



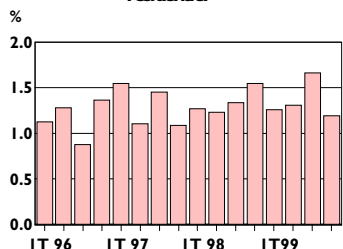
# TENDANCES SCHL DU

# MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Premier trimestre 2000

Croissance du crédit hypothécaire résidentiel\*



\* Croissance trimestrielle estimée  
Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL

## CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

### L'EFFERVESCENCE IMMOBILIÈRE PROPULSE LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

par Ali Manouchehri, économiste principal, marchés financiers

*Malgré l'augmentation des taux hypothécaires, le crédit hypothécaire résidentiel s'est accru de 1,2 % au dernier trimestre de 1999, pour totaliser 418 milliards de dollars. Pour l'ensemble de l'année 1999, l'endettement hypothécaire résidentiel a augmenté de 5,6% à la faveur d'un accroissement des ventes de logements neufs et existants.*

## PARTS DE MARCHÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN POURCENTAGE)

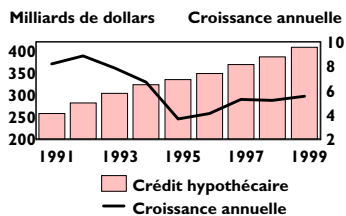
	T499	T199	T299	T399	T499e
Banques	64,8	65,2	65,5	65,7	65,9
Fiducies	6,0	5,9	5,8	5,7	5,5
Caisses pop. et coop. crédit	13,5	13,5	13,4	13,4	13,4
Cies d'assur.	5,1	4,9	4,8	4,6	4,5
Caisses de retraite	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9
Soc. prêts et fin.	8,5	8,5	8,6	8,7	8,8

e: valeur estimative

Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

## Le crédit hypothécaire grimpe lentement



Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL

Sous l'effet conjugué d'une saine croissance économique et d'une amélioration des marchés de l'emploi en 1999, la confiance des consommateurs s'est raffermie, favorisant ainsi une reprise des marchés de l'habitation et une progression soutenue du marché hypothécaire. Les mises en chantier se sont accrues de 9,1 % l'an dernier, tandis que les ventes S.I.A.<sup>1</sup> ont augmenté de 6,7 %. Au dernier trimestre de 1999, la vigueur des marchés de l'habitation a fait progresser l'encours du crédit hypothécaire de 1,2 % par rapport au trimestre précédent. L'endettement hypothécaire résidentiel a ainsi augmenté de 5,6 % en 1999. Ce chiffre, qui correspond au rythme observé durant les années 90, est toutefois de beaucoup inférieur au taux de croissance annuel de plus de 10 % enregistré dans les années 80.

Au fil de l'évolution du système canadien de financement de l'habitation, les marchés hypothécaires secondaires ont joué un rôle de plus en plus important. L'introduction du Programme des titres hypothécaires LNH par la SCHL, en 1987, a préparé le terrain au développement des marchés hypothécaires secondaires au pays. Le marché secondaire a connu une expansion beaucoup plus rapide que le marché primaire en 1999. L'encours du crédit hypothécaire s'y est accru de 44,4 % entre le dernier trimestre de 1998 et la même période en 1999. À la fin de l'année, les titres hypothécaires et les structures d'accueil étaient à l'origine, respectivement, de 6,5 et 4,6 % de l'ensemble du crédit hypothécaire résidentiel, le reste provenant du marché primaire.

Suite en page 7

## DANS CE NUMÉRO:

Crédit hypothécaire ----- 1

Régime d'accèsion à la propriété: mise-à-jour -- 2

Hypothèques à long terme ----- 3

TH LNH ----- 5

## Les marchés hypothécaires primaire et secondaire sur une lancée

À la faveur d'une forte activité sur les marchés immobiliers résidentiels, l'encours du crédit, sur le marché hypothécaire primaire, a augmenté de 1,8% au quatrième trimestre de 1999 par rapport à la période correspondante de 1998.



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

## PLUS DE 105 000 PERSONNES ONT BÉNÉFICIÉ DU RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ EN 1999

Par Ali Manouchehri, Économiste principal, Marchés financiers

*L'an dernier, le Régime d'accession à la propriété du gouvernement fédéral a aidé plus de 105 000 personnes à réaliser leur rêve d'être propriétaires d'un logement, en les autorisant à retirer plus de un milliard de dollars de leurs REER aux fins des acquisitions. Quelque 880 000 personnes ont participé au Régime depuis son lancement, en 1992, ce qui a permis de canaliser 8,6 milliards de dollars vers le marché de l'habitation.*

### Qu'est-ce que le Régime d'accession à la propriété (RAP)?

Le gouvernement fédéral a introduit le RAP en 1992 afin d'aider les Canadiens à accéder à la propriété. Le Régime permet aux participants de retirer jusqu'à 20 000 dollars de leurs REER, en franchise d'impôt, aux fins de l'acquisition d'un logement. Les sommes retirées demeurent exonérées d'impôt si elles sont remboursées dans les 15 ans suivant le retrait.

L'admissibilité au RAP avait été restreinte aux seuls accédants à la propriété lors de la modification du Régime en mars 1994. Toutefois, de récentes améliorations au programme, entrées en vigueur en 1999, permettent aux acheteurs qui ont déjà été propriétaires de participer à nouveau au programme, pourvu qu'ils n'aient pas été propriétaires d'un logement au cours des cinq années précédentes et qu'ils aient remboursé en entier les sommes retirées antérieurement dans le cadre

du Régime. Les nouvelles règles permettent également aux personnes handicapées et à leurs fournisseurs de soins d'avoir plus facilement accès au programme.

