



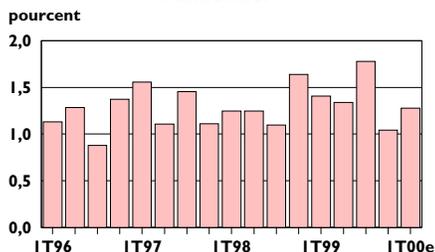
# TENDANCES SCHL DU

# MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Deuxième trimestre 2000

## Croissance du crédit hypothécaire résidentiel\*



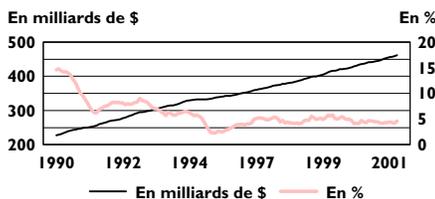
\* Croissance nominale, valeur estimative pour 1T 2000  
Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

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

|                              | 1T99 | 2T99 | 3T99 | 4T99 | 1T00e |
|------------------------------|------|------|------|------|-------|
| Banques                      | 65,2 | 65,5 | 65,7 | 65,5 | 67,9  |
| Fiducies                     | 5,9  | 5,8  | 5,7  | 5,5  | 3,1   |
| Caisses pop. et coop. crédit | 13,5 | 13,4 | 13,4 | 13,6 | 13,8  |
| Cies d'assur.                | 4,9  | 4,8  | 4,6  | 4,6  | 4,5   |
| Caisses de retraite          | 1,9  | 1,9  | 1,9  | 1,9  | 1,9   |
| Soc. prêts et fin.           | 8,5  | 8,6  | 8,7  | 8,9  | 8,8   |

e: valeur estimative  
Sources: Banque du Canada, SCHL CHL-CAM 2000

## Crédit hypothécaire à l'habitation volume et variation annuelle



Source : Banque du Canada. Prévisions SCHL (2000-01)

## CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

### PERSPECTIVES DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE 2000-2001

par Philippe Le Goff, économiste principal

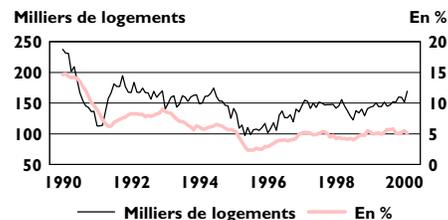
*L'expansion du crédit hypothécaire à l'habitation pourra s'appuyer au cours des 18 prochains mois sur une conjoncture économique favorable à la croissance de l'investissement sur le marché immobilier résidentiel. Selon nos prévisions, l'encours du crédit hypothécaire atteindra plus de 441 milliards (+4,9 %) à la fin de cette année et 461 milliards \$ (+4,5 %) en décembre 2001.*

La hausse soutenue des mises en chantier et la croissance des prix et des transactions, en dépit du relèvement des taux hypothécaires, viendront largement compenser la tendance de fond relative aux remboursements anticipés et au ralentissement de la croissance du nombre de nouveaux ménages. Selon nos prévisions, l'encours du crédit hypothécaire atteindra plus de 441 milliards (+4,9 %) à la fin de cette année et 461 milliards \$ (+4,5 %) en décembre 2001.

### Solide croissance des mises en chantier et des prix de revente en 2000 et 2001

Les mises en chantier, la principale source de croissance du parc immobilier, sont les meilleurs indicateurs de la croissance de l'encours du crédit hypothécaire puisque ces nouveaux logements sont largement financés par l'emprunt. L'analyse quantitative de la relation entre les deux variables est d'ailleurs probante. Or, les perspectives sont excellentes pour les mises en chantier qui devraient enregistrer une croissance de 6,0 % cette année pour totaliser 158 900 logements. Les mises en chantier progresseront de nouveau en 2001 pour atteindre 164 400 logements (3,5 %).

### Mises en chantier et croissance du crédit hypothécaire vont de pair



Sources: SCHL, Banque du Canada SCHL-CAM 2000

L'encours du crédit hypothécaire, alimenté par les transactions sur le marché de la revente, connaîtra une croissance de 4 % cette année et l'an prochain. La progression des prix de revente est particulièrement vigoureuse depuis la seconde moitié de 1998, surtout dans les grands centres urbains. En fait, 1998 a marqué un tournant pour

Suite en page 8

## DANS CE NUMÉRO:

Crédit hypothécaire ----- 1

Une décennie de prêt hypothécaire ----- 2

TH LNH ----- 5

Portrait des détenteurs de prêts hypothécaires ----- 6



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

# UNE DÉCENNIE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

## UNE DÉCENNIE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE RÉSIDENTIEL: LES ANNÉES 1990 EN BREF

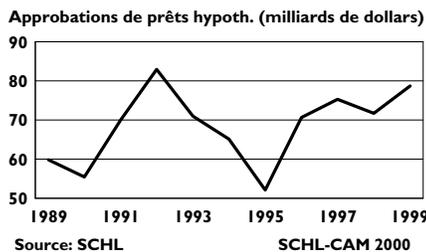
Par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

*L'augmentation du volume de prêt hypothécaire, la hausse du montant des prêts, la concentration croissante de l'activité de prêt, le regroupement des services liés aux prêts hypothécaires, l'utilisation plus intensive des nouvelles technologies, les emprunteurs mieux renseignés et les pratiques de prêt hypothécaire concurrentielles ont caractérisé les marchés du prêt hypothécaire résidentiel du Canada pendant les années 1990.*

### Augmentation de l'activité de prêt hypothécaire

L'activité de prêt hypothécaire a augmenté pendant les années 1990. Si l'on se sert des approbations<sup>1</sup> de prêts hypothécaires comme mesure approximative de l'octroi de prêts hypothécaires, les sommes prêtées en 1999 ont atteint 78,7 milliards de dollars, une hausse de 2,8% par an depuis 1989. L'éternel rêve de posséder son logement a favorisé cette croissance du prêt hypothécaire. Parmi les principales forces qui ont contribué à l'augmentation du prêt hypothécaire pendant la dernière décennie, on compte les bas taux d'intérêt hypothécaires, les facteurs démographiques, l'introduction de la mise de fonds de 5% et du Régime d'accession à la propriété et la hausse des prix des maisons.

