



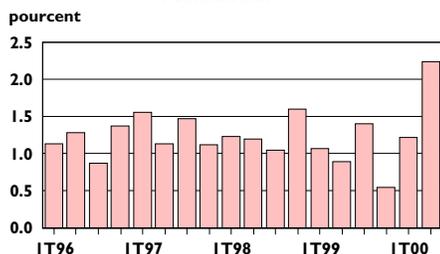
TENDANCES SCHL DU

MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Troisième trimestre 2000

Croissance du crédit hypothécaire résidentiel*



* Croissance nominale, valeur estimative pour 2T 2000
Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

LA PROGRESSION DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE SE POURSUIT

par Claude Lapointe, économiste principal

La progression du crédit hypothécaire s'est poursuivie au deuxième trimestre 2000, enregistrant une hausse de 2,2% par rapport au premier trimestre de l'année, grâce à une activité soutenue dans la plupart des régions du pays.

PARTS DE MARCHÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN POURCENTAGE)

	2T99	3T99	4T99	1T00	2T00e
Banques	65,8	66,3	66,4	69,2	70,3
Fiducies	5,6	5,4	5,2	2,8	1,8
Caisses pop. et coop. crédit	13,3	13,3	13,2	13,2	13,1
Cies d'assur.	4,7	4,5	4,4	4,4	4,3
Caisses de retra	1,9	1,9	2,0	2,1	2,0
Soc. prêts et fin.	8,6	8,7	9,0	8,9	8,8

e: valeur estimative

Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

Le marché de la construction domiciliaire au Canada a ralenti au deuxième trimestre sous l'influence de la grève des conducteurs de bétonnières à Toronto. Cela n'a toutefois pas ralenti la progression du crédit hypothécaire au pays alors qu'il enregistrait une augmentation de 2,2% au deuxième trimestre pour atteindre 427 milliards de dollars. Malgré ce ralentissement momentané de la construction, le marché de l'habitation reste en excellente santé, soutenu aussi par le marché de la revente qui se porte bien dans la majorité des régions au Canada.

L'impact de la hausse des taux hypothécaires

Les taux hypothécaires ont continué leur jeu de yoyo au deuxième trimestre selon les inquiétudes inflationnistes des marchés financiers. Ainsi, les taux hypothécaires canadiens à 1 an et 5 ans ont atteint respectivement 8,30% et 8,75% à la mi-mai pour redescendre légèrement par la suite. Les taux restent encore relativement bas et c'est de bon augure pour le marché de l'habitation canadien.

Toutefois, les taux plus élevés ont ralenti les ardeurs de plusieurs propriétaires qui avaient planifié faire des paiements anticipés sur leur hypothèque.

Une hausse de quelques dixièmes de points suffit pour changer les calculs et ralentir les remboursements hypothécaires, ce qui fait grimper les soldes hypothécaires en circulation.

La part des banques à charte dépasse le cap des 70%

Alors que les compagnies d'assurance et les fiducies perdent du terrain au niveau de leur part de marché du prêt hypothécaire, les banques continuent d'accroître la leur. Au deuxième trimestre de 1997, les banques détenaient 58,8% du marché. À la même période en 1999, elles détenaient 65,3% du marché, et elles ont dépassé au deuxième trimestre de 2000 le cap des 70%.

On constate que le marché semble glisser rapidement des doigts des fiducies qui n'avaient plus que 1,8% du marché du

Suite en page 8

DANS CE NUMÉRO:

Crédit hypothécaire ----- 1

Aperçu des marchés hypothécaires provinciaux ----- 2

TH LNH ----- 5

Aperçu à long terme du marché hypothécaire --- 6

Perspectives des taux hypothécaires ----- 8



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

MARCHÉS HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELS PROVINCIAUX: DE BONNES NOUVELLES À L'HORIZON

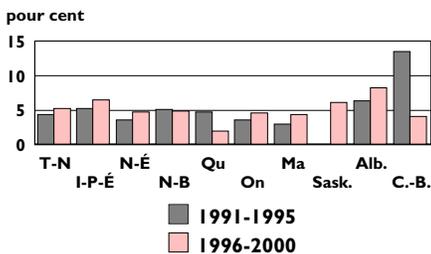
Par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

En 2000-2001, l'Ontario et l'Alberta enregistreront la plus forte croissance du crédit hypothécaire au niveau provincial. Soutenu par les taux hypothécaires bas, et des hausses modérées de la construction résidentielle, des ventes de logements et de la hausse des prix, le crédit hypothécaire présente des perspectives intéressantes en 2000-2001.

De 5,5% durant la première moitié des années 90, le rythme de croissance annuelle du crédit hypothécaire dans l'ensemble des provinces est passé à 4,3% pendant la deuxième moitié de la décennie.

Ce ralentissement résultait de la baisse et du rythme modéré de la construction et des ventes résidentielles, ainsi que de l'affaiblissement de la hausse des prix en Colombie-Britannique et au Québec, des éléments qui ont été compensés, en partie, par l'amélioration des résultats enregistrés en Ontario et en Alberta.

Croissance annuelle moyenne de l'encours du crédit hypothécaire



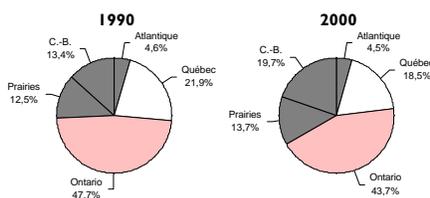
Sources: SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada SCHL-CAM 2000

La Colombie-Britannique le deuxième plus gros marché après l'Ontario

Les niveaux de crédit hypothécaire résidentiel ont suivi les tendances respectives et divergentes des marchés de l'habitation dans chaque province.