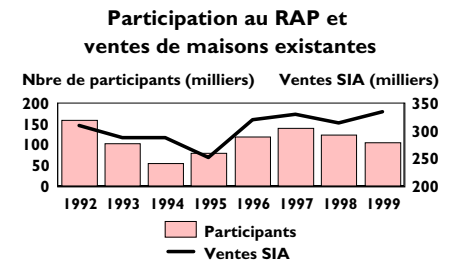
### Un soutien pour les propriétaires-occupants

Les quelque 105 000 personnes qui se sont prévaluées du RAP, en 1999, ont retiré au total plus de un milliard de dollars de leurs REER. Depuis son lancement en 1992, le RAP a aidé quelque 880 000 personnes à devenir propriétaires. Ainsi, environ 8,6 milliards de dollars ont pu être canalisés vers le marché de l'habitation dans l'ensemble du pays.

Le montant moyen des fonds retirés dans le cadre du RAP s'établissait à environ 9 984 \$ en 1999, soit sensiblement le même niveau que par les années passées.

### Contribution du RAP au marché immobilier résidentiel

Le RAP joue toujours un rôle crucial



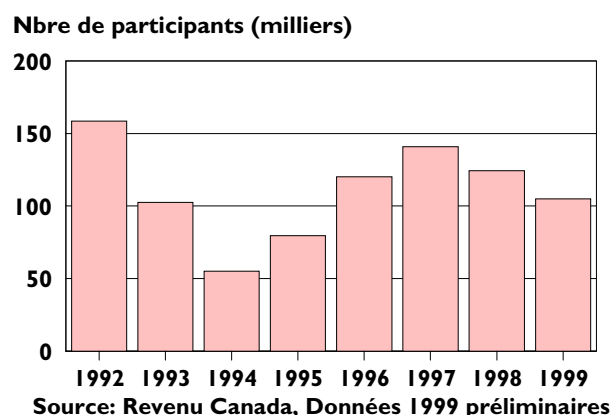
Sources: Revenu Canada, données 1999 préliminaires SCHL-CAM 2000

sur le marché immobilier résidentiel, en particulier dans la catégorie des accédants. Au pays, le montant moyen d'un retrait effectué en vertu du RAP équivalait à 6,3 % du prix d'une maison moyenne en 1999. Cette proportion varie de 4,7 %, en Colombie-Britannique, à 10,6 % au Québec.

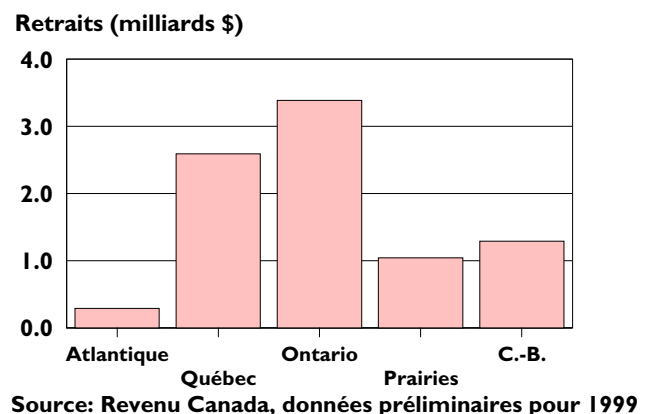
Le ratio du nombre de participants du RAP au nombre de ventes S.I.A.<sup>1</sup> est demeuré proche de 30%. C'est dire qu'un acheteur de logements sur trois

Suite en page 7

### Le RAP a aidé plus de 880 000 personnes à acheter une maison



### Le RAP a canalisé 8,6 milliards \$ vers le secteur résidentiel



## HYPOTHÈQUES À LONG TERME

# PRÊTS HYPOTHÉCAIRES DE 30 ANS À TAUX FIXE : POPULAIRES AUX ÉTATS-UNIS, SOUHAITABLES AU CANADA

par Jean Sabuhoro, Économiste principal, et Ali Manouchehri, Économiste principal, Marchés financiers

*Dans une large mesure, des conventions de crédit particulières, la structure du marché hypothécaire ainsi que des facteurs économiques fondamentaux expliquent pourquoi les emprunteurs canadiens choisissent des prêts hypothécaires de plus courte durée que les consommateurs américains, qui préfèrent des prêts de 30 ans à taux fixe. Cependant, il est probable que la poursuite de l'intégration des marchés financiers des deux pays réduira l'écart en ce qui concerne le choix de la durée des prêts hypothécaires.*

Il est aujourd'hui possible, aussi bien aux États-Unis qu'au Canada, de geler le taux d'intérêt et le montant des mensualités d'un prêt hypothécaire, et ce pour toute la durée de l'emprunt. Lorsque la durée du prêt est longue, l'emprunteur a la certitude que le taux et le montant des mensualités ne changeront pas en cours de route. Un prêt à taux fixe protège l'emprunteur hypothécaire contre l'augmentation des taux d'intérêt. Cette protection a toutefois un prix, de sorte que les taux hypothécaires sont normalement plus élevés sur les prêts à long terme que sur les prêts à court terme. Les prêts hypothécaires à long terme et à taux fixes peuvent être avantageux pour les personnes qui touchent un revenu mensuel fixe ou qui prévoient habiter longtemps leur maison.

### Historique des prêts hypothécaires à long terme au Canada

Jusque dans les années 60, la plupart des prêts hypothécaires résidentiels consentis au Canada étaient fermés, pour des durées de 25 à 40 ans. Dans les

années 70 et au début des années 80, les prêteurs sont devenus plus vulnérables à la hausse de l'inflation et ont commencé à offrir des prêts hypothécaires de plus courtes durées. À la fin des années 80, les prêts de cinq ans sont devenus la norme, et la plupart des emprunteurs qui accèdent à la propriété, encore aujourd'hui, choisissent cette durée. Toutefois, à la fin des années 80, une transformation profonde de la conjoncture économique et financière a ouvert la voie au rétablissement de prêts hypothécaires de plus longue durée.

