

RECHERCHE SUR LE LOGEMENT

# Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels

Édition automne 2022



Signer

[schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif](https://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif)

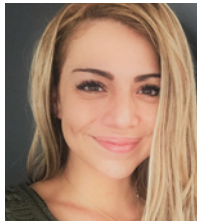


Canada



# TABLES DES MATIÈRES

- 3 Faits saillants
- 4 Explorer les données
- 5 Tendances récentes du secteur  
des prêts hypothécaires  
résidentiels
- 12 Coup d'œil sur la recherche visant  
le financement de l'habitation
- 17 Ressources supplémentaires



**Tania Bourassa-Ochoa**  
Spécialiste principale,  
Économie



**Seamus Benwell**  
Spécialiste,  
Économie



**Daniel Desjardins**  
Analyste principal,  
Économie

# FAITS SAILLANTS

Ce rapport donne un aperçu de l'évolution du secteur hypothécaire et des tendances du marché hypothécaire en utilisant les plus récentes données disponibles. Cette description intégrée du financement de l'habitation et de l'abordabilité portera sur des sujets pertinents pour les décisions stratégiques et opérationnelles, ainsi que sur l'aspiration de la SCHL selon laquelle d'ici 2030, tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins. En fournissant des renseignements ciblés qui conduisent à des décisions davantage fondées sur les risques, ce rapport contribue à améliorer la stabilité et l'abordabilité des marchés.

Dans ce numéro de l'automne 2022, nous avons fait un certain nombre de constatations :

## Tendances récentes du marché hypothécaire

- La croissance des prêts hypothécaires a ralenti à la suite des hausses des taux d'intérêt au cours du deuxième trimestre de 2022.
- Comme les taux d'intérêt augmentent rapidement et les escomptes sur les taux variables disparaissent, les emprunteurs se tournent de plus en plus vers les taux fixes.
- La baisse des ratios entre les approbations de prêts hypothécaires et les demandes montre qu'il est de plus en plus difficile pour les emprunteurs potentiels d'être admissibles aux prêts assujettis au test de résistance.
- La part des prêts hypothécaires arriérés (c.-à-d. en souffrance depuis 90 jours ou plus) a continué de diminuer pour tous les types de prêteurs.

## Coup d'œil sur la recherche visant le financement de l'habitation

- Au troisième trimestre de 2022, les consommateurs sans prêt hypothécaire ont enregistré des augmentations notables du taux de défaut de paiement dans les prêts-autos et les cartes de crédit.
- La croissance des prêts hypothécaires accordés par des prêteurs non traditionnels est supérieure à celle des prêteurs traditionnels. Les paramètres de leur portefeuille indiquent une diminution du profil de risque.
- Les emprunteurs hypothécaires qui ont recours à des prêts non traditionnels sont plus susceptibles de renouveler leur prêt étant donné qu'il devient plus difficile de se qualifier auprès des prêteurs traditionnels.

# EXPLORER LES DONNÉES

N'oubliez pas que vous pouvez toujours accéder à la plupart des données en utilisant le tableau de bord hypothécaire interactif pour y trouver les renseignements les plus pertinents pour vous. Le **Tableau de bord de données sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels** est un complément numérique interactif au Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels.



<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/residential-mortgage-industry-data-dashboard>

Se connecter ou S'inscrire ENGLISH

Que pouvons-nous vous aider à trouver? Q MENU

Accueil > Professionnels > Marché du logement, données et recherche > Données sur le logement > Tableau de bord de données sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels

## Tableau de bord de données sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels

Vous pouvez utiliser ce tableau de bord interactif pour découvrir des renseignements pertinents.

Tableau de bord de données sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels permet aux utilisateurs de personnaliser les données sur le secteur hypothécaire. Vous pouvez utiliser le tableau de bord pour consulter les statistiques et les graphiques et télécharger les tableaux de données sélectionnés.

Il accompagne le [Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels](#), notre analyse économique du secteur des prêts hypothécaires résidentiels au Canada.

Résumé | Caractéristiques des prêts | Variation de la valeur des prêts hypothécaires | Arriérés hypothécaires

### Résumé

Période visée par le rapport: All | Type de prêteur: All | Statut d'assurance: All

Consultez la FAQ (s'ouvre dans une nouvelle fenêtre) pour comprendre les données manquantes.

#### Résumé du marché

Nombre de prêts en cours de remboursement <b>7M</b>	Valeur totale des prêts en cours <b>\$1.68T</b>	Valeur moyenne des prêts en cours de remboursement <b>\$240.72K</b>
Nombre de prêts octroyés <b>3M</b>	Valeur totale des prêts octroyés <b>\$927.69bn</b>	Valeur moyenne des prêts octroyés <b>\$275.77K</b>

#### Sélection des mesures

Nombre de prêts octroyés | Nombre de prêts en cours de remboursement  
Valeur totale des prêts octroyés | Valeur totale des prêts en cours de remboursement

#### Part du nombre de prêts octroyés au fil du temps

Type de prêteur	2020 T1	2020 T2	2020 T3	2020 T4	2021 T1
Banque à charte	72.56%	70.55%	68.39%	70.63%	71.20%
Coopérative de crédit	14.75%	14.04%	16.91%	16.20%	14.67%
EPH	6.99%	9.37%	6.43%	7.16%	8.31%
SCH, compagnies d'assurance et sociétés de fiducie					

Type de prêteur: Banque à charte, Coopérative de crédit, EPH, SCH, compagnies d'assurance et sociétés de fiducie

# TENDANCES RÉCENTES DU SECTEUR DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELS

- En août 2022, la dette hypothécaire résidentielle s'élevait à 2,05 billions de dollars (en hausse de 8,8 % par rapport à août 2021). Cependant, nous observons un ralentissement de la croissance d'une année à l'autre depuis mars 2022, à la suite des hausses rapides des taux d'intérêt imposées par la Banque du Canada (voir la figure 1.1). Malgré cette décélération, les ménages canadiens font face à des niveaux records d'endettement immobilier.

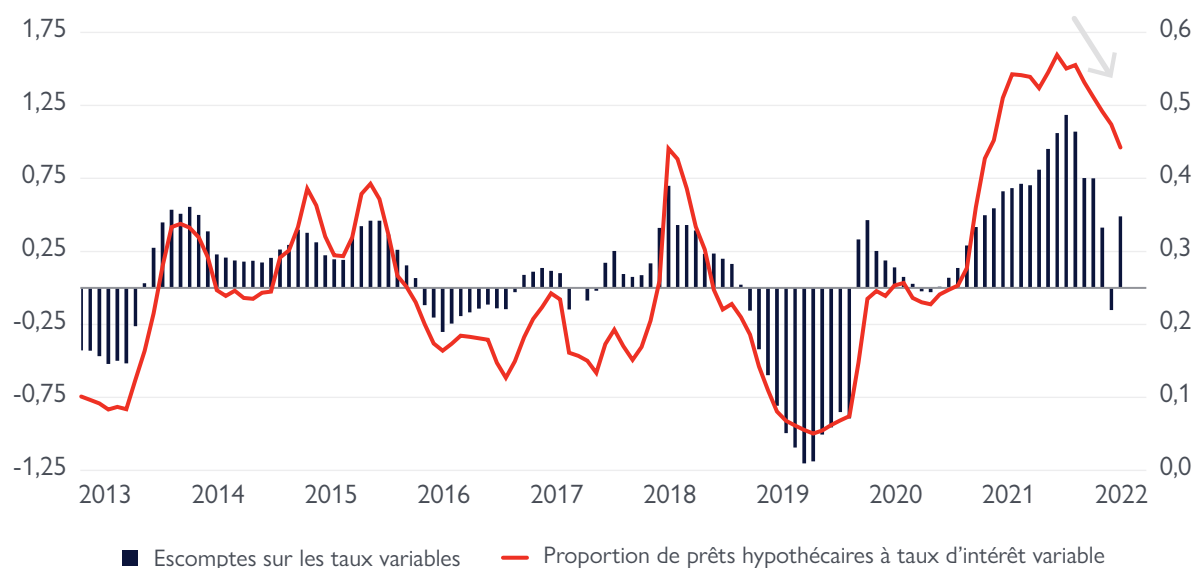
**Figure 1.1 Ralentissement de la croissance des prêts hypothécaires en raison de la hausse des taux d'intérêt au deuxième trimestre de 2022**



