



SOLUTIONS
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Rapport sur le marché hypothécaire du Québec en 2023

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Plus de 203 000 hypothèques ont été enregistrées en 2023, marquant une baisse de 24 % par rapport à 2022.
- Les petits prêteurs ont augmenté leurs parts de marché dans toutes les RMR étant donné que de nombreux emprunteurs ne remplissent pas les conditions requises pour obtenir un prêt hypothécaire auprès d'un prêteur traditionnel.
- Parmi les prêteurs traditionnels, la Banque Toronto-Dominion a enregistré l'augmentation la plus importante de sa part de marché (+10 %) en 2023, tandis que la Banque Scotia a connu la plus forte baisse (-33 %) par rapport à 2022.
- Malgré une baisse de 4 % de ses parts de marché, Desjardins domine toujours le marché et a accordé 37,7 % des prêts hypothécaires pour l'acquisition d'une propriété en 2022.

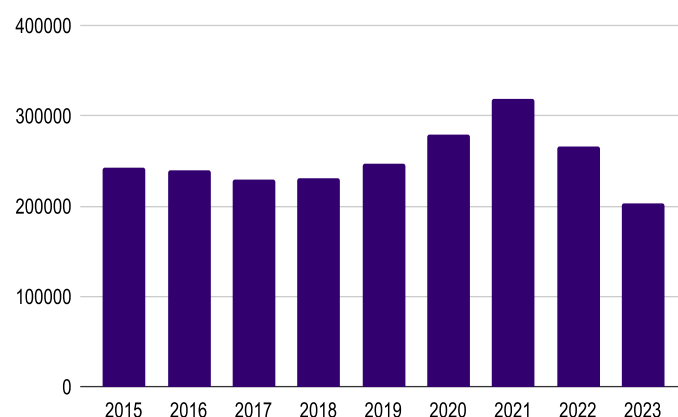
Depuis mars 2022, les taux d'intérêt ont fortement augmenté, passant de niveaux historiquement bas observés pendant les deux premières années de la pandémie à 5 % à la fin de 2023, le plus haut en deux décennies. Cette hausse a considérablement augmenté le coût des hypothèques, marquant un changement notable dans le paysage financier pour les acheteurs de maisons. Malgré les défis économiques de la transition post-pandémie, le marché hypothécaire du Québec a montré une résilience en 2023.

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

Le marché hypothécaire du Québec en 2023 a suivi la tendance nationale avec une diminution notable du nombre d'hypothèques publiées au Registre foncier du Québec, totalisant 203 203 ; une baisse de 24 % par rapport à l'année précédente. Ce changement significatif par rapport aux tendances des années précédentes indique une période de refroidissement persistante dans le secteur du financement immobilier. Les causes de ce ralentissement sont multiples, incluant la hausse des taux d'intérêt, des normes de prêt strictes et un refroidissement économique plus large conduisant à une baisse de l'accessibilité.

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

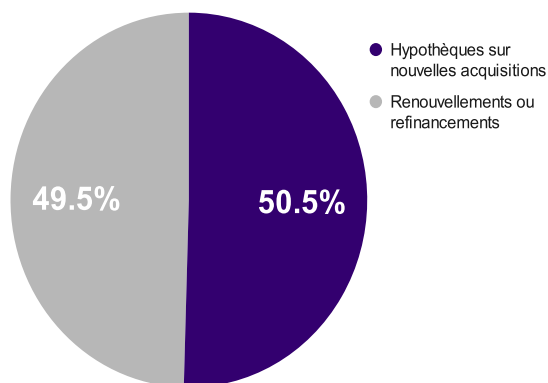


Les hypothèques publiées au Registre foncier du Québec peuvent être divisées en deux catégories, soit les hypothèques liées à l'acquisition d'une propriété et les renouvellements ou refinancements. Dans la dernière décennie, la popularité grandissante des hypothèques subsidiaires a mené à la réduction 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 2023, la répartition entre ces catégories était presque égale, avec de nouvelles acquisitions représentant 50,5 % et les renouvellements ou refinancements constituant les 49,5 % restants. Les chiffres— 102 546 pour les nouvelles acquisitions et 100 812 pour les renouvellements/refinancements—reflètent un marché hypothécaire répondant aux pressions économiques externes. La part substantielle des renouvellements ou refinancements indique un marché qui navigue à travers des coûts croissants en hausse alors que les propriétaires pourraient avoir cherché à verrouiller les taux en prévision de nouvelles augmentations ou à ajuster leurs positions financières en réponse aux incertitudes économiques.

