

Augmentation éventuelle des versements

Avec les taux courants, on prévoit que les renouvellements feront légèrement augmenter les versements mensuels d'intérêts, à raison de 21,50 \$ en moyenne, dès que tous les renouvellements de prêt hypothécaire se seront produits. Pour les 4,6 millions de propriétaires d'habitation du Canada, l'augmentation globale serait de 1,17 milliard par an une fois que tous auraient renouvelé leurs prêts.

Les effets varient au fil du temps :

- Pour ceux qui vont renouveler d'ici six mois, l'effet moyen est une réduction de 28 \$ par mois. C'est parce que le taux d'intérêt moyen après le renouvellement sera plus bas qu'avant le renouvellement.
- Pour ceux qui renouvelleront d'ici 6 à 12 mois, les versements devraient augmenter légèrement — en moyenne de 6 \$.
- C'est ceux qui renouvelleront d'ici 1 à 6 ans qui devraient voir la plus forte augmentation des versements mensuels.
- Quant aux rares débiteurs qui ont encore six ans et plus avant de renouveler, leur versement mensuel devrait diminuer après le renouvellement.



Effets éventuels d'une augmentation des taux sur les consommateurs

Les consommateurs varient dans leur capacité d'absorber la hausse des taux. L'enquête a demandé aux débiteurs d'identifier les seuils au-delà desquels une augmentation du versement aurait un effet important sur leur niveau de vie. Les réponses montrent que même une augmentation assez légère a des effets importants : une augmentation de 50 \$ du coût mensuel aurait un impact significatif pour 10 % des débiteurs et 11 % de plus seraient affectés par une augmentation de 50 à 100 \$.

En combinant ces réponses avec les changements dans les coûts mensuels qui sont estimés ici, on voit qu'environ 9 % des emprunteurs hypothécaires font face à des hausses de coût égales ou supérieures à leur seuil « d'impact significatif » sur le niveau de vie. Quarante-vingt-onze pour cent ne verraient aucune augmentation dans le coût mensuel, ou une augmentation qui est au-dessous de leur seuil.

Effets éventuels d'une autre augmentation des taux

Si les taux hypothécaires augmentaient d'un demi pour cent, les coûts d'emprunt totaux augmenteraient de 3,9 milliards par an, contre l'augmentation de 1,17 milliard qui est attendue aux taux courants une fois que tous les débiteurs auraient renouvelé leurs prêts hypothécaires. Pour 18 % des débiteurs, les hausses de coût dépasseraient leur seuil « d'impact significatif ».

Une augmentation d'un point des taux courants ferait passer cette augmentation à 6,7 milliards. Près du tiers (29 %) des débiteurs traverseraient leurs seuils « d'impact significatif », mais pas la majorité (71 %).

L'ICCPH

L'ICCPH est le porte-parole national du crédit hypothécaire au Canada. Son effectif de plus de 8000 membres vient de toutes les provinces et de tous les créneaux du secteur hypothécaire. C'est cette diversité qui permet à l'ICCPH de rallier tous les grands joueurs à sa promotion du professionnalisme.

Depuis sa fondation, en 1994, l'ICCPH joue un rôle de leader dans le monde du crédit hypothécaire au Canada, et il a établi des normes de pratique pour tout le secteur.

L'autre rôle essentiel de l'ICCPH est de défendre les intérêts des consommateurs. Il cherche constamment à éduquer et informer le public à propos du crédit hypothécaire. Grâce à son vaste répertoire de membres, l'ICCPH aide les consommateurs à trouver les professionnels les plus respectés et les plus honnêtes d'un bout à l'autre du pays.

L'auteur

Will Dunning est un économiste (BA, MA) qui se spécialise dans l'analyse et la prévision du marché de l'habitation depuis 24 ans. En plus d'être l'économiste en chef de l'ICCPH, il dirige une société d'experts-conseils en économétrie, appelée Will Dunning Inc.

Pollara

Pollara est la plus grande maison de sondage appartenant à des Canadiens. Elle propose une gamme complète de services de recherche aux grandes firmes mondiales, nationales et locales de même qu'aux organismes publics et sans but lucratif. Pollara est spécialement reconnue pour ses services financiers. Elle prépare des études et donne des conseils sur l'offre et la satisfaction de la clientèle, le développement de produits, la mesure de l'efficacité publicitaire, l'image de marque, les modèles prix-demande, les affaires publiques et les politiques.

Situation

Cette section examine les caractéristiques actuelles des prêts résidentiels au Canada, en utilisant les données d'une enquête auprès des consommateurs menée en février 2006. Elle utilise les données sur l'âge des débiteurs, puis :

- Le montant (solde débiteur sur le principal) des prêts hypothécaires.
- Les types de prêts hypothécaires choisis par les consommateurs.
- Les taux d'intérêt réels sur les prêts hypothécaires déjà contractés.
- La part des prêts hypothécaires qui ont été renouvelés récemment et les choix qui ont été faits à ce moment.
- Le fait de l'augmentation récente des taux hypothécaires sur la situation financière des consommateurs.

Âge des détenteurs de prêts hypothécaires

La plupart des débiteurs (plus de 80 % du total) sont dans les groupes d'âge de 25 à 54 ans ; à peine 3 % sont âgés de 18 à 24 ans, ou encore de 65 ans et plus ; enfin, 12 % ont de 55 à 64 ans.

<i>Groupe d'âge</i>	<i>% de l'ensemble</i>	<i>Solde moyen</i>
18-24	3%	108 404 \$
25-34	21%	138 983 \$
35-44	35%	123 239 \$
45-54	25%	95 384 \$
55-64	12%	111 355 \$
65 +	3%	81 750 \$
Total	100%	116 821 \$

Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.

Solde du principal

L'enquête a constaté qu'en moyenne le principal restant est d'environ 116 800 \$, comme le montre le tableau ci-dessus. Quand on examine les groupes d'âge, on voit que le solde du principal est le plus élevé parmi les 25-34 et les 35-44 ans.

