



# Rapport sur l'industrie hypothécaire résidentielle

Date de publication : T3 2019

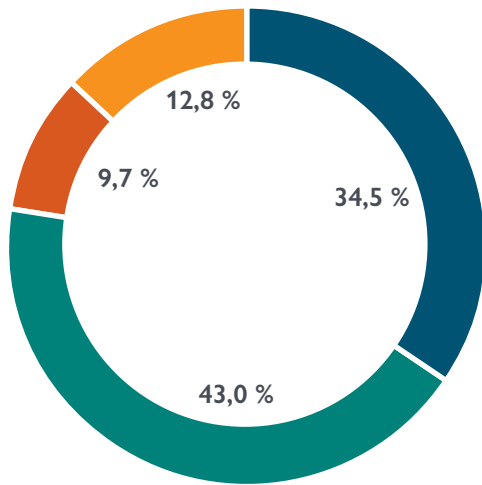
Canada 

  
SCHL  CMHC

# TABLE DES MATIÈRES

- 3** Tableau de bord
- 4** Résumé
- 6** Évolution des tendances  
dans le marché hypothécaire
- 22** Annexe 1  
Types de prêteurs  
hypothécaires résidentiels
- 24** Annexe 2  
Changements touchant  
les règlements et politiques
- 27** Annexe 3  
Financement de l'habitation  
au Canada 101

# TABLEAU DE BORD



## Part de l'encours des hypothèques résidentielles, Volumes basés sur \$, 2018 Q2

- IFRF – prêts assurés
- IFRF – prêts non assurés
- Autre que les IFRF – prêts assurés
- Autre que les IFRF – prêts non assurés

## Principales variables – 2018

Moyenne de 488 699 \$ | baisse de 4,1 %

### Mises en chantier



Les mises en chantier ont atteint  
**212 843**  
recul de 3 %

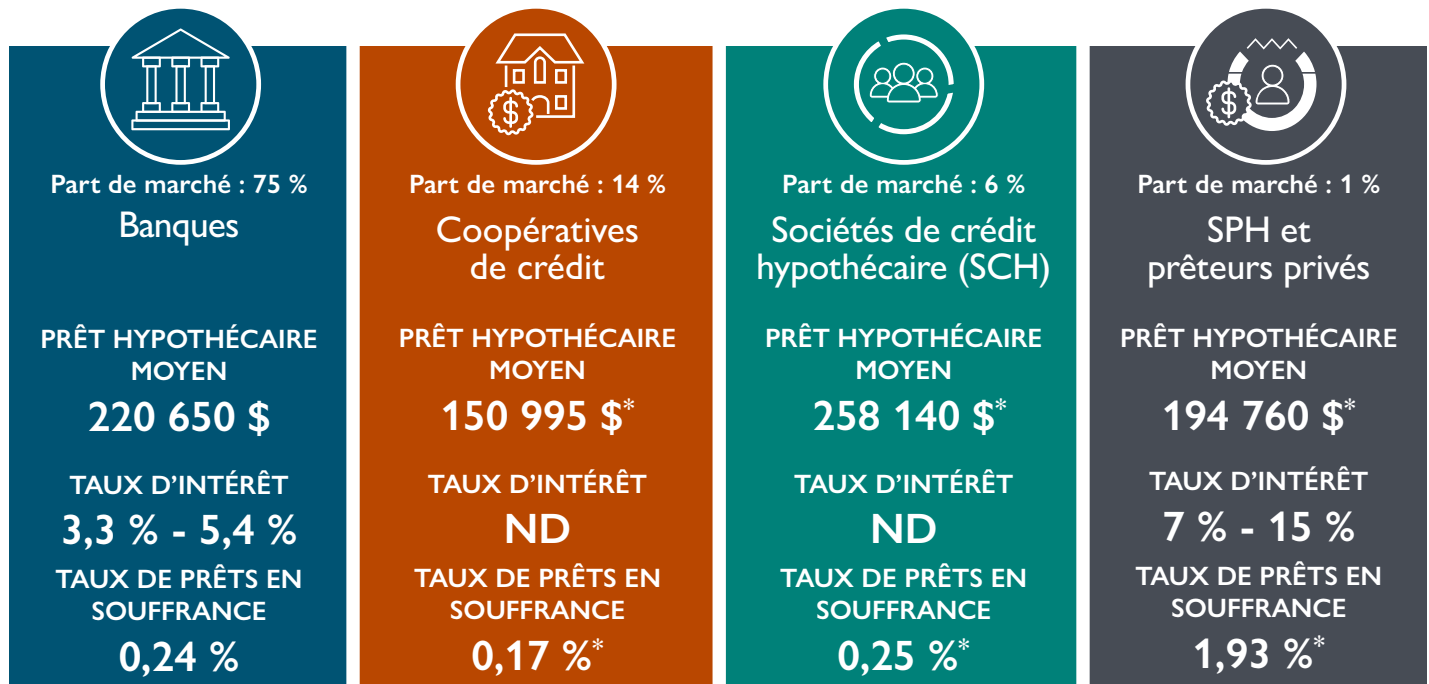
### Ventes de logements



**458 442**  
ventes MLS®  
diminution de 11,1 %

	Taux fixe de cinq ans	Taux variable
Taux d'intérêt	3,3 %	3,15 %
Part des nouveaux prêts hypothécaires	29,2 %	27,6 %

## Faits saillants concernant quatre différents types de prêteurs en 2018



Sources : Association des banquiers canadiens, calculs de la SCHL fondés sur une demande personnalisée de Statistique Canada, Fundamental Research Corp. et calculs de la SCHL fondés sur l'enquête sur les prêteurs hypothécaires non-bancaires.

\* Résultats de l'enquête au troisième trimestre de 2018.

# RÉSUMÉ



L'année **2018** a été marquée par le **plus faible taux de croissance en glissement annuel** de l'encours du crédit hypothécaire en plus de 25 ans.



L'écart entre les nouveaux prêts hypothécaires **assurés** et **non assurés** continue de s'élargir.

**78 %**

En 2018, les institutions financières fédérales détiennent environ **78 %** du montant total des dettes hypothécaires non remboursées.

## Tendances relatives aux types de prêteurs hypothécaires

- En 2018, les institutions financières sous réglementation fédérale (IFRF) détenaient environ 78 % de l'encours total du crédit hypothécaire au Canada.
- Les coopératives de crédit et les sociétés de crédit hypothécaire (SCH) en détenaient environ 14 % et 6 %, respectivement.
- Selon les estimations, la part des sociétés de placement hypothécaire était de 1 %, entre 13 et 14 milliards de dollars.
- La part des initiations de prêts hypothécaires des sociétés de placement hypothécaire représentent près du double de leur part d'encours hypothécaire, ce qui s'explique en partie par l'augmentation de leur part du marché des prêts non assurés.
- Les taux d'intérêt sur les prêts octroyés par les sociétés de placement hypothécaire sont plus élevés que ceux qui sont offerts sur le marché traditionnel et la durée des prêts qu'elles consentent est habituellement de 6 à 24 mois.

## Tendances des taux hypothécaires

- En général, la majorité des emprunteurs hypothécaires canadiens optent pour un prêt hypothécaire à taux fixe, plus particulièrement sur cinq ans.
- En 2018, la proportion moyenne de nouveaux prêts hypothécaires à taux variable s'est établie à 29 %, en hausse de douze points de pourcentage relativement à la même période en 2016.

## Tendances du crédit hypothécaire

- En 2018, la diminution du nombre de prêts hypothécaires initiés a entraîné le plus faible taux de croissance de l'encours du crédit hypothécaire en plus de 25 ans.
- Cette diminution s'explique par une combinaison de facteurs, notamment le resserrement des critères de souscription, des changements réglementaires provinciaux et municipaux, de l'augmentation du coût d'emprunt et une conjoncture économique modérée, d'où un assouplissement de la demande de logements dans certains grands centres au Canada.
- Le nombre de prêts hypothécaires initiés pour l'achat d'une propriété a diminué de 19 %.

## Tendances des activités d'assurance prêt hypothécaire

- L'élargissement de l'écart entre les prêts hypothécaires initiés assurés et non assurés découle de l'adaptation aux modifications réglementaires, au vacillement de la conjoncture économique et aux changements apportés à l'assurance de portefeuille.
- En 2018, les prêts hypothécaires initiés assurés ont représenté moins du tiers des nouveaux prêts hypothécaires.
- Étant donné la hausse des prix des habitations au Canada, la valeur des prêts hypothécaires nouvellement initiés s'est également accrue.
- En 2018, les prêts hypothécaires initiés non assurés de 500 000 \$ ou plus ont constitué 35 % de tous les prêts initiés, comparativement à 30 % en 2016.

## Tendances du financement hypothécaire

- Les dépôts constituent la principale source de financement hypothécaire des banques à charte et des coopératives de crédit.
- La part du marché du financement détenue par les obligations sécurisées a augmenté de près de un point de pourcentage, pour atteindre 9,5 % en 2018.
- La titrisation privée représente encore une très petite proportion des sources de financement au Canada, oscillant entre 0,5 et 1,5 %.

## Proportion de l'encours du crédit hypothécaire au Canada, premier trimestre de 2018

Selon les types d'institutions et de financement

### AUTRES QUE LES Institutions financières sous réglementation fédérale IFRF – PRÊTS NON ASSURÉS

Autres que les IFRF – Dépôts et autres non assurés : **14 %**

Autres que les IFRF – Obligations sécurisées non assurées : **0,3 %**

Autres que les IFRF – Titrisation privée non assurée : **0,01 %**

### AUTRES QUE LES IFRF – PRÊTS ASSURÉS

Autres que les IFRF – Dépôts et autres assurés : **1 %**

Autres que les IFRF – TH LNH et OHC assurés : **6 %**

### Institutions financières sous réglementation fédérale (IFRF) – PRÊTS ASSURÉS

IFRF – TH LNH et OHC assurés : **18 %**

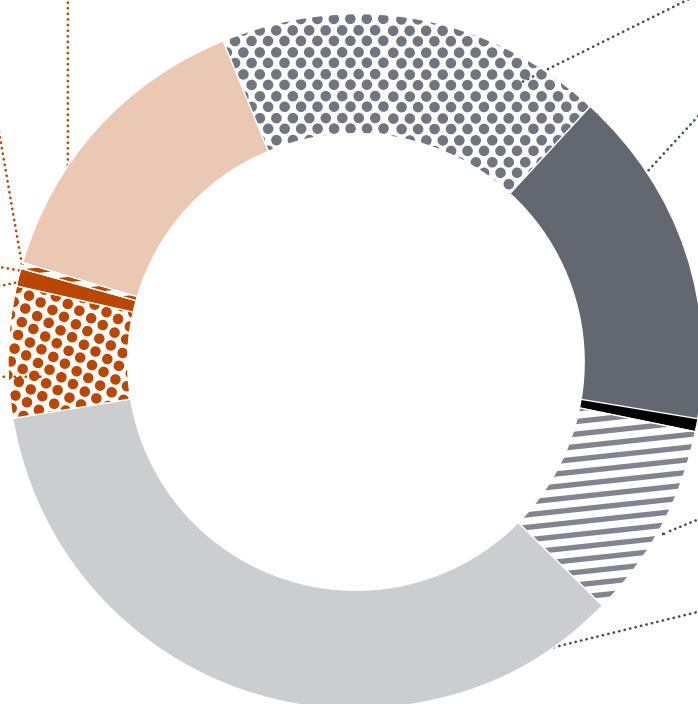
IFRF – Dépôts et autres assurés : **16 %**

### IFRF – PRÊTS NON ASSURÉS

IFRF – Titrisation privée non assurée : **0,4 %**

IFRF – Obligations sécurisées non assurées : **9 %**

IFRF – Dépôts et autres non assurés : **35 %**



### Légende

Les couleurs et les nuances représentent le type d'institutions et les prêts qui sont assurés ou non assurés. La nuance foncée correspond aux prêts assurés et la nuance claire, aux prêts non assurés.

- Toutes les nuances grises sont des IFRF.
- Toutes les nuances orangées sont des entités autres que des IFRF.

Les motifs de remplissage représentent le type de financement.

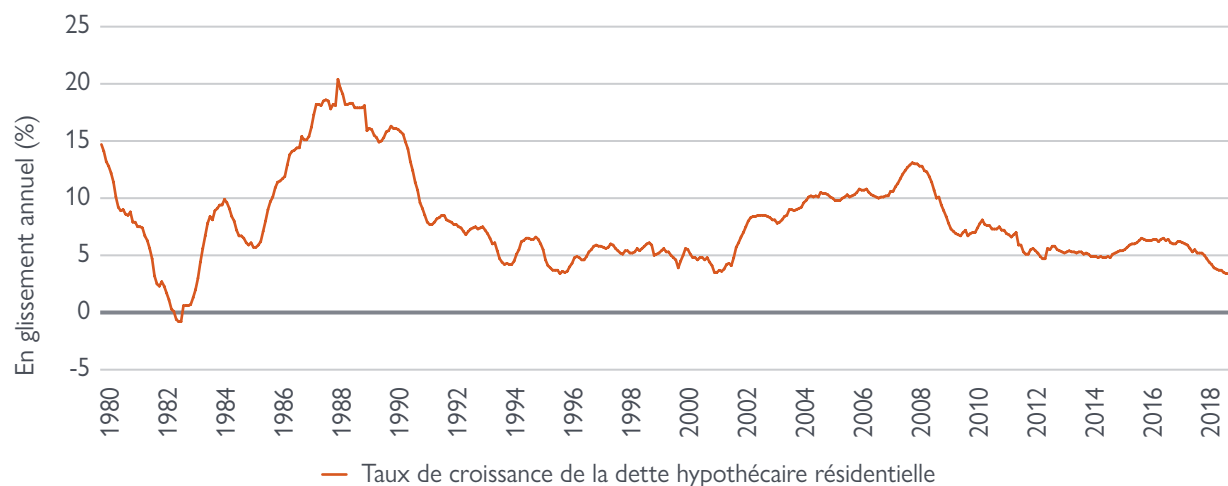
- Les zones unies représentent les dépôts ou d'autres fonds privés.
- Les zones pointillées représentent les THLNH.
- Les zones rayées représentent les obligations sécurisées ou la titrisation privée.

# ÉVOLUTION DES TENDANCES DANS LE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

## Le recul du nombre de prêts hypothécaires initiés s'explique notamment par les nouvelles règles hypothécaires, la hausse des taux et l'assouplissement des marchés de l'habitation

L'an dernier, le marché des prêts hypothécaires au Canada a commencé à ralentir après avoir enregistré pendant de nombreuses années de fortes hausses, ayant été stimulées par la montée des prix des habitations et par la vigueur des ventes sur le marché immobilier résidentiel. La diminution du nombre de nouveaux prêts hypothécaires en 2018 a entraîné le plus faible taux de croissance de l'encours du crédit hypothécaire en plus de 25 ans. (Voir la figure 1.1.) Au premier trimestre de 2019, la croissance de la dette hypothécaire résidentielle s'est maintenu à 3,4 %.

**Figure 1.1 La croissance de l'encours de la dette hypothécaire résidentielle est à son rythme le plus lent en 25 ans**



Source : Statistique Canada. Tableau 10-10-0129-01 : Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada (x 1 000 000).

