

Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels



Table des matières

- 3 Bienvenue au rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels
- 4 Explorer les données
- 5 Tendances récentes du marché hypothécaire : une vue d'ensemble
- 8 Risques et vulnérabilités du système de financement de l'habitation
- 10 Segment des prêteurs traditionnels
- 12 Segment des prêteurs alternatifs
- 14 Ressources supplémentaires



Bienvenue au rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels

Ce rapport présente les faits saillants des plus récentes tendances dans le secteur hypothécaire résidentiel ainsi que les résultats de notre recherche. Cette description intégrée du financement de l'habitation et de l'abordabilité porte sur des sujets pertinents pour les décisions stratégiques et opérationnelles. En fournissant des renseignements ciblés qui conduisent à des décisions fondées sur les risques, ce rapport contribue à améliorer la stabilité et l'abordabilité des marchés.



FAITS SAILLANTS



La diminution des ventes de logements au premier semestre de 2023 a entraîné un ralentissement de l'octroi de nouveaux prêts hypothécaires. Toutefois, la dette hypothécaire non remboursée globale a continué d'augmenter, surtout pour les prêts hypothécaires non assurés.



Les consommateurs ont délaissé les prêts d'une durée de moins de 3 ans, ce qui indique que l'espoir d'une baisse imminente des taux d'intérêt s'est évanoui. Cependant, la proportion de prêts hypothécaires de 5 ans ou plus est demeurée faible, car les consommateurs ont choisi de ne pas s'engager pour un terme traditionnel.



Dans l'ensemble, les prêts hypothécaires en souffrance se stabilisent à des niveaux historiquement bas, mais d'autres indicateurs de prêts en souffrance montrent que certaines personnes au Canada éprouvent de la difficulté à rembourser leurs dettes.



Les prêteurs traditionnels ont observé un ralentissement de l'activité hypothécaire au premier semestre de 2023 attribuable au refroidissement du marché de l'habitation. Leur profil de risque est toutefois demeuré stable.



Parmi les prêteurs hypothécaires, les prêteurs non traditionnels sont ceux qui ont connu le ralentissement le moins important et accru leur part de marché. Leur profil de risque a légèrement augmenté par rapport à l'an dernier.



Plus de 290 000 emprunteurs à taux fixe ont fait face au choc de la hausse des taux d'intérêt lorsqu'ils ont renouvelé leur prêt hypothécaire au premier semestre de 2023.¹

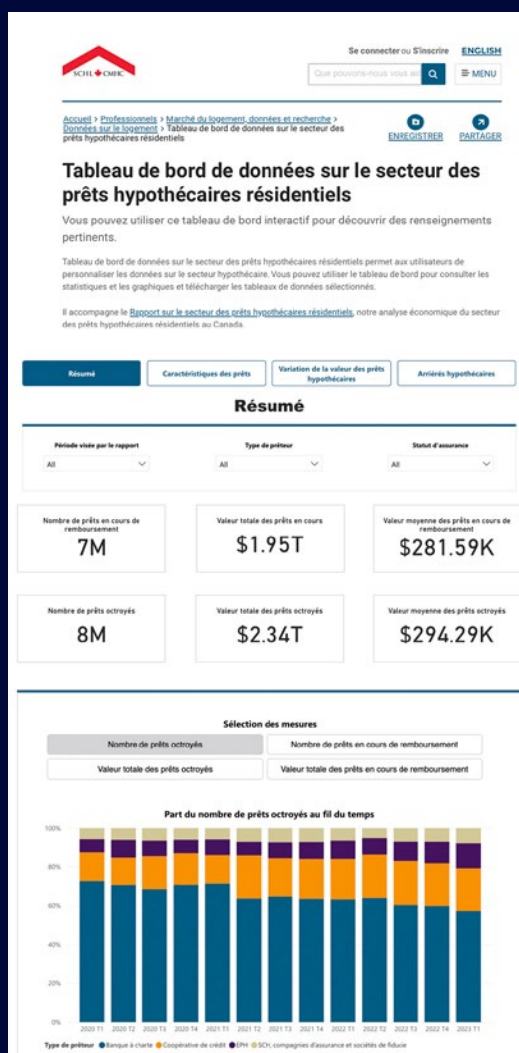
¹ Auprès d'une banque à chartre.

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](#).

VISITEZ LE SITE WEB POUR COMMENCER

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



Tendances récentes du marché hypothécaire : une vue d'ensemble

Tous les types de prêteurs ont enregistré un ralentissement de l'activité hypothécaire, auquel contribue la diminution des ventes de logements. Néanmoins, la dette hypothécaire de la population canadienne a continué de croître, surtout sur le marché des prêts non assurés.