#### Le prêt hypothécaire résidentiel a augmenté à pas de géant

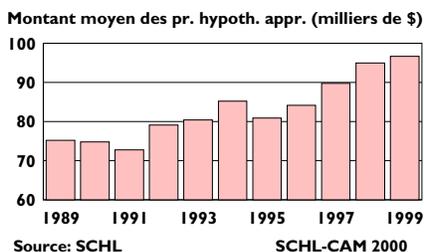


### Croissance du montant des prêts

Le montant du prêt hypothécaire moyen approuvé est passé de 75 229\$ en 1989 à 96 670\$ en 1999, ce qui représente un taux de croissance de 2,5% par an. Le prêt moyen pour les maisons neuves a progressé au rythme annuel de 3,5% entre 1989 et 1999 et a ainsi atteint 128 715\$. Le prêt moyen pour les maisons existantes est passé de

72 535\$ à 91 873\$ pendant la même période, soit un taux de croissance de 2,4%. Les prêts pour les logements neufs ont représenté 17,3% de la totalité des prêts hypothécaires approuvés en 1999, proportion qui demeure inchangée par rapport au niveau de 1989. La part des prêts approuvés pour l'achat de maisons neuves en pourcentage du nombre total de prêts hypothécaires approuvés a culminé à 20,5% en 1990 et est tombée à 13,2% en 1992, ce qui représente le niveau le plus bas de la décennie.

#### Tendance à la hausse du montant du prêt moyen

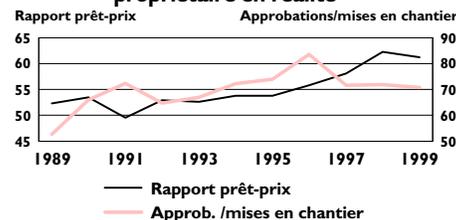


### Dépendance plus forte du prêt hypothécaire pour l'achat d'une maison

Bien que le nombre de logements neufs ait varié entre le bas niveau de 110 933 en 1995 et un sommet de 215 382 en 1989, la proportion de ceux dépendant d'un prêt hypothécaire a affiché une tendance à la hausse. Le rapport du nombre de prêts hypothécaires approuvés et du nombre de mises en chantier est passé de 52,7% en 1989 à 70,7% en 1999. La forte dépendance des prêts hypothécaires a aidé à faire passer le rapport prêt-valeur des prêts approuvés par rapport au prix des logements vendus par le S.I.A.<sup>2</sup> de 52,3% en 1989 à 61,2% l'an passé. L'augmentation du montant du prêt moyen et du pourcentage d'acheteurs de

logements neufs assumant un emprunt hypothécaire a contribué à la hausse de l'effet de levier financier sur le marché résidentiel.

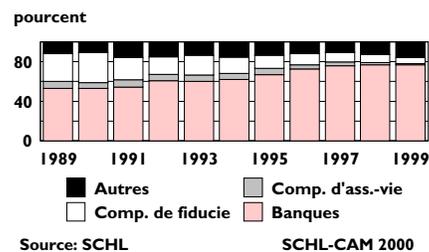
#### Les prêts hypothécaires sont essentiels pour transformer le rêve d'être propriétaire en réalité



### Consolidation du prêt hypothécaire

Le secteur financier s'est significativement consolidé pendant les années 1990. La part des prêts hypothécaires consentis par les banques à charte est passée de 52,6% en 1989 à 82,8% en 1999, ce qui reflète l'importance croissante des banques dans le secteur canadien des finances.

#### Part du marché de l'octroi de prêts hypothécaires



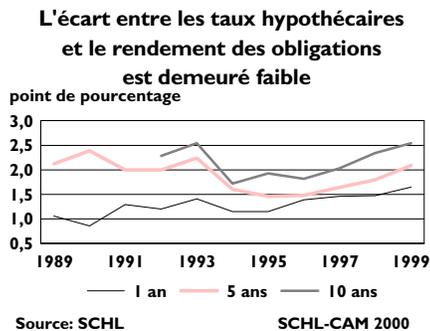
Malgré la concentration de l'octroi de prêts hypothécaires, le marché est demeuré concurrentiel, beaucoup de prêteurs offrant des gammes semblables

Suite en page 3

# UNE DÉCENNIE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Suite de la page 2

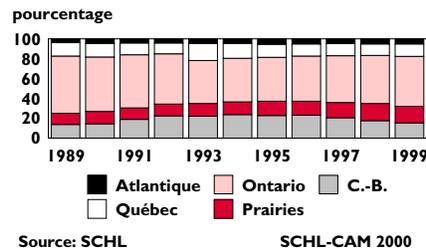
de produits hypothécaires. La concurrence a aidé à maintenir les frais d'emprunt à un bas niveau, comme le montre l'écart entre, d'une part, les taux hypothécaires affichés et, d'autre part, le coût du financement des prêts hypothécaires qu'indique approximativement le rendement des titres comparables du gouvernement du Canada.



## Le prêt hypothécaire par région

Les marchés hypothécaires provinciaux ont reflété le marché de l'habitation dans chaque province. Les robustes marchés du logement de l'Ontario ont aidé la province à demeurer en tête globalement au niveau de l'octroi de prêts hypothécaires pendant la dernière décennie, bien que la part du marché des approbations de prêts hypothécaires de la province soit tombée de 57,7% en 1989 à 50,2% en 1999. Le ralentissement sur les marchés du logement de la Colombie-Britannique ces dernières années a relégué la province au troisième rang en ce qui a trait aux approbations de prêts hypothécaires (15,1% des prêts approuvés en 1999, ce qui représente une baisse marquée par rapport au niveau de 23,6% enregistré en 1994). Les marchés de l'Alberta, qui affichent des niveaux élevés d'activité depuis 1997, ont fait passer la région des Prairies au deuxième rang en ce qui concerne le volume de prêts résidentiels. La région des Prairies a approuvé 16,5% des prêts hypothécaires en 1999, l'Alberta à elle seule ayant approuvé les trois quarts de ces prêts. La part du marché des approbations de prêts hypothécaires a légèrement diminué au Québec, tombant de 13,6% en 1989 à

## Parts du marché du prêt hypothécaire par région



12,5% l'an passé, avec un sommet à 17,2% en 1993. Le marché hypothécaire est demeuré stable pendant cette période dans les Maritimes, la part des approbations de prêts hypothécaires de ces provinces ayant légèrement diminué, tombant de 5,1% en 1989 à 3,7% une décennie plus tôt.

## Prendre appui sur le passé et se tourner vers l'avenir

Le retour des prêts hypothécaires à long terme au début des années 1990 a élargi l'éventail des produits hypothécaires offerts aux emprunteurs. L'introduction de divers produits hypothécaires ayant des caractéristiques différentes a facilité l'acquisition de maisons pour les acheteurs.