Grâce au secteur florissant de l'habitation durant la première moitié des années 90, le niveau provincial de crédit hypothécaire en C.-B. a grimpé de 13,6% annuellement, en moyenne, entre 1990 et 1995, une hausse largement supérieure à celle des autres provinces. Par suite de cette expansion rapide, la C.-B. s'est classée au deuxième rang après l'Ontario et a dépassé le Québec quant à

Répartition régionale de l'encours du crédit hypothécaire



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

Encours du crédit hypothécaire et stock de logement par province, juin 2000

Province	Crédit hypothécaire (milliards \$)*	Stock de logement*
T-N	2 727	210 099
I-P-É	910	50 020
N-É	7 022	367 098
N-B	4 332	282 512
Qu	61 329	3 078 063
On	144 676	4 332 957
Ma	7 812	447 620
Sask.	5 770	405 152
Alb.	31 176	1 091 778
C.-B.	64 653	1 546 010
Total	330 406	11 811 309

Source: SCHL, Statistics Canada, Banque du Canada * Estimation

Les chiffres présentés dans le présent article se fondent sur les données de prêteurs qui fournissent des renseignements sur la répartition des activités par province, notamment, des banques à charte, des sociétés de fiducie et de prêts hypothécaires indépendantes, ainsi que des caisses populaires. Au milieu de 2000, l'encours du crédit hypothécaire dans ces établissements a atteint 331,4 milliards de dollars. Ce chiffre représente environ 77,6% de l'encours global de 381,3 milliards de dollars, enregistré dans l'ensemble des établissements financiers.

Ces données font abstraction des activités des compagnies d'assurance, des caisses de retraite, des firmes de courtage, des fonds distincts et des fonds de placement, ainsi que des sociétés financières pour lesquels aucune donnée n'est disponible en ce qui a trait à la répartition provinciale des prêts octroyés.

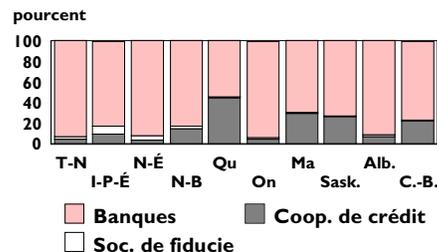
l'importance du marché hypothécaire, même si son parc de logements est d'environ la moitié inférieur à celui du Québec. Depuis 1996, toutefois, la croissance annuelle du crédit hypothécaire dans la province se situe à 4,1%, en raison de l'affaiblissement de la construction et des ventes de logements.

Les banques ont la part de marché la plus élevée

Près de 90 % des prêts hypothécaires résidentiels sont consentis par des banques à charte et des coopératives de crédit, ainsi que par des sociétés de prêts hypothécaires et de fiducie. Toutefois, la répartition du marché selon le type d'établissement varie, en fonction de la nature et de la structure des secteurs résidentiels et financiers, dans chaque province.

Au Québec, les caisses populaires détiennent plus de 44,7% de l'encours du crédit hypothécaire. À l'inverse, en Nouvelle-Écosse, la part du marché accaparée par les coopératives de crédit est de seulement 3,5 %.

Parts de marché du crédit hypothécaire par type de prêteur*, juin 2000



Sources: SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada * Autres types de prêteurs exclus CMHC-MAC 2000

Suite en page 3

MARCHÉS HYPOTHÉCAIRES PROVINCIAUX

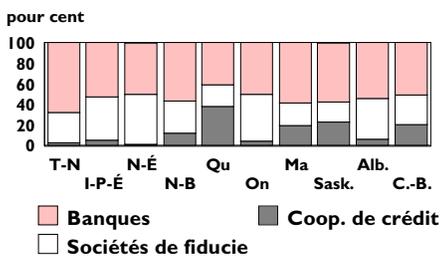
Suite de la page 2

Quant aux sociétés de prêts hypothécaires et de fiducie, leur part du marché varie entre 0,7 % au Québec à 7,3 % à l'Île-du-Prince-Édouard.

Dans chaque province, ce sont les banques à charte qui accaparent la plus grande part du marché. Au Québec, elles détiennent 49,7% de l'encours des prêts résidentiels, tandis qu'en Ontario, à Terre-Neuve et en Nouvelle-Écosse, ce chiffre est près de 93%.

La répartition du marché a aussi évolué au fil des ans, en raison de l'évolution du secteur financier. Au début des années 90, les sociétés de fiducie indépendantes détenaient plus du tiers des prêts à l'habitation consentis dans les Maritimes, en Ontario et en Alberta, alors que dix ans plus tard, leurs activités représentaient moins de 8% de l'encours du crédit hypothécaire résidentiel.

Parts de marché du crédit hypothécaire par type de prêteur*, juin 1990



Sources: SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
* Autres types de prêteurs exclus CMHC-MAC 2000

Perspectives du marché hypothécaire régional pour la période 2000-2001

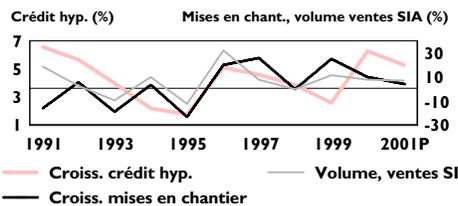
L'Ontario mène le bal

L'économie prospère de l'Ontario a favorisé l'essor de la construction résidentielle, la hausse des prêts à l'habitation et la croissance du crédit hypothécaire, depuis 1996 et cela se poursuivra.

On prévoit que les mises en chantier, les ventes et les prix sur le marché de l'habitation ontarien augmenteront durant la période 2000-2001, grâce au niveau élevé des exportations et à la forte demande des consommateurs. Par conséquent, le crédit hypothécaire devrait progresser de 6,3% cette année et de 5% en 2001.

