



SOLUTIONS
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Rapport sur le marché hypothécaire du Québec en 2021

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Plus de 318 000 hypothèques ont été enregistrées en 2021, soit 14% de plus qu'en 2020.
- La perte de terrain constatée ces deux dernières années par des petits joueurs au profit des grandes banques et du Mouvement Desjardins semble se stabiliser.
- La CIBC continue sa progression (+0,8%) sur le marché alors que la Banque Nationale affiche cette année une baisse de 1% pour des hypothèques émises pour l'acquisition d'une propriété par rapport à 2020.
- Malgré un petit recul de ses parts de marché, Desjardins domine toujours et a octroyé 40,3 % des prêts hypothécaires pour l'acquisition d'une propriété en 2021.

En 2021, le marché immobilier est resté dynamique et cela s'est ressenti dans le marché hypothécaire. La croissance des prêts hypothécaires a continué sa progression en 2021. Dans un tel contexte, une grande partie des institutions financières ont vu leur clientèle croître. Mais, cela n'implique pas nécessairement qu'ils aient gagné des parts de marché au profit de leur concurrent.

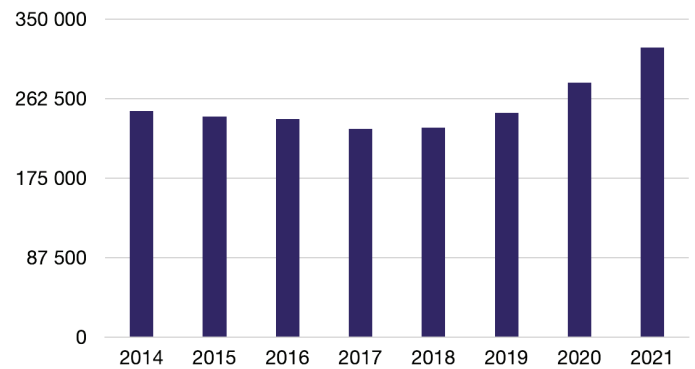
L'analyse des hypothèques publiées au Registre foncier du Québec et colligées par JLR, société d'Equifax, permet de ressortir quelques tendances dans le marché. Cette publication porte sur l'ensemble des hypothèques qu'elles soient émises sur des propriétés résidentielles ou non. Toutefois, puisqu'une majorité (90 %) des hypothèques concernent des propriétés résidentielles, 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 quatre ans maintenant. En 2021, le nombre d'hypothèques

nouvellement inscrites a bondi de 14 % par rapport à l'année dernière pour un total de plus de 318 000 actes.

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.

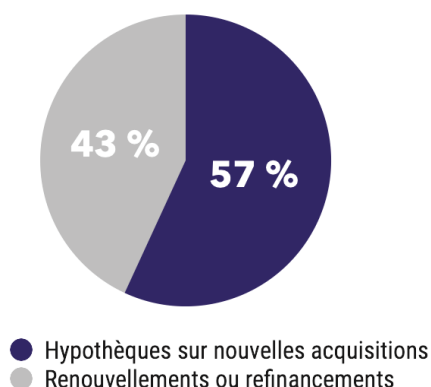
Dans la dernière décennie, la popularité grandissante des hypothèques subsidiaires a mené à la réduction du nombre de refinancements nécessitant la publication d'un acte au Registre foncier. Pour cette catégorie d'hypothèque, le montant hypothéqué peut dépasser celui emprunté, voire même, la valeur de 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 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, la tendance a changé et les publications des

renouvellements et refinancements hypothécaires ont augmenté de 11 %, puis en 2021 cette proportion a presque doublé soit près de 22 % pour un total de près de 138 000 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.

Une part importante de l'augmentation du nombre d'actes hypothécaires publiés s'explique par la hausse des hypothèques liées à l'acquisition d'une propriété (+8,2 %), proportion similaire à celle observée en 2019 (+8,5 %) c'est-à-dire avant COVID. 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



