

penser alt

Aperçu des SPH

Les sociétés de placement hypothécaire

Ce que chaque investisseur doit savoir sur les sociétés de placement hypothécaire

Dans un contexte d'investissement où les taux d'intérêt demeurent à un niveau historiquement bas, alors que le prix des maisons continue d'augmenter dans plusieurs régions du pays, les sociétés de placement hypothécaire (les SPH) offrent aux investisseurs particuliers un moyen efficace de tirer parti d'un marché hypothécaire potentiellement lucratif.

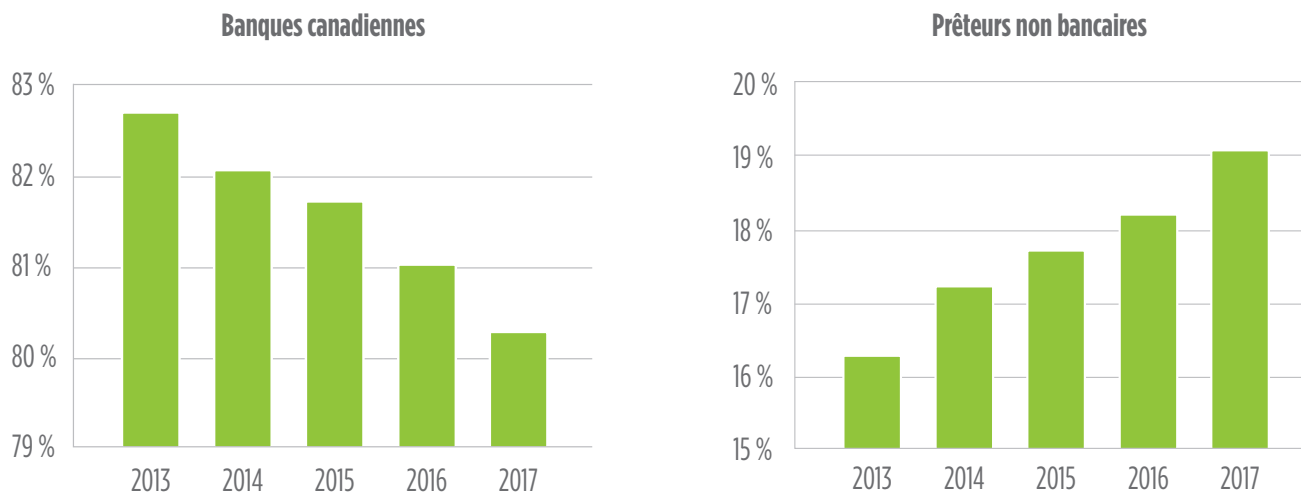
Avant d'inclure une attribution à une SPH dans un portefeuille, un investisseur doit bien comprendre la façon dont fonctionnent les SPH, le contexte dans lequel elles sont exploitées, ainsi que les avantages d'un portefeuille diversifié, notamment la capacité de fournir une source continue de revenu.

Les prêteurs hypothécaires au Canada – un paysage qui évolue

Traditionnellement, les acheteurs de propriétés au Canada s'adressent à une banque ou à une société de fiducie pour le financement de leur achat. Mais cette façon de faire semble se modifier, dans un contexte où le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) resserre les règles en matière de prêts hypothécaires.

De plus en plus, avec l'avènement de règles plus strictes en matière de prêts hypothécaires, les Canadiens recherchent des prêteurs non bancaires.