Comme l'Ontario détient environ 43,7% de l'encours des prêts hypothécaires et 36,7% du parc de logements, toute amélioration enregistrée sur les marchés résidentiels et hypothécaires dans cette province se répercutera sur le marché national.

L'Ontario affichera la plus forte hausse de l'encours hypothécaire en 2000-2001

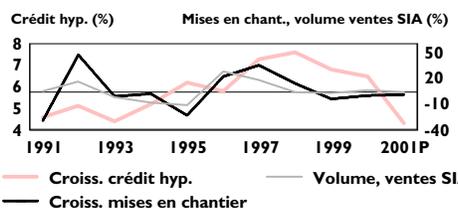


Sources: SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
SCHL-CAM 2000

Vigueur persistante de l'activité sur le marché hypothécaire régional des Prairies

L'économie florissante de l'Alberta a propulsé l'activité sur les marchés résidentiels et hypothécaires au niveau provincial et dans l'ensemble des Prairies, au cours des dernières années. Toutefois, on prévoit un certain ralentissement du taux de croissance du secteur de l'habitation et, par conséquent, du marché hypothécaire cette année et l'an prochain. Sur le plan régional, l'Alberta connaîtra la plus forte croissance du crédit hypothécaire. La Saskatchewan et le Manitoba, en revanche, continueront d'enregistrer un rythme de croissance inférieur.

Le crédit hypothécaire progresse dans les Prairies



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

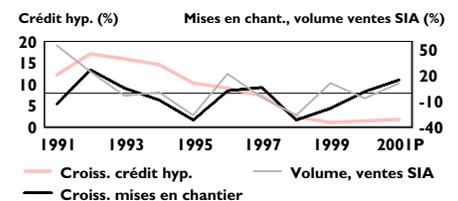
Dans la région des Prairies, on prévoit que le crédit hypothécaire progressera de 6% cette année et de 4% en 2001.

Malgré la forte activité observée sur les marchés résidentiels au cours des dernières années, la part du crédit hypothécaire (environ 13,5%) que détient la région des Prairies demeurera inférieure à la proportion du parc national de logements qu'elle représente (16,2%). Cette situation reflète le niveau inférieur d'endettement des propriétaires-occupants dans les Prairies.

Amélioration du marché hypothécaire en Colombie-Britannique

Durant la première moitié des années 90, le marché hypothécaire de la C.-B. a connu un essor remarquable et l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation a grimpé au rythme annuel de 13,6%, ce qui constituait la plus forte hausse dans l'ensemble des provinces. Toutefois, le rythme de la construction et des ventes a ralenti parallèlement à l'activité économique, et la croissance annuelle du crédit hypothécaire est passée à 4,1% à compter de 1996.

Reprise lente en C.-B. en 2000-01



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

En raison du ralentissement persistant de l'activité, la croissance du crédit hypothécaire sera probablement inférieure à 2% cette année tout comme l'an prochain. L'affaiblissement des marchés résidentiels et hypothécaires en C.-B. aura d'importantes répercussions sur le marché hypothécaire national, car la province représente actuellement près de 20% de l'encours national du crédit hypothécaire.

Suite en page 8

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (MILLIONS \$)*

	1997	1998	1999	2T99	3T99	4T99	1T00	2T00e
TOTAL	370 353	388 924	407 143	404 642	410 321	412 566	417 598	426 993
var. en %	5,4	5,0	4,7	0,9	1,4	0,5	1,2	2,2
Banques	222 106	247 847	268 458	266 305	272 000	273 931	288 836	299 998
Fiducies	33 679	24 442	22 366	22 540	22 076	21 510	11 489	7 485
Caisses pop. et coop. crédit	51 687	53 146	54 177	54 002	54 369	54 660	55 314	55 832
Cies d'assur.-vie	22 071	20 797	18 812	19 098	18 489	18 088	18 401	18 557
Caisses de retraite	7 997	7 857	7 995	7 798	7 979	8 400	8 637	8 632
Soc. fin. et prêts	31 161	33 343	35 499	34 859	35 820	37 085	37 339	37 407

* Données désaisonnalisées
Sources: Banque du Canada, SCHL

e: valeur estimative
SCHL-CAM 2000

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES APPROUVÉS*

		1998	1999	2T99	3T99	4T99	1T00
TOTAL	Millions \$	71 714	78 745	25 121	20 179	15 556	15 151
	Logements	755 263	814 583	260 283	201 450	159 362	153 590
Répartition selon la catégorie de prêteurs							
Banques	Millions \$	55 126	60 574	19 487	15 553	12 028	11 316
	Logements	549 716	599 482	195 145	147 891	117 652	109 160
Fiducies	Millions \$	5 881	4 725	1 525	1 216	824	916
	Logements	66 785	52 470	16 718	13 080	9 116	9 158
Cies d'assur.-vie	Millions \$	1 510	1 049	331	198	152	287
	Logements	27 605	19 579	5 175	4 877	3 079	3 940
Autres	Millions \$	9 197	12 398	3 778	3 212	2 551	2 632
	Logements	111 157	143 052	43 245	35 602	29 515	31 332

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

SCHL-CAM 2000

TAUX HYPOTHÉCAIRES (%)*

	1997	1998	1999	1T99	2T99	3T99	4T99	1T00	2T00
1 an	5,54	6,50	6,80	6,42	6,45	6,97	7,35	7,63	8,03
3 ans	6,56	6,77	7,37	6,77	7,07	7,60	8,05	8,25	8,33
5 ans	7,07	6,93	7,56	6,92	7,32	7,75	8,25	8,48	8,52

* Moyenne de la période
Sources: Banque du Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

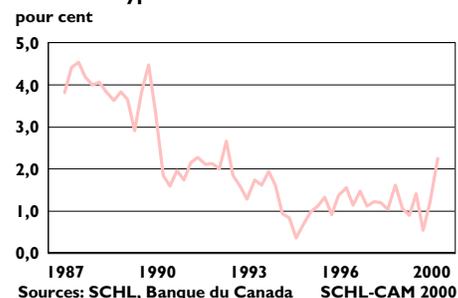
NOTE

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 Colin Mills, Directeur général intérimaire, Centre des titres hypothécaires de la SCHL à Toronto au (416) 218-3305.

