

# 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](mailto:centrecontact@schl.ca)

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

**S'abonner**   
[schl.ca/actualiteslogement](http://schl.ca/actualiteslogement)

**Canada**



# 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
- 14 Coup d'œil sur la recherche visant le financement de l'habitation
- 19 Ressources supplémentaires



**Tania Bourassa-Ochoa**  
Économiste en chef adjoint

**Seamus Benwell**  
Spécialiste principal

**Daniel Desjardins**  
Analyste principal

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 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



Dans les conditions actuelles de taux d'intérêt, un nombre accru d'emprunteurs hypothécaires se retrouvent dans des situations financières précaires. Le coussin financier qu'ils ont pu accumuler pendant la pandémie a été épuisé.



Les taux de prêts hypothécaires en souffrance ont augmenté par rapport aux niveaux historiquement bas du dernier trimestre de 2023. Le stress financier des consommateurs commence donc à atteindre le marché hypothécaire.



Les emprunteurs continuent d'opter pour des prêts hypothécaires à court terme et à taux fixe, même si les prêteurs offrent des escomptes considérables sur les prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans. Le comportement des prêteurs et des emprunteurs indique qu'on s'attend à ce que les taux d'intérêt diminuent au cours des prochaines années.



Les activités liées aux prêts hypothécaires sont en croissance au sein des banques à charte. Toutefois, ce progrès est alimenté par l'augmentation des renouvellements et un regain des refinancements. Il y a une hausse du risque attribuable aux longues périodes d'amortissement. Malgré ce facteur, la diminution du rapport prêt-valeur et du rapport d'amortissement total de la dette semble indiquer que le risque a diminué en 2023 par rapport à 2022.



Le profil de risque des prêteurs non traditionnels augmente, comme en témoigne la montée des taux de prêts en souffrance et de saisies. De plus, la part des prêts hypothécaires de premier rang diminue pour les prêteurs non traditionnels, ce qui les expose à des pertes amplifiées en cas de défaut.

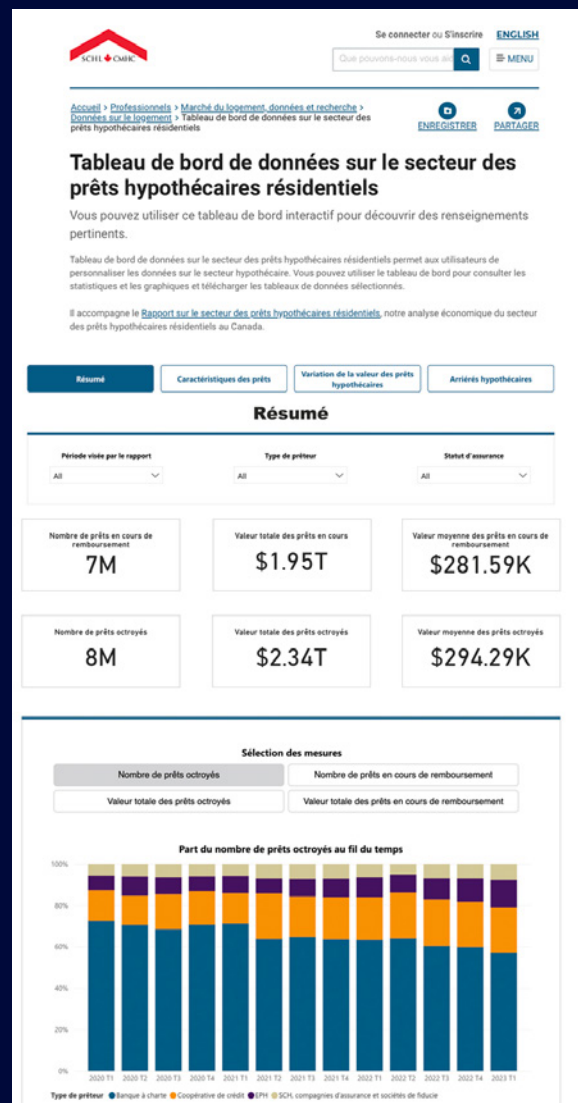
 [Retour à la table des matières](#)

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



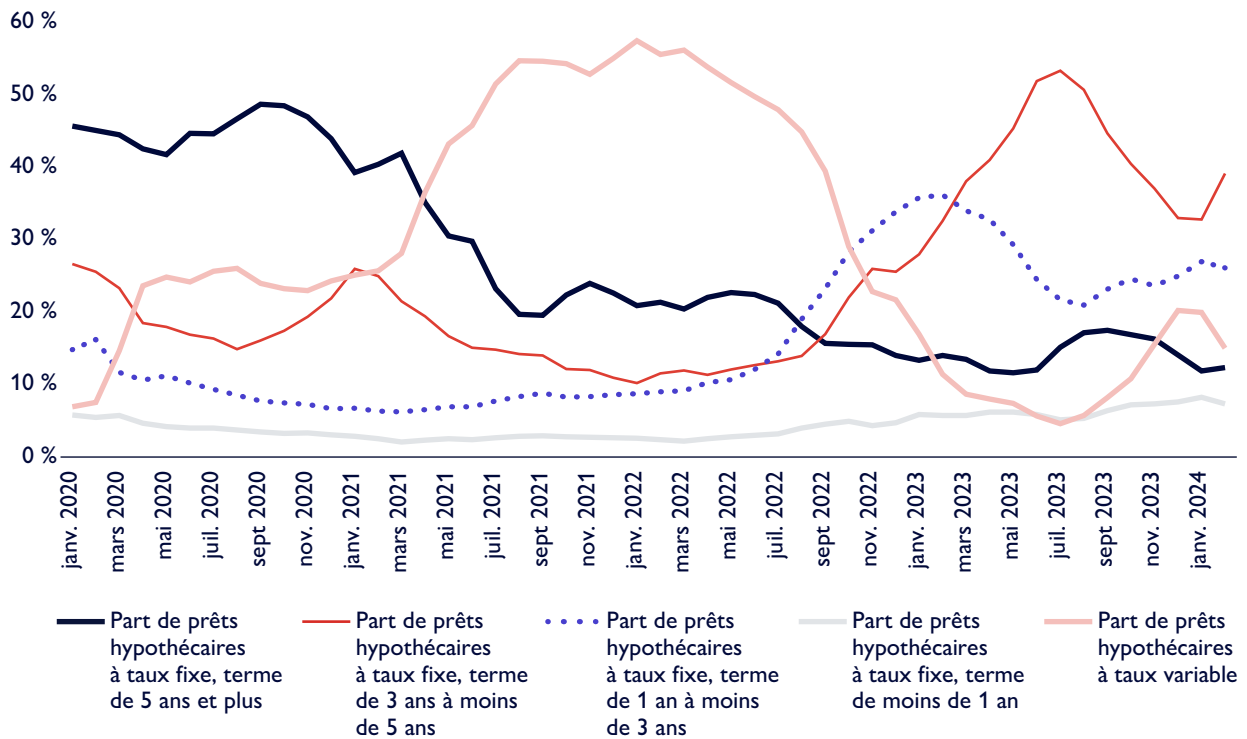
# Tendances récentes du marché hypothécaire : vue d'ensemble

L'incertitude dans les perspectives des taux d'intérêt hypothécaires oriente la prise de décisions. Les emprunteurs et les prêteurs s'attendent à ce que les taux d'intérêt diminuent au cours des prochaines années. Dans ce contexte, on offre davantage d'escompte sur les prêts hypothécaires à terme fixe et les prêts hypothécaires à court terme gagnent en popularité. De plus, la dette hypothécaire continue de croître, mais à un rythme ralenti. Les six grandes banques prennent une part croissante du marché.

