

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 image 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**

2017

Rapport sur le marché hypothécaire du Québec en 2016

FAITS SAILLANTS

- Les 8 principales institutions financières du Québec ont consenti 87,5 % des hypothèques associées à de nouvelles acquisitions en 2016, une baisse de 1 % par rapport à 2015.
- Les petits prêteurs gagnent du terrain dans le marché hypothécaire au cours des 5 dernières années passant de 9,4 % des parts de marché en 2011 à 12,5 % en 2016.
- Desjardins continue d'être le leader hypothécaire au Québec en 2016 alors qu'il a signé 38 % des actes hypothécaires sur des propriétés nouvellement acquises. La coopérative se distingue avec plus de la moitié du marché dans le RMR de Trois-Rivières.
- La CIBC se démarque avec la plus forte croissance des parts de marché parmi les 8 principales institutions depuis 2011. Ainsi, il avait octroyé 3,8 % des prêts hypothécaires reliés à l'achat d'une propriété en 2011 et ce pourcentage a grimpé à 5,2 % en 2016.

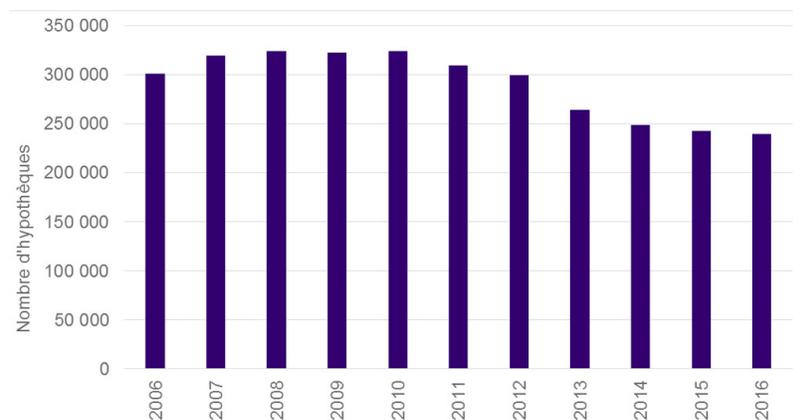
Plusieurs changements ont bouleversé le marché hypothécaire québécois depuis quelques années. Les taux d'intérêt ont atteint un plancher, les courtiers hypothécaires se font de plus en plus présents, les sociétés de financement hypothécaires ont pris de l'expansion et les marges de crédit hypothécaires sont maintenant fréquentes. Dans ce contexte, l'analyse des hypothèques publiées au Registre foncier et colligées par JLR permet de ressortir quelques grandes tendances. Il est également important de se tourner vers l'avenir, car les nouvelles règles hypothécaires changeront la donne pour les créanciers. Le marché des hypothèques résidentielles sera touché et ce secteur constitue environ 90 % de l'ensemble du marché hypothécaire. L'analyse qui suit porte sur l'ensemble des hypothèques qu'elles soient émises sur des propriétés résidentielles ou non.

1. ÉVOLUTION DE MARCHÉ DES HYPOTHÈQUES NOTARIÉES

Malgré une reprise de ventes de propriétés en 2016, le nombre d'hypothèques publiées au Registre foncier lui est en déclin. Ainsi, le nombre d'hypothèques publiées en 2016 s'élève à 240 000 ce qui représente une diminution de 1 % relativement à l'année dernière.

Cette baisse semble être causée par un changement dans la fréquence de publication des renouvellements et refinancements hypothécaires.

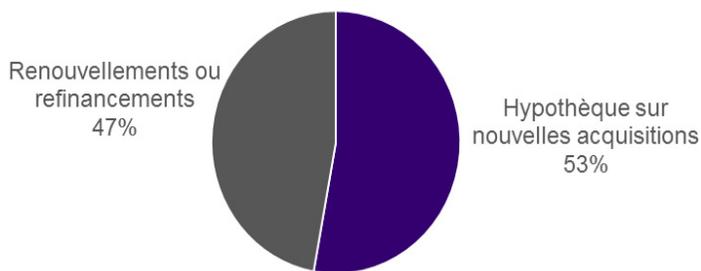
Graphique 1 : évolution du nombre d'hypothèques publiées au Registre foncier en 2016