Types de prêts hypothécaires

Les prêts hypothécaires ont été groupés en trois types :

- Taux fixe (où le taux est fixé pour le terme entier du prêt hypothécaire).
- Taux variable (où le taux est réglé périodiquement d'après un « taux de référence »).
- Taux combinés (où une partie de l'emprunt est à taux fixe et l'autre à taux variable).

Comme l'indique le tableau suivant, les prêts à taux fixe sont les plus communs. Ils occupent plus du tiers du marché actuel. Les prêts à taux variable forment une minorité substantielle, à 21 % (22 % si on exclut les répondants qui « ne savent pas » ou « refusent de répondre »). Les prêts à taux combiné sont relativement nouveaux. Ils forment le dixième du marché.

Type de prêt	% de l'ensemble	% en excluant ceux qui ne savent pas ou refusent de répondre
Taux fixe	65%	67%
Taux variable	21%	22%
Combiné	10%	11%
Ne savent pas ou refusent de répondre	4%	
Total	100%	100%

Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.

Le Tableau suivant examine des types de prêt par groupe d'âge. Il montre que les jeunes sont plus enclins à choisir les taux combinés. La moitié la plus jeune (jusqu'à 44 ans) est moins portée à choisir un taux fixe que la seconde moitié (45 ans et plus). C'est chez les aînés (65 ans et plus) qu'on voit le plus de taux variables. On a montré plus tôt qu'il y a relativement peu de débiteurs dans ce groupe d'âge. Le nombre de Canadiens de 65 ans et plus qui ont des prêts hypothécaires à taux variable est donc limité.

Groupe d'âge	Taux fixe	Taux variable	Combiné	Ne savent pas ou refusent de répondre	Total
18-24	59%	10%	23%	9%	100%
25-34	62%	24%	11%	3%	100%
35-44	63%	21%	12%	3%	100%
45-54	70%	17%	7%	6%	100%
55-64	70%	22%	8%	0%	100%
65 et +	50%	39%	5%	5%	100%
Total	65%	21%	10%	4%	100%

Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.

Comme le montre le tableau suivant, les deux tiers des prêts hypothécaires ont des taux fixes dans l'ensemble des régions, sauf en Alberta l'on voit un plus grand nombre de taux variables et de taux combinés.

<i>Région</i>	<i>Taux fixe</i>	<i>Taux variable</i>	<i>Combiné</i>	<i>Ne savent pas ou refusent de répondre</i>	<i>Total</i>
Atlantique	64%	20%	14%	1%	100%
Québec	68%	17%	11%	4%	100%
Ontario	66%	24%	8%	2%	100%
Manitoba et Saskatchewan	69%	15%	14%	1%	100%
Alberta	52%	26%	14%	8%	100%
Colombie-Britannique	65%	22%	7%	6%	100%
Total	65%	21%	10%	4%	100%

Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.

Taux hypothécaires

Le taux hypothécaire moyen, en février 2006, était au-dessous de 5 %, avec une moyenne de 4,86 %.

- Comme le montre le tableau suivant, les taux variables sont plus bas : avec une moyenne de 4,4 %, ils ne sont pas très différents des 4,5 % qui pourraient avoir été négociés au moment de l'enquête (ni même avec le taux typique actuel de 4,75 %). Ce n'est pas surprenant, puisque les taux sont réglés d'après le marché.
- Pour les prêts hypothécaires à taux fixe et combinés, les taux courants payés par les débiteurs sont en moyenne de 5,0 %. C'est conforme aux taux qui pourraient être négociés aujourd'hui : comme on l'a fait remarquer dans l'introduction, les taux négociés typiques sont à présent de 4,9 à 4,95 % pour termes d'un an et de 5,1 % pour les termes de cinq ans. C'est une coïncidence si les taux réels sur les prêts hypothécaires existants, qui ont été négociés dans le passé, sont à peu près les mêmes que si on les avait négociés aujourd'hui. Comme on le voit ci-dessous, cela a des implications importantes pour les renouvellements à venir.

<i>Type de prêt</i>	<i>Taux moyen</i>
Taux fixe	5,0%
Taux variable	4,4%
Combiné	5,0%
Ensemble	4,9%

Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.

Le tableau suivant montre la distribution des taux réels déclarés par les débiteurs canadiens. Fait surprenant : un débiteur sur cinq (21 %) ne se souvient pas de son taux hypothécaire.

La colonne de droite exclut donc du calcul les répondants qui ne connaissaient pas leur taux. Elle montre qu'environ un prêt hypothécaire sur 10 (11 %) a un taux inférieur à 4 % (en incluant 3 % qui ont des taux au-dessous de 3,0 %, 2 % qui ont des taux de 3,0 % à 3,49 % et 6 % qui ont des taux de 3,5 % à 3,99 %).

La plupart des prêts hypothécaires (69 %) ont des taux de 4 à 5,49 %. 20 % des prêts hypothécaires ont des taux de 5,5 % et plus.

Tableau 6		
Taux des prêts hypothécaires actuels		
<i>Taux hypothécaire</i>	<i>% du Total</i>	<i>En excluant ceux qui ne savent pas ou refusent de répondre</i>
Moins de 3,00 %	2%	3%
3,00% — 3,49%	2%	2%
3,50% — 3,99%	5%	6%
4,00% — 4,49%	15%	19%
4,50% — 4,99%	23%	29%
5,00% — 5,49%	16%	21%
5,50% — 5,99%	5%	6%
6,00% — 6,49%	5%	6%
6,50% — 6,99%	2%	3%
7,00% plus élevé	3%	4%
Ne savent pas	21%	
Refusent de répondre	2%	
Total	100%	100%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.		

Renouvellements récents

Au cours des six derniers mois, près d'un cinquième des débiteurs (18 %) ont renouvelé leurs prêts hypothécaires. Cela inclut 10 % qui ont renouvelé à la date prévue (à la fin du terme de leur prêt hypothécaire) et 7 % ont renouvelé avant.

Ont renouvelé	Ont renouvelé à la date prévue	10%
	Ont renouvelé en avance	7%
	Ne savent pas ou refusent de répondre	< 1%
N'ont pas renouvelé		82%
Ne savent pas ou refusent de répondre		< 1%
Total		100%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.		

