

The logo for JLR Solutions Foncières, featuring the letters 'JLR' in a stylized, white, sans-serif font.The text 'SOLUTIONS FONCIÈRES' in a white, sans-serif font, enclosed within a white circle.

Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Rapport sur le marché hypothécaire du Québec en 2020

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Près de 280 000 hypothèques ont été publiées en 2020, soit 14 % plus qu'en 2019.
- Après plusieurs années de hausses, les petits joueurs perdent du terrain au profit des grandes banques et du Mouvement Desjardins pour une deuxième année consécutive.
- Desjardins domine toujours et a octroyé 40,6 % des prêts hypothécaires pour l'acquisition d'une propriété en 2020.
- Après quelques années de recul, CIBC voit ses parts de marché rebondir en 2020. Toutefois, bien que celles-ci aient grimpé de 1,1 point de pourcentage, elles demeurent plus faibles qu'en 2016 et 2017.

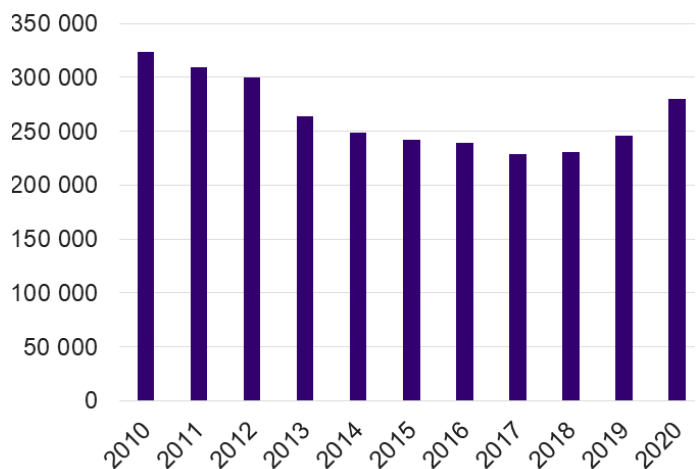
Le marché immobilier a été étonnamment vigoureux en 2020 et cela s'est ressenti dans le marché hypothécaire. Dans un tel contexte, une grande partie des institutions financières ont vu leur nombre de nouvelles hypothèques croître. Ceci étant dit, certains ont mieux tiré leur épingle du jeu que d'autres.

L'analyse des hypothèques publiées au Registre foncier du Québec et colligées par JLR, société d'Equifax, permet de ressortir quelques tendances dans le marché. Ce portrait porte sur l'ensemble des hypothèques qu'elles soient émises sur des propriétés résidentielles ou non. Toutefois, puisqu'environ 90 % des hypothèques concernent des propriétés résidentielles, ce secteur influence fortement l'évolution du marché.

1. ÉVOLUTION DE MARCHÉ DES HYPOTHÈQUES NOTARIÉES

Les renouvellements moins fréquemment publiés au Registre foncier combinés à une croissance modeste des ventes ont réduit le nombre d'hypothèques enregistré durant quelques années. Depuis 2 ans, cependant, le marché immobilier très actif et la remontée des renouvellements et des refinancements ont permis un regain du nombre de publications. En 2020, le nombre d'hypothèques nouvellement inscrites a bondi de 15 % par rapport à l'année dernière pour atteindre près de 280 000 actes.

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

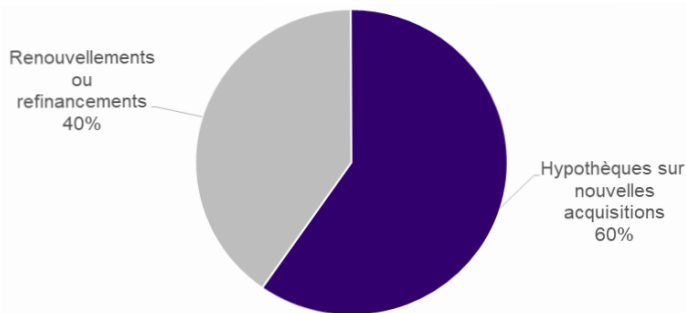


Les hypothèques enregistrées au Registre foncier du Québec peuvent être divisées en deux catégories, c'est-à-dire les hypothèques reliées à l'acquisition d'une propriété et les renouvellements ou refinancements.