### Prime de risque moins élevée au Canada qu'aux États-Unis

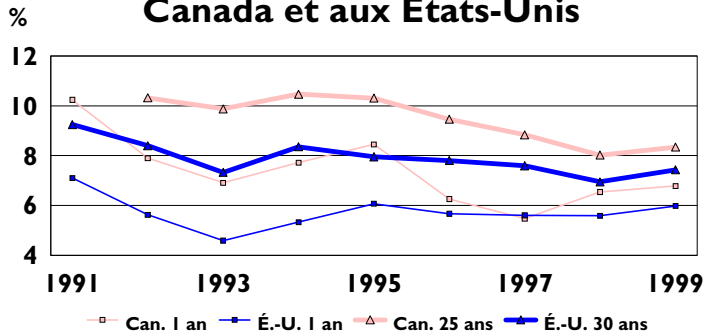
En général, le taux d'intérêt nominal d'un titre de créance tel qu'un prêt hypothécaire correspond au taux d'intérêt exempt de risque (par exemple, le rendement des obligations du gouvernement), auquel s'ajoute des primes qui tiennent compte de l'inflation prévue, du risque de défaut de paiement et de la liquidité du titre. Certains emprunteurs sont réticents à opter

pour le court terme, qui les expose au risque d'avoir à rembourser ou à renégocier leur emprunt dans des conditions désavantageuses. Ainsi, toutes choses étant égales par ailleurs, les emprunteurs acceptent de payer un taux plus élevé pour un emprunt à long terme que pour un emprunt à court terme.

En acceptant de payer davantage pour un prêt de plus longue durée, l'emprunteur peut geler le taux hypothécaire et le montant des mensualités pour toute la durée du prêt et ainsi se prémunir contre la hausse éventuelle des taux. Sauf quelques exceptions, la prime de risque, qui correspond à la charge d'intérêts supplémentaire d'un emprunt de 30 ans, par rapport à un emprunt de six mois, a généralement été moins élevée au Canada qu'aux États-Unis. Les primes moyennes et médianes observées entre 1982 et 1999, soit la période pour laquelle des données sont disponibles, ont été respectivement de 1,18 et 1,25 point de pourcentage au Canada, contre 1,74 et 1,59 point aux États-Unis.

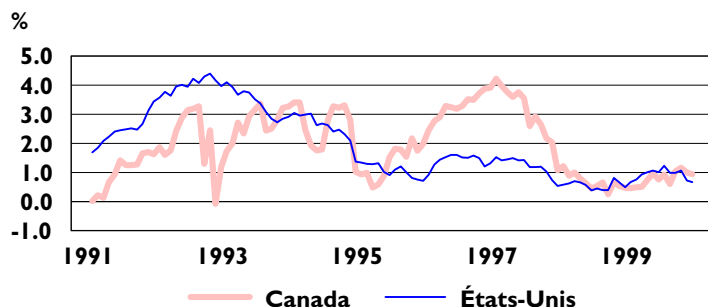
Suite en page 6

### Taux hypothécaires au Canada et aux États-Unis



Sources: SCHL, Banque du Canada, Regional Financial Associates (RFA) SCHL-CAM 2000

### Coûts additionnel d'un emprunt de 30 ans par rapport à un emprunt à 6 mois



Sources: SCHL, Banque du Canada, RFA SCHL-CAM 2000

# INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

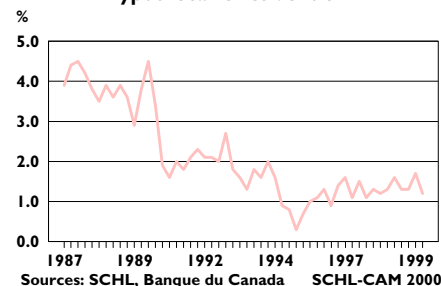
## ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (MILLIONS \$)\*

	1997	1998	1999	4T98	1T99	2T99	3T99	4T99e
TOTAL	368 651	387 770	409 655	396 053	401 066	406 343	413 130	418 082
var. en %	5,3	5,2	5,6	1,6	1,3	1,3	1,7	1,2
Banques	222 057	248 026	268 646	256 840	261 399	266 018	271 491	275 676
Fiducies	33 679	24 442	23 481	23 908	23 731	23 693	23 617	22 881
Caisses pop. et coop. crédit	51 687	53 146	54 942	53 436	53 975	54 455	55 236	56 104
Cies d'assur.-vie	22 071	20 797	19 279	20 080	19 761	19 370	19 083	18 903
Caisses de retraite	7 997	8 015	7 880	8 006	7 966	7 948	7 857	7 748
Soc. fin. et prêts	31 161	33 343	35 427	33 783	34 234	34 859	35 845	36 770

\* Données désaisonnalisées, e: valeur estimative  
Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

## Croissance trimestrielle du crédit hypothécaire résidentiel



Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

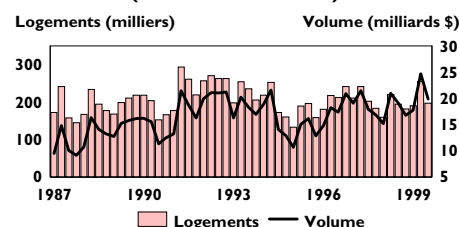
## PRÊTS HYPOTHÉCAIRES APPROUVÉS\* (LNH ET ORDINAIRES)

		1997	1998	4T98	1T99	2T99	3T99
TOTAL	Millions \$	75 317	71 861	16 742	17 710	24 712	19 829
	Logements	839 107	755 003	181 428	189 877	254 807	196 976
Répartition selon la catégorie de prêteurs							
Banques	Millions \$	57 245	55 162	12 807	13 560	19 579	15 573
	Logements	602 149	549 170	132 683	138 733	195 315	147 485
Fiducies	Millions \$	7 302	5 954	1 290	1 172	1 545	1 212
	Logements	79 727	66 695	14 100	12 617	16 570	12 863
Cies d'assur.-vie	Millions \$	2 718	1 474	308	317	273	193
	Logements	48 048	27 103	5 445	5 570	4 679	4 630
Autres	Millions \$	8 053	9 271	2 338	2 661	3 314	2 851
	Logements	109 183	112 035	29 200	32 957	38 243	31 998

