

Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels



Pour demander un support de substitution, veuillez communiquer avec nous :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin de Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

S'abonner 
schl.ca/actualiteslogement

Canada


SCHL  CMHC

Table des matières

- 3 Explorer les données
- 4 Tendances récentes du marché hypothécaire – Vue d'ensemble
- 7 Risques et vulnérabilités du système de financement de l'habitation
- 9 Segment des prêts traditionnels
- 11 Segment des prêts non traditionnels
- 13 Coup d'œil sur la recherche visant le financement de l'habitation
- 17 Glossaire



Tania Bourassa-Ochoa
Économiste en chef adjointe

Seamus Benwell
Spécialiste principal, Recherche sur le logement

Daniel Desjardins
Analyste principal, Économie du logement

Le présent rapport contient 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 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



1,2 million de prêts hypothécaires en 2025 à taux fixe devront être renouvelés. La plupart d'entre eux auront des taux d'intérêt plus élevés qu'au début de leur terme. En effet, 85 % des prêts hypothécaires à taux fixe devant être renouvelés en 2025 avaient été souscrits lorsque le taux directeur de la Banque du Canada était égal ou inférieur à 1 %.



Le taux de prêts hypothécaires en souffrance a continué d'augmenter par rapport aux niveaux historiquement bas jusqu'à atteindre 0,19 % au deuxième trimestre de 2024. Les taux de comptes en souffrance pour d'autres produits de crédit et les provisions pour pertes de crédit attendues laissent entendre qu'il continuera d'augmenter en 2025. Toutefois, il demeure inférieur aux niveaux d'avant la pandémie et bien en deçà des moyennes historiques depuis 1990.



Les prêteurs traditionnels ont connu deux trimestres très différents au début de l'année 2024. Au premier trimestre, les prêts présentaient un risque plus élevé qu'en 2023, tandis qu'au deuxième trimestre, les prêts hypothécaires nouvellement consentis présentaient un risque plus faible selon les mesures du risque traditionnelles.



La dette hypothécaire globale est passée à 2,2 billions de dollars, ce qui aggrave la vulnérabilité de l'endettement élevé des ménages. Cette croissance, de 3,5 % d'une année à l'autre, se situe en dessous des moyennes récentes, mais la baisse des taux d'intérêt pourrait en accélérer la hausse.



Les prêteurs non traditionnels ont vu leurs activités de prêt augmenter au premier trimestre de 2024 par rapport au quatrième trimestre de 2023. C'est signe d'un regain d'élan par rapport à 2023 pour maintenir leur part de marché. Leur profil de risque a toutefois augmenté en comparaison à 2023.



Les prêts hypothécaires d'une durée de trois ans ou plus mais de moins de cinq ans sont les plus populaires. En effet, plus de la moitié des nouveaux prêts hypothécaires se situent dans cette fourchette de durée. Le prêt hypothécaire traditionnel à taux fixe de cinq ans et le prêt hypothécaire à taux variable représentent tous deux une faible proportion des prêts nouvellement consentis.

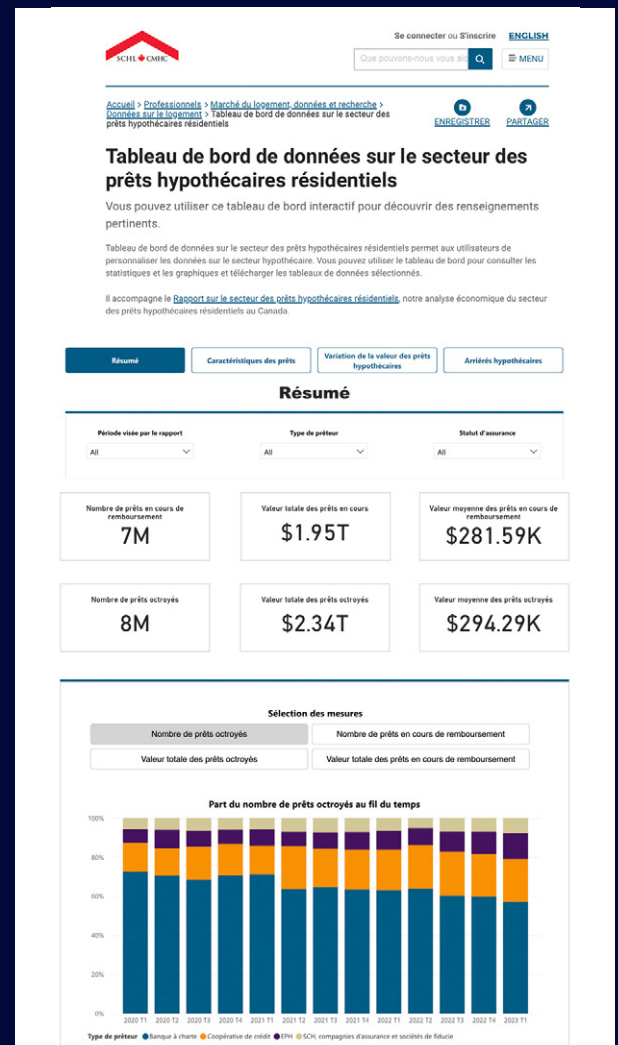
[Retour à la table des matières](#)

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/professionnels/housing-markets-data-and-research/housing-data/residential-mortgage-industry-data-dashboard>



Tendances récentes du marché hypothécaire – Vue d’ensemble

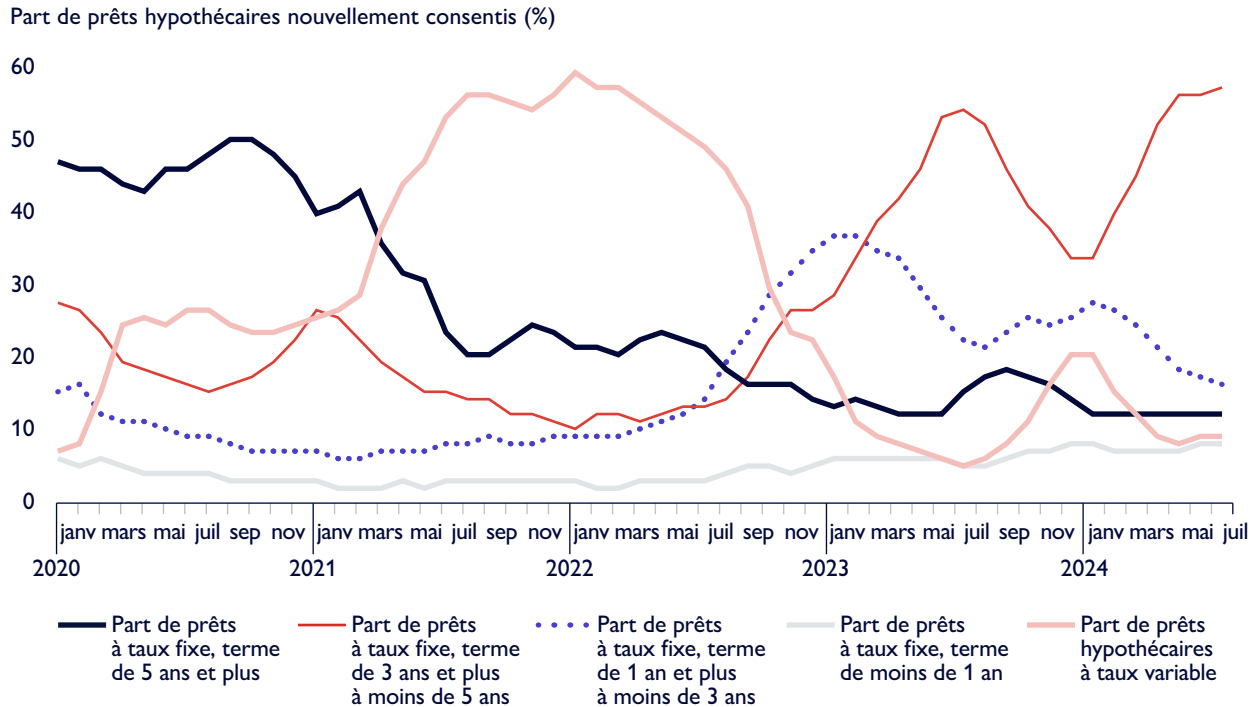
Les coûts d’emprunt élevés et la baisse attendue des taux d’intérêt hypothécaires poussent les emprunteurs à privilégier les prêts hypothécaires à court terme. La dette hypothécaire a continué de croître plus lentement que d’habitude. Les prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans sont populaires en raison des faibles écarts de taux avec les prêts de plus longue durée.

