

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.A white circle containing the text '30 ANS DE SOLUTIONS FONCIÈRES' in a dark purple, sans-serif font. The '30' is significantly larger than the other text.

PUBLICATION **JLR**

2018

Rapport sur le marché hypothécaire du Québec en 2017

FAITS SAILLANTS

- Les petits prêteurs ont consenti 12,0 % des hypothèques associées à de nouvelles acquisitions en 2017 au Québec, une baisse de 0,5 % par rapport à 2016. Cette diminution est un retournement de situation après plusieurs années de hausse.
- Desjardins gagne du terrain dans le marché hypothécaire en 2017. Cette coopérative a émis 41 % de l'ensemble des actes hypothécaires octroyés pour l'achat d'une propriété ce qui constitue son plus haut pourcentage des 5 dernières années.
- La CIBC continue sa progression sur le marché alors que la Banque Nationale et la Banque Laurentienne ont toutes deux comptabilisé en 2017 une moins grande proportion des hypothèques émises pour l'acquisition d'une propriété qu'en 2016.
- Les nouvelles règles du Bureau du surintendant des institutions financières du Canada (BSIF), applicables depuis le 1er janvier 2018, pourraient contraindre certains emprunteurs à se tourner vers les prêteurs alternatifs.

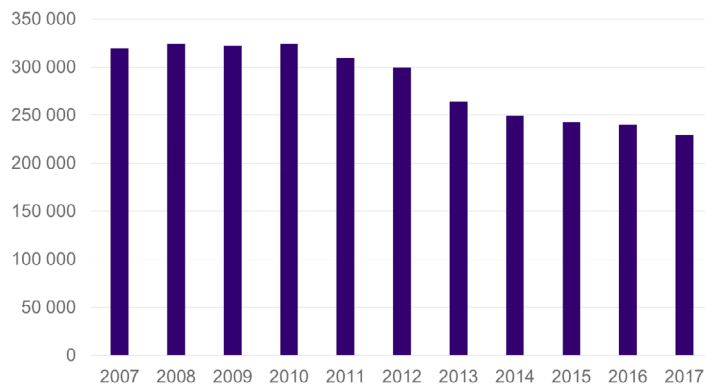
Au cours des dernières années, le marché hypothécaire a beaucoup évolué. La montée du courtage en ligne, l'arrivée et la croissance des sociétés de financement et l'activité grandissante des courtiers hypothécaires ont toutes eu pour effet d'augmenter la compétition entre les prêteurs dans le recrutement de nouveaux clients. L'année 2017 aura été marquée par le retour de la hausse des taux hypothécaires après des années de taux historiquement très faibles et par de nouvelles réglementations qui ont limité la croissance des prêts plus à risque.

Dans ce contexte, l'analyse des hypothèques publiées au Registre foncier du Québec et colligées par JLR permet de ressortir quelques grandes tendances. Une majorité d'hypothèques sont émises sur des propriétés résidentielles (90 %), par conséquent, ce secteur influence fortement les tendances sur le marché hypothécaire. Cette publication porte sur l'ensemble des hypothèques qu'elles soient émises sur des propriétés résidentielles ou non.

1. ÉVOLUTION DE MARCHÉ DES HYPOTHÈQUES NOTARIÉES

Malgré que le nombre de ventes résidentielles a fortement grimpé en 2017, moins d'hypothèques ont été publiées au Registre foncier au cours de cette année relativement à 2016. Au total, 229 000 actes de ce type ont été émis en 2017 ce qui représente un recul de 4 % par rapport à l'année dernière. Cette baisse est causée par la diminution de la fréquence de publications des renouvellements et refinancements hypothécaires.

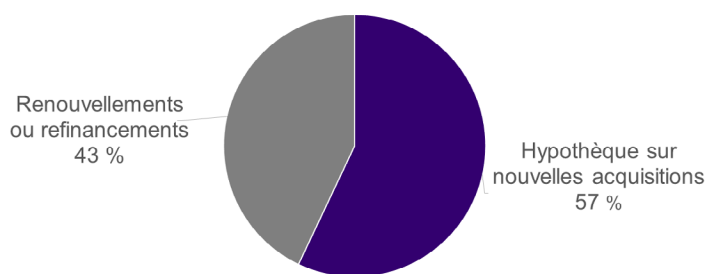
Graphique 1 : évolution du nombre d'hypothèques publiées au Registre foncier en 2017