L'accalmie en 2018 s'explique par une combinaison de facteurs, notamment le resserrement des lignes directrices de souscription et autres changements réglementaires (voire provinciaux et municipaux), l'augmentation du coût d'emprunt, une conjoncture économique modérée et, possiblement certains facteurs comportementaux du côté des emprunteurs. L'ensemble de ces facteurs aurait ainsi freiné la demande sur les marchés du neuf et de la revente dans certains grands centres au Canada, comme dans le cas de Toronto et Vancouver. Plus particulièrement, le nombre de mises en chantier s'est chiffré à 212 843<sup>1</sup>, en baisse de 3 % par rapport au sommet en dix ans atteint en 2017. Parallèlement, le marché

<sup>1</sup> SCHL, toutes régions confondues.

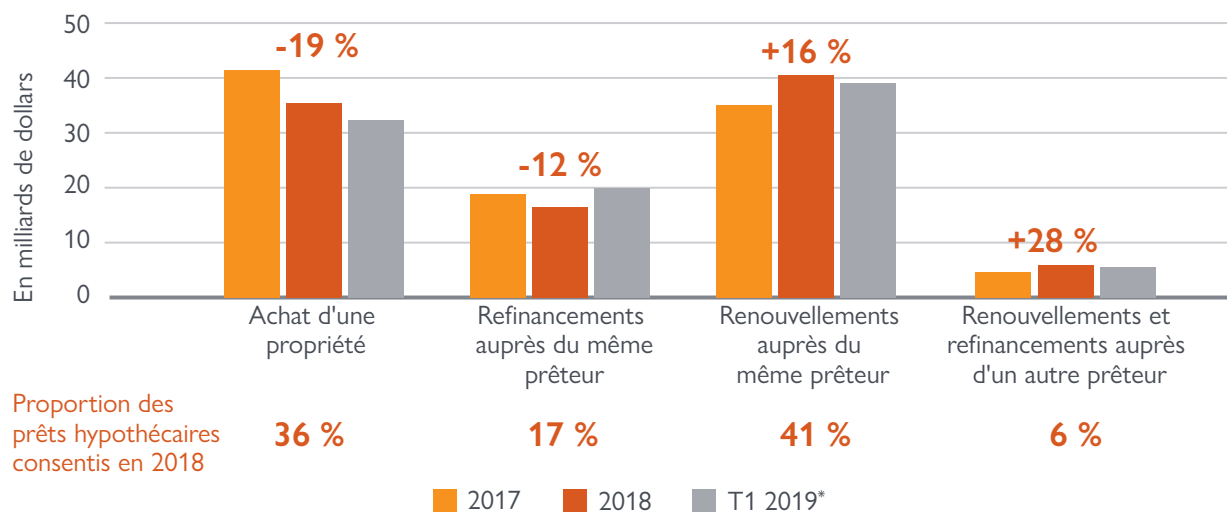
de la revente a reculé de 11,1 % en regard de l'année précédente, pour s'établir à 458 442 ventes MLS®. De ce fait, le prix MLS® moyen des habitations a diminué de 4,1 % en 2018 par rapport à l'année précédente, pour s'établir à 488 699 \$, ce qui est légèrement en deçà de son niveau de 2016. En dépit des conditions de marché plus détendues à l'échelle nationale, les marchés de l'habitation varient significativement selon les régions. (Pour un complément d'information et d'analyse concernant le marché de l'habitation au Canada, consultez le rapport intitulé « Évaluation du marché de l'habitation » à <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-assessment>.)

## Diminution du nombre de prêts hypothécaires émis pour l'achat d'une propriété ou refinancés auprès du même prêteur en 2018

Pour les institutions financières, une hausse de la demande de prêts hypothécaires peut se traduire par plusieurs types de prêts, soit, l'initiation de prêts hypothécaires pour l'achat d'une propriété ou encore le refinancement d'un prêt hypothécaire. Pour ce dernier cas, les conditions du prêt existant sont renégociées afin d'en augmenter le montant, généralement pour financer des rénovations, consolider des dettes ou encore financer d'autres dépenses. En 2018, les nouveaux prêts pour l'achat d'une propriété et les refinancements hypothécaires représentaient 36 % et 17 % respectivement des prêts hypothécaires résidentiels initiés par les institutions financières sous réglementation fédérale (IFRF). Les renouvellements de prêts contribuent aussi à conserver le montant des portefeuilles de prêts hypothécaires résidentiels des institutions financières. Ceci dit, lors du renouvellement hypothécaire, les emprunteurs ont toujours la possibilité de se tourner vers une autre institution, ce qui incite davantage les prêteurs à offrir des taux concurrentiels afin de conserver leurs clients et d'attirer les emprunteurs de leurs concurrents.

En 2018, les prêts consentis pour l'achat d'une propriété et les prêts refinancés auprès du même prêteur ont respectivement diminué de 19 % et de 12 % comparativement à l'année précédente. En parallèle, les renouvellements auprès du même prêteur ont augmenté de 16 % comparativement à l'année précédente et représentent maintenant près de la moitié des nouveaux prêts (voir la figure 1.2). Au cours de la même période, les transferts de prêts hypothécaires d'une institution à une autre, notamment les refinancements et les renouvellements auprès d'un prêteur différent, ont représenté environ 6 % de toutes les transactions, une hausse de 28 % en glissement annuel.

**Figure 1.2. Nouveaux prêts hypothécaires octroyés par type de prêts hypothécaires résidentiels, règlementés au fédéral (IFRF), moyenne sur quatre trimestres**



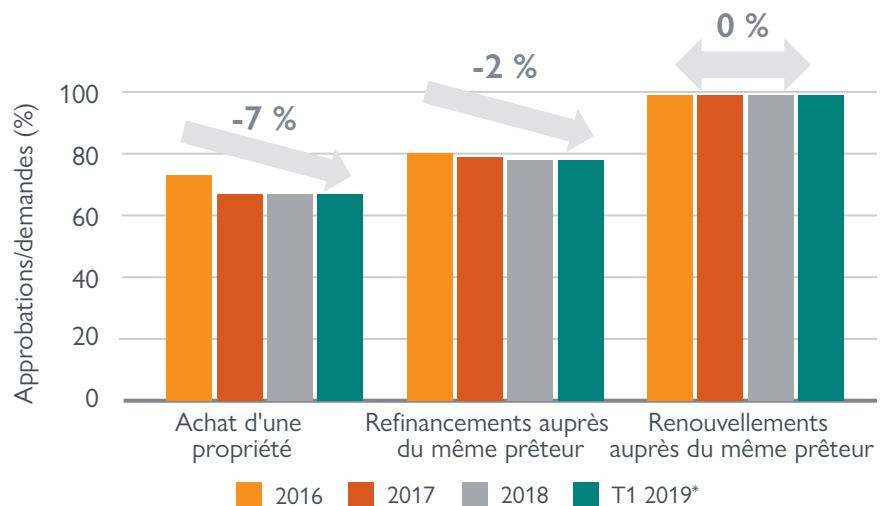
Sources : Calculs de la SCHL fondés sur une demande personnalisée – Statistique Canada et données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH.

\* D'après une moyenne établie sur quatre trimestres (T2 2018 au T1 2019).

Outre l'augmentation du nombre de prêts hypothécaires émis au cours des trois à cinq dernières années, d'autres facteurs peuvent avoir contribué à la hausse marquée du nombre de renouvellements de prêts auprès de la même institution. Parmi ceux-ci nous comptons le resserrement des critères d'approbation et le potentiel limité de nouveaux clients. Cela va de pair avec la diminution du nombre d'approbations par rapport aux demandes de prêt pour l'achat d'une habitation et de refinancement auprès du même prêteur. (Voir la figure 1.3.) Parallèlement, le taux d'approbation des renouvellements auprès du même prêteur est resté stable à environ 99 %, ce qui montre que presque toutes les demandes de renouvellement sont approuvées. Les renouvellements ne sont pas assujettis à de nouvelles règles et sont plus susceptibles de répondre aux critères actuels des prêteurs. Cela cadre également avec le fait que les prêteurs s'efforcent de conserver leurs clients actuels afin de préserver leur part de marché.

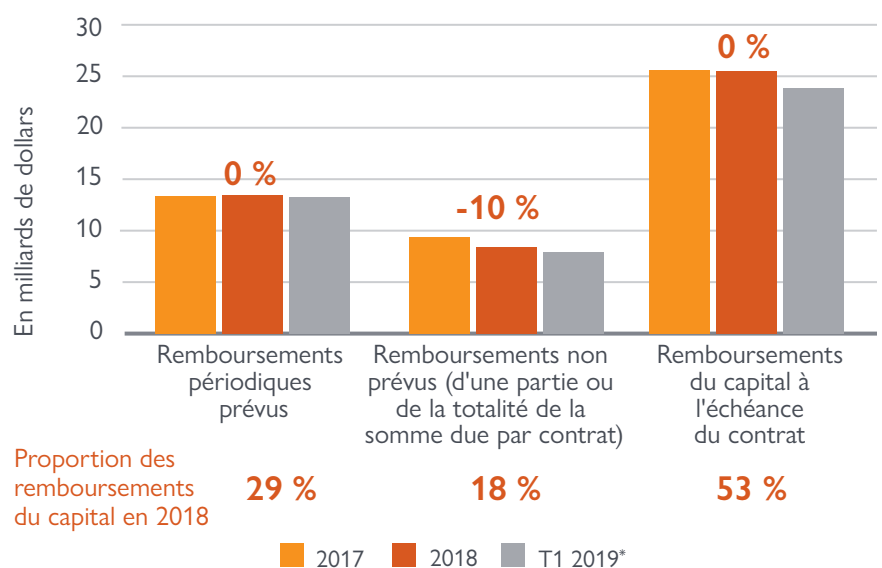
À l'inverse, la valeur de l'encours du crédit hypothécaire peut diminuer de différentes façons. Les emprunteurs peuvent rembourser leur dette en s'acquittant de leurs obligations de paiement régulier ou en effectuant des versements anticipés forfaitaires. Ces deux catégories constituent respectivement 29 % et 18 % de la diminution du montant total de la dette hypothécaire. Les emprunteurs peuvent aussi rembourser le solde total de leur prêt hypothécaire, ce qu'ils font généralement lorsqu'ils transfèrent à une autre institution ou lorsqu'ils vendent leur propriété. Les remboursements du capital à l'échéance du contrat ont représenté 53 % au premier trimestre de 2019 (une proportion moindre qu'en 2018 et 2017). (Voir la figure 1.4.)

**Figure 1.3** Nombre d'approbations par rapport au nombre de demandes, selon le type de prêts hypothécaires résidentiels, banques à charte



Sources : Calculs de la SCHL fondés sur une demande personnalisée de Statistique Canada et données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH.  
\* D'après une moyenne établie sur quatre trimestres (T2 2018 au T1 2019).

**Figure 1.4** Diminutions des prêts hypothécaires – Remboursements du capital, prêts hypothécaires résidentiels, IFRF



Sources : Calculs de la SCHL fondés sur une demande personnalisée – Statistique Canada et données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH.

\* Moyenne sur quatre trimestres



## Assurance prêt hypothécaire

L'assurance prêt hypothécaire est obligatoire lorsque l'emprunteur verse une mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat de l'habitation. Ces prêts assurés sont aussi désignés prêts à haut ratio prêt-valeur (RPV) ou encore à haut ratio. Toutefois, les prêteurs peuvent également exiger une assurance pour les prêts hypothécaires consentis aux acheteurs ayant fourni une mise de fonds supérieure à 20 %. Ceci peut arriver lorsque l'emprunteur a de mauvais ou peu d'antécédents de crédit ou encore s'il est travailleur autonome. Ces prêts hypothécaires assurés sont appelés des prêts à bas RPV ou encore à bas ratio. Habituellement, l'emprunteur paie l'assurance souscrite à l'unité à l'initiation du prêt, que le RPV soit haut ou bas.

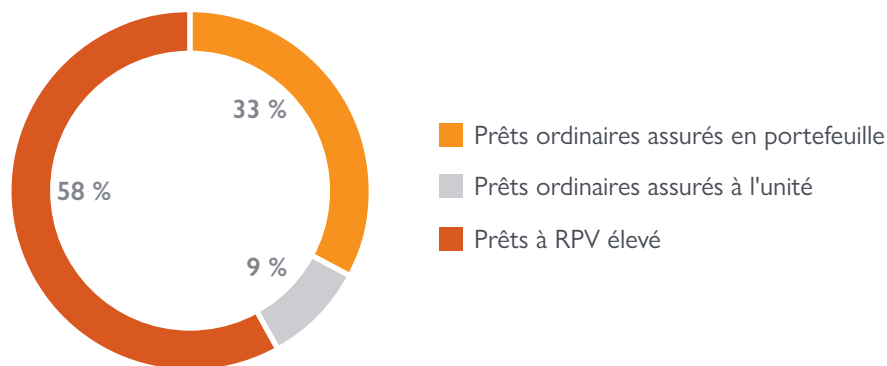
Cette assurance, protégeant contre le défaut de paiement, permet aux emprunteurs qui fournissent une petite mise de fonds, d'obtenir des prêts hypothécaires à des taux d'intérêt concurrentiels. Ainsi, la réduction du risque global assumé par le prêteur, permet à ces acheteurs d'accéder à un financement hypothécaire, notamment en période de ralentissement économique, période à laquelle la disponibilité du crédit hypothécaire est souvent moindre. Par ailleurs, la stabilité des marchés financiers et de l'habitation s'en trouve accrue.

Pour sa part, l'assurance de portefeuille permet aux prêteurs d'assurer des blocs de prêts hypothécaires n'ayant pas été assurés lors de la transaction. En fait, l'assurance portefeuille offre un moyen aux prêteurs de gérer leur capital, réduit les risques et accroît la concurrence sur le marché hypothécaire. L'octroi de prêts hypothécaires nécessite d'avoir accès à d'importantes sources de financement. La titrisation publique permet de financer à faible coût des prêts hypothécaires; l'assurance de portefeuille facilite surtout l'accès des prêteurs au financement hypothécaire par le biais de programmes de titrisation parrainés par le gouvernement. Ainsi, les plus petits prêteurs, n'ayant généralement pas l'éventail d'options de financement des grandes banques, sont mieux à même de faire concurrence aux grandes institutions de dépôt.

En 2018, 42 % de tous les prêts hypothécaires détenus par les Institutions financières sous réglementation fédérale (IFRF) étaient assurés. De ce pourcentage, 58 % étaient des prêts à haut ratio, 9 %, des prêts à faible RPV assurés à l'unité (prêts ordinaires) et 33 %, des prêts assurés en portefeuille.

En 2018, 16 % de tous les prêts hypothécaires actifs détenus par les banques à charte au Canada avaient un RPV supérieur à 80 %. Toutefois, le RPV de la moitié de tous les prêts était de 65 % ou moins.

**Figure 1.5 Proportion de prêts hypothécaires résidentiels assurés au T1 2019, banques à charte, Canada**



Sources : Calculs de la SCHL fondés sur une demande personnalisée de Statistique Canada et données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH.