- En juillet 2024, la dette hypothécaire résidentielle a augmenté de 3,5 % par rapport à juillet 2023, pour atteindre 2,2 billions de dollars.¹ La croissance de la dette hypothécaire a ralenti, car de nombreux acheteurs potentiels ne sont pas passés à l’action pendant la majeure partie de l’année. Cette inactivité s’explique notamment par les coûts d’emprunt et les prix des habitations élevés. Citons aussi la baisse attendue des taux hypothécaires à court terme et les fluctuations relativement modestes des prix des logements en 2024 dans de nombreuses régions du pays. Bien qu’elle soit actuellement inférieure aux moyennes récentes et historiques, la croissance de la dette hypothécaire pourrait bientôt s’intensifier dans un contexte de financement plus abordable.
- Le ralentissement de l’inflation a incité la Banque du Canada à entamer une réduction de son taux directeur en juin 2024. Des baisses du taux directeur sont désormais attendues, puisque les taux d’inflation se situent dans la fourchette cible de la Banque du Canada. Par conséquent, la baisse des taux d’emprunt devrait stimuler les activités d’octroi de prêts hypothécaires et la croissance du crédit hypothécaire.
- Les emprunteurs s’attendent à ce que les taux d’intérêt diminuent au cours des prochaines années. Dans ce contexte, il est peu intéressant d’obtenir un prêt fermé pour la durée complète de cinq ans. Depuis mars 2023, les emprunteurs optent pour un taux hypothécaire fixe et une durée allant de trois ans et plus à moins de cinq ans. En juillet 2024, ces prêts hypothécaires représentaient plus de la moitié de tous les prêts hypothécaires nouvellement consentis par les banques à charte (24,3 milliards de dollars sur 43,7 milliards de dollars). En revanche, les prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans étaient moins populaires : ils ne représentaient que 12 % des prêts hypothécaires nouvellement consentis en juillet de 2024. Cette tendance d’emprunt s’explique par le faible écart de taux entre les prêts hypothécaires à taux fixe de trois ans et plus à moins de cinq ans et les prêts hypothécaires traditionnels à taux fixe de cinq ans. En moyenne, les taux n’ont pas varié de plus de 0,1 % au cours des sept premiers mois de 2024².
- La proportion de prêts hypothécaires nouvellement consentis assortis d’un taux d’intérêt variable est descendue à 9 % en juillet 2024, contre 20 % plus tôt dans l’année (figure 1). Cette diminution s’inscrit dans un contexte d’augmentation continue des taux variables par rapport aux taux variables au premier semestre de 2024. Cette situation indique que les prêteurs prévoient d’autres baisses de taux de la part de la Banque du Canada au cours de la prochaine année.

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

² 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.

Figure 1 : Les prêts hypothécaires à court terme à taux fixe (moins de cinq ans) sont de plus en plus populaires chez les emprunteurs, signe de leur anticipation à l'égard des perspectives des taux hypothécaires
Proportion de prêts hypothécaires nouvellement consentis selon le type de taux d'intérêt et la durée

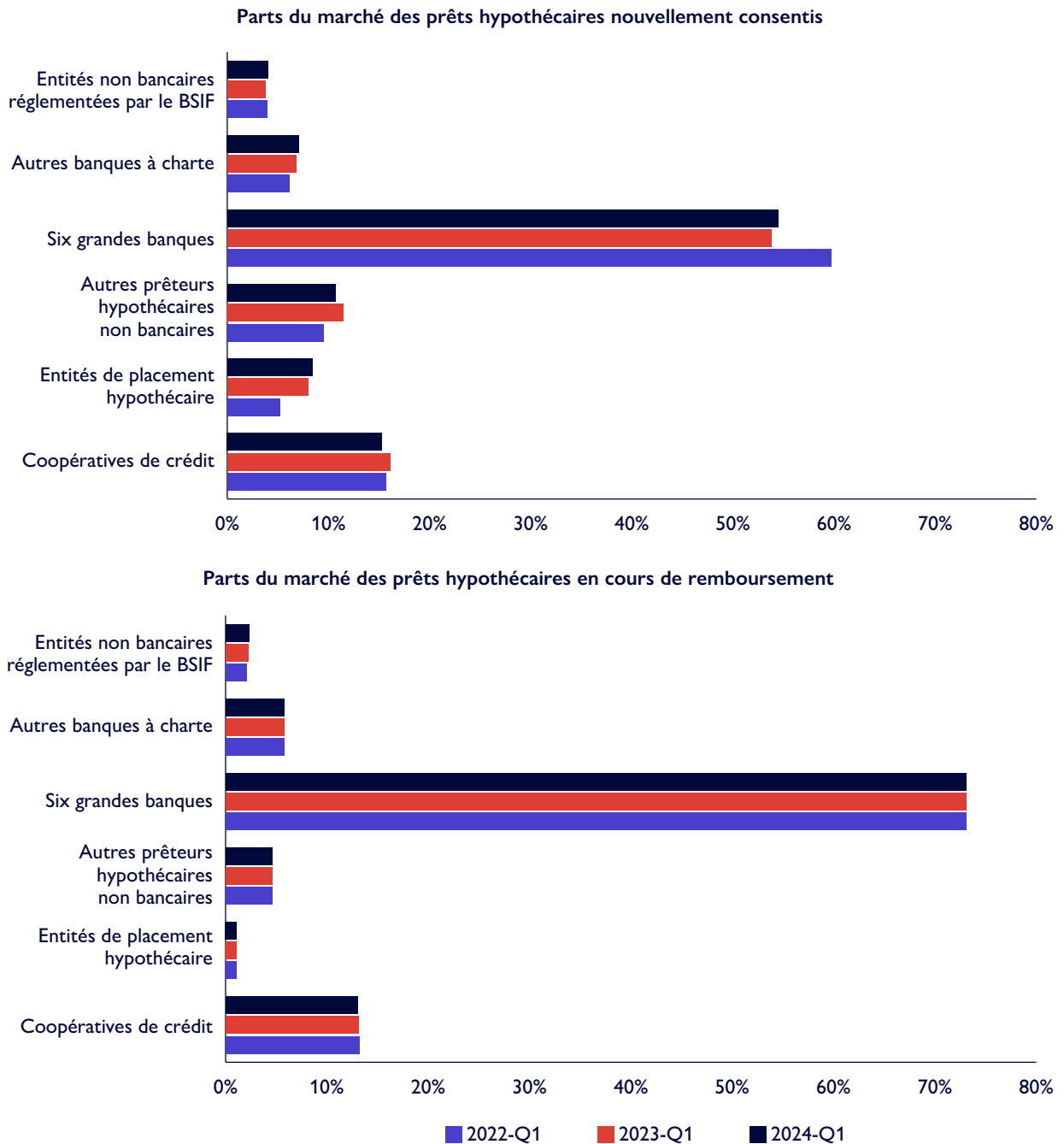


Source : Statistique Canada, tableau 10-10-0006-01 Avances de fonds, encours des prêts et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada et calculs de la SCHL.

- Au premier trimestre de 2024, la part de marché des prêts hypothécaires nouvellement consentis a peu varié d'une année à l'autre dans la répartition des prêts hypothécaires consentis (figure 2). La part occupée par le segment des six grandes banques a varié de moins d'un point de pourcentage par rapport au premier trimestre de 2023. La part de marché des prêts hypothécaires en cours de remboursement est elle aussi restée constante au cours de la même période. Les six grandes banques

détenaient près de trois prêts hypothécaires sur quatre au Canada (73,1 %), tandis que leur part des prêts hypothécaires nouvellement consentis était de 54,5 % au premier trimestre de l'année. De récents changements réglementaires ont visé à éliminer la simulation de crise liée aux transferts de prêts hypothécaires, à augmenter le plafond d'assurance prêt hypothécaire et à prolonger la période d'amortissement des prêts assurés. Ces modifications pourraient nuire à cette stabilité en 2025.

Figure 2 : La part de marché demeure stable par rapport à l'an dernier, tant pour les prêts hypothécaires nouvellement consentis que pour les prêts hypothécaires en cours de remboursement
Proportion de prêts hypothécaires nouvellement consentis et de prêts hypothécaires en cours de remboursement par type de prêteur



Sources : Statistique Canada (Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires), SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de titres hypothécaires émis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et calculs).

Risques et vulnérabilités du système de financement de l'habitation

Le taux de prêts hypothécaires en souffrance continue d'augmenter, et on prévoit des hausses supplémentaires en 2025 par rapport aux niveaux historiquement bas enregistrés pendant la pandémie. De plus, l'endettement élevé des ménages et les renouvellements à un taux d'intérêt plus élevé demeurent préoccupants pour l'économie canadienne.