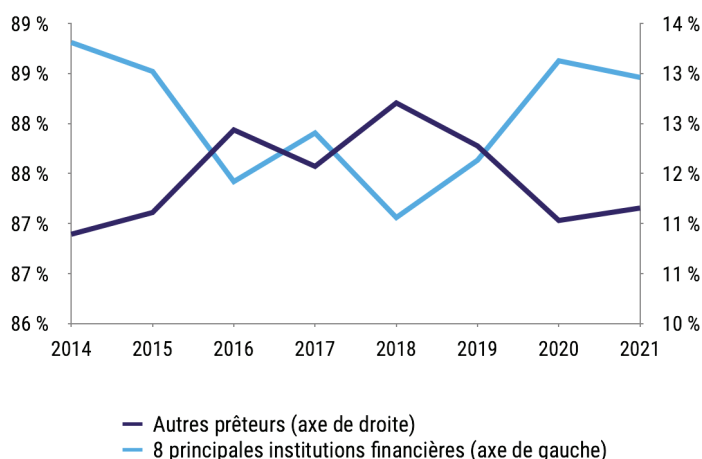
La suite du rapport portera exclusivement sur les hypothèques liées à l'acquisition d'une nouvelle propriété puisque les renouvellements et refinancements hypothécaires ne sont pas systématiquement publiés au Registre foncier du Québec, ce qui biaise l'interprétation. Ainsi, une institution qui préconise 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. Les sept grandes banques canadiennes² et le Mouvement des Caisses Desjardins ont octroyé 88,5 % des prêts hypothécaires reliés à l'acquisition d'une propriété selon les actes publiés au Registre foncier du Québec en 2021.

Graphique 3 : évolution des parts de marché hypothécaire



Depuis plusieurs années, une croissance des petits prêteurs « autres » était observée. Toutefois cette tendance semble vouloir se stabiliser puisque en 2020 les prêteurs ont vu leurs parts de marché décroître de 1 %, puis en 2021 cette tendance semble repartir à la hausse, mais reste quasiment proche du niveau atteint l'année passée.

1. Statistique Canada (Tableau 36-10-0639-01, Passifs de crédit des ménages).

2. 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 %.

A noter que les resserrements législatifs (changements aux règles de l'assurance hypothécaire) des dernières années peuvent expliquer, en partie, le ralentissement de l'expansion de ce type de créanciers. Voir par exemple, le document technique du Ministère des finances¹ et l'analyse du modèle d'affaires des sociétés de financement hypothécaire publié dans le rapport de Coletti, Gosselin et MacDonald (2016)². Cette analyse stipule que 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, en d'autres termes ces changements toucheront davantage les sociétés de financement hypothécaire et les banques de petite taille que les prêteurs traditionnels.

Il est aussi à noter que certaines sociétés de financement hypothécaire en étaient encore à leur début dans le marché québécois il y a quelques années. Depuis le début des années 2000, les avancées technologiques et les changements de réglementation ont mené à une concurrence accrue sur le marché hypothécaire. 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, Computershare trust company of Canada et Société de Services MCAP ont octroyé, les trois combinées, 6,2 % des prêts hypothécaires pour l'acquisition d'une propriété en 2021. Cette proportion est similaire à ce que l'on a observé ces trois dernières années, clairement leurs parts de marché stagnent.

D'autre part, 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 par exemple, 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 2018³. 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 2021, 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 reste stable autour de 11,5 % pour une deuxième année consécutive (11,4 % en 2020).

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 40,3 % des hypothèques associées à de nouvelles acquisitions en 2021, une proportion légèrement en dessous à celle de l'année précédente (40,6 %). Cette baisse s'explique par la diminution de 5,4 % de la part de marché de la RMR de Montréal et de la RMR de Gatineau où la baisse a atteint 9,2 % par rapport à l'année précédente. Dans le reste des RMR, la coopérative a obtenu des résultats légèrement meilleurs que ceux de 2020.

L'intérêt persistant pour les propriétés situées à l'extérieur de Montréal en 2021 biaise l'interprétation de plusieurs parts de marché, car la popularité des prêteurs varie grandement d'une région à l'autre. En 2021, les prêteurs plus populaires à Montréal qu'en régions, tels que la 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 Scotia, la Banque de Montréal et la CIBC ont légèrement augmenté de 0,6, 0,2 et 0,8 point de pourcentage grâce à une amélioration dans toutes les RMR du Québec et également à l'extérieur