Parmi les hypothèques publiées, un peu moins de 131 000 étaient reliées à l'acquisition d'une propriété. Ce nombre a crû de 3 % par rapport à l'année dernière notamment grâce à une hausse particulièrement marquée des ventes dans le secteur de la copropriété. D'un autre côté, le nombre de renouvellements hypothécaires publiés au Registre foncier continue de reculer. La popularité croissante des contrats communément appelés « hypothèque parapluie » explique partiellement la diminution constante des dernières années. Ce type de prêt permet, dans plusieurs situations, d'augmenter le montant emprunté sans devoir signer un nouvel acte hypothécaire puisque le financement supplémentaire a déjà été inclus dans l'entente. Ainsi, le refinancement standard demandant la rédaction d'un nouvel acte hypothécaire se fait plus rare. Néanmoins, 98 000 hypothèques de refinancements ou de renouvellements ont tout de même été publiées en 2017 ce qui représente une baisse de 13 % relativement à l'année précédente.

La suite du rapport portera exclusivement sur les hypothèques reliées à l'acquisition d'une nouvelle propriété puisque les renouvellements et refinancements hypothécaires ne sont pas systématiquement publiés au Registre foncier. 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 2017

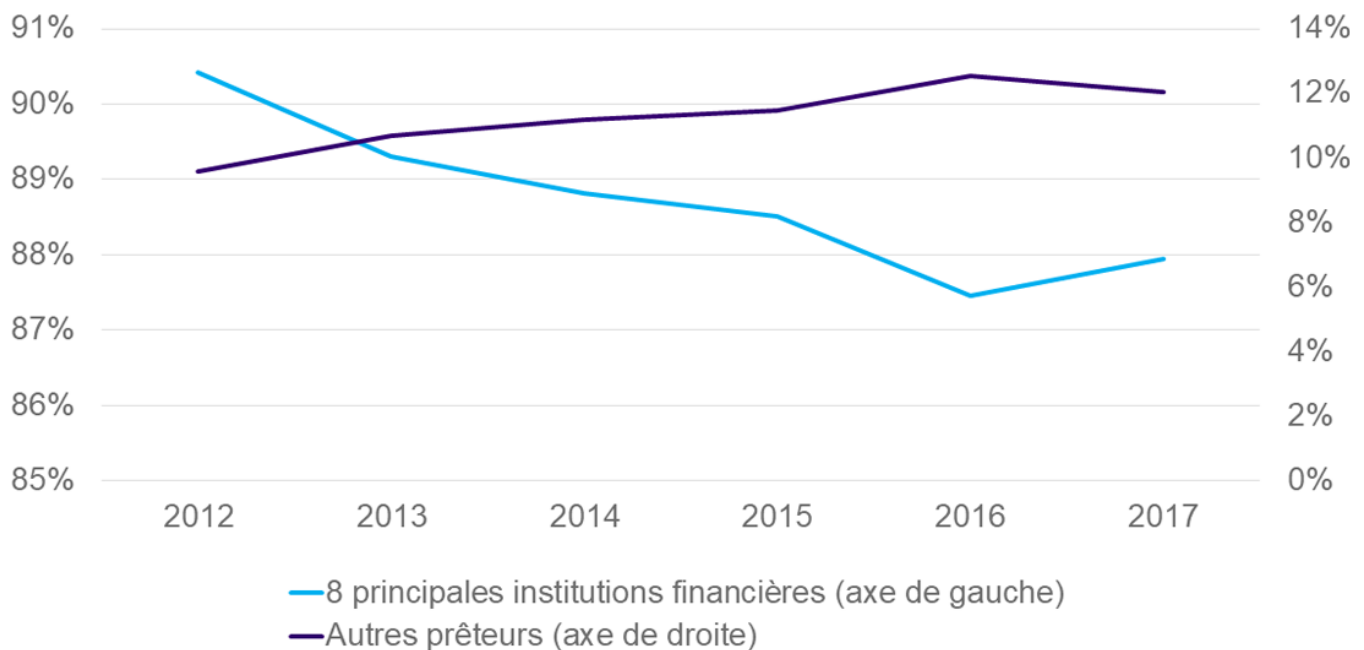


2. ÉVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Le marché hypothécaire québécois est dominé par quelques institutions. Les 7 grandes banques canadiennes¹ et le Mouvement des Caisses Desjardins ont octroyé 88,0 % des prêts hypothécaires pour l'acquisition d'une propriété selon les actes publiés au Registre foncier du Québec en 2017.