En regardant seulement les débiteurs qui ont renouvelé au cours des six derniers mois, on voit que 42 % ont renouvelé en avance et que 58 % ont renouvelé à la date prévue. Dans une étude antérieure de l'ICCPH sur « L'état du marché hypothécaire résidentiel au Canada » (octobre 2005), on trouvait la même observation : parmi les gens qui avaient renouvelé dans l'année précédente, 42 % avaient renouvelé en avance et 58 % avaient renouvelé à la date prévue. Ainsi, il semble que les augmentations récentes dans les taux hypothécaires n'ont pas causé plus de renouvellements avant terme.

Du point de vue des types de prêt hypothécaire — à taux fixe, variable et combiné — on observe un certain mouvement. Le tableau suivant montre que, parmi les débiteurs qui ont renouvelé pendant la dernière année, on voit un certain délaissement des taux fixes (qui passent de 71 % avant le renouvellement à 65 % après). La plus grande augmentation était dans la catégorie des taux variables (de 19 % avant le renouvellement à 24 % après le renouvellement). Les taux combinés, qui sont encore relativement nouveaux, gagnent en popularité. Parmi ceux qui renouvellent, à peine 5 % avaient des taux combinés avant le renouvellement, mais la proportion passe à 8 % après.

Type	Avant le renouvellement	Après
Fixe	71%	65%
Variable	19%	24%
Combiné	5%	8%
Ne savent pas ou refusent de répondre	0%	3%
Total	100%	100%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.		

Le tableau ci-dessus montre l'ensemble des changements. Toutefois, lorsque l'on examine de plus près les cas individuels, on observe qu'il y a eu encore plus de changements de catégorie. Le tableau suivant montre que :

- Parmi les débiteurs qui avaient un prêt hypothécaire à taux fixe avant leur renouvellement, environ les trois quarts (74 %) ont continué à utiliser un prêt hypothécaire à taux fixe après le renouvellement. Environ un cinquième (19 %) de ceux qui avaient des prêts hypothécaires à taux fixe sont passés à des taux variables et 6 % ont opté pour les taux combinés.
- Parmi ceux qui avaient un taux variable, seulement un tiers (34 %) ont voulu garder ce genre de taux. La plupart ont changé de type. Cela inclut 56 % qui sont passés à des taux fixes, et 2 % qui ont opté pour les taux combinés.
- Parmi ceux qui avaient déjà un taux combiné, la plupart (62 %) ont conservé ce type, et le tiers ont changé. Parmi ce nombre, 20 % ont choisi des taux fixes, et 18 % des taux variables.

Avant	Après				
	Fixe	Variable	Combiné	Ne savent pas ou refusent de répondre	Total
Fixe	74%	19%	6%	1%	100%
Variable	56%	34%	2%	8%	100%
Combiné	20%	18%	62%	0%	100%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.					

Effet des derniers changements de taux

Dans l'enquête, on a demandé au débiteur dans quelle mesure les changements récents des taux hypothécaires avaient eu un impact sur leur niveau de vie global. Les gens répondaient sur une échelle de dix points dans laquelle 1 indiquait un impact très négatif et 10 un impact très positif. Dans tableau suivant, les réponses sont groupées de la manière suivante :

- « Très négatif » (1 ou 2),
- « Assez négatif » (3 ou 4),
- « Neutre » (5 ou 6),
- « Assez positif » (7 ou 8),
- « Très positif » (9 ou 10).

Un peu plus du quart (27 %) des débiteurs trouvent l'impact assez ou très négatif. D'autre part, 17 % ont trouvé l'impact positif (assez ou très positif). Ce ne sont donc pas tous les consommateurs qui ont eu des effets négatifs :

- Certains emprunteurs qui ont renouvelé récemment ont vu leur taux baisser, parce que le taux à cinq ans est encore plus faible qu'il y a quelques années malgré les hausses récentes.
- Certains qui avaient auparavant des prêts hypothécaires à taux fixe de longue durée peuvent avoir raccourci leurs termes ou opter pour les prêts hypothécaires à taux variable, ce qui entraîne la réduction des coûts.

La dernière ligne du tableau montre que le « point d'équilibre » (les réponses affirmatives moins les réponses négatives) est à -10 % : bref, les emprunteurs prouvent l'impact négatif dans l'ensemble.

Tableau 10	
Opinion des emprunteurs sur l'effet des hausses récentes sur leur niveau de vie	
<i>Impact</i>	<i>% du total</i>
Très négatif	15%
Assez négatif	12%
Neutre	42%
Assez positif	13%
Très positif	5%
Ne savent pas ou refusent de répondre	13%
Total	100%
Point d'équilibre	-10%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.	

Le tableau suivant donne encore plus de détails. Il est raisonnable de s'attendre à ce que l'impact de la hausse des taux soit plus négatif pour les emprunteurs avec des taux variables que pour les autres. Pour l'évaluer, le tableau suivant regarde le pignon moyen par type de prêt hypothécaire, en séparant les emprunteurs qui ont renouvelé et ceux qui ne l'ont pas encore fait. Certains résultats peuvent surprendre.

- On ne s'étonnera pas de voir que, parmi ceux qui n'ont pas renouvelé, l'opinion moyenne est généralement plus négative que pour ceux avec des taux variables (-22 %, plus du double de ceux qui ont des taux fixes et combinés).
- Parmi ceux qui ont renouvelé et qui ont un prêt hypothécaire à taux fixe, on voit que l'opinion moyenne est négative.
- Le résultat le plus surprenant apparaît parmi ceux qui ont renouvelé et qui ont un taux variable ou combiné. Dans leur cas, l'opinion moyenne est pratiquement à « zéro ». Cela peut indiquer qu'au cours des négociations de leur nouveau prêt hypothécaire, beaucoup de ces emprunteurs ont réalisé quelques économies. Par exemple, ils pourraient s'être débarrassés d'un taux fixe plus élevé.
- C'est aussi surprenant de voir que, parmi les emprunteurs qui avaient des taux fixes, ceux qui n'ont pas renouvelé ont essentiellement la même opinion moyenne que ceux qui l'ont fait. À titre d'explication, on peut penser que, parmi ceux qui n'ont pas encore renouvelé, beaucoup peuvent prévoir qu'ils subiront un impact négatif au moment de leur renouvellement.