- En février 2024, la dette hypothécaire résidentielle s'élevait à 2,16 billions de dollars (augmentation de 3,4 % par rapport à février 2023). Il s'agit de la plus faible croissance en près de 23 ans. Néanmoins, le ralentissement de la croissance des prêts hypothécaires pourrait s'avérer de courte durée. La persistance d'une inflation élevée et l'incertitude quant à la baisse potentielle du taux directeur de la Banque du Canada ont eu des effets modérateurs partout au pays en 2023. Par conséquent, l'activité sur le marché de la revente a ralenti, tandis que les prix des habitations ont diminué dans de nombreuses régions au deuxième semestre de l'année. Cependant, comme nous l'avons publié dans notre rapport *Perspectives du marché de l'habitation*<sup>1</sup>, nous prévoyons une hausse des ventes et des prix des habitations au cours des prochaines années. Cette montée serait alimentée par la baisse des taux hypothécaires, la forte croissance démographique et l'augmentation du revenu disponible réel. Ainsi, la dette hypothécaire pourrait croître de façon accélérée pendant les prochaines années.
- Des hausses notables des escomptes pour les prêts hypothécaires à terme fixe ont été enregistrées durant les deux premiers mois de cette année. Il s'agit d'un renversement de la tendance par rapport au deuxième semestre de 2023. Cette situation indique que les prêteurs prévoient des réductions potentielles du taux de la Banque du Canada plus rapides qu'ils ne l'avaient prévu l'an dernier. Ils cherchent donc à conclure des prêts hypothécaires à des taux relativement élevés. Malgré l'augmentation des escomptes, la plupart des emprunteurs ne sont toujours pas enclins à contracter un prêt hypothécaire d'une durée traditionnelle de cinq ans. En effet, ils demeurent incertains des perspectives à court et à moyen terme des taux hypothécaires.
- Les prêts hypothécaires dont les durées étaient de trois ans ou plus, mais de moins de cinq ans sont restés les choix les plus populaires. Ils représentaient près de 40 % (9,0 milliards de dollars sur 23,0 milliards) de tous les prêts hypothécaires nouvellement consentis par les institutions financières assujetties à la réglementation fédérale en février 2024. Les prêts hypothécaires à taux variable ont également gagné en popularité après avoir atteint des niveaux exceptionnellement bas l'été dernier. Ils représentaient près de 15 % de tous les prêts hypothécaires nouvellement consentis par les institutions financières assujetties à la réglementation fédérale en février 2024.

<sup>1</sup> <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-de-lhabitation/perspectives-du-marche-de-lhabitation>

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



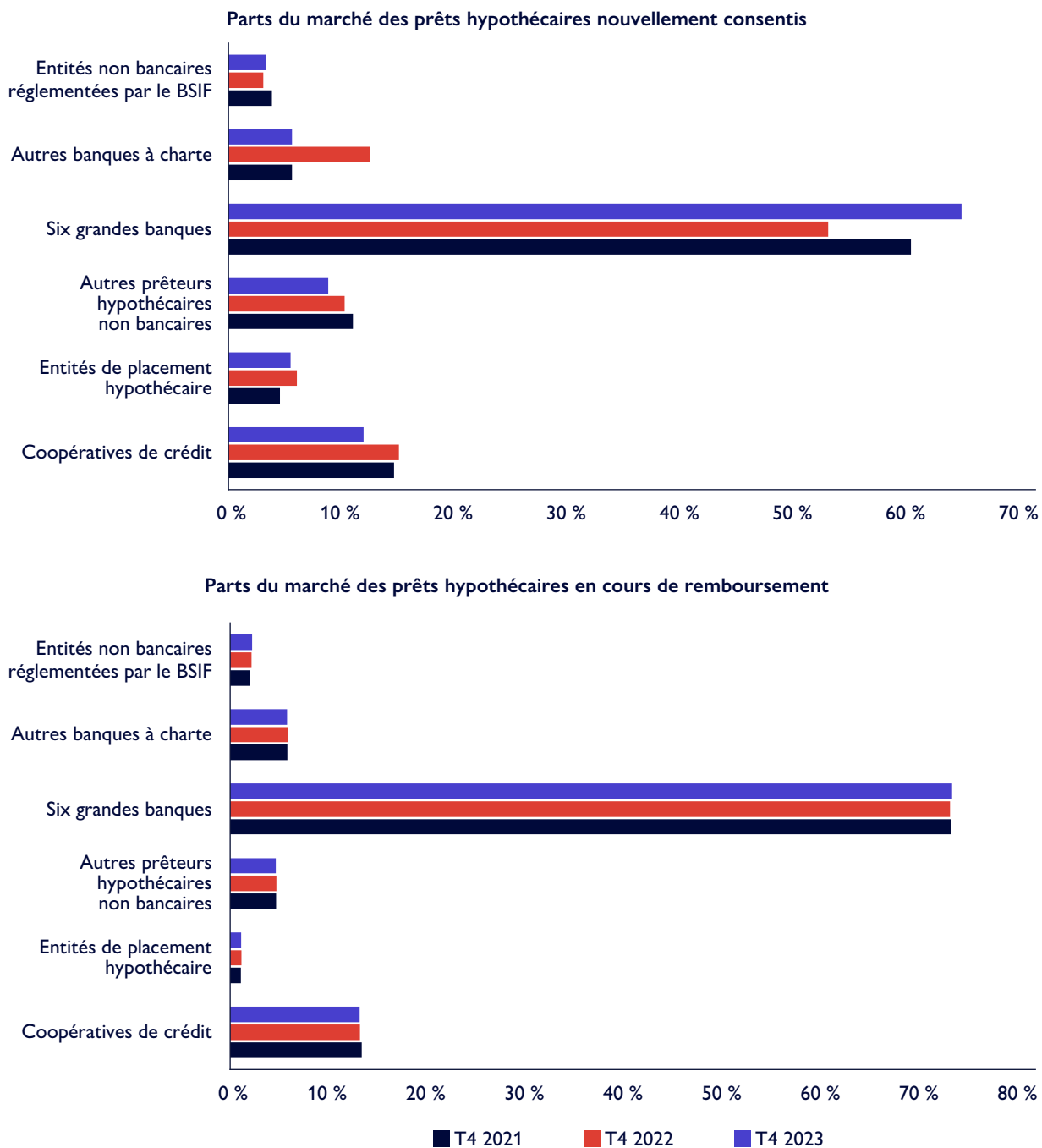
Source : Statistique Canada — Tableau 10-10-0006-01 : Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada; SCHL (calculs), février 2024

- Au quatrième trimestre de 2023, les six grandes banques ont enregistré la plus forte hausse de la part de marché des prêts hypothécaires consentis d'une année à l'autre (augmentation de 11,8 points de pourcentage). Cette montée est attribuable aux hausses des refinancements et des renouvellements (voir la section Segment des prêts traditionnels). Les autres banques à charte et les coopératives de crédit ont enregistré la plus forte baisse de la part de marché des prêts hypothécaires consentis (diminution de 6,9 et de 3,1 points de pourcentage,

respectivement)<sup>2</sup>. La part de marché des prêts hypothécaires non remboursés est demeurée relativement constante par rapport au quatrième trimestre de l'an dernier. Cependant, cette situation varie d'une région à l'autre du pays. Les données du registre foncier de Teranet indiquent que la part des transactions hypothécaires effectuées par des prêteurs non traditionnels se situait juste en dessous du cinquième du marché hypothécaire à Toronto.

<sup>2</sup> D'autres banques à charte ont enregistré une forte augmentation de la part de marché des prêts hypothécaires nouvellement consentis au quatrième trimestre de 2022 à la suite de l'acquisition de la Banque Concentra par la Banque Équitable.