PART DU MARCHÉ DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES SELON LE TYPE DE PRÊTEURS



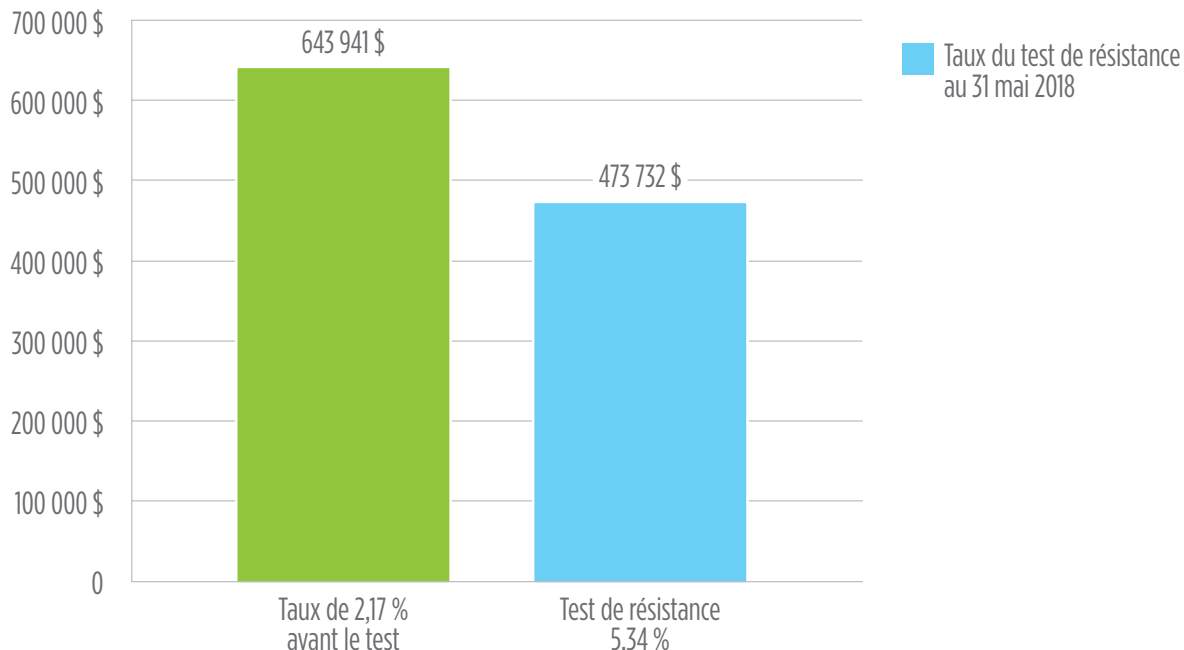
Sources : Statistique Canada, Banque du Canada.

De nouvelles lignes directrices (appelées B-20) sont entrées en vigueur en janvier 2018, exigeant que les emprunteurs se soumettent à un « test de résistance » en vue de se qualifier pour un financement. Soumis à ce test, les emprunteurs doivent faire la preuve qu'ils peuvent parvenir à faire leurs paiements à un taux d'admissibilité équivalent, soit au taux de référence de cinq ans de la banque centrale, soit au taux contractuel du prêt hypothécaire majoré de deux points de pourcentage, selon le plus élevé de ces deux taux. Autrement dit, si le taux hypothécaire fixe sur cinq ans est de 3,34 %, le taux d'admissibilité est alors de 5,34 %. Le test de résistance ne s'applique pas uniquement aux acheteurs de propriétés neuves; il touche aussi ceux qui possèdent déjà une propriété et qui veulent changer de prêteur lors du renouvellement.

Les critères de prêt étant plus rigoureux, il peut arriver que plusieurs acheteurs de propriétés ne soient pas admissibles à un prêt pour l'achat de la maison convoitée ou, pire encore, ne soient pas admissibles à un prêt.

L'acheteur dont le revenu du ménage est de 100 000 \$ et qui verse un acompte de 40 000 \$ est admissible à un prêt hypothécaire qui est 26 % inférieur à celui de l'an dernier.