Dans la majorité des cas, l'octroi, le financement et l'administration des prêts hypothécaires sont demeurés regroupés (c'est-à-dire qu'une même entité s'est occupée des trois fonctions), bien que des mesures aient été prises pour diversifier les sources de fonds et réduire les coûts du financement. Une utilisation plus répandue des titres hypothécaires LNH et l'introduction de fonds communs de créances ont contribué au développement du marché hypothécaire secondaire au Canada et ont aidé à réduire les frais du financement hypothécaire. L'utilisation de nouveaux outils d'assurance hypothécaire, comme le système emili<sup>3</sup> de la SCHL, a aidé à accroître l'efficacité du financement de l'habitation au Canada et a ouvert la voie à d'autres changements du prêt hypothécaire.

Le prêt hypothécaire a bénéficié de nouvelles technologies de télécommunication grâce à l'expansion des capacités de recherche de modalités d'hypothèque avantageuses et au traitement plus rapide des approbations.

Alors qu'il y a une décennie, une demande d'emprunt hypothécaire nécessitait une visite chez un prêteur local, Internet est devenu un outil de plus en plus populaire pour trouver les meilleures modalités de prêts hypothécaires. Selon une enquête menée en 1999<sup>4</sup>, un débiteur hypothécaire sur cinq bénéficiant d'un accès à Internet a utilisé ce médium pour se renseigner sur les modalités d'hypothèque et 5% de ces emprunteurs ont obtenu un emprunt hypothécaire préapprouvé en direct. Les prêteurs hypothécaires se sont adaptés aux changements des habitudes d'emprunt et aux débiteurs hypothécaires de mieux en mieux renseignés. Selon la même enquête, un emprunteur sur dix est passé d'un prêteur à un autre à la recherche d'un emprunt hypothécaire qui lui convenait mieux l'an passé, alors qu'un tel comportement était à peu près inexistant au début des années 1990.

Quelques-uns des facteurs qui ont influé sur le prêt hypothécaire pendant la dernière décennie et qui ont ouvert la voie aux tendances du nouveau siècle sont l'introduction de succursales bancaires dans les établissements commerciaux et de nouveaux partenariats entre les prêteurs hypothécaires et les courtiers en prêts hypothécaires, les agences immobilières, les constructeurs et les entrepôts de rénovation. ■

**<sup>1</sup>Les approbations de prêts hypothécaires dans le présent rapport indiquent les prêts hypothécaires approuvés par les banques à charte, les compagnies de fiducie, les compagnies d'assurance-vie et les sociétés de financement et de crédit, mais non pas ceux qui ont été consentis par des coopératives de crédit et caisses populaires.**

**<sup>2</sup>Service inter-agences (S.I.A.) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.**

**<sup>3</sup>emili est l'outil automatisé d'approbation d'assurance hypothécaire de la SCHL.**

**<sup>4</sup>Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, décembre 1999.**

# INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

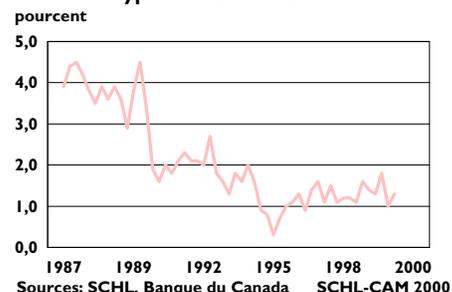
## ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (MILLIONS \$)\*

|                              | 1997    | 1998    | 1999    | 1T99    | 2T99    | 3T99    | 4T99    | 1T00e   |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>TOTAL</b>                 | 368 651 | 387 770 | 409 655 | 401 015 | 406 383 | 413 609 | 417 917 | 423 251 |
| var. en %                    | 5,3     | 5,2     | 5,6     | 1,4     | 1,3     | 1,8     | 1,0     | 1,3     |
| Banques                      | 222 057 | 248 026 | 268 646 | 261 511 | 266 208 | 271 895 | 273 804 | 287 554 |
| Fiducies                     | 33 679  | 24 442  | 23 481  | 23 731  | 23 693  | 23 591  | 23 090  | 12 924  |
| Caisses pop. et coop. crédit | 51 687  | 53 146  | 54 942  | 53 975  | 54 455  | 55 233  | 56 748  | 58 415  |
| Cies d'assur.-vie            | 22 071  | 20 797  | 19 279  | 19 761  | 19 370  | 19 090  | 19 079  | 18 951  |
| Caisses de retraite          | 7 997   | 8 015   | 7 880   | 7 803   | 7 798   | 7 979   | 8 111   | 8 059   |
| Soc. fin. et prêts           | 31 161  | 33 343  | 35 427  | 34 234  | 34 859  | 35 820  | 37 085  | 37 348  |

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

SCHL-CAM 2000

## Croissance trimestrielle du crédit hypothécaire résidentiel



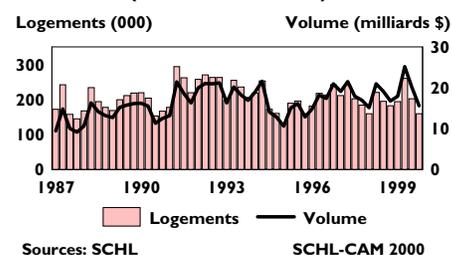
## PRÊTS HYPOTHÉCAIRES APPROUVÉS\* (LNH ET ORDINAIRES)

|   |             | 1998    | 1999    | 1T99    | 2T99    | 3T99    | 4T99    |
|---|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>TOTAL</b>                                      | Millions \$ | 71 714  | 78 745  | 17 888  | 25 121  | 20 179  | 15 556  |
|   | Logements   | 755 263 | 814 583 | 193 488 | 260 283 | 201 450 | 159 362 |
| <b>Répartition selon la catégorie de prêteurs</b> |             |         |         |         |         |         |         |
| <b>Banques</b>                                    | Millions \$ | 55 126  | 60 574  | 13 505  | 19 487  | 15 553  | 12 028  |
|   | Logements   | 549 716 | 599 482 | 138 794 | 195 145 | 147 891 | 117 652 |
| <b>Fiducies</b>                                   | Millions \$ | 5 881   | 4 725   | 1 159   | 1 525   | 1 216   | 824     |
|   | Logements   | 66 785  | 52 470  | 13 556  | 16 718  | 13 080  | 9 116   |
| <b>Cies d'assur.-vie</b>                          | Millions \$ | 1 510   | 1 049   | 368     | 331     | 198     | 152     |
|   | Logements   | 27 605  | 19 579  | 6 448   | 5 175   | 4 877   | 3 079   |
| <b>Autres</b>                                     | Millions \$ | 9 197   | 12 398  | 2 856   | 3 778   | 3 212   | 2 551   |
|   | Logements   | 111 157 | 143 052 | 34 690  | 43 245  | 35 602  | 29 515  |