Figure 2 : Les six grandes banques ont accru leur part de marché au quatrième trimestre de 2023



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

# Risques et vulnérabilités du système de financement de l'habitation

Les vulnérabilités financières des emprunteurs sont en train d'atteindre le marché hypothécaire. Dans ce contexte, les taux de prêts hypothécaires en souffrance ont commencé à augmenter. Cependant, cette hausse part de creux records et les taux de prêts en souffrance demeurent faibles. De plus, l'endettement élevé des ménages reste une vulnérabilité du système financier malgré le ralentissement décrit dans la section *Vue d'ensemble*.

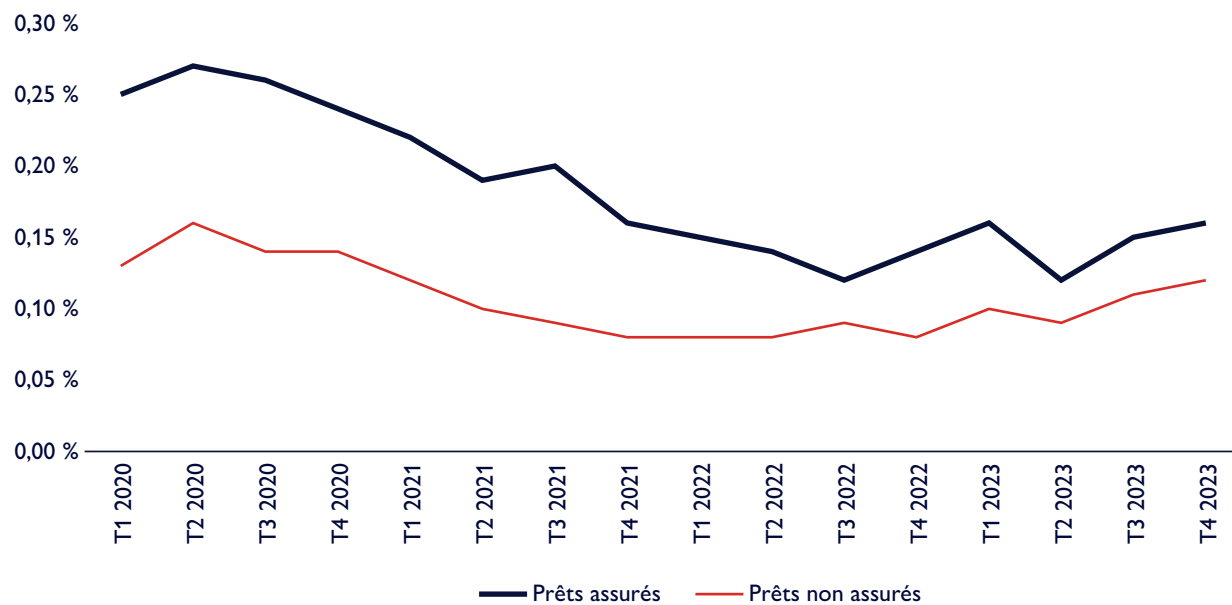
- Pour la première fois depuis le début de la pandémie, le taux de prêts hypothécaires en souffrance a commencé à augmenter à la fin de 2023. Il est passé d'un creux de 0,14 % au troisième trimestre de 2022 à 0,17 % au quatrième trimestre de 2023. Consultez la section *Coup d'œil sur la recherche visant le financement de l'habitation*, dans laquelle nous présentons certains indicateurs. Selon ceux-ci, un nombre accru de ménages éprouvent des difficultés financières et le coussin financier accumulé pendant la pandémie a été épuisé.
- Le taux de marges de crédit hypothécaires en souffrance croît aussi. Il est passé d'un creux de 0,10 % au troisième trimestre de 2022 à 0,16 % en janvier. Les versions précédentes du *Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels* faisaient état d'une augmentation du taux de comptes en souffrance pour les cartes de crédit, les prêts automobiles et les marges de crédit. Pour en savoir plus et obtenir les données, consultez la publication *Crédit hypothécaire et crédit à la consommation — données sur les tendances*<sup>3</sup>. La hausse du taux de chômage à la fin de 2023 par rapport à 2022 (de 4,6 à 5,3 %<sup>4</sup>) contribue à cette montée des taux de prêts en souffrance. En effet, la perte d'un emploi est la raison la plus courante des défauts de paiement de prêts hypothécaires.
- Malgré l'incertitude économique croissante et les taux d'intérêt élevés, la dette hypothécaire non remboursée a augmenté de 3,4 % d'une année à l'autre en février. Elle a donc continué de gonfler plus rapidement que l'inflation et, par conséquent, a connu une croissance réelle. Cette montée, combinée au maintien des taux d'intérêt, a fait augmenter les frais du service de la dette. 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 pose des risques considérables pour la stabilité financière. Pour de plus amples renseignements, consultez la publication *Incidence de l'endettement des ménages sur l'économie canadienne*<sup>5</sup>.
- Pour les coopératives de crédit, les sociétés de financement hypothécaire, les sociétés d'assurance et les fiducies, le taux de prêts hypothécaires assurés en souffrance a diminué beaucoup plus que celui des prêts hypothécaires non assurés depuis 2020 (figure 3). En 2021, le taux de prêts hypothécaires en souffrance était près du double de celui des prêts non assurés. L'écart s'est toutefois beaucoup réduit et n'a été que de 40 % en 2023.

<sup>3</sup> <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>

<sup>4</sup> Tableau 9 — Caractéristiques de la population active selon la province et la région économique, moyennes mobiles de trois mois se terminant en décembre 2022 et en décembre 2023, données non désaisonnalisées (statcan.gc.ca) <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/240105/t009a-fra.htm>

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

**Figure 3 : Taux de prêts hypothécaires en souffrance selon l'état de l'assurance : selon le nombre de comptes en souffrance depuis 90 jours ou plus parmi les coopératives de crédit, les sociétés de financement hypothécaire, les sociétés d'assurance et les fiducies**



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



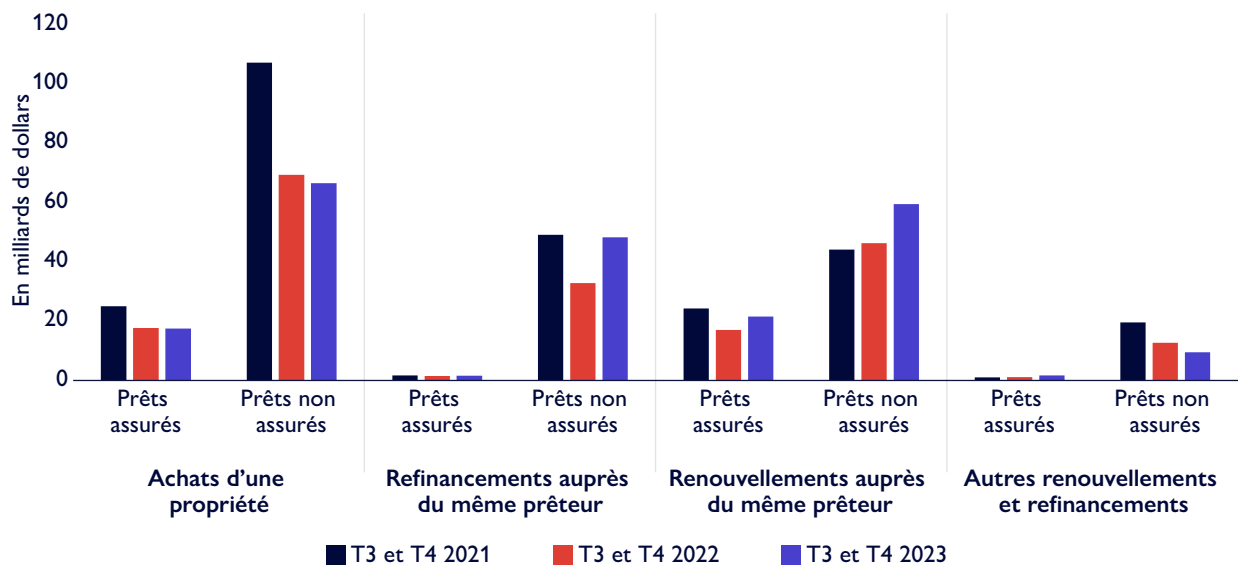
## Segment des prêts traditionnels

Le segment des prêts traditionnels a connu un ralentissement des prêts hypothécaires pour l'achat d'une propriété. Cette tendance a été contrebalancée par l'augmentation des renouvellements et des refinancements. Par rapport à 2022, la faiblesse du rapport prêt-valeur et du rapport d'amortissement de la dette ont réduit le risque en 2023. Toutefois, la persistance des longues périodes d'amortissement et la tendance continue vers les prêts hypothécaires non assurés augmentent le risque.

