

The logo for JLR, consisting of the letters 'JLR' in a stylized, white, sans-serif font. The 'J' and 'L' are connected, and the 'R' has a distinctive curved top.

JLR

A white circular graphic containing the text '30 ANS DE SOLUTIONS FONCIÈRES' and '1986 - 2016'. The '30' is significantly larger than the other text.

30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES
1986 - 2016

The background of the top half of the page features a blurred photograph of a man in a dark suit and red tie standing with his arms crossed in front of a classical stone building with arched windows.

PUBLICATION **JLR**

2016

Rapport sur le marché hypothécaire

FAITS SAILLANTS

- Sur les 243 000 hypothèques notariées enregistrées au Registre foncier en 2015, un peu plus de 119 000 ont été contractées pour permettre l'acquisition d'une nouvelle propriété, soit 1 % de plus qu'en 2014.
- Selon les données colligées par JLR, 87 % des acheteurs d'unifamiliales ont contracté une hypothèque.
- Les 8 principales institutions financières du Québec ont consenti 88,5 % des hypothèques associées à de nouvelles acquisitions en 2015, une baisse de 0,3 % par rapport à 2014.
- Desjardins continue d'être un leader hypothécaire au Québec en 2015 alors qu'il a contracté 38,7 % des hypothèques sur des propriétés nouvellement acquises.
- Les prêteurs autres que les 8 principales institutions performant particulièrement bien dans le secteur industriel avec 35 % des parts du marché hypothécaire sur les nouvelles acquisitions et avec 26 % dans le secteur des propriétés commerciales.
- En 2015, la Banque Scotia a été très présente dans la région de Gatineau où elle a obtenu 11,7 % des hypothèques émises lors de l'acquisition d'une nouvelle propriété alors que dans l'ensemble du Québec elle a obtenu seulement 4,3 % du marché hypothécaire.

L'achat de propriétés au Québec est principalement financé par quelques institutions financières. Or, il s'agit d'un marché de très grande valeur considérant qu'un peu plus de 35 milliards de dollars ont été déboursés par des emprunteurs pour acheter une nouvelle propriété. Bien que ce soit un marché qui change peu et lentement, les prêteurs non traditionnels y gagnent de plus en plus de terrains.

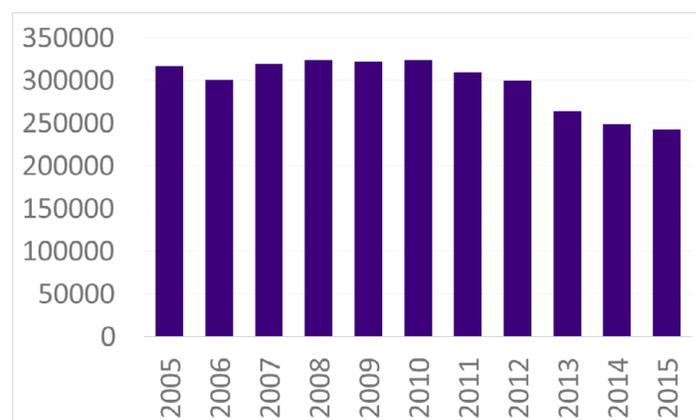
Au Québec, les nouveaux contrats d'hypothèques sont publiés au Registre foncier et nous apportent de précieuses informations sur le marché hypothécaire. Il faut savoir que lors d'une nouvelle acquisition, d'un changement de prêteur ou d'un refinancement pour lequel il n'y avait pas déjà une hypothèque, un nouvel acte hypothécaire doit être publié au Registre foncier. Par contre, lors d'un renouvellement d'hypothèque avec le même créancier, celui-ci ne doit pas nécessairement être republié au Registre foncier.

Le portrait du marché hypothécaire présenté dans cet article est obtenu à partir des transactions publiées au Registre foncier et colligé par JLR. Cette compilation permet, entre autres, de connaître les parts de marché détenues par les différentes institutions financières.

