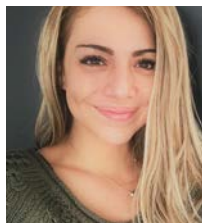


# Tableau de bord du secteur hypothécaire résidentiel

Été 2021



**Tania Bourassa-Ochoa**  
Spécialiste principal,  
Recherche sur l'habitation



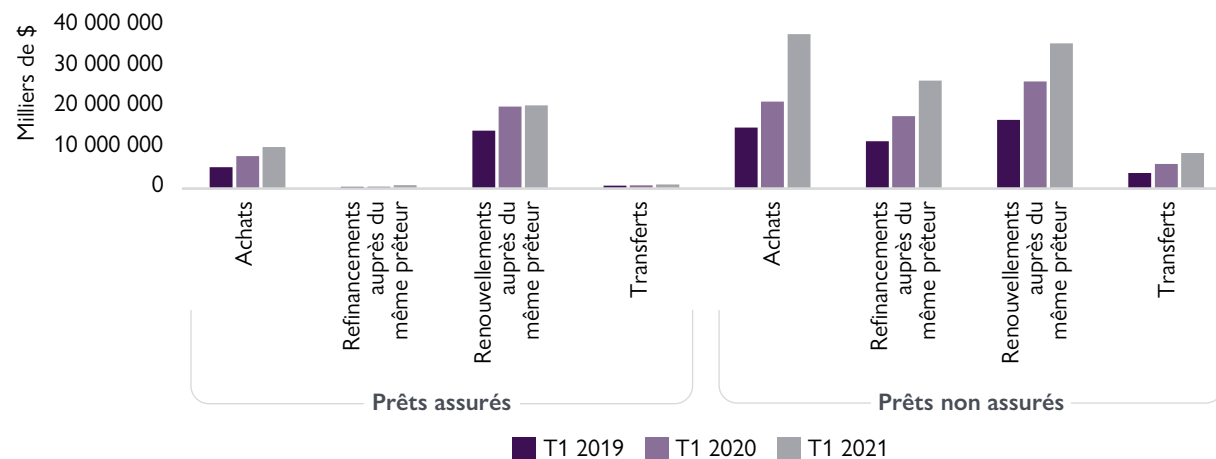
**Laura Gu**  
Analyste principal,  
Recherche sur l'habitation

## Les prêts hypothécaires non assurés constituent l'essentiel des nouvelles activités hypothécaires

- Après trois trimestres de forte croissance, la valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours de remboursement émis par les banques à charte a continué de croître au premier trimestre de 2021, mais à un rythme un peu plus lent. Dans l'ensemble, les banques à charte ont ajouté 100,3 milliards de dollars de prêts hypothécaires résidentiels à leur portefeuille. Les flux de nouveaux prêts hypothécaires ont augmenté pour tous les types

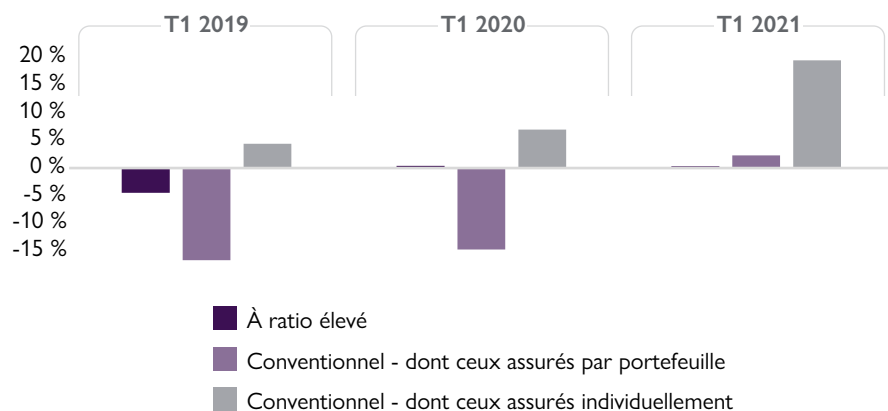
de transactions par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente. La hausse des prêts hypothécaires non assurés a contribué à plus de 90 % de la hausse brute des prêts hypothécaires (figure 1). Comparativement à la même période l'année précédente, les banques à charte ont enregistré une augmentation de 77,6 % des nouveaux prêts hypothécaires non assurés consentis pour l'achat de propriétés, de 49,2 % des prêts de refinancement auprès d'un même prêteur, de 35,6 % des renouvellements auprès d'un même prêteur et de 43,8 % des transferts. Les prêts hypothécaires assurés ont connu une légère croissance, surtout en raison des prêts hypothécaires assurés individuellement (figure 2).