- Les banques à charte ont enregistré plus d'activité au deuxième semestre de 2023 qu'au deuxième semestre de 2022. Les hausses des renouvellements de mêmes prêteurs (augmentation de 45 %) et des refinancements de mêmes prêteurs (augmentation de 28 %) ont plus que compensé la baisse des prêts pour l'achat de propriétés (diminution de 3 %) et les autres renouvellements et refinancements (diminution de 19 %). L'une des raisons pour lesquelles les renouvellements ont augmenté est la tendance aux prêts hypothécaires à court terme commencée en 2022. L'échéance de renouvellement

de ces prêts hypothécaires approche. Les taux d'intérêt hypothécaires ont légèrement diminué en 2023. Résultat : les refinancements ont augmenté, après avoir diminué en 2022 en raison de la hausse des taux d'intérêt. Les emprunteurs vulnérables ont ainsi pu consolider leurs dettes. La simulation de crise à laquelle sont soumis les emprunteurs qui changent de prêteur pendant un renouvellement peut expliquer pourquoi les autres catégories de renouvellements et de refinancements ont diminué malgré l'augmentation pour les renouvellements et refinancements avec un même prêteur.

**Figure 4 : L'augmentation des renouvellements et des refinancements hypothécaires a fait croître les activités des banques à charte, mais elles demeurent nettement inférieures à celles de 2021**



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

- Les rapports prêt-valeur ont suivi une tendance à la baisse après avoir culminé en 2019. La tendance des prêts hypothécaires avec de longues périodes d'amortissement s'est toutefois poursuivie. Près de deux prêts hypothécaires sur trois récemment consentis avaient un amortissement supérieur à 25 ans au deuxième semestre de 2023, comparativement à seulement la moitié en 2020. Par conséquent, le risque qu'un prêt hypothécaire dépasse la valeur de la propriété en cas de baisse des prix est faible à l'octroi, mais s'accroît à mesure que le temps passe.
  - Les paiements des nouveaux emprunteurs hypothécaires ont absorbé une petite partie de leur revenu au deuxième semestre de 2023. Un nombre réduit d'emprunteurs ont un rapport d'amortissement total de la dette supérieur à 50 %. Après avoir atteint un sommet de 16,6 % au dernier trimestre de 2022, la proportion d'emprunteurs ayant un ratio d'amortissement total de la dette élevé est tombée à 13,8 % au deuxième semestre de 2023.
- Par conséquent, moins d'emprunteurs ont un fardeau d'amortissement de la dette important. Cependant, ce taux dépasse encore le niveau observé avant que la Banque du Canada commence à augmenter les taux d'intérêt.
- La tendance aux prêts hypothécaires non assurés s'est poursuivie. Dans l'ensemble des banques à charte, 73 % des prêts hypothécaires résidentiels non remboursés étaient non assurés au quatrième trimestre de 2023. Cette part est beaucoup plus élevée qu'au quatrième trimestre de 2016, où seulement 47 % des prêts hypothécaires étaient non assurés. Un examen des prêteurs hypothécaires non bancaires révèle une tendance semblable au cours des dernières années (jusqu'à 67 % au quatrième trimestre de 2023, par rapport à 60 % au quatrième trimestre de 2020). Les prêteurs risquent donc de subir des pertes en cas de défaut.

**Tableau 1 : Les données en matière de risque des prêteurs sont demeurées stables de 2022 à 2023 (selon la proportion d'emprunteurs)**

Rapport d'amortissement total de la dette	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Plus de 50 %	12,1 %	12,1 %	12,7 %	13,6 %	14,0 %	12,6 %	14,6 %	16,6 %	16,1 %	15,5 %	13,4 %	14,4 %
De 40 à 50 %	38,2 %	39,9 %	41,7 %	41,9 %	43,8 %	45,9 %	46,3 %	46,5 %	46,3 %	45,5 %	46,7 %	47,3 %
Moins de 40 %	49,7 %	48,0 %	45,6 %	44,5 %	42,1 %	41,5 %	39,1 %	36,9 %	37,6 %	39,0 %	39,9 %	38,3 %

Amortissement	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 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 %	37,7 %	37,3 %
Plus de 25 ans	50,4 %	52,8 %	56,2 %	57,2 %	61,9 %	62,6 %	58,6 %	60,3 %	62,6 %	63,5 %	62,3 %	62,7 %

Rapport prêt-valeur	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Moins de 65 %	41,1 %	37,9 %	37,1 %	38,2 %	39,8 %	40,7 %
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 %	42,9 %

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

## Segment des prêts non traditionnels

Contrairement aux prêteurs traditionnels, les plus grands prêteurs non traditionnels ont vu diminuer leurs actifs sous gestion pendant deux trimestres consécutifs. En outre, le niveau de risque associé à leurs activités d'octroi de prêts a légèrement augmenté par rapport à 2022.

- Les actifs sous gestion des 25 plus grandes entités de placement hypothécaire au Canada ont diminué de 2,1 % au quatrième trimestre de 2023 (d'une année à l'autre). Il s'agit d'une deuxième baisse trimestrielle consécutive. Dans l'ensemble, la dette hypothécaire au Canada a augmenté de 3,5 % durant la même période. Le marché s'est donc ajusté à la hausse des taux d'intérêt. La croissance temporaire des entités de placement hypothécaire signalée dans le Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels de l'automne dernier s'estompe.
- Au quatrième trimestre de 2023, le portefeuille de risques des prêteurs non traditionnels a augmenté (d'une année à l'autre). La montée des cas de défaut et des saisies dans les segments des maisons individuelles et des immeubles collectifs en témoigne. En outre, leur proportion de prêts hypothécaires de premier rang a diminué. Leur vulnérabilité aux pertes amplifiées en cas de défaut s'en est trouvée accentuée. Cependant, d'autres mesures du risque se sont améliorées. Le rapport prêt-valeur moyen des prêts hypothécaires nouvellement consentis demeure stable et relativement bas. De plus, le taux d'emprunt et le rendement des investisseurs ont gonflé, tandis que le ratio emprunts-capitaux propres reste relativement constant. On remarque aussi que le cours des entités de placement hypothécaires cotées en bourse a augmenté depuis le début de l'année. L'appétit des investisseurs se tournerait donc vers les fonds ou les actions à rendement élevé.

