

The logo consists of the letters 'JLR' in a bold, white, sans-serif font. The 'J' and 'L' are connected at the top, and the 'R' is slightly offset to the right.The text 'SOLUTIONS FONCIÈRES' is written in a white, sans-serif font inside a white circle.

Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Rapport sur le marché hypothécaire du Québec en 2019

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Plus de 246 000 hypothèques ont été enregistrées en 2019, un sommet en 5 ans.
- Après plusieurs années de hausses, les petits joueurs perdent du terrain au profit des grandes banques et du Mouvement Desjardins en 2019.
- En 2019, la Banque Nationale remporte la palme de la plus grande croissance des parts de marché, avec une hausse de 1,1 point de pourcentage (hypothèques reliées à l'acquisition d'une propriété seulement).
- Malgré un recul de ses parts de marché, Desjardins domine toujours et a octroyé 40,6% des prêts hypothécaires pour l'acquisition d'une propriété en 2019.

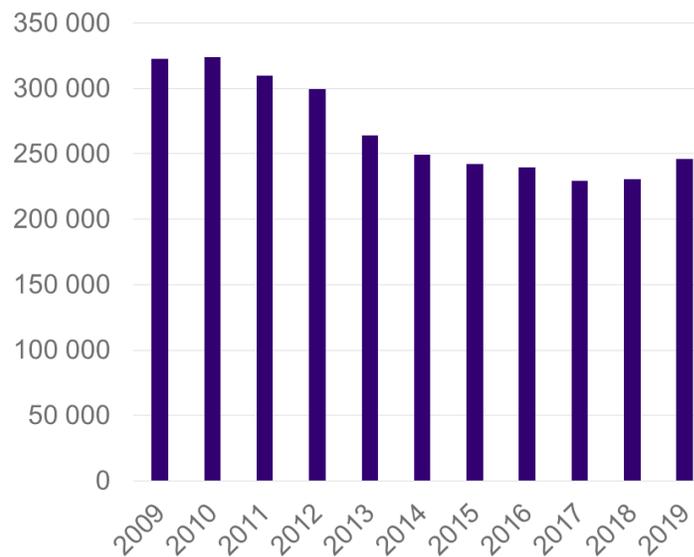
En 2019, le marché immobilier fut des plus vigoureux. Par conséquent, plusieurs ménages ont eu recours à un prêt hypothécaire. Dans un tel contexte, une grande partie des institutions financières ont vu leur clientèle croître. Néanmoins, cela n'implique pas nécessairement qu'ils aient gagné des parts de marché au profit de leur concurrent.

L'analyse des hypothèques publiées au Registre foncier et colligées par JLR, société d'Equifax, permet de ressortir quelques tendances dans le marché. Cette publication porte sur l'ensemble des hypothèques qu'elles soient émises sur des propriétés résidentielles ou non. Toutefois, puisqu'une majorité des hypothèques sont effectuées sur des propriétés résidentielles (90 %), ce secteur influence fortement l'évolution du marché.

1. ÉVOLUTION DE MARCHÉ DES HYPOTHÈQUES NOTARIÉES

Après plusieurs années consécutives de baisses du nombre d'hypothèques publiées au Registre foncier du Québec, des hausses sont constatées depuis deux ans maintenant. Cette année, la croissance par rapport à 2018 atteint 6,9 % pour un total de plus de 246 000 hypothèques publiées, un sommet en 5 ans.

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



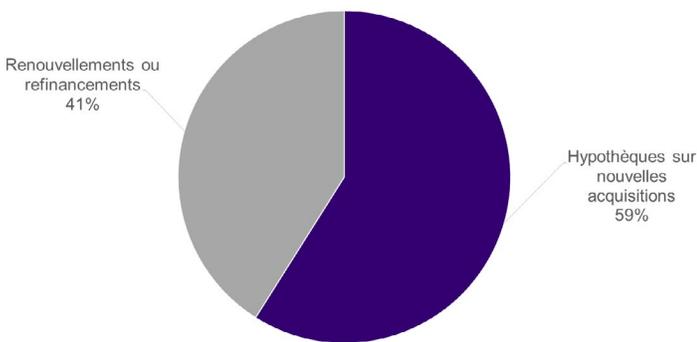
Les hypothèques publiées au Registre foncier du Québec peuvent être divisées en deux catégories, c'est-à-dire, les hypothèques reliées à l'acquisition d'une propriété et les renouvellements ou refinancements.