- Le taux de prêts hypothécaires en souffrance a continué de croître au premier trimestre de 2024 (0,188 %). Il n'a cependant augmenté que légèrement au deuxième trimestre (0,192 %). Il s'agit d'une hausse par rapport aux taux bas records de 0,14 % en 2022 et de 0,17 % à la fin de 2023. Toutefois, il demeure bien en deçà du taux d'avant la pandémie, qui était de 0,28 % en 2019 (voir la figure 3). Consultez la section Coup d'œil sur la recherche visant le financement de l'habitation, où nous abordons la provision pour pertes de crédit attendues des banques comme approche prospective à l'égard des prêts hypothécaires en souffrance.
- Le taux de prêts automobiles en souffrance a beaucoup augmenté au deuxième trimestre de 2024, atteignant 2,42 %. Cette hausse fait suite à un an et demi de stabilité relative, avec un taux fluctuant de 2,02 à 2,11 % du quatrième trimestre de 2022 au premier trimestre de 2024. Les taux de cartes de crédit et de marges de crédit en souffrance ont eux aussi augmenté de la fin de 2023 à la fin de juin 2024, passant respectivement de 1,56 à 1,70 % et de 0,72 à 0,84 %. Pour en savoir plus et obtenir les données, consultez la publication [Crédit hypothécaire et crédit à la consommation – données sur les tendances](#)³. Les taux de cartes de crédit et de prêts automobiles en souffrance peuvent être des indicateurs avancés du taux de prêts hypothécaires en souffrance. Ainsi, ces tendances suggèrent que le taux de prêts hypothécaires en souffrance continuera d'augmenter en 2025.
- La dette hypothécaire non remboursée a augmenté de 3,5 % d'une année à l'autre en juillet. Elle a donc continué de gonfler plus rapidement que l'inflation et, par conséquent, a connu une croissance réelle⁴. La hausse du coût de la vie et des frais de service de la dette a largement modifié le budget des ménages pendant la dernière année. Dans ce contexte, l'endettement déjà élevé des ménages crée une situation de vulnérabilité considérable. Pour de plus amples renseignements, consultez la publication [Incidence de l'endettement des ménages sur l'économie canadienne](#)⁵.
- Un grand nombre de prêts hypothécaires à taux fixe devront être renouvelés prochainement : 1,2 million en 2025 et 980 000 en 2026. La plupart d'entre eux auront des taux d'intérêt plus élevés qu'au début de leur terme. En effet, 85 % des prêts hypothécaires à taux fixe devant être renouvelés en 2025 avaient été souscrits lorsque le taux directeur de la Banque du Canada était égal ou inférieur à 1 %. Par conséquent, au moins 1,05 million d'emprunteurs hypothécaires devront renouveler leur prêt en 2025 à un taux d'intérêt nettement plus élevé. Pour de plus amples renseignements, consultez la publication [Impact des taux d'intérêt et abordabilité du logement](#)⁶.
- Pour les coopératives de crédit, les sociétés de financement hypothécaire, les sociétés d'assurance et les fiducies, le taux de prêts hypothécaires (assurés et non assurés) en souffrance a augmenté au premier trimestre de 2024. Il est passé de 0,16 % au quatrième trimestre de 2023 à 0,17 % au premier trimestre de 2024 pour les prêts assurés et de 0,12 à 0,13 % pour les prêts non assurés (voir le tableau 1). Dans l'ensemble, 74 % des prêts hypothécaires nouvellement consentis ne sont pas assurés.

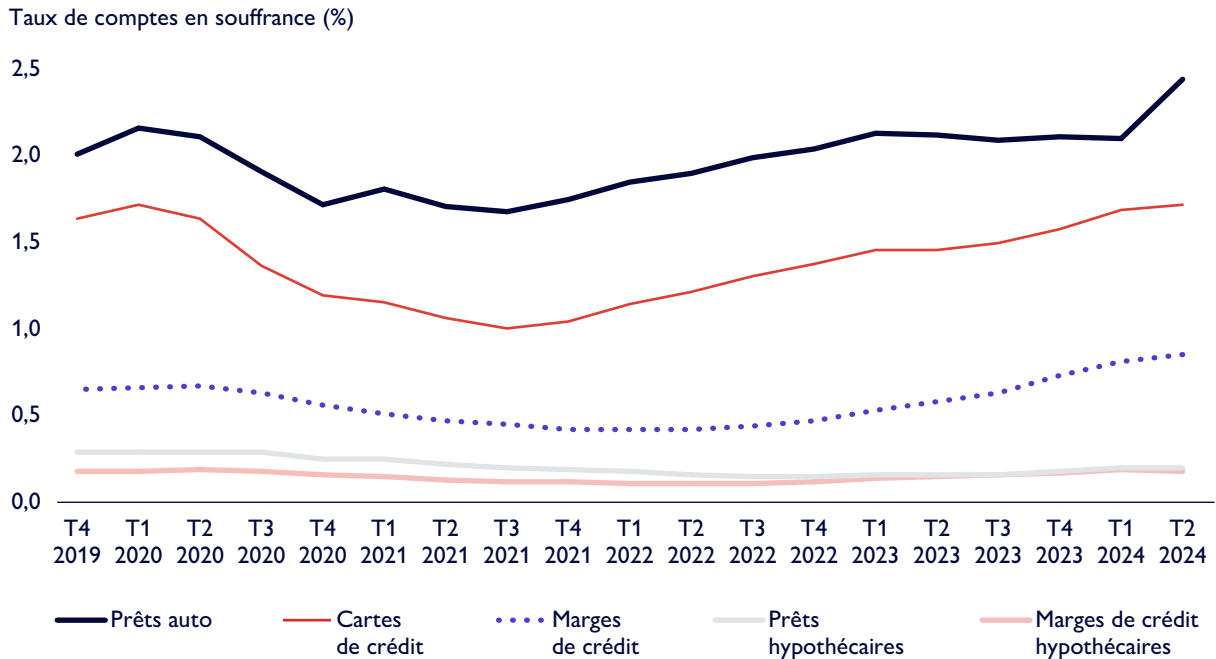
³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-la-dette-hypothecaire-et-la-dette-a-la-consommation/credit-hypothecaire-et-credit-a-la-consommation--donnees-sur-les-tendances>

⁴ Source : Statistique Canada, tableau 36-10-0639-01 Passifs de crédit des ménages (x 1 000 000).

⁵ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2023/hausse-continue-endettement-menage-risques-demeurent-eleves-economie-canadienne>

⁶ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2023/hausse-taux-proprietaires-plus-grands-impacts-sont-venir>

Figure 3 : Hausse des taux de comptes en souffrance pour l'ensemble des produits de crédit
 Taux de comptes en souffrance par produit de crédit



Sources : Equifax Canada et calculs de la SCHL.

Tableau 1 : Le taux de prêts non assurés en souffrance a augmenté de 30 % d'une année à l'autre pour les coopératives de crédit, les sociétés de financement hypothécaire, les fiducies et les sociétés d'assurance
 Taux de prêts en souffrance (plus de 90 jours) pour les coopératives de crédit, les sociétés de financement hypothécaire, les fiducies et les sociétés d'assurance

Trimestre	Taux de prêts assurés en souffrance	Taux de prêts non assurés en souffrance
T1 2023	0,16 %	0,10 %
T2 2023	0,12 %	0,09 %
T3 2023	0,15 %	0,11 %
T4 2023	0,16 %	0,12 %
T1 2024	0,17 %	0,13 %

Source : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires et calculs de la SCHL.

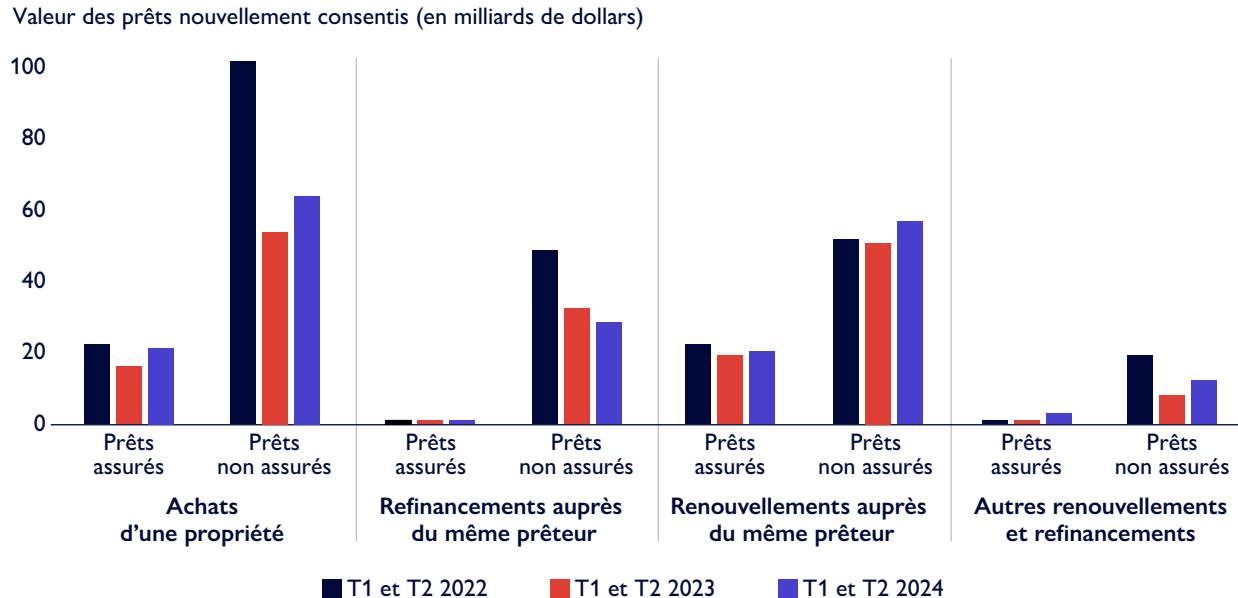
Segment des prêts traditionnels

Le segment des prêts traditionnels a connu sa première hausse des prêts hypothécaires pour l'achat d'une propriété depuis 2021. De plus, les renouvellements ont continué d'augmenter. Le risque lié aux banques à charte a fluctué au premier semestre 2024, avec des prêts à risque élevé au premier trimestre et à risque faible au deuxième trimestre.