PRIX MAXIMAL QU'UN ACHETEUR PEUT SE PERMETTRE À UN TAUX FIXE DE CINQ ANS

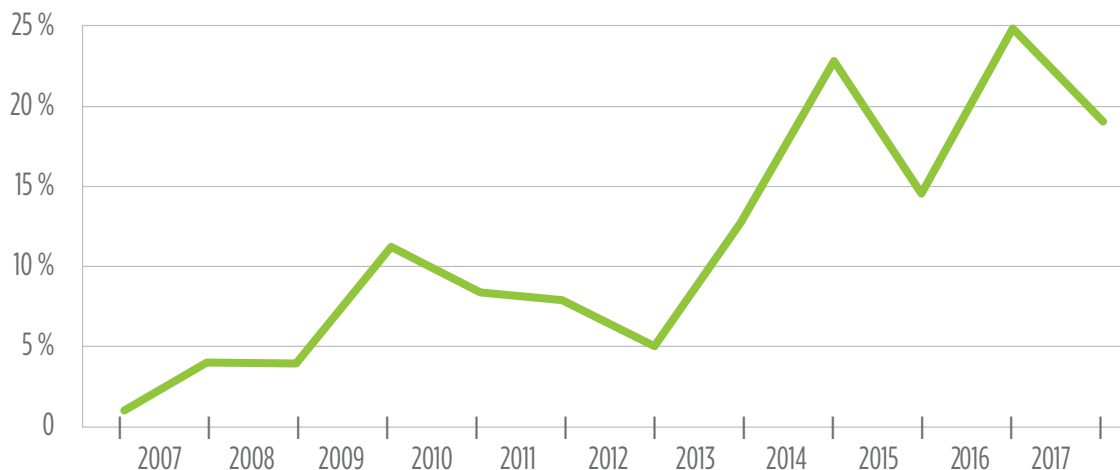


À titre indicatif seulement. Source : The Globe and Mail ratehub.ca. Remarque : RateHub assume la taxe foncière mensuelle de 400 \$ et le coût mensuel du chauffage, qui est de 150 \$. Les calculs sont basés sur une limite de taux d'effort partiel (TEP) de 39 %, soit le maximum permis par le gouvernement fédéral. En supposant qu'il n'y ait aucune autre dette ni frais d'appartement en copropriété, ce qui réduirait l'accessibilité.

Toutefois, les nouvelles règles s'appliquent uniquement aux prêteurs sous réglementation fédérale. Ainsi, un des effets secondaires est une migration des emprunteurs vers les prêteurs qui sont soumis à moins de réglementations et qu'on appelle souvent les « prêteurs privés ».

LA CROISSANCE DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE CONTINUE D'ÊTRE FORTE DANS LES ENTITÉS MOINS RÉGLEMENTÉES

La part estimée d'une année à l'autre dans le domaine des prêts hypothécaires résidentiels assurés dans le cas des prêteurs les moins réglementés.



Source : Banque du Canada.

Plusieurs des grandes institutions financières du Canada se préparent à l'arrivée des nouvelles lignes directrices (B-20)

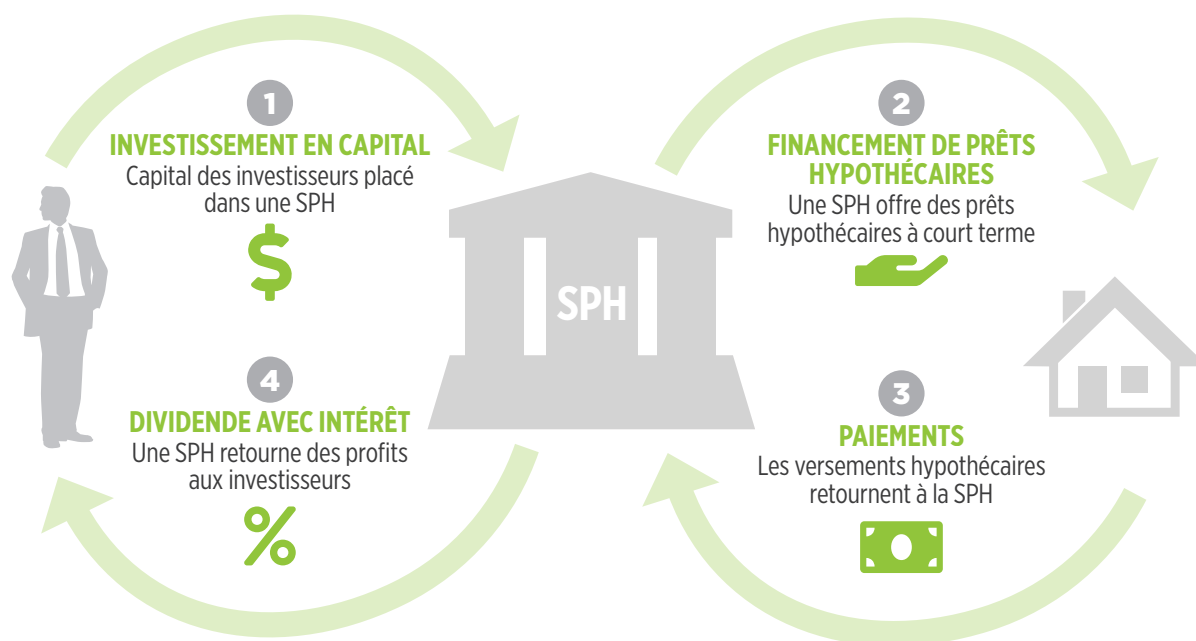
- RBC estime qu'environ 10 % de ses nouveaux prêts hypothécaires pourraient être atteints négativement¹.
- La Banque CIBC estime que les emprunts auprès de prêteurs privés représentent actuellement en Ontario un sommet record de 10 % des nouvelles transactions hypothécaires et s'attend à ce que ce pourcentage augmente².
- La Banque Scotia prévoit que certains emprunteurs vont se tourner vers les coopératives d'épargne et de crédit ou vers les prêteurs privés qui ne sont pas soumis aux nouvelles règles³.