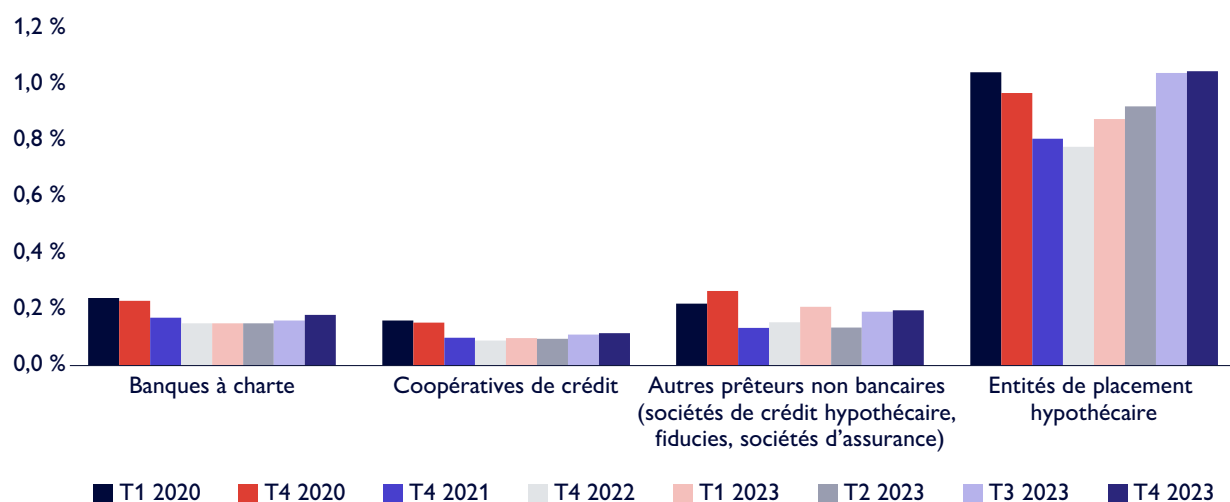
**Tableau 2 : Les données des entités de placement hypothécaire indiquent une légère augmentation de leur profil de risque**

	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
<b>Actifs sous gestion en M\$ des 25 plus grandes sociétés de placement immobilières</b>	10 168	10 489	10 427	10 564	10 196	10 287	10 207
<b>Taux d'emprunt moyen — Maisons individuelles</b>	7,6 %	7,80 %	8,3 %	8,6 %	8,9 %	9,5 %	10,4 %
<b>Part moyenne des prêts hypothécaires de premier rang — Maisons individuelles</b>	80,3 %	79,8 %	80,1 %	79,2 %	75,5 %	75,5 %	74,8 %
<b>Rapport prêt-valeur moyen — Maisons individuelles</b>	57,5 %	57,6 %	58,0 %	58,0 %	55,9 %	57,6 %	57,9 %
<b>Ratio emprunts-capitaux propres — Maisons individuelles</b>	23,0 %	24,4 %	23,0 %	21,8 %	21,7 %	21,7 %	22,7 %
<b>Prêts en souffrance depuis 60 jours ou plus — Maisons individuelles</b>	1,61 %	1,88 %	1,7 %	2,4 %	2,7 %	2,7 %	4,7 %
<b>Taux de saisie — Maisons individuelles</b>	0,86 %	1,11 %	1,3 %	1,4 %	1,4 %	1,5 %	3,8 %

Répartition géographique	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Colombie-Britannique	41,7 %	41,1 %	41,2 %	40,8 %	40,4 %	40,5 %	40,4 %
Alberta	6,3 %	6,4 %	5,9 %	5,9 %	6,3 %	6,4 %	6,3 %
Ontario	43,9 %	44,1 %	44,9 %	45,6 %	46,3 %	46,6 %	46,3 %
Québec	6,7 %	6,7 %	5,0 %	6,3 %	5,4 %	4,8 %	5,4 %
Autres	1,4 %	1,7 %	3,0 %	1,5 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %

Source : Mortgage Investment Corporations Survey, Fundamentals Research Corp, quatrième trimestre de 2023<sup>6</sup>

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



Source : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires et Association des banquiers canadiens, 2023

<sup>6</sup> 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.



- 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 quatrième trimestre de 2022. Les taux de prêts en souffrance des entités de placement hypothécaire ont atteint (et maintiennent) des niveaux d'avant la pandémie de COVID-19 depuis le deuxième semestre de 2023. Malgré cela, les taux de prêts en souffrance demeurent historiquement bas pour les banques à charte.
- Les stratégies de sortie du secteur des prêts non traditionnels<sup>7</sup> sont cruciales. On entend par là le plan qu'ont les emprunteurs pour se retirer d'un prêt à risque élevé sans se retrouver en situation de défaut. Selon des données récentes, les stratégies de sortie

demeurent efficaces pour prévenir les cas de défaut dans le secteur des prêts non traditionnels. Toutefois, leur succès est largement causé par la vente de l'habitation par les emprunteurs (voir le tableau 3). Cette tendance est en partie attribuable à la hausse des taux d'intérêt, ce qui rend de plus en plus difficile le refinancement avec un prêteur traditionnel et le maintien d'ententes à long terme. Par conséquent, la vente de la propriété apparaît souvent comme la seule option envisageable pour éviter un cas de défaut. Il s'agit d'un signe qu'on dépend de la vente d'une propriété plutôt que d'une planification financière délibérée.

**Tableau 3 : Les stratégies de sortie efficaces se fondent de plus en plus sur la vente de la propriété**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Retour vers un prêteur traditionnel</b>	68 %	74 %	74 %	69 %	25 %	46 %
<b>Vente de la propriété</b>	32 %	26 %	26 %	31 %	75 %	54 %

Source : Données de Teranet, calculs de la SCHL, 2023

<sup>7</sup> <https://www.cmhc-schl.gc.ca/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>

# 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. Le coussin financier de la pandémie semble épuisé : l'indice de faillites des emprunteurs revient aux normes d'avant la pandémie

Depuis le *Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels* publié à l'automne 2022, les taux de prêts hypothécaires en souffrance sont demeurés à des creux historiques. Cette situation persiste malgré certaines difficultés économiques au Canada (notamment la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation). Malgré ces faibles taux de prêts en souffrance, nous avons remarqué des signes de difficultés financières chez un nombre croissant d'emprunteurs. On constate, par exemple, une augmentation des comptes en souffrance pour d'autres produits de crédit.

L'indice du navigateur de faillites d'Equifax Canada révèle aussi des signes croissants de stress financier au sein de la population canadienne. Cet indice prévoit la probabilité de faillite de l'emprunteur au cours des 24 prochains mois (plus l'indice est faible, plus le risque de faillite est élevé). Essentiellement, l'indice du navigateur de faillites ressemble beaucoup à un pointage de crédit (chez Equifax, il s'agit du « pointage du risque Equifax »). En effet, le pointage de crédit permet de prédire les cas de défaut et l'indice du navigateur de faillites, les faillites<sup>8</sup>.

Considérons les emprunteurs ayant un prêt hypothécaire ou une marge de crédit hypothécaire comme approximation du nombre de propriétaires-occupants. On observe ainsi deux tendances dans l'indice du navigateur de faillites pour les emprunteurs au cours de la dernière année. Celles-ci montrent une augmentation de la vulnérabilité des emprunteurs et des institutions financières au Canada. Premièrement, les emprunteurs dont la probabilité de faillite est élevée ont augmenté leur dette moyenne. Deuxièmement, il y a plus d'emprunteurs dont la probabilité de faillite est élevée (par rapport aux emprunteurs dont la probabilité de faillite n'est pas élevée). Les emprunteurs dont l'indice du navigateur de faillites est faible pourraient tout de même avoir un pointage du risque élevé. Une telle situation est souvent causée par la contraction de nouvelles dettes pour rembourser des dettes existantes. Pour illustrer cette distinction, nous avons défini deux catégories : d'une part, les emprunteurs avec un pointage de risque élevé et un indice du navigateur de faillites faible, et, d'autre part, les emprunteurs avec un pointage de risque faible et un indice du navigateur de faillites faible.