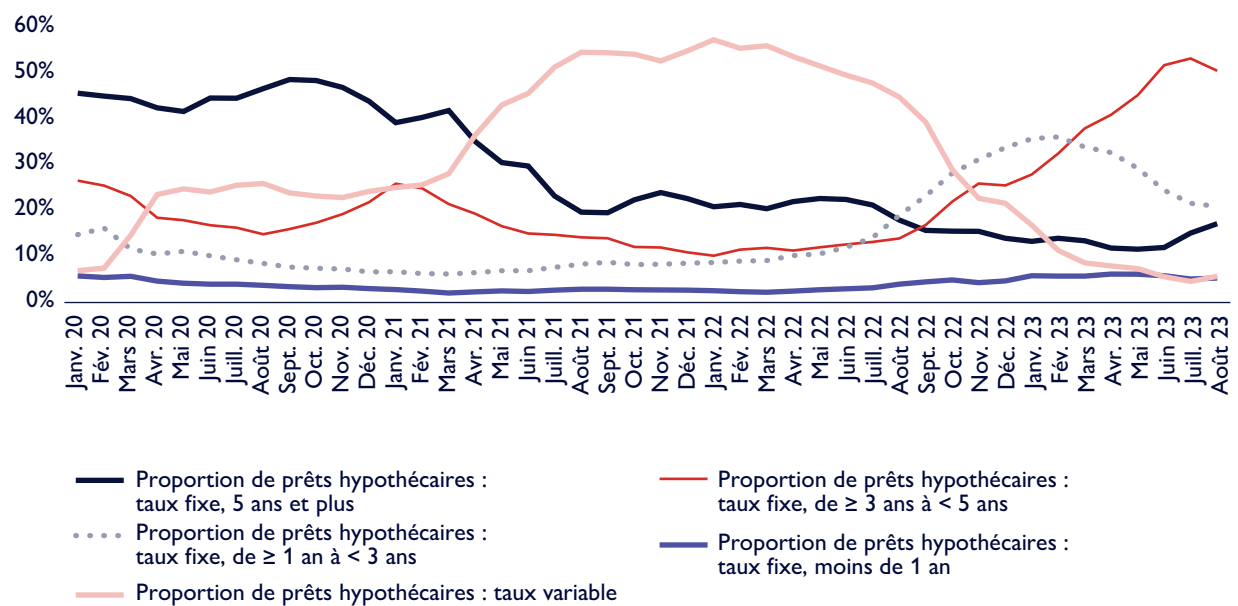
En août 2023, la dette hypothécaire résidentielle s'élevait à 2,14 billions de dollars (en hausse de 3,4 % par rapport à août 2022). La croissance des prêts hypothécaires d'une année à l'autre a ralenti au cours des huit premiers mois de l'année, car l'activité sur le marché de l'habitation a diminué par rapport au marché très actif de 2022. Malgré ce ralentissement, les prix des logements recommencent à augmenter après une baisse temporaire en 2023.

- Les emprunteurs continuent d'avoir une préférence marquée pour les prêts hypothécaires à taux fixe. Cette tendance est alimentée par le fait que les taux hypothécaires à taux fixe sont plus avantageux que ceux à taux variable, de même que par la crainte de nouvelles hausses de taux.

Les institutions financières fédérales ont prêté 244,5 milliards de dollars pour des prêts hypothécaires nouveaux et renouvelés dans le cadre d'ententes à taux fixe au cours des 8 premiers mois de l'année. Ce montant est beaucoup plus élevé que le celui des prêts consentis dans le cadre d'ententes à taux variable (20,1 milliards de dollars).

Les emprunteurs modifient aussi leur préférence quant à la durée des prêts hypothécaires à taux fixe : les ententes de 3 à 5 ans sont devenues l'option la plus populaire (voir la figure 1).

Figure 1 : La popularité des prêts hypothécaires à taux fixe de 3 à 5 ans augmente, tandis que celle des prêts hypothécaires à taux fixe de 1 à 3 ans diminue.



Source : 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; SCHL (calculs). Août 2023

- Au deuxième trimestre de 2023, 73 % des prêts hypothécaires résidentiels en cours de remboursement consentis par les banques à charte n'étaient pas assurés. Cette proportion est beaucoup plus élevée qu'en 2016, année où seuls 45 % des prêts hypothécaires n'étaient pas assurés (voir le tableau 1).
Cette augmentation est en partie due aux changements réglementaires antérieurs qui ont resserré les règles d'admissibilité à l'assurance prêt hypothécaire. Elle est aussi attribuable à la hausse des prix des habitations dans plusieurs marchés : un plus grand nombre de propriétés avoisinent ou dépassent maintenant la limite permise pour les prêts assurables, qui est de 1 million de dollars. La difficulté croissante d'accéder à la propriété est sans doute un autre facteur déterminant, puisque beaucoup d'accédants auraient besoin d'une assurance prêt hypothécaire.
- On observe une tendance semblable chez les prêteurs hypothécaires non bancaires dans le segment des prêts non assurés. Au cours du premier trimestre de 2023, la valeur des prêts hypothécaires en cours de remboursement non assurés a augmenté de 9 % par rapport à la même période en 2022. En revanche, la valeur des prêts hypothécaires assurés est demeurée la même. Par ailleurs, les prêts hypothécaires non assurés et assurés consentis ont diminué d'une année à l'autre (respectivement -10 % et -31 %).

Tableau 1 : La proportion croissante de prêts hypothécaires non assurés consentis a creusé l'écart entre les prêts hypothécaires en cours de remboursement assurés et non assurés (en milliards de dollars)

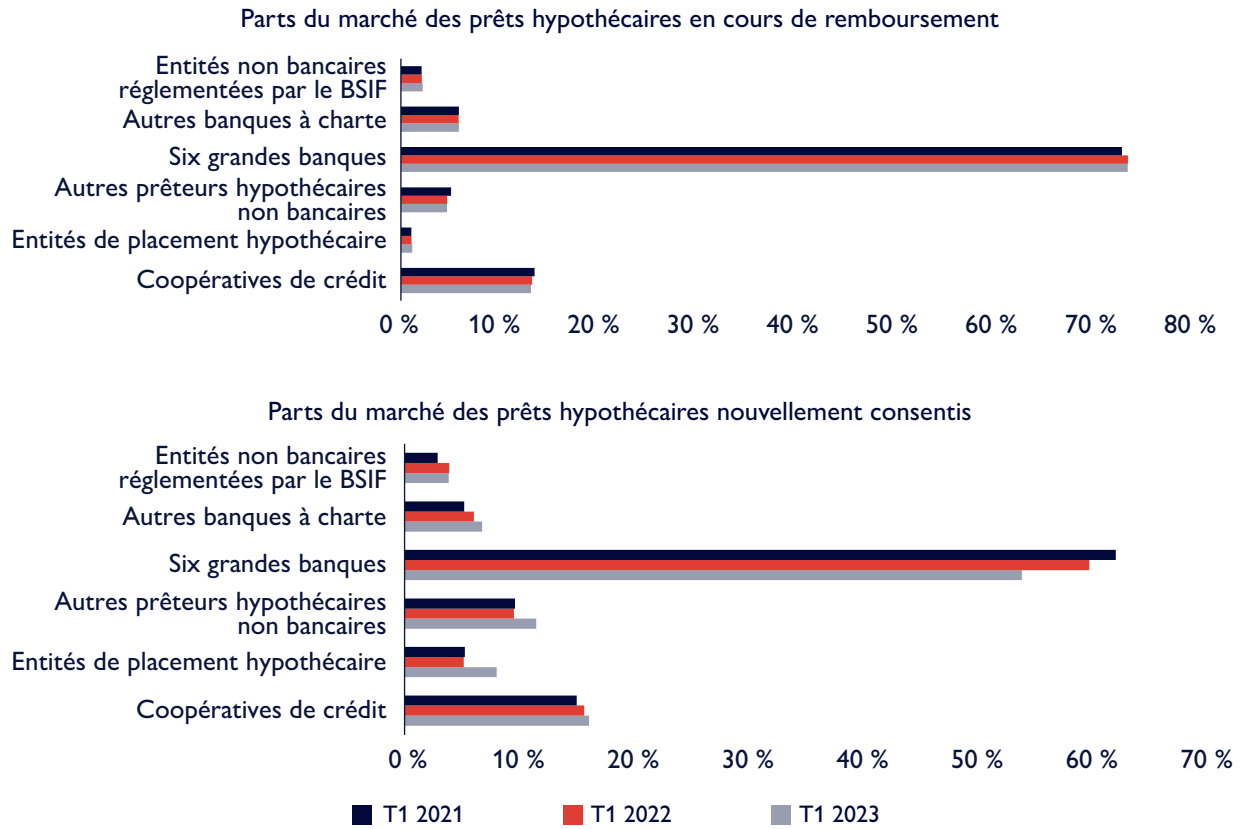
	T2 2015	T2 2016	T2 2017	T2 2018	T2 2019	T2 2020	T2 2021	T2 2022	T2 2023
Prêts assurés	539	572	556	509	476	477	467	440	435
Prêts non assurés	434	462	541	634	707	785	939	1 102	1 163
Percentage	45 %	45 %	49 %	55 %	60 %	62 %	67 %	71 %	73 %