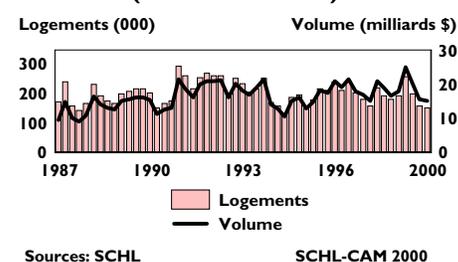
Tendances du marché hypothécaire est une publication trimestrielle. Pour passer votre commande, appelez au 1-800-668-2642; hors du Canada, appelez au 1-613-748-2003. Pour recevoir votre publication via l'Internet, rendez-vous à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/Magasin. Abonnement annuel (4 numéros) : 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

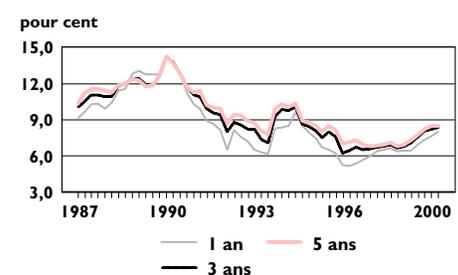
Croissance trimestrielle du crédit hypothécaire résidentiel



Prêts hypothécaires (LNH et ordinaires)



Taux hypothécaires



TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

HAUSSE DES ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

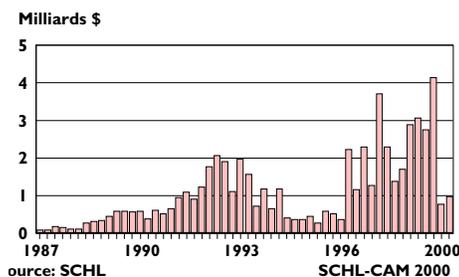
par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

Divers facteurs ont limité la croissance du marché des titres hypothécaires LNH à 967 millions de dollars au deuxième trimestre de 2000, une hausse de 28% par rapport au trimestre précédent.

Les blocs de créances pour maisons individuelles avec indemnités ont connu les meilleurs résultats

Le bloc de catégorie 970, constitué de créances pour maisons individuelles avec indemnités, est demeuré populaire. En effet, les nouvelles émissions dans cette catégorie ont grimpé de 84,5% par rapport au trimestre précédent pour atteindre 566 millions de dollars. Ce chiffre représentait 58% de la valeur globale des nouveaux titres émis entre avril et juin 2000. Les émissions de titres fondés sur des blocs de créances de logements collectifs et de logements sociaux ont aussi progressé par rapport au premier trimestre.

Émissions trimestrielles de TH LNH



Les banques à charte se classent au premier rang parmi les émetteurs

Les banques à charte ont été à l'origine de 80,5% des nouvelles émissions de titres hypothécaires LNH. Venaient ensuite les sociétés de fiducie et les compagnies d'assurance-vie avec 12,4% et 7,1% respectivement.

Titres hypothécaires LNH en circulation

En raison des émissions modestes de titres hypothécaires LNH, la valeur des titres en circulation est demeurée près de 27,7 milliards de dollars au deuxième trimestre de 2000, ce qui représentait

6,5% de l'encours global du crédit hypothécaire résidentiel au Canada.

Les écarts ont peu changé

Au deuxième trimestre de 2000, les écarts de rendement entre les titres hypothécaires LNH et les obligations du gouvernement du Canada ont varié de 1 à 2 points de base et ce, pour toutes les catégories de blocs. Les écarts moyens étaient d'environ 30 points de base dans le cas des titres hypothécaires sur créances non remboursables par anticipation et de 42 points de base pour les titres sur créances remboursables par anticipation.

Les facteurs économiques qui soutiennent les titres hypothécaires LNH sont favorables

Un certain nombre de facteurs influent sur la demande et l'offre de titres hypothécaires LNH, notamment la demande de prêts hypothécaires, la rentabilité du crédit hypothécaire, le rendement des titres hypothécaires par rapport à celui des autres valeurs, le niveau de liquidité dont disposent les prêteurs pour financer les prêts hypothécaires et l'étendue de l'utilisation des titres hypothécaires LNH par le passé.

L'expansion de la demande sur le marché hypothécaire primaire favorise la croissance des émissions de titres hypothécaires LNH. De même, l'accroissement du ratio de marge bénéficiaire du crédit hypothécaire alimente l'offre de titres hypothécaires LNH. La richesse croissante des investisseurs et la gestion de portefeuille sont d'autres facteurs qui étayent l'accroissement de la demande d'émissions de titres hypothécaires LNH. En revanche, les prêteurs sont moins susceptibles d'utiliser ce mode de financement pour leurs prêts

Points saillants -

2ème trimestre 2000

Nouvelles émissions

- ✓ 26 blocs de créances d'une valeur de 966,9 millions \$
- ✓ 13 blocs de créances pour maisons individuelles totalisant 593,5 millions \$
- ✓ blocs de créances de logements collectifs quintuplent à 83,1 millions \$

Écarts TH-obligations

- ✓ en hausse d'environ 1-2 points de base par rapport à 2000 (durée de 5 ans)

Titres en circulation

- ✓ valeur globale de 27,7 milliards \$

hypothécaires s'ils disposent d'actifs très liquides, provenant notamment de l'encaisse et des dépôts. La répartition du marché du crédit hypothécaire selon la catégorie d'établissement prêteur influe aussi dans une certaine mesure sur la décision des prêteurs de titraliser des blocs de créances LNH.