Depuis quelques années, la popularité grandissante des hypothèques subsidiaires réduit le nombre de refinancements nécessitant la publication d'un acte au Registre foncier. Pour cette catégorie d'hypothèque, le montant hypothéqué peut dépasser celui emprunté, voire même, la valeur de la propriété. Ainsi, les créanciers peuvent effectuer un nouveau prêt à leur client à un montant supérieur à l'ancien, et ce, sans avoir à publier un deuxième acte dans la mesure où le nouveau montant n'excède pas la valeur de l'hypothèque. Par conséquent, le nombre de renouvellements ou refinancements publiés a fortement diminué au cours des dernières années. Toutefois, malgré cette tendance, à long terme, une hausse du nombre d'hypothèques non reliées à l'acquisition d'un immeuble a crû de 4,1 % en 2019 pour atteindre 101 000 actes de ce type. Ce nombre demeure néanmoins largement sous les 123 100 comptabilisés en 2015.

Malgré l'existence d'hypothèques subsidiaires, encore plusieurs hypothèques non reliées à un achat sont publiées. Un nouvel acte sera toujours publié dans les cas où le propriétaire emprunte un montant supérieur à celui garanti selon l'hypothèque, un emprunteur change d'institution financière ou encore, s'il ajoute une hypothèque de deuxième rang.

Une part importante de l'augmentation du nombre d'actes hypothécaires publiés s'explique par la hausse des hypothèques reliées à l'acquisition d'une propriété (+8,5 %). Les ventes résidentielles ont fortement crû alors que la proportion d'acquéreurs ayant recours à du crédit pour financer leur achat est demeurée relativement stable. Par conséquent, cela a fait croître le nombre de publications d'hypothèques.

Graphique 2 : répartition des hypothèques selon le type



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 du Québec. Ainsi, une institution qui préconise les hypothèques subsidiaires aura beaucoup moins de renouvellements hypothécaires publiés par rapport à une institution qui offre fréquemment des hypothèques traditionnelles à ses clients. L'analyse des parts de marché pour l'ensemble des hypothèques serait biaisée par ce phénomène, c'est pourquoi les sections qui suivent concernent seulement les hypothèques reliées à l'achat d'une propriété.

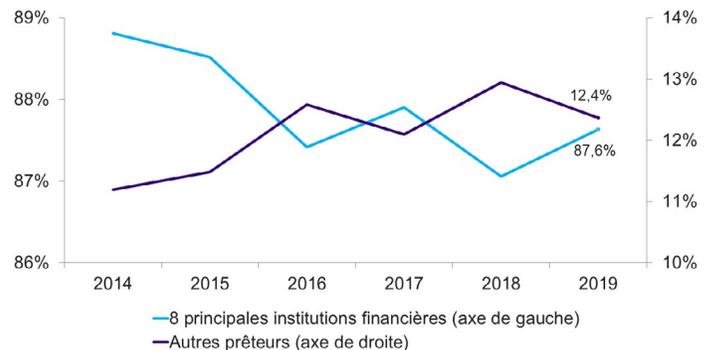
2. ÉVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Le marché hypothécaire québécois est dominé par quelques joueurs. Les sept grandes banques canadiennes¹ et le Mouvement des Caisses Desjardins ont octroyé 87,6 % des prêts hypothécaires reliés à l'acquisition d'une propriété selon les actes publiés au Registre foncier du Québec en 2019.

Depuis plusieurs années, une croissance des petits prêteurs était observée, toutefois la tendance semble vouloir se stabiliser puisque cette année une diminution a été notée comme ce fut le cas en 2017. Néanmoins, leurs parts de marché en 2019 demeurent supérieures à leur moyenne sur 5 ans.