<i>Type</i>	<i>N'ont pas renouvelé</i>	<i>Ont renouvelé</i>
Taux fixe	-8%	-9%
Taux variable	-22%	-1%
Combiné	-9%	1%
Ne savent pas ou refusent de répondre	-6%	10%
Total	-11%	-6%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.		

L'avenir

Cette section fournit des résultats d'enquête sur les activités de crédit hypothécaire futures et considère les effets possibles des augmentations récentes sur les consommateurs. Parmi les thèmes couverts :

- Comment les consommateurs entrevoient-ils l'avenir des taux ?
- Les taux plus élevés affecteront-ils leur magasinage ?
- Combien de renouvellements de prêt hypothécaire se produiront à l'avenir ?
- Combien de consommateurs s'attendent à renouveler leurs prêts hypothécaires avant la date prévue ?
- Quels choix prévoient-ils faire ?

Comment les consommateurs entrevoient l'avenir des taux

Les deux tiers des débiteurs (66 %) s'attendent à ce que les taux hypothécaires augmentent un proche avenir, tandis qu'une infime minorité (3 %) croit que les taux diminueront. Environ un quart (26 %) s'attend à ce que les taux restent les mêmes.

<i>Réponse</i>	<i>% des répondants</i>
Augmentation	66%
Diminution	3%
Aucun changement	26%
Ne savent pas	6%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.	

Effet de la hausse sur le magasinage des taux

On a demandé aux emprunteurs hypothécaires s'ils avaient l'intention de demander un plus grand nombre de propositions ou non lorsqu'ils contracteront leur prochain emprunt hypothécaire. Un peu plus de la moitié ont dit qu'ils chercheraient le même nombre de propositions. Une minorité importante (35 %) croit qu'elle en cherchera un plus grand nombre.

Tableau 13	
Comment les consommateurs entendent l'avenir des taux dans un proche avenir	
<i>Réponse</i>	<i>% des répondants</i>
Environ le même nombre de propositions	54%
Plus de propositions	35%
Moins	3%
Ne savent pas ou refusent de répondre	8%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.	

Renouvellements prévus

On a demandé des débiteurs à quel moment leurs prêts hypothécaires devaient être renouvelés. Le tableau ci-dessous résume les réponses en pourcentage pour chaque période. La première colonne montre les pourcentages en incluant ceux qui « ne savent pas » ou « refusent de répondre ». La deuxième colonne montre les pourcentages en excluant ces répondants. On voit que :

- Neuf pour cent des prêts hypothécaires seront à renouveler d'ici six mois. C'est très semblable aux 10 % des six derniers mois.
- Six pour cent des prêts seront à renouveler d'ici six à douze mois. En combinant les réponses, on voit que 15 % des prêts hypothécaires devront être renouvelés d'ici un an. Dans l'étude de l'automne 2005, on a vu que le même pourcentage de prêt (15 %) avait dû être renouvelé dans l'année précédente.
- Cette combinaison nous montre que le pourcentage de prêts qui ont des renouvellements prévus dans la prochaine année est très similaire à ce que l'on a déjà vécu.
- Quatorze pour cent de plus devront être renouvelés d'ici un ou deux ans. En tout, 29 % des prêts hypothécaires seront à renouveler dans les deux prochaines années.
- 70 % des prêts hypothécaires ne seront pas à renouveler avant deux ans.
- À peine 6 % ne sont pas à renouveler avant cinq ans.
- Un pour cent ne seront jamais à renouveler.

Tableau 14		
Délai restant jusqu'au prochain renouvellement		
<i>Délai jusqu'au renouvellement</i>	<i>% du Total</i>	<i>% en excluant ceux qui ne savent pas ou refusent de répondre</i>
Moins de 6 mois	8%	9%
6 à 12 mois	6%	6%
Entre 1 et moins de 2 ans	13%	14%
Entre 2 et moins de 3 ans	17%	18%
Entre 3 et moins de 4 ans	20%	21%
Entre 4 et moins de 5 ans	23%	24%
Entre 5 et moins de 6 ans	1%	1%
Entre 6 et moins de 10 ans	3%	4%
Plus de 10 ans	1%	1%
Ne renouvelleront pas	1%	1%
Ne savent pas ou refusent de répondre	6%	
Total	100%	100%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.		

Prévision des renouvellements avant terme

La plupart des débiteurs (73 %) jugent qu'ils attendront jusqu'à la date de renouvellement prévue. Une autre tranche importante (15 %) des débiteurs songe à renouveler avant la date prévue.

Tableau 15	
Croyez-vous que vous renouvelerez votre prêt hypothécaire en avance ?	
<i>Réponse</i>	<i>Pour cent</i>
Non	73%
Oui	15%
Ne savent pas	12%
Total	100%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.	

Comme on le voit dans le tableau suivant, parmi les débiteurs dont le renouvellement prévu est dans un proche avenir, un fort pourcentage s'attend à renouveler en avance : parmi ceux dont le renouvellement prévu est au cours des six mois suivants, presque la moitié s'attend à renouveler plus tôt que prévu ; pour ceux dont le renouvellement est échu entre 6 et 12 mois, presque un tiers s'attend à renouveler avant terme. Pour ceux dont les renouvellements sont plus lointains, d'un dixième s'attendent à renouveler tôt. C'est logique : les gens dont les prêts hypothécaires seront renouvelés dans un proche avenir veulent essayer de profiter des taux courants ; les autres sont prêts à attendre, puisqu'ils sont incertains de ce que l'avenir des taux leur réserve.