À moyen terme, les perspectives demeurent encourageantes pour les titres hypothécaires LNH compte tenu des facteurs économiques expliqués ci-dessus et le lancement de nouveaux produits. ■

Suite en page 7

DÉTERMINANTS ET PRÉVISIONS À LONG TERME DE LA DEMANDE DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Par Philippe LeGoff et Louis Trottier, économistes

D'après une récente étude, les principaux facteurs affectant la demande d'hypothèques résidentielles sont la croissance démographique, les variations du revenu réel des ménages, les taux hypothécaires et le prix des logements. L'étude prédit que la valeur moyenne réelle des prêts hypothécaires doublera au cours des 25 prochaines années, pour atteindre 140 000\$ en 2026.

Les principaux facteurs de la demande de prêts hypothécaires

Le dynamisme du marché hypothécaire dépend de celui de l'activité immobilière. Les facteurs soutenant la demande de prêts sont la croissance de la population, l'évolution des revenus réels des ménages, les taux hypothécaires et les prix des logements. La valeur de l'encours du crédit hypothécaire est donc fortement corrélée avec celles des transactions immobilières.

Résultats de l'étude

L'étude réalisée par Fortin et Leclerc* à partir de séries chronologiques (1969 à 1998) estime deux relations qui distinguent le nombre de nouveaux prêts hypothécaires et la valeur des nouveaux prêts hypothécaires. Voici les principaux résultats pour les facteurs ayant un impact significatif.

Le revenu des ménages mène la valeur des prêts approuvés

La valeur des nouveaux prêts, dépend grandement de la progression du prix des logements qui eux sont principalement le reflet du revenu réel des ménages.

✓ Une hausse de 1 % du prix réel des logements provoquerait une augmentation de 0,81 % de la valeur moyenne des prêts hypothécaires.

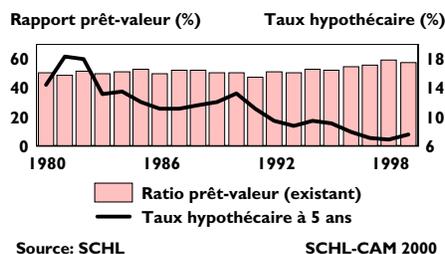
✓ Une hausse de 1 % du revenu réel des ménages fait augmenter le prix du logement de 0,84 %.

✓ L'impact d'une hausse de 1 % du revenu réel sur la valeur moyenne des prêts hypothécaires serait de 0,68 %.

Sur le marché immobilier les ménages cherchent en général à maximiser leur niveau d'endettement en fonction de leur contrainte de revenu.

Enfin, la théorie économique enseigne que lorsque le coût du crédit augmente, les ménages empruntent moins. Les chercheurs soulignent que c'est via l'effet négatif du taux hypothécaire sur la valeur des logements que la détérioration des conditions de crédit vient réduire la valeur des nouveaux prêts. Ils estiment ainsi qu'une hausse de 1 % du taux hypothécaire à 5 ans réduit le prix réel de revente de 1,19 % et la valeur réelle des prêts de

Rapport prêt-valeur et taux hypothécaire à 5 ans



Source: SCHL

SCHL-CAM 2000

0,97 %.

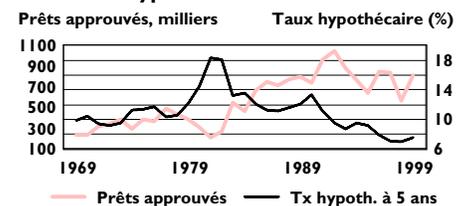
Cet impact négatif d'une hausse des taux hypothécaires est très visible sur les prix des logements, alors que la contrainte de revenu des acheteurs est plus forte. Les propriétés plus modestes ont généralement la faveur des acheteurs quand les conditions de crédit sont moins favorables.

Les taux hypothécaires affectent le nombre de nouveaux prêts

L'analyse confirme aussi que le nombre de nouveaux prêts réagit fortement à une hausse du taux hypothécaire nominal. Une hausse de 1 point de pourcentage du taux nominal d'intérêt réduit de 15 % le nombre de nouveaux prêts.

Si la sensibilité du nombre de prêt au taux d'intérêt nominal ne laisse aucun doute, l'amplitude de l'impact semble très élevée et ne pas refléter la réalité du marché. D'abord, l'hypothèse que toutes choses étant égales par ailleurs, essentielle à la conduite des modèles statistiques utilisant des données historiques rendent mal l'effet net d'une conjoncture particulière. Par exemple, la période de janvier 1999 à juin 2000, marquée par une hausse des taux d'intérêt a également été ponctuée d'une hausse du revenu disponible des ménages provenant d'une amélioration des

Prêts hypothécaires approuvés et taux hypothécaire à 5 ans



Sources: SCHL, Banque du Canada

SCHL-CAM 2000

conditions sur le marché du travail et d'un relâchement du fardeau fiscal.

On peut aussi l'expliquer par le fait qu'une hausse de 1 point de pourcentage des taux hypothécaires entraîne une hausse des mensualités qui est en pourcentage assez élevée. Par exemple, une hausse des taux hypothécaires de 7 % à 8 % d'une hypothèque de 100 000 \$ amortie sur 25 ans provoque une hausse des mensualités de 9,2 % ou 65 \$.

L'autre variable prépondérante pour le nombre de prêts hypothécaires est le taux de croissance de la population âgée de 25 à 34 ans, dont l'impact a été estimé

Suite en page 7

APERÇU À LONG TERME DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Suite de la page 6

à 4,8 %, lorsque la population de ce groupe d'âge augmente de 1 %.