Source : Statistique Canada. Tableau 36-10-0639-01 Passifs de crédit des ménages (x 1 000 000)

- L'écart entre les taux variables et les taux fixes suit une tendance à la baisse après avoir atteint un sommet au premier trimestre. Par conséquent, la préférence des consommateurs pour les taux variables a diminué. Depuis juin, les institutions financières assujetties à la réglementation fédérale ont prêté plus de fonds pour des prêts hypothécaires nouveaux et renouvelés dans le cadre d'ententes à taux fixe que d'ententes à taux variable. De plus, cette année, les consommateurs qui ont opté pour des prêts hypothécaires à taux fixe ont de plus en plus privilégié les engagements à court terme (moins de cinq ans) aux prêts hypothécaires de cinq ans ou plus. Pour en savoir plus sur le contexte des taux d'intérêt, consultez notre rapport : [L'avenir de l'économie et du logement – Mise à jour de l'automne 2022 | SCHL \(cmhc-schl.gc.ca\)](#)<sup>1</sup>.

**Figure 1.2 Virage important des emprunteurs hypothécaires vers les taux fixes alors que les taux d'intérêt augmentent rapidement et les escomptes sur les taux variables disparaissent**

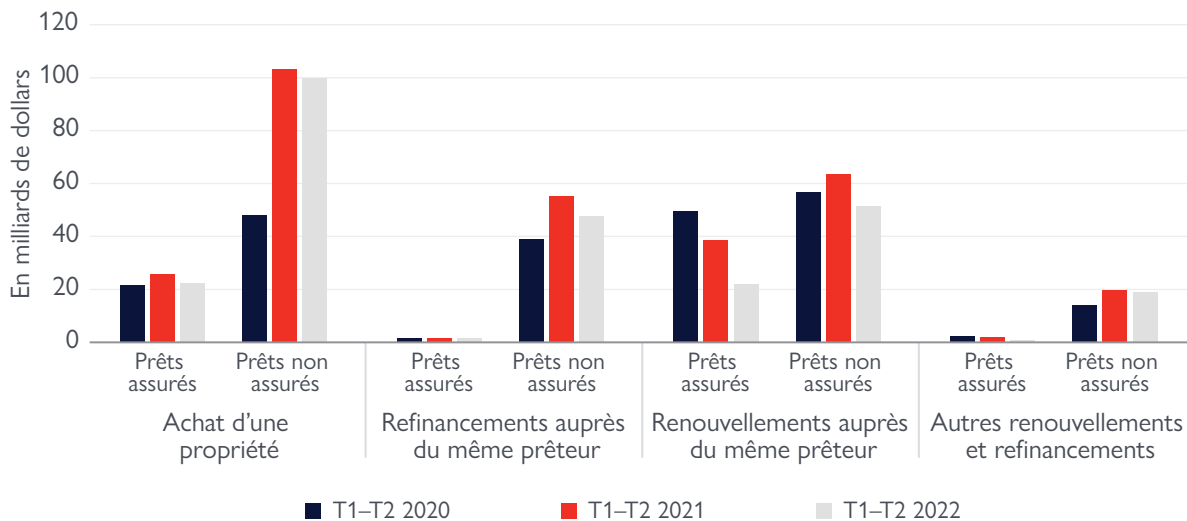


Sources : Statistique Canada. Tableau 10-10-0006-01 : Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada; calculs de la SCHL

- La conjoncture économique teintée d'incertitude, de hausse des taux d'intérêt et de pressions inflationnistes a contribué à la baisse de l'octroi de nouveaux prêts hypothécaires au cours des deux premiers trimestres de 2022. Par conséquent, les nouveaux prêts hypothécaires accordés par les banques à charte se sont élevés à 191 milliards de dollars (-7,9 %). Pendant le repli des marchés de l'habitation, les prêts hypothécaires pour l'achat de propriétés ont diminué de 5,5 %. Ce sont les refinancements qui ont enregistré la baisse la plus importante (-13,3 %) (voir la figure 1.3). Au cours de la même période, les prêteurs hypothécaires non bancaires, y compris les coopératives de crédit, les sociétés de crédit hypothécaire (SCH) et les entités de placement hypothécaire (EPH), ont accordé un total de 110 milliards de dollars en prêts hypothécaires, ce qui représente une baisse de plus de 23 % par rapport à la même période en 2021.

<sup>1</sup> <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/observateur-du-logement/2022/avenir-economie-logement-mise-a-jour-automne-2022>

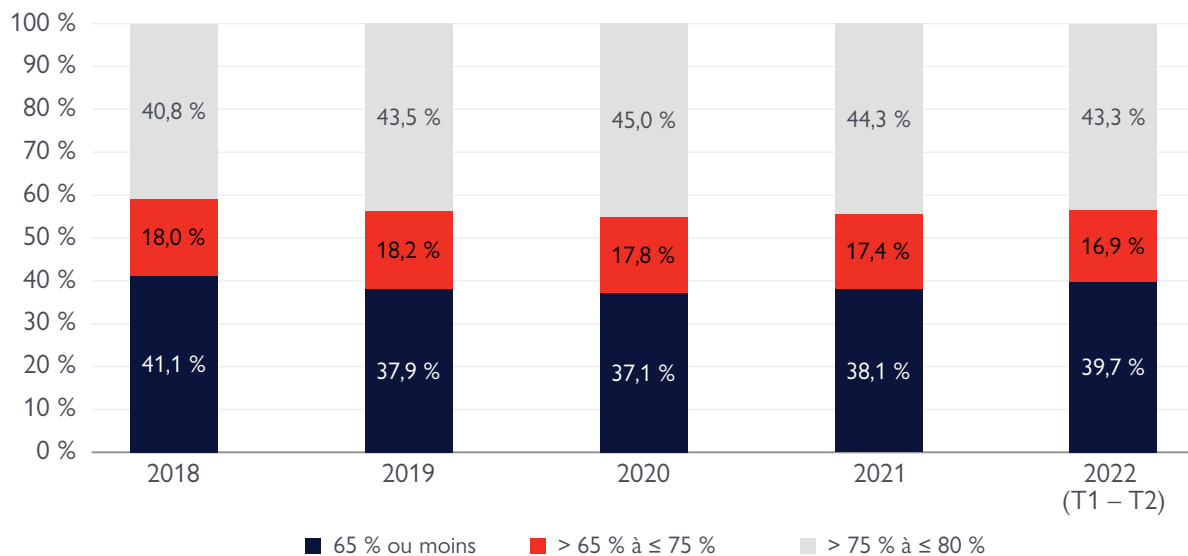
**Figure 1.3 Baisse des nouveaux prêts hypothécaires assurés et non assurés**



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

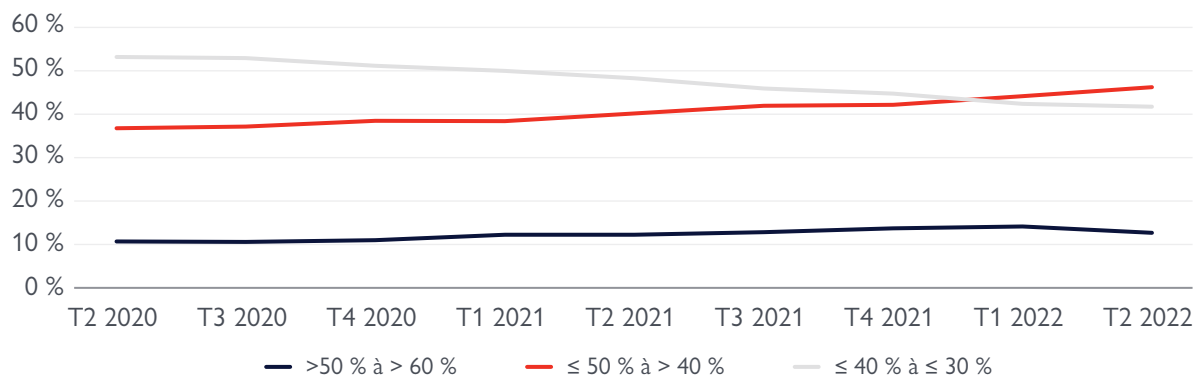
- Les tendances changeantes des mesures de risque, comme les rapports d'amortissement total de la dette (ATD) indiquent qu'un plus grand nombre d'emprunteurs sont de plus en plus endettés. Au deuxième trimestre de 2022, une proportion accrue de prêts hypothécaires non assurés consentis par les banques à charte présentait des rapports ATD élevés. La proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le rapport ATD est de 40 % ou moins était en baisse depuis le deuxième semestre de 2020 et a continué de diminuer en 2022 (voir la figure 1.4). Cependant, les nouveaux prêts hypothécaires non assurés affichent des rapports prêt-valeur (RPV) inférieurs, puisque 40 % des prêts ont été consentis à un rapport de 65 % ou moins (voir la figure 1.5). Cette variation du RPV indique que, globalement, le secteur du crédit hypothécaire est susceptible d'assumer moins de risques étant donné qu'une augmentation de la part des prêts non assurés signifie une plus grande protection en cas de dépréciation importante des prix des propriétés.