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

SCHL-CAM 2000

## Prêts hypothécaires (LNH et ordinaires)



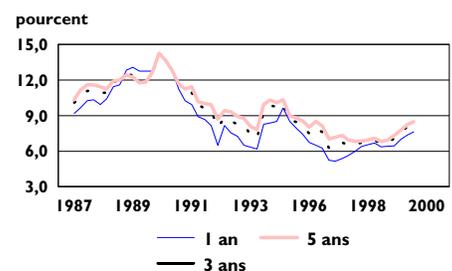
## TAUX HYPOTHÉCAIRES (%)\*

|       | 1997 | 1998 | 1999 | 4T98 | 1T99 | 2T99 | 3T99 | 4T99 | 1T00 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1 an  | 5,54 | 6,50 | 6,80 | 6,37 | 6,42 | 6,45 | 6,97 | 7,35 | 7,63 |
| 3 ans | 6,56 | 6,77 | 7,37 | 6,63 | 6,77 | 7,07 | 7,60 | 8,05 | 8,25 |
| 5 ans | 7,07 | 6,93 | 7,56 | 6,83 | 6,92 | 7,32 | 7,75 | 8,25 | 8,48 |

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

SCHL-CAM 2000

## Taux hypothécaires



### 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](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*.

## TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

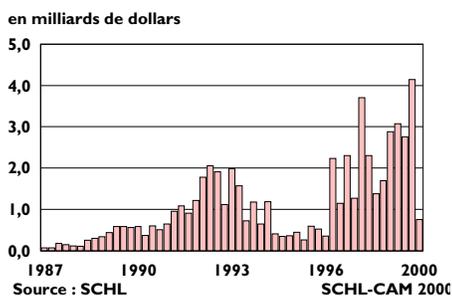
### ACCALMIE SUR LE MARCHÉ DES TH LNH

par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

*Les inquiétudes reliées au bogue de l'an 2000 et l'utilisation limitée des TH LNH dans le cadre du Système de transfert des paiements de grande valeur ont contribué à réduire les émissions de titres hypothécaires LNH à 755 millions\$ lors du premier trimestre de cette année.*

Une légère hausse des taux hypothécaires ainsi que les inquiétudes soulevées par la montée de l'inflation et la volatilité des marchés financiers qui s'ensuit ont eu pour effet de freiner la demande de prêts hypothécaires et, par conséquent, l'émission de TH LNH. Les émissions ont totalisé 755 millions de dollars. Durant cette période, 26 nouveaux blocs de créances hypothécaires ont été émis. Ce volume est bien en deçà du niveau record de 4,1 milliards de dollars inscrit au dernier trimestre de 1999.

Émissions de TH LNH au cours du trimestre



#### Les blocs de créances de logement social en croissance

L'ensemble des blocs de créances hypothécaires a perdu du terrain au cours du premier trimestre de 2000, à l'exception des blocs de créances de logement social, qui ont progressé de près de 27% par rapport au dernier trimestre de 1999 pour atteindre 262 millions de dollars.

Au premier trimestre de 2000, les émissions de blocs de créances hypothécaires pour maisons individuelles avec indemnités n'ont représenté que 10%, environ, du volume émis au trimestre précédent. Toutefois, ces blocs (catégorie 970) ont continué d'avoir la cote, représentant à eux seuls plus de la moitié de toutes les émissions inscrites entre janvier et mars, et en se

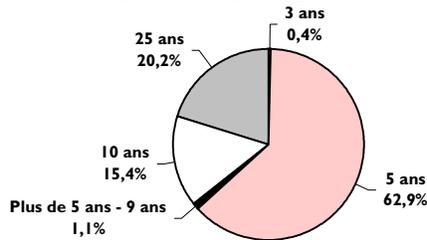
démarquant du peloton grâce à l'émission de cinq nouveaux blocs totalisant 381,2 millions de dollars.

#### Prépondérance des émissions de longue durée

Quoique les titres d'une durée de 5 ans représentent la plus grande part des émissions de TH LNH, 36,7% des nouveaux titres émis au cours du trimestre avaient une durée supérieure à 5 ans.

#### Les banques à charte sont les

Émissions de TH LNH, selon la durée Premier trimestre de 2000



Source : SCHL

SCHL-CAM 2000

#### émetteurs les plus actifs

Les banques à charte ont émis 84,3% des nouveaux TH LNH, dépassant ainsi la part d'environ 75% qu'elles occupent sur le marché primaire des prêts hypothécaires à l'habitation. La part des nouvelles émissions de TH LNH attribuables aux fiducies s'est élevée à environ 10%, en hausse par rapport à 5% en 1999. Les sociétés de prêt et de financement ont émis moins de 4% des nouveaux TH LNH.

#### Titres hypothécaires LNH en circulation

En raison de la diminution du nombre d'émissions de TH LNH, le volume en circulation est demeuré près de 27,7 milliards de dollars au premier trimestre de 2000, ce volume représentant 6,5% de l'encours total du crédit hypothécaire à

#### Points saillants -

##### 1er trimestre 2000

##### Nouvelles émissions

- ✓ 26 blocs de créances d'une valeur de 754,9 millions \$
- ✓ 13 blocs de créances pour maisons individuelles totalisant 436,9 millions \$
- ✓ blocs de créances de logement social en hausse de 26,6 % à 261,5 millions\$

##### Écarts TH-obligations

- ✓ en hausse d'environ 3 points de base par rapport à 1999 (durée de 5 ans)

##### Titres en circulation

- ✓ valeur globale de 27,7 milliards\$, contre 18,5 milliards en 1999

l'habitation au Canada.

#### Peu de variation des écarts

L'écart de rendement entre les TH LNH et les obligations du gouvernement du Canada, pour tous les types de blocs de créances hypothécaires, a rétréci d'environ trois points de base au cours du trimestre. Les écarts moyens ont été d'environ 30 points de base pour les blocs de créances non remboursables par anticipation, et de 40 points de base pour les blocs de créances remboursables par anticipation.