Cette variable aura de plus en plus d'impact sur la demande de prêts hypothécaires, car c'est bien connu la population canadienne vieillit et sa croissance ralentit. Ceci entraînera une baisse des besoins en nouveaux logements et un effet modérateur sur le nombre de mises en chantier. L'impact du vieillissement sur la demande de logements est cependant plus complexe et dépendra de l'évolution aujourd'hui incertaine du profil de consommation des ménages avec l'âge.

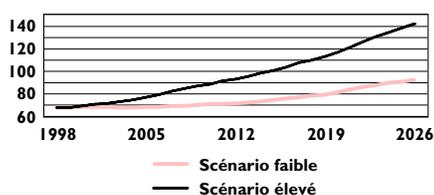
Prévisions à long terme de la valeur et des nouveaux prêts hypothécaires

Les prévisions à long terme pour le le nombre et la valeur des nouveaux prêts s'appuient sur les différents scénarios démographiques de Statistique Canada et sur deux hypothèses de croissance annuelle du revenu réel, soit 1,0 % et 1,65 %. Les trois hypothèses de croissance démographiques et les deux hypothèses de croissance du revenu donnent lieu à 6 scénarios.

La valeur réelle des prêts approuvés doublera

Les prévisions associées à la croissance plus forte du revenu indiquent que la valeur réelle moyenne des nouveaux prêts hypothécaires doublera au cours des 25 prochaines années. Ces prévisions sont peu sensibles aux hypothèses démographiques puisque les valeurs prédites pour 2026 varient entre

Moyenne des prêts hypothécaires approuvés
Milliers de dollars de 1986



Source: SCHL

SCHL-CAM 2000

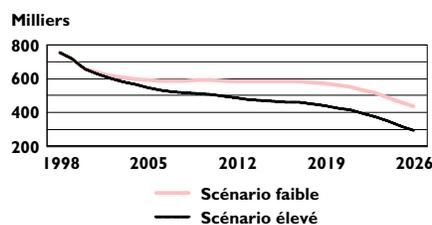
136 000 \$ et 141 800 \$ par rapport à 68 343 \$ en 1999.

Les prévisions associées à la croissance plus faible du revenu, laissent entrevoir une progression beaucoup moins prononcée de la valeur moyenne des nouveaux prêts. Celle-ci oscillerait entre 92 400 \$ et 96 400 en 2026. Pour l'ensemble de la période de prévision le taux hypothécaire a été fixé à 7,5 %.

La démographie: un facteur important pour le nombre de prêts approuvés

Le nombre de nouveaux prêts est sensible à la croissance de la population de 25 à 34 ans, mais ne réagit pas au revenu réel. Les six scénarios de référence donnent donc seulement trois sentiers de prévision du nombre de nouveaux prêts. Les scénarios laissent entrevoir une réduction initialement rapide du nombre de prêts. La reprise de la croissance démographique des jeunes ménages à partir de 2004 permettra d'infléchir cette baisse tendancielle. À l'horizon 2010, le modèle indique que le nombre de nouveaux prêts se situera entre 500 000 et 600 000, soit un niveau

Nombre de nouveaux prêts approuvés



Source: SCHL

SCHL-CAM 2000

comparable à celui observé au début des années 1980.

La baisse s'accélérera de nouveau à compter de 2020 à la faveur de la diminution de la population jeune à partir de cette date. Il n'y aurait donc plus que 300 000 nouveaux prêts environ en 2026 selon le scénario de croissance démographique le plus conservateur. Comme Fortin et Leclerc le mentionne avec justesse, ce nombre est toutefois

très sensible à court terme aux fluctuations des taux d'intérêt. ■

* Fortin et Leclerc, Perspectives à long terme de la demande de prêts hypothécaires au Canada, SCHL, 2000.

Ce rapport sera disponible au Centre canadien de documentation sur l'habitation d'ici la fin de l'année.

ACCALMIE SUR LE MARCHÉ DES TH LNH

DESCRIPTION DES BLOCS DE TH LNH

Suite de la page 5

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.

Suite de la page 1

crédit hypothécaire au deuxième trimestre de 2000 (10,4% au 2e trimestre 1998). Cette perte de terrain rapide s'explique en fait par les importantes acquisitions de fiducies qu'ont réalisées les banques canadiennes ces dernières années.

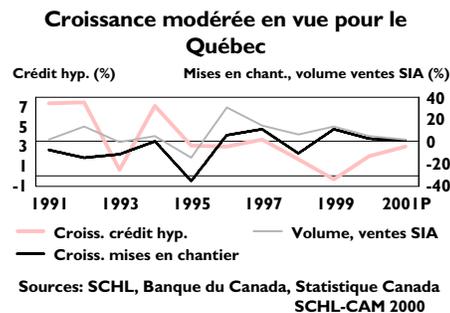
De leur côté, les compagnies d'assurance-vie vivent la même situation mais leur part de marché diminue plus lentement. Elles avaient 6,1% du marché du crédit hypothécaire lors du deuxième trimestre de 1997, alors que leur part n'était plus que de 4,3% durant la même période cette année. La même tendance se dessine dans les caisses populaires et les coopératives de crédit, mais de manière moins importante encore, leur part passant de 14,2% (2e trim. de 1997) à 13,1% (2e trim. de 2000). Les sociétés de prêts et les caisses de retraite ont sensiblement gardé la même part du marché lors des trois dernières années. ■

MARCHÉS HYPOTHÉCAIRES PROVINCIAUX

Suite de la page 3

Au Québec, la hausse des mises en chantier et des ventes stimulerait le marché hypothécaire

Depuis le milieu des années 1990, le marché hypothécaire québécois a progressé à un rythme inférieur à la moyenne nationale, reflétant la tendance du marché résidentiel.