## La proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés en hausse

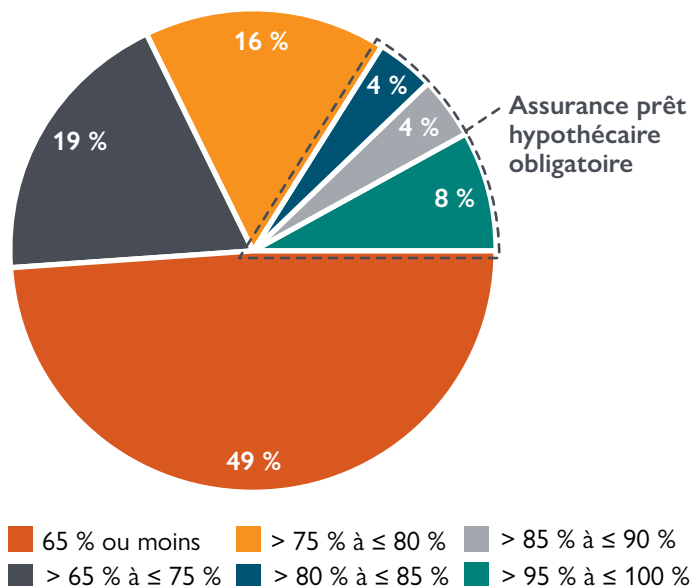
L'écart s'élargit entre les prêts hypothécaires initiés assurés et non assurés. À l'heure actuelle, les prêts hypothécaires initiés assurés représentent moins du tiers des nouveaux prêts hypothécaires. Par conséquent, la proportion de prêts hypothécaires assurés en cours s'est contractée d'environ 13 points de pourcentage, passant de 57 % au premier trimestre de 2015 à 41 % à la même période en 2019.

Cette transition vers les prêts hypothécaires non assurés s'explique en partie par le fait que les prêteurs et les emprunteurs s'adaptent aux modifications réglementaires, notamment l'assujettissement en 2016 des prêts hypothécaires assurés à l'évolution de la conjoncture économique. Les acheteurs d'habitations doivent respecter des conditions plus strictes pour être admissibles à l'assurance prêt hypothécaire. Les changements apportés au programme d'assurance de portefeuille ont aussi eu des répercussions sur la taille relative de l'univers des prêts hypothécaires assurés.

En vigueur depuis juillet 2016, le règlement sur le « critère de l'objet » a rétabli le but original de l'assurance de portefeuille des prêts à bas RPV, soit de faciliter le financement hypothécaire. Pour être assurés, les prêts doivent faire partie du portefeuille de prêts d'un assureur hypothécaire agréé. Au moins 95 % des prêts assurés en portefeuille doivent être titrisés dans les six mois après avoir été assurés, sinon l'assurance sera annulée. Le critère de l'objet vise à s'assurer que les prêteurs utilisent l'assurance de portefeuille à des fins de titrisation et non d'allègement des normes de fonds propres. Avant que ce changement ne soit apporté aux règles, certains prêteurs recouraient à l'assurance de portefeuille pour réduire les fonds propres requis pour détenir des prêts hypothécaires (allègement des normes de fonds propres).

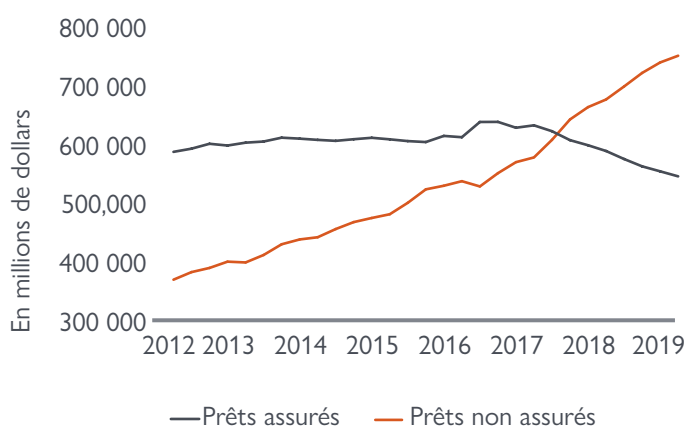
Depuis la fin novembre 2016, le règlement exige que les prêts hypothécaires à faible RPV assurés, à l'unité ou en portefeuille, respectent les mêmes critères d'admissibilité que ceux qui avaient été établis pour les prêts hypothécaires à RPV élevé. Plus particulièrement, ce changement a limité l'assurance des prêts hypothécaires à faible RPV à ceux dont la période d'amortissement est de 25 ans ou moins. Auparavant, il était extrêmement courant que les prêts non assurés soient amortis sur 30 ans. La mise en œuvre des nouveaux critères d'admissibilité a donc freiné la demande d'assurance de portefeuille pour les prêts hypothécaires.

Figure 1.6 Répartition du rapport prêt-valeur (RPV) du portefeuille résidentiel – T1 2019, banques à charte, Canada



Sources : Données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs de la SCHL.

Figure 1.7 Encours des prêts hypothécaires résidentiels assurés et non assurés au Canada



Source : Statistique Canada. Tableau 10-10-0134-01 : Banques à charte, relevé des prêts hypothécaires, fin de période, Banque du Canada (x 1 000 000 \$).

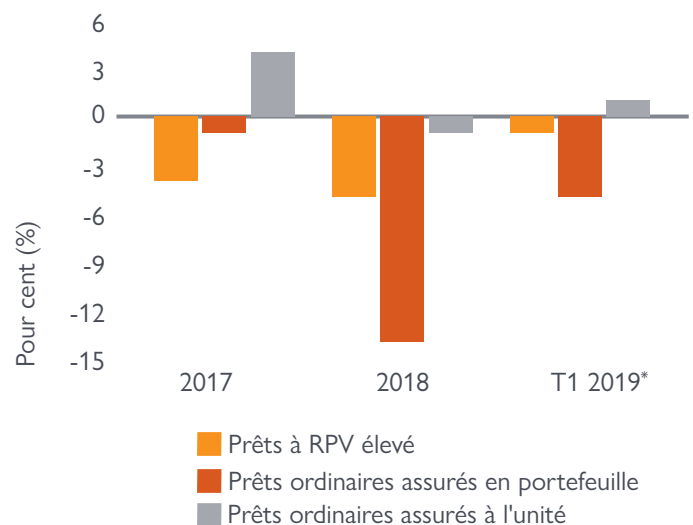
Un autre changement important ayant impacté le secteur de l'assurance concerne les nouvelles exigences en termes de capital réglementaire que doivent détenir les assureurs hypothécaires. Ce changement a entraîné une hausse équivalente des taux de prime de l'assurance à l'unité ainsi que l'assurance portefeuille en 2017. Le coût de l'assurance de portefeuille ayant augmenté dans certains segments du marché, les volumes d'assurance portefeuille ont diminué, notamment du côté des institutions financières qui avaient accès à d'autres sources de financement à faible coût. Plus particulièrement, le nombre de prêts hypothécaires à faible RPV assurés en portefeuille a reculé de 14 % en 2018. La demande d'assurance à l'unité de prêts à RPV élevé et faible a aussi faibli, quoique à un rythme plus lent que l'assurance de portefeuille.

## Hausse des prix des habitations touchant le secteur des prêts hypothécaires assurés

L'accroissement de la proportion de prêts hypothécaires non assurés durant cette période s'explique par une série de règlements sur l'assurance prêt hypothécaire, eux mêmes liés aux prix des habitations. Depuis 2016, si le prix d'achat d'une propriété est supérieur à 500 000 \$, la mise de fonds minimale exigée est égale à 5 % pour le premier 500 000 \$ et 10 % sur la valeur restante. Cela signifie que la mise de fonds globale exigée des acheteurs potentiels sur les marchés où les prix sont élevés pourrait freiner les accédants à la propriété. En outre, il est à noter que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a cessé d'offrir en août 2014 l'assurance prêt hypothécaire pour les habitations dont le prix excède un million de dollars.

La montée des prix des habitations au Canada a aussi fait augmenter la valeur des prêts hypothécaires nouvellement initiés. En 2018, les prêts hypothécaires initiés non assurés de 500 000 \$ ou plus représentaient 35 % du total, contre 30 % en 2016. À l'inverse, les prêts hypothécaires dont le montant à l'initiation se chiffrait à 250 000 \$ ou moins représentent maintenant 29 % des prêts, comparativement à 34 % en 2016 (voir figure 1.9).

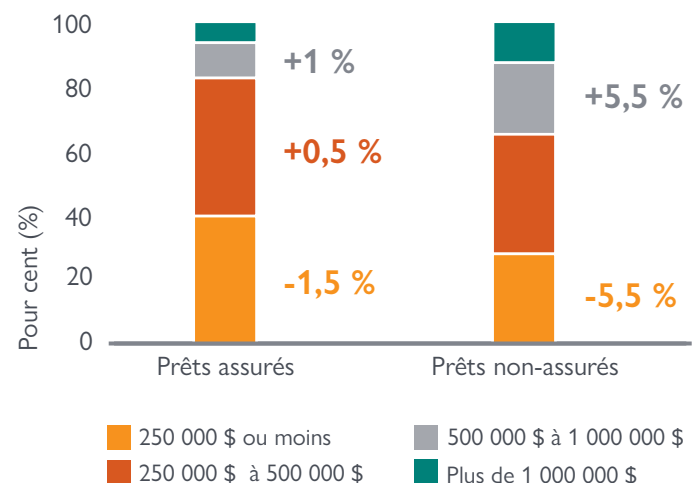
Figure 1.8 Taux de croissance des prêts hypothécaires assurés par type, IFRF



Sources : Calculs de la SCHL fondés sur une demande personnalisée – Statistique Canada et données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH.

\* D'après une moyenne établie sur quatre trimestres (T2 2018 au T1 2019).

Figure 1.9 Montant des prêts hypothécaires à l'initiation, prêts assurés et non assurés, IFRF, Canada, 2018



Sources : Données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs de la SCHL.

## Tendances des prêts hypothécaires selon le type de prêteurs

Selon les estimations, les institutions financières sous réglementation fédérale (IFRF)<sup>2</sup>, comme les banques à charte, les sociétés de fiducie et de prêt et certaines compagnies d'assurance-vie<sup>3</sup>, détiennent 78 % de l'encours total du crédit hypothécaire au Canada. Les institutions financières sous réglementation provinciale (IFRP), essentiellement composées des coopératives de crédit et des caisses populaires, et les prêteurs *quasi réglementés*, comme les sociétés de financement hypothécaire, détiennent respectivement une part du marché des prêts hypothécaires résidentiels de 14 % et de 6 % en 2018.

Les autres prêteurs sont souvent catégorisés comme des *prêteurs non réglementés*, qui sont principalement des entités de placement hypothécaire, comme les sociétés de placement hypothécaire, et d'autres sociétés de crédit hypothécaire qui mettent en commun les fonds des investisseurs. L'octroi de prêt non réglementé pourrait aussi comprendre les prêteurs exclusivement privés, c'est-à-dire des individus prêtant directement des fonds à d'autres individus<sup>4</sup>.

Les entités de placement hypothécaire ne relèvent pas des organismes de réglementation de la même manière que les IFRF et les IFRP. Leurs critères de souscription et leurs produits de crédit hypothécaire ne sont pas assujettis aux règles en matière d'octroi de prêts établies par les gouvernements fédéral ou provinciaux, comme la simulation de crise ou le RPV maximal. En vertu des lois provinciales applicables, les sociétés de placement hypothécaire sont habituellement réglementées par les organismes de réglementation des valeurs mobilières en tant que sociétés d'investissement à capital fixe. Pour vendre des valeurs mobilières afin d'accéder aux capitaux des investisseurs, la plupart des entités de placement hypothécaire devront, selon les règles provinciales, déposer un prospectus divulguant des renseignements comme les noms des gestionnaires, les produits et les risques de l'entité. Certaines des grandes entités de placement hypothécaire sont des sociétés cotées en bourse et doivent faire état de leurs activités et résultats financiers. Dans le cas d'un prêt exclusivement privé, le privilège sur la propriété de l'emprunteur sera enregistré au registre foncier compétent, mais il n'y a pas d'obligation légale de divulgation à un organisme de réglementation.

Selon nos estimations, les sociétés de placement hypothécaire détenaient en 2018 approximativement 1 % du montant total des dettes hypothécaires non remboursées, soit plus de 13 ou 14 milliards de dollars. Il s'agit d'une hausse en regard des estimations de 12 milliards de dollars et de 10 milliards de dollars en 2017 et en 2016, respectivement. À l'heure actuelle, les parts de marché détenues par les autres établissements de crédit privés constitués en sociétés et par les prêteurs exclusivement privés demeurent inconnues.

<sup>2</sup> Les IFRF sont supervisées par le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF).

<sup>3</sup> Les compagnies d'assurance qui offrent des prêts hypothécaires et qui sont assujetties aux règlements provinciaux sont considérées comme des IFRP.

<sup>4</sup> Les IFRP et les prêteurs quasi réglementés et non réglementés peuvent être intégrés dans la grande catégorie des entités autres que des IFRF.

## Les prêts hypothécaires initiés varient selon le modèle d'affaires des différents prêteurs

De concert avec Statistique Canada, la SCHL a conçu une nouvelle enquête visant à recueillir des renseignements sur les activités de prêt hypothécaire des entités autres que les IFRF. Les premiers résultats de l'Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires (EPHNB) par type de prêteurs sont désormais disponibles dans ce rapport<sup>5</sup>.

Les résultats de l'enquête montrent que les prêts hypothécaires non assurés représentaient 58 % des portefeuilles des entités autres que les banques à chartes, une proportion légèrement plus grande que celle du segment des banques à chartes, soit 57 % (voir la figure 1.9). Ces prêts non remboursés sont principalement détenus par des coopératives de crédit (81 %), alors que le reste (9 %) est réparti entre les autres acteurs qui ne sont pas des banques à chartes. Les prêts hypothécaires assurés sont toutefois plus répartis entre les différents prêteurs, les SCH détenant 36 % de l'encours de la dette assurée des entités autres que les banques à chartes.

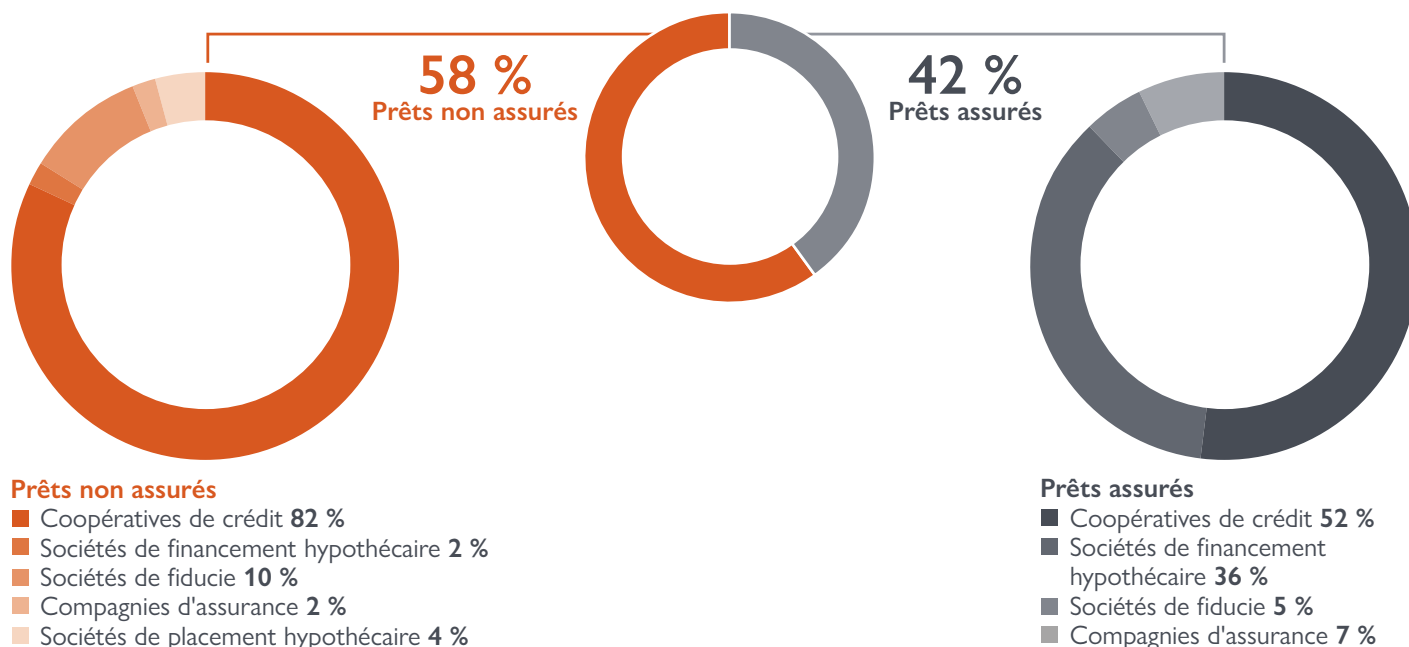
Bien que les SCH ne soient pas directement assujetties à la réglementation, leur recours aux programmes de titrisation publics et au financement de gros pour leurs activités les encourage à initier des prêts assurés pour propriétaires-occupants ou des prêts ordinaires qui sont conformes aux lignes directrices du BSIF. Cela explique en partie pourquoi les prêts octroyés par les SCH représentent près d'un tiers du marché des prêts assurés, mais environ 2 % du marché des prêts non assurés.