Parmi les hypothèques publiées, 127 000 étaient reliées à l'acquisition d'une nouvelle propriété. Ce nombre a crû de 6 % relativement à l'année dernière grâce à la reprise des ventes de propriétés. D'un autre côté, les renouvellements hypothécaires publiés au Registre foncier ont continué de chuter. Seulement 113 000 hypothèques de ce type ont été dénombrées en 2016, soit 8 % de moins que l'année précédente. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette baisse, mais le plus probable est que la popularité croissante des marges hypothécaires aurait limité le besoin de signer un acte notarié pour les refinancements. En fait, les marges hypothécaires permettent aux emprunteurs de se refinancer sans devoir republier un acte hypothécaire au Registre foncier si le montant du refinancement n'excède pas le montant initial de l'hypothèque contractée.

La suite de l'analyse portera exclusivement sur les hypothèques reliées à l'achat d'une nouvelle propriété puisque les renouvellements et refinancements hypothécaires ne sont pas systématiquement publiés. En fait, pour un renouvellement hypothécaire typique avec la même institution financière, la publication d'un acte notarié n'est généralement pas nécessaire. Par conséquent, comme nous ne pouvons observer l'ensemble du marché, il est préférable d'analyser seulement les tendances concernant les hypothèques reliées à l'achat d'une propriété.

Graphique 2 : répartition des hypothèques selon le type en 2016



2. ÉVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

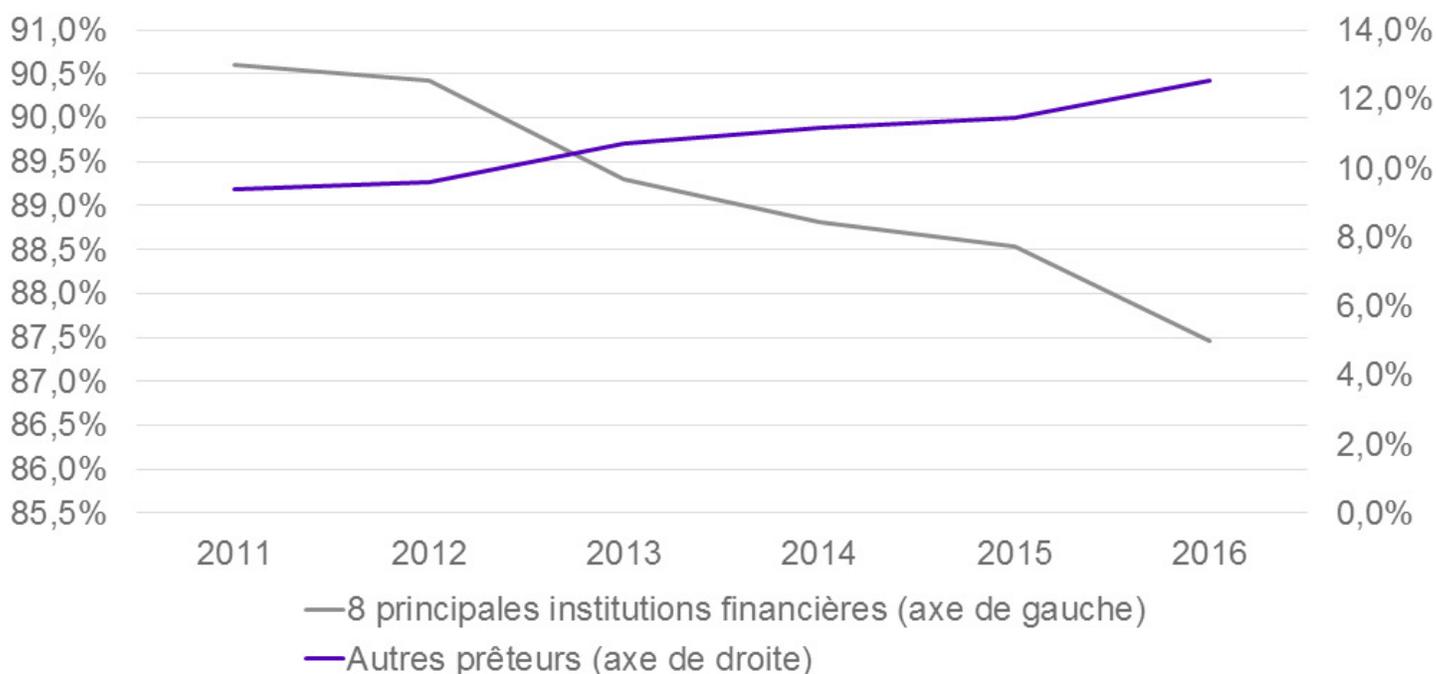
Au Canada comme au Québec, le marché hypothécaire est dominé par quelques institutions. Les 7 grandes banques canadiennes¹, ou la Caisse Desjardins ont signé 87,5 % des hypothèques reliées à l'acquisition d'une nouvelle propriété publiées au Registre foncier du Québec en 2016. Malgré un secteur qui demeure largement concentré, les grandes institutions ont perdu du terrain au Québec depuis quelques années, et ce, au profit des autres joueurs, notamment les sociétés de financement hypothécaire. En 2011, les 8 plus grandes institutions avaient émis 90,6 % des hypothèques pour l'achat d'une propriété. Il s'agit donc d'une diminution de 3,1 points de pourcentage des parts de marché hypothécaire par les 8 principales institutions au cours des 5 dernières années.