(\*) Données non-désaisonnalisées  
Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

## Prêts hypothécaires (LNH et ordinaires)



Source: CMHC CMHC-MAC 2000

## TAUX HYPOTHÉCAIRES (%)\*

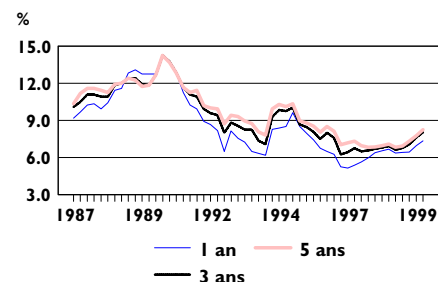
	1997	1998	1999	4T98	1T99	2T99	3T99	4T99
1 an	5,54	6,50	6,80	6,37	6,42	6,45	6,97	7,35
3 ans	6,56	6,77	7,37	6,63	6,77	7,07	7,60	8,05
5 ans	7,07	6,93	7,56	6,83	6,92	7,32	7,75	8,25

\* Moyenne de la période

Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

## Taux hypothécaires



Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

### NOTE

Si vous désirez offrir des suggestions, proposer des sujets pour les prochains numéros ou obtenir des renseignements complémentaires, veuillez communiquer avec Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers, Centre d'analyse de marché, SCHL, 700, chemin Montréal, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, Tél. : (613) 748-2506. Internet: amanouch@cmhc-schl.gc.ca. Pour obtenir des renseignements au sujet des titres hypothécaires, communiquez avec Berta Zaccardi, Directeur général, Centre des titres hypothécaires de la SCHL à Toronto au (416) 218-3416.

Tendances du marché hypothécaire est une publication trimestrielle. Pour passer votre commande, appelez au 1-800-668-2642; hors du Canada, appelez au 1-613-748-2003. Pour recevoir votre publication via l'Internet, rendez-vous à l'adresse [www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/Magasin](http://www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/Magasin). Abonnement annuel (4 numéros) : 85 \$ + TPS - No de commande : MMTSF. This publication is also available in English under the title *CMHC Mortgage Market Trends - MMTSE*.

© Société canadienne d'hypothèques et de logement 2000  
ISSN 1188-4223 Imprimé au Canada

## TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

### ÉMISSIONS RECORDS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH EN 1999

par **Ali Manouchehri, Analyste principal, Marchés financiers**

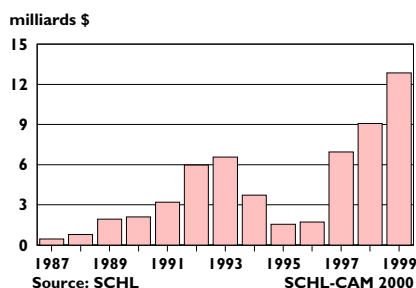
*L'effervescence de l'activité, dans le domaine de la titrisation de créances hypothécaires résidentielles, a propulsé les nouvelles émissions de titres hypothécaires LNH à un niveau record de 12,8 milliards de dollars en 1999.*

En expansion pour la troisième année de suite, le Programme des titres hypothécaires LNH a établi de nouveaux records en 1999. En effet, la valeur des émissions a dépassé les 12,8 milliards de dollars l'an dernier, ce qui représente une hausse de 42 % par rapport à 1998.

Cette hausse phénoménale des volumes d'activité est due en grande partie à la décision de la SCHL de ne plus exiger des émetteurs qu'ils fournissent le double de l'acte hypothécaire enregistré, une mesure qui a permis d'améliorer les processus de titrisation et d'en réduire les coûts.

L'acceptation des titres hypothécaires LNH en tant que garantie, par la Banque du Canada et par le système de paiements canadiens, a été un autre développement positif.

Émissions de TH LNH



Un certain nombre d'autres facteurs ont contribué à la croissance des émissions de titres hypothécaires en 1999 : l'aplatissement de la courbe de rendement, qui a encouragé l'octroi de prêts hypothécaires à plus long terme; l'élargissement de l'écart entre les taux hypothécaires et les obligations comparables du gouvernement du Canada; la réduction des émissions de titres d'emprunt gouvernementaux; le recours par les prêteurs à de nouveaux

modes de financement; la croissance du crédit hypothécaire et les pressions qui s'ensuivent sur les ratios de capital réglementaire.

La plupart de ces facteurs se poursuivront en 2000 et continueront de favoriser le recours aux titres hypothécaires LNH, ce qui est de bon augure pour l'avenir du programme.

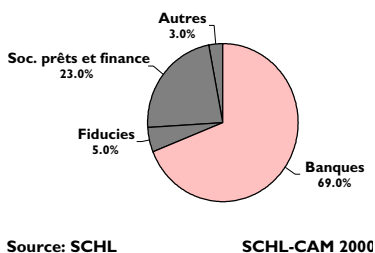
#### Croissance des volumes attribuable surtout aux blocs de catégorie 970

En 1999, l'activité a été particulièrement vive dans la catégorie des blocs de créances hypothécaires pour maisons individuelles. Il s'est créé 88 nouveaux blocs d'une valeur de 10,8 milliards de dollars dans cette catégorie. Le bloc de catégorie 970 (créances pour maisons individuelles avec indemnités) est resté particulièrement populaire, représentant près de 74 % de la valeur globale des émissions l'an dernier. Alors que la formation de blocs de créances pour logements collectifs et de blocs mixtes a été moins élevée en 1999 que l'année précédente, les blocs de créances de logement social ont augmenté d'une fois et demie.