En outre, il ressort des résultats de l'enquête que la proportion de prêts hypothécaires non assurés détenus par les entités autres que les banques à chartes a augmenté. De façon semblable aux banques à chartes, ces entités détiennent une proportion plus grande de prêts hypothécaires initiés non assurés que de prêts hypothécaires initiés assurés (voir la figure 1.10).

La proportion de prêts hypothécaires initiés par les sociétés de placement hypothécaire correspond à près du double de leur proportion de prêts hypothécaires non assurés. Même si cela peut refléter le fait que ces sociétés consentent généralement des prêts à court terme – ce qui signifie qu'elles doivent en octroyer davantage pour maintenir des niveaux d'activité constants – cela est aussi conforme à l'idée que ces prêteurs accroissent leur part du marché des prêts non assurés.

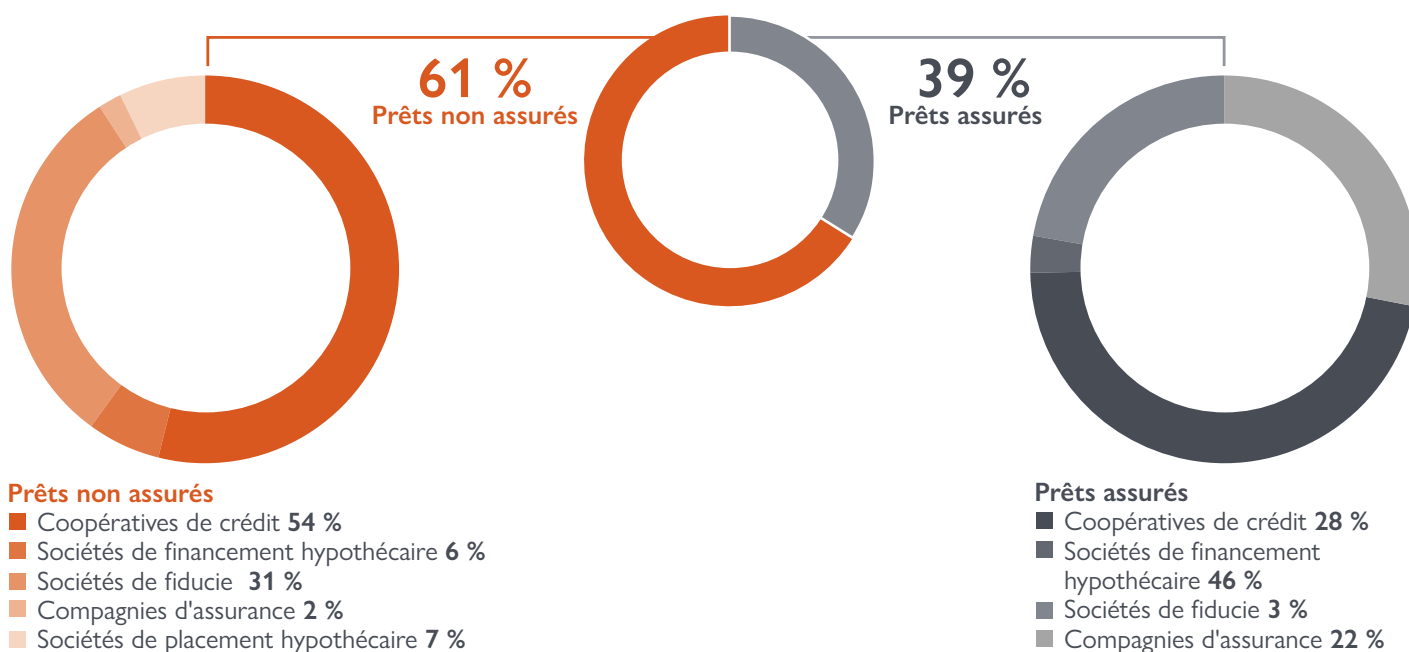
<sup>5</sup> Le niveau de granularité des résultats seront publiés dans les mises à jours ou rapports subséquents.

Figure 1.10 Encours du crédit hypothécaire des entités autres que les banques à chartes, comparaison entre les prêts assurés et non assurés



Sources : Calculs de la SCHL, enquête sur les prêteurs hypothécaires non bancaires, Statistique Canada, SCHL

Figure 1.11 Flux du crédit hypothécaire, comparaison entre les prêts assurés et non assurés, entités autres que les banques à chartes



Sources : Enquête sur les prêteurs hypothécaires non bancaires, Statistique Canada, SCHL

## Plein feux sur les sociétés de placement hypothécaires

En 2018, le Canada comptait de 200 à 300 sociétés de placement hypothécaire actives. Selon les données d'une enquête menée auprès de sociétés de placement hypothécaire au nom de la SCHL, leurs taux d'intérêt sont généralement plus élevés que ceux qui sont offerts sur le marché traditionnel. Ceci s'explique notamment par les profils de leur clientèle qui peuvent être perçus comme étant plus risqués. En outre, ces sociétés fournissent habituellement des prêts à court terme, soit amortis sur plus de 40 ans ou des prêts à intérêts seulement (tableau 1.1). Plus particulièrement, le taux moyen de leurs prêts a frôlé 9 % en 2018. Les prêts sont d'une durée de 6 à 24 mois.

Environ les deux tiers des prêts détenus par les sociétés de placement hypothécaire sont assortis d'une hypothèque de premier rang, ce qui signifie que le tiers restant est de rang inférieur. S'il s'avérait nécessaire d'acquitter la dette en cas de saisie immobilière, une hypothèque de deuxième ou troisième rang est donc plus risqué pour le prêteur. Les prêts hypothécaires de deuxième rang sont une autre façon pour les Canadiens d'obtenir un crédit garanti supplémentaire. Du point de vue des prêteurs, cependant, le fait de détenir une grande proportion de prêts hypothécaires de deuxième ou troisième rang augmente la probabilité de ne pas récupérer tout ou partie de leurs avoirs si les emprunteurs entrent en défaut de paiement.

**Tableau 1.1 Aperçu des sociétés de placement hypothécaire (SPH)**

Aperçu des sociétés de placement hypothécaire	2016	2017	2018
Taille estimative du marché	8 G\$ – 10 G\$	11 G\$ – 12 G\$	13 G\$ – 14 G\$
Encours du crédit hypothécaire de l'échantillon comptant 100 sociétés de placement hypothécaire	6,3 G\$	8,75 G\$	10,3 G\$
Actifs gérés des 10 plus grandes sociétés de placement hypothécaire	3,9 G\$	5,3 G\$	6,3 G\$
Actifs gérés des 25 plus grandes sociétés de placement hypothécaire	5,3 G\$	7,1 G\$	8,4 G\$
Taux moyen des prêts	9,67 %	9,63 %	8,99 %*
Fourchette des taux	4,5 à 15 %	4,5 à 15 %	7,3 à 11 %
Proportion moyenne de prêts assortis d'une hypothèque de premier rang	67 %	66 %	65 %*
Fourchette des proportions de prêts assortis d'une hypothèque de premier rang	0 à 100 %	0 à 100 %	50 à 100 %*
Fourchette des rapports prêt-valeur (RPV)	38 à 92 %	30 à 92 %	43 à 73 %*

Sources : Fundamental Research Corp et SCHL (calculs)

\* Échantillon des 25 plus grandes SPH

Bien que les sociétés de placement hypothécaire se concentrent sur une clientèle non desservie par le marché traditionnel, elles comptent un éventail de modèles d'affaires. Ceux-ci comportent des paramètres clés très diversifiés, notamment en termes de taux d'intérêts et de proportion de prêts de premier rang. À titre d'exemple, cette proportion varie largement d'un prêteur à un autre, puisque certaines sociétés de placement hypothécaire ne détiendront aucun prêt assorti d'une hypothèque de premier rang, tandis que d'autres auront un portefeuille constitué uniquement de tels prêts. Les prêteurs ayant généralement une plus faible proportion de prêts assortis d'une hypothèque de premier rang sont aussi ceux qui présentent les taux d'intérêt les plus élevés et les durées les plus courtes. Ces institutions seront plus susceptibles d'avoir des taux d'intérêt se situant entre 9 et 15 %, bien que le taux d'intérêt varie en fonction du profil de risque de l'emprunteur.

En revanche, les institutions détenant une très grande proportion de prêts hypothécaires de premier rang ont habituellement un RPV moyen inférieur, des prêts à plus long terme (de 12 à 24 mois) et des taux d'intérêt oscillant entre 4,5 et 9 %. Ces taux sont plus ou moins comparables à celui des prêts hypothécaires assurés d'une durée d'un an sur le marché traditionnel, qui se situait à approximativement 5,25% au premier trimestre de 2019.

Pour en savoir plus sur les sociétés de placement hypothécaire, consultez le rapport de la SCHL intitulé « Profil de risque des sociétés de placement hypothécaire »<sup>6</sup>).

<sup>6</sup> <https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/cmhc/pubsandreports/pdf/68769.pdf?sv=2018-03-28&ss=b&srt=sco&sp=r&se=2021-05-07T03:55:04Z&st=2019-05-06T19:55:04Z&spr=https,http&sig=bFocHM6noLjK8rlhy11dy%2BkQJUBX%2BCDKzkjLHfnUIU0%3D>

## Le pouls du marché concernant les sociétés de placement hypothécaire – résumé des tables rondes

En 2018, la SCHL a organisé trois tables rondes rassemblant des acteurs du domaine du crédit non traditionnel qui ont eu lieu à Toronto, à Montréal et à Vancouver. Des sociétés de placement hypothécaire et d'autres sociétés de prêts privées, de même que de gros courtiers de portefeuille, y ont notamment participé. La collecte de renseignements sur le terrain auprès des intervenants est une autre façon de comprendre les changements fondamentaux touchant le secteur des prêts hypothécaires.

### Voici quelques faits saillants extraits des observations des participants :

#### Au sujet des emprunteurs

- Le profil des emprunteurs résidentiels ayant recours aux entités de placement hypothécaire sont notamment les travailleurs autonomes, les entrepreneurs, les investisseurs immobiliers détenant plus d'une propriété et les emprunteurs ayant besoin d'argent à court terme en raison, par exemple, d'un crédit entaché, d'un divorce, de problèmes médicaux et d'une période d'attente en vue de la vente ou de l'achat d'une habitation.
- Récemment, les hausses de taux d'intérêt et le resserrement des exigences en matière de simulation de crise ont encouragé certains emprunteurs à se tourner vers d'autres types de prêteurs, notamment les entités de placement hypothécaire, pour obtenir des fonds. De nombreux prêteurs ont souligné une augmentation marquée de la qualité des emprunteurs et des demandes à la lumière des changements récents.
- Les emprunteurs actuels auprès des entités de placement hypothécaire ont plus de mal à exécuter des stratégies de retrait, puisqu'il leur est plus difficile de respecter les critères de souscription plus strictes du secteur des prêts classiques.

#### Au sujet de la gestion des activités

- Bien qu'il n'y ait aucun critère de souscription prescriptif, les participants ont convenu de l'importance de bien définir une "stratégie de retrait" afin de déterminer l'admissibilité de l'emprunteur au prêt. Le prêteur analysera donc la capacité de l'emprunteur d'améliorer sa situation financière et de retourner dans l'espace traditionnel; à l'échéance de son prêt.

De ce point de vue, les entités de placement hypothécaire surveillent l'application des règlements hypothécaires pour s'assurer que les emprunteurs ont une stratégie de retrait viable. Les flux de trésorerie et l'emplacement des propriétés sont aussi des facteurs importants.

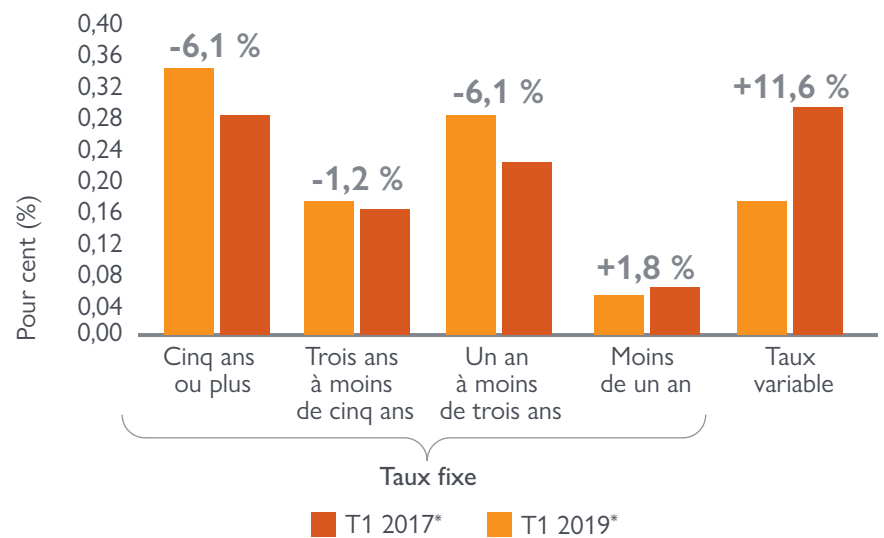
- Même si les entités de placement hypothécaire sont plus concentrées dans les centres urbains, leur part des marchés locaux comme Toronto, Vancouver et Calgary demeure relativement petite en termes de taille comparativement aux autres prêteurs. Cette concentration géographique oblige les sociétés de placement hypothécaire à surveiller étroitement le marché pour y déceler tout changement, étant donné qu'elles sont grandement exposées aux tendances du marché et qu'elles peuvent avoir à adapter rapidement leurs marchés cibles et à accroître leurs activités là où il y a un besoin.
- De nombreuses sociétés de placement hypothécaire interrogées ont dit que lorsqu'elles ont la priorité sur le prêt (prêt hypothécaire de premier rang) qui est en défaut de paiement, elles l'accordent à la vente de la propriété et se fient sur la liquidité du marché de l'habitation pour éviter la saisie. Ce facteur a joué un rôle important dans les marchés où l'offre de logements est faible, comme à Vancouver et à Toronto. En général, les emprunteurs collaborent pour éviter les frais de saisie.
- Les sociétés de placement hypothécaire surveillent étroitement le rendement des prêts dans leur portefeuille, car les investisseurs sensibles risquent de retirer leur capital en cas d'augmentation du taux de prêts en souffrance, ce qui rend ces sociétés plus vulnérables à l'évolution de la conjoncture.