Les avancées technologiques ainsi que les différentes politiques publiques visant à accroître la concurrence ont permis la croissance des parts de marché des sociétés de financement hypothécaires au Canada et donc, des prêteurs autres que les 8 principales institutions financières. En fait, «l'existence de programmes d'assurance hypothécaire garantie par l'État et de programmes de titrisation publique a renforcé la viabilité du modèle d'émission puis de cession du crédit utilisé par les sociétés de financement hypothécaire. Parce qu'elle élimine le risque de crédit pour les investisseurs, l'assurance hypothécaire rehausse grandement l'attrait commercial des prêts hypothécaires, qu'ils soient vendus comme des prêts dans leur intégralité ou comme des instruments titrisés.» (Coletti, Gosselin, et MacDonald, 2016).

La montée des autres prêteurs pourrait également avoir été encouragée par la venue des courtiers hypothécaires qui facilite le lien entre les petits prêteurs et les emprunteurs. Le rapport de Coletti, Gosselin, et MacDonald (2016) montre une hausse des parts de marché des sociétés de financement hypothécaire au Canada. Ce constat est cohérent avec la croissance de la part de marché des petits prêteurs observée par JLR à partir des actes publiés au Registre foncier au Québec.

¹ Banque de Montréal, Banque Toronto-Dominion, Banque Nationale, Banque Laurentienne, Banque Scotia, Banque CIBC et la Banque Royale.

Graphique 3 : évolution des parts de marché hypothécaire au Québec - Hypothèques reliées à l'acquisition d'une propriété seulement



Même si la concurrence se fait plus forte avec l'arrivée de plusieurs petits joueurs, il ne faut pas oublier que les sociétés de financement hypothécaire ne sont pas seulement des concurrents des grandes banques. Il y a également une relation de coopération entre les deux types d'institutions. Toujours selon l'article de Coletti, Gosselin et MacDonald (2016), les banques achèteraient environ 40 % du financement des sociétés de financement hypothécaire au Canada, le reste étant principalement financé par les programmes de titres hypothécaires émis en application de la Loi nationale sur l'habitation (titres LNH) et des Obligations hypothécaires du Canada (OHC). Ainsi, une portion du marché qui semble à première vue avoir été perdu par les principales institutions est indirectement détenue par celles-ci à travers les sociétés de financement hypothécaire.

Au final, la plus grande compétitivité du marché apportée par le développement des sociétés de financement hypothécaire s'est principalement effectuée au profit des emprunteurs en réduisant les taux d'intérêt. Par contre, les nouvelles règles hypothécaires annoncées l'automne dernier pourraient freiner la croissance des sociétés de financement hypothécaire.