1. SURVOL DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE QUÉBÉCOIS

Au total, 243 000 actes hypothécaires ont été publiés au Registre foncier en 2015. Cela représente une diminution de 3 % par rapport à 2014, mais également, le plus bas nombre enregistré au cours des dix dernières années.

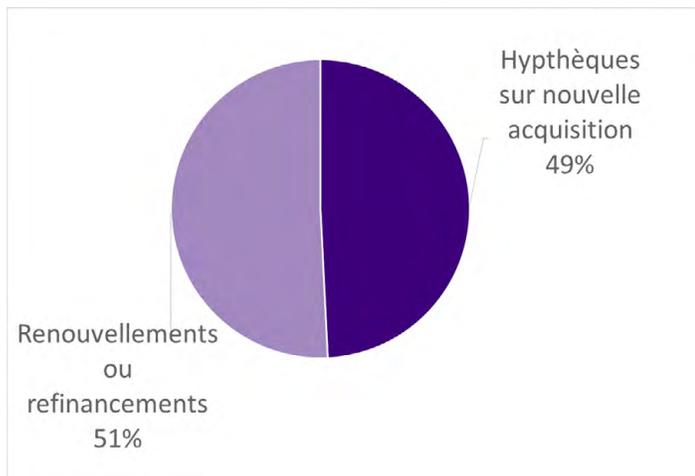
Graphique 1 - évolution du nombre d'hypothèques publiées au Registre foncier en 2015



De ce nombre, un peu plus de 119 000 hypothèques ont été conclues dans le but d'acquérir une nouvelle propriété. Il s'agit d'une augmentation de 1 % par rapport en 2014, malgré de légères baisses de ventes. La diminution du nombre total d'hypothèques publiées au Registre foncier provient donc de la baisse de 6 % des renouvellements hypothécaires publiés. Ce recul pourrait s'expliquer par une diminution du nombre de renouvellements, mais il est plus susceptible de résulter d'un changement dans la fréquence à laquelle les renouvellements sont notariés et publiés au Registre foncier. À ce sujet, Me Jonathan Bouret de BCT notaires observe depuis quelques années un nombre grandissant de contrats hypothécaires qui viennent garantir une marge de crédit. Or, dans la mesure où le montant emprunté n'excède pas la valeur de l'hypothèque indiquée dans l'acte hypothécaire publié, ce type de contrat permet aux emprunteurs d'utiliser leur propriété comme levier financier sans devoir republier un acte

hypothécaire au Registre foncier. Par conséquent, cette stratégie donnant plus de flexibilité à l'emprunteur pourrait avoir entraîné une baisse du nombre de renouvellements publiés. Étant donné que les renouvellements ne sont pas systématiquement publiés, la suite de l'analyse portera exclusivement sur les hypothèques reliées à l'achat d'une nouvelle propriété.

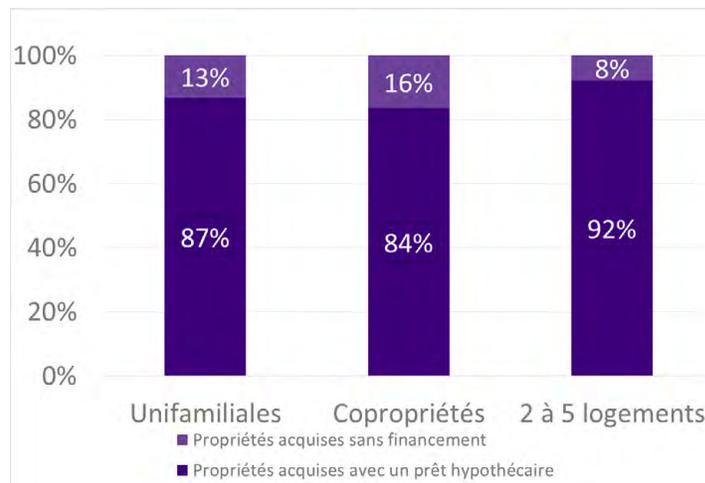
Graphique 2 - répartition des hypothèques selon le type en 2015