Pour les SPH, cela représente une occasion importante d'augmenter leur part du marché des prêts hypothécaires et d'attirer des emprunteurs plus qualifiés parmi leur clientèle.

Qu'est-ce qu'une société de placement hypothécaire (SPH)?

Une SPH est un instrument de placement qui regroupe le capital d'investisseurs privés et qui utilise ce capital pour investir dans des prêts hypothécaires privés au Canada, créant ainsi une autre forme de placements de titres à rendement fixe. Ce qui présente deux avantages : cette façon de faire augmente le flux monétaire disponible, ce qui permet à la SPH de financer des prêts hypothécaires, et représente une façon pour les petits investisseurs de participer au marché de l'immobilier résidentiel.

Étant dans le marché des prêteurs moins réglementés, les SPH ne sont pas assujetties aux nouveaux critères de prêts, qui sont plus stricts¹.



¹ Recherches de RBC en économie, Marché de l'habitation au Canada, 17 octobre 2017. ² L'économie à la Banque CIBC, In Focus, 14 novembre 2017. ³ Économie mondiale à la Banque Scotia, Aperçu mondial, 12 janvier 2018.

Quels sont les risques?

Comme dans tout investissement, les SPH sont exposées à des risques dont les investisseurs devraient se préoccuper.

BULLES IMMOBILIÈRES

Considérant les prix élevés de l'immobilier au Canada, la garantie sous-jacente (les propriétés) n'est peut-être pas solide. Si le prix des propriétés décroît et que les emprunteurs n'arrivent plus à rembourser leurs hypothèques, une SPH peut être dans l'impossibilité de recouvrer tout l'argent qu'elle a investi dans certaines propriétés qui doivent être vendues.

PROPRIÉTÉS MANQUANT DE LIQUIDITÉS

Les SPH peuvent investir dans divers types de propriétés, notamment résidentielles et commerciales, chacune ayant ses propres avantages. Cependant, lorsque l'emprunteur n'arrive plus à faire ses versements, certains types de propriétés peuvent être difficiles à vendre.

QUALITÉ DU CRÉDIT DES EMPRUNTEURS

Les SPH offrent des prêts hypothécaires à des emprunteurs qui ne sont pas admissibles auprès des prêteurs traditionnels comme les banques. Si quelqu'un est prêt à payer des intérêts supérieurs à 10 % pour un prêt hypothécaire d'un prêteur non traditionnel, cela pourrait indiquer qu'il s'agit d'un emprunteur à risque, ce qui augmente le risque que l'emprunteur n'arrive plus à rembourser son prêt hypothécaire.

Cela signifie-t-il que les SPH sont toujours à risque?

Pas nécessairement. Voici quelques moyens que les SPH peuvent utiliser pour réduire les risques.

DURÉE DU PORTEFEUILLE : Habituellement, les SPH offrent des prêts de 6 à 24 mois. Des durées plus courtes et un roulement plus rapide des emprunteurs réduisent l'exposition aux risques que représentent les taux d'intérêt et la fluctuation des prix dans l'immobilier.

FAIBLE RAPPORT PRÊT-VALEUR : Le rapport prêt-valeur est le montant prêté comme pourcentage de la valeur du bien immobilier sous-jacent. Plus le rapport prêt-valeur est bas, plus le risque est faible. Si une SPH doit vendre une propriété, un faible rapport prêt-valeur facilite le recouvrement de la valeur du prêt en cours, particulièrement lorsque la valeur des propriétés décroît après l'éclatement d'une bulle immobilière.