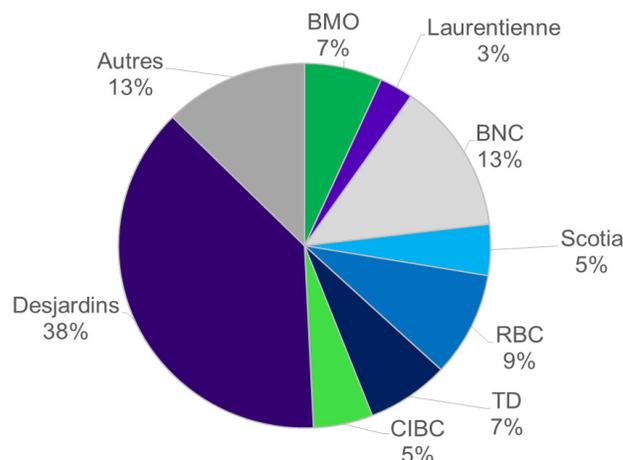
3. PARTS DE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE (HYPOTHÈQUES RELIÉES À L'ACQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ SEULEMENT)

En ce qui concerne les parts de marché par institution, Desjardins domine le marché, par contre, le portrait varie grandement selon les régions métropolitaines de recensement (RMR).

3.1. Province de Québec

Desjardins demeure le leader incontesté en ce qui a trait au nombre d'hypothèques associées à de nouvelles acquisitions publiées au Registre foncier au Québec avec 38 % du marché. Au 2^e rang se trouve la Banque Nationale du Canada (BNC) avec 13 % du marché. Ainsi, à elles seules, ces 2 créanciers couvrent plus de la moitié du marché hypothécaire. À l'échelle provinciale, la CIBC se démarque cette année avec la plus forte croissance des parts de marché parmi les 8 principales institutions. Ainsi, elle avait octroyé 3,8 % des prêts hypothécaires liés à l'achat de propriété en 2011 et ce pourcentage a grimpé à 5,2 % en 2016.

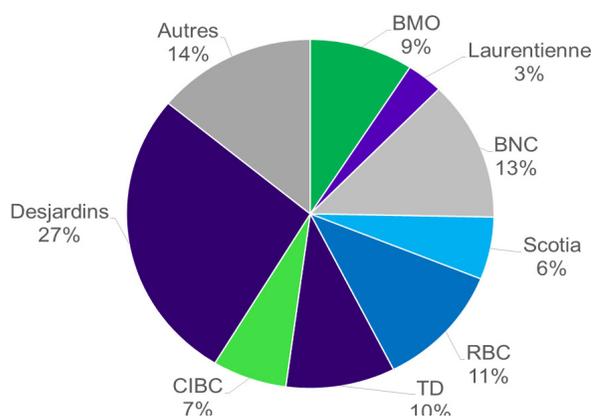
Graphique 4 : parts du marché hypothécaire - Province de Québec (nouvelles acquisitions).



3.2 -RMR de Montréal

Avec plus de 61 000 actes hypothécaires publiés au Registre foncier dans la RMR de Montréal en 2016, ce territoire représente près de 48 % du marché hypothécaire de 2016. Ce secteur est moins dominé par Desjardins étant donné la concurrence des banques plus forte à Montréal que dans le reste du Québec. Toutefois, la coopérative demeure le principal prêteur dans cette région, mais avec 27 % des parts de marché plutôt que 38 % dans l'ensemble du Québec. Pour la Banque Scotia, la RBC, la TD, la BMO et la CIBC, les résultats sont meilleurs dans la RMR de Montréal qu'ailleurs en province.

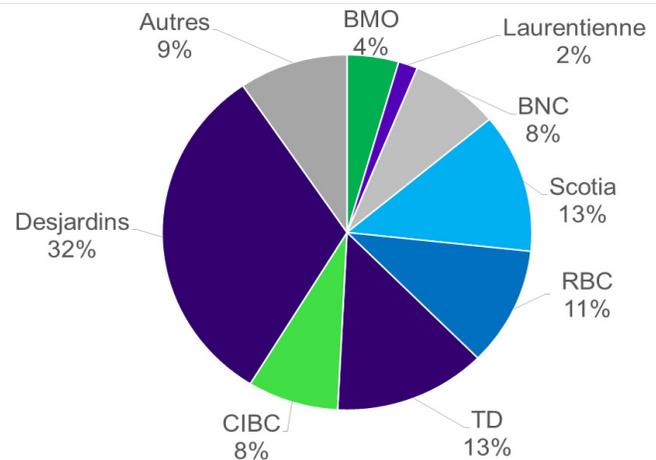
Graphique 5 : parts du marché - RMR de Montréal



3.3 RMR Gatineau

Les banques fortement présentes dans le reste du Canada font particulièrement bien à Gatineau probablement dû à la proximité de l'Ontario. Ainsi, la Banque Scotia, la RBC et la TD obtiennent leurs meilleures parts de marché dans cette RMR avec plus de 10 % chacune des hypothèques publiées au Registre foncier et reliées à une acquisition de propriété. Le cas le plus frappant est celui de la Banque Scotia qui a consenti 13 % des hypothèques émises à Gatineau contre seulement 4 % dans l'ensemble du Québec.

