

COMPRENDRE LA CRISE DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES AMÉRICAINS

Le Canada est-il vacciné contre ce virus?

EN AOÛT DERNIER, LA CRISE DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES À HAUT RISQUE AUX ÉTATS-UNIS A ÉBRANLÉ LES MARCHÉS FINANCIERS PARTOUT DANS LE MONDE. QUELLES SONT LES CAUSES DE CETTE CRISE ET LE CANADA EST-IL À L'ABRI D'UNE TELLE CRISE?



iStockphoto.com / Crispypictures

YVES ST-MAURICE

Directeur et économiste en chef adjoint,
Mouvement des caisses Desjardins

De manière simplifiée, les institutions engagées dans le crédit hypothécaire aux États-Unis ont cherché à élargir leur clientèle aux ménages les moins solvables. On leur a offert des conditions alléchantes avec des taux réduits pour une certaine période, en leur faisant miroiter que le prix de leur maison allait augmenter rapidement et que leur investissement allait fructifier. Il faut comprendre que le marché immobilier était en pleine effervescence au moment où ces produits ont été offerts.

DÉGRINGOLADE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Mais voilà que tout ne s'est pas passé comme prévu. Au cours de 2006, le prix des maisons a commencé à plafonner et à reculer. Les conditions avantageuses accordées aux emprunteurs hypothécaires pour une période réduite ont pris fin et les prêts ont été renouvelés à des taux de marché augmentés d'une prime, donc beaucoup plus élevés.



Le marché immobilier au Canada est structuré différemment (par rapport aux États-Unis) et les probabilités d'un tel dérapage du marché du crédit hypothécaire y sont presque nulles.

alarmante aux États-Unis. Le marché immobilier est en bien meilleure santé au Canada, loin d'une situation excédentaire comme aux États-Unis, et les prix poursuivent leur hausse, mais sans démesure. Le Canada n'a d'ailleurs pas encore subi de resserrement des conditions de crédit.

LA CRISE DES LIQUIDITÉS EST PLUS CONTAGIEUSE

Le problème plus sournois provient du fait que les créances hypothécaires à haut risque ont été transformées en titres financiers dont la complexité est parfois difficile à saisir, même pour les experts. Ces titres ont été achetés par des fonds, des entreprises et des banques, partout dans le monde. Le Canada n'y fait pas exception. Quand les emprunteurs n'arrivent plus à rembourser leurs emprunts hypothécaires, l'institution qui détient la créance hypothécaire se retrouve avec un actif difficile à vendre et n'a pas les liquidités pour rembourser les titres financiers qu'elle a vendus sur les marchés financiers.

C'est une onde de choc qui se répercute sur l'ensemble des marchés. C'est ce qui est arrivé aux papiers commerciaux adossés à des éléments d'actif immobiliers au Canada. Les agents économiques qui ont acheté de tels titres à court terme, craignant de perdre leur argent, ont tenté de vendre leurs titres et ont inondé le marché. Puisque personne ne veut plus de ces titres, ils n'arrivent pas à récupérer leur argent, à moins d'absorber une perte en vendant à rabais.

Plus concrètement, si une entreprise a besoin de ses liquidités placées à court terme pour payer ses employés et qu'elle ne peut

plus revendre son placement rapidement, elle doit alors trouver de l'argent ailleurs afin de s'assurer que ses employés puissent encaisser leur chèque de paie. Quand plusieurs entreprises, et même les banques, se retrouvent dans la même situation, l'argent liquide devient plus rare et difficile à obtenir. Il en résulte une crise de liquidités. Pour éviter le pire, les banques centrales mondiales ont dû injecter des liquidités dans l'économie.

LEÇONS À TIRER DE L'EXPÉRIENCE

Presque tout le monde sortira un peu perdant de cette aventure qui n'a pas encore vu son déroulement final. Les renouvellements des prêts hypothécaires à taux réduit sont encore très nombreux à venir et les prochains mois seront déterminants dans l'évolution de la crise. Les entreprises qui avaient investi dans les papiers commerciaux adossés à des éléments d'actif immobiliers pourraient subir certaines pertes, tout comme les banques, les fonds de retraite, etc. Cependant, personne n'arrive à quantifier précisément ces pertes, laissant tout le monde sur le qui-vive.

Les investisseurs devront tirer une leçon de cette mésaventure. Le gouverneur de la Banque du Canada a d'ailleurs rappelé dernièrement aux investisseurs qu'ils devront effectuer davantage de recherches sur les produits qu'ils achètent pour mieux comprendre la nature de leurs investissements et la relation risque/rendement des produits qu'ils achètent. Cela vaut pour tous les types d'investisseurs, du plus petit au plus grand.

La crédibilité des agences de notation a été un peu écorchée dans l'aventure parce que celles-ci n'ont peut-être pas montré une transparence à toute épreuve sur l'évaluation du niveau de risque de certains produits financiers. La morale de cette histoire est qu'il faut vous assurer de toujours bien comprendre le niveau de risque associé aux produits financiers que vous achetez. Ainsi, vous serez moins en proie à de mauvaises surprises. ■

Le paiement hypothécaire des nouveaux propriétaires a monté à des niveaux plus difficiles à supporter. Certains n'arrivant plus à faire face à leurs obligations, les créanciers ont saisi la maison et ont tenté de la revendre, amplifiant le surplus existant et faisant baisser davantage les prix. Les États-Unis sont ainsi vite tombés dans une spirale de baisses de prix et de correction immobilière inquiétante.

PAS DE CRISE IMMOBILIÈRE AU CANADA

Le marché immobilier au Canada est structuré différemment et les probabilités d'un tel dérapage du marché du crédit hypothécaire y sont presque nulles. D'abord, les prêts hypothécaires à risque sont peu utilisés ici. Ils représentent moins de 5% des nouveaux crédits accordés annuellement pour les prêts hypothécaires (comparativement à 22% en 2006 aux États-Unis).

Les institutions financières sont aussi plus sévères en ce qui concerne la solvabilité des prêteurs et exigent de contracter une assurance prêt hypothécaire si la mise de fonds est inférieure à 20% de la valeur de la maison. On constate d'ailleurs que les défauts de paiements des emprunteurs n'ont pas bougé au Canada, malgré une situation