Tableau 16				
Croyez-vous que vous renouvelerez votre prêt hypothécaire en avance ? selon le délai restant jusqu'au renouvellement prévu				
<i>Délai restant</i>	<i>Non</i>	<i>Oui</i>	<i>Ne savent pas</i>	<i>Total</i>
Moins de 6 mois	43%	45%	12%	100%
6 à 12 mois	61%	29%	10%	100%
Entre 1 et moins de 2 ans	81%	10%	10%	100%
Entre 2 et moins de 3 ans	75%	9%	15%	100%
Entre 3 et moins de 4 ans	76%	12%	12%	100%
Entre 4 et moins de 5 ans	81%	11%	8%	100%
5 ans et plus	76%	9%	15%	100%
Ne savent pas ou refusent de répondre	68%	13%	19%	100%
Total	73%	15%	12%	100%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.				

Prévision des choix de renouvellement

On a demandé aux emprunteurs quel serait leur prochain choix de terme et de taux hypothécaires.

En général, d'un dixième des consommateurs s'attendent choisir un terme de moins d'un an. Cela inclut 4 % qui s'attendent à choisir un terme de moins de 6 mois et 6 % qui s'attendent à choisir un terme de 6 à 12 mois. Huit pour cent de plus choisiraient un terme de 1 an à moins de 2 ans. Les longs termes (5 ans et plus) ne sont pas plus populaires, puisque seulement 11 % s'attendent choisir un terme de 5 ans ou plus long (incluant les 4 % qui ont choisi un terme de 5 à moins de 6 ans ; 5 % choisissant un terme de 6 à moins de 10 ans ; et 3 % qui ont choisi 10 ans et plus). La plupart des consommateurs préfèrent des termes moyens de deux à cinq ans.

Un examen détaillé donne une autre image. Les gens qui renouvelleront pendant les deux prochaines années sont beaucoup plus enclins à choisir une durée plus courte pour leur prochain prêt hypothécaire, et 9 % choisiraient un terme de moins de 6 mois tandis que le 12 % choisiraient un terme de 6 à 12 mois. Les prêts hypothécaires à long terme sont encore moins populaires parmi ce groupe, puisque seulement 6 % choisiraient un prêt hypothécaire avec un terme de 5 ans ou plus.

Un fort pourcentage d'emprunteurs hypothécaires hésite sur le choix du terme, puisque 21 % ont répondu qu'ils ne savaient pas quel terme ils choisiraient et que 1 % ont refusé de répondre. Il est intéressant de noter que, plus le renouvellement est proche, plus on a une opinion établie.

Tableau 17				
Prévision du terme au prochain renouvellement				
<i>Choix de terme prévu</i>	<i>Délai restant jusqu'au prochain renouvellement</i>			
	<i>Moins de 2 ans</i>	<i>Entre 2 et moins de 4 ans</i>	<i>4 ans et plus</i>	<i>Total</i>
Moins de 6 mois	9%	3%	1%	4%
6 à 12 mois	12%	4%	4%	6%
Entre 1 et moins de 2 ans	17%	5%	3%	8%
Entre 2 et moins de 3 ans	8%	10%	4%	7%
Entre 3 et moins de 4 ans	8%	7%	6%	7%
Entre 4 et moins de 5 ans	19%	40%	46%	35%
Entre 5 et moins de 6 ans	4%	3%	4%	4%
Entre 6 et moins de 10 ans	1%	5%	8%	5%
Plus de 10 ans	1%	1%	6%	3%
Ne savent pas ou refusent de répondre	21%	22%	18%	22%
Total	100%	100%	100%	100%

Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.

Le graphique suivant résume les réponses sur les types de prêts hypothécaires que les consommateurs s'attendent à choisir au prochain renouvellement.

- Dans la première colonne, on voit les choix prévus, en incluant des réponses de ceux qui « ne savent pas » et qui ont « refusé ».
- La deuxième colonne montre les pourcentages une fois que l'on a exclu ceux qui « ne savent pas » et qui ont « refusé ». On voit que plus de la moitié des emprunteurs choisiraient des taux fixes au prochain renouvellement.
- La dernière colonne montre les parts actuelles : la part future de 56 % pour les taux fixes nettement plus faible que la part actuelle de 67 %. Les prêts hypothécaires à taux variable maintiendront essentiellement leur part, à environ 20 %. D'après les attentes actuelles des consommateurs, la part des taux combinés pourrait plus que doubler, atteignant environ un quart.

Type	Choix prévu		% des prêts actuels
	% des réponses	% en excluant ceux qui ne savent pas ou refusent de répondre	
Fixe	42%	56%	67%
Variable	14%	19%	22%
Combiné	18%	24%	11%
Ne savent pas	24%		
Refusent de répondre	1%		
Total	100%	100%	100%

Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.

Taux des prêts hypothécaires actuels

Il a été montré plus tôt que le taux hypothécaire moyen est actuellement de 4,9 %. Voyons cela de plus près :

- Le taux moyen des prêts qui seront à renouveler d'ici six mois est de 5,3 %. C'est plus que les taux qui sont actuellement disponibles : dans le cas des prêts à taux fixe, le taux courant, après escompte, va de 4,95 % à 5,1 % ; dans le cas des prêts à taux variable, il est typiquement de 4,75 %. Donc, beaucoup de débiteurs avec des renouvellements en instance économiseront après le prochain renouvellement (si on suppose que les taux resteront à peu près les mêmes qu'aujourd'hui).
- Pour ceux dont le renouvellement doit se faire d'ici 6 à 12 mois, le taux actuel est à peu près le même que ce qu'ils peuvent s'attendre à négocier. Donc, ce groupe verra le peu de variation dans ses paiements (pourtant, dans le groupe il y aura des variations — certains verront leur paiement augmenter, et d'autres le verront baisser).
- Ont pu dire la même chose de ceux dont les prêts hypothécaires seront à renouveler dans l'année suivante : si les taux se maintiennent, ces emprunteurs verront très peu de changement dans leur versement.

Tableau 19	
Taux hypothécaire moyen selon le genre de taux	
<i>Délai jusqu'au renouvellement</i>	<i>Taux moyen</i>
Moins de 6 mois	5,3%
6 à 12 mois	4,9%
Entre 1 et moins de 2 ans	4,9%
Entre 2 et moins de 3 ans	4,7%
Entre 3 et moins de 4 ans	4,8%
Entre 4 et moins de 5 ans	4,8%
Entre 5 et moins de 6 ans	4,7%
Entre 6 et moins de 10 ans	5,4%
Plus de 10 ans	4,6%
Ne renouvelleront pas	4,4%
Ne savent pas ou refusent de répondre	4,9%
Total	4,9%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.	