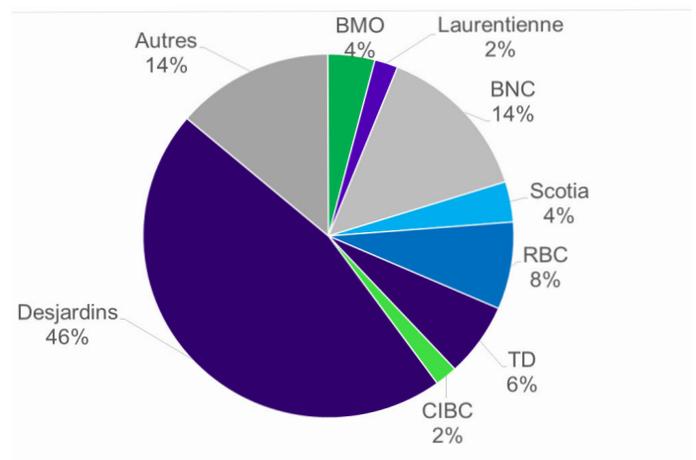
Graphique 6 : parts de marché - RMR Gatineau



3.4 RMR Québec

Avec près de 12 000 hypothèques publiées au Registre foncier en 2016 et associées à une vente, le marché de Québec représente 9 % du marché hypothécaire provincial. Dans cette RMR, Desjardins fait bonne figure avec 46 % des parts de marché. Les petits prêteurs sont également très présents avec 14 % des prêts hypothécaires émis. Il s'agit de la RMR avec Montréal dans laquelle leurs résultats sont les meilleurs.

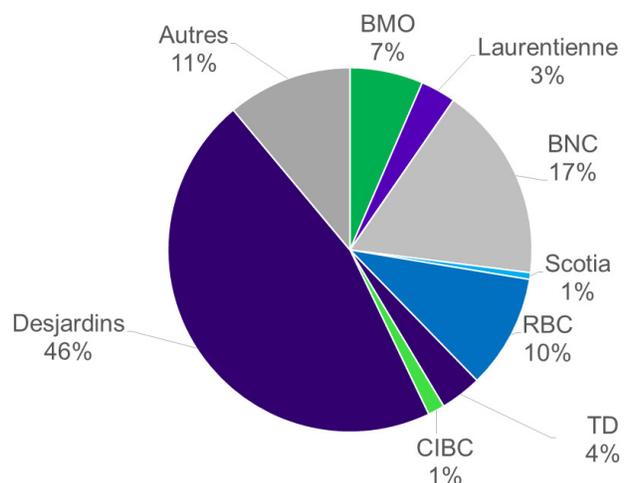
Graphique 7 : parts de marché – Québec



3.5 RMR Saguenay

Dans la RMR du Saguenay, Desjardins se distingue encore avec 46 % du marché. Toutefois, l'institution qui fait le mieux par rapport à ces résultats dans les autres RMR est la Banque Nationale. En fait, ce prêteur obtient 17 % des parts de marché ce qui est 4 points de pourcentage supérieur à son résultat dans l'ensemble du Québec. Au contraire, des banques telles que la CIBC et la Scotia sont pratiquement absentes du marché avec seulement 1 % du marché chacune.

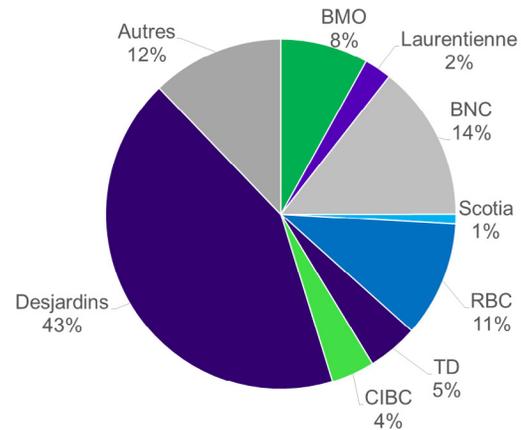
Graphique 8 : parts de marché – Saguenay



