



SOLUTIONS
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Rapport sur le marché hypothécaire du Québec en 2022

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Plus de 266 000 hypothèques ont été enregistrées en 2022, soit 16 % de moins qu'en 2021.
- Les petits prêteurs ont augmenté leur part de marché étant donné que de nombreux emprunteurs ne remplissent pas les conditions requises pour obtenir un prêt hypothécaire auprès d'un prêteur traditionnel.
- RBC est la banque qui enregistre la plus forte augmentation de sa part de marché (10,3 %) en 2022, tandis que la Banque Scotia enregistre la plus forte baisse par rapport à l'année 2021.
- Malgré une baisse de 0,9 % de ses parts de marché, Desjardins domine toujours et a octroyé 39,4 % des prêts hypothécaires pour l'acquisition d'une propriété en 2022.

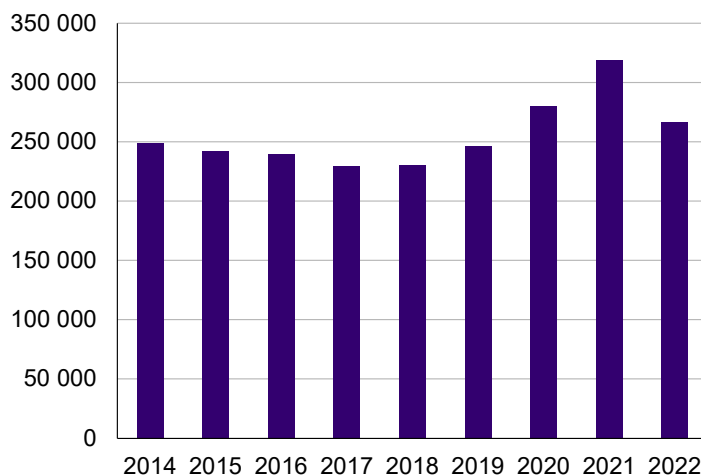
La situation économique incertaine, la hausse des taux d'intérêt et les pressions inflationnistes ont contribué à restreindre l'octroi de nouveaux prêts hypothécaires en 2022. Dans un tel contexte, une grande partie des institutions financières ont vu leur clientèle décroître.

L'analyse des hypothèques publiées au Registre foncier du Québec et colligées par JLR, une société d'Equifax, fait ressortir quelques tendances du 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 (90 %) concernent des propriétés résidentielles, ce secteur influence fortement l'évolution du marché.

1. ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES HYPOTHÈQUES NOTARIÉES

Après une bonne année pour le nombre d'hypothèques publiées au Registre foncier du Québec, un ralentissement a été constaté au cours de l'année 2022. En effet, le nombre d'hypothèques nouvellement inscrites a diminué de 16 % par rapport à l'année dernière, pour un total de 266 805 actes ou hypothèques publiés.

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, soit les hypothèques reliées à l'acquisition d'une propriété et les renouvellements ou refinancements.

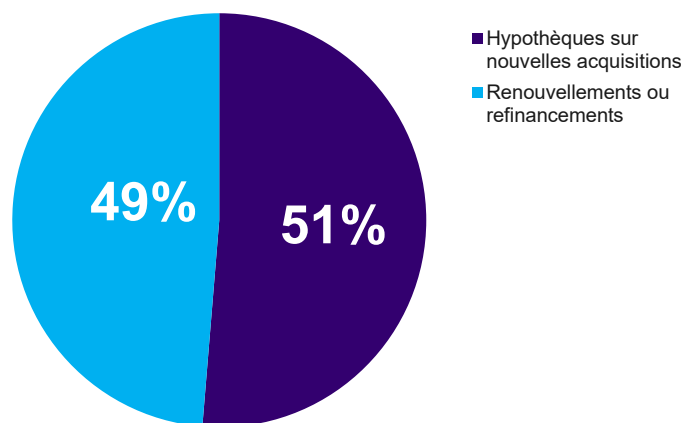
Dans la dernière décennie, la popularité grandissante des hypothèques subsidiaires a mené à la réduction du nombre de refinancements nécessitant la publication d'un acte au Registre foncier. Pour cette catégorie d'hypothèques, le montant hypothéqué peut dépasser celui emprunté, voire même la valeur de 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 a fortement diminué dans la dernière décennie, puisque plusieurs publications ne sont plus nécessaires. Toutefois, malgré l'existence d'hypothèques subsidiaires, encore plusieurs hypothèques non reliées à un achat sont publiées. En effet, un nouvel acte sera toujours publié dans les cas où le propriétaire emprunte un montant supérieur à celui garanti par son prêt, s'il change d'institution financière ou encore s'il ajoute une hypothèque de deuxième rang.