2. FINANCER OU PAYER COMPTANT

La majorité des acheteurs de propriété doit recourir à une hypothèque afin d'acquérir une nouvelle propriété. Selon une étude de l'Institut de la Statistique de Québec (ISQ)¹, la proportion de la valeur de propriété, qui constitue la mise de fonds, serait en moyenne de 29 %. Les données colligées par JLR permettent de constater que 87 % des acheteurs d'unifamiliales en 2015 ont contracté une hypothèque. Ce taux descend à 84 % pour les acquéreurs de copropriétés. Le taux plus faible pour les copropriétés peut être associé à des acheteurs expérimentés qui achètent une propriété plus petite que la précédente et demandant moins d'entretien. Par conséquent, ils peuvent utiliser l'équité de la résidence vendue pour acquérir la copropriété. En ce sens, selon l'étude de l'ISQ, parmi les ménages ayant payé leur propriété en un seul paiement, 56 % avaient une personne âgée de plus de 65 ans comme principal soutien économique.

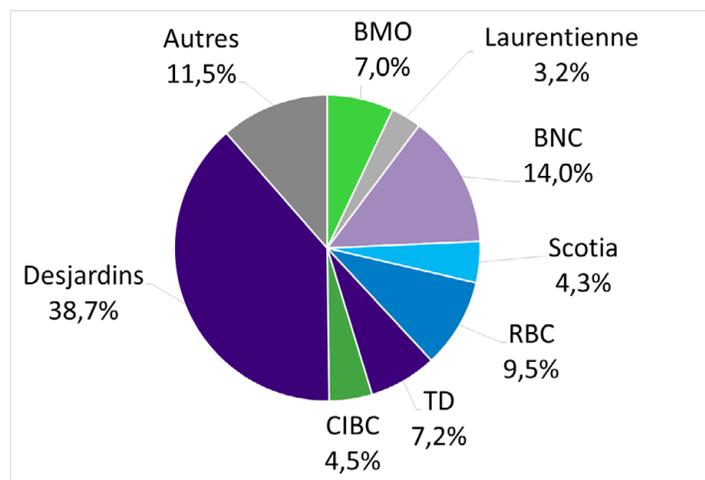
Graphique 3 - répartition des ventes de propriétés résidentielles selon la demande de financement



3. LES PARTS DE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Au Québec et au Canada, 7 banques offrent des services bancaires complets et constituent des joueurs importants dans le marché hypothécaire. À ceux-ci s'ajoute la coopérative d'épargne et de crédit du Mouvement Desjardins qui est très présente au Québec. Ces 8 institutions financières ont consenti 88,5 % des hypothèques associées à de nouvelles acquisitions en 2015. Par rapport à 2014, les grandes institutions ont perdu 0,3 % des parts de marché au profit des plus petites. Il s'agit de la 4e année consécutive où les prêteurs non traditionnels augmentent leur part de marché. Parmi les petits joueurs les plus actifs, on retrouve : First National, Manuvie et le Groupe Investor.

Graphique 4 - parts de marché hypothécaire (nouvelles acquisitions)



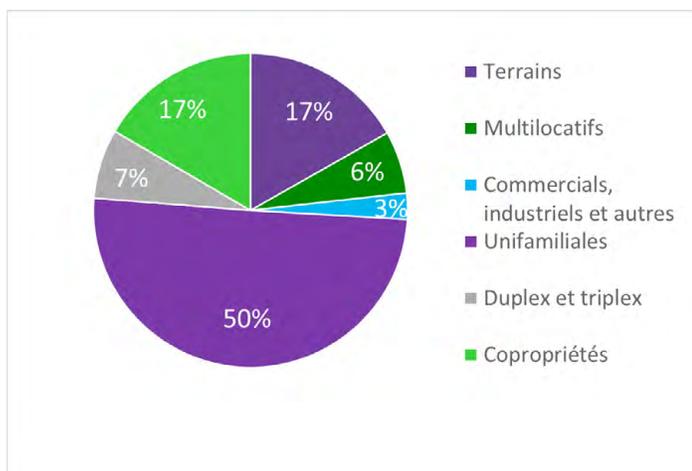
¹ Gauthier, M-A, (2016), L'amortissement hypothécaire au Québec, Données sociodémographiques en bref, février 2016.