La popularité grandissante des hypothèques subsidiaires a mené à la réduction du nombre de refinancements nécessitant la publication d'un acte dans la dernière décennie puisque celles-ci permettent de renouveler son prêt sans passer par un notaire. Toutefois, malgré l'existence d'hypothèques subsidiaires, un nouvel acte sera toujours enregistré si le propriétaire emprunte un montant supérieur à celui garanti par son prêt, s'il change d'institution financière ou bien s'il ajoute une hypothèque de deuxième rang.

En 2020, la tendance a changé et les publications des renouvellements et refinancements hypothécaires ont augmenté de 11 % pour un total de près de 113 000 actes de ce type. Ce rebond pourrait s'expliquer par le devancement du renouvellement hypothécaire de certains propriétaires voulant profiter des baisses de taux d'intérêt et par une augmentation des refinancements pour des rénovations. Le nombre d'emprunts de second rang ne semble pas, pour sa part, avoir influencé le volume d'actes à la hausse.

Graphique 2 : répartition des hypothèques selon le type

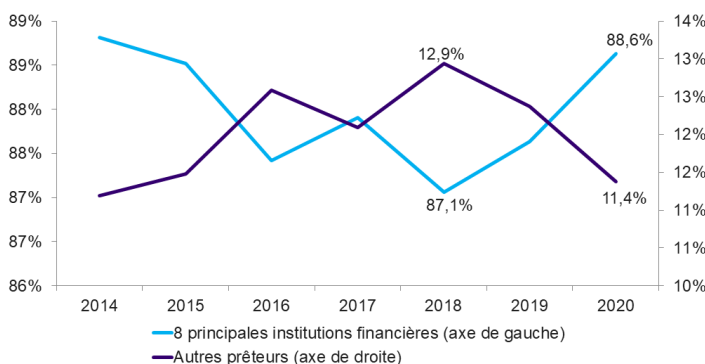


La suite du rapport portera exclusivement sur les hypothèques reliées à l'acquisition d'une nouvelle propriété puisque la présence d'hypothèques subsidiaires limite le nombre de renouvellements et refinancements hypothécaires publié au Registre foncier du Québec ce qui biaise l'interprétation.

2. ÉVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Quelques joueurs dominent le marché hypothécaire québécois. Les sept grandes banques canadiennes¹ et le Mouvement des Caisses Desjardins ont octroyé 88,6 % des prêts reliés à l'acquisition d'une propriété en 2020.

Graphique 3 : évolution des parts de marché hypothécaire



1. Banque de Montréal, Banque Toronto-Dominium, 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

Au cours de la dernière année, les prêteurs « autres » que les huit principales institutions ont vu leurs parts de marché décroître de 1 point de pourcentage. Cette baisse contraste avec les hausses observables avant 2016. Plusieurs phénomènes expliquent ce changement de tendance.

Depuis le début des années 2000, les changements de réglementation et les avancées technologiques ont mené à une concurrence accrue sur le marché hypothécaire. En fait, l'arrivée des sociétés de financement hypothécaire tel que First National, Paradigm Quest ou MCAP a permis aux parts de marché des petits prêteurs de croître. Toutefois, ces nouvelles entreprises ont maintenant atteint une certaine maturité et leurs parts de marché stagnent depuis environ 2 ans.

Les resserrements législatifs des dernières années peuvent également expliquer, en partie, le ralentissement de l'expansion de ce type de créanciers. Par exemple, selon l'article de Coletti, Gosselin et MacDonald (2016)², 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 traditionnels.

Au final, les sociétés de financement hypothécaire ont octroyé environ 6 % des nouveaux prêts au Québec en 2020, une proportion similaire à l'année précédente. Bref, la stagnation des parts de marché de ce type de créanciers explique partiellement la fin des hausses de parts de marché des petits prêteurs, mais ne justifie pas la baisse. Le retrait de certains joueurs du marché semble une cause plus probable.

En effet, la fermeture à la fin 2019 du département affecté aux prêts hypothécaires résidentiels chez Industrielle Alliance a très certainement réduit les parts de marché des prêteurs « autres ». En 2018, cette société avait 0,8 % des parts de marché alors qu'en 2020 elle n'a octroyé que quelques dizaines de prêts hypothécaires reliés à l'achat de propriétés non résidentielles. Ainsi, les nouveaux prêts qu'Industrielle Alliance n'obtient plus sont redistribués entre les différents joueurs dont les huit principales institutions, ce qui se traduit par une perte de parts de marché pour la catégorie « autres prêteurs ».