## En 2018, les taux variables gagnent en popularité en dépit des hausses de taux attendues

En général, la majorité des emprunteurs hypothécaires canadiens optent pour un prêt hypothécaire à taux fixe, plus particulièrement sur cinq ans. Bien que ces prêts continuent de représenter la plus grande proportion de prêts résidentiels, la popularité des prêts à taux variable n'a cessé d'augmenter, pour s'établir à 44 % des prêts hypothécaires nouvellement consentis en juin 2018, un sommet loin d'avoir été égalé au cours des cinq dernières années. En 2018, la proportion moyenne des nouveaux prêts à taux variable était de 29 %, en hausse de douze points de pourcentage par rapport à 2017.<sup>7</sup> À l'inverse, la proportion de prêts hypothécaires à taux fixe a diminué, notamment dans les segments des prêts de un à trois ans et de cinq ans ou plus (voir la figure 1.12).

Figure 1.12 Proportion de prêts hypothécaires selon le type de taux d'intérêt et la durée, comparaison entre les taux fixes et les taux variables



Sources : Statistique Canada. Tableau 10-10-0006-01 : Avances de fonds, encours des prêts et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada. SCHL (calculs).  
\* Moyenne sur quatre trimestres

Tableau 1.2 Taux d'intérêt selon le type et la durée, comparaison entre les taux fixes et les taux variables

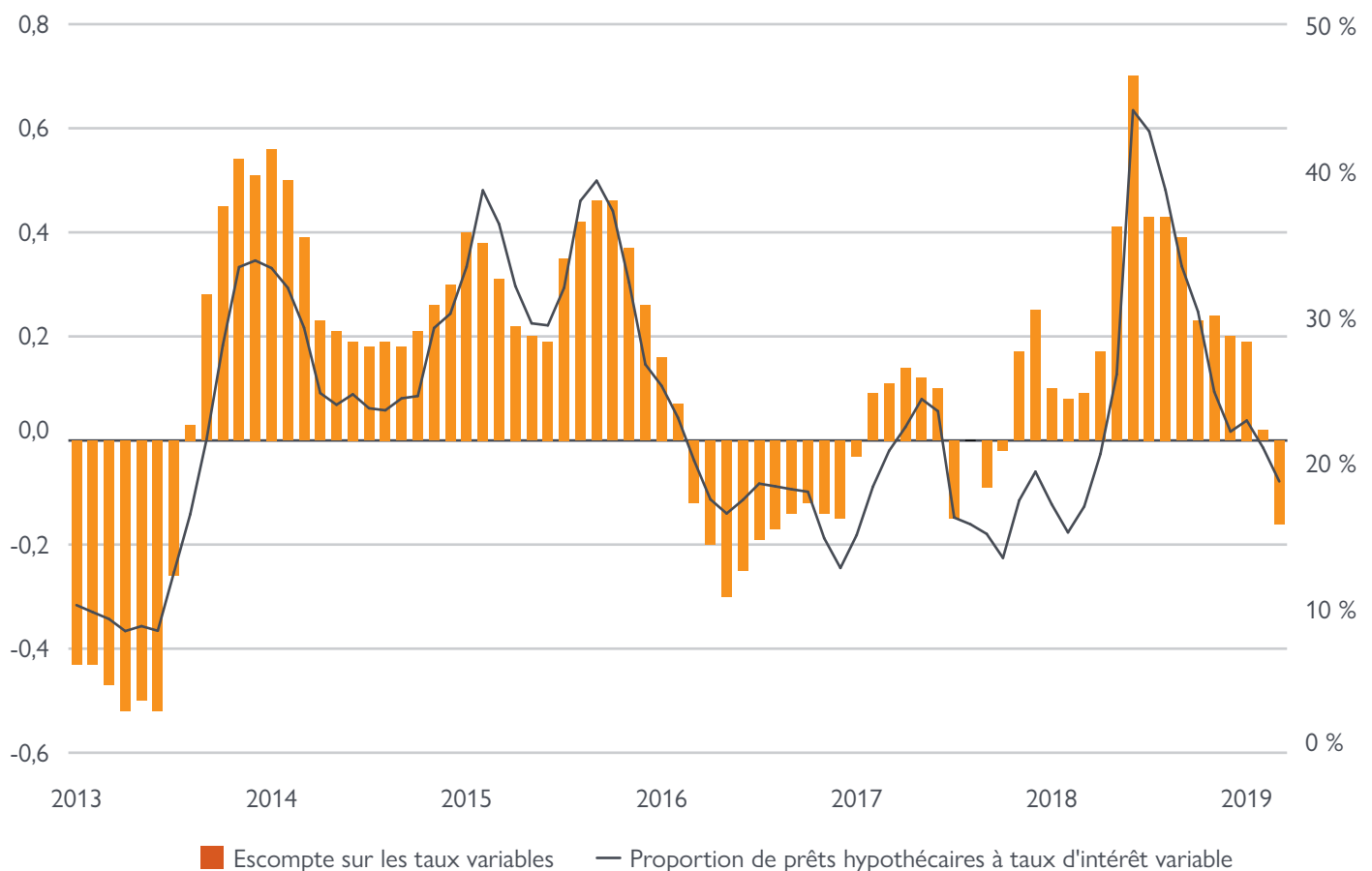
	T1 2019	2018	2017
Taux fixe de cinq ans ou plus	3,30 %	2,83 %	2,72 %
Taux fixe de trois ans à moins de cinq ans	3,19 %	2,70 %	2,74 %
Taux fixe de un an à moins de trois ans	3,14 %	2,44 %	2,79 %
Taux fixe de moins de un an	5,34 %	4,88 %	5,06 %
Taux variable	3,15 %	2,56 %	2,74 %

Sources : Statistique Canada. Tableau 10-10-0006-01 : Avances de fonds, encours des prêts et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada. SCHL (calculs).

<sup>7</sup> Moyenne sur quatre trimestres

L'escompte sur les taux variables, calculé comme étant la différence entre le taux variable au taux préférentiel en vigueur et le taux fixe de cinq ans était estimé en moyenne à 29 points de base en 2018. En comparaison, les taux d'intérêt offerts sur les prêts hypothécaires à taux fixe et à taux variable de cinq ans étaient quasiment les mêmes durant la même période en 2016. L'escompte le plus important offert sur les taux variables en 2018 reflétait en partie la hausse attendue des taux d'intérêt et la multiplication des efforts pour attirer de nouveaux emprunteurs lorsque le marché de l'habitation a commencé à ralentir. La figure 1.13 montre que l'accroissement de l'escompte sur les taux variables a atteint son sommet en cinq ans en juin 2018, d'où l'augmentation de la proportion de prêts hypothécaires à taux variable. Au cours des mois qui ont suivi, l'escompte sur les taux variables a commencé à diminuer en prévision des plus faibles hausses de taux d'intérêt, pour s'établir à 2 points de base en février 2019, comparativement au sommet de 77 points de base qu'il avait atteint en juin 2018.

**Figure 1.13 L'élargissement de l'écart entre les taux fixes et les taux variables stimule l'intérêt pour les taux variables escomptés**



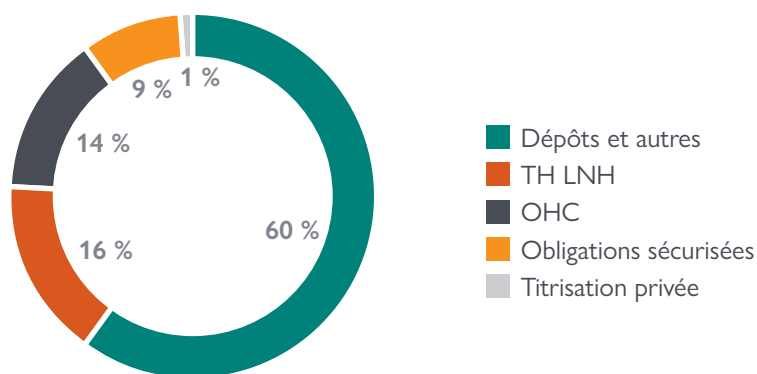
Sources : Statistique Canada. Tableau 10-10-0006-01 : Avances de fonds, encours des prêts et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada. SCHL (calculs).

## Tendances du financement hypothécaire

Au Canada, les institutions financières ont accès à diverses sources de financement, notamment les dépôts de particuliers et d'entreprises, le financement non garanti de premier rang, les obligations sécurisées, les programmes de titrisation publics, les ventes de prêts partiels et la titrisation privée. Elles vendent les prêts hypothécaires regroupés en produits de placement sur le marché hypothécaire secondaire afin de mobiliser des fonds. En ce sens, les marchés financiers canadiens offrent trois sources de financement adossé à des prêts hypothécaires résidentiels : 1) la titrisation publique, qui comprend les titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*<sup>8</sup> (TH LNH) et les Obligations hypothécaires du Canada (OHC) (qui exigent tous deux des prêts hypothécaires assurés), 2) les obligations sécurisées (adossées à des prêts hypothécaires non assurés) et 3) la titrisation privée (également adossée à des prêts hypothécaires non assurés) par le biais du papier commercial adossé à des actifs (PCAA) et des titres hypothécaires résidentiels (THR).

Les dépôts demeurent la principale source de financement hypothécaire des institutions financières, comme les banques à charte et les coopératives de crédit, car c'est en général la source de financement la moins coûteuse. Au quatrième trimestre de 2018, les six grandes banques<sup>9</sup> ont financé plus de 64 % de leurs prêts hypothécaires résidentiels par l'entremise de dépôts, tandis que les coopératives de crédit ont utilisé cette source de financement pour plus du trois quarts de leurs prêts hypothécaires. Au cours de la dernière année, les institutions de dépôts ont légèrement réduit l'utilisation des dépôts pour le financement hypothécaire.

**Figure 1.14 Part du marché du financement hypothécaire résidentiel, T4 2018**



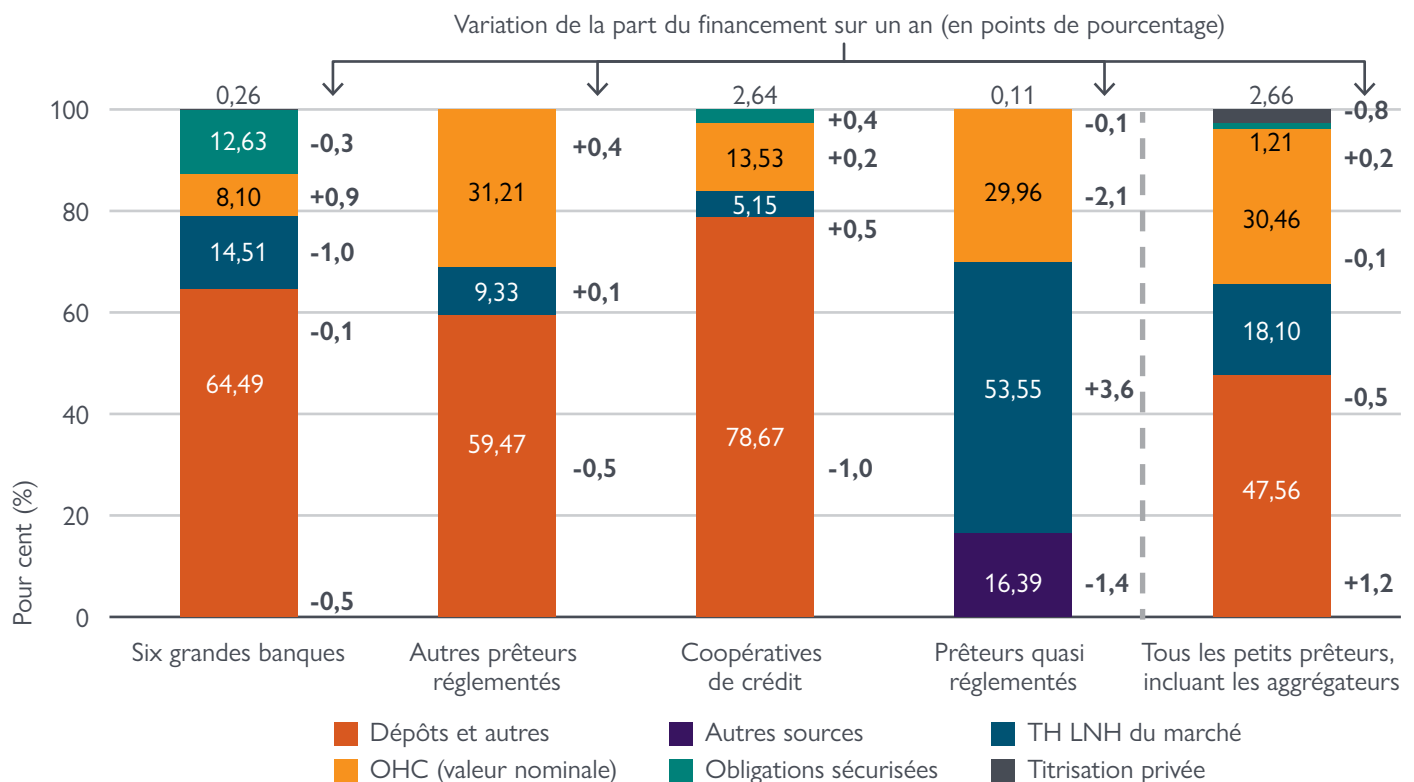
Sources : BSIF, DBRS et SCHL.

<sup>8</sup> Les TH LNH englobent ceux qui sont créés et détenus comme source potentielle de liquidité inscrite au bilan d'un prêteur.

<sup>9</sup> Les six grandes banques au Canada sont la Banque Royale du Canada (RBC), la Banque Toronto-Dominion (TD), la Banque de Nouvelle-Écosse (Banque Scotia), la Banque de Montréal (BMO), la Banque Canadienne Impériale de Commerce (CIBC) et la Banque Nationale du Canada.

Les autres institutions financières qui n'ont pas accès aux dépôts, comme les sociétés de crédit hypothécaire SCH parfois appelées banques virtuelles dépendent énormément sur les programmes de titrisation publics, tels que les TH LNH et les OHC (représentant représenté 54 % et 30 % respectivement des sources de financement au quatrième trimestre de 2018). Compte tenu de leurs caractéristiques semblables à celles des obligations et de leur garantie gouvernementale, les OHC attirent beaucoup d'investisseurs, notamment à l'international, ce qui en fait une des sources de financement les plus économiques. Les TH LNH, quant à eux, intéressent principalement les investisseurs nationaux et constituent une option de financement prisée par les prêteurs, puisque leur émission est plus souple et moins complexe.