Le marché hypothécaire du Québec se raffermira durant la période 2000-2001, et l'encours des prêts hypothécaires augmentera de 2,0% cette année et de 3,0 % l'an prochain. ■

BAISSE ATTENDUE DES TAUX HYPOTHÉCAIRES L'AN PROCHAIN

Par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

Les taux hypothécaires ont grimpé depuis le début de 1999. Cependant, les signes avant-coureurs d'un ralentissement économique au Canada et aux États-Unis laissent entrevoir des taux plus faibles l'an prochain.

Les taux hypothécaires demeureront susceptibles de connaître des pressions haussières, avec la forte croissance économique au Canada et à l'étranger et les taux d'intérêt en hausse en Europe et aux États-Unis. Les taux hypothécaires diminueront lorsqu'apparaîtront des signes évidents de ralentissement de la croissance économique, d'affaiblissement du marché du travail, de réduction des dépenses de consommation et de fléchissement des hausses de prix aux États-Unis et au Canada.

Malgré la vigueur soutenue du prix du pétrole, les augmentations modérées des

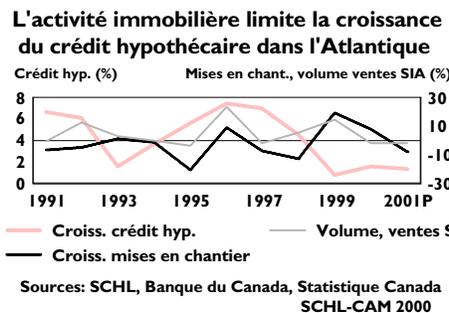
prix à la consommation et des prix des produits industriels nous permettront de conserver des taux d'intérêt et des taux hypothécaires faibles durant les années 2000-2001. Les titres obligataires de moyen à long terme pourraient plafonner aux États-Unis et au Canada au cours des prochains mois si les rendements obligataires à long terme continuent de se maintenir sous les taux d'intérêt à court terme, résultat de l'atténuation de l'anticipation de l'inflation et de l'accroissement de l'excédent budgétaire.

En ce qui a trait aux taux hypothécaires, les perspectives demeurent positives. Les taux des prêts à un an, trois ans et cinq ans devraient varier respectivement de 7,50 à 8,25%, de 7,75 à 8,50% et de 8,00 à 8,75%. Des rabais de 0,25 à 1,25 point continueront de constituer un important instrument de concurrence au cours de la période visée par ces prévisions.

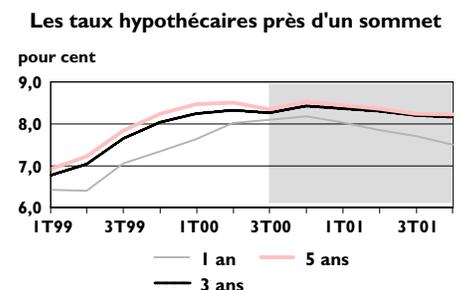
Les prévisions comportent des risques. Les taux hypothécaires pourraient atteindre des niveaux plus élevés que ceux prévus dans notre scénario de base, si les taux américains montaient ou si le dollar canadien subissait de fortes pressions à la baisse. Par contre, un affaiblissement du marché du travail et des dépenses de consommation aux États-Unis et au Canada pourrait provoquer une baisse des taux hypothécaires plus tôt que prévu. ■

La croissance est en perte de vitesse dans la région de l'Atlantique

Dans la région de l'Atlantique, la croissance du marché hypothécaire a ralenti en 1999 comparativement aux chiffres enregistrés durant le reste des années 90.



L'affaiblissement des marchés résidentiels en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick, durant la période 2000-2001, limitera la croissance du crédit hypothécaire qui sera inférieure à 2% cette année ainsi que l'an prochain. ■



TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

(Moyenne de la période sauf avis contraire)

		1998	1999	2T99	3T99	4T99	1T00	2T00
TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (À la fin de période)								
TOTAL	millions \$	19 101	27 691	22 816	24 598	27 691	27 709	27 610
	nbre titres	1 152	1 072	1 115	1 098	1 072	1 052	1 043
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI *)	millions \$	1 962	2 208	2 310	2 278	2 208	2 171	2 097
	nbre titres	434	323	372	353	323	301	285
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions \$	1 398	1 169	1 252	1 199	1 169	1 142	1 071
	nbre titres	213	201	215	207	201	199	193
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions \$	10 029	17 721	12 882	14 531	17 721	17 701	17 621
	nbre titres	143	188	162	175	188	193	204
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions \$	1 414	1 579	1 530	1 552	1 579	1 565	1 563
	nbre titres	97	109	103	106	109	111	115
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions \$	3 425	3 693	3 699	3 777	3 693	3 782	3 902
	nbre titres	190	150	173	161	150	146	141
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions \$	872	1 321	1 142	1 260	1 321	1 348	1 356
	nbre titres	75	101	90	96	101	102	105

ÉMISSIONS (Total de la période)

		1998	1999	2T99	3T99	4T99	1T00	2T00
TOTAL	millions \$	9 076	12 854	3 071	2 760	4 144	755	967
	nbre titres	212	165	46	40	39	26	26
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI)	millions \$	386	1 172	438	105	63	39	28
	nbre titres	32	24	5	7	5	4	2
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions \$	313	142	39	40	28	16	0
	nbre titres	27	19	6	4	5	4	0
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions \$	6 664	9 473	1 728	2 149	3 687	381	566
	nbre titres	83	45	8	13	13	5	11
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions \$	158	385	184	84	86	15	83
	nbre titres	18	22	8	4	7	4	6
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions \$	1 015	1 188	544	256	207	262	270
	nbre titres	23	24	9	5	4	6	4
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions \$	539	493	138	127	74	42	21
	nbre titres	29	31	10	7	5	3	3

