

# L'InfoPro



## LES TAUX D'INTÉRÊT

MAJ - DÉCEMBRE 2014

IP#01

### Le Taux directeur de la Banque du Canada et le marché de la revente au Québec.

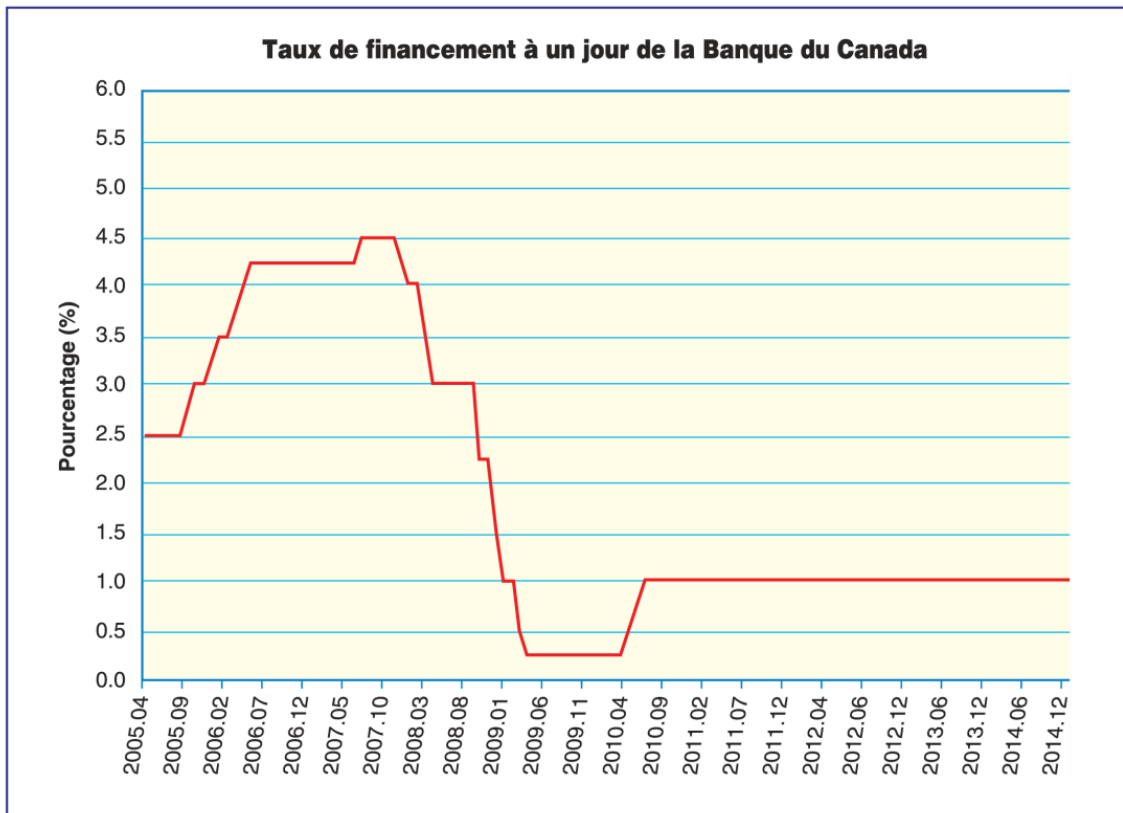
Banque du Canada, de par les décisions qu'elle prend sur l'évolution du taux directeur, influence de manière indirecte le marché de la revente au Canada et au Québec.

Toute variation du taux cible du financement à un jour se répercute généralement sur les autres taux d'intérêt, dont les taux hypothécaires à court terme et les taux hypothécaires variables, qui sont des déterminants importants du niveau d'activité du marché de la revente au Québec.