**Figure 1.15 Répartition des sources de financement (encours) par type de prêteurs, T42018**



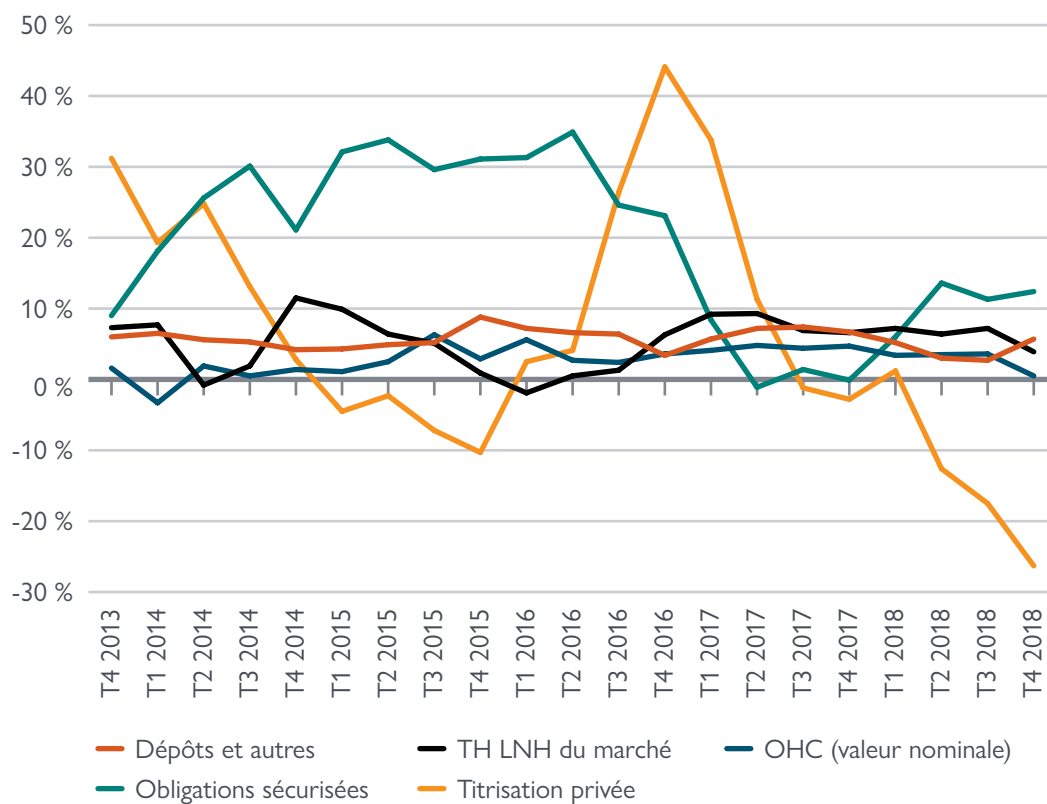
Sources : BSIF, Titrisation de la SCHL, rapports annuels et trimestriels, et DBRS.

Pour leur part, les obligations sécurisées sont des instruments à double recours dont le panier de sûretés admissibles contient des prêts hypothécaires non assurés<sup>10</sup>. Le double recours, jumelé à une loi portant expressément sur les obligations sécurisées, fait de ces obligations, une option de financement relativement intéressante. À l'heure actuelle, le Canada compte huit émetteurs d'obligations sécurisées. Entre 2017 et 2018, les obligations sécurisées ont progressé de près d'un point de pourcentage sur le marché du financement, pour atteindre un 9,5 % au dernier trimestre de 2018. Depuis l'émission des premières obligations sécurisées par une institution financière canadienne en 2007, l'encours de ces obligations ne cesse de croître, enregistrant même une croissance plus forte à la suite de la promulgation d'une loi canadienne portant expressément sur les obligations sécurisées. Au Canada, le BSIF (et l'Autorité des marchés financiers [AMF]) impose un plafond sur les obligations sécurisées en circulation correspondant à 4 % des actifs totaux.

<sup>10</sup> Le double recours signifie que l'investisseur peut exercer un recours à la fois contre l'émetteur et contre le panier de sûretés.

La titrisation privée est une autre source de financement non traditionnelle liée aux prêts hypothécaires non assurés. Cette option de financement permet aussi aux prêteurs hypothécaires de transférer le risque hypothécaire sous-jacent aux investisseurs sur les marchés financiers. Cependant, elle représente encore une très petite proportion des sources de financement au Canada, oscillant entre 0,5 % et 1,5 % depuis le premier trimestre de 2012. Au dernier trimestre de 2018, la titrisation privée représentait 1 % du financement hypothécaire. La taille limitée de ce marché explique sa volatilité. Hormis les papiers commerciaux adossés aux actifs (PCAA) seulement quelques titres hypothécaires résidentiels (THR) ont été émis après la crise financière. L'inactivité du marché des THR est attribuable au coût du financement moins concurrentiel que les autres options de financement, qui, à son tour, découle du confort limité des investisseurs quant à ce nouveau moyen de financement. De plus, les lacunes de données sur le rendement hypothécaire des hypothèques qui y sont adossées limite une évaluation adéquate du profil de risque des valeurs mobilières pour les investisseurs.

**Figure 1.16 Croissance d'une année à l'autre de l'encours du financement hypothécaire**



Sources : BSIF, Titrisation de la SCHL, rapports annuels et trimestriels, et DBRS.

## ANNEXE 1

# TYPES DE PRÊTEURS HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELS

### Banques à charte

<b>Description</b>	Les banques sont les acteurs de premier plan dans le secteur des prêts hypothécaires au Canada. Ces institutions de dépôt offrent une gamme complète de services bancaires et financiers, par le biais de leur réseau de succursales, et en ligne. Leurs clients peuvent regrouper tous leurs services financiers sous un même toit.
<b>Réglementation</b>	Réglementation fédérale par le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF).
<b>Financement</b>	Tous les types de financement, mais principalement les dépôts.
<b>Concentration régionale</b>	Bien que les banques soient présentes partout au pays, elles tendent à détenir une part plus grande dans les régions urbaines et métropolitaines.

### Coopératives de crédit

<b>Description</b>	Les coopératives de crédit (ou les caisses populaires au Québec) sont les deuxièmes plus grands acteurs dans le secteur des prêts hypothécaires. Il s'agit d'institutions de dépôt fonctionnant selon un modèle « coopératif », ce qui signifie qu'elles appartiennent aux membres (chaque membre a un droit de vote égal). Elles offrent une gamme complète de services financiers en ce qui a trait aux produits bancaires, de prêts et de placements. Elles sont en général réputées pour offrir un service à la clientèle plus personnalisé.
<b>Réglementation</b>	Réglementation provinciale.
<b>Financement</b>	Tous les types de financement, mais principalement les dépôts.
<b>Concentration</b>	Les coopératives de crédit tendent à être plus présentes à l'extérieur des centres métropolitains.

## Sociétés de crédit hypothécaire (SCH)

<b>Description</b>	Les SCH n'offrent que des prêts hypothécaires et ne sont habituellement accessibles que par le biais du courtage de prêts. Il ne s'agit pas de prêteurs acceptant les dépôts. En général, les SCH offrent des taux plus concurrentiels que les grands prêteurs.
<b>Réglementation</b>	Les SCH sont quasi réglementées. Bien qu'elles ne soient pas explicitement assujetties à la réglementation, elles la respectent puisqu'elles financent leurs prêts hypothécaires par le biais des programmes de titrisation publics et des ventes de prêts entiers.
<b>Financement</b>	Programmes de titrisation en vertu de la LNH et financement de gros.
<b>Concentration régionale</b>	Puisque les SCH ont recours au courtage, elles sont généralement répandues à l'échelle des régions.

## Entités de placement hypothécaire

<b>Description</b>	Les entités de placement hypothécaire sont des prêteurs hypothécaires offrant des prêts caractérisés par le court terme (de 6 à 24 mois) et des taux d'intérêt élevés. Elles englobent les sociétés de placement hypothécaire et d'autres prêteurs privés. Généralement, elles accordent des prêts aux emprunteurs qui ne sont pas admissibles auprès des prêteurs traditionnels et qui ont besoin d'argent pour consolider leurs dettes ou investir en immobilier, ou encore en raison d'une maladie, d'un crédit entaché, de l'absence d'antécédents de crédit, d'une interruption de revenu ou de difficultés financières. L'approbation d'un prêt vise essentiellement à faciliter les stratégies de retrait des clients en leur permettant un jour de retourner dans l'univers des prêts traditionnels. Dans de nombreux cas, ces entités jouent un rôle important en matière de liquidité en fournissant des fonds à des personnes ayant besoin immédiatement d'argent pour éviter de manquer à leurs engagements hypothécaires; elles servent de tampon dans le paysage hypothécaire.
<b>Réglementation</b>	Les entités de placement hypothécaire ne sont pas réglementées dans le spectre de l'octroi de prêts. Toutefois, certaines d'entre elles, dont les sociétés de placement hypothécaire, sont réglementées en ce qui a trait au financement de leurs activités.
<b>Financement</b>	Les sociétés de placement hypothécaire financent généralement les prêts hypothécaires qu'elles consentent en mettant en commun les fonds d'un groupe d'investisseurs. Les prêteurs privés prêtent leur propre argent ou des fonds gérés par des professionnels.
<b>Concentration régionale</b>	Bien que les entités de placement hypothécaire soient présentes dans toutes les provinces, elles octroient plus de prêts en Colombie-Britannique et en Ontario. Cette concentration représente 78 % de leurs activités de prêt, dont la majorité a lieu à Vancouver et à Toronto.

## ANNEXE 2

# CHANGEMENTS TOUCHANT LES RÈGLEMENTS ET POLITIQUES

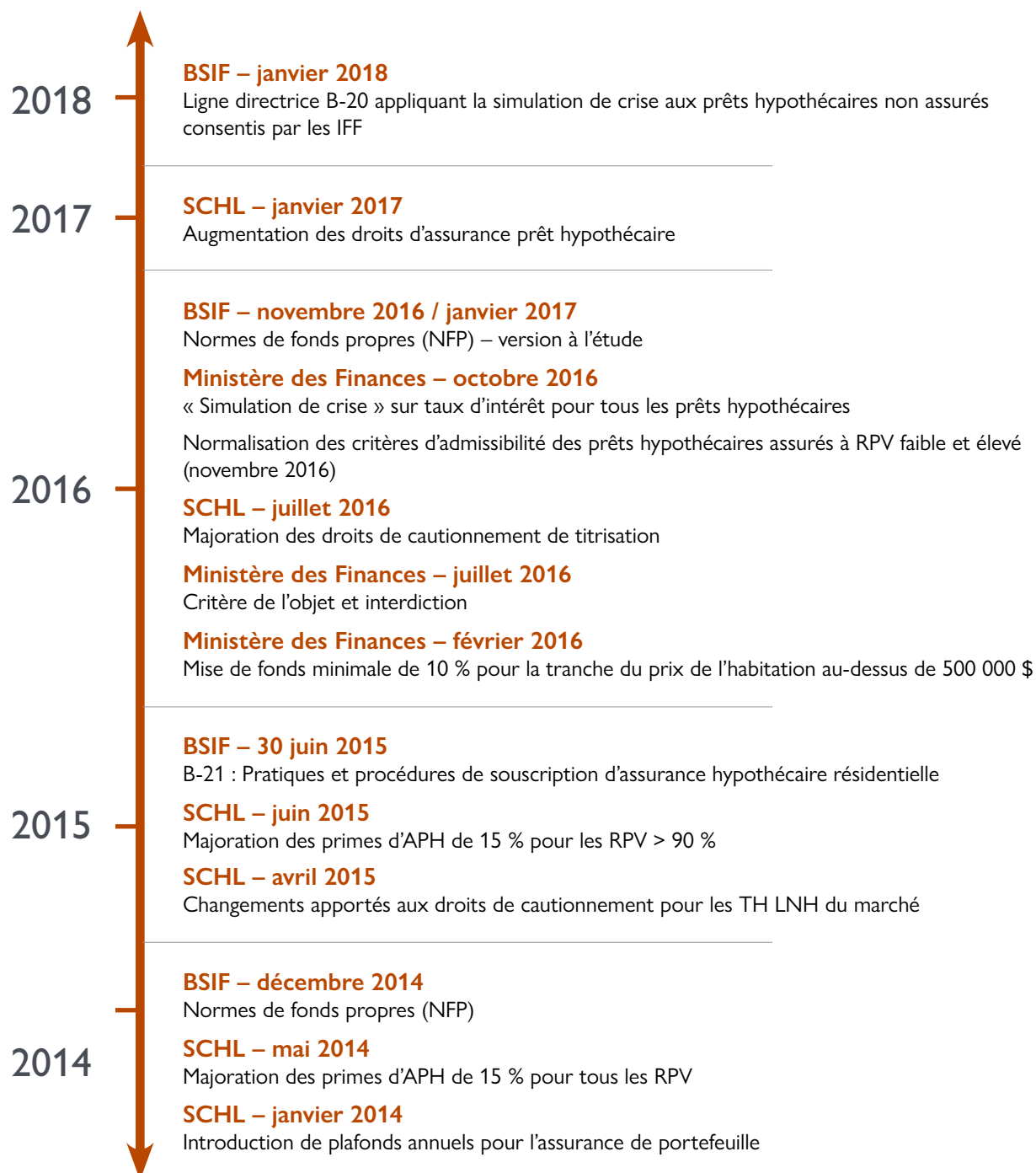
Depuis 2008, certaines initiatives en matière de politiques ont influé sur le marché hypothécaire résidentiel. Le ministère des Finances a mis en place plusieurs séries de mesures visant à modifier les règles relatives aux nouveaux prêts hypothécaires assurés garantis par le gouvernement, ce qui a réduit les vulnérabilités potentielles du marché de l'habitation.