Source : Statistique Canada. Tableau 10-10-0134-01 : Banques à charte, relevé des prêts hypothécaires, deuxième trimestre de 2023, Banque du Canada

Au premier trimestre de 2023, les entités de placement hypothécaire et les autres prêteurs hypothécaires non bancaires ont enregistré la plus forte augmentation de part de marché, d'une année à l'autre, pour les prêts hypothécaires consentis (respectivement +2,9 et +1,9 points de pourcentage). Les six grandes banques ont

enregistré la seule baisse de part de marché des prêts hypothécaires consentis (-5,9 points de pourcentage). Toutefois, leur part de marché des prêts hypothécaires en cours de remboursement n'a pas changé depuis l'an dernier (73,1 %).

Figure 2 : Les prêteurs non traditionnels ont accru leur part de marché au premier trimestre de 2023



Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, rapports sur les TN LNH de la SCHL, calculs de la SCHL, premier trimestre de 2023

Risques et vulnérabilités du système de financement de l'habitation

Dans l'ensemble, les prêts hypothécaires en souffrance se stabilisent à des niveaux historiquement bas. Cependant, d'autres indicateurs de prêts en souffrance montrent qu'une proportion croissante de personnes au Canada éprouvent de la difficulté à rembourser leurs dettes.

- Au cours des deux premiers trimestres de 2023, plus de 290 000 emprunteurs ont renouvelé leur prêt hypothécaire auprès d'une banque à chartre à un taux d'intérêt nettement supérieur. L'augmentation des frais de service de la dette qui en découle exerce des pressions financières sur ces emprunteurs.
- La difficulté croissante des personnes au Canada à rembourser leurs dettes devient une source de vulnérabilité de plus en plus importante pour le système de financement de l'habitation. Plusieurs éléments expliquent cette situation :
 - un ratio de la dette au revenu élevé (171,9 % au deuxième trimestre de 2023)¹ en raison des prêts hypothécaires des ménages;
 - des taux d'intérêt qui ont plus que doublé depuis le début de l'an dernier;
 - une proportion importante des prêts hypothécaires à taux variable (1 sur 3).
- La proportion globale de prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) s'est stabilisée à des niveaux historiquement bas (0,15 %)² dans les 16 derniers mois. Cette stabilisation s'est produite malgré l'augmentation du coût du service de la dette liée à la hausse des taux d'intérêt.

La hausse des taux de prêts en souffrance parmi d'autres produits de crédit (prêts automobiles, cartes de crédit et marges de crédit) et dans certains segments de prêts hypothécaires indique qu'une proportion croissante de consommateurs de crédit éprouvent de la difficulté à rembourser leurs dettes :

 - On note une augmentation continue du taux de prêts en souffrance chez les emprunteurs ayant des prêts hypothécaires importants (400 000 \$ et plus) depuis le troisième trimestre de 2022. Une hausse plus marquée a été observée chez les emprunteurs ayant les prêts hypothécaires les plus importants (850 000 \$ et plus) (+3 points de base, pour atteindre 0,13 %). Les taux de prêts en souffrance des prêts hypothécaires de valeur inférieure (moins de 400 000 \$) étaient plus élevés que ceux des prêts hypothécaires importants. Toutefois, ils sont demeurés stables pendant cette période (voir la figure 4).
 - Les taux de prêts hypothécaires en souffrance de deuxième et de troisième étapes (c.à-d. qui comportent des paiements en retard depuis 30 à 59 jours et 60 à 89 jours, respectivement) ont enregistré des hausses notables au deuxième trimestre de 2023 par rapport à la même période l'an dernier. Une hausse de taux à ces étapes initiales du processus de cas de défaut semble indiquer que les emprunteurs commencent à éprouver des difficultés financières.
 - De plus, les taux de prêts en souffrance pour les cartes de crédit et les prêts automobiles ont augmenté de façon continue au cours des six derniers trimestres. Plus particulièrement, les taux de prêts automobiles en souffrance ont dépassé leurs niveaux d'avant la pandémie. Le taux de marges de crédit en souffrance a augmenté de façon continue depuis le deuxième trimestre de 2022 (voir la figure 5 — Pour en savoir davantage et obtenir des données, consultez [Crédit hypothécaire et crédit à la consommation](https://www.cmhc-schl.gc.ca) — données sur les tendances [cmhc-schl.gc.ca]).³