Depuis quelques années, les principales institutions financières de la province perdaient des parts de marché au profit des petits joueurs dont l'offre de financement hypothécaire explosait. La tendance s'est cependant inversée en 2017. Les principaux créanciers ont repris du terrain, toutefois, leurs parts de marché demeurent inférieures à ce qui s'observait entre 2012 et 2015. Malgré le regain, les pertes des années précédentes n'ont pas pu être complètement compensées. En 2012, les prêteurs de la catégorie «autres» (sociétés de financement, prêteurs privés, etc.) avaient émis 9,6 % des hypothèques pour l'achat d'une propriété. En date de 2017, cette proportion atteignait 12,0 %², et ce, malgré un recul de 0,5 point de pourcentage en 2017.

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



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

² À noter que les prêts effectués par les banques virtuelles s'affichant sous un nom différent que ceux des principales institutions sont incluses dans les prêts octroyés par des petits prêteurs même si elles appartiennent à une des principales institutions. À titre d'exemple, les prêts hypothécaires concluent avec Tangerine ou la banque B2B sont considérés comme des prêts octroyés par les petits prêteurs. Ceux-ci ne représentent toutefois qu'une petite part (moins de 5 %) de l'ensemble du financement accordé par les prêteurs autres que les principales institutions.

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 hypothécaire au Canada entre 2012 et 2016. 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).

Les changements législatifs à l'automne 2016 ont toutefois changé la donne pour les petits créanciers ce qui a causé le recul de leurs parts de marché. Depuis le 17 octobre 2016, afin de pouvoir être assuré, un prêt hypothécaire à ratio prêt-valeur élevé doit respecter les ratios d'endettement maximum³ en utilisant pour les calculs le 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.

Même si les nouvelles règles hypothécaires annoncées à l'automne 2016 ne s'adressaient pas spécifiquement aux petits prêteurs, ceux-ci semblent avoir été plus touchés par les modifications. En fait, les sociétés de financement hypothécaire ont une exposition plus élevée à la clientèle n'atteignant pas les nouveaux standards que les prêteurs traditionnels selon l'article de Coletti, Gosselin et MacDonald (2016)⁴.

Qui plus est, le ministre des Finances du Canada a resserré les critères permettant d'assurer les hypothèques à ratio prêt-valeur faible le 30 novembre 2016. Or, plusieurs prêts effectués par les sociétés de financement hypothécaire par le passé n'auraient pas pu être assurés si les règles actuelles avaient été en vigueur. Il faut savoir qu'un prêt doit être assuré afin d'avoir accès aux programmes de titrisation publique et que ces programmes constituent une méthode de financement majeur pour les sociétés de financements hypothécaires. En bref, les nouvelles réglementations ont affecté plus fortement la clientèle des sociétés de financement que celle des grandes banques ce qui peut expliquer le recul des parts de marché des petits joueurs.

³ Les ratios d'endettement correspondent au coefficient d'amortissement brut de la dette (ABD) et au coefficient d'amortissement total de la dette (ATD)

⁴ 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.

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

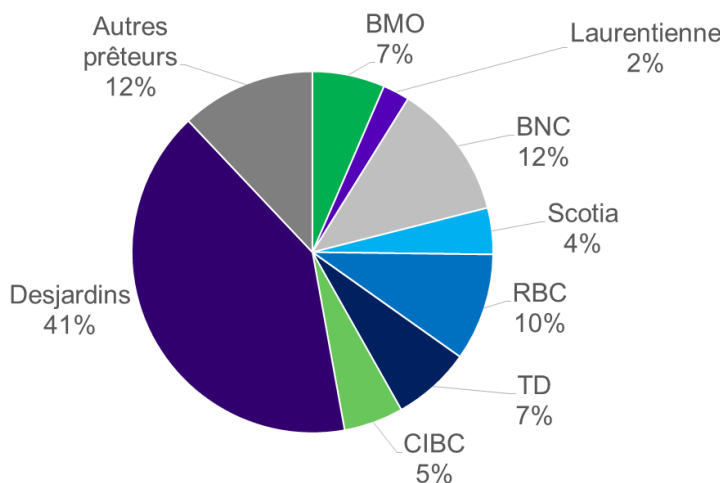
En ce qui concerne les parts de marché par institution, Desjardins domine toujours. Par contre, le portrait varie grandement selon les régions métropolitaines de recensement (RMR).