- Les banques à charte ont accru leurs activités de prêt hypothécaire au premier semestre 2024 par rapport au premier semestre 2023. En effet, les prêts hypothécaires pour l'achat d'une propriété ont augmenté pour la première fois depuis 2021 et les renouvellements ont continué d'augmenter (voir la figure 4). La montée des ventes de propriétés et des prix au premier trimestre a alimenté la hausse des prêts hypothécaires pour l'achat de propriétés. Cependant, les ventes et les prix ont diminué d'une année à l'autre au deuxième

trimestre⁷. La baisse des taux d'intérêt a par ailleurs facilité la réussite de la simulation de crise des emprunteurs qui changeaient de prêteur. Cette situation s'explique par le fait que la baisse des taux d'intérêt réduit le revenu nécessaire pour passer le test. Cette tendance pourrait s'intensifier, car la simulation de crise ne s'appliquera plus aux transferts. La courte durée des prêts hypothécaires dont il est question dans la section Vue d'ensemble contribue à expliquer l'augmentation des renouvellements.

Figure 4 : Les prêts hypothécaires pour l'achat d'une propriété ont augmenté pour la première fois depuis 2021
Valeur en dollars des prêts hypothécaires nouvellement consentis au cours des deux premiers trimestres de l'année



Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de titres hypothécaires émis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation et calculs).

⁷ Communiqué du 16 septembre 2024 | Statistiques de l'Association canadienne de l'immobilier (<https://stats.crea.ca/fr-CA/>)

- Les normes d'octroi de prêts des banques à charte ont remarquablement évolué au cours du premier semestre 2024. Au premier trimestre, la proportion de nouveaux prêts hypothécaires ayant un rapport prêt-valeur (RPV) élevé (supérieur à 75 %) était la plus forte pour un premier trimestre depuis 2021. La proportion de nouveaux prêts hypothécaires ayant un rapport d'amortissement total de la dette (ATD) élevé était la plus forte depuis le deuxième trimestre de 2023. La proportion de nouveaux prêts hypothécaires dotés de longues périodes d'amortissement (plus de 25 ans) était la plus forte jamais enregistrée. Dans ce contexte, les prêts sont plus risqués.
- À l'inverse, au deuxième trimestre, la proportion de prêts ayant un RPV élevé était la plus faible pour un deuxième trimestre depuis 2019. La proportion de prêts ayant un rapport ATD élevé était la plus faible depuis le deuxième trimestre de 2021. Quant à la proportion de prêts dotés de longues périodes d'amortissement, elle était la plus faible depuis le troisième trimestre de 2022. Dans ce contexte, les prêts sont moins risqués. Cette situation pourrait avoir contribué à la baisse des ventes et des prix au deuxième trimestre.
- La tendance vers les prêts hypothécaires non assurés s'est poursuivie. Dans l'ensemble des banques à charte, 74 % des prêts hypothécaires résidentiels en cours de remboursement étaient non assurés au premier semestre 2024. Cette part est beaucoup plus élevée qu'au premier semestre 2015, où seulement 45 % des prêts hypothécaires étaient non assurés. Les prêteurs risquent donc de subir des pertes en cas de défaut. Des changements de politique annoncés récemment font passer le prix plafond pour les prêts hypothécaires assurés de 1 million à 1,5 million de dollars. Cet ajustement pourrait avoir une incidence sur la tendance aux prêts hypothécaires non assurés au cours des prochaines années.

Tableau 2 : Les mesures de risque des banques à charte sont volatiles au premier semestre 2024

Proportion de prêts hypothécaires nouvellement consentis pendant le trimestre

Rapport ATD	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Plus de 50 %	12,7 %	13,6 %	14,0 %	12,6 %	14,6 %	16,6 %	16,1 %	15,5 %	13,4 %	14,4 %	15,2 %	12,3 %
De 40 à 50 %	41,7 %	41,9 %	43,8 %	45,9 %	46,3 %	46,5 %	46,3 %	45,5 %	46,7 %	47,3 %	45,5 %	46,4 %
Moins de 40 %	45,6 %	44,5 %	42,1 %	41,5 %	39,1 %	36,9 %	37,6 %	39,0 %	39,9 %	38,3 %	39,3 %	41,3 %

Amortissement	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
25 ans ou moins	43,8 %	42,8 %	38,1 %	37,4 %	41,4 %	39,7 %	37,4 %	36,5 %	37,7 %	37,3 %	35,9 %	40,0 %
Plus de 25 ans	56,2 %	57,2 %	61,9 %	62,6 %	58,6 %	60,3 %	62,6 %	63,5 %	62,3 %	62,7 %	64,1 %	60,0 %

RPV	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Moins de 65 %	38,3 %	39,7 %	40,7 %	39,0 %	39,7 %	40,3 %	40,6 %	39,4 %	41,3 %	41,4 %	39,2 %	41,3 %
De 65 à 75 %	17,3 %	16,8 %	16,8 %	17,0 %	16,5 %	16,2 %	16,5 %	16,3 %	16,4 %	16,7 %	17,0 %	16,7 %
Plus de 75 %	44,4 %	43,5 %	42,6 %	44,0 %	43,8 %	43,5 %	42,9 %	44,3 %	42,4 %	41,9 %	43,8 %	42,0 %

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* et calculs).

Segment des prêts non traditionnels

Les prêts hypothécaires consentis par les plus grands prêteurs non traditionnels étaient à la hausse. Leur croissance a encore une fois dépassé celle du crédit hypothécaire à l'échelle nationale au premier semestre de 2024. Toutefois, leur profil de risque augmente en raison des taux de prêts en souffrance et de saisies hypothécaires élevés et de la diminution du nombre de prêts hypothécaires de premier rang.

- Les actifs sous gestion des 25 plus grandes sociétés de placement hypothécaire au Canada ont augmenté de 4,9 % au deuxième trimestre de 2024 d'une année à l'autre. Cette croissance a dépassé celle de la dette hypothécaire résidentielle nationale au cours de la même période, qui était de 3,5 %. On constate ainsi un changement de tendance après quatre trimestres consécutifs de croissance lente. Il convient de noter que les données sur la part de marché pour le deuxième trimestre ne sont pas disponibles au moment de la publication de la Vue d'ensemble.
- Au deuxième trimestre de 2024, le profil de risque des prêteurs non traditionnels s'est accru. L'augmentation des cas de défaut et des saisies d'une année à l'autre

dans le segment des maisons individuelles en témoigne. Les prêts hypothécaires de premier rang ont eux aussi diminué, ce qui accentue la vulnérabilité des sociétés de placement hypothécaire aux pertes amplifiées en cas de saisie⁸. Le profil de risque élevé est aussi attribuable à l'augmentation des RPV par rapport à l'an dernier, bien que ceux-ci se soient stabilisés durant les derniers trimestres. Ces préoccupations ont été partiellement atténuées par la baisse des saisies dans le segment des immeubles collectifs d'un trimestre à l'autre. Toutefois, le taux de saisies demeure élevé dans les deux segments par rapport à l'année précédente.

Tableau 3 : Les données sur les sociétés de placement hypothécaire indiquent une croissance de leur profil de risque en raison de la hausse des taux de prêts en souffrance et de saisies et de la baisse de la part de prêts hypothécaires de premier rang

Statistiques sommaires des 25 principales sociétés de placement hypothécaire

	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Actifs sous gestion en M\$ des 25 plus grandes sociétés de placement hypothécaires	10 427	10 564	10 196	10 287	10 207	10 475	10 691
Taux d'emprunt moyen – maisons individuelles	8,3 %	8,6 %	8,9 %	9,5 %	10,4 %	10,5 %	10,5 %
Part moyenne des prêts hypothécaires de premier rang – maisons individuelles	80,1 %	79,2 %	75,5 %	75,5 %	74,8 %	74,4 %	73,8 %
Rapport prêt-valeur moyen – maisons individuelles	58,0 %	58,0 %	55,9 %	57,6 %	57,9 %	57,9 %	57,8 %
Ratio emprunts-capitaux propres – maisons individuelles	23,0 %	21,8 %	21,7 %	21,7 %	22,7 %	22,8 %	21,7 %
Prêts en souffrance depuis 60 jours ou plus – maisons individuelles	1,7 %	2,4 %	2,7 %	2,7 %	4,7 %	4,8 %	5,0 %
Taux de saisie – maisons individuelles	1,3 %	1,4 %	1,4 %	1,5 %	3,8 %	3,6 %	3,5 %

⁸ Les prêteurs qui détiennent des prêts hypothécaires de premier rang ont priorité sur les biens donnés en garantie si l'emprunteur devait composer avec des difficultés financières au point où la propriété ferait l'objet d'une saisie.