#### Des perspectives prometteuses

Plusieurs facteurs favoriseront les émissions futures de TH LNH: l'aplatissement de la courbe de rendement; la mise en valeur de la préférence des consommateurs pour des prêts hypothécaires de longue durée; la diminution du volume des dépôts à terme dans les institutions financières, lesquels représentaient jusqu'à tout récemment une source importante de financement hypothécaire; la croissance du volume des prêts hypothécaires et les pressions qui

Suite en page 7

# PORTRAIT DES DÉTENTEURS DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES AU CANADA

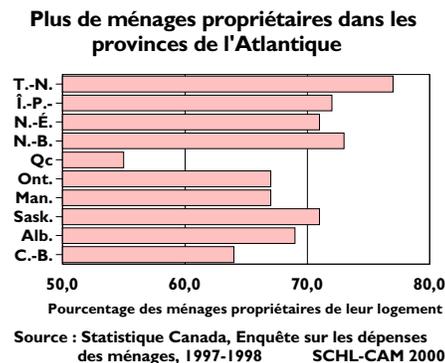
Par Louis Trottier, économiste principal, et Ali Manouchehri, économiste principal-  
Marchés financiers

*Les Canadiens accordent beaucoup d'importance au fait d'être propriétaires de leur logement, et ils y consacrent de larges sommes. Près de deux ménages sur trois sont propriétaires de leur logement, et la moitié d'entre eux détiennent un prêt hypothécaire. En moyenne, les paiements hypothécaires représentent environ un cinquième du revenu disponible des ménages.*

## Les propriétaires sont la norme

La majorité des ménages a réalisé son rêve d'accéder à la propriété. En effet, environ 64% des 11,4 millions de ménages canadiens sont aujourd'hui propriétaires de leur logement.

Terre-Neuve est la province qui affiche le pourcentage de propriétaires le plus élevé, soit 77%. Suivent ensuite de près le Nouveau-Brunswick, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse et la Saskatchewan, qui offrent toutes des logements à des prix relativement bas.



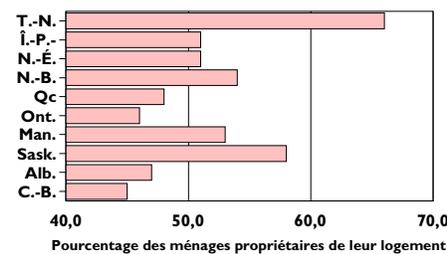
À l'autre extrême, il n'y a que 55 % de propriétaires au Québec, malgré un marché où les prix des logements sont relativement bas. Cette situation est en partie attribuable au fait que le marché locatif, solide depuis longtemps dans cette province, a proposé aux ménages toute une variété de solutions en matière de logement. Au Manitoba, le pourcentage des propriétaires atteint 67 %, ce qui est légèrement inférieur aux taux enregistrés pour les autres provinces offrant des logements à des prix équivalents.

## Propriétaires détenteurs d'un prêt hypothécaire

Les Canadiens désirent vivement devenir propriétaires de leur logement. Ils ont ainsi généré une dette hypothécaire

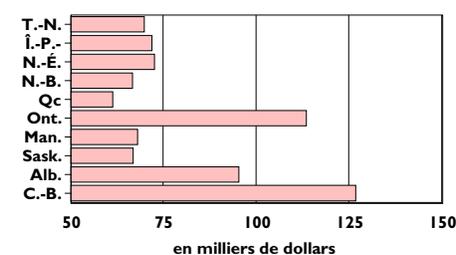
qui se chiffrait à plus de 423,3 milliards de dollars au début de 2000. Sur l'ensemble des propriétaires, 48% détiennent un prêt hypothécaire. C'est à Terre-Neuve que ce pourcentage est le plus élevé (66%), malgré les prix relativement bas des logements dans cette province. En revanche, 55% des résidents de la Colombie-Britannique n'ont pas à assumer un prêt hypothécaire.

Près de la moitié des propriétaires-occupants détiennent un prêt hypothécaire



En 1999, le prêt approuvé moyen a atteint 97 000\$. Les extrêmes du continuum ont été de 126 000\$ en Colombie-Britannique et de 61 000\$ au Québec.

Prêt hypothécaire approuvé moyen



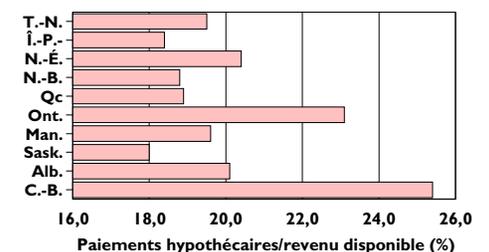
Une enquête<sup>1</sup> récente montre que la dette hypothécaire moyenne s'établit à environ 77 000\$ par propriétaire. Le prêt hypothécaire moyen a été le plus élevé en

Colombie-Britannique, où il a atteint 106 000\$. Il a été le moins élevé dans les provinces de l'Atlantique, où il s'est chiffré à 60 000\$. Le propriétaire moyen effectue des paiements hypothécaires depuis 10 ans.

## Les paiements hypothécaires représentent un cinquième du revenu disponible des propriétaires

En général, un propriétaire rembourse son prêt hypothécaire sur une période assez longue et il y consacre une part appréciable de son revenu. En Saskatchewan, un propriétaire consacre environ 18% de son revenu disponible à ses paiements hypothécaires, alors qu'en Colombie-Britannique il y consacre en moyenne un peu plus de 25%.

Le propriétaire de la C.-B. consacre une plus grande part de son revenu disponible au remboursement de son prêt hypothécaire



## Les frais de propriété autres que les frais hypothécaires sont élevés

Quoique les paiements hypothécaires représentent le coût le plus important parmi les coûts liés à la propriété (21%), les frais connexes, tels que les impôts fonciers et les charges relatives aux services publics, représentent plus de 15% du revenu disponible.

Suite en page 7

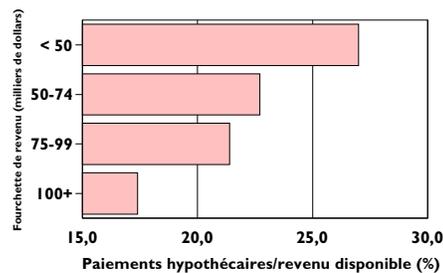
# PORTRAIT DES DÉTENTEURS DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Suite de la page 6

## Le coût d'un prêt hypothécaire et du logement moins accaparants pour les ménages à revenu élevé

À mesure que le revenu du propriétaire augmente, le fardeau de son prêt hypothécaire baisse. Les propriétaires ayant un revenu disponible de moins de 50 000\$ consacrent en moyenne 27 % de leur revenu au remboursement de leur prêt hypothécaire. Pour les propriétaires avec un revenu disponible supérieur à 100 000\$, ce pourcentage passe à 17 %.