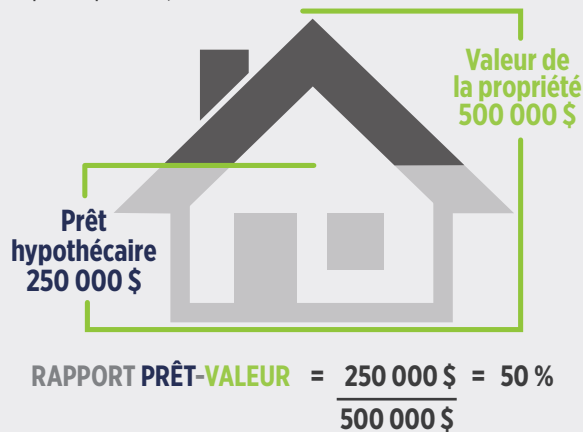
TYPE DE PROPRIÉTÉ : Investir dans des prêts hypothécaires pour des propriétés hautement commercialisables, habitées par le propriétaire et situées dans des secteurs populeux, aide à réduire les répercussions d'un potentiel ralentissement du marché immobilier ou d'un emprunteur qui n'arrive plus à faire ses versements.

QUALITÉ DE LA SÉCURITÉ : Les SPH peuvent détenir des prêts hypothécaires de premier, de second et de troisième rang. Les prêts hypothécaires de premier rang comportent le moins de risque, ayant la priorité de revendication sur la garantie sous-jacente du bien immobilier, dans le cas d'un emprunteur qui n'arrive plus à faire ses versements.

CONSEILS INDÉPENDANTS : Recourir aux services de conseils d'administration, de vérificateurs et d'évaluateurs indépendants. Certaines SPH exigent que chaque prêt soit approuvé par un conseil indépendant.

EXPLICATION DU RAPPORT PRÊT-VALEUR

Le rapport prêt-valeur est le montant de votre prêt hypothécaire divisé par la valeur de votre propriété (c.-à-d. le pourcentage de votre propriété détenu par le prêteur).



Cinq raisons d'investir

Pour les investisseurs, les SPH offrent plusieurs avantages attrayants.

- 1 REMBOURSEMENTS SUPÉRIEURS :** En raison de leurs critères de prêts plus flexibles, de leur capacité de personnaliser les conditions et de leur processus d'approbation plus rapide (de deux à quatre semaines alors que dans le cas d'une banque le délai peut aller jusqu'à deux mois), les SPH peuvent demander des taux d'intérêt plus élevés. Les remboursements peuvent varier de 6 % à 10 %, comparativement à moins de 2 % pour un certificat de placement garanti de cinq ans (CPG)⁴.
- 2 REVENU RÉGULIER :** Les SPH ne paient pas l'impôt des sociétés parce qu'elles refilent aux investisseurs la totalité des revenus d'intérêt qu'elles gagnent, et ce, habituellement sous la forme de dividendes mensuels.
- 3 ADMISSIBLE AUX RÉGIMES ENREGISTRÉS :** Les SPH sont des investissements admissibles aux régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER), aux Fonds enregistrés de revenu de retraite (FERR), aux comptes d'épargne libre d'impôt (CELI), offrant la possibilité de croissance bénéficiant d'un abri fiscal.
- 4 ACCÈS AUX MARCHÉS :** Lorsque vous investissez dans une SPH, votre capital est groupé avec le capital d'investisseurs ayant les mêmes objectifs, permettant à chacun de participer à un portefeuille immobilier beaucoup plus important que s'il était seul. En outre, vous avez accès à des gestionnaires professionnels dont la seule tâche est de gérer le portefeuille au profit de tous les investisseurs.
- 5 PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ :** Étant un actif à revenu fixe sans corrélation aux catégories traditionnelles d'actifs, notamment le marché des actions, les SPH peuvent contribuer à contrer la volatilité des actions et à vous procurer un revenu uniforme dans un environnement persistant de faibles rendements.

Liste de vérification de SPH

En investissant dans une SPH, il y a des facteurs de la plus haute importance à considérer.