Les resserrements législatifs des dernières années peuvent expliquer, en partie, le ralentissement de l'expansion de ce type de créanciers. Par exemple, selon l'article de Coletti, Gosselin et MacDonald (2016), les sociétés de financement hypothécaire avaient une exposition plus élevée à la clientèle n'atteignant pas les nouveaux standards instaurés à l'automne 2016 que les prêteurs traditionnels².

Graphique 3 : évolution des parts de marché hypothécaire



¹ Banque de Montréal, Banque Toronto-Dominion, Banque Nationale, Banque Laurentienne, Banque Scotia, Banque CIBC et la Banque Royale. À des fins de comparaisons historiques, nous gardons la Banque Laurentienne parmi les huit principales institutions, même si les parts de marché de celle-ci sont maintenant sous la barre des 1 %.

² 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

Ce segment des prêteurs a connu une phase de croissance rapide dans la dernière décennie et les institutions qui le composent arrivent maintenant dans une phase plus mature de leur développement. À ce titre, les sociétés de financement hypothécaire telles que First National, Paradigm Quest et Société de Services MCAP ont octroyé, les trois combinées, un peu moins de 6 % des prêts hypothécaires pour l'acquisition d'une propriété en 2019. Ce nombre représente un léger recul par rapport 2018.

D'un autre côté, la répartition du marché peut dépendre des stratégies des créanciers. Au cours des dernières années, certains prêteurs ont décidé de délaisser le secteur des prêts hypothécaires résidentiels, ce qui a pu modifier les tendances. En septembre 2019, Industrielle Alliance indiquait que le secteur des prêts immobiliers résidentiels ne faisait plus partie de ses priorités et serait tranquillement délaissé par l'institution. Cette stratégie est similaire à celle adoptée par la Banque Laurentienne en janvier 2018. Ce sont certes des petits prêteurs, mais la redistribution de la clientèle qu'ils auraient normalement attirée peut influencer un peu les parts de marché des grandes institutions versus les petits joueurs.

Ainsi, en date de 2019, la proportion des hypothèques reliées à l'acquisition d'une propriété émises par les prêteurs autres que les sept principales institutions financières et le Mouvement Desjardins atteignait 12,4 %³, et ce, malgré un recul de 0,5 point de pourcentage.

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

3.1 PROVINCE DE QUÉBEC

Le Mouvement Desjardins demeure le leader du marché hypothécaire avec 40,6 % des hypothèques associées à de nouvelles acquisitions en 2019, et ce, malgré une année difficile. L'institution a obtenu une croissance importante de ses parts de marché en 2017 et 2018, mais pour l'année 2019 ce fut plutôt l'inverse.

La Coopérative a perdu 1,8 point de pourcentage de parts de marché. La mauvaise presse reliée au vol de données rendu public en juin dernier a certainement pu contribuer à cette baisse. Toutefois, même avant cette annonce, c'est-à-dire au cours de cinq premiers mois de l'année, Desjardins affichait déjà une diminution de ses parts de marché par rapport à 2018. Malgré le recul, la proportion des hypothèques reliées à l'acquisition d'une propriété émises par les Caisses en 2019 demeure légèrement au-dessus de sa moyenne des cinq dernières années.

La CIBC a également vu ses parts de marché fondre en 2019. Tout d'abord, les parts de marché de cette institution avaient grandement augmenté entre 2012 et 2017 pour atteindre 5,3 %. Puis, suite aux hausses marquées, des craintes ont été soulevées quant à la forte exposition de la banque au marché immobilier canadien. L'importance du portefeuille de prêts hypothécaires non assurés par rapport au capital réglementaire inquiétait. Ainsi, en 2018 et 2019, CIBC a voulu ralentir sa croissance dans ce segment marché. Ce changement de cap peut expliquer en bonne partie le recul des parts de marché lors des deux dernières années. En 2019, ils ont émis seulement 3,4 % des nouvelles hypothèques, soit largement moins qu'en 2017. En septembre dernier, le président et chef de la direction a d'ailleurs affirmé avoir appuyé trop fort sur le frein et que la Banque était présentement en réajustement⁴.