Graphique 2 : répartition des hypothèques selon le type



La distribution relativement équilibrée suggère également un marché immobilier québécois compétitif où de nouveaux acheteurs sont désireux d'entrer sur le marché malgré des coûts plus élevés.

Malgré la prudence, comme en témoigne la répartition presque égale entre les nouvelles hypothèques et les hypothèques renouvelées ou refinancées, le marché ne montre pas de baisse drastique dans l'une ou l'autre catégorie, suggérant que le marché immobilier du Québec reste actif.

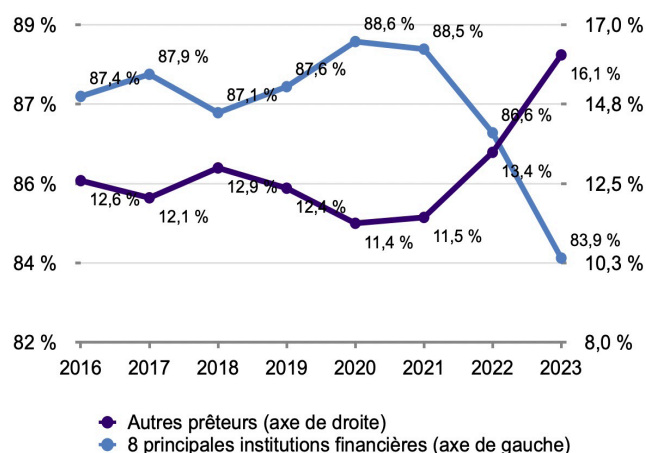
La suite du rapport portera exclusivement sur les hypothèques reliées à l'acquisition d'une nouvelle propriété, puisque les renouvellements et les refinancements hypothécaires ne sont pas systématiquement publiés au Registre foncier du Québec, ce qui biaise l'interprétation. Ainsi, une institution qui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

Le marché hypothécaire du Québec est dominé par quelques acteurs seulement. Les sept grandes banques canadiennes* (réglementé par le gouvernement fédéral) et le Mouvement des Caisses Desjardins (réglementé par le gouvernement provincial) ont accordé 83,86 % des prêts hypothécaires liés aux acquisitions immobilières selon les actes publiés dans le Registre foncier du Québec en 2023.

* 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%

Graphique 3 : évolution des parts de marché hypothécaire



Le marché hypothécaire du Québec traverse une période de transition, les consommateurs explorant une gamme plus large d'options de prêt. D'autres prêteurs (petits prêteurs) classés en dehors des huit principales institutions financières ont augmenté leur part de marché de manière notable, passant de 13,4 % en 2022 à 16,1 % en 2023. Ce changement pourrait être dû à plusieurs facteurs, notamment l'impossibilité de répondre aux exigences strictes des prêts hypothécaires**, la recherche de meilleurs taux, un service plus personnalisé ou des offres de produits hypothécaires différents qui pourraient ne pas être fournis par les plus grandes banques.

Dans l'ensemble, le paysage hypothécaire au Québec devient de plus en plus compétitif, les petits acteurs gagnant du terrain sur le marché. Cela pourrait être bénéfique pour les consommateurs car cela pourrait conduire à des taux plus compétitifs et à des produits hypothécaires innovants adaptés aux besoins uniques de la population québécoise.

3. PARTS DE MARCHÉ DES HYPOTHÈQUES (HYPOTHÈQUES LIÉES AUX ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES SEULEMENT)

3.1 PROVINCE DE QUÉBEC

Desjardins continue de dominer le marché québécois avec une part de marché de 37,7 %. Cependant, la Caisse Populaire a vu sa part diminuer de 2 % par rapport à 2022. Cette baisse fait partie d'une tendance plus large où la part de marché des plus grandes institutions financières a globalement diminué en raison de l'environnement économique.