Répartition géographique	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Colombie-Britannique	41,2 %	40,8 %	40,4 %	40,5 %	39,5 %	39,7 %	39,4 %
Alberta	5,9 %	5,9 %	6,3 %	6,4 %	6,8 %	7,1 %	7,2 %
Ontario	44,9 %	45,6 %	46,3 %	46,6 %	48,1 %	49,1 %	49,0 %
Québec	5,0 %	6,3 %	5,4 %	4,8 %	3,9 %	2,0 %	2,1 %
Autres	3,0 %	1,5 %	1,7 %	1,7 %	1,8 %	2,1 %	2,3 %

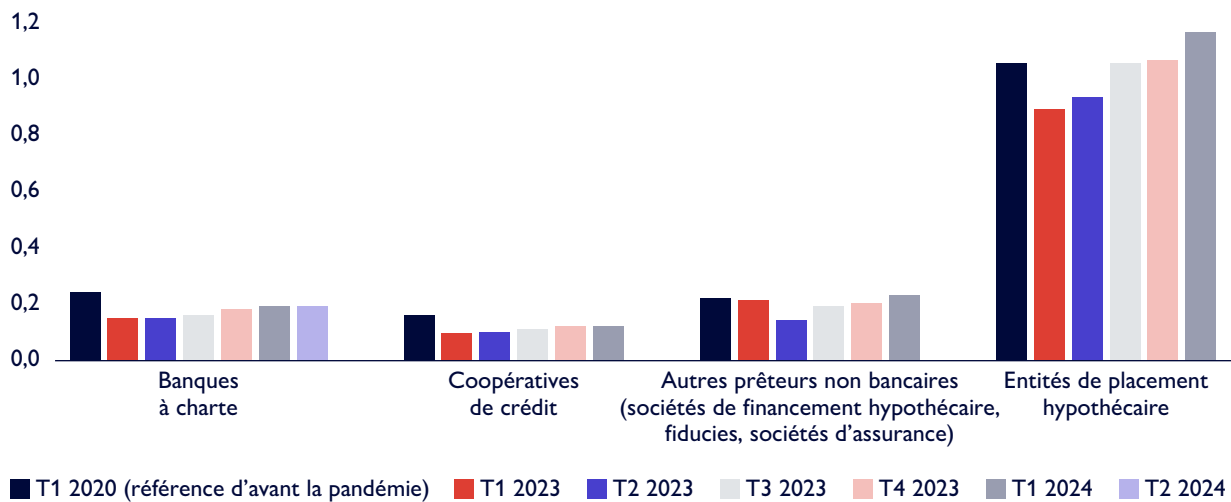
Source : Mortgage Investment Corporations Survey, Fundamentals Research Corp.

Remarque : En raison d'un changement dans la méthode de calcul des moyennes qui a été mis en œuvre dans la présente édition du rapport, les chiffres présentés ne peuvent pas être comparés directement à ceux des éditions précédentes.

Figure 5 : Le nombre de prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) a augmenté pour tous les types de prêteurs

Taux de prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) par type de prêteur

Taux de prêts hypothécaires en souffrance depuis 90 jours ou plus



Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires et Association des banquiers canadiens.

- Les taux de prêts en souffrance ont augmenté pour tous les types de prêteurs. Le segment non réglementé a enregistré la plus forte hausse par rapport au premier trimestre de 2023. Les taux de prêts en souffrance des entités de placement hypothécaire ont dépassé

les niveaux d'avant la pandémie au premier trimestre de 2024. D'autres prêteurs non bancaires ont atteint ces niveaux. Parallèlement, les taux de prêts en souffrance restent bas pour les banques à charte et les coopératives de crédit.

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

Dans cette section, on explore certaines tendances qui ont généralement une influence à long terme sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels. Comme ces tendances évoluent au fil du temps, les décideurs et le secteur financier devraient approfondir leur examen afin de comprendre les conséquences possibles du point de vue de la stabilité financière.

A. Les provisions sont en hausse pour les pertes de crédit attendues

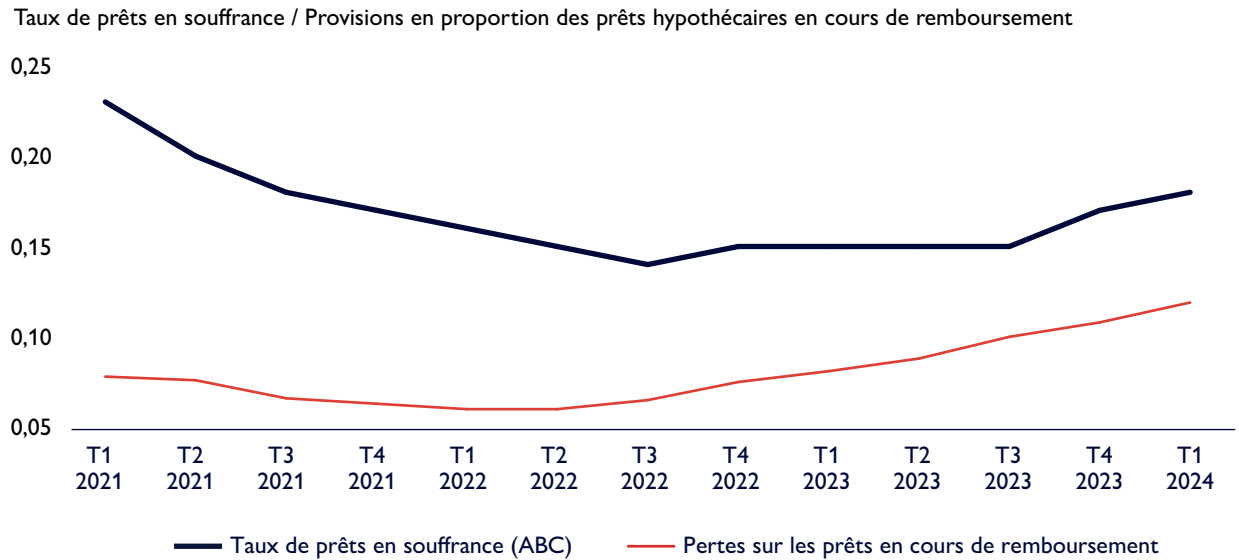
Dans le numéro du printemps dernier du présent rapport, nous avons souligné un début d'augmentation du taux de prêts hypothécaires en souffrance. Pour mieux comprendre la potentielle orientation future des prêts en souffrance, l'examen des provisions pour pertes de crédit attendues peut donner un bon aperçu du rendement prévu du portefeuille de prêts hypothécaires des banques à charte. Les provisions pour pertes de crédit attendues sont des provisions mises de côté pour couvrir d'éventuels cas de défaut.

En pourcentage des prêts hypothécaires en cours de remboursement, les provisions pour pertes de crédit attendues augmentent depuis le deuxième trimestre de 2022. Le taux de prêts en souffrance des banques à charte est resté quant à lui relativement stable jusqu'au troisième trimestre de 2023⁹. Cette situation laisse entrevoir un décalage de cinq mois entre l'augmentation des provisions des banques et la hausse des taux de prêts en souffrance. Les provisions pour pertes de crédits attendues ont presque doublé par rapport au deuxième trimestre de 2022 (de 0,06 % à 0,12 %). Si le taux de prêts en souffrance suit la même tendance, il devrait atteindre 0,27 % au quatrième trimestre de 2024. Ce serait légèrement plus élevé que le taux de prêts en souffrance de 0,24 % qui était observé juste avant le début de la pandémie.

⁹ Une modification à l'IFRS 9 (pour les pertes de crédit attendues) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022. Toutefois, il n'y a pas eu de changement important au premier trimestre (l'augmentation a commencé au deuxième trimestre seulement). De plus, les principales banques n'attribuent pas les hausses à la modification de l'IFRS 9 dans leurs rapports annuels. Les explications courantes comprennent la hausse des taux de prêts en souffrance, les baisses de cotes de crédit et la croissance des portefeuilles.

Figure 6 : Provisions pour pertes de crédit attendues liées aux prêts pour propriétaires-occupants par rapport au taux de prêts en souffrance de l'Association des banquiers canadiens (ABC)

Provisions pour pertes de crédit attendues (valeur) et prêts hypothécaires en souffrance (nombre de prêts) en proportion de la valeur des prêts non remboursée et du nombre de prêts hypothécaires en cours de remboursement, respectivement

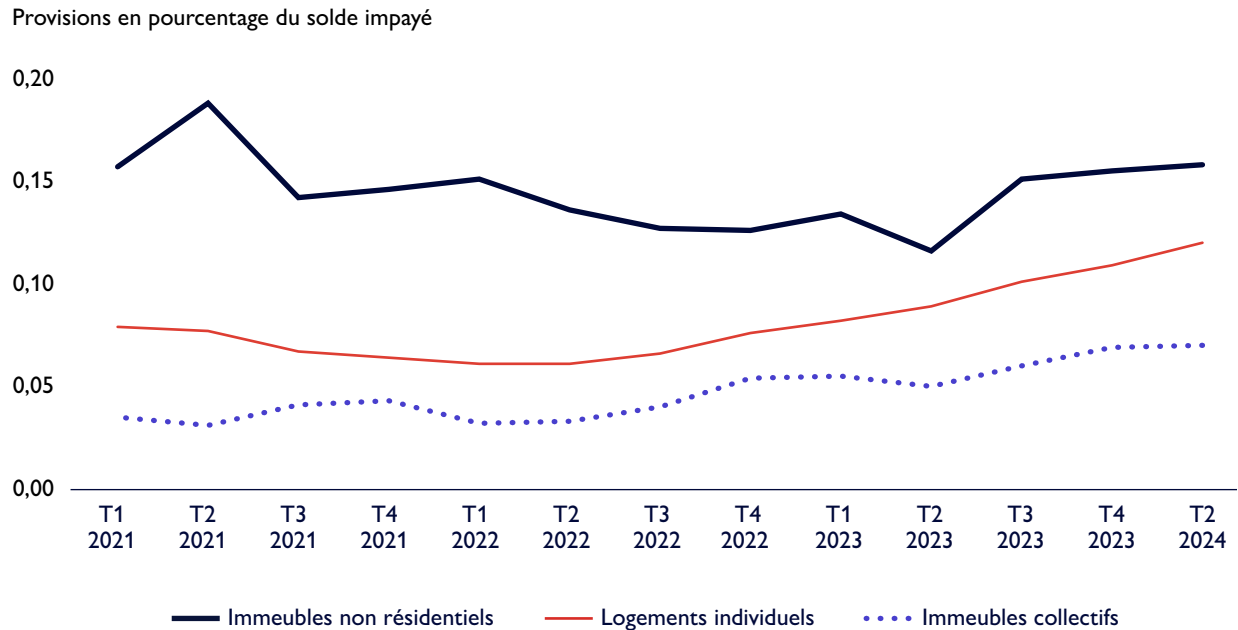


Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* et de l'Association des banquiers canadiens et calculs).