En 2020, après une baisse, les renouvellements et les refinancements d'hypothèques ont connu une augmentation de 11 %. En 2021, cette tendance s'est intensifiée avec une hausse presque deux fois plus importante, atteignant près de 22 %, pour un total de près de 138 000 actes de ce type.

Le rebond est attribué à l'avancement des renouvellements d'hypothèques par certains propriétaires qui ont voulu profiter de la baisse des taux d'intérêt, et à une augmentation des refinancements pour des projets de rénovation. Les propriétaires ont vu cette période de taux d'intérêt bas comme une opportunité pour économiser de l'argent sur leurs paiements hypothécaires mensuels et pour financer des projets de rénovation qui augmenteront la valeur de leur propriété. Cette tendance a également été attribuée à la disponibilité accrue de prêts hypothécaires compétitifs proposés par diverses institutions financières. Cependant, en 2022, le nombre de refinancements a diminué par rapport à 2021, atteignant 129 926 actes. Cela peut s'expliquer par la hausse des taux d'intérêt, qui peut rendre le refinancement des prêts hypothécaires moins intéressant pour les propriétaires. En outre, l'incertitude économique générale causée par la pandémie a pu inciter les propriétaires à hésiter à prendre des décisions financières importantes, telles que le refinancement de leur hypothèque. Enfin, la forte demande de logements dans certaines régions a pu conduire à une disponibilité limitée de logements à vendre, ce qui a pu réduire le nombre de propriétaires capables de refinancer leurs prêts hypothécaires.

En ce qui concerne les prêts hypothécaires sur les nouvelles acquisitions, la réglementation et la hausse des taux d'intérêt ont également entraîné une diminution de ce type de prêts hypothécaires. La réglementation sur le crédit a été renforcée pour réduire les risques pour les prêteurs et les emprunteurs, ce qui a entraîné une diminution des ratios d'approbation des prêts hypothécaires par rapport aux demandes. Les prêteurs imposent des critères plus stricts pour les emprunteurs potentiels, c'est-à-dire des ratios d'endettement plus faibles et des revenus plus élevés, pour s'assurer que les emprunteurs auront la capacité de rembourser leur prêt. De plus, les taux d'intérêt ont augmenté, menant à une hausse du coût d'emprunt pour les acheteurs potentiels. En conséquence, il est de plus en plus difficile pour les emprunteurs potentiels de se qualifier pour les prêts soumis au test de résistance et de répondre aux critères des prêteurs. Cette situation a entraîné une diminution de ce type de prêts hypothécaires.

Graphique 2 : Répartition des hypothèques selon le type



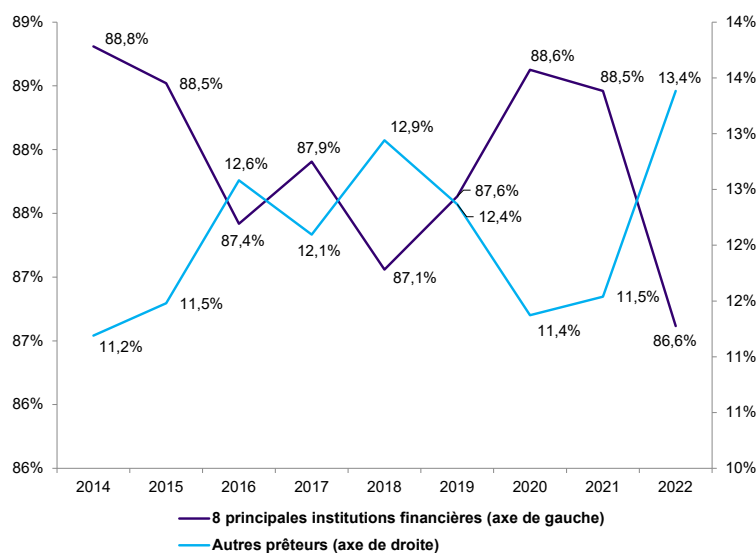
La suite du rapport portera exclusivement sur les hypothèques reliées à l'acquisition d'une nouvelle propriété, puisque les renouvellements et les refinancements hypothécaires ne sont pas systématiquement publiés au Registre foncier du Québec, ce qui biaise l'interprétation. Ainsi, une institution qui 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, raison pour laquelle la suite du rapport concerne seulement les hypothèques reliées à l'achat d'une propriété.

2. ÉVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Sans surprise, le marché hypothécaire québécois est dominé par quelques joueurs seulement. Les sept grandes banques canadiennes¹ et le Mouvement des Caisses Desjardins ont octroyé 86,6 % des prêts hypothécaires reliés à l'acquisition d'une propriété, selon les actes publiés au Registre foncier du Québec en 2022.