**Figure 1.4 La proportion de prêts hypothécaires non assurés nouvellement initiés est légèrement plus élevée dans la plus faible répartition des rapports RPV, selon les banques à charte**



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

**Figure 1.5 La proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le ratio ATD est de 40 % ou moins continue de diminuer chez les banques à charte**

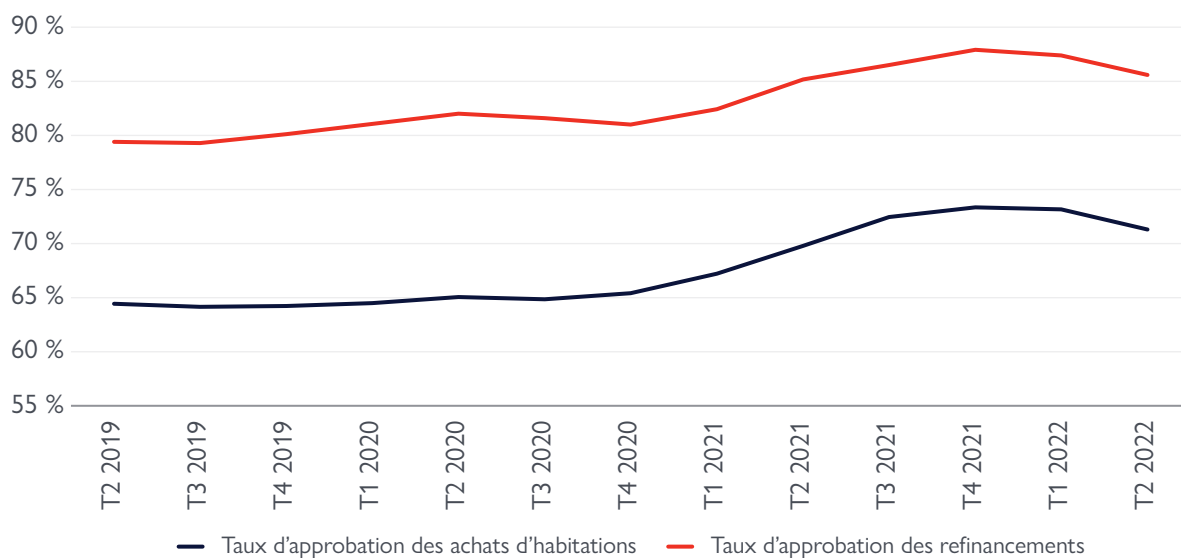


Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)



- En plus d'une diminution de la demande de nouveaux prêts hypothécaires, la réglementation hypothécaire et les hausses des taux d'intérêt ont contribué à la réduction des nouveaux prêts hypothécaires. La baisse des ratios entre les approbations de prêts hypothécaires et les demandes montre qu'il est de plus en plus difficile pour les emprunteurs potentiels d'être admissibles aux prêts assujettis au test de résistance et de répondre aux critères du prêteur. Cette situation s'applique à la fois aux approbations d'achat d'une habitation et de refinancement auprès du même prêteur. Cela dit, les taux d'approbation demeurent supérieurs aux niveaux d'avant la pandémie (voir la figure 1.6).

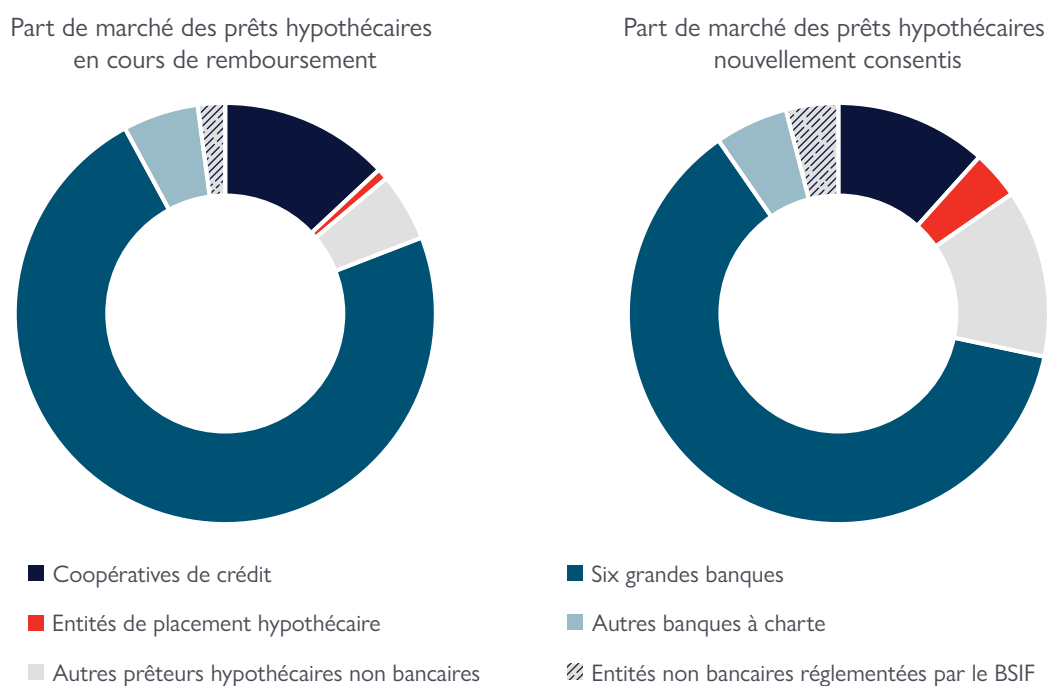
**Figure 1.6 Baisse des taux d'approbation pour les achats d'habitation et les refinancements**



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

- La part de marché des prêts hypothécaires nouvellement consentis par les EPH a augmenté au cours des deux premiers trimestres de 2022. Avant la hausse des taux d'intérêt, qui a commencé au deuxième trimestre, les six grandes banques détenaient une part de marché de près de trois prêts hypothécaires sur quatre au Canada (72,5 %). Les coopératives de crédit provinciales représentaient la deuxième part en importance, soit 13 %. Bien que les EPH détenaient moins de 2 % des prêts hypothécaires non remboursés au Canada, elles ont porté leur part à 7 % des nouveaux prêts hypothécaires au deuxième trimestre. En raison de la tendance à la hausse des prêts hypothécaires non assurés au cours des dernières années, près de huit prêts hypothécaires sur dix ne sont plus assurés.