### **1. LES TAUX D'INTÉRÊT HYPOTHÉCAIRES À COURT TERME ET LES TAUX HYPOTHÉCAIRES VARIABLES :**

Précisions sur le taux directeur de la Banque du Canada

**Le taux de financement à un jour**, communément appelé **le taux directeur**, correspond au taux auquel les grandes institutions financières canadiennes se prêtent des fonds pour une durée d'un jour. Ce taux fixé par la Banque du Canada, lui permet grâce au mécanisme de transmission de la politique monétaire, d'influencer à plus ou moins long terme le niveau de l'activité économique et de l'inflation. À moins de circonstances exceptionnelles, le conseil de direction de la Banque du Canada fixe ce taux huit fois par an lors de réunions préétablies. (Voir Graphique No:1, ci-dessous)



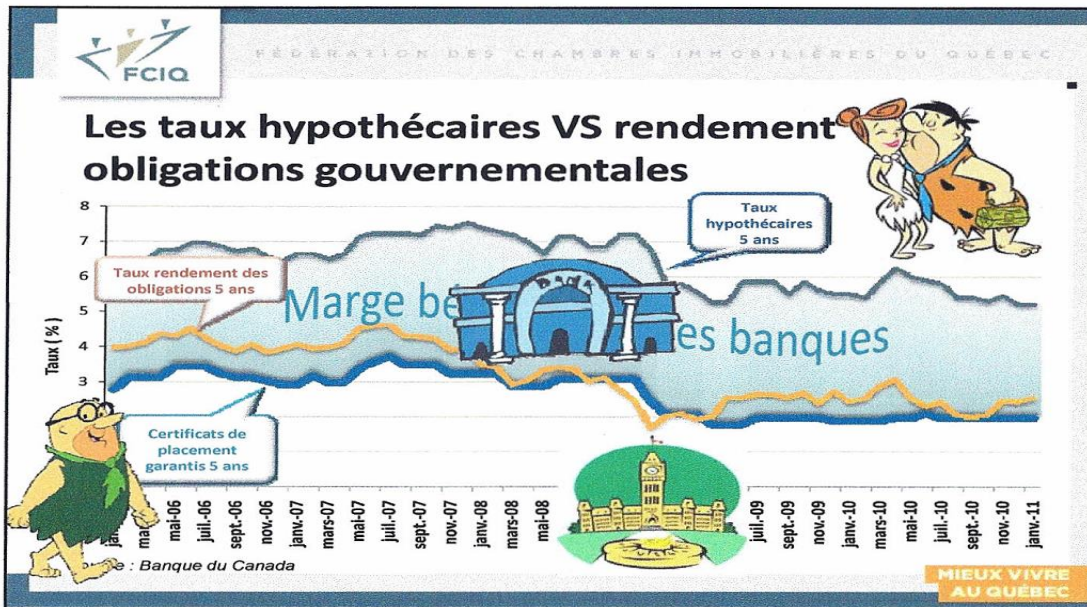
Source : Banque du Canada

Graphique No:1 Taux à un jour de la Banque du Canada

## 2. LES TAUX D'INTÉRÊT HYPOTHÉCAIRES **FIXES** SUR LES PRÊTS À LONG TERME

L'intérêt sur les prêts à long terme (hypothèques), est influencé par le rendement des obligations du gouvernement qui peut dépendre de plusieurs facteurs : Ces facteurs influencent le taux de rendement des obligations gouvernementales.

- La fluctuation de la devise
- L'inflation et les anticipations inflationnistes
- Les taux d'intérêt dans les autres pays
- Le marché boursier
- Le niveau de risque du pays
- Le rendement des obligations dans les autres pays



Graphique No:2 Rendement des obligations Gouvernementales

Les banques vont fixer leur marge de profit en fonction des certificats de placement garantis 5 ans qu'ils ont émis parallèlement au taux de rendement des obligations du gouvernement (Voir Graphique No:2, ci-dessus)

### Les taux hypothécaires et le marché de la revente au Québec

Le niveau des taux hypothécaires a un impact important sur le marché de la revente de par son influence sur le coût d'accès à la propriété et l'abordabilité du marché. Des taux hypothécaires faibles, en réduisant les mensualités et le coût total d'un prêt hypothécaire, permettent d'attirer un plus grand nombre d'acheteurs et se traduisent donc par une **activité** plus importante sur le marché de la revente. Les taux hypothécaires influencent également les prix sur le marché, puisque avec des taux faibles, qui se traduisent par des mensualités moindres, les acheteurs potentiels sont capables d'acquérir une propriété dont le prix est plus élevé.