¹Banque 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%

Graphique 3 : Évolution des parts de marché hypothécaire



L'endurcissement des normes en matière de prêts hypothécaires ainsi que la montée en flèche des taux d'intérêt rendent l'obtention d'un crédit auprès des huit plus grandes institutions financières de plus en plus ardues pour certains emprunteurs hypothécaires. Par conséquent, il y a moins d'emprunteurs qui parviennent à passer d'un petit prêteur à un prêteur traditionnel à l'issue de leur contrat de prêt.

En 2022, une proportion croissante d'emprunteurs hypothécaires renouvellent leurs crédits auprès de petits prêteurs, que ce soit avec leur prêteur actuel ou un autre établissement. En fait, la part de marché des petits prêteurs est passée de 11 % à 13,4 % l'année dernière. Face à la complexité croissante pour obtenir l'éligibilité dans le contexte actuel des taux d'intérêt, un tiers des emprunteurs hypothécaires procède au renouvellement de son prêt auprès d'un prêteur alternatif². Cette diminution récente est également due à la réduction du nombre de propriétés vendues au terme du prêt.

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

3.1 PROVINCE DE QUÉBEC

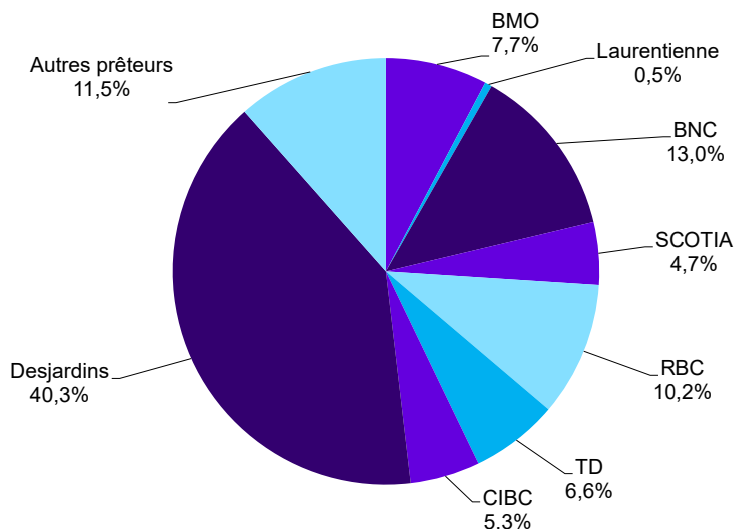
Le Mouvement Desjardins demeure le leader du marché hypothécaire au Québec en 2022 avec 39,4 % des hypothèques associées à de nouvelles acquisitions. Les parts de marché de Desjardins ont légèrement diminué par rapport à l'année précédente. La baisse a été plus importante à la RMR de Montréal et à la RMR de Trois-Rivières, atteignant respectivement 0,9 % et 4,6 %. Dans le reste des RMR, les baisses ont été autour de -1,3 %. Il faut tenir compte du fait que l'évolution de l'intérêt pour les propriétés situées en dehors de Montréal en 2022 biaise l'interprétation de nombreuses parts de marché, la popularité des prêteurs variant fortement d'une région à l'autre.

En 2022, les prêteurs plus populaires à Montréal qu'en régions, tels que la Banque de Montréal, la Banque Royale et la Banque de Toronto Dominion, sont désavantagés dans le calcul des parts de marché provinciales. Malgré cela, les parts de marché de la Banque de Montréal ont légèrement augmenté dans presque tous les RMR, en particulier dans la RMR de Sherbrooke.

En ce qui concerne la Banque Royale du Canada, elle a augmenté ses parts de marché hypothécaire de 0,4 % par rapport à l'année dernière pour plusieurs raisons, notamment la qualité de ses produits hypothécaires avec des taux d'intérêt compétitifs, des conditions flexibles et des options de remboursement adaptées aux besoins de chaque client. Elle a également renforcé ses partenariats stratégiques avec les agents immobiliers et les constructeurs, afin de stimuler les ventes de prêts hypothécaires. La Banque Laurentienne, pour sa part, demeure un prêteur marginal avec des parts de marché inférieur à 1 % depuis maintenant cinq ans. En ce qui concerne la Banque Nationale, ses parts de marché varient moins d'une région à l'autre, et sont donc moins influencées par le changement de répartition géographique des transactions. L'institution demeure le deuxième prêteur en importance avec une part de marché presque identique à celle de l'année dernière.

