

# Comprendre la crise du marché américain des prêts hypothécaires à risque

Vous lisez probablement les manchettes moroses sur la pagaille de plus en plus grave qui règne au sein du marché des prêts hypothécaires à risque aux États-Unis. Il y a quelques mois, la plupart des gens n'avaient probablement jamais entendu parler de « prêts hypothécaires à risque », expression de l'industrie utilisée pour décrire les prêts hypothécaires accordés à des clients dont les antécédents en matière de crédit ne sont pas idéaux. Que se passe-t-il donc au juste... et pourquoi ? Et en quoi cela touche-t-il les propriétaires canadiens ?

Ce qui s'est passé, en bref, c'est qu'au cours de la dernière année, des vagues d'emprunteurs américains ont commencé à manquer à leurs obligations en ne remboursant pas leur prêt hypothécaire, entachant la solvabilité des prêteurs et de leurs investisseurs ou entraînant même leur faillite. Il s'agit bien sûr d'une situation complexe, mais quelques facteurs clés sous-jacents peuvent être observés.

Premièrement, il y avait face aux marchés du crédit américains un optimisme utopique. Autrement dit, certains prêts hypothécaires n'auraient pas dû être accordés sans un examen plus réaliste des risques en cause. Les prêts hypothécaires à taux révisable 2/28 populaires, par exemple, offraient aux emprunteurs à court d'argent un très faible taux promotionnel de deux ans, qui était ensuite révisé à un taux beaucoup plus élevé à long terme. Ces prêts hypothécaires à taux révisable sont devenus infâmes en raison de leur taux de défaillance. Des milliers d'emprunteurs — tout à fait incapables d'effectuer les versements au taux accru ou même de refinancer — ont perdu leur maison en vertu d'une ordonnance de saisie.

Ici au Canada, les prêts hypothécaires à risque représentent une très faible portion de nos transactions hypothécaires totales. De plus, les courtiers en prêts hypothécaires — principaux vendeurs de prêts hypothécaires à risque — font un excellent travail et font preuve de diligence lorsqu'il s'agit de protéger les prêteurs d'un risque excessif et d'aider les acheteurs à éviter les pièges du crédit et des paiements. Nous n'assistons pas ici à la vague de saisies qui envahit les États-Unis. Nos portefeuilles de prêts hypothécaires affichent

toujours un rendement de crédit solide et accusent des arriérés et des pertes relativement faibles, ce qui n'est pas le cas des portefeuilles américains.

Nous devrions quand même nous attendre à ce que les grondements économiques du gâchis hypothécaire américain résonnent ici. Les États-Unis pourraient connaître un ralentissement économique qui pourrait se faire sentir au Canada. De plus, certains prêteurs à risque canadiens ont cessé temporairement d'accorder des prêts à risque, alors que d'autres ont augmenté leurs taux en raison du risque associé à ce genre de prêts hypothécaires. Bien sûr, cela ne s'applique pas aux prêts hypothécaires « A » ordinaires qui sont offerts aux meilleurs taux aux emprunteurs types ou standard.

Comme nous en avons déjà été témoins, des bulles financières peuvent secouer le système financier pendant une courte période. Vous vous rappelez sans doute le krach boursier de 1987, la crise asiatique de 1997 suivie de la crise de gestion du capital à long terme / crise d'endettement russe de 1998, et même la bulle technologique. La crise actuelle pourrait entraîner une pression à la baisse sur les taux d'intérêt, tant au Canada qu'aux États-Unis, pour assurer la santé de l'économie en 2008.

Le marché des prêts hypothécaires à risque sera agité par des remous pendant un moment encore. Jusqu'à ce que les choses se tassent, nous pouvons nous attendre à ce que ces prêts hypothécaires à risque coûtent davantage. Si vous êtes à la recherche d'une maison ou si votre prêt hypothécaire doit bientôt être renouvelé, c'est peut-être le moment de consulter un courtier en prêts hypothécaires pour améliorer votre cote de solvabilité afin d'être admissible au meilleur taux possible. La solvabilité relève du domaine hypothécaire, et comme les planificateurs hypothécaires ne s'occupent que de financement hypothécaire, ce sont de bonnes personnes-ressources à consulter en premier. Les courtiers en prêts hypothécaires ont aussi accès à plus de vingt-cinq prêteurs, dont la plupart des grandes banques canadiennes, donc vous pouvez avoir la certitude qu'ils obtiendront le meilleur prêt hypothécaire compte tenu de votre situation particulière.

## L'Équipe Charland

Agents immobiliers affiliés  
Planificateurs hypothécaires

Tél. : (450) 419-4443 Sans frais : 1 877 419-4443

info@monprethypotheqaire.com  
www.monprethypotheqaire.com

 Les Architectes  
hypothécaires<sup>INC</sup>

Courtier immobilier agréé