Desjardins continue d'être un leader hypothécaire au Québec en 2015 alors qu'il a contracté 38,7 % des hypothèques sur des propriétés nouvellement acquises. Cette proportion est cependant un peu inférieure à sa moyenne des 5 dernières années. La CIBC se démarque cette année avec une hausse de 0,7 point de pourcentage de leur part de marché par rapport à 2014. Avec 4,5 % du marché des hypothèques sur les propriétés vendues, la CIBC obtient son meilleur résultat des 5 dernières années.

4. MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE EN FONCTION DU TYPE D'IMMEUBLES

Il est peu étonnant de noter qu'une part importante des hypothèques est effectuée sur des unifamiliales étant donné la prédominance de ce type de propriétés sur le marché. Cependant, il est intéressant de noter que certaines institutions financières performant mieux dans des secteurs précis de l'immobilier.

Graphique 5 - répartition des hypothèques par catégories de bâtiments



En 2015, le Mouvement Desjardins a récolté 56 % des hypothèques sur des terrains nouvellement acquis, alors que leur part de marché hypothécaire pour l'ensemble des propriétés est de 38,7 %. La bonne performance de Desjardins dans ce secteur peut s'expliquer par sa présence importante en région rurale, où se trouvent davantage de terrains que dans les grands centres. En ce qui concerne les copropriétés, il s'agit d'un type de propriétés très présent dans les grands centres urbains, ce qui peut expliquer, entre autres, que la Banque TD, la RBC et la BMO obtiennent des parts de marché supérieures dans ce secteur en comparaison avec les parts de marché obtenues dans les autres secteurs. Ces institutions étant plus présentes dans les grands centres urbains qu'en région plus rurale.

Les prêteurs autres que les grandes institutions performant particulièrement bien dans le secteur industriel avec 35 % des parts du marché hypothécaire sur les nouvelles acquisitions et 26 % dans le secteur des propriétés commerciales. Cela est largement supérieur au 12 % qu'ils obtiennent dans l'ensemble du marché. Cette différence peut s'expliquer par certains plus petits prêteurs qui se spécialisent dans un type de crédit particulier. Financement agricole Canada, par exemple, concentre ses activités dans le milieu agricole et obtient, par conséquent, une part de marché supérieure dans le secteur commercial.

En étant plus présentes dans certains secteurs de propriétés que dans d'autres, les institutions sont sujettes à des risques différents, puisqu'il y existe des facteurs d'influence qui sont propres à certains types d'immeubles.

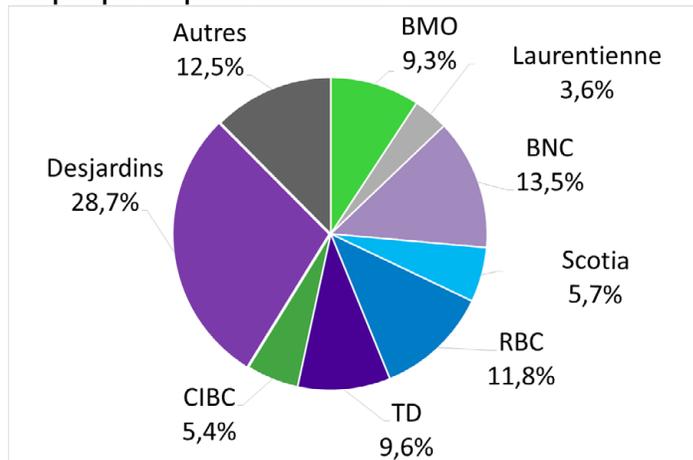
5. PARTS DE MARCHÉ PAR RMR

La répartition du marché hypothécaire entre les institutions diffère grandement d'une région à l'autre.