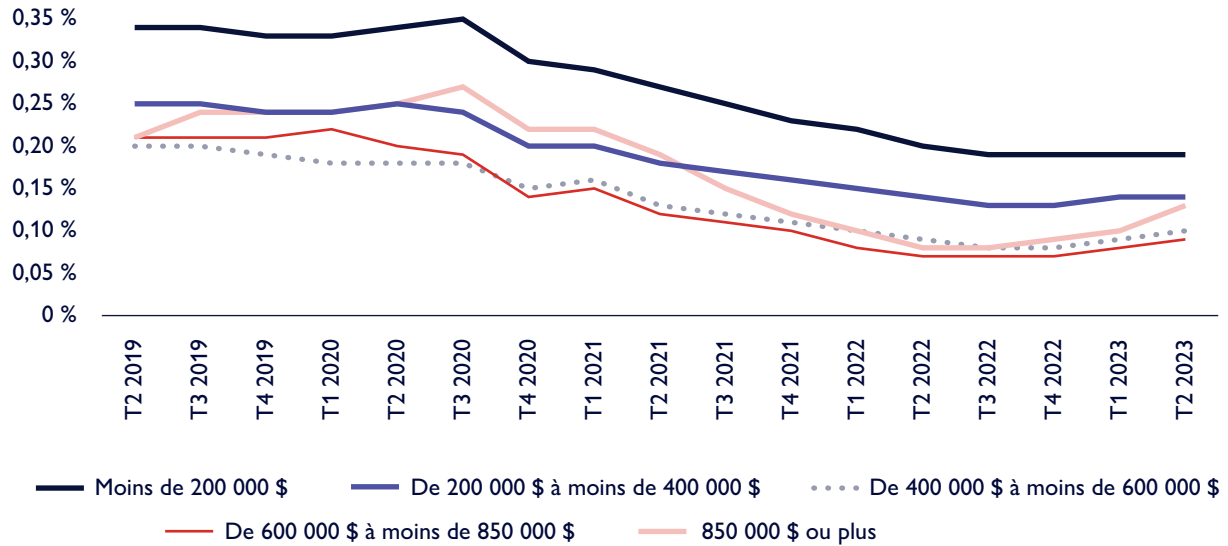
¹ Statistique Canada. [Tableau : 38-10-0238-01 – Sommaire du marché du crédit pour les ménages, données désaisonnalisées](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3810023801&request_locale=fr) (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3810023801&request_locale=fr)

² Association des banquiers canadiens, [Voici les plus récentes statistiques sur les prêts hypothécaires à l'habitation en souffrance \(cba.ca\)](https://cba.ca/mortgages-in-arrears?!=fr) (https://cba.ca/mortgages-in-arrears?!=fr)

³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/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>

Figure 3 : Taux de prêts hypothécaires en souffrance selon le montant du prêt à l'initiation

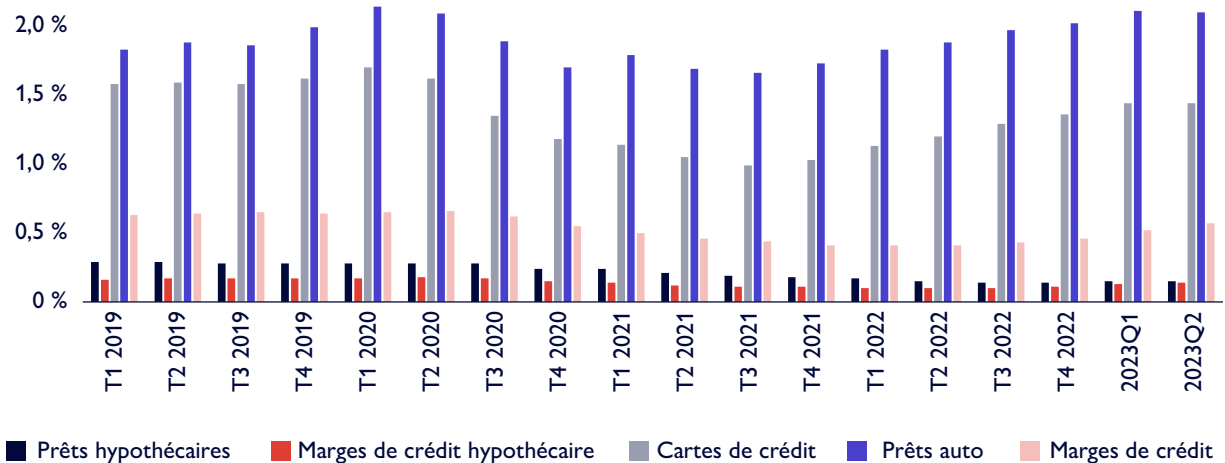
D'après le nombre de comptes dont les paiements sont en retard d'au moins 90 jours — Données désaisonnalisées



Sources : Equifax; SCHL (calculs) deuxième trimestre de 2023

Figure 4 : Dans l'ensemble, les prêts hypothécaires en souffrance se stabilisent à des niveaux historiquement bas, mais les arriérés d'autres produits de crédit semblent indiquer qu'une proportion croissante de personnes au Canada éprouvent de la difficulté à rembourser leurs dettes

Taux de comptes en souffrance depuis 90 jours ou plus au cours des 3 mois précédents