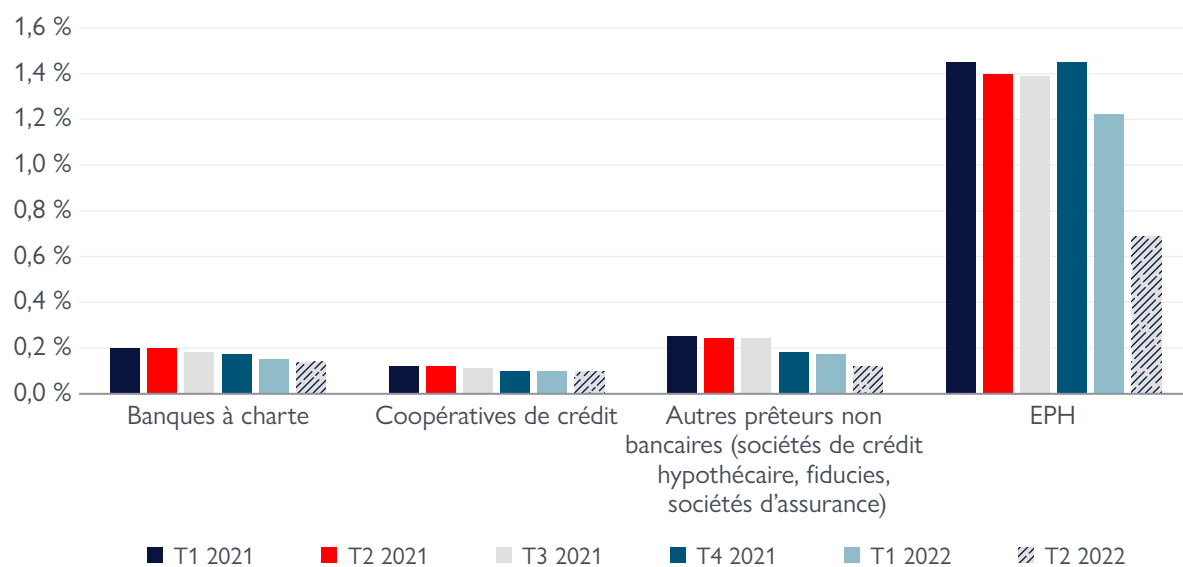
**Figure 1.7 Les parts de marché changent légèrement en fonction de l'évolution des taux d'intérêt**



Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, rapports sur les TH LNH de la SCHL, calculs de la SCHL, premier trimestre de 2022

- À la fin du deuxième trimestre de 2022, non seulement les emprunteurs hypothécaires canadiens ont été en mesure de continuer à faire leurs paiements à temps, mais une plus grande part d'entre eux a pu le faire. Cette tendance à la baisse des prêts hypothécaires en souffrance a été observée chez tous les types de prêteurs hypothécaires. Les coopératives de crédit ont enregistré le taux le plus bas de prêts hypothécaires en souffrance, soit 0,10 %. Elles sont suivies des sociétés de financement hypothécaire (SFH), des fiducies et des sociétés d'assurance, à 0,12 %; et, des banques à charte, à 0,14 %. Les EPH ont continué d'afficher le taux de prêts hypothécaires en souffrance le plus élevé, à 0,69 %. Bien que les taux de prêts en souffrance soient plus élevés dans les EPH en raison des profils plus risqués des emprunteurs et des caractéristiques distinctes de leurs prêts (prêts hypothécaires à court terme, intérêts seulement, etc.), c'est aussi dans ce segment que le taux de prêts en souffrance a enregistré la baisse la plus importante. (Consultez la section Coup d'œil sur la recherche pour en savoir plus sur la surveillance des prêts en souffrance.)

**Figure 1.8 La tendance à la baisse du nombre de prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) se poursuit pour tous les types de prêteurs**



Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaire et Association des banquiers canadiens (juillet 2022)

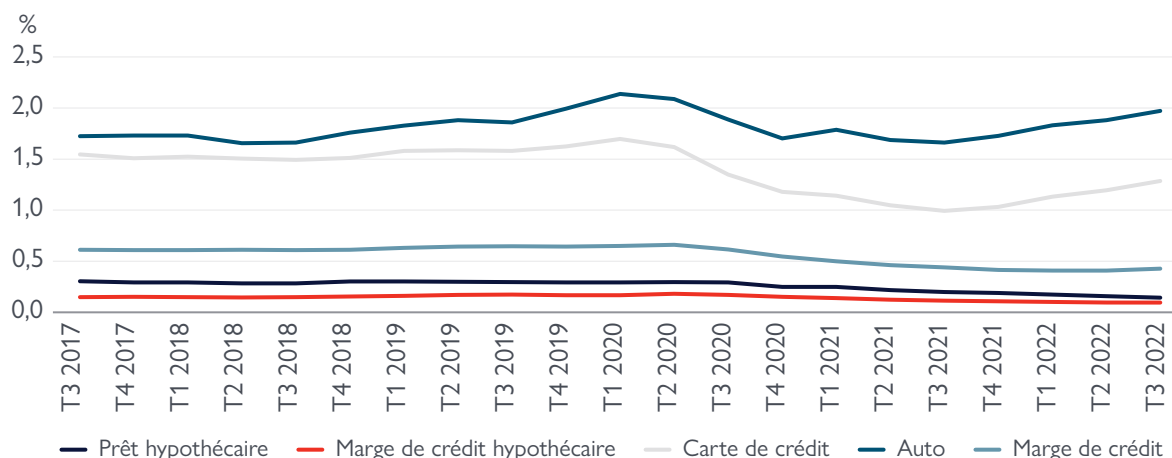
# COUP D'ŒIL SUR LA RECHERCHE VISANT LE FINANCEMENT DE L'HABITATION

Cette section explore des tendances choisies qui ont généralement une influence à long terme sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels et les principaux marchés. Comme ces tendances deviennent plus persistantes au fil du temps, les décideurs et le secteur financier devraient les examiner plus en détail afin de contribuer à l'amélioration de l'offre de logements et de trouver des options novatrices pour mieux loger la population canadienne.

## A. Le taux de défaut de paiement des titulaires d'hypothèques s'améliore pour les marges de crédit et les prêts-auto, mais s'aggrave légèrement pour les cartes de crédit

Les prêts hypothécaires en souffrance sont souvent un indicateur tardif. Par conséquent, nous examinons d'autres types de crédit qui réagissent généralement plus rapidement à l'évolution de la conjoncture économique.

**Figure 2.1 Taux de comptes en souffrance, selon le type de produit de crédit — Part des comptes dont les paiements sont en retard d'au moins 90 jours, au cours des trois mois précédents**

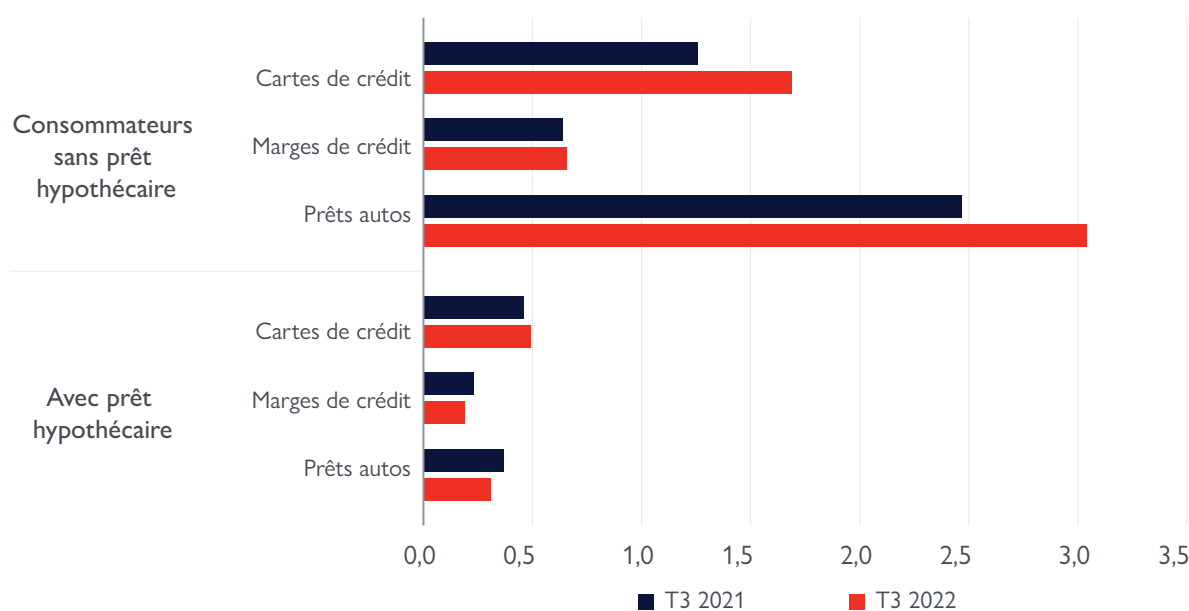


Sources : Equifax et SCHL (calculs)

Les types de crédit ayant le plus faible taux de prêts en souffrance sont la marge de crédit hypothécaire (MCH), et le prêt hypothécaire, qui suivent une tendance à la baisse depuis plusieurs trimestres. Par contre, les pourcentages des cartes de crédit et des prêts automobiles en souffrance ont augmenté au cours de quatre trimestres consécutifs. Ils sont malgré tout historiquement plus élevés et restent inférieurs et égal à leurs niveaux d'avant la pandémie, respectivement. Il s'agit d'une hausse notable dans le contexte actuel de hausses continues des taux d'intérêt qui pourrait indiquer un changement de la tendance du taux de prêts en souffrance pour les prêts hypothécaires, les MCH et les marges de crédit.

