



## MÉDIAS

TQS: l'assemblée des créanciers aura lieu avant les audiences du CRTC

Page B 9

CAHIER  
B

## ÉCONOMIE



Gérard Bérubé

## Un marché hypothécaire de moins en moins libéral

On s'en doute, les institutions financières se font plus frieuses en ce printemps haute saison hypothécaire. Les critères d'admissibilité sont resserrés, les ratios d'endettement sont moins libéraux... Bref, on s'arrache le client qui a la cote, qui présente un bon dossier de crédit, qui affiche une bonne capacité de faire face à ses engagements.

La crise des *subprimes* et l'éclatement de la bulle immobilière aux États-Unis sont venus illustrer jusqu'ou certaines institutions financières pouvaient étirer l'élastique en voulant favoriser l'accès à la propriété immobilière. Au Canada, en cette haute saison hypothécaire, les institutions prêteuses — du moins, celles qui figuraient parmi les plus hardies — sont devenues soudainement plus frieuses, plus sélectives. Elles ont resserré leurs normes et portent une plus grande attention à l'ensemble du dossier du client.

Lorraine Trudeau, directrice du centre de prêts chez Multi-Prêts, courtier hypothécaire, rappelle qu'avant cette présente crise du crédit, qui a suivi l'éclatement de la bulle immobilière aux États-Unis, il n'était pas rare de voir des institutions canadiennes s'accommoder d'un ratio d'endettement atteignant 44 % du revenu brut du client lorsque l'emprunteur affichait un bon historique de remboursement. En temps normal, le prêteur retient que la dette hypothécaire (capital, intérêts, taxes et chauffage) ne doit pas dépasser 32 % du revenu brut et l'endettement total (incluant les autres dettes tels les prêts automobiles et à la consommation), 40 % du revenu brut. On étirait donc au-delà des 40 % et on permettait même de sauter la balise des 32 %.

Pour un premier acheteur, s'il n'était autrement pas endetté, on acceptait alors que sa dette hypothécaire puisse accaparer jusqu'à 44 % de son revenu brut. «*On parle, ici, du revenu avant impôt. Une fois cet impôt enlevé, plus de la moitié du revenu net pouvait donc servir uniquement à couvrir le versement hypothécaire. C'est beaucoup!*», s'est exclamée Mme Trudeau.

Il faut dire que la valeur type moyenne d'une propriété généralement retenue par le premier acheteur n'est plus de 100 000 \$-110 000 \$. Elle est désormais de 200 000 \$ et plus. Accès à la propriété oblige, les prêteurs ont accompagné cette explosion des prix en prolongeant la période d'amortissement, qui peut atteindre 40 ans, et en acceptant un ratio d'endettement plus élevé. Aujourd'hui, l'hypothèque de 40 ans, sans mise de fonds, est devenue «le gros vendeur».

Mais pour un financement à 100 %, les institutions vont regarder s'il y a présence d'un coussin financier dans le dossier du client. Cette attention a son importance, surtout lorsqu'on sait tous les coûts ou frais «secondaires» associés à l'achat d'une propriété. «*Ces coûts additionnels peuvent facilement atteindre les 5000 \$.* Nous devons sensibiliser le client à cela», a renchéri Yvon Boucher, directeur de la succursale de Boucherville de BMO Groupe financier.

Il appert que, dans certains secteurs ou certaines régions, ces frais additionnels pourraient même inciter à la surévaluation de la propriété que l'on veut financer. Yvon Boucher n'en a pas entendu parler. «*Du moins chez nous, ce n'est pas le mandat que l'on donne à nos évaluateurs.*»

Et à quand l'hypothèque de 50 ans, à quand l'hypothèque intergénérationnelle telle qu'on peut l'observer en Europe et au Japon? Nous n'en sommes pas encore là, nous dit la directrice de Multi-Prêts, un courtier qui a affiché un volume de prêts hypothécaires de quatre milliards de dollars au Québec l'an dernier. Il faut dire que l'acheteur revend généralement sa propriété après sept ans. Et que, pour un emprunteur discipliné, un plus petit paiement ajoute à la capacité de remboursement du capital avant l'échéance. «*Uniquement en retenant une fréquence de versement toutes les deux semaines plutôt que mensuelle, on peut gagner quatre ans sur une hypothèque de 25 ans. On ne saurait jamais trop insister sur cette façon de rembourser de manière accélérée*», a souligné Lorraine Trudeau.