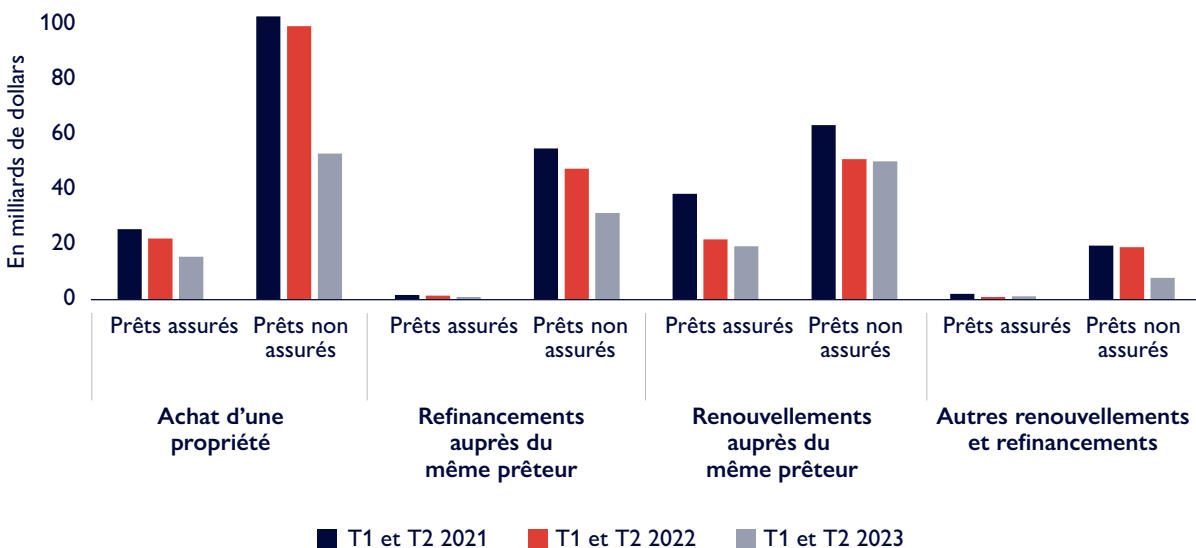
Sources : Equifax; SCHL (calculs) deuxième trimestre de 2023

Segment des prêteurs traditionnels

Les prêteurs traditionnels ont connu un ralentissement de l'octroi de prêts hypothécaires pour l'achat d'une propriété et les refinancements. De plus, leurs indicateurs de risque se sont stabilisés au premier semestre de 2023.

- Les prêteurs traditionnels ont observé un ralentissement de l'activité au premier semestre de 2023. Pour les banques à charte, les prêts hypothécaires ont diminué pour l'achat d'une propriété et les refinancements par rapport à la même période l'an dernier, soit de 44 % et de 34 %, respectivement.
- La diminution des prêts hypothécaires octroyés pour l'achat d'une propriété s'explique par la baisse des ventes par rapport au premier semestre de 2022, alors que le marché de l'habitation était très actif. Quant aux refinancements, ils ont diminué pour deux raisons :
 - les emprunteurs trouvent difficilement des taux inférieurs à ceux qu'ils ont actuellement, ce qui les dissuade de refinancer leur prêt;
 - contrairement aux dernières années, la stagnation actuelle des prix des habitations réduit les capitaux propres dont disposent les emprunteurs.
- Pour les banques à charte, le risque global lié aux nouveaux prêts consentis est demeuré relativement stable d'une année à l'autre. Les périodes d'amortissement ont continué d'être plus longues qu'elles ne l'étaient avant les récentes hausses de taux d'intérêt. Au premier semestre de 2023, près de 2 prêts hypothécaires nouvellement consentis sur 3 étaient assortis d'une période d'amortissement de plus de 25 ans, comparativement à seulement la moitié en 2022. Les périodes d'amortissement prolongées réduisent les mensualités hypothécaires des emprunteurs. Elles augmentent toutefois les risques des prêteurs, étant donné que le capital remboursé chaque mois est moindre.
- La proportion de nouveaux prêts non assurés ayant un rapport d'amortissement total de la dette (ATD) élevé (rapport ATD supérieur à 50 %) a commencé à diminuer au premier semestre de 2023. Après avoir atteint un sommet de 16,6 % au quatrième trimestre de 2022, elle est descendue à 15,5 % au deuxième trimestre de 2023.

Figure 5 : Les prêts hypothécaires pour l'achat d'une propriété et les refinancements ont connu de fortes baisses au premier semestre de 2023 par rapport au premier semestre de 2022



Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs), deuxième trimestre de 2023

Parallèlement, néanmoins, la tendance en faveur des prêts hypothécaires ayant un rapport prêt-valeur (RPV) inférieur a stagné au premier semestre de 2023. En effet, la répartition des RPV est pratiquement identique à celle de 2022. Le degré de risque lié aux RPV élevés a diminué depuis 2019, mais ceux-ci demeurent plus élevés qu'en 2018.

Au premier semestre de 2023, le profil de risque global des prêts hypothécaires est demeuré pratiquement inchangé par rapport à 2022.

Tableau 2 : Les indicateurs de risque des prêteurs sont demeurés stables de 2022 à 2023

Rapport ATD	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Plus de 50 %	12,1 %	12,1 %	12,7 %	13,6 %	14,0 %	12,6 %	14,6 %	16,6 %	16,1 %	15,5 %
De 40 à 50 %	38,2 %	39,9 %	41,7 %	41,9 %	43,8 %	45,9 %	46,3 %	46,5 %	46,3 %	45,5 %
Moins de 40 %	49,7 %	48,0 %	45,6 %	44,5 %	42,1 %	41,5 %	39,1 %	36,9 %	37,6 %	39,0 %

Période d'amortissement	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
25 ans ou moins	49,6 %	47,2 %	43,8 %	42,8 %	38,1 %	37,4 %	41,4 %	39,7 %	37,4 %	36,5 %
Plus de 25 ans	50,4 %	52,8 %	56,2 %	57,2 %	61,9 %	62,6 %	58,6 %	60,3 %	62,6 %	63,5 %

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

RPV	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (T1 et T2)
Moins de 65 %	41,1 %	37,9 %	37,1 %	38,2 %	39,8 %	39,9 %
De 65 à 75 %	18,0 %	18,2 %	17,8 %	17,5 %	16,7 %	16,4 %
Plus de 75 %	40,9 %	43,9 %	45,2 %	44,3 %	43,5 %	43,7 %

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

Segment des prêteurs alternatifs

Les prêteurs alternatifs ont accru leur part de marché au premier semestre de 2023, et leur profil de risque a augmenté par rapport à l'an dernier.