Suite à son retrait du marché, Industrielle Alliance a vendu son portefeuille hypothécaire à la Banque Nationale, un transfert qui n'est pas inclus dans les statistiques de ce rapport puisque ce ne sont pas des hypothèques liées à une acquisition. Ainsi, plus de 4000 propriétés ont fait l'objet d'une cession de créances hypothécaires au Registre foncier du Québec entre les deux institutions. D'autres hypothèques ont possiblement été transférées sans avoir mené, pour l'instant, à la publication d'un acte de cession. Ceci augmente non seulement le nombre d'hypothèques détenues par la Banque Nationale (non incluses dans les parts de marché ci-présentes), mais pourrait également aider l'institution à accroître ses hypothèques liées à l'achat d'une résidence lors des prochaines années. En effet, certains de ces nouveaux clients risquent de déménager au cours des prochaines années et ceux-ci pourraient décider d'obtenir leur financement auprès de la Banque Nationale afin d'éviter les pénalités pour remboursement anticipé.

La Capitale a aussi quitté le marché du prêt hypothécaire résidentiel à la suite de son association avec la SSQ. En 2018, l'institution avait 0,3 % des parts de marché hypothécaire. Le départ de ce joueur a donc un impact, quoique plus limité qu'Industrielle Alliance, sur la réduction des parts de marché des « autres » prêteurs. La Capitale a vendu son portefeuille hypothécaire contenant 6376 prêts à Desjardins au début de l'année 2020³. Pour l'instant, La Capitale demeure le titulaire inscrit au Registre foncier dans une majorité de cas et le transfert dans les différentes caisses devrait se faire graduellement.

Finalement, une partie de la baisse des parts de marché des prêteurs de la catégorie « autres » s'explique potentiellement par les bas taux d'intérêt et la vigueur du marché immobilier. Dans le contexte actuel, les prêteurs en ligne peuvent moins facilement se distinguer par des offres alléchantes avec des taux d'intérêt inférieurs à ceux des grandes banques. Aussi, les courts délais dans le marché de la revente peuvent limiter le temps de magasinage hypothécaire pour les acheteurs.

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 2020, une proportion similaire à l'année dernière. Cependant, ce résultat cache un portrait plus nuancé. La forte hausse de transaction en dehors de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal aurait dû favoriser la Coopérative qui performe mieux en région qu'à Montréal. En fait, si Desjardins avait enregistré des parts de marché égales à l'an dernier dans chacune des régions, elle aurait obtenu près de 2000 hypothèques supplémentaires. Cela lui aurait permis d'accroître ses parts de marché pour l'ensemble du Québec d'environ 1 point de pourcentage. Bref, le Mouvement a perdu du terrain dans plusieurs régions, mais le rebond important des acquisitions de propriétés à l'extérieur de Montréal, où il performe très bien, a permis à l'institution de maintenir ses parts de marché provinciales.

L'attrait accru pour les propriétés à l'extérieur de Montréal cette année biaise l'interprétation de plusieurs statistiques de parts de marché, car la popularité des prêteurs varie grandement d'une région à l'autre.

En 2020, les prêteurs plus populaires à Montréal qu'en régions, tels que Banque de Montréal, la Banque Scotia, la Banque Royale, la Banque Toronto-Dominion et la CIBC, sont désavantagés dans le calcul des parts de marché provinciales. Malgré cela, les parts de marché de la Banque de Montréal et la CIBC ont augmenté de 0,4 et 1,1 point de pourcentage grâce à une amélioration dans toutes les RMR du Québec et également à l'extérieur de celles-ci. Dans le cas de la CIBC, cela représente un regain important après deux années difficiles en termes de parts de marché. La proportion des hypothèques conclues par la CIBC demeure toutefois plus faible qu'en 2016 et 2017.

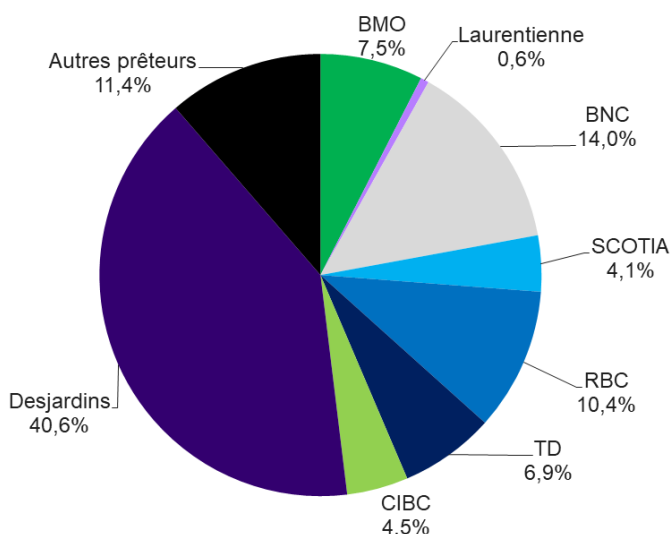
³ Desjardins fait l'acquisition du portefeuille de prêts hypothécaires de La Capitale, 21 janvier 2020, <https://blogues.desjardins.com/communiqués-de-presse/2020/01/transfert-hypothèque.php>.