Un autre tableau compare les taux courants pour ceux qui s'attendent à renouveler leur prêt hypothécaire en avance et ceux qui attendront la date prévue. Pour ceux qui pense renouveler le plus tôt, le taux courant moyen (4,9 %) est pratiquement le même que pour ceux qui attendront ou qui ne savent (tous deux à 4,8 %).

Tableau 20	
Taux hypothécaire moyen selon le choix de renouvellement anticipé ou non	
<i>Attente</i>	<i>Taux moyen</i>
Renouvellement avant terme	4,9%
Renouvellement à terme	4,8%
Ne savent pas	4,8%
Total	4,9%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.	

Il a été noté plus tôt qu'un débiteur sur cinq ne se souvient pas de son taux hypothécaire. Cela persiste à travers les différentes catégories ci-dessus :

- On pourrait croire que ceux dont le renouvellement approche connaîtraient mieux leur taux. Ce n'est pourtant pas le cas.
- Pour chacun des trois types de taux (fixe, variable et combiné) le pourcentage d'emprunteurs « amnésiques » est pratiquement le même.
- Parmi ceux qui s'attendent à renouveler avant terme, on en voit autant qui ne connaissent pas leur taux actuel que parmi les autres.

Effet des variations de taux d'intérêt

Les réponses des consommateurs ont servi à prédire la variation future des coûts d'emprunt hypothécaire. La méthode d'analyse est décrite dans l'Annexe.

Variations attendues dans les taux hypothécaires après le renouvellement

Le tableau suivant résume les variations prévues dans les taux hypothécaires après renouvellement. Environ 60 % des emprunteurs se retrouveront avec un taux plus élevé. Un peu plus du tiers verront le taux baisser et très peu auront le même taux.

Tableau 21				
Variations attendues dans les taux hypothécaires après le renouvellement				
	<i>Le taux après le renouvellement sera...</i>			<i>Total</i>
	<i>Plus élevé</i>	<i>Plus bas</i>	<i>Le même</i>	
% des débiteurs	62%	35%	3%	100%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.				

Le tableau suivant montre l'augmentation et la diminution en fonction des dates de renouvellement prévues. Ceux avec les premiers renouvellements (d'ici 12 mois) ont un peu moins de chances de voir leur taux augmenter, ce qui devrait arriver pour 50 % d'entre eux, comparativement à la moyenne de 62 %. Ces parmi ceux dont le renouvellement est plus lointain que l'on prévoit les hausses les plus fortes.

Tableau 22				
Variations attendues dans les taux hypothécaires après le renouvellement selon la date de renouvellement prévue				
<i>Temps jusqu'au Renouvellement</i>	<i>Le taux après le renouvellement sera...</i>			<i>Total</i>
	<i>Plus élevé</i>	<i>Plus bas</i>	<i>Le même</i>	
D'ici 12 mois	50%	47%	4%	100%
D'ici 1 à moins de 2 ans	56%	41%	3%	100%
D'ici 2 à moins de 4 ans	60%	36%	4%	100%
D'ici 4 ans et plus	70%	28%	2%	100%
Ensemble des débiteurs	62%	35%	3%	100%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.				

Un autre tableau compare ceux qui prévoient de renouveler bientôt avec les autres. Comme on peut le voir, les débiteurs qui s'attendent à renouveler bientôt verront moins probablement une augmentation dans leurs versements mensuels d'intérêts (54 %) comparés à ceux qui pensent renouveler à terme (63 %) et ceux qui ne savent pas (66 %).

Tableau 23				
Variations attendues dans les taux hypothécaires après le renouvellement selon le choix de renouveler avant terme ou non				
<i>Prévision de renouvellement avant terme</i>	<i>Le taux après le renouvellement sera...</i>			<i>Total</i>
	<i>Plus élevé</i>	<i>Plus bas</i>	<i>Le même</i>	
Renouvellement avant terme	54%	44%	2%	100%
Renouvellement à terme	63%	33%	3%	100%
Ne savent pas	66%	33%	1%	100%
Ensemble	62%	35%	3%	100%
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.				

Effet sur les coûts d'emprunt mensuels

L'impact sur les versements mensuels d'intérêts a été calculé pour chacun des débiteurs d'après les variations prévues dans les taux hypothécaires au renouvellement. Le tableau suivant résume les résultats.

L'augmentation moyenne au prochain renouvellement sera de 22 \$ par mois.

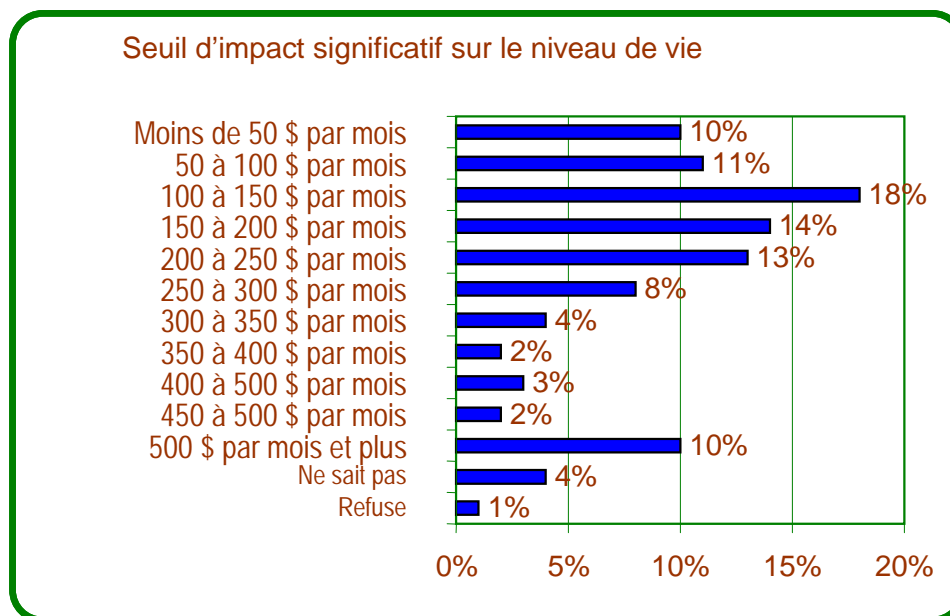
Les impacts varient, selon les dates de renouvellement. Pour les premiers renouvellements (dans les six mois suivants), les versements mensuels d'intérêts sont réduits par une moyenne de 28 \$. Pour ceux avec des dates de renouvellement prévues dans les 6 à 12 mois prochains, les augmentations moyennes sont de 6 \$ par mois. En général, plus loin on regarde, plus l'impact est grand. Par contre, le coût mensuel moyen devrait baisser pour ceux qui doivent renouveler dans six ans et plus.