Nous avons comparé les provisions pour pertes de crédit attendues liées aux prêts pour propriétaires-occupants, pour immeubles collectifs résidentiels et pour propriétés non résidentielles. Nous constatons qu'on prévoit moins de provisions pour les propriétés résidentielles que pour les propriétés non résidentielles. Toutefois, les provisions pour propriétés non résidentielles

ont gagné en constance depuis 2021. Les provisions pour immeubles collectifs et les provisions pour logements de propriétaires-occupants ont quant à elles augmenté depuis 2021 et 2022, respectivement. Même si leur hausse a commencé plus tard, les provisions pour logements individuels augmentent plus rapidement que les provisions pour immeubles collectifs.

Figure 7 : Provisions pour pertes de crédit attendues par type de propriété visée par le prêt hypothécaire
Provisions en pourcentage du solde impayé par type de propriété



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

B. Un nombre accru de prêts hypothécaires visent des immeubles de placement

Ces dernières années ont été marquées par des discussions de plus en plus importantes sur le rôle des investisseurs sur le marché canadien de l'habitation. Selon Statistique Canada, les investisseurs détenaient de 20,2 % des propriétés (en Ontario) à 31,5 % des propriétés (en Nouvelle-Écosse) en 2020¹⁰. Ces proportions ne tiennent pas compte des provinces pour lesquelles les données n'étaient pas disponibles. Bon nombre d'investisseurs auront tout de même besoin d'un prêt hypothécaire pour acheter un immeuble de placement. Il est donc pertinent d'examiner la proportion de prêts hypothécaires servant à acheter des immeubles de placement afin de déterminer la portée des investisseurs sur le marché de l'habitation. Les prêteurs, les investisseurs et les décideurs peuvent

exploiter ces informations pour prendre des décisions éclairées concernant la souscription, la gestion de portefeuille et la conception de politiques efficaces.

Selon les déclarations réglementaires des banques à charte, la raison la plus courante de la contraction d'un prêt hypothécaire est l'obtention d'un logement pour propriétaires-occupants. Toutefois, la proportion de ce motif diminue depuis 2019. Au troisième trimestre de 2019, 75 % des prêts hypothécaires nouvellement consentis visaient des logements pour propriétaires-occupants. Au troisième trimestre de 2023, cette proportion n'était plus que de 70 %. De nombreux facteurs sont susceptibles de contribuer à ce changement, notamment la détérioration de l'abordabilité, le resserrement des normes d'octroi de prêts et la hausse des taux d'intérêt. Tous ces éléments affectent plus la capacité des propriétaires-occupants potentiels à se faire approuver pour un prêt hypothécaire que celle des investisseurs. Ces derniers sont probablement dans une meilleure situation financière.

¹⁰ Investisseurs en immobilier résidentiel et propriétés d'investissement en 2020 ([statcan.gc.ca](https://www.statcan.gc.ca))

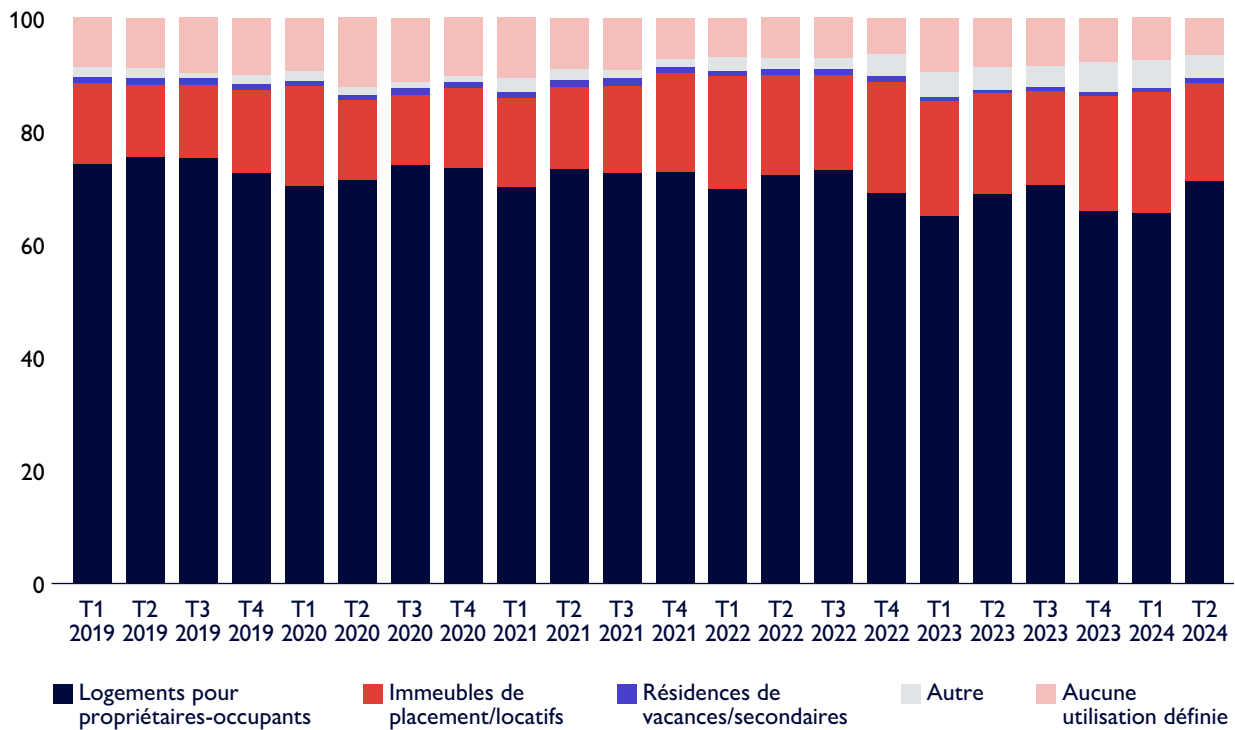
Les investisseurs canadiens et étrangers considèrent généralement les propriétés immobilières canadiennes comme une catégorie d'investissement lucrative et stable. Cette opinion se fonde sur la solidité des facteurs fondamentaux du marché, de la croissance démographique et de la culture gouvernementale et bancaire¹¹. De plus, la hausse de la demande de logements locatifs soutient l'investissement dans ce type d'habitation. Par conséquent, il n'est pas surprenant que les prêts hypothécaires visant des logements pour propriétaires-occupants en baisse cèdent la place aux prêts hypothécaires pour les immeubles de placement ou locatifs (tels que définis par la Banque du

Canada). Ces derniers augmentent et ont atteint 17 % au troisième trimestre de 2023¹². Cette proportion est en hausse par rapport au troisième trimestre ce 2019, où seuls 13 % des prêts hypothécaires nouvellement consentis visaient alors ce type de propriété.

Enfin, la proportion de nouveaux prêts hypothécaires pour l'achat d'une résidence secondaire ou de vacances a culminé en 2021, à seulement 1,29 %. Au premier trimestre de 2024, cette part était descendue à 0,78 %, ce qui est inférieur à la moyenne de 1,00 % observée de 2019 à 2024.

Figure 8 : La part des prêts hypothécaires visant des logements pour propriétaires-occupants diminue alors que celle visant des immeubles de placement et locatifs augmente
Proportion de prêts hypothécaires nouvellement consentis dans les institutions financières fédérales par type de propriété

Part des prêts hypothécaires nouvellement consentis pour l'achat d'une propriété



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

[Retour à la table des matières](#)

¹¹ <https://rsmcanada.com/insights/industries/real-estate/international-investors-see-growing-opportunity-in-canadian-real-estate.html> (en anglais seulement)

¹² Ce pourcentage comprend tous les prêts hypothécaires pour l'achat d'une propriété qui ne sera pas occupée par le propriétaire, y compris les logements individuels et les immeubles collectifs.