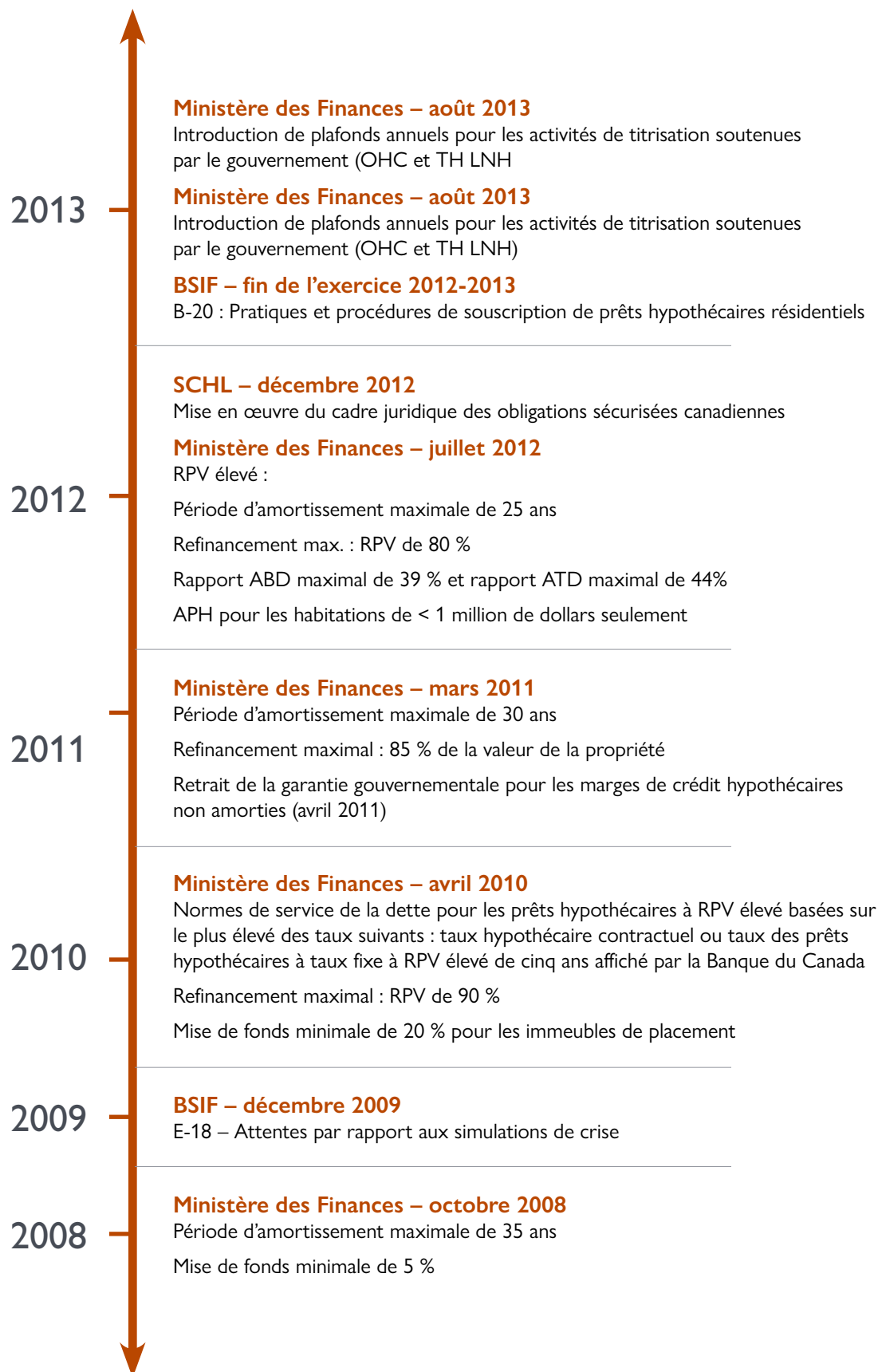
- 1. Octobre 2008** : Réduction de la période d'amortissement maximale à 35 ans, augmentation de la mise de fonds minimale à 5 %, modification des exigences en matière de pointage de crédit et établissement de nouvelles normes de documentation des prêts.
- 2. Avril 2010** : Le taux hypothécaire admissible doit être calculé selon le taux le plus élevé entre le taux contractuel du prêt hypothécaire ou le taux de référence de la Banque du Canada pour un prêt hypothécaire ordinaire d'un terme de cinq ans, dans les cas des prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable ou fixe assortis d'un terme inférieur à cinq ans. Le montant maximal du refinancement a été réduit à 90 % de la valeur de la propriété et la mise de fonds minimale pour des immeubles de placement a été haussée à 20 %.
- 3. Mars 2011** : La période d'amortissement maximale a été réduite à 30 ans et le montant maximal du refinancement a été réduit à 85 % de la valeur de la propriété. Il y a aussi eu le retrait de la garantie gouvernementale pour les marges de crédit hypothécaires non amorties (entré en vigueur en avril 2011).
- 4. Juillet 2012** : La période d'amortissement maximale a été réduite à 25 ans et le montant maximal du refinancement a été fixé à 80 % de la valeur de la propriété. Le rapport d'amortissement brut de la dette (ABD) maximal a été établi à 39 % et le rapport d'amortissement total de la dette (ATD) maximal, à 44 %. La SCHL a aussi fixé le prix d'achat maximal à moins de un million de dollars.
- 5. Février 2016** : La mise de fonds minimale a été augmentée à 10 % pour la tranche supérieure à 500 000 \$ du prix d'achat.
- 6. Octobre 2016** : Tous les prêts hypothécaires assurés doivent être admissibles selon le taux le plus élevé entre le taux contractuel du prêt hypothécaire et le taux de référence de la Banque du Canada pour un prêt ordinaire d'un terme de cinq ans (« simulation de crise »). En outre, les critères d'admissibilité des prêts hypothécaires assurés à faible RPV ont été normalisés (en novembre 2016).
- 7. Janvier 2018** : Le taux admissible pour tous les prêts hypothécaires non assurés doit être le plus élevé entre le taux hypothécaire contractuel majoré de 2 % et le taux de référence de 5 ans publié par la Banque du Canada.

Ces dernières années, d'autres initiatives notables en matière de politiques ont été entreprises pour renforcer la stabilité du financement de l'habitation : le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a instauré des lignes directrices sur la souscription prudente de prêts hypothécaires s'appliquant aux prêteurs de prêts hypothécaires assurés et non assurés (B-20) et aux assureurs hypothécaires (B-21). Les droits de cautionnement des prêteurs sur les titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) et les Obligations hypothécaires du Canada (OHC) ont augmenté en raison de l'établissement de limites de cautionnement et d'attribution pour les programmes de titrisation de la SCHL. Le règlement sur l'« interdiction » et le « critère de l'objet » visant l'assurance de portefeuille de prêts à faible RPV a été mis en œuvre pour encourager l'élaboration d'autres solutions de financement sur le marché privé.



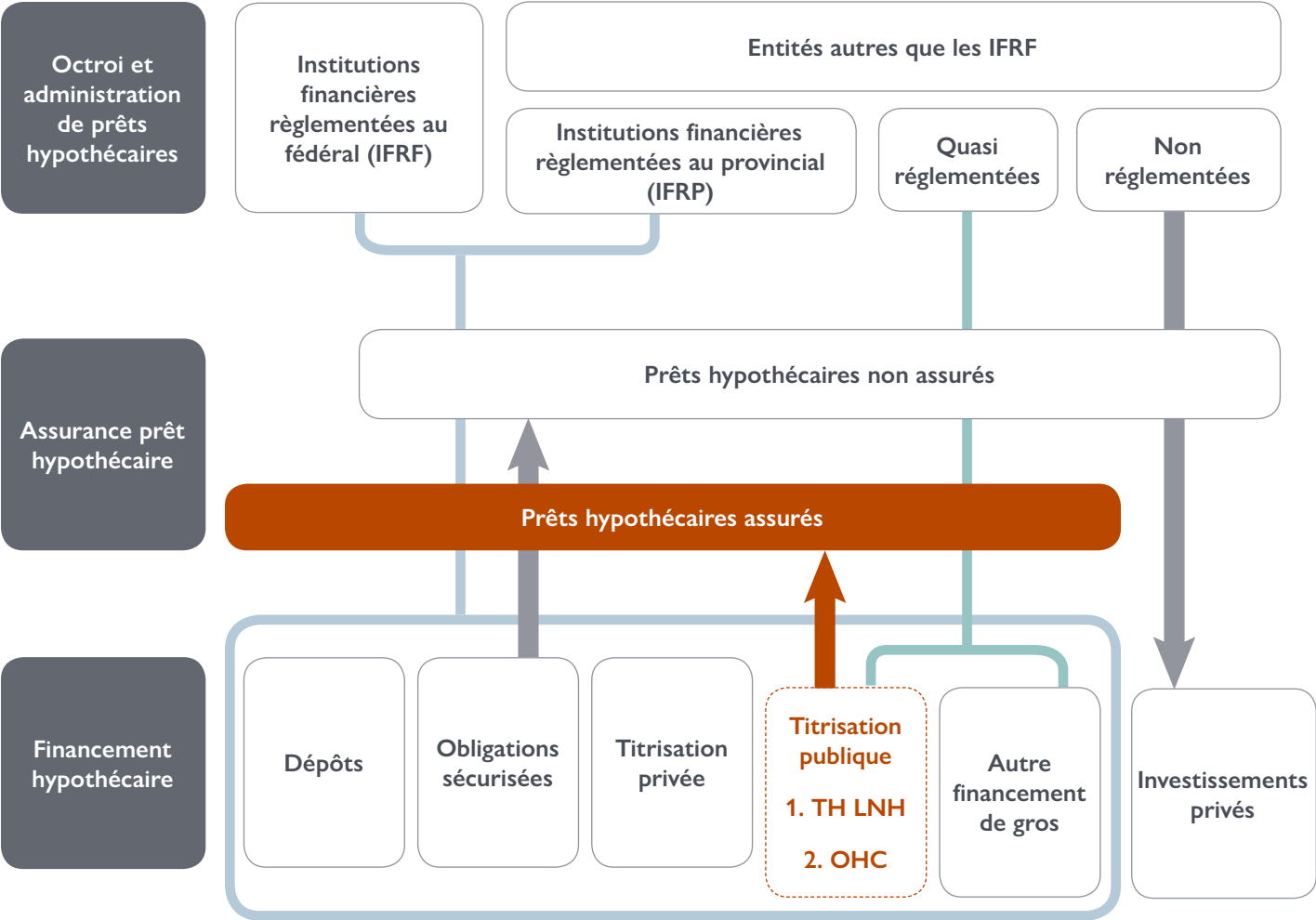
# HISTORIQUE DES MESURES PRISES POUR GÉRER LES RISQUES DU MARCHÉ DE L'HABITATION





# ANNEXE 3

## FINANCEMENT DE L'HABITATION AU CANADA 101





# TEXTE DE REMPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Figure 1.1 La croissance de l'encours de la dette hypothécaire résidentielle est à son rythme le plus lent en 25 ans

Taux de croissance de la dette hypothécaire résidentielle											
<b>1980</b>	14,7 %	<b>1984</b>	9,1 %	<b>1988</b>	18,2 %	<b>1992</b>	8,0 %	<b>1996</b>	3,5 %		
	14,1 %		9,4 %		18,1 %		7,9 %		3,6 %		
	13,2 %		9,4 %		20,4 %		7,7 %		4,0 %		
	12,8 %		9,9 %		19,6 %		7,7 %		4,3 %		
	12,2 %		9,6 %		19,1 %		7,5 %		4,8 %		
	11,4 %		9,1 %		18,2 %		7,4 %		4,9 %		
	10,1 %		8,4 %		18,2 %		7,1 %		4,8 %		
	9,2 %		8,0 %		18,3 %		6,8 %		4,6 %		
	8,9 %		7,2 %		18,3 %		7,1 %		4,6 %		
	9,0 %		6,7 %		17,9 %		7,3 %		4,9 %		
	8,6 %		6,7 %		17,9 %		7,4 %		5,3 %		
	8,5 %		6,5 %		17,9 %		7,5 %		5,5 %		
	<b>1981</b>		8,8 %		<b>1985</b>		6,1 %		<b>1989</b>	17,9 %	<b>1993</b>
7,9 %		5,9 %	18,1 %	7,4 %		5,9 %					
7,9 %		6,1 %	15,9 %	7,5 %		5,8 %					
7,5 %		5,7 %	16,1 %	7,2 %		5,8 %					
7,5 %		5,7 %	16,0 %	6,9 %		5,7 %					
7,4 %		5,9 %	15,5 %	6,5 %		5,6 %					
6,7 %		6,2 %	15,3 %	6,0 %		5,7 %					
6,3 %		7,1 %	14,9 %	6,1 %		6,0 %					
5,6 %		8,0 %	15,0 %	5,4 %		5,9 %					
4,7 %		9,0 %	15,3 %	4,7 %		5,6 %					
3,2 %		9,7 %	15,8 %	4,4 %		5,4 %					
2,5 %		10,1 %	15,9 %	4,2 %		5,2 %					
<b>1982</b>		2,3 %	<b>1986</b>	10,9 %		<b>1990</b>	16,3 %	<b>1994</b>		4,3 %	
	2,7 %	11,4 %		16,1 %	4,2 %		5,4 %				
	2,3 %	11,5 %		16,1 %	4,2 %		5,4 %				
	1,7 %	11,7 %		16,0 %	4,5 %		5,2 %				
	1,1 %	11,9 %		15,8 %	5,1 %		5,2 %				
	0,3 %	12,9 %		15,6 %	5,5 %		5,3 %				
	0,1 %	13,8 %		14,9 %	6,2 %		5,6 %				
	-0,6 %	14,1 %		14,3 %	6,3 %		5,4 %				
	-0,8 %	14,2 %		13,2 %	6,5 %		5,6 %				
	-0,8 %	14,4 %		12,4 %	6,5 %		5,8 %				
	0,6 %	14,4 %		11,4 %	6,4 %		6,0 %				
	0,6 %	15,4 %		10,7 %	6,4 %		6,1 %				
	<b>1983</b>	0,6 %		<b>1987</b>	15,1 %		<b>1991</b>		9,6 %	<b>1995</b>	6,6 %
0,7 %		15,1 %	9,1 %		6,4 %	5,0 %					
1,3 %		15,4 %	8,5 %		6,0 %	5,1 %					
2,0 %		16,2 %	7,9 %		5,5 %	5,2 %					
3,0 %		17,3 %	7,7 %		4,6 %	5,4 %					
4,4 %		18,2 %	7,7 %		4,1 %	5,6 %					
5,6 %		18,2 %	7,9 %		3,9 %	5,3 %					
6,7 %		18,1 %	8,2 %		3,7 %	5,3 %					
7,8 %		18,5 %	8,3 %		3,7 %	5,0 %					
8,4 %		18,6 %	8,5 %		3,7 %	4,8 %					
8,1 %		18,5 %	8,5 %		3,4 %	4,6 %					
8,9 %		17,8 %	8,1 %		3,6 %	3,9 %					

(suite)

Figure 1.1 La croissance de l'encours de la dette hypothécaire résidentielle est à son rythme le plus lent en 25 ans