5.1 - Parts de marché - Montréal

Au total, 57 600 actes hypothécaires ont été publiés au Registre foncier pour la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Desjardins a perdu un peu de terrain dans ce secteur en 2015, alors que la Banque Nationale et la CIBC ont mieux performé que l'année dernière. En comparaison avec les parts de marché qu'ils obtiennent dans le reste du Québec, la BMO, la RBC et la TD sont particulièrement présentes dans cette région. Il faut dire que ces institutions se retrouvent davantage dans les grands centres urbains.

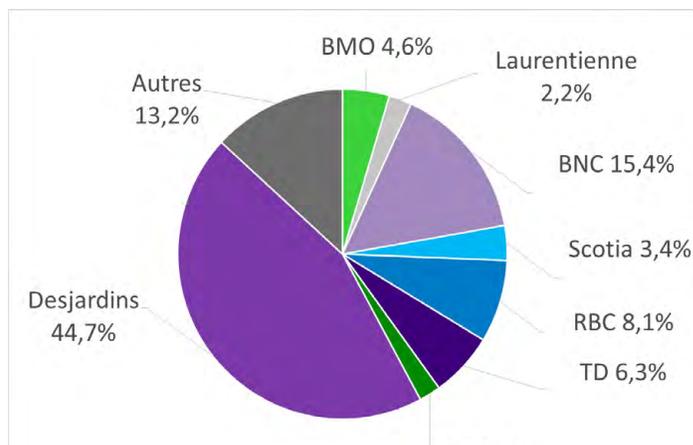
Graphique 6 - parts de marché – Montréal



5.2 – Parts de marché - Québec

Près de 11 700 hypothèques ont été contractées pour l'achat d'une nouvelle propriété en 2015 dans la RMR de Québec. La part de marché de Desjardins a particulièrement diminué dans cette région en 2015 au profit, entre autres, des prêteurs non traditionnels qui ont gagné 1,0 point de pourcentage de part de marché.

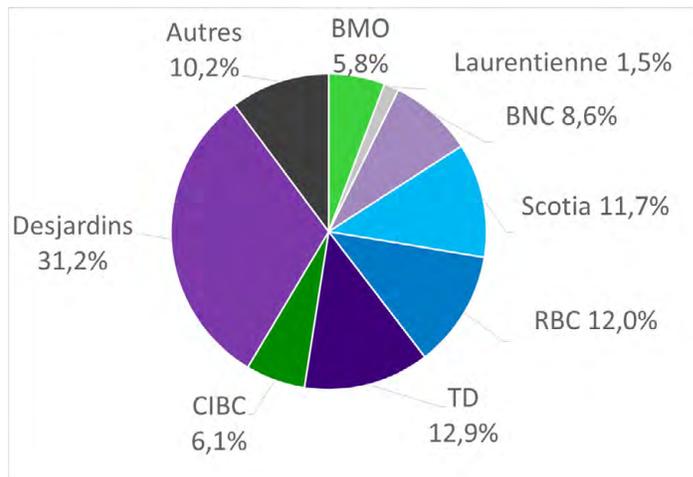
Graphique 7 - parts de marché – Québec



5.3 – Parts de marché – Gatineau

Étant donné que Gatineau est situé à proximité de l'Ontario, la distribution des hypothèques entre les prêteurs est très différente dans cette région. Au total, 5 600 hypothèques ont été émises dans la région de Gatineau pour l'acquisition de nouvelles propriétés. La part de marché de la CIBC a crû fortement à Gatineau avec une augmentation de 2,4 points de pourcentage. La Banque Scotia est particulièrement présente dans cette région où elle a obtenu 11,7 % du marché alors que dans l'ensemble du Québec, elle a financé seulement 4,3 % des nouvelles hypothèques émises en 2015. La RBC et la TD performant également mieux dans cette région que dans l'ensemble du Québec. Pour la Banque Nationale et Desjardins, les deux principaux prêteurs québécois, il s'agit d'une région plus difficile alors qu'elles font face à une concurrence plus accrue de la part des autres banques.