3.1. Province de Québec

Desjardins demeure le leader incontesté en ce qui a trait au nombre d'hypothèques associées à de nouvelles acquisitions avec 41 % des actes de ce type publiés au Registre foncier. Après quelques années de décroissance de leurs parts de marché, ils ont gagné près de 3 points de pourcentage en 2017. Au 2e rang des plus importants prêteurs se trouve la Banque Nationale du Canada (BNC) avec 12 % du marché. Même s'il reste un joueur majeur au Québec, l'institution perd des parts de marché pour une 2e année consécutive. Les deux principaux créanciers couvrent à eux seuls plus de la moitié du marché hypothécaire.

À l'échelle provinciale, la CIBC se démarque avec une croissance continue de ses parts de marché passant de 3,1 % en 2012 à 5,3 % en 2017. D'un autre côté, la part des hypothèques reliées à l'acquisition d'une propriété octroyée par la Banque Laurentienne a diminué constamment depuis 5 ans. Elle est passée de 4,4 % en 2012 à 2,4 % en 2017. Toutefois, en considérant également les hypothèques attribuées par sa filiale la banque B2B, le pourcentage grimpe légèrement pour 2017, mais demeure tout de même largement sous celui de 2012.

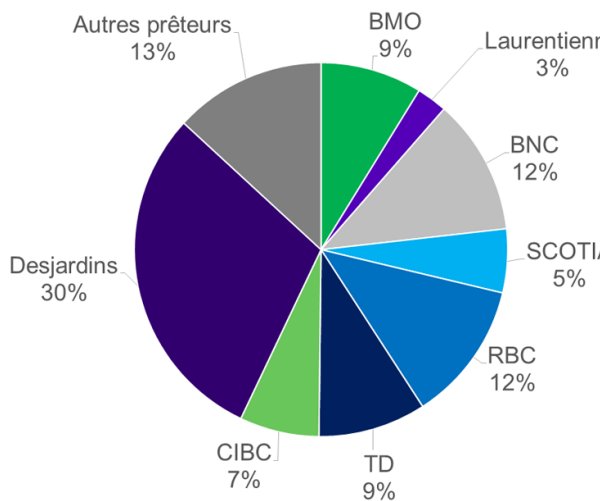
Graphique 4 : parts du marché hypothécaire - Province de Québec (nouvelles acquisitions).



3.2 -RMR de Montréal

Avec près de 64 000 actes hypothécaires publiés au Registre foncier dans la RMR de Montréal en 2017, la région compte près de la moitié des hypothèques reliées à l'acquisition d'une propriété émise au Québec. Ce secteur enregistre une plus petite proportion d'actes hypothécaires signés par Desjardins que les autres, même si la coopérative en a émis tout de même 30 %. Ce territoire est important pour la BMO (9 %), RBC (12 %) et les prêteurs de la catégorie autres (13 %) puisqu'il s'agit de la RMR où leurs parts de marché sont les plus élevées.

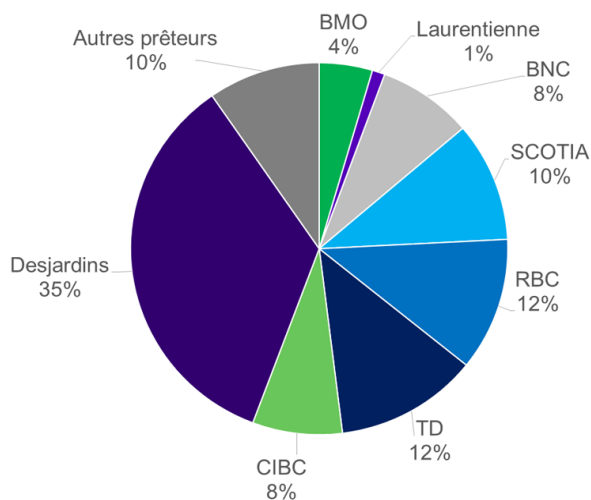
Graphique 5 : parts du marché - RMR de Montréal



3.3 RMR Gatineau

Les banques réussissant bien dans le Canada anglais font bonne figure dans la région de Gatineau. La Banque Scotia (10 %), la CIBC (8 %) et la TD (12 %) obtiennent leurs meilleures parts de marché dans cette RMR. Pour la Banque Scotia, sa performance dans la région de Gatineau surpasse largement (plus de 2 fois plus) celle dans les autres RMR. La RBC, l'autre banque originaire du Canada anglais, fait également bien dans cette région, mais ses parts de marché sont légèrement supérieures dans la RMR de Montréal.