<sup>8</sup> Il y a également une différence en matière de période. Le pointage du risque Equifax ne prédit que les cas de défaut au cours des 12 prochains mois, tandis que l'indice du navigateur de faillites prévoit les faillites au cours des 24 prochains mois. Pour en savoir plus sur les indicateurs, consultez les pages *Indice du navigateur de faillites 4.0* (<https://www.consumer.equifax.ca/fr/entreprise/indice-du-navigateur-de-faillites>) et *Pointage du risque Equifax 2.0* (<https://www.consumer.equifax.ca/fr/entreprise/pointage-du-risque-equifax>). On considère comme faibles un indice du navigateur de faillites inférieur à 885 et un pointage du risque inférieur à 660.

La dette moyenne des emprunteurs était relativement stable jusqu'à la pandémie pour les emprunteurs avec un faible indice du navigateur de faillites (figure 6). En 2020, le rapport a commencé à diminuer en raison des programmes de soutien mis en œuvre pendant la pandémie et la faiblesse des dépenses. Cette situation a permis aux emprunteurs de rembourser leurs dettes et d'améliorer leurs pointages. Depuis le milieu de 2022, les niveaux sont cependant revenus à ce qu'ils étaient avant la pandémie pour les emprunteurs avec un pointage de risque faible et un indice du navigateur de faillites faible. Ils ont augmenté au-dessus de la moyenne pour les emprunteurs avec un pointage de risque élevé et un indice du navigateur de faillites faible. En contexte d'alourdissement de la dette non remboursée des emprunteurs avec un faible indice du navigateur de faillites, on peut s'attendre à des répercussions amplifiées sur le système financier. En effet, on s'attend à ce qu'une part accrue de la dette se transforme en faillite pendant les deux prochaines années.

La dette moyenne peut augmenter de deux façons :

- 1) les emprunteurs sont en mesure de s'endetter davantage malgré la faiblesse de leur indice du navigateur de faillites,
- 2) les emprunteurs ayant une dette moyenne élevée voient leur indice du navigateur de faillites diminuer. Le tableau 4 montre la proportion d'emprunteurs qui entrent dans chacune de nos catégories depuis le début de la pandémie.

Comme on peut le constater, tout comme la dette moyenne à rembourser, le nombre d'emprunteurs ayant un faible indice de navigateur de faillites a diminué en raison des programmes de soutien et de la baisse des dépenses pendant la pandémie. Depuis le milieu de 2022, la situation est revenue aux niveaux du début de la pandémie pour la catégorie des emprunteurs avec un pointage de risque faible et un indice du navigateur de faillites faible.

Le retour de ces indicateurs aux normes d'avant la pandémie pourrait indiquer que les ménages canadiens ont épuisé le coussin financier accumulé pendant la pandémie qu'ils commencent à être surendettés. Par conséquent, la population canadienne continuera de faire face à une inflation et à des taux d'intérêt élevés. Parallèlement, les taux de prêts hypothécaires en souffrance pourraient commencer à augmenter dans ce segment du marché. Selon ce que permet de prévoir l'indice du navigateur de faillites, cette situation pourrait se produire au cours des deux prochaines années. Pour obtenir d'autres analyses et résultats techniques concernant certaines régions métropolitaines de recensement, veuillez consulter notre rapport technique.

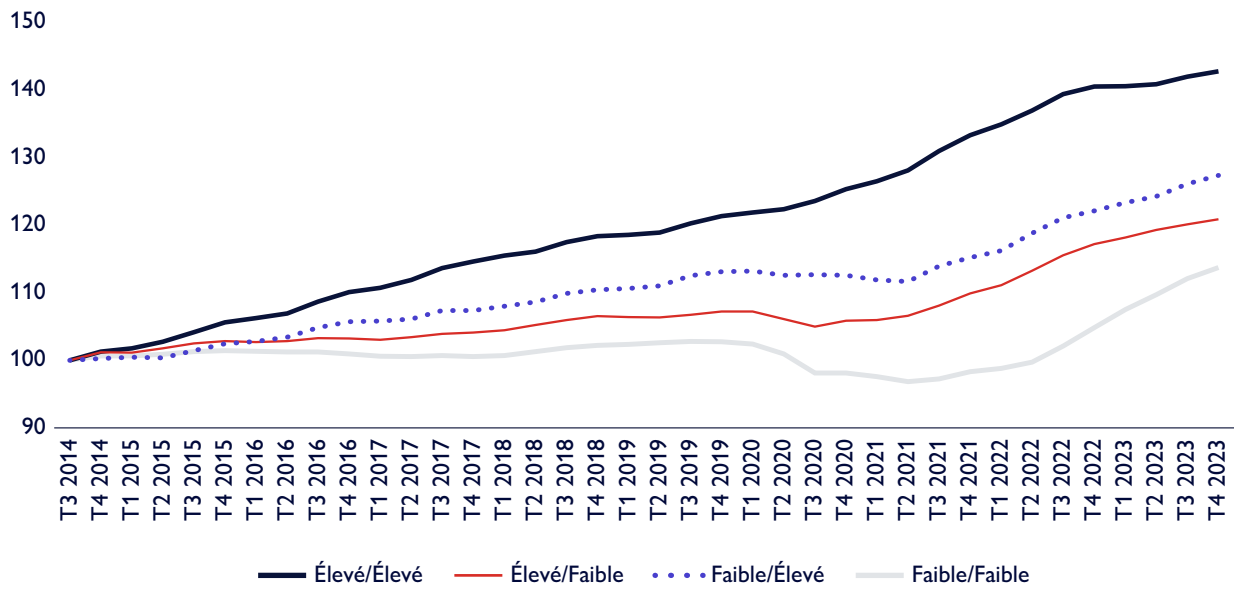
**Tableau 4 : La proportion d'emprunteurs ayant une probabilité élevée de faillite a diminué pendant la pandémie, mais elle augmente depuis 2022**

Indice du navigateur de faillites/pointage du risque					Toutes les catégories avec un faible indice du navigateur de faillites
	Élevé/Élevé	Élevé/Faible	Faible/Élevé	Faible/Faible	
<b>Moyenne de 2016 à 2019</b>	86,66 %	3,63 %	3,27 %	6,44 %	10,07 %
<b>T1 2020</b>	87,25 %	3,42 %	2,97 %	6,35 %	9,77 %
<b>T2 2020</b>	88,16 %	3,23 %	2,94 %	5,67 %	8,91 %
<b>T3 2020</b>	88,90 %	3,03 %	2,96 %	5,11 %	8,15 %
<b>T4 2020</b>	88,95 %	2,99 %	2,87 %	5,19 %	8,18 %
<b>T1 2021</b>	89,32 %	2,88 %	2,74 %	5,06 %	7,94 %
<b>T2 2021</b>	89,83 %	2,80 %	2,65 %	4,73 %	7,53 %
<b>T3 2021</b>	89,91 %	2,75 %	2,66 %	4,68 %	7,43 %
<b>T4 2021</b>	89,95 %	2,76 %	2,63 %	4,67 %	7,43 %
<b>T1 2022</b>	90,01 %	2,75 %	2,58 %	4,67 %	7,42 %
<b>T2 2022</b>	90,16 %	2,75 %	2,51 %	4,58 %	7,33 %
<b>T3 2022</b>	89,95 %	2,83 %	2,49 %	4,73 %	7,56 %
<b>T4 2022</b>	89,73 %	2,93 %	2,45 %	4,89 %	7,82 %
<b>T1 2023</b>	89,56 %	2,99 %	2,40 %	5,05 %	8,04 %

Indice du navigateur de faillites/pointage du risque	Toutes les catégories avec un faible indice de navigateur de faillites				
	Élevé/Élevé	Élevé/Faible	Faible/Élevé	Faible/Faible	
T2 2023	89,48 %	3,02 %	2,36 %	5,14 %	8,16 %
T3 2023	89,19 %	3,08 %	2,39 %	5,34 %	8,42 %
T4 2023	88,99 %	3,11 %	2,40 %	5,51 %	8,62 %

Source : Equifax Canada et SCHL (calculs)

**Figure 6 : La dette totale des emprunteurs ayant une probabilité élevée de faillite a augmenté depuis 2022, puis est revenue aux normes d'avant la pandémie**



Source : Equifax Canada et SCHL (calculs)



## B. Risque de dette hypothécaire

Depuis mars 2022, la Banque du Canada a fait passer le taux du financement à un jour de 0,25 à 5 %. Par conséquent, les taux hypothécaires ont atteint et, dans certains cas, dépassé 6,5 %. Dans le contexte de la hausse des taux d'intérêt et de l'accentuation de l'incertitude économique, nous nous posons deux questions simples :

1. Quel est le risque supplémentaire sur le marché hypothécaire dans ce contexte de taux d'intérêt élevés?
2. Est-ce que le fait de faire passer la période d'amortissement de 30 à 40 ans contribuerait à atténuer considérablement le risque?