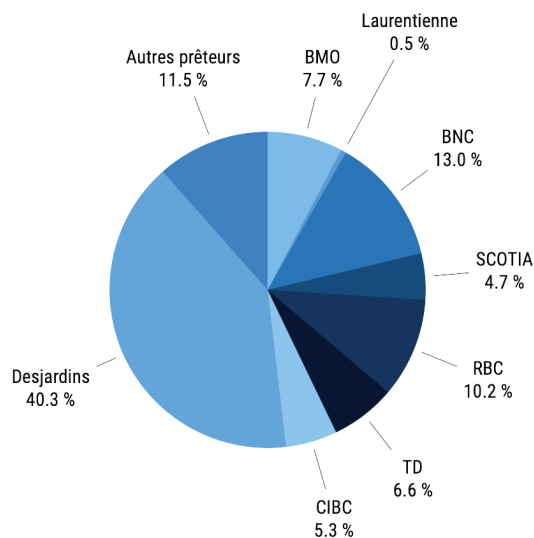
1. Canada. Ministère des Finances (octobre 2016). Document d'information technique : Règles de l'assurance hypothécaire et propositions relatives à l'impôt sur le revenu. Internet : <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2016/10/document-information-technique-regles-assurance-hypothecaire-propositions-relatives-impot-revenu-revise-14-octobre-2016.html>

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

3. Rapport annuel 2018 Banque Laurentienne Groupe Financier, https://www.banquelaurentienne.ca/pdf/BLC_2018_Rapport_Annuel.pdf

de celles-ci. Dans le cas de la CIBC, c'est la deuxième année consécutive qui montre une augmentation de sa part de marché après la pause que la banque avait intentionnellement mise dans ses émissions en 2018 et 2019. Leur stratégie de croissance comprend la fidélisation des clients lorsque les prêts hypothécaires doivent être renouvelés, l'amélioration du processus de demande de prêt hypothécaire et des alliances stratégiques comme le partenariat avec ReMax pour jumeler leurs clients avec des conseillers en prêts hypothécaires de la CIBC¹. Les résultats de 2020 et 2021 sont donc cohérents avec la stratégie annoncée. La Banque Laurentienne, pour sa part, demeure un prêteur marginal avec des parts de marché inférieures à 1 % depuis maintenant quatre 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 plus grand prêteur, mais elle a enregistré une baisse de 1 % en 2021 après avoir connu quatre années consécutives d'augmentation de sa part de marché.

Graphique 4 : parts du marché hypothécaire - Province du Québec



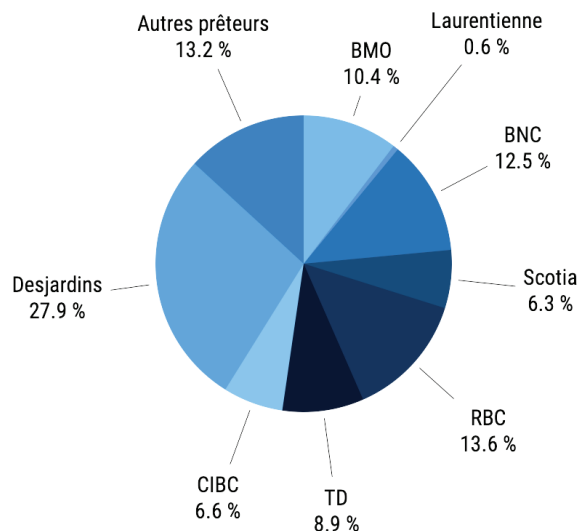
Les parts de marché sont calculées en termes de ombre d'hypothèques. Si le montant hypothéqué était plutôt considéré, les résultats différeraient un peu. Par exemple, Desjardins, qui est beaucoup plus présente en région où les valeurs des propriétés sont moindres en moyenne, afficherait des parts de 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 plus de 81 000 hypothèques reliées à l'acquisition d'une propriété ont été publiées en 2021 concernaient des immeubles situés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, une augmentation de 5 % par rapport à l'année dernière. Parallèlement, l'écart observé par rapport aux augmentations des autres RMR a considérablement diminué, étant donné que l'offre a été réduite non seulement à Montréal, mais dans tout le Québec. Desjardins détient le plus grand nombre de nouvelles hypothèques publiées dans la RMR de Montréal avec 27,9 % 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. La Banque Royale du Canada et la Banque de Montréal, quant à elles, affichent leurs meilleures parts de marché dans la RMR de Montréal.