**Figure 1 Les prêts hypothécaires non assurés émis par les banques à charte ont bondi au premier trimestre de 2021, ce qui a le plus contribué à la hausse brute des prêts hypothécaires**



Source: SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs, taux de croissance annuelle)

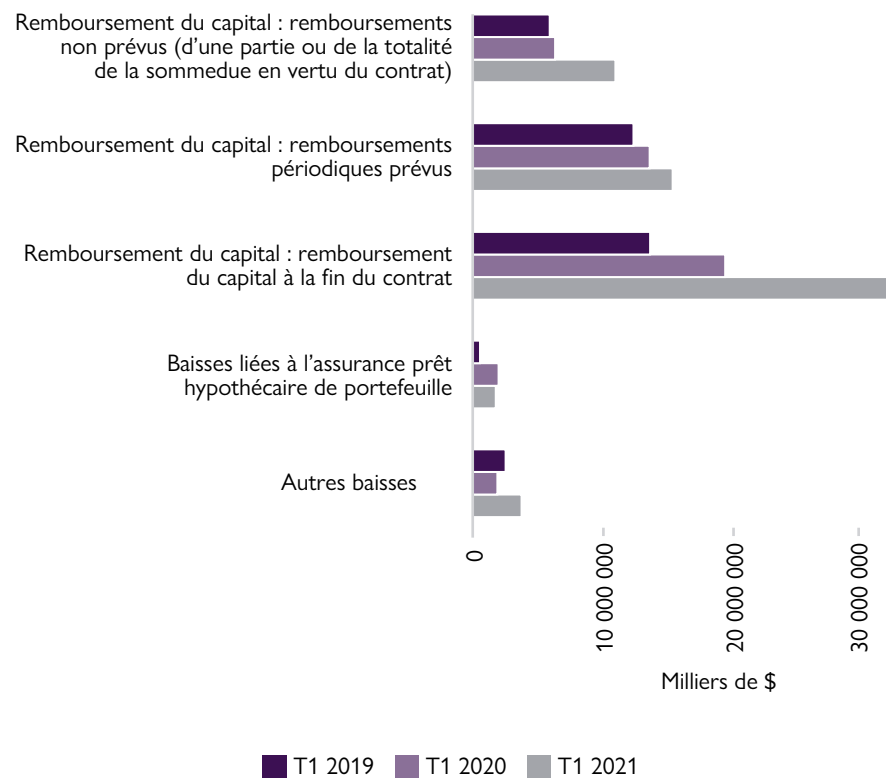
**Figure 2 Hausse importante de l'émission de nouveaux prêts assurés conventionnels assurés individuellement par les banques à charte**



Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs, taux de croissance annuelle)

- Les banques à charte ont reçu 59 milliards de dollars en remboursements au premier trimestre, soit 48,5 % de plus qu'à la même période l'année précédente. Malgré une légère baisse par rapport au trimestre précédent (quatrième trimestre de 2020), les remboursements imprévus sont demeurés beaucoup plus élevés qu'au même trimestre des années précédentes (figure 3), ce qui montre que les emprunteurs hypothécaires accélèrent leur remboursement, en effectuant des paiements avant la date prévue ou des paiements forfaitaires. Les flux de trésorerie liés aux remboursements du capital à la fin du contrat ont également connu une forte hausse, en raison de l'augmentation des transferts d'une institution financière à une autre, ainsi que de la hausse du nombre d'acheteurs et d'acheteuses déjà propriétaires (emprunteurs qui remboursent un prêt après la vente de leur propriété pour en obtenir un nouveau lorsqu'ils achètent une nouvelle propriété).

**Figure 3 Augmentation importante des flux de trésorerie liés aux remboursements du capital à la fin du contrat**



Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

## Le segment des SPH continue de croître, mais à un rythme plus lent que l'ensemble du marché hypothécaire résidentiel

- La croissance des prêts consentis par les sociétés de placement hypothécaire (SPH) s'est accélérée au quatrième trimestre de 2020, après un ralentissement aux deuxième et troisième trimestres (tableau 1). À la fin de 2020, le total de l'actif sous gestion des SPH était de 6,2 % supérieur à celui de l'année précédente. La croissance de ce segment est plus lente que la croissance globale du marché hypothécaire résidentiel réglementé (9,5 %).