²<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/observateur-du-logement/2022/rapport-sur-prets-hypothecaires-automne-2022-3-tendances>

Graphique 4 : Parts du marché hypothécaire - Province du Québec

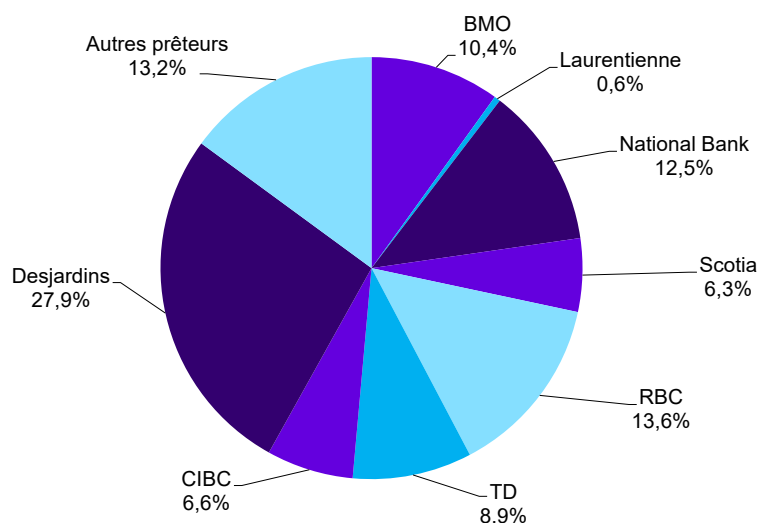


Les parts de marché sont calculées en termes de nombre d'hypothèques. Si le montant hypothéqué était plutôt considéré, les résultats différeraient un peu. Par exemple, Desjardins, qui est beaucoup plus présente en région où les valeurs moyennes des propriétés sont moindres, afficherait des parts de marché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

3.2 RÉSULTATS RÉGIONAUX

Le nombre de prêts hypothécaires liés à l'acquisition d'une propriété a diminué de 25 % à Montréal en 2022 par rapport à l'année précédente, ce qui a réduit l'écart par rapport aux augmentations observées dans les autres régions métropolitaines de recensement du Québec. Desjardins reste le leader du marché hypothécaire à Montréal avec une part de marché de 27 %, mais cette performance est inférieure à celle de la coopérative dans d'autres régions, comme le Saguenay-Lac-Saint-Jean, où elle a émis plus de 50 % des hypothèques. La réduction de l'offre hypothécaire à Montréal et dans l'ensemble du Québec peut être attribuée à plusieurs facteurs, tels que l'augmentation des taux d'intérêt, la hausse de l'inflation et une offre de propriétés limitée.

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 Banque Scotia atteignent respectivement les positions 2, 3 et 4 des plus importants joueurs. Ainsi, la Banque Nationale, deuxième prêteur en importance dans la province, reste toujours au cinquième rang des plus gros créanciers hypothécaires dans la région de Gatineau.

4. MAUVAISES CRÉANCES

Les changements récents dans les conditions économiques, tels que la croissance de l'inflation, l'augmentation des taux d'intérêt et la baisse des prix de l'immobilier, ont pu mettre les emprunteurs dans une situation de surcharge, en particulier au cours du second semestre 2022, durant lequel le nombre de préavis d'exercice a augmenté de 8,6 % par rapport à la même période de l'année précédente. Le marché le plus touché par les mauvaises créances en 2022 a été celui des maisons unifamiliales (50,8 %), suivi par les copropriétés (21,3 %) et les propriétés de 2 à 5 logements (9 %).

CONCLUSION

La correction du marché immobilier canadien doit encore se poursuivre, mais elle commence progressivement à s'atténuer. Nous pensons que l'activité atteindra son point le plus bas quelque part ce printemps. Les prix se stabiliseront quelques mois plus tard, à condition que la Banque du Canada ait fini d'augmenter les taux d'intérêt.

La phase de reprise commencera lentement plus tard dans l'année, car les problèmes d'accessibilité et une économie plus faible continuent de freiner les acheteurs. Le rythme devrait progressivement s'accélérer en 2024, une fois que l'économie aura surmonté sa période de faiblesse, que l'inflation sera revenue à la cible et que la Banque du Canada aura annulé une partie des importantes hausses de taux qu'elle a imposées depuis mars 2020.

L'immigration croissante stimulera la demande à moyen-long terme, ce qui augmente les chances de pénuries importantes de logements à l'avenir si la construction de logements ne progresse pas de manière significative.

MÉTHODOLOGIE

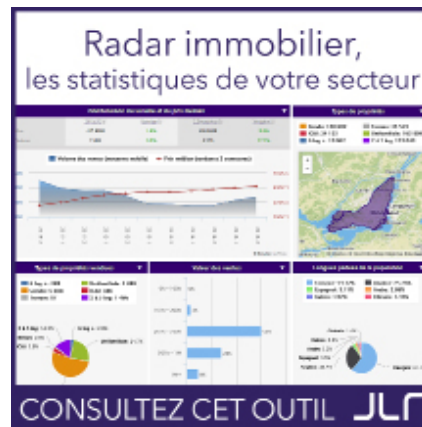
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec.

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 : solutions.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 ».

©2023, JLR inc., une société d'Equifax.
Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.



www.jlr.ca