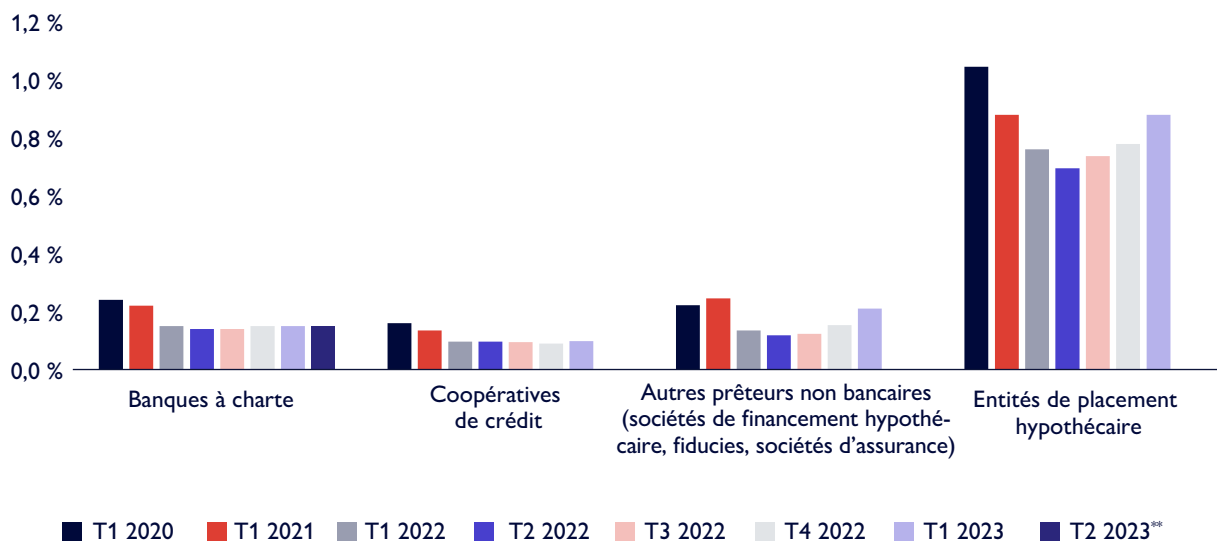
- Au premier trimestre de 2023, les actifs sous gestion des 25 plus grandes sociétés de placement hypothécaire (SPH) du Canada ont augmenté de 7,1 % d'une année à l'autre. Parallèlement, la dette hypothécaire globale au pays a augmenté de près de 6 %. Les SPH demeurent un segment des prêteurs en pleine croissance. Toutefois, ces chiffres de croissance représentent un ralentissement notable après cinq trimestres consécutifs de croissance d'au moins 10 % d'une année à l'autre.
La disponibilité du capital pour les prêteurs alternatifs pourrait, dans l'avenir, être touchée par l'évolution de l'appétit des investisseurs pour d'autres placements à haut rendement qui sont peu ou ne sont pas du tout exposés à nos marchés de l'habitation.
- Au premier trimestre de 2023, le portefeuille des prêteurs non traditionnels présentait toujours un risque relativement faible par rapport à son niveau d'avant la pandémie, malgré la hausse des indicateurs de risque d'une année à l'autre. La proportion des prêts hypothécaires de second rang (ou moindre) pour maisons individuelles augmente, et le ratio emprunts-capitaux propres demeure élevé (24,1 %).
Le ratio emprunts-capitaux propres pourrait augmenter en raison de l'évolution de l'appétit des investisseurs mentionné ci-dessus. Malgré cette possibilité, le RPV moyen des nouveaux prêts hypothécaires demeure stable. De plus, les taux de prêts en souffrance sont faibles (bien qu'ils augmentent) et il y a peu de saisies par rapport aux niveaux d'avant la pandémie.

Tableau 3 : Les renseignements sur les entités de placement hypothécaire indiquent une légère augmentation de leur profil de risque

	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Actif sous gestion des 25 plus grandes SPH, en millions de dollars	8 413	9 188	9 862	10 168	10 489	10 427	10 564
Taux d'emprunt moyen, maisons individuelles	8,1 %	8,0 %	7,9 %	8,0 %	8,4 %	8,5 %	9,0 %
Proportion moyenne des prêts hypothécaires de premier rang	83,7 %	83,6 %	84,8 %	83,9 %	83,9 %	81,2 %	80,9 %
Rapport prêt-valeur moyen	57,4 %	58,5 %	58,3 %	58,0 %	58,0 %	58,5 %	58,6 %
Ratio emprunts-capitaux propres	17,3 %	20,2 %	22,5 %	25,3 %	25,1 %	25,7 %	24,1 %
En souffrance depuis 60 jours ou plus	2,90 %	2,59 %	2,11 %	1,34 %	1,50 %	1,65 %	1,95 %
Taux de saisie hypothécaire	2,21 %	1,34 %	1,08 %	1,00 %	1,28 %	1,38 %	1,58 %
Répartition géographique	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Colombie-Britannique	39,1 %	43,5 %	41,7 %	41,7 %	41,1 %	41,2 %	40,8 %
Alberta	7,4 %	6,7 %	6,3 %	6,3 %	6,4 %	5,9 %	5,9 %
Ontario	47,9 %	42,8 %	43,4 %	43,9 %	44,1 %	44,9 %	45,6 %
Québec	4,1 %	4,6 %	5,9 %	6,7 %	6,7 %	5,0 %	6,3 %
Autres	1,6 %	2,5 %	2,6 %	1,4 %	1,7 %	3,0 %	1,5 %

Sources : Mortgage Investment Corporations Survey, Fundamentals Research Corp, premier trimestre de 2023

Figure 6 : Les taux de prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) augmentent chez les entités de placement hypothécaire* et les autres prêteurs non bancaires



*Entité de placement hypothécaire : Type de prêteur hypothécaire non bancaire qui offre généralement des prêts à court terme assortis de taux d'intérêt plus élevés aux emprunteurs qui ne sont pas admissibles auprès de prêteurs traditionnels. Les sociétés de placement hypothécaire et les prêteurs privés sont des entités de placement hypothécaire.