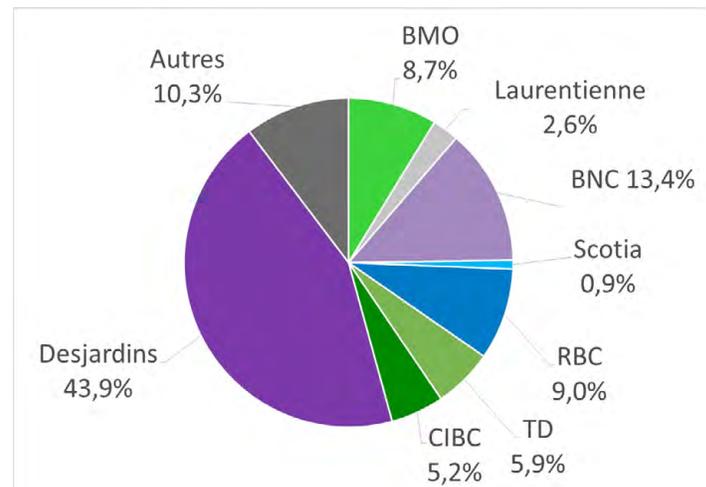
Graphique 8 - parts de marché – Gatineau



5.4 – Parts de marché - Sherbrooke

Il y a eu un peu moins de 3 200 hypothèques conclues et reliées à l'acquisition d'une nouvelle propriété dans la RMR de Sherbrooke en 2015. Desjardins fait particulièrement bien dans cette RMR avec 43,9 % des parts de marché. Au contraire, la Banque Scotia est pratiquement absente de ce marché avec seulement 0,9 % du marché hypothécaire de 2015.

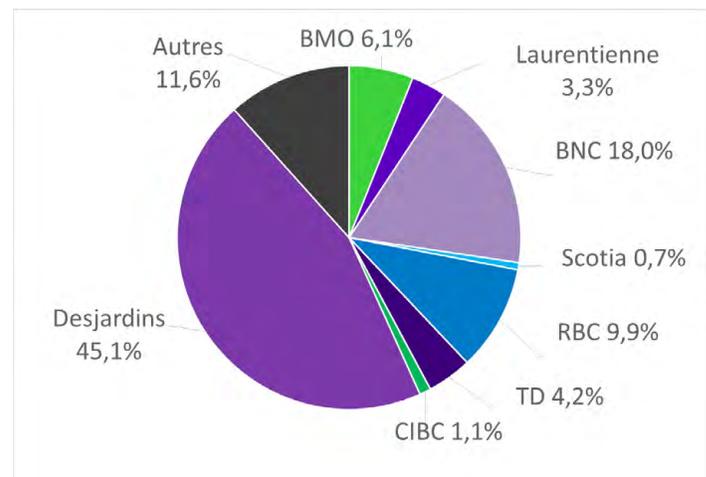
Graphique 9 - parts de marché - Sherbrooke



5.5 – Parts de marché – Saguenay

Dans la RMR du Saguenay, le nombre d'hypothèques reliées à de nouvelles acquisitions a chuté de 11 % en 2015 pour atteindre 2 000 hypothèques. Il faut dire que les ventes ont grandement diminué dans cette région. Le Mouvement Desjardins a fortement amélioré sa part de marché dans cette région avec 4,7 points de pourcentage supplémentaires en 2015 par rapport à 2014, et ce, dans un marché où il était déjà très présent. La Banque Nationale fait également bonne figure dans cette région avec 18% des parts de marché comparativement à 14 % dans l'ensemble de la province.