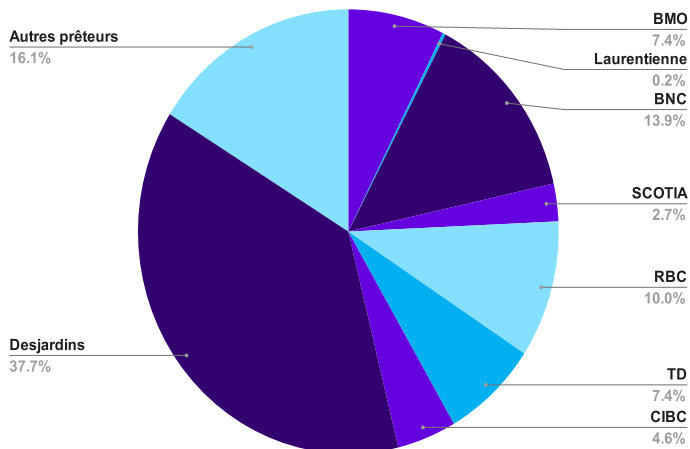
La croissance significative des petits prêteurs dans toutes les RMRs, à l'exception de Saguenay, suggère que ce segment établit une présence plus forte sur le marché québécois.

Parmi les banques traditionnelles, la Banque Nationale et la TD ont vu leur part de marché augmenter respectivement de 7 % et 10 %, tandis que la part de la Banque Nouvelle-Écosse a subi une baisse de 33 %. En fait, Scotia a déclaré qu'elle ralentissait délibérément la croissance des hypothèques alors qu'elle réajuste l'utilisation de son capital : « Nous sommes simplement plus disciplinés en ce qui concerne la sélection des clients au moment de l'origination et c'est un bon moment pour élever cette norme ici car c'est un marché immobilier plus doux et plus lent. Nous sommes également plus efficaces en ce qui concerne notre utilisation du capital et utilisons la désélection des clients lors du renouvellement comme partie de cette conversation »***. La Banque Laurentienne reste un prêteur marginal avec une part de marché en diminution continue, passant de 0,40 % en 2022 à 0,22 % en 2023.

** Les prêteurs sous réglementation fédérale et la plupart des institutions financières sous réglementation provinciale sont tenus par la loi de souscrire une assurance hypothécaire pour les prêts hypothécaires qui dépassent 80% de la valeur de la propriété résidentielle (c.-à-d. avec une mise de fonds inférieure à 20% du prix d'achat).

*** Dan Rees, responsable des services bancaires canadiens à la Banque Scotia.

Graphique 4 : parts du marché hypothécaire - Province du Québec

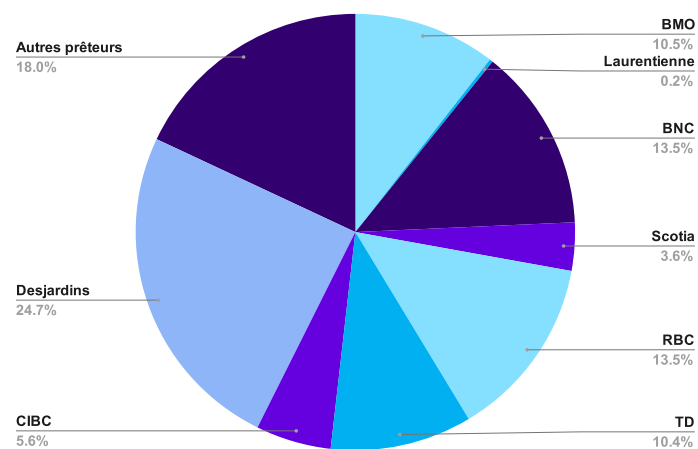


Les parts de marché sont calculées en termes de nombre d'hypothèques. Si le montant hypothéqué était plutôt considéré, les résultats différeraient un peu. Par exemple, Desjardins, qui est beaucoup plus présente en région où les valeurs moyennes des propriétés sont moindres, afficherait des parts de marché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

Dans la région de Montréal pour 2023, il y a eu un changement dans la dynamique du marché avec la catégorie des «autres prêteurs» voyant une augmentation notable de sa part de marché, atteignant 18 %. Desjardins reste un acteur fort avec 24,7 % du marché, bien que cela soit une baisse par rapport aux années précédentes, indicative d'un marché en diversification. La Banque Nationale et la RBC restent stables avec des changements marginaux dans leurs parts.