**Tableau 1 : Ralentissement de la croissance des activités d'octroi de prêts des SPH en 2020**

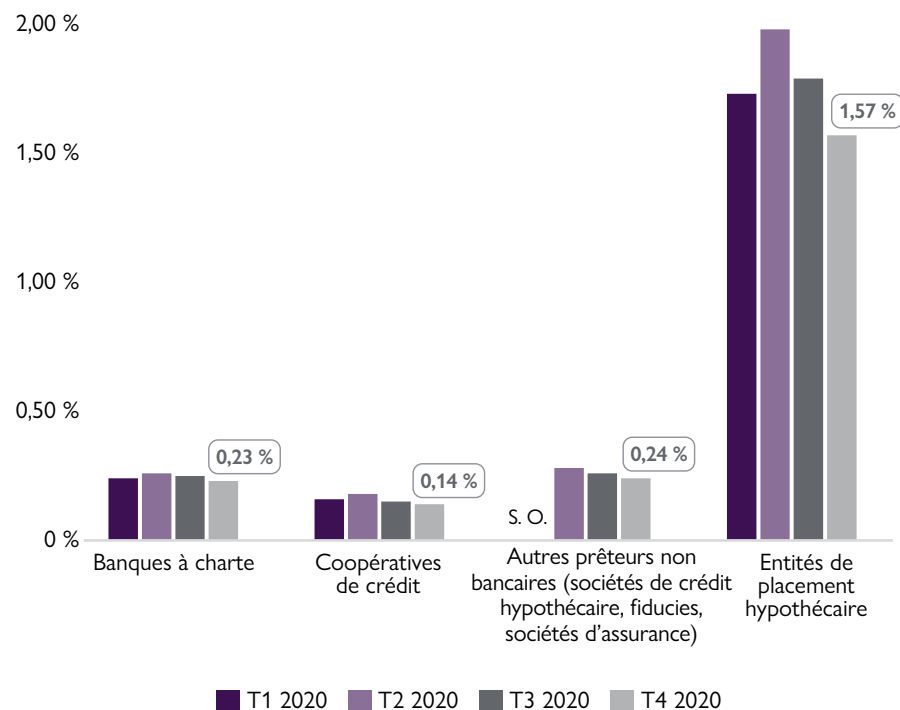
Sociétés de placement hypothécaire (SPH)	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Total des actifs sous gestion, échantillon d'enquête sur les SPH (en millions de \$)	7 590	7 849	8 083	8 154	8 200	8 335
Moyenne des montants des créances hypothécaires	462 903	483 310	497 792	504 085	488 543	487 808
Taux moyen des prêts	8,96 %	9,00 %	9,15 %	9,12 %	9,11 %	9,03 %
Prêts hypothécaires de premier rang pour des maisons individuelles	74,57 %	73,43 %	75,15 %	75,69 %	76,84 %	78,40 %
Rapport prêt-valeur (RPV) moyen	56,43 %	56,57 %	56,65 %	56,68 %	55,94 %	57,96 %
Ratio emprunts-capitaux propres	15,90 %	15,70 %	14,80 %	14,39 %	15,55 %	16,92 %
Taux moyen des prêts en souffrance (plus de 60 jours)	3,19 %	3,45 %	4,17 %	4,04 %	4,11 %	3,55 %
Saisies	1,88 %	2,19 %	2,36 %	3,18 %	3,82 %	3,74 %

Sources : Fundamentals Research Corporation, Statistique Canada, calculs de la SCHL

## Les prêts hypothécaires en souffrance continuent de diminuer pour tous les types de prêteurs

- Au quatrième trimestre de 2020, les prêts hypothécaires en souffrance (ce qui implique un non-paiement depuis 90 jours ou plus) ont poursuivi leur tendance à la baisse après avoir atteint un sommet au deuxième trimestre de 2020. Cette baisse s'observe pour tous les types de prêteurs : les coopératives de crédit ont enregistré le plus faible taux de prêts hypothécaires en souffrance, soit 0,14 %, tandis que les entités de placement hypothécaire (EPH) ont enregistré la baisse la plus importante (22 points de base), ce qui a réduit leur taux de prêts en souffrance à 1,57 % (voir la figure 4).
- Lorsque la majorité des ententes de report des paiements hypothécaires sont arrivées à échéance à la fin du troisième trimestre de 2020, une grande part des emprunteurs hypothécaires ont non seulement pu reprendre leurs paiements, mais ont aussi pu les faire à temps<sup>1</sup>. De plus, les paiements non prévus, qui comprennent les paiements forfaitaires ou les remboursements accélérés, ont continué d'augmenter considérablement. Cela semble indiquer que le risque d'un gouffre de report, qu'on craignait au début de la pandémie, ne s'est pas concrétisé.
- Une part de 2,5 % du portefeuille de prêts hypothécaires résidentiels des coopératives de crédit, des sociétés de financement hypothécaire, des fiducies et des sociétés d'assurance faisait toujours l'objet d'un report de paiements à la fin de 2020. Seulement 1 % du portefeuille de prêts hypothécaires des EPH faisait toujours l'objet d'un report de paiements (comparativement à 7 % au deuxième trimestre de 2020) : en moyenne, les EPH ont accordé des reports de paiements hypothécaires pour une période de trois mois, comparativement à six mois pour la majorité des autres prêteurs.