1. <https://www.theglobeandmail.com/business/article-cibc-cut-out-fax-references-from-letters-to-customers-retooled-its>

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, reste toujours au cinquième rang des plus gros créanciers hypothécaires dans cette région.

4. TENDANCES

4.1 ENDETTEMENT ET MÉNAGES À RISQUE

Depuis le début de la pandémie de COVID-19, les institutions financières ont accordé un allègement des paiements hypothécaires à de nombreux emprunteurs en leur permettant de reporter leurs paiements prévus ou d'effectuer des paiements réduits pendant une période prédéterminée, sans répercussion. Avec l'ouverture progressive de l'économie, la majorité des programmes de soutien fiscal et des accords de report ont expiré. Cependant, les mauvaises créances n'ont pas remonté de façon notable dans la province de Québec en 2021.

Selon les données colligées au Registre foncier du Québec par JLR, une société d'Equifax, 3557 préavis d'exercice ont été émis à travers la province au cours de l'année 2021, tous types d'immeubles confondus, ce qui représente une diminution de 9 % par rapport

à 2020. Le nombre de délaissements a également enregistré une baisse de 23 % sur douze mois. Enfin, le nombre d'avis de vente sous contrôle a diminué de 3 % par rapport à l'année précédente. La diminution significative des mauvaises créances n'est pas une surprise et s'explique principalement par la nature de la crise. Les mesures d'aide gouvernementales ont compensé de loin les pertes de revenus aidant ainsi les individus à payer leurs dettes tout en améliorant leur score de crédit. L'amélioration du taux de chômage et les conditions serrées de l'offre et de la demande sont également des facteurs qui ont maintenu les mauvaises créances à un faible niveau en 2021. En fait, la forte demande de logements a permis aux ménages en difficulté financière de vendre rapidement leur bien à un prix au-dessus du montant de leur dette hypothécaire et ainsi éviter la reprise de leur propriété. Toutefois, avec la remontée des taux d'intérêt en 2022, la tendance à la baisse observée en 2021 pourrait changer de direction au cours des prochains trimestres.

4.2 RÉGLEMENTATION

Le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF), préoccupé par le fait que les faibles taux d'intérêt permettent aux acheteurs de s'endetter davantage, a annoncé un resserrement des règles hypothécaires qui a commencé en juin 2021 pour les prêts non assurés. Par la suite, le gouvernement fédéral a décidé de suivre et d'appliquer la même règle aux hypothèques assurées. Cette mesure implique l'utilisation d'un taux d'intérêt minimum plus élevé pour le test de résistance de 5,25 % au lieu de 4,79 %. L'objectif est de protéger la stabilité financière du pays en veillant à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leurs prêts hypothécaires lorsque les taux d'intérêt retrouveront leur niveau pré-pandémique. En décembre, le gouvernement fédéral a présenté le projet de loi C-8, imposant une taxe annuelle de 1 % sur la valeur des maisons vacantes ou sous-utilisées appartenant à des non canadiens. La législation a été adoptée en deuxième lecture au début février et le projet de loi est actuellement en cours d'évaluation en commission. Cependant, cette mesure n'aura pas d'incidence substantielle sur la demande, surtout pas à l'extérieur des grands centres.

4.3 TAUX D'INTÉRÊT ET PRÉVISION DU MARCHÉ

En 2021, les taux d'intérêt historiquement bas, le revenu disponible élevé et l'évolution des besoins en matière de logement ont continué à soutenir le dynamisme de l'activité du marché hypothécaire. Le fait que cette récession ait été la plus favorable au marché du logement est dû à la nature asymétrique de la crise. La plupart des emplois perdus pendant la crise étaient des emplois peu rémunérés, ce qui a permis aux personnes à revenus moyens et élevés (la majorité de la population) de passer les tests de résistance sans problème. Cet environnement a généré un sentiment d'urgence pour entrer sur le marché du logement et profiter des taux d'intérêt historiquement bas, ce qui indique que les volumes de vente pourraient être très sensibles aux taux d'intérêt, mais cette relation n'indique pas strictement une tendance linéaire.