Les paiements hypothécaires sont un fardeau moins lourd lorsque le revenu du ménage augmente



Sources : Statistique Canada, SCHL  
SCHL-CAM 2000

## Les propriétaires qui détiennent un prêt hypothécaire consacrent une plus grande part de leur revenu au logement

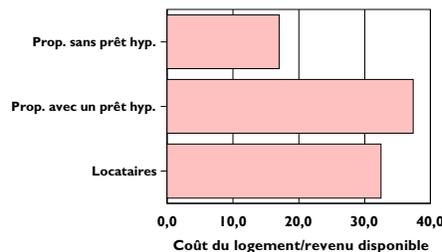
Les propriétaires qui ont entièrement remboursé leur prêt hypothécaire ont le rapport Coût du logement/Revenu disponible le plus bas (17%), tandis que ceux qui détiennent un prêt hypothécaire ont le rapport le plus élevé (37%). Les locataires consacrent environ 32% de leur revenu disponible au logement.

## Le revenu est une variable plus importante que l'âge pour ce qui est de la réduction du fardeau hypothécaire

En général, les propriétaires âgés ont eu plus de temps pour rembourser leur prêt hypothécaire, et leur rapport Paiements hypothécaires/Revenu disponible est plus bas. Toutefois, ce rapport ne varie pas beaucoup en fonction de l'âge dans chaque fourchette

de revenu. Ainsi, les propriétaires dont le revenu est inférieur à 50 000\$, peu importe leur âge, ont consacré entre 21,7 % et 25,9 % de leur revenu disponible à

Les propriétaires avec prêt hypothécaire ont le rapport Coût du logement/revenu disponible le plus élevé



Sources : Statistique Canada, SCHL  
SCHL-CAM 2000

leurs paiements hypothécaires. En revanche, les revenus élevés permettent d'alléger le fardeau hypothécaire. On obtient des résultats très similaires pour le rapport Coût du logement/Revenu disponible, sauf dans le cas où les propriétaires à revenu élevé sont jeunes et ont un prêt hypothécaire. ■

## RAPPORT PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES/REVENU DISPONIBLE DES PROPRIÉTAIRES

Fourchette de revenu (en milliers de dollars)

|       | <\$50 | \$50-74 | \$75-99 | \$100 plus |
|-------|-------|---------|---------|------------|
| Âge   |       |         |         |            |
| 20-24 | 23,1% | 15,3%   | 17,6%   | 3,6%       |
| 25-44 | 25,1% | 21,7%   | 19,6%   | 17,1%      |
| 45-54 | 25,9% | 20,7%   | 18,5%   | 15,0%      |
| 55-65 | 25,5% | 20,9%   | 17,7%   | 12,5%      |
| 65+   | 21,7% | 16,8%   | 11,4%   | 17,2%      |

Sources : Statistique Canada, SCHL

SCHL-CAM 2000

## ACCALMIE SUR LE MARCHÉ DES TH LNH

Suite de la page 5

s'ensuivent sur les ratios du capital réglementaire; la réduction des frais d'émission et l'utilisation des TH LNH

comme sûreté dans le Système de transfert des paiements de grande valeur (STPGV). ■

## 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.**

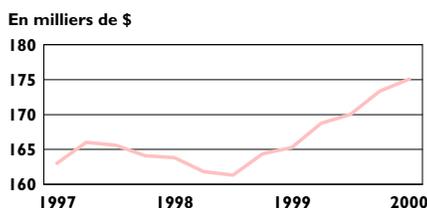
**965 - Blocs mixtes qui comprennent des hypothèques remboursables par anticipation ou non.**

Suite de la page 1

l'immobilier résidentiel au Canada, après cinq ou six ans de stagnation. L'assainissement des finances publiques, la réduction du fardeau fiscal, la forte création d'emploi se traduisent par plus d'optimisme et des revenus plus élevés pour les ménages qui entretiennent maintenant une perspective plus positive de l'immobilier.

À l'instar des Américains, les ménages

**Prix de revente moyen**  
25 marchés principaux



Sources : SCHL et Association canadienne de l'immeuble SCHL-CAM 2000

canadiens achètent des maisons de plus en plus spacieuses et la proportion des maisons individuelles dans le total des mises en chantier s'est accrue ces dernières années. Il est cependant difficile d'évaluer précisément l'impact de ce phénomène sur la demande de crédit hypothécaire, en d'autres termes de savoir quelle proportion de cet accroissement de la superficie achetée a été financée par emprunt et par l'avoir-propre.

## L'envers de la médaille : le vieillissement de la population

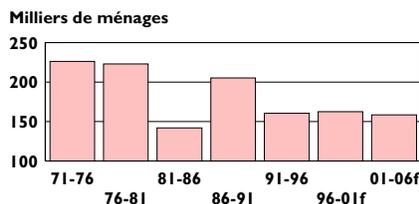
La phase actuelle de croissance des marchés immobiliers constitue en partie une période de rattrapage suite à la léthargie du milieu des années 1990. La SCHL prévoit qu'entre 2002 et 2004, la construction de nouveaux logements surpassera légèrement les besoins démographiques établis sur la base de la formation de ménages moyenne prévue pour la période 2001-2006.

À plus long terme, le niveau des mises en chantier déclinera graduellement à moins que la demande de logements ne soit soutenue par un apport migratoire plus important. Cette perspective sera aussi déterminante pour l'évolution de la croissance du crédit hypothécaire au Canada. Le rythme de croissance actuel du crédit hypothécaire, pourrait bien être

le niveau maximal auquel l'industrie peut s'attendre car non seulement la population en âge d'emprunter ne croît plus aussi vite, mais les ménages sont de plus en plus nombreux à rembourser leur prêt hypothécaire et certains sondages montrent qu'ils le font de plus en plus vite. En effet, le groupe de 45-64 ans augmentera encore son poids démographique au cours des prochaines années. Les baby-boomers, arrivent donc à un âge où l'on épargne plus et où l'on paye ses dettes en préparation à la retraite.

À l'opposé, les plus jeunes, ceux qui

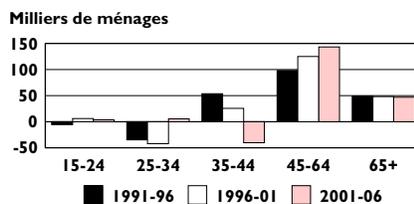
**Formation de ménages en baisse**



Sources : Statistique Canada. Prévisions : SCHL SCHL-CAM 2000

achètent leur première maison (plus ou moins les 25-34 ans) et ceux qui en achète une seconde (les 35-44 ans) verront leur nombre stagner ou décliner au cours des prochaines années.