En 2018 et 2019, la banque avait appuyé sur le frein puisque la qualité de ses prêts et son exposition au marché canadien soulevaient des inquiétudes. Or, en septembre 2019, le président de la CIBC affirmait avoir trop reculé et vouloir se réajuster pour regagner des clients⁴. Les résultats de 2020 sont donc cohérents avec le plan annoncé.

La Banque Laurentienne, pour sa part, demeure un prêteur marginal avec des parts de marché inférieur à 1 % depuis maintenant 3 ans. Selon un article de la Presse datant du 3 mars dernier, la Banque souhaite redresser la situation et voir ses hypothèques résidentielles augmenter. Pour ce faire, elle compte, entre autres, améliorer son processus d’approbation⁵. L’institution pourrait donc grappiller des parts de marché à ses concurrents en 2021 ou 2022. Toutefois, la pente sera longue à remonter pour la Banque Laurentienne avant de ravoir les mêmes parts de marché qu’au début de la décennie précédente.

En ce qui concerne la Banque Nationale, ses parts marché varient moins d’une région à l’autre et sont donc moins influencées par le changement de répartition géographique des transactions. L’institution trône toujours au deuxième rang des plus gros prêteurs et améliore ses parts de marché de 0,5 point de pourcentage en 2020. Celles-ci augmentent pour troisième année consécutive.

Graphique 4 : parts du marché hypothécaire - Province du Québec



⁴ Doug 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 22 mars 2021)

⁵ Julien Arsenault, La Banque Laurentienne veut redresser la barre, La Presse, 3 mars 2021, <https://www.lapresse.ca/affaires/entreprises/2021-03-03/prets-hypothecaires/la-banque-laurentienne-veut-redresser-la-barre.php> (consulté le 23 mars 2021)

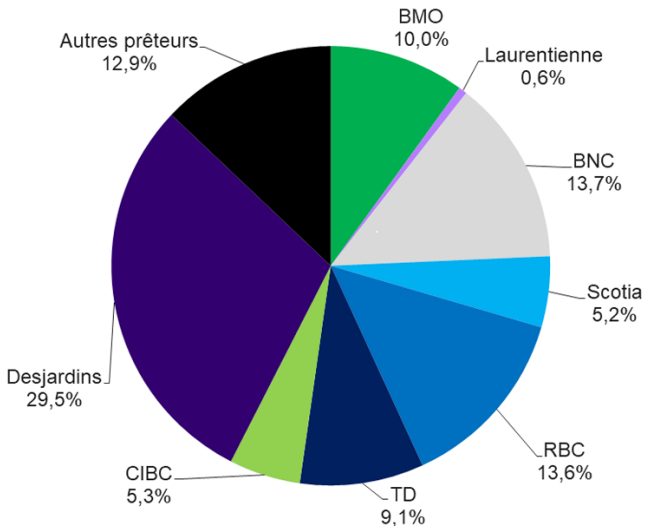
Les parts de marché sont calculées en termes de nombre d’hypothèques. Si le montant hypothéqué était plutôt considéré, les résultats différeraient un peu. Par exemple, Desjardins, qui est beaucoup plus présente en région où les valeurs des propriétés sont moindres en moyenne, afficherait des parts de marché plus petites.

Avec la croissance marquée des ventes et du prix des propriétés, la valeur totale des prêts octroyés a crû pour une majorité d’institutions, même si certains ont perdu des parts de marché.