Le taux de prêts en souffrance pour les cartes de crédit, les marges de crédit et les prêts automobiles diffère entre les emprunteurs hypothécaires et les consommateurs sans prêt hypothécaire (voir la figure 2.2). Au troisième trimestre de cette année, d'importantes hausses du taux de prêts automobiles et de cartes de crédit en souffrance ont été enregistrées chez les consommateurs sans prêt hypothécaire par rapport à la même période l'an dernier. Cependant, les taux de prêts hypothécaires en souffrance pour les prêts automobiles et les marges de crédit sont inférieurs à ceux du troisième trimestre de 2021, tandis que les cartes de crédit n'ont augmenté que légèrement, ce qui montre une certaine résilience chez les consommateurs ayant un prêt hypothécaire.

**Figure 2.2 Taux de prêts en souffrance — Consommateurs avec ou sans prêt hypothécaire**



Sources : Equifax et SCHL (calculs)

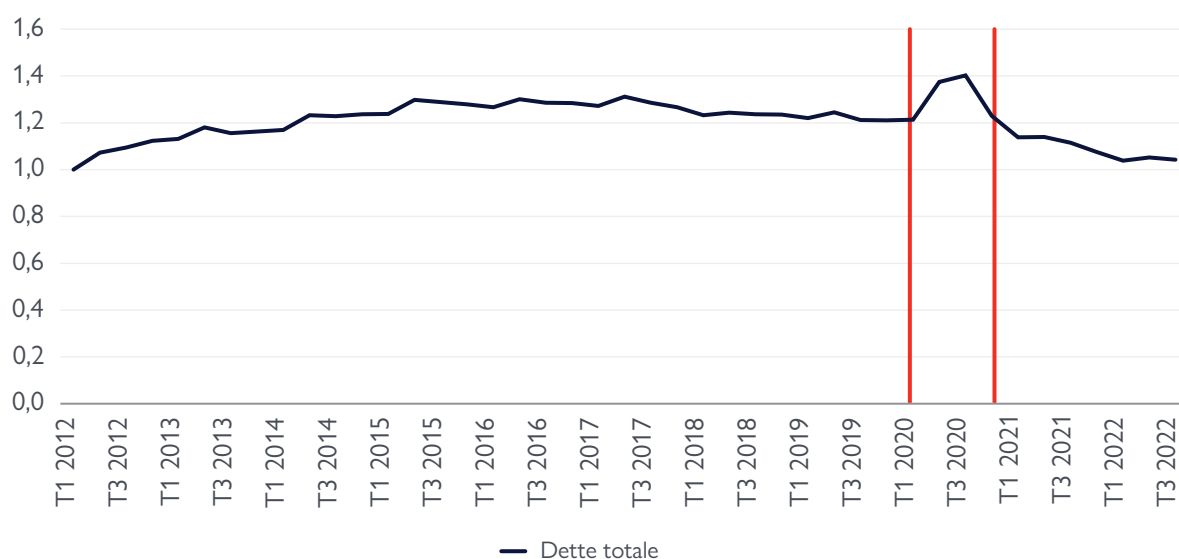


<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-la-dette-hypothecaire-et-la-dette-a-la-consommation/credit-hypothecaire-et-credit-a-la-consommation--donnees-sur-les-tendances>

## B. Le nombre d'emprunteurs surendettés et leur niveau d'endettement ont diminué depuis le sommet observé

Les récents changements dans la conjoncture économique (hausse de l'inflation, hausse des taux d'intérêt, baisse des prix des habitations, etc.) nous motivent à suivre de près l'évolution du service de la dette. Nous nous concentrons sur les emprunteurs qui semblent surendettés aujourd'hui, c'est-à-dire ceux qui devraient avoir des retards de paiement au cours de l'année suivante ou qui sont susceptibles de faire faillite au cours des deux prochaines années, ainsi que sur le montant des dettes qu'ils contractent. La figure 2.3 illustre l'évolution de la dette totale des emprunteurs qui éprouvent le plus de difficultés à rembourser leur dette et qui sont les plus susceptibles d'avoir des retards de paiement et de déclarer faillite. Au cours des trois premiers trimestres de 2020, le nombre d'emprunteurs surendettés et leur dette totale ont atteint un sommet alors que l'incidence financière de la pandémie sur les consommateurs devenait plus évidente.

**Figure 2.3 La dette totale des consommateurs qui devraient avoir des retards de paiement au cours de la prochaine année et déclarer faillite au cours des deux prochaines années diminue depuis le troisième trimestre de 2020**



Sources : Données sur les opérations hypothécaires Teranet et calculs de la SCHL

La baisse de la tendance par rapport au quatrième trimestre de 2020 coïncide avec l'intervention du gouvernement et l'assouplissement des restrictions une fois la vaccination de masse en place. Au troisième trimestre de 2022, les emprunteurs surendettés suivaient une tendance à la baisse, malgré les récentes conditions économiques incertaines. Dans l'une de nos prochaines publications, nous présenterons un indicateur qui montre la croissance de la dette des consommateurs risquant de se retrouver en défaut par RMR, en tenant compte du nombre d'emprunteurs ainsi que de la dette totale. L'avantage d'un tel indicateur est qu'il tient compte de l'évolution des tendances, qu'il est sensible aux chocs économiques, qu'il se calcule facilement et qu'il est modifiable. Restez à l'affût!

## C. La croissance des prêts hypothécaires par les sociétés de placement hypothécaire (SPH) surpasse celle des prêteurs traditionnels et indique une diminution de leur profil de risque

Bien que la dette hypothécaire globale au Canada ait augmenté de près de 9,75 % au deuxième trimestre de 2022 (d'une année à l'autre), les actifs sous gestion des 25 plus grandes SPH du Canada ont augmenté de plus de 22 %. Ce segment non réglementé du secteur a probablement attiré un plus grand nombre d'emprunteurs qui n'ont pas été en mesure de satisfaire les critères d'admissibilité d'un prêteur traditionnel dans le contexte de la hausse rapide des taux d'intérêt. Les renseignements recueillis sur le terrain dans le cadre d'entrevues menées par Fundamentals Research Corp. renforcent cet énoncé. En effet, de nombreuses SPH ont mentionné avoir reçu un nombre croissant de demandes de prêt au cours des derniers mois. Dans ce contexte, il est possible que les SPH élargissent davantage leur portefeuille de prêts hypothécaires étant donné qu'un plus grand nombre d'emprunteurs sont susceptibles de renouveler leurs prêts dans le secteur des prêts non traditionnels, ce qui se traduira par une diminution des remboursements (voir la [section D](#) – Mise à jour des stratégies de sortie).

Au deuxième trimestre de 2022, la proportion accrue de prêts hypothécaires de premier rang et les niveaux stables du RPV moyen sur les nouveaux prêts hypothécaires, conjugués à la baisse des prêts en souffrance et des saisies, ont réduit le risque lié au portefeuille des SPH. Par ailleurs, la répartition géographique a légèrement changé : la part du Québec est passée de 5,3 % à 6,7 %. Les SPH demeurent largement concentrées en Colombie-Britannique et en Ontario (voir le tableau 1 pour plus de détails).