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

Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)	5,43	5,86	5,61	5,97	6,47	6,62	6,49
Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI)	5,49	5,92	5,66	6,03	6,52	6,67	6,54
Titres, prêts non remboursables par anticipation	5,34	5,76	5,50	5,91	6,42	6,56	6,42
Titres - logements collectifs	5,39	5,81	5,55	5,94	6,47	6,60	6,48
Taux hypothécaires	6,93	7,56	7,32	7,75	8,25	8,48	8,52
Obligations du Gouvernement du Canada	5,13	5,47	5,22	5,57	6,10	6,27	6,13

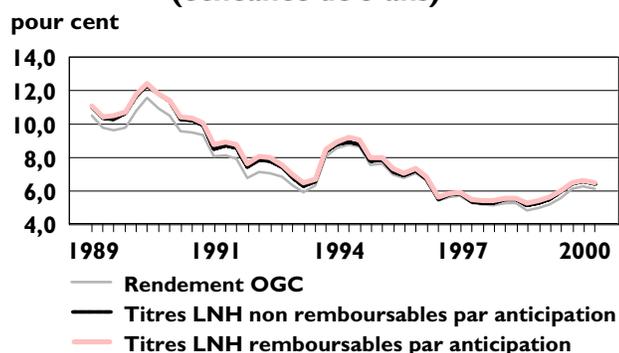
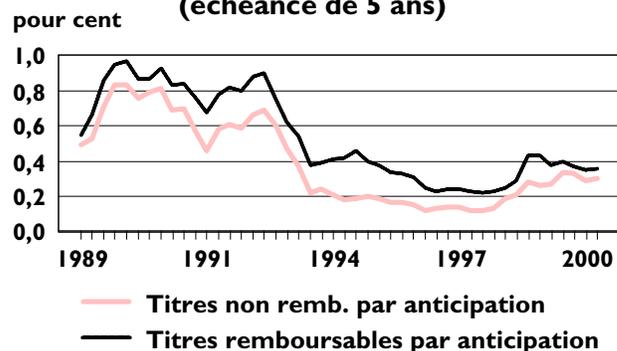
ÉCART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, EN %

Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)	0,30	0,40	0,38	0,40	0,37	0,35	0,36
Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI)	0,35	0,45	0,44	0,46	0,43	0,40	0,42
Titres, prêts non remboursables par anticipation	0,21	0,30	0,27	0,34	0,33	0,29	0,30
Titres - logements collectifs	0,26	0,35	0,33	0,37	0,37	0,34	0,35
Taux hypothécaires	1,80	2,09	2,09	2,18	2,15	2,22	2,39

* 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 2000Écart 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

ÉMISSIONS DE AVRIL À JUIN 2000

NO. DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR (\$)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	R. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission: avril 2000						
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)						
96-413-521	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	10 888 528,89	6,300	2005-04-01	8,33	23,21
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)						
96-501-333	Equitable Trust Company (The)	8 892 467,61	6,150	2005-04-01	7,41	19,99
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)						
96-601-430	Peoples Trust Company	23 319 094,04	6,250	2010-04-01	7,25	24,14
96-601-448	Peoples Trust Company	2 368 740,00	6,450	2020-04-01	7,75	25,00
96-601-455	Equitable Trust Company (The)	2 856 358,58	5,750	2001-05-01	6,87	19,33
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)						
97-001-952	Bank of Montreal	317 595 397,39	6,250	2005-04-01	7,42	22,48
97-002-18	National Bank of Canada	97 551 474,56	5,750	2005-01-01	7,29	21,84
97-002-26	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	7 800 925,67	5,950	2005-04-01	7,15	22,58
97-002-34	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	4 951 877,26	5,250	2004-01-01	6,40	19,98
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-211	Toronto-Dominion Bank	102 240 092,67	6,125	2005-04-01	6,72	28,49
Mois d'émission: mai 2000						
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)						
96-501-341	Equitable Trust Company (The)	9 532 811,24	6,600	2010-05-01	7,38	20,50
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)						
96-601-463	Peoples Trust Company	15 000 739,88	6,400	2010-05-01	7,21	24,01
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)						
97-002-042	M.R.S. Trust Company	6 343 525,94	6,250	2005-05-01	7,70	22,99
97-002-059	Bank of Montreal	50 960 423,85	6,750	2005-05-01	7,71	22,44
97-002-067	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	9 820 434,53	5,100	2004-11-01	6,23	21,64
97-002-075	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	5 648 765,84	6,500	2005-05-01	7,42	22,09
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-229	Bank of Nova Scotia	2 226 480,00	5,850	2005-05-01	6,52	35,00
99-008-237	Toronto-Dominion Bank	74 077 537,82	5,750	2005-05-01	6,41	27,97
Mois d'émission: juin 2000						
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)						
96-413-562	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	17 034 706,07	6,100	2005-06-01	8,19	22,61
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)						
96-501-358	Equitable Trust Company (The)	2 340 797,85	6,800	2020-06-01	7,85	35,00
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)						
96-601-471	Peoples Trust Company	20 102 066,16	5,550	2005-06-01	6,96	21,76
96-601-489	Peoples Trust Company	19 493 651,72	6,400	2010-06-01	7,86	26,69
Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération)						
97-002-083	M.R.S. Trust Company	9 995 962,60	6,700	2005-06-01	7,69	23,07
97-002-091	Bank of Montreal	42 685 512,98	6,500	2005-06-01	7,71	11,16
97-002-109	MFQ-Vie Corporation d'Assurance	12 219 463,32	6,250	2005-06-01	7,35	22,15
Blocs de créances de logements sociaux						
99-008-245	Toronto-Dominion Bank	90 992 288,17	6,250	2005-06-01	7,01	31,33

*PPI: Paiement de la pénalité d'intérêt

Source: SCHL

SCHL-CAM 2000