3.2 RÉSULTATS RÉGIONAUX

Un peu moins de 78 000 hypothèques reliées à l’acquisition d’une propriété ont été publiées en 2020 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Le nombre a augmenté, mais, comme mentionné précédemment, la proportion par rapport au reste du Québec s’est amenuisée. Cependant, cette situation ne devrait pas perdurer en 2021 puisque l’offre est maintenant limitée dans l’ensemble du Québec et pas seulement à Montréal. Desjardins détient le plus grand nombre de nouvelles hypothèques publiées dans la RMR de Montréal avec 29,5 % de parts de marché, toutefois, ce marché est celui pour lequel la coopérative performe le moins bien. En comparaison, elle a émis plus de 50 % des hypothèques dans les RMR de Saguenay – Lac-Saint-Jean, de Trois-Rivières et à l’extérieur des 6 RMR du Québec.

Graphique 5 : Parts du marché hypothécaire - RMR de Montréal



Le marché de Gatineau, dû à sa proximité avec l'Ontario, diffère des autres secteurs quant à la composition de l'offre hypothécaire. Dans cette RMR, la Banque Royale, la Banque TD et la Scotia atteignent respectivement les positions 2 à 4 des plus importants joueurs. Ainsi, la Banque Nationale, deuxième prêteur en importance dans la province, glisse au cinquième rang des plus gros créanciers hypothécaires dans cette région.

4. TENDANCES

4.1 MAUVAISES CRÉANCES

Avec la pandémie et ses effets dévastateurs sur l'emploi, plusieurs s'attendaient à une montée importante des mauvaises créances hypothécaires en 2020. Les nombreuses mesures d'aide, mais surtout la possibilité pour plusieurs ménages de reporter leurs paiements hypothécaires pendant une période de six mois, ont eu plutôt pour résultat de les réduire. Malgré un certain regain depuis la fin des reports de paiements, les nombres de préavis d'exercice et de délaissements restent très bas.

Une remontée pourrait se faire tranquillement en 2021, toutefois les récentes hausses de prix réduisent le nombre de reprises à court terme. En fait, avec un marché immobilier très vigoureux, les ménages ont la possibilité de revendre leur propriété assez facilement et donc d'éviter de remettre leurs clés à leur créancier en cas de problèmes financiers. Dans un tel contexte, les pertes financières potentielles des prêteurs seront probablement limitées en 2021. Les mauvaises créances cette année seront plus nombreuses qu'en 2020 où un creux historique a été atteint, toutefois elles devraient demeurer largement inférieures à la moyenne des dix dernières années. À plus long terme, la hausse rapide des prix, si elle se détache des fondamentaux, mettra le marché à risque de correction et donc de croissance des mauvaises créances.

4.2 RÉGLEMENTATION

À la mi-2020, la SCHL a resserré ses règles pour la souscription d'assurance hypothécaire en n'acceptant plus les sources non traditionnelles de mise de fonds, qui augmentent l'endettement, ainsi qu'en relevant ses exigences pour les ratios d'amortissement et le pointage minimal de crédit. Les prêteurs ont toutefois pu se tourner vers d'autres assureurs pour leurs clients plus risqués ce qui a réduit l'impact de ces changements.

Pour 2021, le BSIF a annoncé au début avril la possibilité de rehausser le taux d'intérêt utilisé pour la qualification de prêts non assurés. Si l'institution va de l'avant, les prêts non assurés devront réussir le test de résistance en utilisant le taux le plus élevé entre celui octroyé + 2 % et 5,25 %. Ce dernier est présentement de 4,79 %. Cela pourrait protéger, en partie, les institutions financières et les ménages contre d'éventuelles hausses de taux.

Dans son dernier budget, le gouvernement fédéral propose d'imposer une taxe de 1 % sur les propriétés immobilières détenues par des étrangers et considérées comme vacantes ou sous-utilisées à partir de 2022. L'impact de cette mesure devrait être mineur sur le marché immobilier et ne freinera pas la flambée immobilière, surtout pas à l'extérieur des grands centres.

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.

Si les hausses se poursuivent et qu'une spéculation s'installe, d'autres annonces pourraient survenir en cours d'année, car, pour l'instant, les mesures décrites ci-haut ne réduiront probablement pas les hausses de prix de manière significative.

4.3 TAUX D'INTÉRÊT ET PRÉVISION DU MARCHÉ

Avec la pandémie, les taux d'intérêt variables et fixes ont fortement diminué. Selon le site Ratehub, la meilleure offre pour un taux d'intérêt fixe 5 ans est passée de 2,44 % en fin février 2020 à 1,38 % en décembre 2020. La baisse des taux, combinée à un taux d'épargne élevé et une importance accrue du logement, a permis aux ventes, et donc au nombre de nouvelles hypothèques, de bondir. Dans un tel contexte, les prix ont grimpé rapidement permettant aux institutions financières d'augmenter le montant prêté pour acquérir une propriété.