**Tableau 1 : Les renseignements sur les sociétés de placement hypothécaire indiquent une diminution de leur profil de risque**

	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022
Actifs sous gestion (AUM) en M\$ des 25 plus grandes SPH	8 269 \$	8 315 \$	8 413 \$	9 188 \$	9 862 \$	10 168 \$
Taux d'emprunt moyen, maisons individuelles	8,9 %	8,8 %	8,1 %	8,0 %	7,9 %	8,0 %
Part moyenne des prêts hypothécaires de premier rang	81,3 %	81,4 %	83,7 %	83,6 %	84,8 %	83,9 %
Rapport prêt-valeur moyen	58,0 %	57,9 %	57,4 %	58,5 %	58,3 %	58,0 %
Ratio emprunts-capitaux propres	17,4 %	16,8 %	17,3 %	20,2 %	22,5 %	25,3 %
En souffrance depuis 60 jours ou plus	3,12 %	3,23 %	2,90 %	2,59 %	2,30 %	1,34 %
Taux de saisie hypothécaire	3,18 %	2,60 %	2,21 %	1,34 %	1,08 %	0,90 %
Répartition géographique	Colombie-Britannique	36,7 %	36,7 %	39,1 %	43,5 %	41,7 %
	Alberta	8,1 %	8,1 %	7,4 %	6,7 %	6,3 %
	Ontario	48,4 %	48,5 %	47,9 %	42,8 %	43,4 %
	Québec	3,8 %	5,3 %	4,1 %	4,6 %	5,9 %
	Autres	3,0 %	1,4 %	1,6 %	2,5 %	2,6 %

Sources : Mortgage Investment Corporations (MIC) Survey, Fundamentals Research Corp, deuxième trimestre de 2022



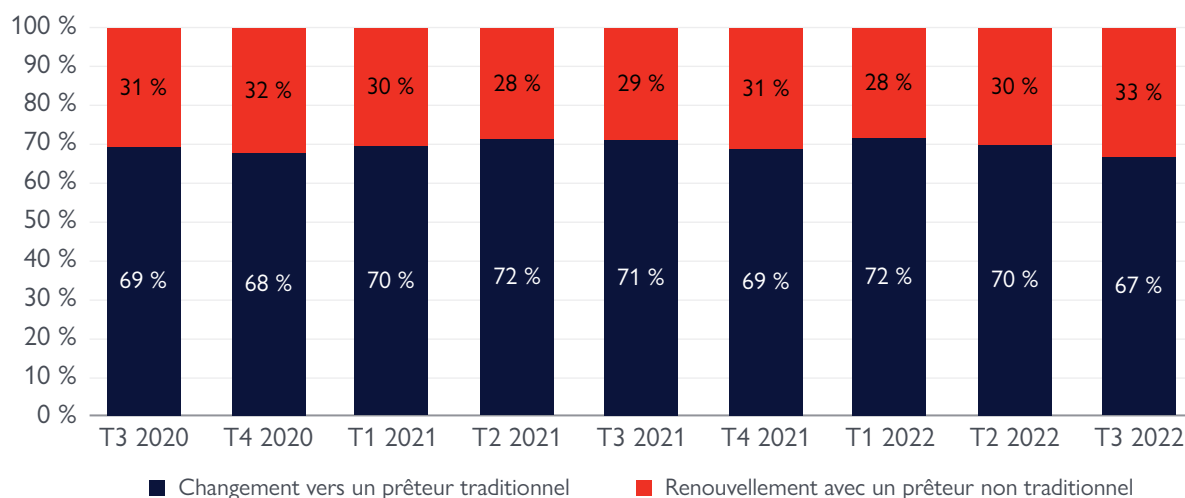
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/systeme-de-financement-de-lhabitation>

## D. Les emprunteurs hypothécaires qui ont recours à des prêts non traditionnels sont plus susceptibles de renouveler leur prêt étant donné qu'il devient plus difficile de répondre aux critères d'admissibilité des prêteurs traditionnels

Le resserrement des règles hypothécaires et la hausse rapide des taux d'intérêt font en sorte qu'il est encore plus difficile pour les emprunteurs hypothécaires d'obtenir un prêt auprès de prêteurs traditionnels. Par conséquent, moins d'emprunteurs hypothécaires peuvent passer d'un prêteur non traditionnel à un prêteur traditionnel au terme de leur prêt. Ainsi, une plus grande part des emprunteurs hypothécaires renouvellent leur prêt dans le secteur des prêts non traditionnels, que ce soit avec le même prêteur ou un prêteur différent. Au troisième trimestre de 2022<sup>2</sup>, 33 % des prêts hypothécaires n'ont pas été remboursés à terme et sont demeurés dans le portefeuille des prêteurs non traditionnels (comparativement à 29 % un an plus tôt). Environ 70 % des emprunteurs hypothécaires avaient une stratégie de sortie efficace (voir l'encadré 1) au deuxième et au troisième trimestres de 2022. Ce pourcentage est inférieur à ce qui a été observé en 2020 et en 2021 (72 %), alors que cette part demeurerait stable. Cette baisse récente est également attribuable à la diminution du nombre de propriétés vendues au terme du prêt.

Dans un contexte où les emprunteurs hypothécaires demeurent pendant une plus longue période dans le secteur des prêts non traditionnels et paient donc des taux d'intérêt plus élevés, l'abordabilité demeure un problème pour ces emprunteurs, qui se retrouvent souvent dans des situations financières précaires.

**Figure 2.4 Moins d'emprunteurs hypothécaires passent à un prêteur traditionnel, car il devient de plus en plus difficile d'être admissible étant donné les taux d'intérêt actuels**



Sources : Données sur les opérations hypothécaires Teranet et calculs de la SCHL

<sup>2</sup> Juillet et août 2022



## Encadré 1 : Qu'est-ce qu'une stratégie de sortie dans le domaine du prêt non traditionnel?

Une stratégie de sortie est un plan qui est élaboré et évalué lorsqu'un prêt est accordé dans le cadre du processus de souscription. La stratégie de sortie décrit la capacité de l'emprunteur à améliorer sa situation financière

et à se retirer du secteur des prêts non traditionnels à la fin du terme du prêt. Un emprunteur peut vendre sa propriété dans le cadre de sa stratégie de sortie, sans que le prêt tombe en souffrance.



**CLIQUEZ ICI**  
POUR COMMENCER

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/systeme-de-financement-de-lhabitation/serie-sur-les-preteurs-non-traditionnels/strategies-de-sortie-efficaces>

# RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES

## Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



**S'ABONNER**

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

## Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



**CONSULTER**

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

## La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à [schl.ca](http://schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2022, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse [centre\\_du\\_savoir\\_logement@schl.ca](mailto:centre_du_savoir_logement@schl.ca). Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# TEXTE DE REMPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Figure 1.1 Ralentissement de la croissance des prêts hypothécaires en raison de la hausse des taux d'intérêt au deuxième trimestre de 2022

Année	Croissance des prêts hypothécaires				
1991	9,20 %		6,11 %		3,48 %
	9,18 %		4,83 %		3,94 %
	8,78 %		6,56 %		3,92 %
	8,16 %		5,98 %		3,75 %
	7,77 %		5,65 %		3,24 %
	7,46 %		5,50 %		3,21 %
	7,96 %		4,79 %		3,36 %
	8,26 %		4,98 %		3,74 %
	8,54 %		5,78 %		4,32 %
	8,43 %		5,87 %		4,42 %
	8,37 %		5,43 %		4,86 %
	8,26 %		3,97 %		4,92 %
1992	7,98 %		5,52 %		5,21 %
	7,61 %		6,77 %		4,75 %
	7,32 %		4,74 %		4,79 %
	7,61 %		4,77 %		3,88 %
	7,68 %		5,20 %		5,03 %
	7,80 %		5,29 %		4,99 %
	7,18 %		5,21 %		4,87 %
	6,96 %		5,39 %		4,45 %
	6,72 %		5,15 %		4,35 %
	6,99 %		4,59 %		4,22 %
	6,97 %		4,35 %		4,33 %
	6,96 %		5,14 %		4,77 %
1993	7,94 %		4,92 %		4,67 %
	7,82 %		5,13 %		4,71 %
	7,08 %		5,35 %		5,03 %
	6,96 %		5,14 %		6,03 %
	7,08 %		5,14 %		5,40 %
	7,44 %		4,61 %		5,32 %
			4,12 %		5,57 %
			3,83 %		6,22 %
			3,49 %		6,29 %
			3,55 %		
1994					
1995					
1996					
1997					
1998					
1999					
2000					
2001					