## Assurance

Question d'illustrer davantage le contexte plus libéral qui prévalait avant l'actuel resserrement des conditions du crédit, et outre l'introduction du terme de 40 ans, les assureurs ont ajouté d'autres programmes afin de soutenir l'accès à la propriété dans un environnement de flambée des prix. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a notamment facilité les choses avec l'hypothèque sans mise de fonds et son programme pour travailleur autonome, dont le revenu entrant dans le calcul n'est plus celui apparaissant sur l'avis de cotisation du fisc mais plutôt le revenu brut qu'il déclare.

«Cela vient nous aider. Cela permet de rester à l'intérieur de la capacité de remboursement», a commenté Yvon Boucher. Le directeur de la succursale Boucherville de BMO Groupe financier n'a pas reçu de

VOIR PAGE B 7: FINANCES

## Hydro verse désormais le plein taux de redevances

Bénéfice de 1,45 milliard grâce aux exportations d'électricité

FRANÇOIS DESJARDINS

Le fait d'avoir reçu la somme supplémentaire de 117 millions pour la vente des actifs de Transelec a permis à Hydro-Québec de contrebalancer les redevances à plein taux que lui demande le gouvernement du Québec depuis le 1<sup>er</sup> janvier.

Au cours du premier trimestre de 2008, Hydro-Québec a réalisé un bénéfice net de 1,45 milliard, comparativement à 1,43 milliard l'an dernier. Outre l'ajustement de la transaction chilienne, Hydro-Québec a exporté plus d'électricité que l'an dernier, si bien qu'une baisse de prix ne l'a pas empêchée de récolter 37 millions de plus.

Les redevances versées au gouvernement du Québec ont triplé par rapport à l'an dernier. Pour les seuls trois premiers mois de 2008, Hydro-Québec a envoyé à Québec 169 millions en redevances, soit 104 millions de plus qu'à la même période en 2007.

Cette obligation de redevances découle d'une décision prise il y a deux ans. Lors du dévoilement du

budget de mars 2006, le ministre des Finances, Michel Audet, avait annoncé que la société d'État serait «*graduellement assujettie*» aux redevances hydrauliques prévues par la Loi sur le régime des eaux qui s'appliquent déjà aux producteurs privés d'électricité. Cette mesure est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

«*Hydro-Québec sera invitée à absorber les coûts de ces redevances principalement par la réalisation de gains d'efficacité et par l'augmentation des revenus liés à l'exportation. S'il y a lieu, le gouvernement sera disposé à modifier, dans le temps, les résultats attendus d'Hydro-Québec*», avait dit M. Audet.

L'implantation «*graduelle*» des redevances a fait en sorte que le taux imposé à Hydro-Québec en 2007 n'était qu'un «*demi-taux*». Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, le plein taux s'applique.

C'est dans ce budget de mars 2006 que le ministre Audet avait annoncé la création du Fonds des générations et indiqué que les redevances déjà perçues

par Québec auprès des producteurs privés seraient graduellement versées à ce fonds.

L'opposition péquiste avait vivement réagi à la modification de la Loi sur le régime des eaux. «*En choisissant d'assujettir Hydro-Québec à la loi, le gouvernement refile une facture de 500 millions à Hydro-Québec, ce qui aura pour effet direct que la société d'État réclamera des hausses de tarifs à la Régie de l'énergie*, avait dit le député François Legault. *Plutôt que de dire directement aux Québécois qu'une partie de leur facture d'électricité servira à financer ce fonds, le gouvernement Charest préfère faire porter l'odieux à Hydro-Québec.*»

La filiale Hydro-Québec Production, celle qui verse les redevances, a donc enregistré un bénéfice net de 840 millions, comparativement à 907 millions l'an dernier.

L'exportation d'électricité, qui a rapporté 37 millions de plus qu'en 2007, s'est faite au prix de 8 ¢ le kilowattheure, un peu moins que les 8,5 ¢ de l'an der

VOIR PAGE B 7: HYDRO



LARRY DOWNING REUTERS

## L'Arabie annonce une hausse de sa production le jour de la visite de Bush

Le brut inscrit pourtant un nouveau record de clôture

LAURENT LOZANO

Riyad — L'Arabie saoudite a annoncé hier avoir augmenté sa production de 300 000 barils par jour en mai, le jour où le président George W. Bush entreprenait une nouvelle démarche auprès du roi Abdallah pour soulager l'économie et l'automobilistes américains.

Aussi bien l'Arabie saoudite que la Maison-Blanche ont cependant paru diminuer la portée de cette décision que Stephen Hadley, haut conseiller de M. Bush, s'est gardé de présenter comme un succès, malgré l'importance de la question aux États-Unis. Selon M. Hadley, les Saoudiens ont dit aux Américains qu'une telle augmentation n'aurait pas d'incidence spectaculaire sur les prix.