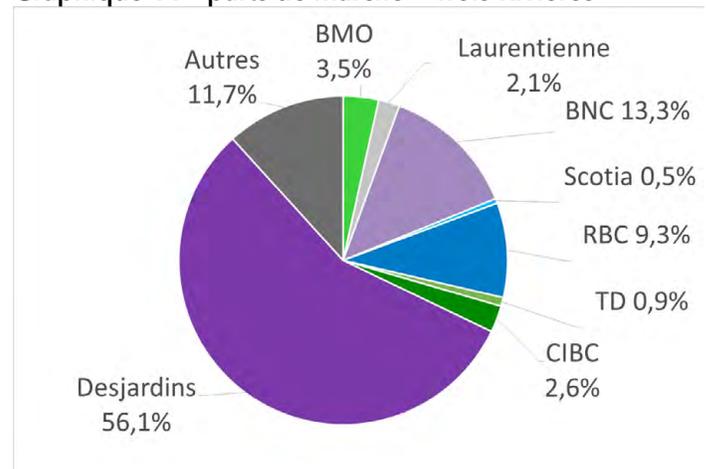
Graphique 10 - parts de marché – Saguenay



5.6 – Parts de marché - Trois-Rivières

Un peu plus de 2 200 hypothèques ont été émises en 2015 afin de permettre l'acquisition d'une propriété dans la RMR de Trois-Rivières. La BMO améliore ses résultats dans cette région avec une plus grande proportion des hypothèques en 2015 qu'en 2014. Toutefois, Desjardins continue d'être très présent dans ce secteur avec plus de la moitié des prêts hypothécaires octroyés sur ce territoire en 2015. La Banque Scotia est pratiquement absente de ce marché avec seulement 0,5 % des parts de marché.

Graphique 11 - parts de marché – Trois-Rivières



5.7 – Parts de marché - Hors-RMR

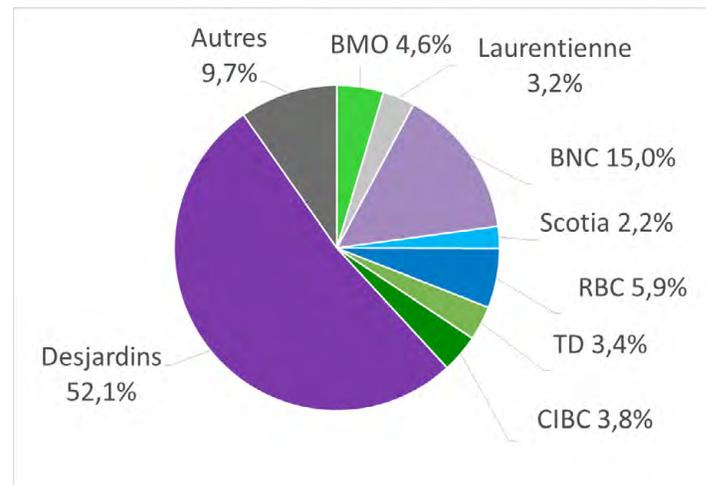
Le reste de la province est beaucoup moins dense en population et en habitation, mais ce large territoire a tout de même été le lieu de 37 300 hypothèques sur des propriétés nouvellement acquises en 2015. Le Mouvement Desjardins est particulièrement présent à l'extérieur des grandes RMR ce qui lui a permis de signer 52,1 % des hypothèques dans ces zones.

CONCLUSION

La banque centrale a abaissé son taux par deux fois en 2015 pour établir le taux directeur à 0,5 %. Les institutions financières ont partiellement suivi en abaissant également leur taux préférentiel. En 2016, les taux d'intérêt devraient rester bas étant donné les projections de faible croissance économique au Canada. Le taux préférentiel s'établit actuellement à 2,7 %. En ce début d'année, les ventes sont reparties légèrement à la hausse et, si la tendance se poursuit, cela devrait également faire croître le nombre d'hypothèques reliées à de nouvelles acquisitions.

Le marché hypothécaire change tranquillement, mais il semble tout de même qu'au cours des dernières années, la part de marché des grandes institutions s'effrite quelque peu au profit des plus petites. Avec les taux d'intérêt très bas, les marges de manœuvre pour attirer de nouveaux clients sont faibles et les institutions financières doivent redoubler d'efforts pour gagner seulement quelques hypothèques supplémentaires dans un marché très concurrentiel.

Graphique 12 - parts de marché - Hors-RMR



NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <http://blog.jlr.ca/category/dossiers/>



**30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES**
1986 - 2016

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2015, JLR. Tous droits réservés.