Nos principales constatations sont que :

- **le risque sur le marché hypothécaire a probablement plus que doublé;** et
- **le prolongement du calendrier d'amortissement de 30 à 40 ans aurait probablement peu d'effet sur la réduction de ce risque.**

En nous fondant sur les données de l'*Enquête sur la sécurité financière* de 2019 (un ensemble de données complet sur la situation financière des ménages), nous estimons le pourcentage de propriétaires-occupants ayant un prêt hypothécaire ne seraient pas en mesure de couvrir leurs dépenses essentielles. Nous calculons aussi leurs nouveaux paiements hypothécaires au moment du renouvellement compte tenu des taux d'intérêt actuels (scénario 1). Nous supposons que les ménages qui renouvellent leur prêt hypothécaire réamortissent leur prêt hypothécaire sur une période de 30 ans. Pour les ménages dont le revenu ne suffit pas à couvrir leurs dépenses, nous estimons le nombre de mois pendant lesquels ils pourraient combler l'écart avec leurs liquidités avant d'épuiser leurs ressources. Nous répétons cette analyse avec un taux de chômage plus élevé de 15 % par rapport à 2019 (scénario 2) et encore une fois avec un amortissement sur 40 ans plutôt que sur 30 ans (scénario 3). Nous comparons ensuite ces deux scénarios à notre scénario de base, dans lequel nous appliquons le taux de chômage et les taux hypothécaires des ménages en 2019. Le tableau 5 donne un aperçu de chaque scénario que nous examinons.

Comme le montre la figure 7 ci-dessous, dans le scénario de base, 4 % des propriétaires-occupants ayant un prêt hypothécaire ne seraient pas en mesure d'assumer leurs paiements hypothécaires et d'autres dépenses essentielles pendant plus de trois mois. Selon nos simulations contrefactuelles des taux hypothécaires actuels et du taux de chômage de 2019, plus de 8 % des propriétaires-occupants ayant un prêt hypothécaire ne seraient pas en mesure de continuer à assumer leurs paiements hypothécaires et d'autres dépenses essentielles. Le scénario 3 indique qu'une hausse de 15 % du taux de chômage augmenterait le risque, mais pas de façon importante.

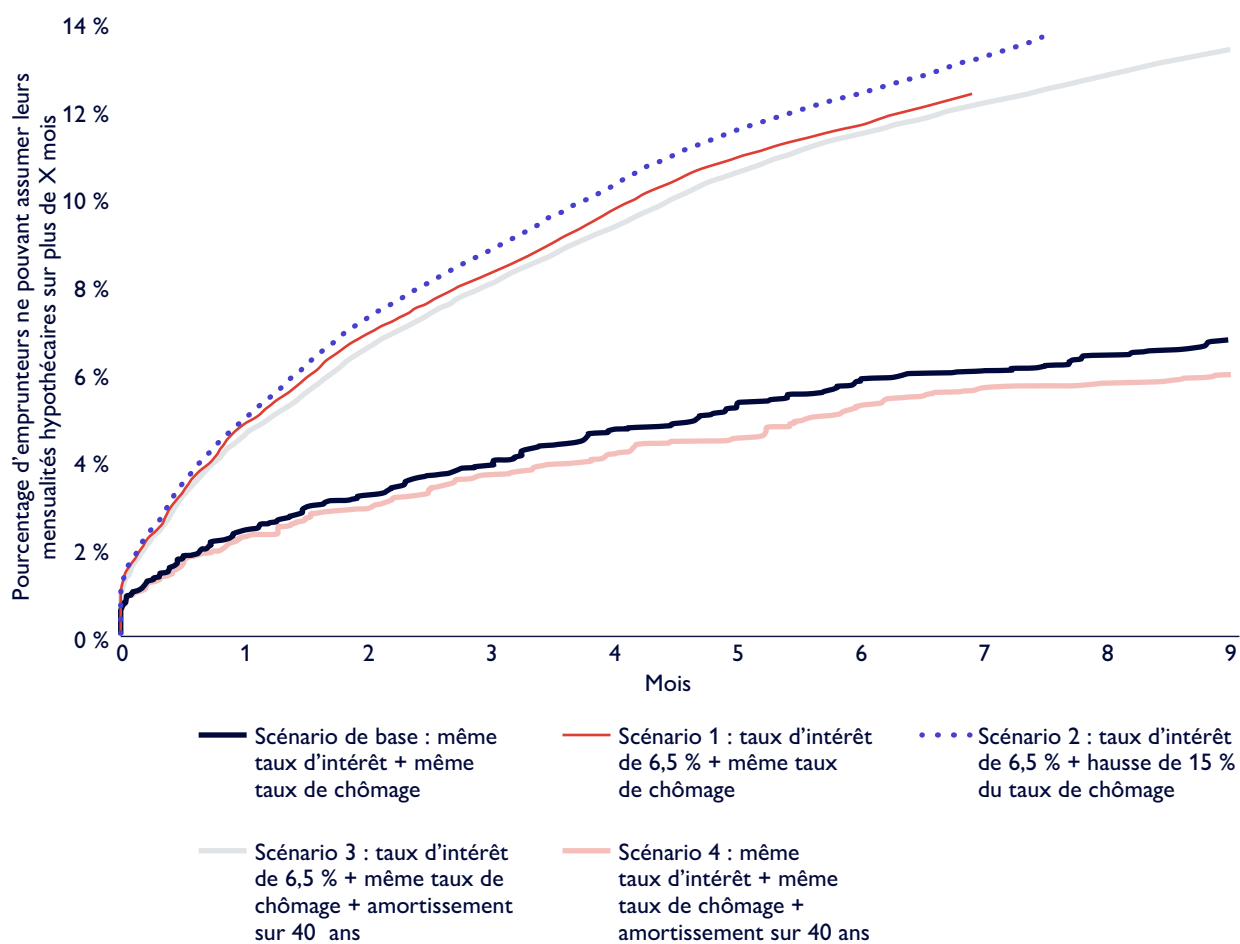
De plus, nous avons étudié la possibilité que la prolongation des calendriers d'amortissement de 30 ans à 40 ans atténuerait le risque sur le marché hypothécaire. Selon nos simulations, cette prolongation ne réduirait ce risque que de façon négligeable. Dans le contexte de la récente hausse des taux d'intérêt, la prolongation du calendrier d'amortissement (de 30 à 40 ans) a peu d'incidence sur les mensualités hypothécaires. Avec les taux d'intérêt actuels, cette mesure ne les réduirait que de 5 %. Elle serait plus efficace en contexte de faibles taux d'intérêt (scénario 4). La différence entre le scénario de base et le scénario 4 est plus grande que la différence entre les scénarios 1 et 3.

Dans cette analyse, on ne mesure pas les cas de défaut hypothécaire, car les propriétaires-occupants peuvent vendre leur habitation de façon préventive s'ils savent qu'ils ne peuvent pas maintenir leurs paiements hypothécaires sur une longue période. De plus, certains propriétaires-occupants peuvent compter sur d'autres revenus (comme le soutien familial) pour combler une lacune dans leurs dépenses.