Figure 4 La proportion de prêts hypothécaires en souffrance (en souffrance depuis 90 jours ou plus) a poursuivi sa tendance à la baisse pour tous les types de prêteurs



Sources : Association des banquiers canadiens et Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, Statistique Canada

<sup>1</sup> Les prêts hypothécaires dont les paiements sont différés ne sont pas considérés comme étant en souffrance, puisque le prêteur a convenu de ne pas s'attendre à des paiements pendant une période déterminée.

Lisez le Rapport sur l'industrie hypothécaire résidentielle, publié annuellement.

[schl.ca/rapport-secteur-prets-hypothecaires-residentiels](https://schl.ca/rapport-secteur-prets-hypothecaires-residentiels)

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les utilisateurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer ce qui est sécuritaire et adéquat dans leur cas précis. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques décrits dans cette publication.



[schl.ca](https://schl.ca)

## Texte de remplacement et données pour les figures

**Figure 1 : Les prêts hypothécaires non assurés émis par les banques à charte ont bondi au premier trimestre de 2021, ce qui a le plus contribué à la hausse brute des prêts hypothécaires**

		T1 2019	T1 2020	T1 2021
<b>Prêts assurés</b>	Achats	5 273 663	8 006 839	10 244 067
	Refinancements auprès du même prêteur	440 439	484 864	841 661
	Renouvellements auprès du même prêteur	14 283 154	20 235 967	20 520 861
	Transferts	722 788	820 374	1 011 698
<b>Prêts non assurés</b>	Achats	15 069 117	21 472 444	38 129 842
	Refinancements auprès du même prêteur	11 705 346	17 863 790	26 655 969
	Renouvellements auprès du même prêteur	16 969 067	26 440 131	35 860 962
	Transferts	3 853 546	6 093 142	8 762 718

Source: SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs, taux de croissance annuelle)

**Figure 2 : Hausse importante de l'émission de nouveaux prêts assurés conventionnels assurés individuellement par les banques à charte**

Période	À ratio élevé	Conventionnel - dont ceux assurés par portefeuille	Conventionnel - dont ceux assurés individuellement
T1 2019	-4 %	-17 %	4 %
T1 2020	0 %	-15 %	7 %
T1 2021	0 %	2 %	19 %

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs, taux de croissance annuelle)

**Figure 3 : Augmentation importante des flux de trésorerie liés aux remboursements du capital à la fin du contrat**

Période	Autres baisses	Baisses liées à l'assurance prêt hypothécaire de portefeuille	Remboursement du capital : remboursement du capital à la fin du contrat	Remboursement du capital : remboursements périodiques prévus	Remboursement du capital : remboursements non prévus (d'une partie ou de la totalité de la somme due en vertu du contrat)
T1 2019	2 563 234	575 620	13 842 709	12 542 987	6 006 506
T1 2020	1 922 234	2 013 781	19 705 527	13 810 657	6 438 513
T1 2021	3 803 376	1 795 956	32 597 619	15 610 381	11 136 510

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

**Figure 4 : La proportion de prêts hypothécaires en souffrance (en souffrance depuis 90 jours ou plus) a poursuivi sa tendance à la baisse pour tous les types de prêteurs**

Période	Banques à charte	Coopératives de crédit	Autres prêteurs non bancaires (sociétés de crédit hypothécaire, fiducies, assurance)	Entités de placement hypothécaire
T1 2020	0,24 %	0,16 %	N/A	1,73 %
T2 2020	0,26 %	0,18 %	0,28 %	1,98 %
T3 2020	0,25 %	0,15 %	0,26 %	1,79 %
T4 2020	0,23 %	0,14 %	0,24 %	1,57 %

Sources : Association des banquiers canadiens et Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, Statistique Canada