Tableau 24	
Variations moyennes estimatives du versement mensuel après le renouvellement	
<i>Délai jusqu'au renouvellement</i>	<i>Variation moyenne</i>
Moins de 6 mois	-28 \$
6 à 12 mois	6 \$
1 à moins de 2 ans	22 \$
2 à moins de 3 ans	14 \$
3 à moins de 4 ans	38 \$
4 à moins de 5 ans	31 \$
5 à moins de 6 ans	10 \$
6 à moins de 10 ans	-24 \$
Plus de 10 ans	-4 \$
Ne savent pas	71 \$
Total	22 \$
Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.	

Les taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires de cinq ans ont augmenté d'environ trois quarts de point depuis l'été dernier, et les taux pour les termes plus courts ont augmenté

encore plus. Pour un emprunteur avec un solde moyen (116 800 \$), une augmentation de trois quarts de point coûterait environ 73 \$ par mois en intérêts additionnels. Avec un effet moyen de \$22 par mois, la plupart des emprunteurs ne seront pas affectés à ce point. Comme on l'a expliqué, on s'attend à ce qu'environ 60 % des débiteurs voient les versements augmenter au prochain renouvellement. En moyenne, leur augmentation est de 69 \$ par mois. Pour ceux dont les paiements doivent baisser (plus d'un tiers) la réduction moyenne est environ 67 \$.

L'enquête a demandé aux débiteurs d'identifier les seuils au-delà desquels une augmentation du versement aurait un effet important sur leur niveau de vie. Le graphique suivant résume les réponses. Il montre qu'il y a des effets négatifs à tous les niveaux. Un cinquième des débiteurs serait affecté de façon significative si leur versement mensuel augmentait de 100 \$ par mois et plus de la moitié le serait si le paiement augmentait de 200 \$.



Comparaison des hausses de versement prévues avec les seuils

Cette section combine les estimations de changements dans les versements mensuels d'intérêts avec les seuils d'impact déclarés par les débiteurs. Les résultats sont résumés dans le tableau suivant. Il montre que, pour 9 % des emprunteurs hypothécaires, les augmentations estimatives dans leurs versements mensuels sont au-dessus des seuils d'impact significatif sur leur niveau de vie¹. Pour la grande majorité (91 %), les augmentations dans les versements mensuels d'intérêts sont au-dessous des seuils d'impact qu'ils ont identifiés. Les pourcentages varient légèrement selon le temps qui reste d'ici le prochain renouvellement.

¹ Les seuils sont exprimés en plages plutôt qu'en chiffres absolus. Dans le groupe « moins de 50 \$ par mois » par exemple, le seuil d'impact peut se trouver n'importe où entre 0 et 50 \$. On a pris le chiffre du bas pour calculer combien d'emprunteurs auraient des augmentations supérieures à leur seuil.

<i>Délai jusqu'au renouvellement</i>	<i>Au-dessus du seuil d'impact</i>	<i>Au-dessus du seuil</i>	<i>Total</i>
< 12 mois	7%	93%	100%
1 à moins de 2 ans	8%	92%	100%
2 à moins de 4 ans	10%	90%	100%
4 ans et plus	8%	92%	100%
Total	9%	91%	100%

Source : Enquête de Pollara pour l'ICCPH, février de 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.

Effet cumulatif

L'analyse précédente a développé des estimations qui peuvent être utilisées pour prévoir le changement total dans les versements d'intérêts hypothécaires au Canada après les renouvellements.

On compte entre 8,2 et 8,25 millions de propriétaires de résidences au Canada. Parmi eux, environ 4,6 millions ont des prêts hypothécaires sur leurs maisons.

Le tableau de la page suivante fournit les calculs :

- Il commence en montrant, pour chacune des périodes, le pourcentage de prêts hypothécaires qui seront renouvelés.
- En multipliant ces pourcentages par les 4.6 millions, on estime combien de prêts hypothécaires seront renouvelés pendant chaque période.
- Les effets moyens (augmentations ou diminutions des coûts d'emprunt mensuels, par habitation) ont déjà été calculés.
- L'effet moyen est multiplié par le nombre d'unités d'habitation qui sont impliquées, et cela nous donne l'effet cumulatif (en millions de dollars).
- Dans l'avant-dernière colonne, les totaux sont combinés, ce qui montre l'effet global en millions de dollars par mois.
- Finalement, les chiffres mensuels sont convertis aux montants annuels.

Cette analyse indique qu'à court terme, le montant total des intérêts hypothécaires payés chaque mois va baisser. C'est parce qu'en moyenne, les renouvellements se feront à un taux plus bas. Dans un an, par contre, les taux d'intérêt au renouvellement seront plus hauts qu'avant le renouvellement, de sorte que les intérêts commencent à monter. Au moment où tous les prêts hypothécaires auront été renouvelés (on s'attend à ce que 98,7 % de prêts hypothécaires actuels le soient) le montant total d'intérêts versés chaque année aura monté de 1,17 milliard. Lorsqu'on divise par les 4,54 millions de propriétaires résidentiels qui doivent renouveler, on obtient 258 \$ par ménage annuellement, ou 21,53 \$ par mois².