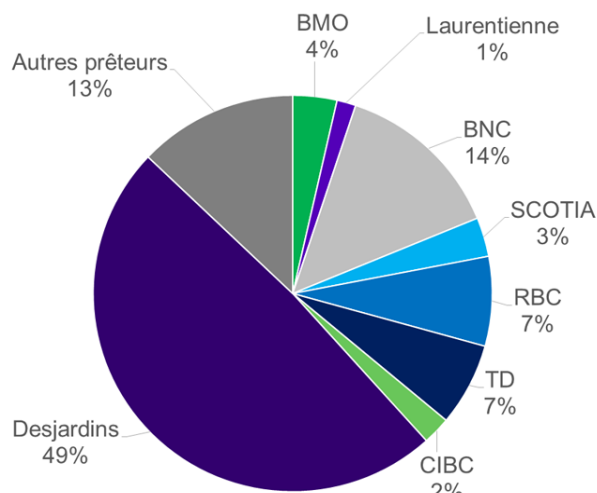
Graphique 6 : parts de marché - RMR Gatineau



3.4 RMR Québec

Avec près de 12000 hypothèques associées à une vente publiée au Registre foncier en 2017, la région de Québec représente 9 % du marché hypothécaire provincial. Desjardins a été fondé dans cette région, soit à Lévis plus précisément. Les citoyens semblent toujours apprécier cette institution puisque 49 % des emprunteurs qui ont acquis une propriété dans cette RMR en 2017 ont opté pour être financés par Desjardins. Ce territoire est plus difficile pour la BMO qui y a inscrit seulement 4 % des hypothèques.

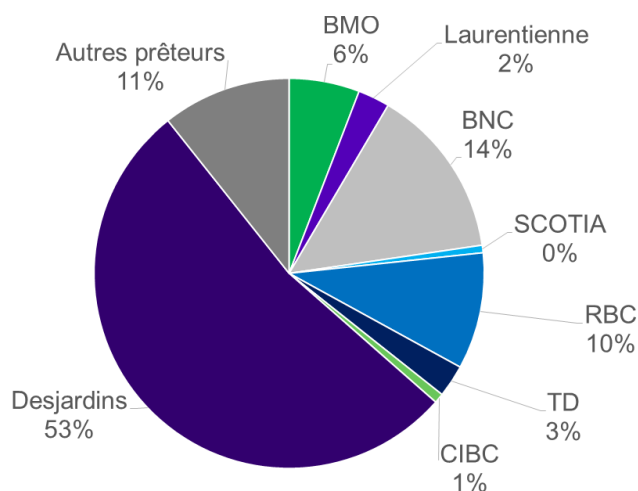
Graphique 7 : parts de marché – Québec



3.5 RMR Saguenay

Dans la RMR du Saguenay, Desjardins a signé plus de la moitié des hypothèques reliées à l'achat d'une propriété. La Banque Nationale fait bien dans ce marché avec 14 % des hypothèques, soit son meilleur résultat parmi l'ensemble des RMR. Toutefois, ce pourcentage est plus bas que l'année dernière où il atteignait 17 %. Au contraire, des banques telles que la CIBC et la Scotia sont pratiquement absentes de ce territoire avec 1 % et 0 % du marché respectivement.

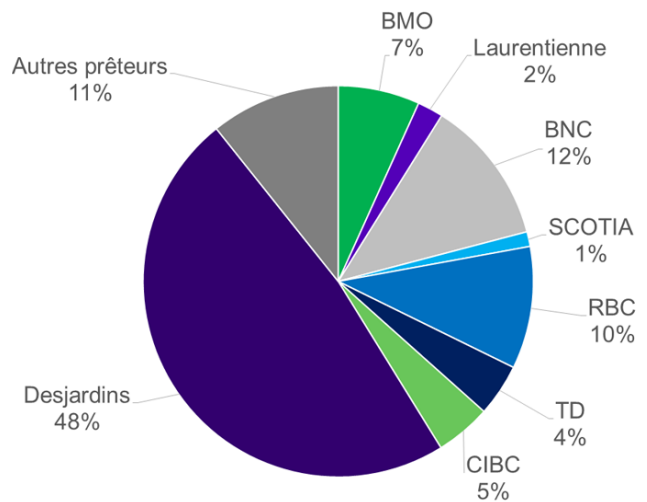
Graphique 8 : parts de marché – Saguenay