Taux de croissance de la dette hypothécaire résidentielle									
<b>2000</b>	4,5 %	<b>2004</b>	9,0 %	<b>2008</b>	13,1 %	<b>2012</b>	5,1 %	<b>2016</b>	6,4 %
	5,0 %		9,1 %		13,0 %		5,5 %		6,3 %
	5,6 %		9,2 %		13,0 %		5,6 %		6,3 %
	5,5 %		9,6 %		12,8 %		5,4 %		6,3 %
	5,1 %		9,8 %		12,8 %		5,2 %		6,4 %
	4,8 %		10,1 %		12,4 %		4,9 %		6,4 %
	4,8 %		10,2 %		12,3 %		4,7 %		6,2 %
	4,6 %		10,1 %		11,9 %		4,7 %		6,4 %
	4,8 %		10,2 %		11,4 %		5,6 %		6,5 %
	4,8 %		10,1 %		10,7 %		5,5 %		6,3 %
<b>2001</b>	4,4 %	<b>2005</b>	10,4 %	<b>2009</b>	9,4 %	<b>2013</b>	5,8 %	<b>2017</b>	6,1 %
	4,1 %		10,3 %		8,9 %		5,5 %		6,0 %
	3,5 %		10,1 %		8,4 %		5,4 %		6,0 %
	3,5 %		10,0 %		7,8 %		5,3 %		6,2 %
	3,7 %		9,8 %		7,8 %		5,2 %		6,2 %
	3,6 %		9,8 %		7,3 %		5,3 %		6,1 %
	3,8 %		9,8 %		7,1 %		5,4 %		6,0 %
	4,2 %		10,0 %		6,9 %		5,3 %		5,9 %
	4,3 %		10,1 %		6,8 %		5,3 %		5,6 %
	4,1 %		10,1 %		6,7 %		5,2 %		5,3 %
<b>2002</b>	4,8 %	<b>2006</b>	10,3 %	<b>2010</b>	6,9 %	<b>2014</b>	5,3 %	<b>2018</b>	5,5 %
	5,7 %		10,1 %		7,2 %		5,3 %		5,2 %
	6,1 %		10,2 %		6,7 %		5,3 %		5,2 %
	6,6 %		10,2 %		6,7 %		5,1 %		5,2 %
	7,0 %		10,3 %		6,9 %		5,2 %		5,2 %
	7,5 %		10,5 %		7,0 %		5,1 %		5,0 %
	8,0 %		10,8 %		7,0 %		4,9 %		4,7 %
	8,3 %		10,7 %		7,4 %		4,9 %		4,4 %
	8,4 %		10,7 %		7,8 %		4,9 %		4,2 %
	8,4 %		10,8 %		8,1 %		4,8 %		3,9 %
<b>2003</b>	8,4 %	<b>2007</b>	10,5 %	<b>2011</b>	7,7 %	<b>2015</b>	4,9 %	<b>2019</b>	3,8 %
	8,5 %		10,3 %		7,6 %		4,8 %		3,7 %
	8,5 %		10,2 %		7,6 %		4,8 %		3,7 %
	8,5 %		10,1 %		7,3 %		4,8 %		3,7 %
	8,5 %		10,2 %		7,3 %		4,9 %		3,5 %
	8,5 %		10,0 %		7,3 %		4,8 %		3,4 %
	8,5 %		10,1 %		7,3 %		4,8 %		3,4 %
	8,4 %		10,1 %		7,5 %		5,1 %		3,4 %
	8,3 %		10,2 %		7,2 %		5,2 %		3,5 %
	8,1 %		10,2 %		7,2 %		5,3 %		3,3 %
<b>2004</b>	8,1 %	<b>2008</b>	10,6 %	<b>2012</b>	6,9 %	<b>2016</b>	5,4 %	<b>2020</b>	3,4 %
	7,8 %		10,6 %		6,8 %		5,4 %		
	7,9 %		11,0 %		6,6 %		5,4 %		
	8,1 %		11,3 %		6,8 %		5,5 %		
	8,4 %		11,7 %		7,0 %		5,7 %		
	8,5 %		12,1 %		7,0 %		5,9 %		
	9,0 %		12,4 %		5,9 %		6,0 %		
	9,0 %		12,7 %		5,9 %		6,0 %		
	8,9 %		12,9 %		5,3 %		6,1 %		
					5,1 %		6,3 %		
			6,5 %						

Source : Statistique Canada. Tableau 10-10-0129-01 : Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada (x 1 000 000).

**Figure 1.2. Nouveaux prêts hypothécaires octroyés par type de prêts hypothécaires résidentiels, règlementés au fédéral (IFRF), moyenne sur quatre trimestres**

	2017	2018	T1 2019*
Achat d'une propriété	41,37	35,43	32,42
Refinancements auprès du même prêteur	18,82	16,47	20,00
Renouvellements auprès du même prêteur	35,10	40,56	39,14
Renouvellements et refinancements auprès d'un autre prêteur	4,62	5,94	5,50

Sources : Calculs de la SCHL fondés sur une demande personnalisée ES – Statistique Canada et données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH.

\* D'après une moyenne établie sur quatre trimestres (T2 2018 au T1 2019).

**Figure 1.3 Nombre d'approbations par rapport au nombre de demandes, selon le type de prêts hypothécaires résidentiels, banques à charte**

% approbations/demandes de crédits hypothécaires	2016	2017	2018	T1 2019*
Achat d'une propriété	73	67	67	67
Refinancements auprès du même prêteur	80	79	78	78
Renouvellements auprès du même prêteur	99	99	99	99

Sources : Calculs de la SCHL fondés sur une demande personnalisée de Statistique Canada et données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH.

\* D'après une moyenne établie sur quatre trimestres (T2 2018 au T1 2019).

**Figure 1.4 Diminutions des prêts hypothécaires – Remboursements du capital, prêts hypothécaires résidentiels, IFRF**

	2017	2018	T1 2019*
Remboursements périodiques prévus	13,39	13,48	13,31
Remboursements non prévus (d'une partie ou de la totalité de la somme due par contrat)	9,38	8,40	7,92
Remboursements du capital à l'échéance du contrat	25,57	25,47	23,87

Sources : Calculs de la SCHL fondés sur une demande personnalisée ES – Statistique Canada et données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH.

\* Moyenne sur quatre trimestres

**Figure 1.5 Proportion de prêts hypothécaires résidentiels assurés au T1 2019, banques à charte, Canada**

	Part des prêts assurés
Prêts ordinaires assurés en portefeuille	33 %
Prêts ordinaires assurés à l'unité	9 %
Prêts à RPV élevé	58 %

Sources : Calculs de la SCHL fondés sur une demande personnalisée de Statistique Canada et données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH.

**Figure 1.6 Répartition du rapport prêt-valeur (RPV) du portefeuille résidentiel – T1 2019, banques à charte, Canada**

	T1 2019
65 % ou moins	49 %
> 65 % à ≤ 75 %	19 %
> 75 % à ≤ 80 %	16 %
> 80 % à ≤ 85 %	4 %
> 85 % à ≤ 90 %	4 %
> 90 % à ≤ 95 %	5 %
> 95 % à ≤ 100 %	2 %

Sources : Données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs de la SCHL.

**Figure 1.7 Encours des prêts hypothécaires résidentiels assurés et non assurés au Canada**

	Prêts assurés	Prêts non assurés
<b>2012</b>	521 027	303 152
	526 457	316 058
	534 791	323 171
	531 811	333 881
<b>2013</b>	536 693	332 498
	538 631	345 219
	545 199	363 491
<b>2014</b>	543 558	371 706
	541 455	375 481
	539 794	389 429
	542 552	401 293
<b>2015</b>	545 012	408 300
	542 369	414 694
	539 373	434 209
	537 725	457 104
<b>2016</b>	548 210	463 269
	545 986	471 038
	571 970	462 083
	572 114	484 654
<b>2017</b>	562 133	503 451
	566 236	511 516
	556 224	541 464
	540 987	576 260
<b>2018</b>	532 289	597 267
	522 491	610 269
	508 820	632 480
	496 330	655 525
<b>2019</b>	487 836	673 387
	479 269	684 863

Source : Statistique Canada. Tableau 10-10-0134-01 : Banques à charte, relevé des prêts hypothécaires, fin de période, Banque du Canada (x 1 000 000 \$).

**Figure 1.8 Taux de croissance des prêts hypothécaires assurés par type, IFRF**

	2017	2018	T1 2019*
Prêts à RPV élevé	-4 %	-5 %	-1 %
Prêts ordinaires assurés en portefeuille	-1 %	-14 %	-5 %
Prêts ordinaires assurés à l'unité	4 %	-1 %	1 %

Sources : Calculs de la SCHL fondés sur une demande personnalisée ES – Statistique Canada et données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH.

\* D'après une moyenne établie sur quatre trimestres (T2 2018 au T1 2019).

**Figure 1.9 Montant des prêts hypothécaires à l'initiation, prêts assurés et non assurés, IFRF, Canada, 2018**

	Prêts assurés	Prêts non assurés
250 000 \$ ou moins	39,58 %	27,85 %
250 000 \$ à 500 000 \$	42,90 %	37,15 %
500 000 \$ à 1 000 000 \$	10,97 %	22,24 %
Plus de 1 000 000 \$	6,55 %	12,77 %

Sources : Données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs de la SCHL.

**Figure 1.10 Encours du crédit hypothécaire des entités autres que les banques à chartes, comparaison entre les prêts assurés et non assurés**

	Prêts assurés	Prêts non assurés
<b>Total</b>	<b>42 %</b>	<b>58 %</b>
Coopératives de crédit	52 %	82 %
Sociétés de financement hypothécaire	36 %	2 %
Sociétés de fiducie	5 %	10 %
Compagnies d'assurance	7 %	2 %
Sociétés de placement hypothécaire	-	4 %

Sources : Calculs de la SCHL, enquête sur les prêteurs hypothécaires non bancaires, Statistique Canada, SCHL



Figure 1.11 Flux du crédit hypothécaire, comparaison entre les prêts assurés et non assurés, entités autres que les banques à chartes

	Prêts assurés	Prêts non assurés
<b>Total</b>	<b>39 %</b>	<b>61 %</b>
Coopératives de crédit	28 %	54 %
Sociétés de financement hypothécaire	46 %	6 %
Sociétés de fiducie	3 %	31 %
Compagnies d'assurance	22 %	2 %
Sociétés de placement hypothécaire	-	7 %

Sources : Enquête sur les prêteurs hypothécaires non bancaires, Statistique Canada, SCHL

Figure 1.12 Proportion de prêts hypothécaires selon le type de taux d'intérêt et la durée, comparaison entre les taux fixes et les taux variables

	Cinq ans ou plus	Trois ans à moins de cinq ans	Un an à moins de trois ans	Moins de un an	Taux variable
T1 2017*	0,34	0,17	0,28	0,05	0,17
T1 2019*	0,28	0,16	0,22	0,06	0,29
	-6,10 %	-1,24 %	-6,06 %	1,78 %	11,62 %

Sources : Statistique Canada. Tableau 10-10-0006-01 : Avances de fonds, encours des prêts et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada. SCHL (calculs).

\* Moyenne sur quatre trimestres

Figure 1.13 L'élargissement de l'écart entre les taux fixes et les taux variables stimule l'intérêt pour les taux variables escomptés

	Escompte sur les taux variables	Proportion de prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable		Escompte sur les taux variables	Proportion de prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable		Escompte sur les taux variables	Proportion de prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable
<b>2013</b>	-0,43	10,13 %	<b>2015</b>	0,40	33,35 %	<b>2017</b>	-0,03	14,94 %
	-0,43	9,65 %		0,38	38,60 %		0,09	18,26 %
	-0,47	9,18 %		0,31	36,28 %		0,11	20,73 %
	-0,52	8,35 %		0,22	32,03 %		0,14	22,35 %
	-0,50	8,69 %		0,20	29,47 %		0,12	24,27 %
	-0,52	8,37 %		0,19	29,33 %		0,10	23,44 %
	-0,26	12,39 %		0,35	31,91 %		-0,15	16,14 %
	0,03	16,37 %		0,42	37,87 %		0,00	15,68 %
	0,28	21,49 %		0,46	39,26 %		-0,09	15,02 %
	0,45	27,95 %		0,46	37,18 %		-0,02	13,37 %
	0,54	33,33 %		0,37	32,26 %		0,17	17,32 %
	0,51	33,78 %		0,26	26,65 %		0,25	19,29 %
<b>2014</b>	0,56	33,26 %	<b>2016</b>	0,16	25,18 %	<b>2018</b>	0,10	17,05 %
	0,50	31,91 %		0,07	23,01 %		0,08	15,12 %
	0,39	29,17 %		-0,12	20,05 %		0,09	16,90 %
	0,23	24,68 %		-0,20	17,39 %		0,17	20,51 %
	0,21	23,88 %		-0,30	16,42 %		0,41	25,97 %
	0,19	24,60 %		-0,25	17,35 %		0,70	44,09 %
	0,18	23,64 %		-0,19	18,47 %		0,43	42,64 %
	0,19	23,50 %		-0,17	18,28 %		0,43	38,61 %
	0,18	24,32 %		-0,14	18,08 %		0,39	33,39 %
	0,21	24,48 %		-0,12	17,91 %		0,23	30,27 %
	0,26	29,15 %		-0,14	14,73 %		0,24	24,77 %
	0,30	30,13 %		-0,15	12,68 %		0,20	22,04 %
				<b>2019</b>	0,19	22,80 %		
					0,02	20,94 %		
					-0,16	18,62 %		

Sources : Statistique Canada. Tableau 10-10-0006-01 : Avances de fonds, encours des prêts et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada. SCHL (calculs).

Figure 1.14 Part du marché du financement hypothécaire résidentiel, T4 2018

	Dépôts et autres	TH LNH	OHC	Obligations sécurisées	Titrisation privée
T4 2018	60 %	16 %	14 %	9 %	1 %

Sources : BSIF, DBRS et SCHL.

Figure 1.15 Répartition des sources de financement (encours) par type de prêteurs, T42018

	Dépôts et autres	Autres sources	TH LNH du marché	OHC (valeur nominale)	Obligations sécurisées	Titrisation privée
Six grandes banques	64 %	0 %	15 %	8 %	13 %	0 %
Autres prêteurs réglementés	59 %	0 %	9 %	31 %	0 %	0 %
Coopératives de crédit	79 %	0 %	5 %	14 %	3 %	0 %
Prêteurs quasi réglementés	0 %	16 %	54 %	30 %	0 %	0 %
Tous les petits prêteurs, incluant les agrégateurs	48 %	0 %	18 %	30 %	1 %	3 %

Sources : BSIF, Titrisation de la SCHL, rapports annuels et trimestriels, et DBRS.

Figure 1.16 Croissance d'une année à l'autre de l'encours du financement hypothécaire

	Dépôts et autres	TH LNH du marché	OHC (valeur nominale)	Obligations sécurisées	Titrisation privée	Total du crédit hypothécaire
T4 2013	6,0 %	7,3 %	1,6 %	9,0 %	31,2 %	5,9 %
T1 2014	6,5 %	7,7 %	-3,3 %	18,1 %	19,3 %	5,7 %
T2 2014	5,6 %	-0,8 %	1,9 %	25,6 %	24,8 %	5,2 %
T3 2014	5,3 %	1,9 %	0,5 %	30,1 %	13,1 %	5,4 %
T4 2014	4,2 %	11,5 %	1,4 %	21,1 %	2,8 %	5,8 %
T1 2015	4,3 %	9,9 %	1,1 %	32,1 %	-4,5 %	6,2 %
T2 2015	4,9 %	6,4 %	2,5 %	33,8 %	-2,3 %	6,4 %
T3 2015	5,2 %	5,1 %	6,3 %	29,6 %	-7,2 %	6,8 %
T4 2015	8,8 %	0,9 %	2,9 %	31,1 %	-10,3 %	7,8 %
T1 2016	7,2 %	-1,9 %	5,6 %	31,3 %	2,5 %	7,2 %
T2 2016	6,6 %	0,5 %	2,7 %	34,9 %	4,1 %	7,2 %
T3 2016	6,4 %	1,3 %	2,4 %	24,6 %	26,4 %	6,7 %
T4 2016	3,4 %	6,3 %	3,6 %	23,1 %	44,1 %	6,0 %
T1 2017	5,7 %	9,2 %	4,1 %	8,4 %	33,8 %	6,6 %
T2 2017	7,2 %	9,3 %	4,8 %	-1,1 %	11,3 %	6,4 %
T3 2017	7,4 %	6,9 %	4,4 %	1,4 %	-1,2 %	6,2 %
T4 2017	6,7 %	6,6 %	4,7 %	-0,1 %	-2,8 %	5,6 %
T1 2018	5,2 %	7,2 %	3,4 %	6,0 %	1,2 %	5,2 %
T2 2018	3,0 %	6,4 %	3,5 %	13,6 %	-12,6 %	4,3 %
T3 2018	2,7 %	7,2 %	3,6 %	11,3 %	-17,5 %	4,0 %
T4 2018	5,7 %	3,9 %	0,5 %	12,4 %	-26,3 %	4,7 %

Sources : BSIF, Titrisation de la SCHL, rapports annuels et trimestriels, et DBRS.