Sociétés de placement hypothécaire – Mise à jour

L'ÉTUDE

La présente étude met à jour les résultats d'une étude de 2015 sur les sociétés de placement hypothécaire (SPI) financée par la SCHL. En règle générale, les SPI accordent aux emprunteurs qui ont de la difficulté à obtenir des prêts auprès d'institutions financières dont la réglementation est plus contraignante des prêts hypothécaires à court terme à des taux supérieurs. L'étude a pour but d'améliorer la connaissance des risques liés à l'activité des SPI sur les marchés hypothécaires.

APERÇU DU PROJET

Les résultats de l'étude reposent sur les données recueillies à la fin de 2016 auprès de 88 SPI, lesquelles représentent la plus grande partie de l'activité de ces sociétés.

Info-éclair

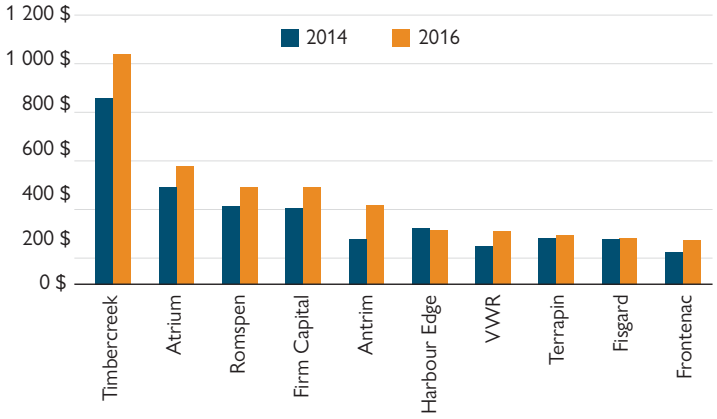
- En 1973, le gouvernement fédéral a adopté des lois permettant la création de SPI afin d'accroître le « flux de fonds hypothécaires » et d'offrir aux petits investisseurs un moyen de participer plus directement aux marchés du financement immobilier par l'intermédiaire de prêteurs privés.
- La *Loi de l'impôt sur le revenu* définit les conditions que les sociétés doivent respecter pour obtenir et conserver leur statut de SPI.
- En tant que véhicules de placement, les SPI font l'objet d'une surveillance conformément à la législation provinciale sur les valeurs mobilières; elles peuvent accepter des fonds de placement étrangers, mais tous les actifs détenus doivent être canadiens.
- L'activité principale des SPI est l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels. Les SPI doivent détenir au moins la moitié de leurs actifs sous forme de prêts hypothécaires résidentiels, de liquidités et de dépôts assurés. Les autres actifs peuvent être des prêts hypothécaires sur des biens commerciaux ou industriels, des ensembles d'habitation ou d'autres actifs.

FAITS SAILLANTS

- Les SPI continuent de jouer un rôle secondaire sur le marché des prêts hypothécaires résidentiels, représentant moins de 1 % de l'encours total des prêts hypothécaires résidentiels.
- En octobre 2016, les prêteurs visés par l'étude détenaient environ 6,6 milliards de dollars en prêts hypothécaires résidentiels, ce qui représentait la plupart des prêts des SPI. Le total des prêts hypothécaires résidentiels détenus par des SPI se situe entre 8 et 10 milliards de dollars pour près de 200 prêteurs. La dette hypothécaire totale en octobre 2016 s'élevait à 1,43 billion de dollars.
- Si l'on compare les données des prêteurs de la présente étude avec celles de l'étude de 2015, la valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels a augmenté de près de 13 %, ce qui est beaucoup plus rapide que la croissance correspondante observée chez les prêteurs réglementés, qui a été d'environ 5 %.
- La part relativement faible du marché hypothécaire que détiennent les SPI laisse supposer qu'il est peu probable que leur activité pose un risque systémique.

En 2016, les dix principaux fonds des SPI totalisaient 3,85 milliards de dollars en prêts hypothécaires et le portefeuille de Timbercreek venait au premier rang avec une valeur d'un peu plus de 1 milliard de dollars.

Figure 1 : Les dix principaux fonds selon la taille du portefeuille (en millions de dollars)



Source : Fundamental Research Corp.

CONSÉQUENCES POUR LE SECTEUR DE L'HABITATION

- Les mesures macroprudentielles de resserrement qui ont suivi la crise financière mondiale ont réduit le nombre d'emprunteurs admissibles à un prêt hypothécaire traditionnel, ce qui a suscité des inquiétudes et a laissé croire que certains de ces emprunteurs s'étaient peut-être tournés vers des prêteurs non réglementés comme les SPI.
- Du fait que les SPI ont peu d'obligations d'information financière, nous ne connaissons pas toute l'étendue de leur activité, et plus particulièrement le rôle qu'elles jouent dans le regroupement des prêts hypothécaires – l'émission d'un prêt hypothécaire pour lequel un autre prêteur détient la première créance sur le bien immobilier sous-jacent[1] – et la facilitation de l'investissement immobilier étranger.
- L'étude conclut qu'une surveillance régulière devrait être effectuée et souligne que le gouvernement dispose d'outils pour encourager ou exiger une plus grande transparence de l'activité des SPI.
  - L'une des options consiste à exiger des sociétés des rapports et une plus grande transparence si elles veulent conserver leur statut de SPI en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou le privilège fiscal que leur confère leur statut de société par actions.
  - Une deuxième option consiste à demander aux organismes de réglementation provinciaux responsables de la surveillance des SPI d'accroître les obligations de transparence et d'information.
  - Tout projet de changement nécessiterait la tenue de consultations et une collaboration étroite avec les organismes provinciaux de réglementation compétents.
- L'adoption d'une politique qui entraînerait un resserrement des obligations de transparence et d'information viendrait compléter les efforts déployés en continu pour combler les lacunes des données sur le financement de l'habitation et les inconnues du risque de l'activité.
- Si les prêts hypothécaires des SPI ne semblent pas pour l'heure constituer une source de risque systémique, il y a lieu de poursuivre la surveillance de ce marché pour mieux comprendre sa croissance et les liens qu'il a avec le marché hypothécaire dans son ensemble.

POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport intégral – *Sociétés de placement hypothécaire – Mise à jour* (https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_2/mortgage_investment_corporations_updates.pdf)*

Profil de risque des sociétés de placement hypothécaire (https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/research-insight-risk-profile-of-mortgage-investment-corporations)

* Ce lien mène à un rapport qui n'est disponible qu'en anglais. Un formulaire de demande de traduction vers le français se trouve dans le document.

Gestionnaire(s) de projet :
Richard Gabay et Michael Oram
Financement de l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Consultant :
Fundamental Research Corp.

[1] Le Bureau du surintendant des institutions financières a par la suite accru les restrictions imposées aux prêteurs réglementés lorsqu'il a révisé en 2018 la ligne directrice B-20.

© 2018 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 04-12-18 69451

schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les utilisateurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer ce qui est sécuritaire et adéquat dans leur cas précis. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques décrits dans cette publication.

TEXTE DE REMPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Figure 1 : Les dix principaux fonds selon la taille du portefeuille (en millions de dollars)

SPI	2014	2016
Timbercreek	829,00 $	1 023,00 $
Atrium	432,70 $	522,60 $
Romspen	346,00 $	431,25 $
Firm Capital	339,50 $	429,26 $
Antrim	200,90 $	350,00 $
Harbour Edge	249,59 $	241,30 $
VWR	170,97 $	236,00 $
Terrapin	206,20 $	218,00 $
Fisgard	200,68 $	206,00 $
Frontenac	143,86 $	195,58 $

Source : Fundamental Research Corp.