#### Les banques à charte en tête des émetteurs les plus actifs

Les banques à charte ont été à l'origine de 69 % des nouvelles émissions de titres hypothécaires LNH en 1999,

Part de marché des émetteurs de TH LNH - 1999



#### Points saillants de 1999

##### Nouvelles émissions

- ✓ 165 blocs de créances d'une valeur de 12,8 milliards \$, une hausse de 42 % par rapport à 1998
- ✓ 88 blocs de créances pour maisons individuelles totalisant 10,8 milliards \$
- ✓ blocs de créances de logement social en hausse de 17 % à 1,2 milliard \$

##### Écarts TH-obligations

- ✓ en hausse d'environ 10 points de base par rapport à 1998 (durée de 5 ans)

##### Titres en circulation

- ✓ valeur globale de 27,7 milliards \$, contre 19,1 milliards en 1998

##### Autres développements

- ✓ Dans le but d'améliorer le processus d'émission des titres et d'en réduire les coûts, la SCHL a annoncé que les émetteurs ne sont plus tenus de fournir le double de l'acte hypothécaire enregistré à la phase initiale de l'émission.
- ✓ Les émetteurs peuvent utiliser les TH LNH à titre de garantie auprès de la Banque du Canada et du système de paiements canadiens.

une part de marché équivalente à celle qu'elles détiennent sur le marché primaire du crédit hypothécaire résidentiel. La part des nouvelles émissions attribuable aux sociétés de fiducie a continué de décroître pour s'établir à seulement 5 %. Quant aux sociétés de crédit et de financement, elles sont à l'origine de près du quart des nouvelles émissions.

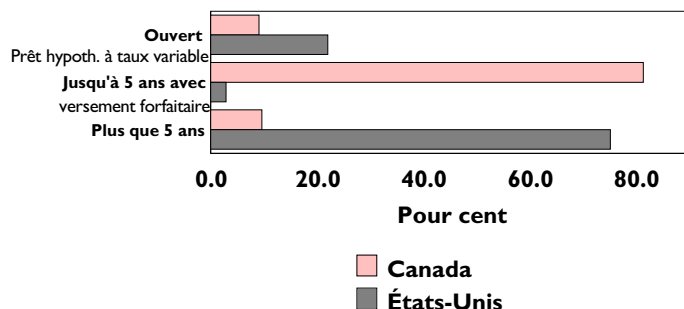
#### Titres hypothécaires LNH en circulation

À la faveur d'émissions records, la valeur des titres hypothécaires LNH en circulation a grimpé de 8,6 milliards de dollars, par rapport à l'année précédente,

Suite en page 7

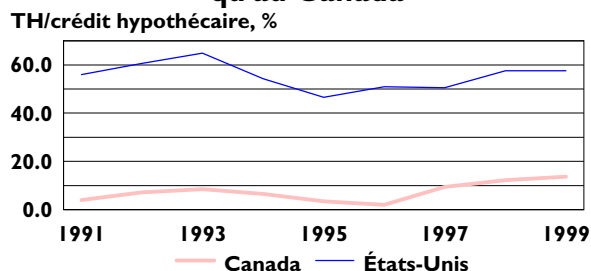


## Choix de la durée d'un prêt hypothécaire



Sources: Mortgage Bankers Association of America, 1999, Enquête FIRM, décembre 1999 SCHL-CAM 2000

## Le rôle des TH dans le financement du logement plus important aux États-Unis qu'au Canada



Sources: SCHL, Mortgage Bankers' Association of America États-Unis: estimations pour 1999 SCHL-CAM 2000

### Prêts hypothécaires de plus courte durée au Canada qu'aux États-Unis

Selon de récents sondages, les taux hypothécaires à long terme et à taux fixes sont toujours populaires aux États-Unis. En effet, près de trois emprunteurs sur quatre optent pour un prêt à taux fixe d'une durée de 15 à 30 ans. Au Canada, par contre, près du tiers des personnes qui détiennent déjà un prêt hypothécaire, et les trois quarts des nouveaux emprunteurs, choisissent un prêt fermé de cinq ans. Pourquoi les emprunteurs choisissent-ils des durées aussi différentes?

### Rôle de la titrisation de créances dans le financement hypothécaire

Il en coûte moins cher de titriser des créances hypothécaires à long terme, étant donné que les coûts de la titrisation sont étalés sur une plus longue période. Résultat, les créances hypothécaires à long terme sont mieux adaptées aux besoins des prêteurs américains, qui dépendent davantage de la titrisation que les prêteurs canadiens pour financer leurs prêts hypothécaires. En effet, durant les années 90, les titres hypothécaires ont été utilisés pour 55 % des nouveaux prêts visant des maisons individuelles aux États-Unis, comparativement à 7,5 % au Canada.

Malgré l'introduction, en 1987, du programme des titres hypothécaires LNH visant à faciliter la titrisation de créances hypothécaires résidentielles ainsi que la croissance du marché hypothécaire secondaire, la tendance vers les prêts hypothécaires à long terme a été graduelle, d'une part en raison de la structure du marché hypothécaire canadien, et d'autre part parce que les titres hypothécaires sont relativement récents au Canada. Les tendances récentes permettent de croire que les prêts hypothécaires à long terme seront de plus en plus accessibles, à mesure que le marché hypothécaire secondaire se développera au Canada.

### Pénalités de remboursement anticipé imprévu

Les pénalités de remboursement anticipé étant généralement faibles aux États-Unis, la plupart des emprunteurs américains optent pour la sécurité d'un prêt hypothécaire à long terme et à taux fixe. En 1999, trois emprunteurs hypothécaires américains sur quatre ont choisi des prêts à taux fixe d'une durée d'au moins 15 ans. Les emprunteurs canadiens, par contre, s'exposent à des pénalités élevées s'ils remboursent leur prêt au-delà des limites fixées dans le contrat hypothécaire. Par exemple, si le prêt est remboursé intégralement avant

la date prévue dans le contrat, le débiteur est tenu de payer le plus élevé des deux montants suivants : trois mois d'intérêts hypothécaires, ou la différence d'intérêts découlant de la modification de la durée du prêt.