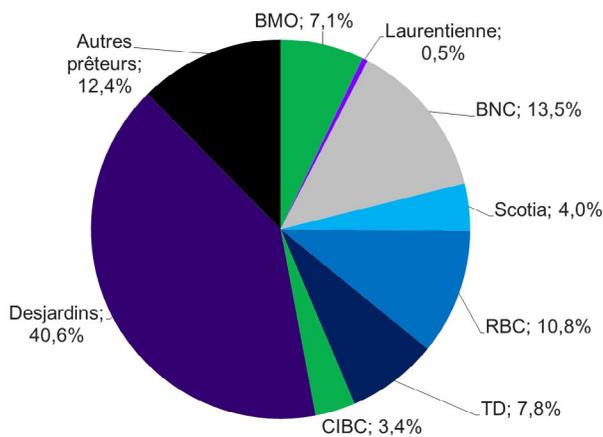
³Les prêts effectués par les banques virtuelles sont inclus dans les prêts octroyés par des petits prêteurs même si elles appartiennent à une des principales institutions. À titre d'exemple, les prêts hypothécaires concluent avec Tangerine ou la Banque B2B sont considérées comme des prêts octroyés par 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.

⁴Doug Alexander, CIBC May Have Gone Too Far in Mortgage Retreat, CEO Dodig Says, Bloomberg, 4 septembre 2019, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-09-04/cibc-may-have-gone-too-far-in-mortgage-retreat-ceo-dodig-says> (consulté le 19 février 2020)

La Banque Laurentienne, pour sa part, continue son déclin de telle sorte qu'elle détient maintenant 0,5 % des parts de marché, soit un peu moins que les 0,7 % obtenus en 2018 et beaucoup moins que les 3,2 % en 2015.

Les reculs de certaines institutions ont profité à d'autres. En 2019, la Banque Nationale remporte la palme de la plus grande croissance des parts de marché, avec une hausse de 1,1 point de pourcentage. La BMO (+0,4), la RBC (+0,9) et la TD (+0,8) ont également fait des gains en termes de parts de marché hypothécaire (en point de pourcentage). Dans le cas de la BMO et de la BNC, c'est une deuxième année consécutive de hausse alors que pour la RBC des augmentations ont été constatées au cours des trois dernières années.

Graphique 4 : parts du marché hypothécaire - Province du Québec



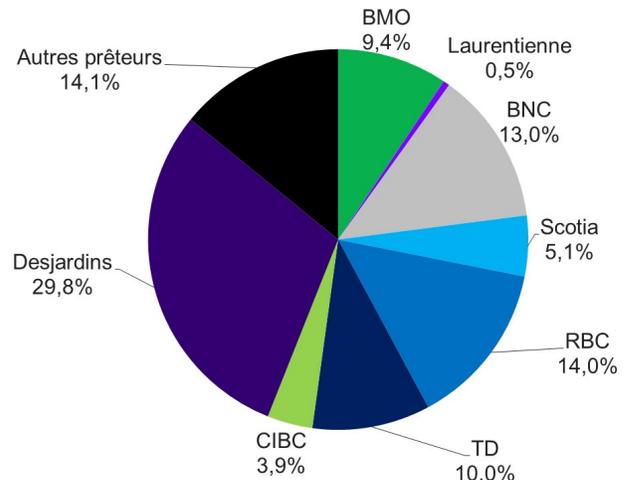
Les parts de marché sont calculées en termes de nombre d'hypothèques. Si le montant hypothéqué était plutôt considéré, les résultats seraient un peu différents. Par exemple, une institution telle que Desjardins, qui est beaucoup plus présente en région, afficherait plutôt des parts de marché moindre.