3.6 – Parts de marché –Sherbrooke

En dehors de Montréal et Gatineau, la RMR de Sherbrooke est celle où le Mouvement Desjardins se distingue le moins. Malgré cela, la coopérative a tout de même signé 43 % des hypothèques associées à de nouvelles acquisitions en 2016 dans cette partie du Québec. La Banque Royale a connu une bonne croissance de ces hypothèques dans ce marché avec une hausse de sa part de marché de près de 2 %. Ainsi, elle a octroyé 11 % des prêts émis dans cette région ce qui est supérieur à son résultat dans l'ensemble de la province.

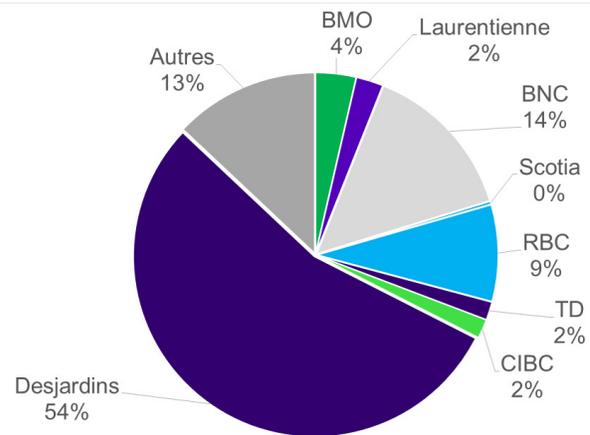
Graphique 9 : parts de marché - Sherbrooke



3.7 RMR Trois-Rivières

Desjardins obtient son meilleur résultat quant à sa part de marché hypothécaire dans la RMR de Trois-Rivières avec 54 % des hypothèques émis en 2016 relativement à l'acquisition d'une nouvelle propriété. Au contraire, la Banque Scotia est pratiquement absente de ce marché avec une fraction de celui-ci égale à 0 % une fois arrondi.

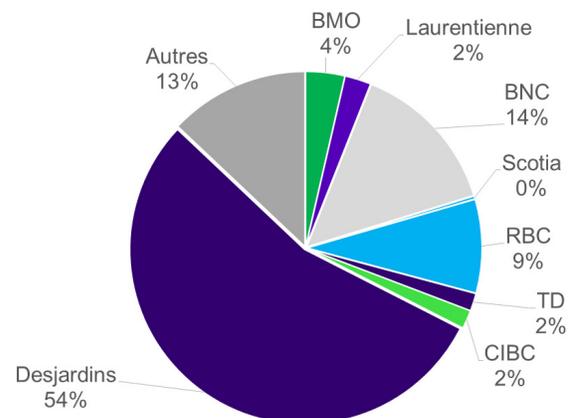
Graphique 10 : parts de marché –Trois-Rivières



3.8 Hors-RMR

En dehors des grands centres, les propriétés sont étalées sur un très vaste territoire. Malgré la faible densité de population, on trouve tout de même 32 % des hypothèques publiées en 2016 et effectuées dans le but d'acquérir un bien immeuble en dehors des 6 RMR. Ce marché est largement dominé par Desjardins qui se distingue par son offre de service plus grande en région que les banques. La TD et la CIBC, par exemple, ont des parts de marché nettement inférieures en dehors des RMR qu'à l'intérieur de celles-ci.

Graphique 11 : parts de marché – Hors RMR



À SUIVRE

Depuis le 17 octobre dernier, tous les prêts hypothécaires à ratio prêt-valeur élevé doivent répondre aux exigences concernant le coefficient d'amortissement brut de la dette et le coefficient d'amortissement total de la dette à un taux d'intérêt correspondant au plus élevé des taux suivants : celui prévu par leur contrat hypothécaire ou celui des prêts hypothécaires ordinaires de 5 ans affiché par la Banque du Canada afin qu'ils puissent être assurés

Même si les nouvelles règles hypothécaires annoncées à l'automne dernier ne s'adressent pas spécifiquement aux petits prêteurs, ceux-ci pourraient être plus touchés par les modifications apportées par le ministre des Finances du Canada. En exemple, selon l'article de Coletti, Gosselin et MacDonald (2016) :

«Toutes choses égales par ailleurs, 43 % des prêts hypothécaires assurés à haut ratio qui ont été émis par les sociétés de financement hypothécaire entre le quatrième trimestre de 2015 et le troisième trimestre de 2016 n'auraient pu être assurés aux termes des nouvelles règles, contre 27 % des prêts hypothécaires provenant des prêteurs traditionnels.»