(suite)



Année	Croissance des prêts hypothécaires				
		4,97 %			
	4,76 %				
<b>2014</b>	4,77 %				
	4,90 %				
	5,00 %				
	4,91 %				
	4,87 %				
	4,79 %				
	4,54 %				
	4,83 %				
	5,00 %				
	5,28 %				
	5,18 %				
	5,21 %				
<b>2015</b>	5,46 %				
	5,58 %				
	5,60 %				
	5,57 %				
	5,74 %				
	6,07 %				
	6,27 %				
	6,48 %				
	6,56 %				
	6,68 %				
	6,86 %				
			7,12 %		
		<b>2016</b>	7,07 %		
			6,99 %		
			6,94 %		
			7,19 %		
			7,09 %		
			7,09 %		
			6,95 %		
			6,91 %		
			6,91 %		
			6,67 %		
			6,64 %		
			6,50 %		
		<b>2017</b>	6,47 %		
			6,58 %		
			6,61 %		
			6,58 %		
			6,56 %		
			6,36 %		
			6,28 %		
			6,06 %		
			5,84 %		
			5,87 %		
			5,79 %		
			5,75 %		
		<b>2018</b>	5,66 %		
			5,57 %		
			5,46 %		
				5,13 %	
				4,83 %	
				4,59 %	
				4,39 %	
				4,29 %	
				4,21 %	
				4,06 %	
				3,94 %	
				4,01 %	
		<b>2019</b>		3,91 %	
				3,76 %	
				3,88 %	
				3,95 %	
				4,30 %	
				4,33 %	
				4,43 %	
				4,66 %	
				4,82 %	
				5,02 %	
				5,11 %	
				5,07 %	
		<b>2020</b>		5,35 %	
				5,60 %	
				5,74 %	
				6,05 %	
				5,87 %	
				5,91 %	
				5,93 %	
					6,04 %
					6,39 %
					6,75 %
					7,19 %
					7,32 %
		<b>2021</b>			7,53 %
					7,54 %
					7,90 %
					8,42 %
					9,01 %
					9,88 %
					10,28 %
					10,46 %
					10,31 %
					10,21 %
					10,43 %
					10,55 %
		<b>2022</b>			10,62 %
					10,83 %
					10,63 %
					10,28 %
					10,23 %
					9,75 %
					9,34 %
					8,84 %

Source : Statistique Canada.  
Tableau 36-10-0639-01 Passifs de crédit des ménages (x 1 000 000)

**Figure 1.2 Virage important des emprunteurs hypothécaires vers les taux fixes alors que les taux d'intérêt augmentent rapidement et les escomptes sur les taux variables disparaissent**

Année	Escomptes sur les taux variables	Proportion de prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable			
<b>2013</b>	-42,7 %	10,1 %		26,0 %	
	-43,0 %	9,6 %	<b>2016</b>	15,5 %	
	-46,8 %	9,2 %		6,8 %	
	-52,0 %	8,4 %		-11,8 %	
	-50,0 %	8,7 %		-20,3 %	
	-51,8 %	8,4 %		-30,3 %	
	-26,3 %	12,4 %		-24,5 %	
	3,2 %	16,4 %		-19,3 %	
	27,5 %	21,5 %		-16,8 %	
	44,7 %	28,0 %		-14,3 %	
	53,5 %	33,3 %		-11,5 %	
	50,8 %	33,8 %		-14,0 %	
	<b>2014</b>	55,5 %		33,3 %	-14,5 %
50,0 %		31,9 %		<b>2017</b>	-3,0 %
38,8 %		29,2 %	9,0 %		
23,0 %		24,7 %	11,0 %		
20,8 %		23,9 %	13,8 %		
18,8 %		24,6 %	11,8 %		
18,0 %		23,6 %	10,0 %		
18,5 %		23,5 %	-14,8 %		
17,5 %		24,3 %	0,2 %		
20,5 %		24,5 %	-8,8 %		
26,3 %		29,2 %	-2,0 %		
29,5 %		30,1 %	17,3 %		
<b>2015</b>		40,0 %	33,3 %		<b>2018</b>
	37,8 %	38,6 %	9,5 %		
	31,3 %	36,3 %	7,5 %		
	22,3 %	32,0 %	8,7 %		
	19,5 %	29,5 %	16,8 %		
	19,3 %	29,3 %	41,0 %		
	35,0 %	31,9 %	70,0 %		
	42,3 %	37,9 %	43,0 %		
	46,0 %	39,3 %	43,0 %		
	46,0 %	37,2 %	39,3 %		
	36,5 %	32,3 %	23,3 %		
			23,5 %		
			20,0 %		
			26,6 %		
			25,2 %		
			23,0 %		
			20,0 %		
			17,4 %		
			16,4 %		
			17,4 %		
			18,5 %		
			18,3 %		
			18,1 %		
			17,9 %		
			14,7 %		
			14,9 %		
			18,3 %		
			20,7 %		
			22,3 %		
			24,3 %		
			23,4 %		
			16,1 %		
			15,7 %		
			15,0 %		
			13,4 %		
			17,3 %		
			19,3 %		
			17,0 %		
			15,1 %		
			16,9 %		
			20,5 %		
			26,0 %		
			44,1 %		
			42,6 %		
			38,6 %		
			33,4 %		
			30,3 %		
			24,8 %		
			22,0 %		

(suite)

Année	Escomptes sur les taux variables	Proportion de prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable
<b>2019</b>	16,5 %	22,8 %
	2,3 %	21,0 %
	-15,5 %	18,6 %
	-42,0 %	14,2 %
	-59,8 %	11,0 %
	-80,8 %	8,1 %
	-99,5 %	6,8 %
	-109,3 %	6,1 %
	-120,3 %	5,5 %
	-118,8 %	5,0 %
	-100,5 %	5,5 %
	-95,5 %	6,2 %
<b>2020</b>	-85,0 %	6,9 %
	-89,5 %	7,4 %
	33,3 %	14,7 %
	46,5 %	23,5 %
	25,3 %	24,6 %
	18,8 %	23,9 %
	14,0 %	25,3 %
	7,5 %	25,7 %
	2,7 %	23,6 %
	-2,3 %	23,0 %

<b>2021</b>	-3,0 %	22,8 %
	0,8 %	24,1 %
	7,0 %	24,7 %
	13,8 %	25,3 %
	29,0 %	27,7 %
	41,8 %	36,1 %
	49,8 %	42,7 %
	54,5 %	45,2 %
	66,3 %	51,0 %
	68,3 %	54,3 %
	71,3 %	54,1 %
	70,3 %	53,9 %
<b>2022</b>	81,0 %	52,4 %
	95,3 %	54,5 %
	106,0 %	56,9 %
	118,5 %	55,0 %
	107,0 %	55,5 %
	75,3 %	53,2 %
	75,0 %	51,2 %
	41,3 %	49,2 %
	-15,3 %	47,4 %
	49,0 %	44,2 %

Sources : Statistique Canada. Tableau 10-10-0006-01 : Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada; calculs de la SCHL

Figure 1.3 Baisse des nouveaux prêts hypothécaires assurés et non assurés

		T1-T2 2020	T1-T2 2021	T1-T2 2022
<b>Achat d'une propriété</b>	Prêts assurés	22	26	22
	Prêts non assurés	48	103	100
<b>Refinancements auprès du même prêteur</b>	Prêts assurés	1	2	1
	Prêts non assurés	39	55	48
<b>Renouvellements auprès du même prêteur</b>	Prêts assurés	50	39	22
	Prêts non assurés	57	64	51
<b>Autres renouvellements et refinancements</b>	Prêts assurés	2	2	1
	Prêts non assurés	14	20	19