Les taux d'intérêt ont rebondi en mars 2021 avec l'amélioration des perspectives économiques. Ainsi, la meilleure offre au pays selon Ratehub atteignait 1,68 % à la fin mars pour un prêt hypothécaire 5 ans à taux fixe. Ce taux demeure historiquement bas, mais sa remontée limitera les hausses de prix en 2021 plutôt que de les accentuer comme ce fut le cas en 2020.

Dans son communiqué du 21 avril 2021, la Banque du Canada (BdC) a annoncé le maintien de son taux directeur au niveau actuel, mais l'ajustement de son programme d'assouplissement quantitatif. Celui-ci passe d'une cible hebdomadaire de 4 milliards de dollars d'achat d'obligation du gouvernement canadien à 3 milliards. Ainsi, la BdC commence le réajustement graduel de son soutien à l'économie en diminuant son nombre d'achats d'obligations. Dans un tel contexte, les taux d'intérêt à moyen et long terme devraient rester bas, mais tout de même augmenter un peu par rapport à leur niveau actuel au cours de l'année. L'institution décidera prochainement de son cadre réglementaire pour les cinq prochaines années. Présentement, la priorité de la BdC est de maintenir l'inflation basse et stable entre 1 et 3 %. Un changement dans ses objectifs, par exemple en intégrant une composante sur l'emploi, pourrait légèrement modifier ses interventions et avoir des répercussions sur les taux d'intérêt.

Ceci étant dit, nonobstant les modifications possibles des objectifs de la Banque du Canada, les taux d'intérêt hypothécaires devraient augmenter tranquillement en 2021 à mesure que la situation économique s'améliore et que la BdC réduit son soutien.

Bref, la composante des taux d'intérêt ne devrait pas mener à une hausse des prix et des ventes en 2021, l'effet sera plutôt contraire. Cependant, le logement demeure une priorité pour les ménages en ces temps de pandémie et cela favorise une forte demande alors que l'offre restreinte diminue les possibilités d'acquisitions. Dans de telles conditions, l'augmentation des ventes sera limitée, mais les prix eux pourraient poursuivre leur croissance, et ce, tant et aussi longtemps que l'offre reste faible.

Au final, la croissance du nombre d'hypothèques reliées à un achat sera ralentie par la faible offre de propriétés résidentielles. En première moitié d'année, le nombre de nouvelles hypothèques demeura élevé par rapport à l'année dernière. Par contre, lors de la seconde partie de l'année, le nombre de nouvelles hypothèques diminuera probablement par rapport à 2020 étant donné l'effet de rattrapage exceptionnel observé l'année dernière. La valeur totale des prêts, elle, pourrait connaître une augmentation importante, car l'acquis de croissance en termes de prix des propriétés est majeur et plusieurs facteurs poussent encore vers des hausses tout au long de 2021.

CONCLUSION

Le marché hypothécaire a été bouleversé en 2020 par l'arrivée de la pandémie. Finalement, ce fut une année prolifique en termes de croissance de portefeuille pour les prêteurs avec la vigueur du marché immobilier.

En 2021, le risque pour les prêteurs et les nouveaux acheteurs pourrait s'accroître avec les hausses rapides des prix des propriétés, surtout si les taux d'intérêt venaient à monter plus rapidement que prévu. Ainsi, la probabilité d'une correction pourrait augmenter et venir modifier le positionnement stratégique des prêteurs.

MÉTHODOLOGIE

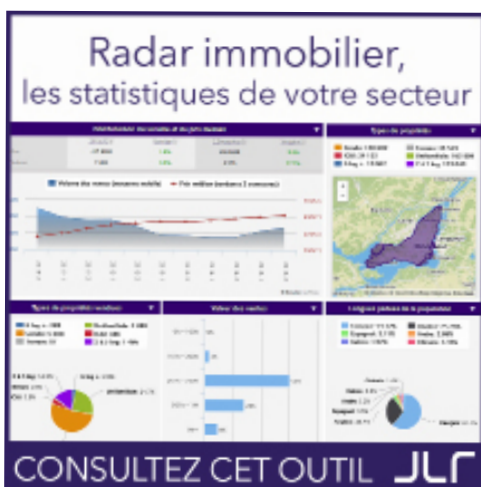
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec.

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 ».

©2021, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.