Les statistiques présentées par cette étude suggèrent que les petits joueurs sont davantage exposés à une clientèle qui, avec la venue des nouvelles règles hypothécaires, devra revoir leur projet d'acquisition ou même renoncer à celui-ci. Par conséquent, la croissance des parts de marché des petits joueurs pourrait être ralentie lors de la prochaine année.

À la mi-octobre, le ministre des Finances du Canada a indiqué que la nouvelle réglementation concernant le taux utilisé pour calculer les coefficients d'amortissement serait étendue au prêt hypothécaire à ratio prêt-valeur faible à partir du 30 novembre 2016. En plus, quelques autres règles entourant l'assurance des prêts à faible ratio prêt-valeur ont été resserrées telles qu'un passage de 30 ans à 25 ans pour le nombre d'années maximal d'amortissement². Ces modifications auront des effets plus particulièrement sur les sociétés de financement hypothécaire pour 2 raisons principalement.

Premièrement, les sociétés de financement hypothécaire ont une exposition à la clientèle n'atteignant pas les nouveaux standards pour les ratios prêt-valeur faibles plus grande que les prêteurs traditionnels selon l'article de de Coletti, Gosselin et MacDonald (2016).

Deuxièmement, les prêts à faible ratio prêt-valeur ne respectant pas les nouvelles règles hypothécaires ne pourront dorénavant être assurés au moyen d'une assurance de portefeuille ou d'un autre type d'assurance hypothécaire discrétionnaire. Or, un prêt doit être assuré afin d'avoir accès aux programmes de titrisation publique. La titrisation constitue une méthode de financement primordiale pour les sociétés de financement hypothécaire.

Par conséquent, il pourrait être plus difficile pour les sociétés de financement hypothécaire de financer les prêts hypothécaires avec l'arrivée de cette nouvelle réglementation. Donc, cela pourrait avoir un impact négatif sur la part de marché des petits joueurs et apporter une pression à la hausse sur les taux d'intérêt.

Finalement, tous les créanciers risquent d'être touchés par les baisses de ventes que les nouvelles règles hypothécaires vont probablement créer en 2017. Avec une diminution des acquisitions de propriétés, moins de nouvelles hypothèques devraient être signées. Cela implique que pour une part de marché constante, le nombre d'hypothèques émis diminuera pour les différentes institutions.

Ces changements dans le marché exigeront une adaptation des prêteurs. Il faudra attendre 2017 pour voir qui saura en tirer bénéfice.

SOURCES

Coletti, D. Gosselin, M-A. et MacDonald, C. (2016). «La montée des sociétés de financement hypothécaire au Canada : avantages et vulnérabilités», Revue du système financier, Banque du Canada p. 45-61.

Ministère des Finances du Canada (2016). Document d'information technique : Règles de l'assurance hypothécaire et propositions relatives à l'impôt sur le revenu (révisé le 14 octobre 2016).

² Pour connaître les autres règles consultées le « Document d'information technique : Règles de l'assurance hypothécaire et propositions relatives à l'impôt sur le revenu (révisé le 14 octobre 2016) » présenté le ministère des Finances du Canada.

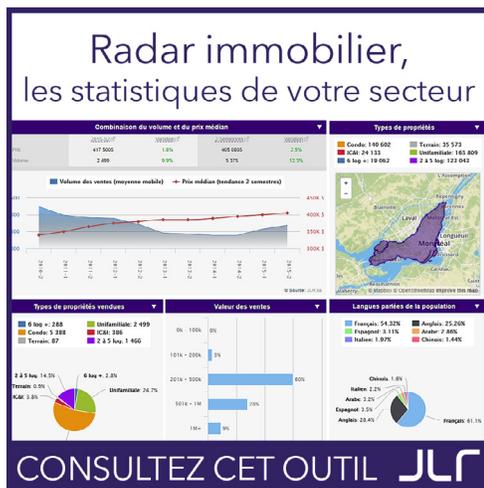
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>



JLR

**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.