² Pour simplifier le calcul, on suppose que les emprunteurs renouvelleront leur prêt avec le même solde. Évidemment, la hausse de coût sera moins forte s'ils en profitent pour réduire le principal.

Tableau 26						
Effet cumulatif des renouvellements sur les intérêts versés						
<i>Délai jusqu'au renouvellement</i>	<i>% qui renouvellent</i>	<i>Nbre qui renouvellent</i>	<i>Effet moyen \$ par mois par habitation</i>	<i>Effet mensuel global (en millions)</i>	<i>Effet mensuel cumulatif (en millions)</i>	<i>Effet annuel cumulatif (en millions)</i>
Moins de 6 mois	8,5%	391 283	-27,84 \$	-11 \$	-11 \$	-131 \$
6 à 12 mois	5,9%	270 959	6,33 \$	2 \$	-9 \$	-110 \$
1 à moins de 2 ans	12,8%	588 583	22,09 \$	13 \$	4 \$	46 \$
2 à moins de 3 ans	17,3%	797 077	13,68 \$	11 \$	15 \$	177 \$
3 à moins de 4 ans	20,0%	918 051	37,58 \$	34 \$	49 \$	591 \$
4 à moins de 5 ans	23,0%	1 057 925	30,74 \$	33 \$	82 \$	981 \$
5 à moins de 6 ans	0,9%	39 135	9,94 \$	0 \$	82 \$	986 \$
6 à moins de 10 ans	3,3%	152 239	-24,00 \$	-4 \$	78 \$	942 \$
Plus de 10 ans	1,1%	48 306	-4,47 \$	-0 \$	78 \$	939 \$
Ne savent pas	6,0%	274 678	70,80 \$	19 \$	98 \$	1 173 \$
Ne renouvelleront pas	1,3%	61 763	0	0		
Total	100,0%	4 600 000		98 \$	98 \$	1 173 \$

Source : Enquête Pollara pour l'ICCPH, février 2006 ; analyse par Will Dunning Inc.

Effets éventuels d'une autre augmentation des taux

Comme toujours, on ne sait pas exactement comment les taux vont varier. Cette section évalue donc les impacts d'augmentations futures dans les taux hypothécaires, en voyant d'abord l'impact d'une augmentation d'un demi-point et ensuite d'un point.

Si les taux hypothécaires augmentaient d'un demi-point :

- L'augmentation moyenne dans les coûts d'emprunt au renouvellement serait de 72 \$ par mois, contre 22 \$ avec les taux actuels.
- Après tous les renouvellements, l'augmentation globale dans les coûts d'emprunt s'élèverait à 3,9 milliards par an, comparativement à l'estimation actuelle de 1,17 milliard.
- 18 % des débiteurs trouveraient que l'augmentation dépasse leur « seuil d'impact significatif ». Pour 18 % de débiteurs l'augmentation dans les coûts mensuels les prendrait à travers leur seuil « d'impact significatif » (contre 9 % si les taux ne changent pas).
- L'impact serait mineur pour ceux qui renouvellent pendant la première année, avec un total de 194 millions. Parmi eux, 19 % trouveraient que l'augmentation dépasse leur seuil « d'impact significatif ».

Dans le deuxième scénario, dans lequel les taux hypothécaires augmentent d'un point entier :

- L'augmentation moyenne dans les coûts d'emprunt au renouvellement serait de 123 \$ par mois, contre 22 \$ avec les taux actuels.
- Après tous les renouvellements, l'augmentation globale dans les coûts d'emprunt s'élèverait à 6,7 milliards par an, comparativement à l'estimation actuelle de 1,17 milliard.
- 29 % des débiteurs trouveraient que l'augmentation dépasse leur « seuil d'impact significatif » (contre 9 % si les taux ne changent pas).
- Pour ceux qui est renouvelleront dans la première année, l'effet global serait de 498 millions par an. Parmi eux, 19 % trouveraient que l'augmentation dépasse leur seuil « d'impact significatif ».

Annexe – Méthode d'analyse des effets de la variation des taux

La méthodologie se résume comme suit.

Le taux hypothécaire que chaque consommateur obtiendra après le prochain renouvellement a été estimé d'après les prévisions personnelles des répondants sur :

- Le terme qu'il choisira pour le prochain prêt hypothécaire.
- Le type de prêt hypothécaire qu'il choisira.
- Et, en supposant que le taux est au niveau actuel de 4,75 % pour tous les prêts hypothécaires à taux variable.
- Pour les taux fixes et combinés, les taux sont estimés comme suit
 - 4.95% pour les termes allant jusqu'à 2 ans.
 - 5.00% pour les termes de 2 ans à moins de 4 ans.
 - 5.05% pour les termes de 4 ans à moins de 5 ans.
 - 5.10% pour les termes de 5 ans à moins de 6 ans.
 - 5.30% pour les termes de 6 ans à moins de 10 ans.
 - 5.50% pour les termes de 10 ans et plus.

Pour chacun des consommateurs, le taux futur a été comparé au taux courant réel, pour calculer le montant de variation dans le taux d'intérêt au renouvellement. Ces changements dans les taux ont été appliqués à leurs soldes de prêt hypothécaire pour calculer les changements dans les montants d'intérêt que chaque consommateur paierait chaque mois. (Cette approche fait abstraction des changements de principal remboursé chaque mois.)

Ces estimations ont été combinées avec les données sur les dates de renouvellement, pour calculer l'effet global sur les périodes futures.

Ces augmentations estimatives dans les versements mensuels ont été comparées aux montants que les consommateurs disent pouvoir tolérer avant de subir un impact significatif sur leur niveau de vie.

Comme on le voit, on a fait ces calculs en combinant les réponses à plusieurs questions. Une réponse « ne sait pas » à l'une ou l'autre des questions interdirait de calculer l'impact sur le consommateur en question, et cela nous a fait réduire la taille de l'échantillon effectif. Comparé à l'échantillon total de 1 015 répondants, l'échantillon utilisé pour ces calculs a été réduit de 57 %, à 438.