## Nouveaux records

Peu après l'arrivée de M. Bush à Riyad, les cours du pétrole ont d'ailleurs établi de nouveaux records à 126,34 \$US pour le baril de Brent londonien et

127,82 \$US pour le *light sweet crude* à New York, les investisseurs réagissant notamment à des spéculations sur une hausse des importations de la Chine, deuxième consommateur mondial d'énergie.

Les marchés se sont également enflammés après que les analystes de la maison de courtage Goldman Sachs, très écoutés, eurent relevé à 141 \$US le baril, contre 107 \$US auparavant, leur estimation du prix du pétrole en 2008, en raison d'une offre de brut restreinte.

«*Le marché est installé dans une dynamique haussière qui sera difficile à enrayer à court terme, car le pétrole est devenu un investissement sûr*», a expliqué Eric Wittenauer, analyste chez Wachovia Securities, qui estime que la prochaine cible est la barre symbolique des 130 \$US.

Énumérant les différents facteurs ayant perturbé les approvisionnements d'or noir depuis cet hiver — de la forte augmentation de la demande mondiale à la grève sur des sites de production en Écosse — Mike Fitzpatrick, de MF Global, estime que les investis-

seurs sont à l'affût de tout signe positif pour procéder à des achats.

Pékin aurait été contraint de fermer certaines centrales électriques après le tremblement de terre du 12 mai et devrait augmenter ses importations pétrolières pour reconstruire les installations détruites et réparer les dommages matériels causés, indiquent les analystes. «*Nous avons appris que [le groupe pétrolier] PetroChina achetait 400 000 tonnes de diesel pour le mois de juin, ce qui représente environ un tiers de plus que le mois précédent*», a rapporté Andrey Kryuchenkov, de la maison de courtage Sueden.

En outre, l'explosion d'un oléoduc au Nigeria a ravivé les craintes sur les approvisionnements d'or noir sur fond d'équilibre précaire entre l'offre et la demande, d'autant qu'on approche de l'été, période de grands déplacements en voiture aux États-Unis.

Le Nigeria, huitième exportateur mondial de brut, ne produit plus depuis un an qu'à peine un peu plus

VOIR PAGE B 7: BUSH

Guy Ryder au Devoir

## Le monde change, les syndicats aussi

ÉRIC DESROSNIERS

Le recul des syndicats dans le monde traduit moins leur perte d'utilité ou une désaffection des travailleurs à leur égard que l'extraordinaire difficulté de trouver une façon de s'adapter à la nouvelle économie mondialisée, estime Guy Ryder.

«*La réalité du monde du travail s'est transformée au cours des 20 ou 25 dernières années et il est illusoire de croire que les syndicats peuvent rester les mêmes. Les méthodes de travail, et même le vocabulaire que l'on utilisait hier, ne marchent plus aujourd'hui, et marchera encore moins demain*», a dit cette semaine en entrevue au *Devoir* le secrétaire général de la Confédération syndicale internationale (CSI). *Ce qui ne veut pas dire que les valeurs et les principes de base ne restent pas les mêmes.*»

Le porte-parole du mouvement syndical international avait été invité à s'adresser aux quelque 2000 délégués du 62<sup>e</sup> Congrès de la Confédération des syndicats nationaux (CSN), qui s'est déroulé toute la semaine à Québec. Le thème du congrès («*Oser au quotidien*») avait justement été présenté par les organisateurs comme une invitation aux changements dans les pratiques syndicales.

Guy Ryder s'est dit convaincu que la grande majorité des syndicats avaient parfaitement conscience, comme la CSN, de l'importance de s'adapter à la mondialisation, non pas pour la subir, mais dans le but de l'infléchir dans une meilleure direction. «*C'est une adaptation qui est très difficile à faire, confirme-t-il. Le nouveau contexte dans lequel on se trouve est très complexe.*»

La chute importante du taux de syndicalisation dans un grand nombre de pays développés est beaucoup plus une conséquence des changements survenus dans le fonctionnement de l'économie que le fait d'une perte d'intérêt des travailleurs dans le mouvement syndical, selon lui. «*Les travailleurs ne sont pas moins soumis à des pressions et à des abus que ne l'étaient leurs grands-parents. Ils n'ont pas moins besoin de se regrouper pour essayer de faire contrepoids à leurs employeurs.*»

## Déménager sans les syndicats

Créée à Vienne il y a à peine 18 mois, la CSI est le fruit de l'union entre la Confédération internationale

VOIR PAGE B 6: SYNDICAT