**Pyramide d'âge inversée**  
Croissance moyenne des ménages



Sources : Statistique Canada. Prévisions : SCHL SCHL-CAM 2000

## Que faire d'ici 2015?

Bien que le marché canadien du prêt hypothécaire ne se tarira pas du jour au lendemain, il est clair qu'il s'agit d'un marché arrivé à maturité où les perspectives de croissance sont limitées. D'ailleurs, la plupart des institutions prêteuses canadiennes l'ont compris et se dirigent de plus en plus vers

l'international pour assurer leur croissance dans le domaine du prêt hypothécaire mais aussi dans d'autres secteurs.

Pendant cette période de transition, le temps est peut-être aussi propice à la réflexion sur les produits de financement dont aura besoin une société plus vieille. Car la vieillesse de 2010 et 2015 ne sera pas celle de 1950 et 1960. ■

STATISTIQUES TH  
TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

(Moyenne de la période sauf avis contraire)

|  |             | 1998   | 1999   | 1T99   | 2T99   | 3T99   | 4T99   | 1T00   |
|--|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (À la fin de période)</b>                     |             |        |        |        |        |        |        |        |
| TOTAL  | millions \$ | 19 101 | 27 691 | 21 002 | 22 816 | 24 598 | 27 691 | 27 709 |
|  | nbre titres | 1 152  | 1 072  | 1 136  | 1 115  | 1 098  | 1 072  | 1 052  |
| Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI *)                  | millions \$ | 1 962  | 2 208  | 2 205  | 2 310  | 2 278  | 2 208  | 2 171  |
|  | nbre titres | 434    | 323    | 408    | 372    | 353    | 323    | 301    |
| Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)                    | millions \$ | 1 398  | 1 169  | 1 339  | 1 252  | 1 199  | 1 169  | 1 142  |
|  | nbre titres | 213    | 201    | 216    | 215    | 207    | 201    | 199    |
| Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération) | millions \$ | 10 029 | 17 721 | 11 608 | 12 882 | 14 531 | 17 721 | 17 701 |
|  | nbre titres | 143    | 188    | 154    | 162    | 175    | 188    | 193    |
| Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs                                | millions \$ | 1 414  | 1 579  | 1 390  | 1 530  | 1 552  | 1 579  | 1 565  |
|  | nbre titres | 97     | 109    | 98     | 103    | 106    | 109    | 111    |
| Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux                                   | millions \$ | 3 425  | 3 693  | 3 445  | 3 699  | 3 777  | 3 693  | 3 782  |
|  | nbre titres | 190    | 150    | 178    | 173    | 161    | 150    | 146    |
| Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes                                    | millions \$ | 872    | 1 321  | 1 015  | 1 142  | 1 260  | 1 321  | 1 348  |
|  | nbre titres | 75     | 101    | 82     | 90     | 96     | 101    | 102    |

ÉMISSIONS (Total de la période)

|  |             |       |        |       |       |       |       |     |
|--|-------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-----|
| TOTAL  | millions \$ | 9 076 | 12 854 | 2 879 | 3 071 | 2 760 | 4 144 | 755 |
|  | nbre titres | 212   | 165    | 40    | 46    | 40    | 39    | 26  |
| Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI)                    | millions \$ | 386   | 1 172  | 566   | 438   | 105   | 63    | 39  |
|  | nbre titres | 32    | 24     | 7     | 5     | 7     | 5     | 4   |
| Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)                    | millions \$ | 313   | 142    | 35    | 39    | 40    | 28    | 16  |
|  | nbre titres | 27    | 19     | 4     | 6     | 4     | 5     | 4   |
| Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération) | millions \$ | 6 664 | 9 473  | 1 909 | 1 728 | 2 149 | 3 687 | 381 |
|  | nbre titres | 83    | 45     | 11    | 8     | 13    | 13    | 5   |
| Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs                                | millions \$ | 158   | 385    | 32    | 184   | 84    | 86    | 15  |
|  | nbre titres | 18    | 22     | 3     | 8     | 4     | 7     | 4   |
| Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux                                   | millions \$ | 1 015 | 1 188  | 182   | 544   | 256   | 207   | 262 |
|  | nbre titres | 23    | 24     | 6     | 9     | 5     | 4     | 6   |
| Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes                                    | millions \$ | 539   | 493    | 154   | 138   | 127   | 74    | 42  |
|  | nbre titres | 29    | 31     | 9     | 10    | 7     | 5     | 3   |

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

|   |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|
| Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI) | 5,43 | 5,86 | 5,40 | 5,61 | 5,97 | 6,47 | 6,62 |
| Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI) | 5,49 | 5,92 | 5,46 | 5,66 | 6,03 | 6,52 | 6,67 |
| Titres, prêts non remboursables par anticipation        | 5,34 | 5,76 | 5,23 | 5,50 | 5,91 | 6,42 | 6,56 |
| Titres - logements collectifs                           | 5,39 | 5,81 | 5,29 | 5,55 | 5,94 | 6,47 | 6,60 |
| Taux hypothécaires                                      | 6,93 | 7,56 | 6,92 | 7,32 | 7,75 | 8,25 | 8,48 |
| Obligations du Gouvernement du Canada                   | 5,13 | 5,47 | 4,98 | 5,22 | 5,57 | 6,10 | 6,27 |

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

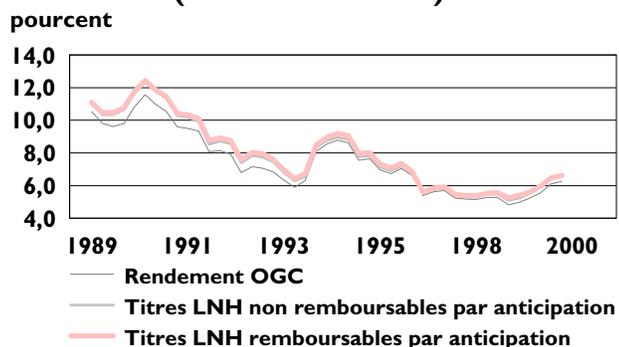
|   |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|
| Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI) | 0,30 | 0,40 | 0,43 | 0,38 | 0,40 | 0,37 | 0,35 |
| Titres, prêts remboursables par anticipation (sans PPI) | 0,35 | 0,45 | 0,48 | 0,44 | 0,46 | 0,43 | 0,40 |
| Titres, prêts non remboursables par anticipation        | 0,21 | 0,30 | 0,26 | 0,27 | 0,34 | 0,33 | 0,29 |
| Titres - logements collectifs                           | 0,26 | 0,35 | 0,31 | 0,33 | 0,37 | 0,37 | 0,34 |
| Taux hypothécaires                                      | 1,80 | 2,09 | 1,94 | 2,09 | 2,18 | 2,15 | 2,22 |