Glossaire

Amortissement

Réduction graduelle d'une dette par des paiements périodiques égaux et suffisants pour payer les intérêts courants et pour rembourser le capital à l'échéance.

Assurance en cas de défaut de paiement du prêt hypothécaire

Communément appelée assurance prêt hypothécaire, elle protège le prêteur en cas de défaut de la part de l'emprunteur. Ce type d'assurance est exigé par le gouvernement fédéral pour les prêts hypothécaires à RPV élevé (mise de fonds inférieure à 20 %). La prime d'assurance prêt hypothécaire payable par l'emprunteur est calculée selon le montant du prêt hypothécaire et le montant de la mise de fonds. La prime peut être payée en un seul montant forfaitaire ou être ajoutée au prêt hypothécaire et incluse dans les mensualités.

Banque à charte

Institution de dépôt dotée d'une charte en vertu de la *Loi sur les banques*, à l'exclusion des coopératives de crédit fédérales. (Il convient de noter que le Tableau de bord de données sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels n'utilise pas la même définition et inclut les coopératives de crédit fédérales dans les banques à charte.) Le Bureau du surintendant des institutions financières réglemente et supervise toutes les banques à charte.

Coopérative de crédit

Institution de dépôt disposant d'un modèle d'affaires « coopératif », ce qui signifie qu'elle appartient à ses membres et que chacun d'entre eux dispose d'un vote égal. La responsabilité de la constitution en société et de la réglementation des coopératives de crédit incombe principalement aux provinces et aux territoires du Canada. Les coopératives de crédit sous réglementation fédérale sont incluses à la définition de ce type de prêteur dans le présent rapport. (Il convient de noter que ce n'est pas le cas du Tableau de bord de données sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels, qui considère les coopératives de crédit comme des banques à charte.)

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.

Institution financière sous réglementation fédérale

Terme désignant (a) une banque, (b) une personne morale régie par la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt*, (c) une association régie par la *Loi sur les associations coopératives de crédit*, ou (d) une compagnie d'assurance ou une société de secours mutuel constituée ou formée en vertu de la *Loi sur les sociétés d'assurance*. Le Bureau du surintendant des institutions financières réglemente et supervise toutes les institutions financières sous réglementation fédérale.

Prêts hypothécaires en cours de remboursement

Prêts hypothécaires pour lesquels il existe un solde à payer à la fin de la période de présentation de l'information financière.

Prêts hypothécaires nouvellement consentis

Prêts hypothécaires qui ont été consentis pour l'achat d'une propriété, le refinancement ou le renouvellement au cours de la période de présentation de l'information financière. On parle aussi de prêts hypothécaires initiés.

Rapport d'amortissement total de la dette (ATD)

Pourcentage du revenu brut de l'emprunteur qui servira à payer les dépenses liées au logement (capital, intérêts, taxes foncières, frais de chauffage, etc.) et à rembourser d'autres dettes, comme les prêts auto ou d'autres prêts. Pour calculer le rapport ATD, la somme de toutes les dépenses annuelles liées au logement et des autres dettes est divisée par le revenu annuel brut et multipliée par 100. Le rapport ATD est un facteur pris en compte parmi d'autres dans le processus de souscription.

Rapport prêt-valeur (RPV)

Correspond au solde initial du prêt hypothécaire divisé par la valeur initiale de la propriété. Le résultat indique s'il s'agit d'un prêt hypothécaire à RPV faible ou élevé (supérieur à 80 %). En vertu de la loi, les emprunteurs doivent souscrire une assurance prêt hypothécaire (en cas de défaut) pour les prêts hypothécaires à RPV élevé. En cas de défaut de la part de l'emprunteur, l'assurance permet de rembourser certaines pertes au prêteur. Les prêteurs n'offrent pas tous des prêts hypothécaires à RPV élevé. Bien que la loi ne l'exige pas, les prêteurs peuvent demander une assurance prêt hypothécaire pour les prêts hypothécaires à faible RPV sous certaines conditions.

Refinancements

Prêts hypothécaires nouvellement consentis qui prolongent la période d'amortissement ou augmentent le montant en capital du prêt hypothécaire initial.

Renouvellements

Prêts hypothécaires nouvellement consentis qui maintiennent ou raccourcissent la période d'amortissement sans augmenter le montant en capital.

Simulation de crise

Lancée en janvier 2018 aux termes de la ligne directrice B-20 du Bureau du surintendant des institutions financières, elle exige que les emprunteurs ayant un prêt hypothécaire non assuré se qualifient au taux le plus élevé entre le taux d'intérêt de référence à cinq ans de la Banque du Canada et leur taux hypothécaire majoré de 2 %. Une simulation de crise semblable était requise pour les prêts assurés à compter de 2016.

Société de financement hypothécaire

Type de prêteur hypothécaire non bancaire qui n'offre que des produits de prêt hypothécaire (c.-à-d. qu'il n'accepte pas les dépôts) et qui n'est généralement accessible que par l'entremise des maisons de courtage.

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 la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement.

La SCHL joue un rôle essentiel de facilitateur national pour promouvoir la stabilité et la durabilité du système de financement de l'habitation du Canada. Nos produits d'assurance prêt hypothécaire favorisent l'accès à la propriété ainsi que la création et la préservation de logements locatifs. Nos recherches et nos données contribuent à orienter les politiques sur le logement. Nous facilitons la coopération entre tous les ordres de gouvernement, le secteur privé et le secteur sans but lucratif. Ce faisant, nous contribuons à faire progresser l'abordabilité et la compatibilité climatique du logement, ainsi que l'équité en matière de logement. De plus, nous appuyons activement le gouvernement du Canada dans la réalisation de son engagement de rendre le logement plus abordable.

Suivez-nous sur [LinkedIn](#), [YouTube](#), [Instagram](#), [X](#) et [Facebook](#).

© 2024, 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.

70535 20240905-009A

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Les prêts hypothécaires à court terme à taux fixe (moins de cinq ans) sont de plus en plus populaires chez les emprunteurs, signe de leur anticipation à l'égard des perspectives des taux hypothécaires

Proportion de prêts hypothécaires nouvellement consentis selon le type de taux d'intérêt et la durée

Composantes	Part de prêts à taux fixe, terme de 5 ans et plus	Part de prêts à taux fixe, terme de 3 ans et plus à moins de 5 ans	Part de prêts à taux fixe, terme de 1 an et plus à moins de 3 ans	Part de prêts à taux fixe, terme de moins de 1 an	Part de prêts hypothécaires à taux variable
Janv.-20	46 %	27 %	15 %	6 %	7 %
Févr.-20	45 %	26 %	16 %	5 %	8 %
Mars-20	45 %	23 %	12 %	6 %	15 %
Avril-20	43 %	19 %	11 %	5 %	24 %
Mai-20	42 %	18 %	11 %	4 %	25 %
Juin-20	45 %	17 %	10 %	4 %	24 %
Juil.-20	45 %	16 %	9 %	4 %	26 %
Août-20	47 %	15 %	9 %	4 %	26 %
Sept.-20	49 %	16 %	8 %	3 %	24 %
Oct.-20	49 %	17 %	7 %	3 %	23 %
Nov.-20	47 %	19 %	7 %	3 %	23 %
Déc.-20	44 %	22 %	7 %	3 %	24 %
Janv.-21	39 %	26 %	7 %	3 %	25 %
Févr.-21	40 %	25 %	6 %	2 %	26 %
Mars-21	42 %	22 %	6 %	2 %	28 %
Avril-21	35 %	19 %	7 %	2 %	37 %
Mai-21	31 %	17 %	7 %	3 %	43 %
Juin-21	30 %	15 %	7 %	2 %	46 %
Juil.-21	23 %	15 %	8 %	3 %	51 %
Août-21	20 %	14 %	8 %	3 %	55 %
Sept.-21	20 %	14 %	9 %	3 %	55 %
Oct.-21	22 %	12 %	8 %	3 %	54 %
Nov.-21	24 %	12 %	8 %	3 %	53 %
Déc.-21	23 %	11 %	9 %	3 %	55 %
Janv.-22	21 %	10 %	9 %	3 %	57 %
Févr.-22	21 %	12 %	9 %	2 %	56 %
Mars-22	20 %	12 %	9 %	2 %	56 %
Avril-22	22 %	11 %	10 %	3 %	54 %
Mai-22	23 %	12 %	11 %	3 %	52 %
Juin-22	22 %	13 %	12 %	3 %	50 %
Juil.-22	21 %	13 %	14 %	3 %	48 %
Août-22	18 %	14 %	19 %	4 %	45 %

(Suite)

Composantes	Part de prêts à taux fixe, terme de 5 ans et plus	Part de prêts à taux fixe, terme de 3 ans et plus à moins de 5 ans	Part de prêts à taux fixe, terme de 1 an et plus à moins de 3 ans	Part de prêts à taux fixe, terme de moins de 1 an	Part de prêts hypothécaires à taux variable
Sept.-22	16 %	17 %	23 %	5 %	39 %
Oct.-22	16 %	22 %	28 %	5 %	29 %
Nov.-22	16 %	26 %	31 %	4 %	23 %
Déc.-22	14 %	26 %	34 %	5 %	22 %
Janv.-23	13 %	28 %	36 %	6 %	17 %
Févr.-23	14 %	33 %	36 %	6 %	11 %
Mars-23	13 %	38 %	34 %	6 %	9 %
Avril-23	12 %	41 %	33 %	6 %	8 %
Mai-23	12 %	45 %	29 %	6 %	7 %
Juin-23	12 %	52 %	25 %	6 %	6 %
Juil.-23	15 %	53 %	22 %	5 %	5 %
Août-23	17 %	51 %	21 %	5 %	6 %
Sept.-23	18 %	45 %	23 %	6 %	8 %
Oct.-23	17 %	40 %	25 %	7 %	11 %
Nov.-23	16 %	37 %	24 %	7 %	16 %
Déc.-23	14 %	33 %	25 %	8 %	20 %
Janv.-24	12 %	33 %	27 %	8 %	20 %
Févr.-24	12 %	39 %	26 %	7 %	15 %
Mars-24	12 %	44 %	24 %	7 %	12 %
Avril-24	12 %	51 %	21 %	7 %	9 %
Mai-24	12 %	55 %	18 %	7 %	8 %
Juin-24	12 %	55 %	17 %	8 %	9 %
Juil.-24	12 %	56 %	16 %	8 %	9 %

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 et calculs de la SCHL.