3.6 – Parts de marché –Sherbrooke

Desjardins a fait des progrès considérables dans cette région au cours de l'année 2017. La coopérative a augmenté de 6 points de pourcentage ses parts de marché hypothécaire pour signer un total de 48 % des hypothèques reliées à l'acquisition d'une propriété dans cette région. Il s'agit tout de même du 2e marché où elle réussit le moins bien après celui de Montréal. Ses gains semblent s'être faits, en partie, aux dépens de la Banque Nationale qui a perdu 2 points de pourcentage de ses parts de marché relativement à 2016.

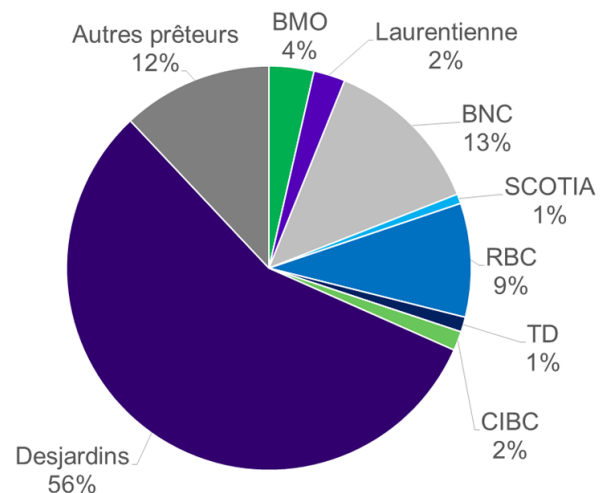
Graphique 9 : parts de marché - Sherbrooke



3.7 RMR Trois-Rivières

Desjardins obtient son meilleur résultat quant à ses parts de marché hypothécaire dans la RMR de Trois-Rivières avec 56 % des hypothèques émises en 2017 pour l'acquisition d'une nouvelle propriété. Pour la Banque Scotia et la Banque TD, il s'agit d'un marché peu lucratif puisqu'ils y sont pratiquement absents avec seulement 1 % des hypothèques.

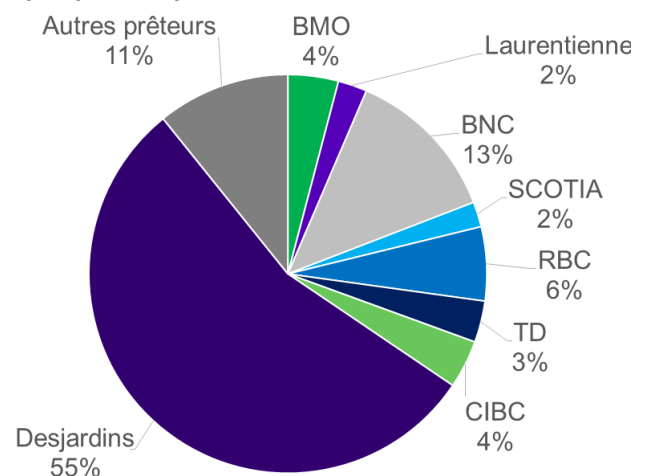
Graphique 10 : parts de marché –Trois-Rivières



3.8 Hors-RMR

En dehors des grands centres, le territoire est vaste et peu dense, mais le nombre total de propriétés y est tout de même important. Ainsi, 32 % des hypothèques publiées en 2017 et effectuées dans le but d'acquérir un immeuble ont été émises sur des propriétés situées à l'extérieur des 6 RMR. Ce marché est dominé par Desjardins. Cette institution est reconnue pour sa large couverture du territoire québécois par rapport aux banques et cela s'observe dans ses parts de marché hypothécaire (55 %). À l'exception de la Banque Nationale, toutes les grandes banques ont octroyé 6 % ou moins des hypothèques sur ce territoire.