3.2 RÉSULTATS RÉGIONAUX

Un peu moins de 73 000 hypothèques reliées à l'acquisition d'une propriété publiées en 2019 concernaient des immeubles situés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Dans ce secteur, Desjardins effectue moins de 30 % des prêts hypothécaires, une part de marché qui a d'ailleurs fondu de 2,1 points de pourcentage en 2019. Ce marché est celui où Desjardins performe le moins bien. En comparaison, dans les RMR de Saguenay – Lac-Saint-Jean et de Trois-Rivières, elle a émis plus de 50 % des hypothèques.

La Banque Royale du Canada et la Banque de Montréal, quant à elles, affichent leurs meilleures parts de marché dans la RMR de Montréal.

Graphique 5 : Parts du marché hypothécaire - RMR de Montréal



4. TENDANCES

4.1 ENDETTEMENT ET MÉNAGES À RISQUE

Au 3e trimestre de 2019, la dette moyenne des Québécois, excluant les hypothèques, a grimpé de 2,13 % par rapport à l'année précédente selon les données publiées par Equifax. Cette hausse est supérieure à la statistique canadienne où une augmentation de 1,45 % a été observée. Seul l'endettement des Ontariens a crû plus rapidement. Quant au taux de comptes en souffrance depuis plus de 90 jours, le Québec affiche une proportion de 1 %, soit légèrement sous la moyenne canadienne à 1,15 %. Ce taux croît au Québec (+1,63 %) par rapport au 3e trimestre de 2018, mais progresse largement moins que dans les autres provinces canadiennes. À l'échelle nationale, la hausse est de 9,65 %.

La situation financière des ménages se détériore, toutefois, le Québec s'en tire mieux que le reste du pays. La bonne tenue du marché de l'emploi permet probablement de limiter le nombre de comptes en souffrance depuis plus de 90 jours. Ainsi, malgré que la situation soit moins problématique que dans l'ensemble du Canada, la variable devrait tout de même être surveillée de près.

D'un autre côté, les préavis d'exercice et les délaissements ont continué de diminuer en 2019 avec des reculs respectifs de 8 % et 16 % par rapport à l'année dernière. La hausse des ventes sur le marché résidentiel limite très certainement les mauvaises créances dans ce secteur. Dans un marché où les délais de revente s'amenuisent, vendre en cas de problèmes financiers devient plus facile.

Pour l'instant, le marché immobilier semble solide et le nombre de mauvaises créances hypothécaires est très bas. Une croissance économique moins forte en 2020 devrait ralentir la pression sur le marché immobilier, mais les reventes devraient être encore nombreuses ce qui devrait limiter les retards hypothécaires.

4.2 RÉGLEMENTATION

Le 18 février dernier, le ministre des Finances, Bill Morneau, a annoncé des modifications aux taux d'intérêt utilisés pour effectuer le «test de résistance»⁵. Actuellement, les emprunteurs ayant un prêt hypothécaire assuré doivent se qualifier pour un emprunt hypothécaire en utilisant le taux le plus élevé entre le taux consenti par leur créancier et le taux de référence, c'est-à-dire celui affiché par la Banque du Canada pour un prêt hypothécaire ordinaire à taux fixe avec un terme de 5 ans. À partir du 6 avril prochain, la règle changera. Le nouveau taux de référence correspondra à la valeur médiane hebdomadaire des taux d'intérêt des prêts hypothécaires assurés de 5 ans à taux fixe dans les demandes d'assurances traitées, et ce, majorée de 2 %.

Le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a également déclaré envisager l'utilisation de ce nouveau taux de référence pour le test de résistance sur les prêts hypothécaires non assurés.

Cette modification permettra à la réglementation de mieux s'adapter aux variations des taux hypothécaires. Toutefois, l'impact devrait être très faible sur les emprunteurs et le marché résidentiel.