Après avoir maintenu son taux directeur à des niveaux très bas pendant près de deux années complètes, la Banque du Canada a augmenté son taux cible du financement à un jour au début du mois de mars 2022, passant d'un taux de 0,25 % à 0,5 %. La banque centrale poursuit sa phase de réinvestissement et il devrait y avoir des augmentations supplémentaires dans les trimestres suivants afin de contrôler les niveaux élevés de l'inflation. Il est important de noter que la relation entre le taux d'intérêt et l'activité du marché immobilier n'est pas aussi linéaire qu'on le croit. Si on analyse la dernière fois que la Banque du Canada a augmenté son taux d'intérêt (2017-2018) dans un marché dynamique semblable à celui que l'on constate depuis le début de la pandémie, on peut observer que l'activité du marché immobilier s'est intensifiée au début de la hausse des taux d'intérêt, ce qui reflète le désir des acheteurs d'entrer sur le marché avant qu'il soit trop tard pour pouvoir financer une nouvelle propriété. La seule différence par rapport à la période 2017-2018 est que, durant ces années, le taux directeur et le taux hypothécaire à cinq ans évoluaient en même temps. Ce n'est pas le cas observé en 2021, où le taux hypothécaire à cinq ans reflétait déjà le resserrement attendu de la Banque du Canada. En fait, pendant 2021, les taux d'intérêt variables et fixes ont considérablement augmenté. Selon le site Ratehub, la meilleure offre au pays pour un taux d'intérêt fixe 5 ans est passée de 1,39 % en fin janvier 2021 à 1,99 % en décembre 2021. Ce scénario montre que l'augmentation des coûts d'emprunt a déjà commencé à stimuler les ventes

au cours de 2021 et que la demande pourrait ralentir en 2022. Cependant, l'augmentation du taux d'intérêt pourrait ne pas être suffisante pour compenser le resserrement des conditions de l'offre et de la demande.

En ce qui concerne le type d'hypothèque, la majorité des prêts hypothécaires en vigueur au Québec sont fixes, et pour ces emprunteurs, la hausse des taux d'intérêt n'aura pas d'impact immédiat sur leur paiement mensuel, puisque leur taux hypothécaire est fixé pour toute la durée de leur terme. Cependant, lorsqu'ils devront renouveler leur hypothèque, ces emprunteurs verront probablement des taux plus élevés que ceux du terme précédent. Pour les emprunteurs à taux variable, la hausse des taux aura un impact sur leur hypothèque en augmentant leur paiement global ou en réduisant le montant total de leur paiement allant au montant principal.

Bref, la hausse des taux d'intérêt est le signe d'un changement économique, et cette incertitude a alimenté la demande en 2021, mais en même temps, elle pourrait contribuer à rendre les acheteurs et les vendeurs potentiels un peu plus prudents quant à l'entrée sur le marché à moyen-long terme et en conséquence, la demande pourrait se refroidir au cours des prochains trimestres. Il faut prendre en compte le fait que cette prudence peut ne pas se traduire par une baisse des prix moyens, car ce n'était pas non plus le cas durant la période 2017-2018.

CONCLUSION

Le marché hypothécaire a continué à être dynamique en 2021, les conditions économiques et la persistance d'une forte demande ont contribué à la croissance du portefeuille de prêts hypothécaires chez les différents prêteurs.

En 2022, le risque pour les prêteurs et les nouveaux acheteurs pourrait augmenter si les taux d'intérêt augmentent à un rythme plus important que prévu. Les prêteurs pourraient donc revoir leur stratégie au cours des prochains trimestres.

MÉTHODOLOGIE

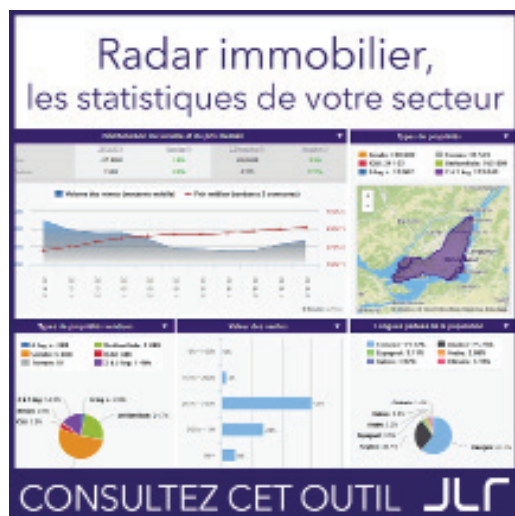
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec.

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 ».

©2022, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.