Graphique 11 : parts de marché – Hors RMR



4. À SUIVRE

Endettement et ménages à risque

Au 3^e trimestre de 2017, la dette sur le marché du crédit en proportion du revenu disponible a atteint un nouveau sommet à 171,1 %. La croissance des prix dans le secteur immobilier a largement contribué à la hausse de l'endettement des ménages. Ce haut niveau de dette rend les ménages plus à risque en cas d'augmentation des taux d'intérêt. Ainsi, la remontée des taux hypothécaires, débutée en juillet 2017 et qui risque de se poursuivre au cours de 2018, pourrait être difficile à absorber pour certains propriétaires. Néanmoins, depuis la fin de 2016, la nouvelle réglementation a réduit le montant maximum pouvant être emprunté en obligeant un test de résistance pour l'ensemble des hypothèques assurées.

Malgré le fort endettement qui rend les ménages sensibles aux hausses de taux, le Québec pourrait bien s'en tirer considérant le dossier de crédit des emprunteurs. Selon les données de l'observateur du logement au Canada de la SCHL⁵, le Québec avait la plus faible proportion de nouveaux emprunteurs hypothécaires dont le pointage de crédit était inférieur à 660 parmi toutes les provinces canadiennes. Au total, 9,7 % des débiteurs québécois, au dernier trimestre de 2016, étaient sous ce pointage alors que cette proportion grimpe à 11 % au Canada. À la même période, au Nouveau-Brunswick, le pourcentage s'élevait à 19,4 %. Considérant qu'une cote de crédit basse est associée à une plus grande probabilité de défaut, la fragilité des emprunteurs hypothécaires québécois semble moins élevée que celle des Canadiens. La RMR de Québec se distingue particulièrement à ce chapitre avec seulement 5,0 % des nouveaux emprunteurs hypothécaires au 4^e trimestre de 2016 qui avait une cote de crédit inférieur à 660.

Tendance 2018

Le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a introduit de nouvelles règles hypothécaires le 1^{er} janvier 2018 pour toutes les institutions qu'il chapeaute. Depuis cette date, les institutions doivent appliquer un test de simulation de crise sur les prêts hypothécaires non assurés. Le taux d'intérêt utilisé pour calculer les ratios d'endettement est le plus élevé entre le taux de référence de cinq ans publié par la Banque du Canada et le taux consenti par le prêteur hypothécaire majoré de 2 %. Cette nouvelle réglementation a pour but de solidifier le marché hypothécaire en limitant le nombre de ménages à risque en cas de hausse de taux d'intérêt.

Toutefois, les mesures s'appliquent seulement aux institutions que le BSIF réglemente. Desjardins, par exemple, n'est pas chapeauté par le BSIF, mais elle a tout de même décidé d'exercer ces nouvelles règles. Par contre, plusieurs prêteurs alternatifs ne sont pas assujettis à la réglementation de BSIF et ne choisiront pas de suivre la nouvelle réglementation. Ceux-ci pourraient donc en profiter pour approcher une clientèle qui est maintenant exclue par les prêteurs traditionnels.

Une plus grande part des hypothèques conclues en début 2018 ont été signées par de petits prêteurs que c'était le cas en 2017. Toutefois, peu d'hypothèques ont été signées en janvier, il faudra donc attendre encore quelques mois afin de confirmer la tendance. Ainsi, après une baisse des parts du marché hypothécaire des petits prêteurs en 2017, celles-ci pourraient recommencer à croître en 2018.

⁵ Les données présentées dans l'observateur du logement au Canada proviennent d'Équifax Canada.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

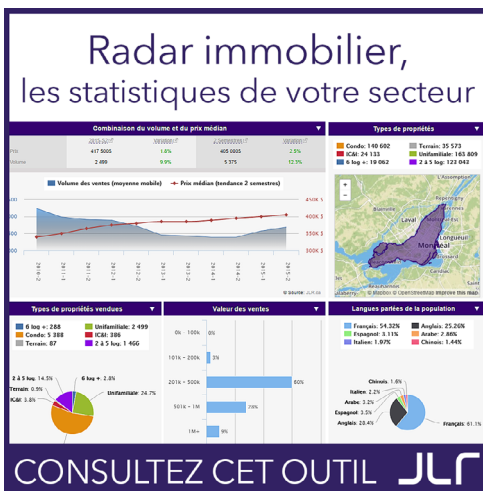
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez l'étendue des publications à cette adresse : blog.jlr.ca/publications

Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : www.jlr.ca/radarimmobilier



JLR

**30 ANS DE
SOLUTIONS
FONCIÈRES**

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 ».

© 2018, JLR. Tous droits réservés.