Si les conditions de crédit actuelles se maintiennent, la nouvelle version du test de résistance pourrait être légèrement plus permissive. En fait, les taux hypothécaires 5 ans consentis sur le marché en 2019 ont diminué davantage que le taux affiché 5 ans sur les prêts hypothécaires ordinaires publiés par la Banque du Canada ce qui a pu faire croître l'écart entre ces deux taux à plus de 2 %. Toutefois, selon les variations des taux d'intérêt, la mesure pourrait être plus ou moins restrictive que l'ancienne, mais, dans tous les cas, elle reflétera mieux la réalité du marché hypothécaire. Plus de détails seront disponibles à l'approche de la mise en vigueur de la modification. À ce moment-là, la différence exacte entre les deux taux de référence pourra être chiffrée.

En ce qui concerne les parts de marché hypothécaire, une autre réglementation pourrait venir changer la donne dans certaines institutions financières travaillant de concert avec des courtiers immobiliers. À compter du 1er mai 2020, un courtier immobilier ne pourra plus recevoir une rétribution en fonction de la conclusion d'un prêt hypothécaire à moins d'obtenir un certificat de courtier hypothécaire en vertu de la Loi sur la distribution de produits et services financiers⁶. Les courtiers immobiliers pourront toutefois continuer de diriger des clients directement à des créanciers et être payés. Toutefois, la rémunération ne pourra pas dépendre de la signature du prêt et devra être obtenue seulement pour le référencement.

Les prêteurs hypothécaires rétribuant les courtiers immobiliers leur apportant de nouveaux clients devront donc revoir leur modèle de rémunération. Certains créanciers pourraient être plus touchés par cette mesure, ce sera à surveiller. Faute de pouvoir être payés à la conclusion d'un prêt, certains courtiers immobiliers pourraient décider de recommander leur client à un courtier hypothécaire. Si tel était le cas, les institutions financières travaillant de concert avec les courtiers hypothécaires pourraient y gagner.

⁵ Gouvernement du Canada, [Le ministre Morneau annonce un nouveau taux d'intérêt de référence des prêts hypothécaires assurés admissibles](#), 18 février 2020.

⁶ [Autorité des marchés financiers](#), consulté le 18 février 2020.

4.3 CONCLUSION

En résumé, la bonne tenue du marché immobilier devrait continuer de soutenir les faibles taux de mauvaises créances au Québec en 2020. Pour les parts de marché hypothécaire, il semble plus difficile dans les dernières années de maintenir une forte croissance pour les petits joueurs, plusieurs de ceux-ci étant rendus dans une certaine phase de maturité. Il sera toutefois intéressant de voir comment les modifications de législation concernant les courtiers immobiliers et hypothécaires pourraient changer la donne. La capacité de rebondir de Desjardins sera également à surveiller en 2020.

MÉTHODOLOGIE

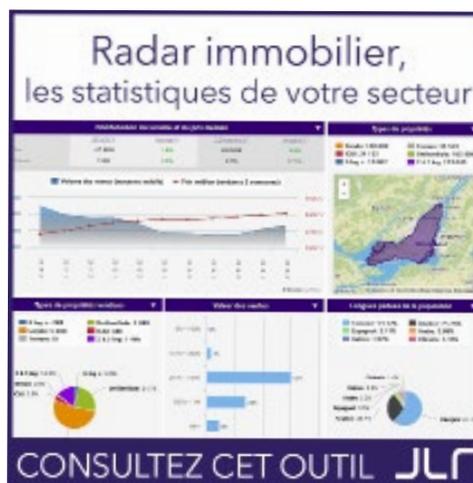
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

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





Une société d'Equifax

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

Ce document est publié par JLR inc.. JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. Ce document est fourni uniquement à titre informatif. Ce document ne constitue pas un avis juridique et ne doit pas être utilisé, ni interprété comme un avis juridique. Les informations dans cette publication sont fournies telles quelles, sans aucune déclaration, garantie de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite. JLR inc. ne sera en aucun cas tenu responsable envers vous ou toute autre personne pour toute perte ou tout dommage résultant de, ou, lié à l'utilisation de cette présentation par vous ou toute autre personne. Les utilisateurs de cette publication informative devront consulter leur propre avocat pour obtenir des conseils juridiques.

RÈGLES D'UTILISATION

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 ».

©2020, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.