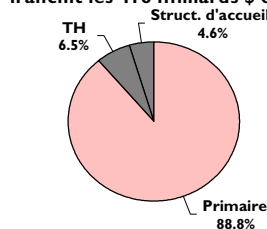
### Anticipation de l'inflation

Plus encore que leurs homologues américains, les prêteurs canadiens ont connu une période de forte poussée inflationniste dans les années 70 et au début des années 80. Jusqu'à la fin des années 80, ils sont demeurés réticents à offrir des prêts hypothécaires à long terme susceptibles de les exposer au risque d'inflation. Depuis le milieu des années 90, cependant, l'anticipation de l'inflation aussi bien que le taux d'inflation sont en régression, ce qui permet aux prêteurs d'offrir des prêts hypothécaires à plus long terme. Bien que les prêteurs canadiens soient de plus en plus nombreux à offrir des taux hypothécaires à taux fixe de 7, 10, 15 et 25 ans, ces durées ne sont toujours pas aussi courantes ici qu'aux États-Unis. Mais, comme l'inflation demeure maîtrisée, l'offre de prêts hypothécaires de longue durée, au pays, ira sans doute en s'accroissant.

Suite en page 7

## CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (SUITE)

L'encours du crédit hypothécaire franchit les 418 milliards \$ en 1999



Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

### Stabilité de la structure du marché hypothécaire

Les tendances récentes au chapitre des parts de marché respectives des différents types d'institution se sont poursuivies. À la fin de 1999, les banques à charte détenaient environ 79 % des nouveaux prêts hypothécaires et 66 % de l'ensemble des prêts hypothécaires en cours. Les coopératives de crédit venaient au second rang, avec une part de marché de 13,4% du crédit hypothécaire résidentiel.

### Croissance de 5 % du crédit hypothécaire en 2000

La croissance soutenue de l'économie, et par le fait même des revenus, va continuer de stimuler les marchés de l'habitation et du crédit hypothécaire en 2000. L'amélioration des perspectives d'emploi va alimenter la demande de logements neufs et favoriser une augmentation des prix, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. Ces conditions auront des retombées positives sur le marché hypothécaire, et on s'attend à une croissance de 5 % du crédit. ■

! : Le service Inter-agences (SIA) est une amrque déposée de l'Association canadienne de l'immeuble.

## RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ - SUITE

utilise des fonds de son REER pour procéder à l'acquisition. Le montant des retraits effectués dans le cadre du RAP ont représenté 2 % de la valeur des maisons vendues par l'intermédiaire du S.I.A. l'an dernier. Au Québec, pas moins de 65 % des ménages qui acquièrent un logement par l'entremise d'une chambre d'immeuble se prévalent du RAP, contre seulement 25 % en Colombie-Britannique et en Alberta.

### Plus forte participation au Québec et en Ontario

La participation au programme varie d'une province à l'autre, et d'une année à l'autre. En 1999, plus de 41 % des participants et des sommes retirées provenaient de l'Ontario. Le Québec recueillait 31 % des participants et 36 % des sommes retirées, suivi de la Colombie-Britannique et de l'Alberta, avec 11 et 7 % respectivement des fonds retirés. Le montant moyen des retraits variait de 6 736 \$ au Nouveau-Brunswick avec 11 et 7 % respectivement des fonds retirés. Le montant moyen des retraits variait de 6 736 \$ au Nouveau-Brunswick, à 11 425 \$ au Québec. Cet écart s'explique par les différences des marchés de l'habitation, par les préférences des acheteurs de logements ainsi que par les institutions financières de ces provinces.

#### PARTICIPATION AU RAP, PAR PROVINCE

Province	Nbre de participants	Retrait moyen (\$)
Terre-neuve	716	7 565
I.-P.-É.	243	7 301
Nova Scotia	1 786	7 718
New Brunswick	1 166	6 736
Québec	32 603	11 425
Ontario	43 244	9 808
Manitoba	2 284	6 957
Saskatchewan	1 786	6 965
Alberta	9 466	8 050
C.-B.	11 274	10 107
Terr. du Nord-Oues	81	10 767
YK	81	9 713
National	104 730	9 984

Source: Revenu Canada, données 1999 préliminaires

SCHL - CAM 2000

En général, les participants ont retiré des fonds de plus d'un REER pour acheter leur logement. Depuis le lancement du programme, on a enregistré en moyenne 1,3 retrait par participant.

L'accès élargi au programme ainsi que le climat économique positif continueront d'inciter de nombreux acheteurs à se prévaloir du RAP en 2000. ■

## HYPOTHÈQUES À LONG TERME - SUITE

### Prêts hypothécaires: les Américains s'intéressent au court terme; les Canadiens s'ouvrent au long terme

Compte tenu de la croissance de l'économie et des revenus qui dure depuis dix ans déjà, ainsi que de la diversification des produits de financement hypothécaire qu'on observe aux États-Unis depuis 1990, les Américains sont de plus en plus disposés à supporter les risques d'un prêt hypothécaire à court terme, en contrepartie des coûts d'intérêts moindres offerts par ce genre de prêt.

Parallèlement, la stabilité des prix, les innovations financières et la transformation du marché hypothécaire ont fourni aux Canadiens une gamme de plus en plus complète de produits hypothécaires, y compris des prêts de plus longue durée. Les différences observées entre le Canada et les États-Unis, au chapitre de la durée des prêts hypothécaires choisie par les consommateurs, devraient s'atténuer dans l'avenir. Toutefois, en raison des conventions de crédit hypothécaire établies, de la structure du marché hypothécaire et de l'attitude des créanciers à l'égard du risque, ces différences subsisteront à court terme. ■

### TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH (suite de la page 5)

pour s'établir à 27,7 milliards en décembre 1999. À la fin de 1999, les titres hypothécaires LNH représentaient 6,5 % de l'encours du crédit hypothécaire résidentiel au Canada, comparativement à 4,7 % en 1998. Comme le montre cette tendance, les titres hypothécaires LNH jouent un rôle de plus en plus important dans le système canadien de financement de l'habitation.