Figure 2 : La part de marché demeure stable par rapport à l'an dernier, tant pour les prêts hypothécaires nouvellement consentis que pour les prêts hypothécaires en cours de remboursement

Proportion de prêts hypothécaires nouvellement consentis et de prêts hypothécaires en cours de remboursement par type de prêteur

Parts du marché des prêts hypothécaires nouvellement consentis

Nouvellement consentis	T1 2022	T1 2023	T1 2024
Coopératives de crédit	15,7 %	16,1 %	15,3 %
Entités de placement hypothécaire	5,2 %	8,0 %	8,4 %
Autres prêteurs hypothécaires non bancaires	9,5 %	11,5 %	10,7 %
Six grandes banques	59,7 %	53,8 %	54,5 %
Autres banques à charte	6,1 %	6,8 %	7,1 %
Entités non bancaires réglementées par le BSIF	3,9 %	3,8 %	4,0 %

Parts du marché des prêts hypothécaires en cours de remboursement

En cours de remboursement	T1 2022	T1 2023	T1 2024
Coopératives de crédit	13,2 %	13,1 %	13,0 %
Entités de placement hypothécaire	1,1 %	1,1 %	1,1 %
Autres prêteurs hypothécaires non bancaires	4,6 %	4,6 %	4,6 %
Six grandes banques	73,1 %	73,1 %	73,1 %
Autres banques à charte	5,8 %	5,8 %	5,8 %
Entités non bancaires réglementées par le BSIF	2,1 %	2,2 %	2,3 %

Sources : Statistique Canada (Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires), SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* et calculs).

Figure 3 : Hausse des taux de comptes en souffrance pour l'ensemble des produits de crédit
 Taux de comptes en souffrance par produit de crédit

Trimestre	Prêts hypothécaires	Marges de crédit hypothécaires	Cartes de crédit	Prêts auto	Marges de crédit
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 %
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 %
T3 2023	0,15 %	0,15 %	1,48 %	2,07 %	0,62 %
T4 2023	0,17 %	0,16 %	1,56 %	2,09 %	0,72 %
T1 2024	0,19 %	0,18 %	1,67 %	2,08 %	0,80 %
T2 2024	0,19 %	0,17 %	1,70 %	2,42 %	0,84 %

Sources : Equifax Canada et calculs de la SCHL.

Figure 4 : Les prêts hypothécaires pour l'achat d'une propriété ont augmenté pour la première fois depuis 2021
 Valeur en dollars des prêts hypothécaires nouvellement consentis au cours des deux premiers trimestres de l'année

	T1 et T2 2022	T1 et T2 2023	T1 et T2 2024	
Achats d'une propriété	Prêts assurés	22	16	21
	Prêts non assurés	100	53	63
Refinancements auprès du même prêteur	Prêts assurés	1	1	1
	Prêts non assurés	48	32	28
Renouvellements auprès du même prêteur	Prêts assurés	22	19	20
	Prêts non assurés	51	50	56
Autres renouvellements et refinancements	Prêts assurés	1	1	3
	Prêts non assurés	19	8	12

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* et calculs).

Figure 5 : Le nombre de prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) a augmenté pour tous les types de prêteurs

Taux de prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) par type de prêteur

	Banques à charte	Coopératives de crédit	Autres prêteurs non bancaires (sociétés de financement hypothécaire, fiducies, sociétés d'assurance)	Entités de placement hypothécaire
T1 2020 (référence d'avant la pandémie)	0,24 %	0,16 %	0,22 %	1,04 %
T1 2023	0,15 %	0,10 %	0,21 %	0,88 %
T2 2023	0,15 %	0,10 %	0,14 %	0,92 %
T3 2023	0,16 %	0,11 %	0,19 %	1,04 %
T4 2023	0,18 %	0,12 %	0,20 %	1,05 %
T1 2024	0,19 %	0,12 %	0,23 %	1,15 %
T2 2024	0,19 %	-	-	-

Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires et Association des banquiers canadiens.

Figure 6 : Provisions pour pertes de crédit attendues liées aux prêts pour propriétaires-occupants par rapport au taux de prêts en souffrance de l'Association des banquiers canadiens (ABC)

Provisions pour pertes de crédit attendues (valeur) et prêts hypothécaires en souffrance (nombre de prêts) en proportion de la valeur des prêts non remboursée et du nombre de prêts hypothécaires en cours de remboursement, respectivement

	Pertes sur les prêts en cours de remboursement	Taux de prêts en souffrance (ABC)
T1 2021	0.08%	0.23%
T2 2021	0.08%	0.20%
T3 2021	0.07%	0.18%
T4 2021	0.06%	0.17%
T1 2022	0.06%	0.16%
T2 2022	0.06%	0.15%
T3 2022	0.07%	0.14%
T4 2022	0.07%	0.15%
T1 2023	0.08%	0.15%
T2 2023	0.09%	0.15%
T3 2023	0.10%	0.15%
T4 2023	0.11%	0.17%
T1 2024	0.12%	0.18%

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* et de l'Association des banquiers canadiens et calculs).

Figure 7 : Provisions pour pertes de crédit attendues par type de propriété visée par le prêt hypothécaire
Provisions en pourcentage du solde impayé par type de propriété

	Immeubles non résidentiels	Logements individuels	Immeubles collectifs
T1 2021	0,16 %	0,08 %	0,03 %
T2 2021	0,19 %	0,08 %	0,03 %
T3 2021	0,14 %	0,07 %	0,04 %
T4 2021	0,15 %	0,06 %	0,04 %
T1 2022	0,15 %	0,06 %	0,03 %
T2 2022	0,13 %	0,06 %	0,03 %
T3 2022	0,13 %	0,07 %	0,04 %
T4 2022	0,13 %	0,07 %	0,05 %
T1 2023	0,13 %	0,08 %	0,05 %
T2 2023	0,11 %	0,09 %	0,05 %
T3 2023	0,15 %	0,10 %	0,06 %
T4 2023	0,15 %	0,11 %	0,07 %
T1 2024	0,16 %	0,12 %	0,07 %

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

Figure 8 : La part des prêts hypothécaires visant des logements pour propriétaires-occupants diminue alors que celle visant des immeubles de placement et locatifs augmente

Proportion de prêts hypothécaires nouvellement consentis dans les institutions financières fédérales par type de propriété

	Logements pour propriétaires-occupants	Immeubles de placement/locatifs	Résidences de vacances/secondaires	Autre	Aucune utilisation définie
T1 2019	74 %	14 %	1,12 %	2 %	9 %
T2 2019	75 %	13 %	1,20 %	2 %	9 %
T3 2019	75 %	13 %	1,15 %	1 %	10 %
T4 2019	73 %	15 %	1,09 %	1 %	10 %
T1 2020	70 %	17 %	0,94 %	2 %	9 %
T2 2020	71 %	14 %	0,93 %	1 %	12 %
T3 2020	74 %	12 %	1,22 %	1 %	11 %
T4 2020	73 %	14 %	1,21 %	1 %	10 %
T1 2021	70 %	16 %	0,99 %	3 %	11 %
T2 2021	73 %	15 %	1,23 %	2 %	9 %
T3 2021	73 %	15 %	1,29 %	2 %	9 %
T4 2021	73 %	17 %	1,24 %	1 %	7 %
T1 2022	70 %	20 %	1,03 %	2 %	7 %
T2 2022	72 %	18 %	1,16 %	2 %	7 %
T3 2022	73 %	17 %	1,01 %	2 %	7 %
T4 2022	69 %	20 %	1,02 %	4 %	6 %
T1 2023	65 %	20 %	0,74 %	5 %	10 %
T2 2023	69 %	18 %	0,71 %	4 %	9 %
T3 2023	70 %	17 %	0,71 %	4 %	8 %
T4 2023	66 %	20 %	0,82 %	5 %	8 %
T1 2024	65 %	21 %	0,78 %	5 %	8 %
T2 2024	71 %	17 %	0,91 %	4 %	7 %

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