### **En résumé sur les taux d'intérêt hypothécaires**

#### **Les taux à court terme et les taux variables**

sont établis en fonction du taux directeur de la Banque du Canada

#### **Les taux fixes sur les prêts à long terme**

sont déterminés par le rendement sur les obligations gouvernementales

# Chronologie du resserrement des règles de l'assurance-prêt hypothécaire garantie par le gouvernement du Canada

## ① 15 octobre 2008 (*mesures annoncées le 9 juillet 2008*)

- La période maximale d'amortissement des nouveaux prêts est réduite de 40 à 35 ans
- La mise de fonds minimale est relevée de 0 % à 5 %

## ② 19 avril 2010 (*mesures annoncées le 16 février 2010*)

- Exigence pour les emprunteurs de remplir les critères de solvabilité liés à une hypothèque de 5 ans à taux fixe
- Le montant maximum d'un prêt lors d'un refinancement est réduit de 95 % à 90 % de la valeur de la propriété
- La mise de fonds minimale est relevée de 5 % à 20 % dans le cas de prêts relatifs à des immeubles (de 1 à 4 logements) dont aucun logement n'est occupé par le propriétaire

## ③ 18 mars 2011 (*mesures annoncées le 17 janvier 2011*)

- La période maximale d'amortissement des nouveaux prêts est réduite de 35 à 30 ans
- Le montant maximum d'un prêt lors d'un refinancement est réduit de 90 % à 85 % de la valeur de la propriété


## □□ 9 juillet 2012 (*mesures annoncées le 21 juin 2012*)

- La période maximale d'amortissement des nouveaux prêts est réduite de 30 à 25 ans
- Le montant maximum d'un prêt lors d'un refinancement est réduit de 85 % à 80 % de la valeur de la propriété
- La limite de l'ABD est fixée à un maximum de 39 % des revenus.
- La limite de l'ATD est fixée à un maximum de 44 % des revenus.

Le gouvernement limite sa garantie des prêts hypothécaires assurés à des habitations dont le prix est inférieur à 1 millions \$.

## Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://blog.info-immobilier-rive-nord.com/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (514) 512-9606 ou par courriel à : [info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:info@info-immobilier-rive-nord.com) et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la valeur marchande et le vendeur n'obtient pas moins que la valeur marchande.

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal Tous les textes sont en PDF et vous avez la permission de les télécharger et c'est gratuit. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison**.

- Vous cliquez sur le logo InfoMaison pour plus d'une centaine de documents dans la section InfoMaison
- Vous cliquez sur le logo du p'tit matin pour les documents de la section du p'tit matin
- Vous cliquez sur le nom de la ville de votre choix (une des 8 principales villes) pour retrouver les documents spécifiques à cette ville.

Vous pouvez consulter le document [L'IMMOBILIER SUR LA RIVE-NORD](#), pour savoir tout ce que peut, vous apporter info-immobilier-rive-nord.

---

**Si vous aimez, dites-le moi ou mieux, dites-le à vos amis  
Partagez, peut-être vous aiderez quelqu'un!**

**PARTAGEZ, MOI JE LE FAIS. POURQUOI NE LE FERIEZ-VOUS PAS?**

---

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord sur le site : <http://info-immobilier-rive-nord.com> ou le suivre sur les medias sociaux ci- dessous.



GOOGLE+



FBOOK



PINTEREST



YTUBE



TWITTER



LE BLOG



LE SITE

**LE CENTRE DE L'INFORMATION  
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIELLE DE LA RIVE-NORD**