### Élargissement des écarts

En 1999, l'écart de rendement entre les titres hypothécaires LNH et les obligations du gouvernement du Canada s'est accru d'environ 10 points de base par rapport à l'année précédente, et ce pour toutes les catégories de blocs. Cette tendance est conforme à l'augmentation de l'écart observé entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations. ■

STATISTIQUES TH  
TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

(Moyenne de la période sauf avis contraire)

		1998	1999	4T98	1T99	2T99	3T99	4T99
<b>TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (À la fin de période)</b>								
TOTAL	millions \$	19 101	27 691	19 101	21 002	22 816	24 598	27 691
	nbre titres	1 152	1 072	1 152	1 136	1 115	1 098	1 072
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI *)	millions \$	1 962	2 208	1 962	2 205	2 310	2 278	2 208
	nbre titres	434	323	434	408	372	353	323
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions \$	1 398	1 169	1 398	1 339	1 252	1 199	1 169
	nbre titres	213	201	213	216	215	207	201
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions \$	10 029	17 721	10 029	11 608	12 882	14 531	17 721
	nbre titres	143	188	143	154	162	175	188
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions \$	1 414	1 579	1 414	1 390	1 530	1 552	1 579
	nbre titres	97	109	97	98	103	106	109
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions \$	3 425	3 693	3 425	3 445	3 699	3 777	3 693
	nbre titres	190	150	190	178	173	161	150
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions \$	872	1 321	872	1 015	1 142	1 260	1 321
	nbre titres	75	101	75	82	90	96	101

ÉMISSIONS (Total de la période)

		1998	1999	4T98	1T99	2T99	3T99	4T99
TOTAL	millions \$	9 076	12 854	1 695	2 879	3 071	2 760	4 144
	nbre titres	212	165	39	40	46	40	39
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI)	millions \$	386	1 172	93	566	438	105	63
	nbre titres	32	24	6	7	5	7	5
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions \$	313	142	97	35	39	40	28
	nbre titres	27	19	6	4	6	4	5
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions \$	6 664	9 473	1 223	1 909	1 728	2 149	3 687
	nbre titres	83	45	10	11	8	13	13
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions \$	158	385	83	32	184	84	86
	nbre titres	18	22	9	3	8	4	7
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions \$	1 015	1 188	137	182	544	256	207
	nbre titres	23	24	4	6	9	5	4
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions \$	539	493	62	154	138	127	74
	nbre titres	29	31	4	9	10	7	5

RENDEMENT DES TITRES HYPOTHÉCAIRES VENANT À ÉCHÉANCE DANS 5 ANS, EN %

	1998	1999	4T98	1T99	2T99	3T99	4T99
Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)	5,43	5,86	5,26	5,40	5,61	5,97	6,47
Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI)	5,49	5,92	5,32	5,46	5,66	6,03	6,52
Titres, prêts non remboursables par anticipation	5,34	5,76	5,10	5,23	5,50	5,91	6,42
Titres - logements collectifs	5,39	5,81	5,16	5,29	5,55	5,94	6,47
Taux hypothécaires	6,93	7,56	6,83	6,92	7,32	7,75	8,25
Obligations du Gouvernement du Canada	5,13	5,47	4,83	4,98	5,22	5,57	6,10

ÉCART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, EN %

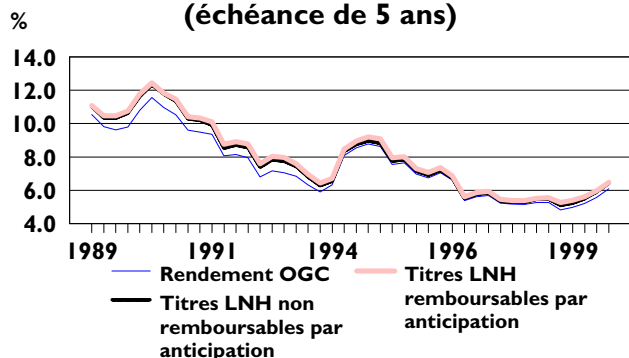
	1998	1999	4T98	1T99	2T99	3T99	4T99
Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)	0,30	0,40	0,43	0,43	0,38	0,40	0,37
Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI)	0,35	0,45	0,49	0,48	0,44	0,46	0,43
Titres, prêts non remboursables par anticipation	0,21	0,30	0,28	0,26	0,27	0,34	0,33
Titres - logements collectifs	0,26	0,35	0,33	0,31	0,33	0,37	0,37
Taux hypothécaires	1,80	2,09	2,01	1,94	2,09	2,18	2,15

\* PPI: Paiement de la pénalité d'intérêt

Sources: SCHL, Banque du Canada

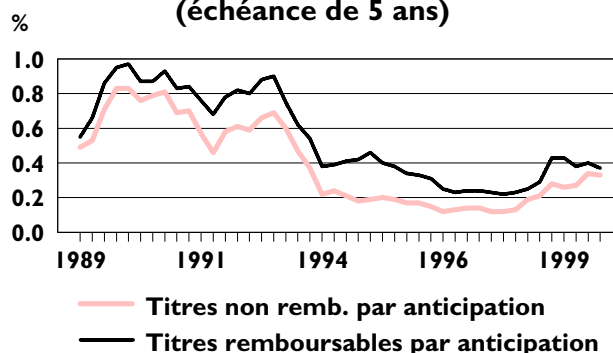
SCHL-CAM 2000

Quelques taux d'intérêt  
(échéance de 5 ans)



Sources: SCHL, Banque du Canada, Nesbitt Burns  
SCHL-CAM 2000

Écart entre le rendement des titres et des obligations du Gouvernement du Canada  
(échéance de 5 ans)



Sources: SCHL, Banque du Canada, Nesbitt Burns  
SCHL-CAM 2000



# ÉMISSIONS DES TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

OCTOBRE À DÉCEMBRE 1999

No. du bloc	Émetteur	Valeur (\$)	Taux du coupon (%)	Date d'échéance	Moyenne pondérée Intérêt (%)	Pér. d'amort. (années)
-------------	----------	-------------	--------------------	-----------------	------------------------------	------------------------