\* PPI: Paiement de la pénalité d'intérêt

Sources: SCHL, Banque du Canada

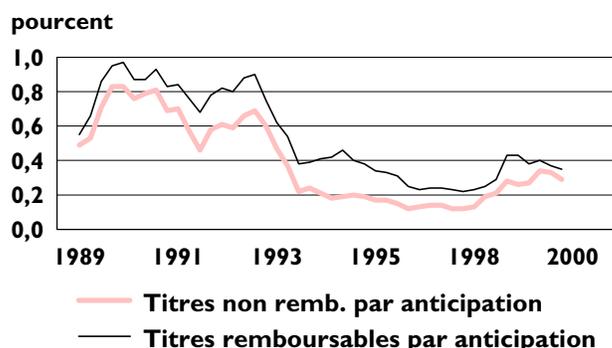
SCHL-CAM 2000

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

## ÉMISSIONS DE JANVIER À MARS 2000

| NO. DU BLOC ÉMETTEUR  |                               | VALEUR (\$)    | Taux du<br>COUPON (%) | DATE<br>D ÉCHÉANCE | MOYENNE PONDÉRÉE<br>INTÉRÊT (%) | PÉR. D AMORT. (ANNÉES) |
|---|-------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Mois d'émission: janvier 2000</b>  |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)       |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 96-413-497  | Pafco Insurance Co.           | 12 960 296,34  | 6,650                 | 2005-01-01         | 7,93                            | 22,57                  |
| Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)        |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 96-601-406  | Pafco Insurance Co.           | 3 335 770,88   | 6,375                 | 2005-01-01         | 7,13                            | 23,94                  |
| Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI)                    |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 96-702-667  | HSBC Bank Canada              | 5 524 549,80   | 5,500                 | 2004-12-01         | 7,11                            | 22,59                  |
| Blocs de créances de logements sociaux  |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 99-008-153  | Toronto-Dominion Bank         | 7 233 028,00   | 5,875                 | 2005-01-01         | 6,60                            | 32,51                  |
| 99-008-161  | Bank of Nova Scotia           | 93 381 460,86  | 6,450                 | 2025-01-01         | 7,00                            | 29,02                  |
| <b>Mois d'émission: février 2000</b>  |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)       |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 96-413-505  | Pafco Insurance Co.           | 5 000 712,93   | 6,750                 | 2005-02-01         | 8,19                            | 22,87                  |
| 96-413-513  | Pafco Insurance Co.           | 2 088 798,03   | 7,000                 | 2010-02-01         | 8,42                            | 21,23                  |
| Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)                      |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 96-501-309  | Equitable Trust Company (The) | 18 895 613,77  | 6,450                 | 2010-02-01         | 7,12                            | 24,14                  |
| 96-501-317  | Equitable Trust Company (The) | 6 716 218,34   | 6,250                 | 2005-02-01         | 7,33                            | 24,12                  |
| Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)        |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 96-601-414  | M.R.S. Trust Company          | 5 266 520,00   | 6,450                 | 2005-02-01         | 7,24                            | 24,99                  |
| Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI)                    |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 96-702-675  | HSBC Bank Canada              | 4 237 562,77   | 6,000                 | 2005-01-01         | 7,36                            | 22,49                  |
| 96-702-683  | HSBC Bank Canada              | 2 870 173,76   | 5,250                 | 2003-01-01         | 7,07                            | 21,76                  |
| Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération) |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 97-001-960  | National Bank of Canada       | 281 006 699,00 | 5,250                 | 2004-11-01         | 6,59                            | 21,73                  |
| 97-001-978  | National Bank of Canada       | 77 522 009,89  | 5,600                 | 2009-11-01         | 6,69                            | 21,56                  |
| 97-001-986  | M.R.S. Trust Company          | 7 204 270,05   | 5,850                 | 2004-12-01         | 6,82                            | 21,74                  |
| Blocs de créances de logements sociaux  |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 99-008-179  | Toronto-Dominion Bank         | 4 774 695,00   | 6,250                 | 2005-02-01         | 6,98                            | 35,00                  |
| 99-008-187  | Toronto-Dominion Bank         | 59 329 436,49  | 6,750                 | 2025-02-01         | 7,31                            | 30,94                  |
| <b>Mois d'émission: mars 2000</b>   |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements individuels)       |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 96-413-539  | Vancouver City Savings CU     | 19 199 932,95  | 5,350                 | 2005-02-01         | 6,96                            | 22,11                  |
| Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (mixtes)                      |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 96-501-325  | Equitable Trust Company (The) | 15 942 139,00  | 6,400                 | 2010-03-01         | 7,64                            | 24,03                  |
| Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (logements collectifs)        |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 96-601-398  | Pafco Insurance Co.           | 2 132 317,48   | 6,500                 | 2010-03-01         | 7,45                            | 22,65                  |
| 96-601-422  | Peoples Trust Company         | 4 175 972,26   | 6,250                 | 2005-03-01         | 7,53                            | 23,75                  |
| Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI)                    |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 96-702-691  | HSBC Bank Canada              | 3 804 579,89   | 5,250                 | 2005-02-01         | 7,21                            | 22,27                  |
| Bloc de créances de logements du marché Assurance LNH (Sans PPI, avec rémunération) |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 97-001-994  | M.R.S. Trust Company          | 6 997 760,95   | 6,400                 | 2005-03-01         | 7,67                            | 23,74                  |
| 97-002-000  | M.R.S. Trust Company          | 8 502 740,67   | 5,750                 | 2008-12-01         | 6,54                            | 20,60                  |
| Blocs de créances de logements sociaux  |                               |                |                       |                    |                                 |                        |
| 99-008-195  | Toronto-Dominion Bank         | 78 651 927,51  | 6,500                 | 2005-03-01         | 7,02                            | 29,01                  |
| 99-008-203  | Bank of Nova Scotia           | 18 150 790,91  | 6,450                 | 2005-03-01         | 7,03                            | 26,50                  |

\*PPI: Paiement de la pénalité d'intérêt

Source: SCHL

SCHL-CAM 2000

**Voir à la page 7 pour les définitions des types de blocs de TH LNH.**