**Les données du deuxième trimestre de 2023 des prêteurs hypothécaires non bancaires n'étaient pas disponibles à temps pour la publication.

Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires de Statistique Canada; Association des banquiers canadiens

Bien que les prêts hypothécaires en souffrance aient augmenté pour les entités de placement hypothécaires et les autres prêteurs non bancaires, ils sont demeurés stables pour les coopératives de crédit et les banques à

charte. Les taux de prêts hypothécaires en souffrance sont semblables aux niveaux d'avant la pandémie. Toutefois, étant donné les hausses répétées au cours des derniers trimestres, une surveillance continue est requise.

Auteurs

Tania Bourassa-Ochoa,
Spécialiste Principal,
Recherche sur le logement

Seamus Benwell,
Spécialiste,
Recherche sur le logement

Daniel Desjardins,
Analyste principal,
Recherche sur le logement

Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'abonner

schl.ca/actualiteslogement

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

Restez au courant

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.

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**.

© 2023, 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. 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.

70260 20230828-002A

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : La popularité des prêts hypothécaires à taux fixe de 3 à 5 ans augmente, tandis que celle des prêts hypothécaires à taux fixe de 1 à 3 ans diminue

Date	Proportion de prêts hypothécaires : taux fixe, 5 ans et plus	Proportion de prêts hypothécaires : taux fixe, de ≥ 3 ans à < 5 ans	Proportion de prêts hypothécaires : taux fixe, de ≥ 1 an à < 3 ans	Proportion de prêts hypothécaires : taux fixe, moins de 1 an	Proportion de prêts hypothécaires : taux variable
Janv. 2020	46 %	27 %	15 %	6 %	7 %
Fév. 2020	45 %	26 %	16 %	5 %	8 %
Mars 2020	45 %	23 %	12 %	6 %	15 %
Avr. 2020	43 %	19 %	11 %	5 %	24 %
Mai 2020	42 %	18 %	11 %	4 %	25 %
Juin 2020	45 %	17 %	10 %	4 %	24 %
Juil. 2020	45 %	16 %	9 %	4 %	26 %
Août 2020	47 %	15 %	8 %	4 %	26 %
Sept. 2020	49 %	16 %	8 %	3 %	24 %
Oct. 2020	49 %	17 %	7 %	3 %	23 %
Nov. 2020	47 %	19 %	7 %	3 %	23 %
Déc. 2020	44 %	22 %	7 %	3 %	24 %
Janv. 2021	40 %	26 %	7 %	3 %	25 %
Fév. 2021	41 %	25 %	6 %	3 %	26 %
Mars 2021	42 %	22 %	6 %	2 %	28 %
Avr. 2021	36 %	19 %	7 %	2 %	37 %
Mai 2021	31 %	17 %	7 %	3 %	43 %
Juin 2021	30 %	15 %	7 %	2 %	46 %
Juil. 2021	24 %	15 %	8 %	3 %	51 %
Août 2021	20 %	14 %	8 %	3 %	55 %
Sept. 2021	20 %	14 %	9 %	3 %	55 %
Oct. 2021	23 %	12 %	8 %	3 %	54 %
Nov. 2021	24 %	12 %	8 %	3 %	53 %
Déc. 2021	23 %	11 %	9 %	3 %	55 %
Janv. 2022	21 %	10 %	9 %	3 %	57 %
Fév. 2022	22 %	12 %	9 %	2 %	56 %
Mars 2022	21 %	12 %	9 %	2 %	56 %
Avr. 2022	22 %	11 %	10 %	3 %	54 %
Mai 2022	23 %	12 %	11 %	3 %	52 %
Juin 2022	23 %	13 %	12 %	3 %	50 %

Date	Proportion de prêts hypothécaires : taux fixe, 5 ans et plus	Proportion de prêts hypothécaires : taux fixe, de ≥ 3 ans à < 5 ans	Proportion de prêts hypothécaires : taux fixe, de ≥ 1 an à < 3 ans	Proportion de prêts hypothécaires : taux fixe, moins de 1 an	Proportion de prêts hypothécaires : taux variable
Juil. 2022	22 %	13 %	14 %	3 %	48 %
Août 2022	18 %	14 %	19 %	4 %	45 %
Sept. 2022	16 %	17 %	24 %	5 %	39 %
Oct. 2022	16 %	22 %	28 %	5 %	29 %
Nov. 2022	16 %	26 %	32 %	5 %	23 %
Déc. 2022	14 %	25 %	34 %	5 %	22 %
Janv. 2023	13 %	28 %	36 %	6 %	17 %
Fév. 2023	14 %	33 %	36 %	6 %	11 %
Mars 2023	13 %	38 %	34 %	6 %	9 %
Avr. 2023	12 %	41 %	33 %	6 %	8 %
Mai 2023	12 %	45 %	29 %	6 %	7 %
Juin 2023	12 %	52 %	25 %	6 %	6 %
Juil. 2023	15 %	53 %	22 %	5 %	5 %
Août 2023	17 %	51 %	21 %	5 %	6 %

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; SCHL (calculs). Août 2023

Figure 2 : Les prêteurs non traditionnels ont accru leur part de marché au premier trimestre de 2023

Parts du marché des prêts hypothécaires en cours de remboursement

En cours de remboursement	T1 2023	T1 2022	T1 2021
Coopératives de crédit	13,1 %	13,2 %	13,4 %
Entités de placement hypothécaire	1,1 %	1,1 %	1,1 %
Autres prêteurs hypothécaires non bancaires	4,6 %	4,6 %	5,0 %
Six grandes banques	73,1 %	73,1 %	72,5 %
Autres banques à charte	5,8 %	5,8 %	5,8 %
Entités non bancaires réglementées par le BSIF	2,2 %	2,1 %	2,1 %

Parts du marché des prêts hypothécaires nouvellement consentis

Prêts consentis	T1 2023	T1 2022	T1 2021
Coopératives de crédit	16,1 %	15,7 %	15,0 %
Entités de placement hypothécaire	8,0 %	5,2 %	5,3 %
Autres prêteurs hypothécaires non bancaires	11,5 %	9,5 %	9,6 %
Six grandes banques	53,8 %	59,7 %	62,0 %
Autres banques à charte	6,8 %	6,1 %	5,2 %
Entités non bancaires réglementées par le BSIF	3,8 %	3,9 %	2,9 %

Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, rapports sur les TN LNH de la SCHL, calculs de la SCHL, premier trimestre de 2023

Figure 3 : Taux de prêts hypothécaires en souffrance selon le montant du prêt à l'initiation

D'après le nombre de comptes dont les paiements sont en retard d'au moins 90 jours — Données désaisonnalisées

Trimestre	Moins de 200 000 \$	De 200 000 \$ à moins de 400 000 \$	De 400 000 \$ à moins de 600 000 \$	De 600 000 \$ à moins de 850 000 \$	850 000 \$ ou plus
T2 2019	0,34	0,25	0,20	0,21	0,21
T3 2019	0,34	0,25	0,20	0,21	0,24
T4 2019	0,33	0,24	0,19	0,21	0,24
T1 2020	0,33	0,24	0,18	0,22	0,24
T2 2020	0,34	0,25	0,18	0,20	0,25
T3 2020	0,35	0,24	0,18	0,19	0,27
T4 2020	0,30	0,20	0,15	0,14	0,22
T1 2021	0,29	0,20	0,16	0,15	0,22
T2 2021	0,27	0,18	0,13	0,12	0,19
T3 2021	0,25	0,17	0,12	0,11	0,15
T4 2021	0,23	0,16	0,11	0,10	0,12
T1 2022	0,22	0,15	0,10	0,08	0,10
T2 2022	0,20	0,14	0,09	0,07	0,08
T3 2022	0,19	0,13	0,08	0,07	0,08
T4 2022	0,19	0,13	0,08	0,07	0,09
T1 2023	0,19	0,14	0,09	0,08	0,10
T2 2023	0,19	0,14	0,10	0,09	0,13

Sources : Equifax; SCHL (calculs) deuxième trimestre de 2023

Figure 4 : Dans l'ensemble, les prêts hypothécaires en souffrance se stabilisent à des niveaux historiquement bas, mais les arriérés d'autres produits de crédit semblent indiquer qu'une proportion croissante de personnes au Canada éprouvent de la difficulté à rembourser leurs dettes

Taux de comptes en souffrance depuis 90 jours ou plus au cours des 3 mois précédents

Trimestre	Prêts hypothécaires	Marges de crédit hypothécaire	Cartes de crédit	Prêts auto	Marges de crédit
T1 2019	0,29	0,16	1,58	1,83	0,63
T2 2019	0,29	0,17	1,59	1,88	0,64
T3 2019	0,28	0,17	1,58	1,86	0,65
T4 2019	0,28	0,17	1,62	1,99	0,64
T1 2020	0,28	0,17	1,70	2,14	0,65
T2 2020	0,28	0,18	1,62	2,09	0,66
T3 2020	0,28	0,17	1,35	1,89	0,62
T4 2020	0,24	0,15	1,18	1,70	0,55
T1 2021	0,24	0,14	1,14	1,79	0,50
T2 2021	0,21	0,12	1,05	1,69	0,46
T3 2021	0,19	0,11	0,99	1,66	0,44
T4 2021	0,18	0,11	1,03	1,73	0,41

Trimestre	Prêts hypothécaires	Marges de crédit hypothécaire	Cartes de crédit	Prêts auto	Marges de crédit
T1 2022	0,17	0,10	1,13	1,83	0,41
T2 2022	0,15	0,10	1,20	1,88	0,41
T3 2022	0,14	0,10	1,29	1,97	0,43
T4 2022	0,14	0,11	1,36	2,02	0,46
T1 2023	0,15	0,13	1,44	2,11	0,52
T2 2023	0,15	0,14	1,44	2,10	0,57

Sources : Equifax; SCHL (calculs) deuxième trimestre de 2023

Figure 5 : Les prêts hypothécaires pour l'achat d'une propriété et les refinancements ont connu de fortes baisses au premier semestre de 2023 par rapport au premier semestre de 2022 (en milliards de dollars)

Type		T1 et T2 2021	T1 et T2 2022	T1 et T2 2023
Achat d'une propriété	Prêts assurés	26	22	16
	Prêts non assurés	103	100	53
Refinancements auprès du même prêteur	Prêts assurés	2	1	1
	Prêts non assurés	55	48	32
Renouvellements auprès du même prêteur	Prêts assurés	39	22	19
	Prêts non assurés	64	51	50
Autres renouvellements et refinancements	Prêts assurés	2	1	1
	Prêts non assurés	20	19	8

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs), deuxième trimestre de 2023

Figure 6 : Les taux de prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) augmentent chez les entités de placement hypothécaire* et les autres prêteurs non bancaires

Trimestre	Banques à charte	Coopératives de crédit	Autres prêteurs non bancaires (sociétés de financement hypothécaire, fiducies, sociétés d'assurance)	Entités de placement hypothécaire
T1 2020	0,24 %	0,16 %	0,22 %	1,04 %
T1 2021	0,22 %	0,13 %	0,25 %	0,88 %
T1 2022	0,15 %	0,10 %	0,13 %	0,76 %
T2 2022	0,14 %	0,10 %	0,12 %	0,69 %
T3 2022	0,14 %	0,09 %	0,12 %	0,74 %
T4 2022	0,15 %	0,09 %	0,15 %	0,78 %
T1 2023	0,15 %	0,10 %	0,21 %	0,88 %
T2 2023**	0,15 %	-	-	-

*Entité de placement hypothécaire : Type de prêteur hypothécaire non bancaire qui offre généralement des prêts à court terme assortis de taux d'intérêt plus élevés aux emprunteurs qui ne sont pas admissibles auprès de prêteurs traditionnels. Les sociétés de placement hypothécaire et les prêteurs privés sont des entités de placement hypothécaire.

**Les données du deuxième trimestre de 2023 des prêteurs hypothécaires non bancaires n'étaient pas disponibles à temps pour la publication.

Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires de Statistique Canada; Association des banquiers canadiens