- ✔ **EXPÉRIENCE EN GESTION**
Rechercher des gestionnaires ayant des antécédents dans les prêts et dans l'immobilier, et ce, dans tous les cycles du marché de l'habitation.
- ✔ **DIRIGEANTS QUI SONT AUSSI DES INVESTISSEURS**
Les gestionnaires des SPH, qui sont aussi des investisseurs, ont un intérêt dévoué au succès incessant des opérations.
- ✔ **TYPE DE PROPRIÉTÉ**
Des propriétés résidentielles hautement commercialisables, dans les zones urbaines et dans les banlieues, ont tendance à se vendre plus facilement en cas de défaillance des prêts hypothécaires ou du ralentissement du marché immobilier.
- ✔ **PARCOURS ANTÉRIEUR**
Les défaillances passées ou le taux de pertes dans les prêts sont des indicateurs clés de la qualité de gestion du portefeuille; il en est de même des antécédents du rendement. Idéalement, les défaillances et les pertes devraient être peu importantes et les dividendes, constants.
- ✔ **PROFIL DU RISQUE**
Un faible rapport prêt-valeur, une courte durée et une forte proportion de prêts hypothécaires de premier rang sont les emblèmes d'une SPH à faible risque.
- ✔ **OPTION PRD**
Avec un plan de réinvestissement des dividendes (PRD), vos dividendes mensuels sont automatiquement investis dans d'autres actions, de façon à obtenir des rendements composés sur le long terme.

⁴ Banque du Canada, variables des taux d'intérêt canadiens et de la politique monétaire du Canada, au 31 mai 2018.

Pour en savoir plus sur les SPH, consultez votre conseiller en placement.



RiverRock Management Inc. est un administrateur agréé en prêts hypothécaires par la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO). Licence d'administrateur en prêts hypothécaires, n° 12514. La société et l'administrateur ont retenu les Partenaires Ninepoint (ci-après « Ninepoint ») pour fournir des services de courtier sur le marché dispensé, ainsi que des services de distribution et de marketing pour la société, à titre exclusif.

Le lecteur est prévenu que les renseignements figurant aux présentes sont présentés uniquement aux fins d'information. RiverRock Mortgage Investment Corporation (RiverRock) ne prétend ni indiquer ni proposer quels titres de placement les membres ou les lecteurs devraient acheter ou vendre eux-mêmes. Les lecteurs doivent toujours effectuer leur propre recherche, exercer un contrôle diligent et obtenir des conseils professionnels avant de prendre une décision de placement. RiverRock rejette toute responsabilité à l'égard de tous renseignements figurant dans nos présentations, nos rapports spéciaux, nos courriels ou sur notre site Web. Nos lecteurs sont les seuls responsables de leurs décisions de placement.

Toutes les opinions exprimées sont modifiables sans préavis. Les employés, les rédacteurs et d'autres parties liées de RiverRock peuvent détenir des positions dans les titres, lesquelles figurent dans nos présentations ou sur notre site Web.

Les opinions, les estimations et les prévisions (« l'information ») contenues dans la présente étude sont uniquement celles de RiverRock et sont modifiables sans préavis. RiverRock fait tous les efforts pour assurer que l'information est tirée de sources considérées fiables et exactes. Cependant, RiverRock n'assume aucune responsabilité quant aux pertes ou dommages directs ou indirects pouvant résulter de l'utilisation de cette information. RiverRock n'a aucune obligation de mettre à jour ou de maintenir à jour l'information contenue dans le présent document. Les destinataires ne doivent pas substituer l'information à leur propre jugement. Veuillez consulter votre conseiller professionnel relativement à votre situation particulière. Les opinions concernant une entreprise, un titre, un secteur ou un marché en particulier ne doivent pas être considérées comme une indication aux fins de négociation des fonds d'investissement gérés par RiverRock. Ces opinions ne doivent pas être considérées comme étant des conseils de placement et ne doivent pas non plus être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente.

L'information contenue dans la présente communication ne constitue pas une offre ni une sollicitation par toute personne résidant aux États-Unis ou dans tout autre territoire de compétence où une telle offre ou sollicitation n'est pas autorisée ou à toute personne qu'il est illégal de solliciter ou à qui il est illégal de faire une telle offre. Les investisseurs éventuels qui ne résident pas au Canada doivent s'adresser à leur conseiller en placement pour déterminer si les titres de la société peuvent être légalement vendus dans leur territoire de compétence.