Graphique 5 : Parts du marché hypothécaire - RMR de Montréal



La RMR d'Ottawa-Gatineau (côté québécois) a également connu des changements avec la part de marché des «autres prêteurs» montant à 20,6 %, soulignant également une préférence croissante pour les prêteurs non traditionnels. La majorité de la part de marché dans cette région est attribuée à Desjardins (29 %), TD (13 %) et RBC (11 %).

Dans la RMR de Québec, Desjardins, tout en observant une baisse de sa part de marché de 48,9 % en 2022 à 46,3 % en 2023, maintient une solide avance parmi les institutions financières. Cela pourrait être attribué à une combinaison de facteurs, notamment la présence bien ancrée de l'institution dans la région, ses offres de services complètes et la fidélité à la marque parmi les résidents. La part de marché des petits prêteurs dans la RMR de Québec a augmenté à 15,3 % en 2023. Dans des régions telles que Saguenay et Trois-Rivières, les «autres prêteurs» ont pris une part substantielle du marché avec des parts de 61,6 % et 18,3 % respectivement.

4. MAUVAISES CRÉANCES

L'année 2023 a connu une tendance à la hausse des préavis d'exercice et des délaissements. Une augmentation cumulative de 50 % d'une année sur l'autre des préavis d'exercices a été enregistrée, reflétant une augmentation substantielle du nombre de propriétaires avertis d'une éventuelle saisie en raison de paiements hypothécaires manqués. Cette hausse significative peut être attribuée aux effets retardés des défis financiers liés à la pandémie, à la hausse des taux d'intérêt et à l'augmentation du coût de la vie qui peuvent avoir étiré les budgets des ménages.

Les délaissements, qui indiquent qu'un prêteur a repris une propriété en raison de non-paiement, ont également connu une hausse graduelle, passant de 356 en 2022 à 401 en 2023, soit une augmentation de 13 %. Cette tendance est alignée avec la hausse des avis préalables et indique que certains propriétaires sont incapables de se remettre de leurs revers financiers.

Les avis de vente sous contrôle de justice, qui surviennent lorsqu'une propriété est ordonnée d'être vendue en raison de l'incapacité du propriétaire à répondre aux obligations hypothécaires, ont montré une légère baisse de 6 %.

Les tendances observées en 2023 semblent paradoxales à première vue avec une augmentation des préavis d'exercices et des délaissements mais une baisse des ventes sous contrôle de justice. Cela peut s'expliquer en considérant que malgré la détresse financière initiale menant aux reprises de possession, il peut y avoir des efforts réussis dans les étapes ultérieures de la saisie pour organiser des solutions alternatives. Celles-ci pourraient inclure des modifications de prêts, des options de refinancement ou des ventes immobilières rapides avant une vente judiciaire forcée.

CONCLUSION

Le marché hypothécaire du Québec en 2023 met en évidence des changements significatifs en raison de la hausse des taux d'intérêt et des ajustements économiques post-pandémie, avec une baisse de 24 % des inscriptions hypothécaires et une augmen-

tation de la part de marché pour les petits prêteurs. Malgré ces contraintes, il y a une activité équilibrée entre les nouvelles hypothèques et le refinancement, montrant une participation active au marché. La hausse des mauvaises créances et des délaissements souligne la détresse financière continue parmi les propriétaires, mais la légère diminution des ventes judiciaires suggère que certains parviennent à naviguer avec succès à travers ces défis.

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 une étude personnalisée : solutions.jlr.ca/fr/contact

Consultez l'étendue des publications à cette adresse : solutions.jlr.ca/fr/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 : solutions.jlr.ca/fr/introduction-radar-immobilier





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 ».

©2024, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.