## MOIS D ÉMISSION: OCTOBRE 1999

### Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)

96-413-448	M.R.S. Trust Company	9 996 978,75	6,000	2004-10-01	6,93	23,36
96-413-455	Pafco Insurance Company	5 022 870,39	6,150	2004-10-01	7,64	23,44
96-413-463	M.R.S. Trust Company	8 627 921,29	5,750	2009-10-01	6,81	22,52
96-413-471	Vancouver City Savings CU	28 248 145,57	5,200	2004-10-15	6,23	21,94
96-413-489	Vancouver City Savings CU	10 642 902,03	5,100	2004-02-01	6,27	20,26

### Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)

96-501-259	CIBC Mtgs Inc./Firstline Mtgs.	13 104 888,66	5,950	2009-10-01	6,63	24,35
------------	--------------------------------	---------------	-------	------------	------	-------

### Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)

96-601-323	Pafco Insurance Company	6 349 177,96	6,125	2009-10-01	6,76	24,41
96-601-331	Peoples Trust Company	23 915 358,83	5,700	2004-10-04	6,68	24,17
96-601-349	Peoples Trust Company	14 801 822,48	6,000	2009-10-01	6,81	24,95

### Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI)

96-702-618	HSBC Bank Canada	3 874 150,67	5,250	2002-10-01	6,71	23,17
96-702-626	HSBC Bank Canada	9 258 714,55	5,250	2004-09-01	6,79	21,95

### Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)

97-001-762	Royal Bank of Canada	820 964 704,57	5,000	2003-05-01	6,16	20,18
97-001-770	Royal Bank of Canada	1 364 969 026,13	5,000	2003-10-01	6,22	20,68
97-001-846	MFQ-Vie Corporation d'Assurar	18 014 810,68	5,100	2004-07-01	6,02	22,05
97-001-853	National Bank of Canada	391 774 618,24	5,000	2004-08-01	6,31	21,76
97-001-861	National Bank of Canada	235 621 256,81	5,000	2004-02-01	6,39	20,39
97-001-879	National Bank of Canada	129 381 425,18	5,000	2004-08-01	6,41	12,29
97-001-887	National Bank of Canada	85 388 195,00	5,000	2004-02-01	6,47	12,60

## MOIS D ÉMISSION: NOVEMBRE 1999

### Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)

96-501-267	M.R.S. Trust Company	5 685 299,00	6,350	2004-11-01	6,87	25,00
96-501-275	Equitable Trust Company (The)	8 820 769,94	6,250	2009-10-01	7,08	24,87
96-501-283	CIBC Mtgs Inc./Firstline Mtgs.	36 642 250,04	5,800	2009-11-01	6,41	25,42

### Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI)

96-702-634	HSBC Bank Canada	7 870 809,71	5,250	2004-10-01	6,72	21,57
------------	------------------	--------------	-------	------------	------	-------

### Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)

97-001-895	National Bank of Canada	143 913 464,34	5,150	2003-08-01	6,48	12,04
97-001-903	National Bank of Canada	354 384 646,27	5,150	2003-08-01	6,37	19,73
97-001-911	National Bank of Canada	116 082 485,13	5,150	2003-03-01	6,33	19,50
97-001-929	M.R.S. Trust Company	15 503 115,86	5,550	2004-11-01	6,81	23,24

### Blocs de créances de logements sociaux

99-008-112	Toronto-Dominion Bank	16 108 740,00	5,625	2004-11-01	6,60	34,48
99-008-120	Bank of Nova Scotia	5 096 187,47	6,000	2004-11-01	6,76	25,53

# ÉMISSIONS DES TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

OCTOBRE À DÉCEMBRE 1999

No. du bloc	Émetteur	Valeur (\$)	Taux du coupon (%)	Date d'échéance	Moyenne pondérée Intérêt (%)	Pér. d'amort. (années)
<b>MOIS D ÉMISSION: DÉCEMBRE 1999</b>						
<b>Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)</b>						
96-501-291	Equitable Trust Company (The)	9 272 183,80	6,350	2004-12-01	7,09	22,82
<b>Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)</b>						
96-601-356	Toronto-Dominion Bank	20 281 250,00	6,125	2009-12-01	6,99	30,00
96-601-364	M.R.S. Trust Company	3 618 641,00	6,400	2009-12-01	7,24	25,00
96-601-372	Peoples Trust Company	12 397 969,28	6,250	2004-12-01	7,42	19,75
96-601-380	Peoples Trust Company	4 822 566,63	6,200	2009-12-01	7,29	26,56
<b>Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI)</b>						
96-702-642	HSBC Bank Canada	4 060 000,98	5,250	2004-11-01	6,97	21,88
96-702-659	HSBC Bank Canada	3 105 557,82	5,750	2002-12-01	6,96	21,44
<b>Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)</b>						
97-001-937	M.R.S. Trust Company	8 990 213,33	6,100	2004-12-01	7,13	23,03
97-001-945	M.R.S. Trust Company	2 461 126,18	6,400	2009-12-01	7,49	22,67
<b>Blocs de créances de logements sociaux</b>						
99-008-138	Toronto-Dominion Bank	55 741 129,01	6,000	2009-12-15	6,51	27,29
99-008-146	Toronto-Dominion Bank	129 582 959,18	6,125	2024-12-01	6,75	29,29

\*PPI: Paiement de la pénalité d'intérêt

Source: SCHL

CMHC - MAC 2000

## DESCRIPTION DES BLOCS DE TH LNH

964 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est envoyé à l'investisseur.

967 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est retenu par l'émetteur.

970 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires occupants. L'investisseur reçoit une compensation lorsque les remboursements hâtifs dépassent les provisions originales relatives aux remboursements.

966 - Composé uniquement d'hypothèques de logements collectifs locatifs, aucun remboursement hâtif n'est permis.

990 - Comprend seulement des hypothèques relatives à des logements sociaux, sans possibilité de remboursement hâtif.

965 - Blocs mixtes qui comprennent des hypothèques remboursables par anticipation ou non.