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

**Figure 1.4 La proportion de prêts hypothécaires non assurés nouvellement initiés est légèrement plus élevée dans la plus faible répartition des rapports RPV, selon les banques à charte**

Année	65 % ou moins	> 65 % à ≤ 75 %	> 75 % à ≤ 80 %
2016	43,5 %	16,7 %	39,7 %
2017	42,8 %	17,1 %	40,0 %
2018	41,1 %	18,0 %	40,8 %
2019	37,9 %	18,2 %	43,5 %
2020	37,1 %	17,8 %	45,0 %
2021	38,1 %	17,4 %	44,3 %
2022 (T1–T2)	39,7 %	16,9 %	43,3 %

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

**Figure 1.5 La proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le ratio ATD est de 40 % ou moins continue de diminuer chez les banques à charte**

Période	>50 % à > 60 %	≤ 50 % à > 40 %	≤ 40 % à ≤ 30 %
T2 2022	13 %	46 %	41 %
T1 2022	14 %	44 %	42 %
T4 2021	14 %	42 %	44 %
T3 2021	13 %	42 %	46 %
T2 2021	12 %	40 %	48 %
T1 2021	12 %	38 %	50 %
T4 2020	11 %	38 %	51 %
T3 2020	11 %	37 %	53 %
T2 2020	11 %	37 %	53 %

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



**Figure 1.6 Baisse des taux d'approbation pour les achats d'habitation et les refinancements**

Période	Taux d'approbation des achats d'habitations	Taux d'approbation des refinancements
T2 2019	64,4 %	79,4 %
T3 2019	64,1 %	79,3 %
T4 2019	64,2 %	80,1 %
T1 2020	64,5 %	81,1 %
T2 2020	65,0 %	82,0 %
T3 2020	64,8 %	81,6 %
T4 2020	65,4 %	81,0 %
T1 2021	67,2 %	82,4 %
T2 2021	69,8 %	85,2 %
T3 2021	72,4 %	86,5 %
T4 2021	73,3 %	87,9 %
T1 2022	73,2 %	87,4 %
T2 2022	71,3 %	85,6 %

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

**Figure 1.7 Les parts de marché changent légèrement en fonction de l'évolution des taux d'intérêt**

Parts de marché	En cours de remboursement	Consentis
Coopératives de crédit	13,0 %	11,7 %
Entités de placement hypothécaire	0,9 %	3,7 %
Autres prêteurs hypothécaires non bancaires	5,2 %	12,9 %
Six grandes banques	73,0 %	62,1 %
Autres banques à charte	5,8 %	5,6 %
Entités non bancaires réglementées par le BSIF	2,1 %	4,0 %

Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, rapports sur les TH LNH de la SCHL, calculs de la SCHL, premier trimestre de 2022

**Figure 1.8 La tendance à la baisse du nombre de prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) se poursuit pour tous les types de prêteurs**

Période	Banques à charte	Coopératives de crédit	Autres prêteurs non bancaires (sociétés de crédit hypothécaire, fiducies, sociétés d'assurance)	EPH
T3 2020	0,25 %	0,15 %	0,26 %	1,79 %
T4 2020	0,23 %	0,14 %	0,24 %	1,57 %
T1 2021	0,20 %	0,12 %	0,25 %	1,45 %
T2 2021	0,20 %	0,12 %	0,24 %	1,40 %
T3 2021	0,18 %	0,11 %	0,24 %	1,39 %
T4 2021	0,17 %	0,10 %	0,18 %	1,45 %
T1 2022	0,15 %	0,10 %	0,17 %	1,22 %
T2 2022	0,14 %	0,10 %	0,12 %	0,69 %

Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaire et Association des banquiers canadiens (juillet 2022)

**Figure 2.1 Taux de comptes en souffrance, selon le type de produit de crédit. Part des comptes dont les paiements sont en retard d'au moins 90 jours, au cours des trois mois précédents**

Période	Prêt hypothécaire	Marge de crédit hypothécaire	Carte de crédit	Auto	Marge de crédit
T3 2017	0,30	0,15	1,55	1,72	0,61
T4 2017	0,29	0,15	1,51	1,73	0,61
T1 2018	0,29	0,15	1,52	1,73	0,61
T2 2018	0,28	0,15	1,50	1,66	0,61
T3 2018	0,28	0,15	1,49	1,66	0,61
T4 2018	0,30	0,15	1,51	1,76	0,61
T1 2019	0,30	0,16	1,58	1,83	0,63
T2 2019	0,30	0,17	1,59	1,88	0,64
T3 2019	0,29	0,17	1,58	1,86	0,65
T4 2019	0,29	0,17	1,62	1,99	0,64
T1 2020	0,29	0,17	1,70	2,14	0,65
T2 2020	0,29	0,18	1,62	2,09	0,66
T3 2020	0,29	0,17	1,35	1,89	0,62
T4 2020	0,25	0,15	1,18	1,70	0,55
T1 2021	0,25	0,14	1,14	1,79	0,50
T2 2021	0,22	0,12	1,05	1,69	0,46
T3 2021	0,20	0,11	0,99	1,66	0,44

Période	Prêt hypothécaire	Marge de crédit hypothécaire	Carte de crédit	Auto	Marge de crédit
T4 2021	0,19	0,11	1,03	1,73	0,41
T1 2022	0,18	0,10	1,13	1,83	0,41
T2 2022	0,16	0,10	1,20	1,88	0,41
T3 2022	0,14	0,10	1,29	1,97	0,43

Sources : Equifax et SCHL (calculs)

**Figure 2.2 Taux de prêts en souffrance — Consommateurs avec ou sans prêt hypothécaire**

Période	Avec prêt hypothécaire			Consommateurs sans prêt hypothécaire		
	Prêts autos	Marges de crédit	Cartes de crédit	Prêts autos	Marges de crédit	Cartes de crédit
T3 2021	0,37	0,23	0,46	2,47	0,64	1,26
T3 2022	0,31	0,19	0,49	3,04	0,66	1,69

Sources : Equifax et SCHL (calculs)

**Figure 2.3 La dette totale des consommateurs qui devraient avoir des retards de paiement au cours de la prochaine année et déclarer faillite au cours des deux prochaines années diminue depuis le troisième trimestre de 2020**

Période	Dette totale	Début	Fin
T1 2012	1,00		
T2 2012	1,07		
T3 2012	1,09		
T4 2012	1,12		
T1 2013	1,13		
T2 2013	1,18		
T3 2013	1,16		
T4 2013	1,16		
T1 2014	1,17		
T2 2014	1,23		
T3 2014	1,23		
T4 2014	1,24		
T1 2015	1,24		
T2 2015	1,30		
T3 2015	1,29		
T4 2015	1,28		
T1 2016	1,27		
T2 2016	1,30		
T3 2016	1,28		
T4 2016	1,28		
T1 2017	1,27		
T2 2017	1,31		
T3 2017	1,29		
T4 2017	1,27		
T1 2018	1,23		
T2 2018	1,24		
T3 2018	1,24		
T4 2018	1,24		
T1 2019	1,22		
T2 2019	1,25		
T3 2019	1,21		
T4 2019	1,21		
T1 2020	1,21		1,6

Période	Dettes totale	Début	Fin
T2 2020	1,37		
T3 2020	1,40		
T4 2020	1,23		1,6
T1 2021	1,14		
T2 2021	1,14		

T3 2021	1,11		
T4 2021	1,08		
T1 2022	1,04		
T2 2022	1,05		
T3 2022	1,04		

Sources : Equifax et SCHL (calculs)

**Figure 2.4 Moins d'emprunteurs hypothécaires passent à un prêteur traditionnel, car il devient de plus en plus difficile d'être admissible étant donné les taux d'intérêt actuels**

Période	Changement vers un prêteur traditionnel	Renouvellement avec un prêteur non traditionnel
T3 2020	69 %	31 %
T4 2020	68 %	32 %
T1 2021	70 %	30 %
T2 2021	72 %	28 %

T3 2021	71 %	29 %
T4 2021	69 %	31 %
T1 2022	72 %	28 %
T2 2022	70 %	30 %
T3 2022	67 %	33 %

Sources : Données sur les opérations hypothécaires Teranet et calculs de la SCHL