Tableau 5 : Scénarios de la simulation

Scénario	Description
Scénario de base (ligne bleue)	Mêmes taux d'intérêt et taux de chômage qu'en 2019
1 (ligne rouge)	Scénario de base + taux d'intérêt de 6,5 %
2 (ligne pointillée violette)	Scénario 1 + taux de chômage plus élevé de 15 % qu'en 2019
3 (ligne grise)	Scénario 1 + amortissement sur 40 ans au lieu de 30 ans
4 (ligne rose)	Scénario de base + amortissement sur 40 ans au lieu de 30 ans

Figure 7 : Pourcentage estimé de propriétaires-occupants qui risquent fortement de ne pas pouvoir assumer leurs mensualités hypothécaires



# Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

## S'abonner

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

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

## Restez au courant

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

## La SCHL aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement depuis plus de 75 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et 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.

Communiquez avec nous par téléphone, au **1-800-668-2642**, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

© 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](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.

70399 20240221-001A

# Texte de remplacement et données pour les figures

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

Composantes	Part de prêts hypothécaires à taux fixe, terme de 5 ans et plus	Part de prêts hypothécaires à taux fixe, terme de 3 ans à moins de 5 ans	Part de prêts hypothécaires à taux fixe, terme de 1 an à moins de 3 ans	Part de prêts hypothécaires à taux fixe, terme de moins de 1 an	Part de prêts hypothécaires à taux variable
Janv. 2020	46 %	27 %	15 %	6 %	7 %
Févr. 2020	45 %	26 %	16 %	5 %	8 %
Mars 2020	45 %	23 %	12 %	6 %	15 %
Avril 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 %	9 %	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	39 %	26 %	7 %	3 %	25 %
Févr. 2021	40 %	25 %	6 %	2 %	26 %
Mars 2021	42 %	22 %	6 %	2 %	28 %
Avril 2021	35 %	19 %	7 %	2 %	37 %
Mai 2021	31 %	17 %	7 %	3 %	43 %
Juin 2021	30 %	15 %	7 %	2 %	46 %
Juil. 2021	23 %	15 %	8 %	3 %	51 %
Août 2021	20 %	14 %	8 %	3 %	55 %
Sept 2021	20 %	14 %	9 %	3 %	55 %
Oct. 2021	22 %	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 %
Févr. 2022	21 %	12 %	9 %	2 %	56 %
Mars 2022	20 %	12 %	9 %	2 %	56 %
Avril 2022	22 %	11 %	10 %	3 %	54 %
Mai 2022	23 %	12 %	11 %	3 %	52 %
Juin 2022	22 %	13 %	12 %	3 %	50 %



Composantes	Part de prêts hypothécaires à taux fixe, terme de 5 ans et plus	Part de prêts hypothécaires à taux fixe, terme de 3 ans à moins de 5 ans	Part de prêts hypothécaires à taux fixe, terme de 1 an à moins de 3 ans	Part de prêts hypothécaires à taux fixe, terme de moins de 1 an	Part de prêts hypothécaires à taux variable
Juil. 2022	21 %	13 %	14 %	3 %	48 %
Août 2022	18 %	14 %	19 %	4 %	45 %
Sept 2022	16 %	17 %	23 %	5 %	39 %
Oct. 2022	16 %	22 %	28 %	5 %	29 %
Nov. 2022	16 %	26 %	31 %	4 %	23 %
Déc. 2022	14 %	26 %	34 %	5 %	22 %
Janv. 2023	13 %	28 %	36 %	6 %	17 %
Févr. 2023	14 %	33 %	36 %	6 %	11 %
Mars 2023	13 %	38 %	34 %	6 %	9 %
Avril 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 %
Sept 2023	18 %	45 %	23 %	6 %	8 %
Oct. 2023	17 %	40 %	25 %	7 %	11 %
Nov. 2023	16 %	37 %	24 %	7 %	16 %
Déc. 2023	14 %	33 %	25 %	8 %	20 %
Janv. 2024	12 %	33 %	27 %	8 %	20 %
Févr. 2024	12 %	39 %	26 %	7 %	15 %

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), janvier 2024

**Figure 2 : Les six grandes banques ont accru leur part de marché au quatrième trimestre de 2023**

Parts du marché des prêts hypothécaires nouvellement consentis

Nouvellement consentis	T4 2021	T4 2022	T4 2023
Coopératives de crédit	14,6 %	15,1 %	11,9 %
Entités de placement hypothécaire	4,5 %	6,1 %	5,5 %
Autres prêteurs hypothécaires non bancaires	11,0 %	10,3 %	8,8 %
Six grandes banques	60,4 %	53,0 %	64,8 %
Autres banques à charte	5,6 %	12,5 %	5,6 %
Entités non bancaires réglementées par le BSIF	3,9 %	3,1 %	3,3 %

## Parts du marché des prêts hypothécaires en cours de remboursement

En cours de remboursement	T4 2021	T4 2022	T4 2023
Coopératives de crédit	13,3 %	13,2 %	13,1 %
Entités de placement hypothécaire	1,1 %	1,1 %	1,1 %
Autres prêteurs hypothécaires non bancaires	4,6 %	4,7 %	4,6 %
Six grandes banques	73,1 %	73,0 %	73,1 %
Autres banques à charte	5,8 %	5,8 %	5,8 %
Entités non bancaires réglementées par le BSIF	2,1 %	2,2 %	2,2 %

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

**Figure 3 : Taux de prêts hypothécaires en souffrance selon l'état de l'assurance : selon le nombre de comptes en souffrance depuis 90 jours ou plus parmi les coopératives de crédit, les sociétés de financement hypothécaire, les sociétés d'assurance et les fiducies**

Trimestre	Prêts assurés	Prêts non assurés
T1 2020	0,25 %	0,13 %
T2 2020	0,27 %	0,16 %
T3 2020	0,26 %	0,14 %
T4 2020	0,24 %	0,14 %
T1 2021	0,22 %	0,12 %
T2 2021	0,19 %	0,10 %
T3 2021	0,20 %	0,09 %
T4 2021	0,16 %	0,08 %
T1 2022	0,15 %	0,08 %
T2 2022	0,14 %	0,08 %
T3 2022	0,12 %	0,09 %
T4 2022	0,14 %	0,08 %
T1 2023	0,16 %	0,10 %
T2 2023	0,12 %	0,09 %
T3 2023	0,15 %	0,11 %
T4 2023	0,16 %	0,12 %

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

Figure 4 : L'augmentation des renouvellements et des refinancements hypothécaires a fait croître les activités des banques à charte, mais elles demeurent nettement inférieures à celles de 2021 (en milliards de dollars)

		T3 et T4 2021	T3 et T4 2022	T3 et T4 2023
Achats d'une propriété	Prêts assurés	25	18	17
	Prêts non assurés	107	69	67
Refinancements auprès du même prêteur	Prêts assurés	2	2	2
	Prêts non assurés	49	33	48
Renouvellements auprès du même prêteur	Prêts assurés	24	17	22
	Prêts non assurés	44	46	59
Autres renouvellements et refinancements	Prêts assurés	1	1	2
	Prêts non assurés	20	13	10

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

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

Trimestre	Banques à charte	Coopératives de crédit	Autres prêteurs non bancaires (sociétés de crédit hypothécaire, fiducies, sociétés d'assurance)	Entités de placement hypothécaire
T1 2020	0,24 %	0,16 %	0,22 %	1,04 %
T2 2020	0,26 %	0,18 %	0,29 %	1,05 %
T3 2020	0,25 %	0,16 %	0,29 %	1,02 %
T4 2020	0,23 %	0,15 %	0,27 %	0,97 %
T1 2021	0,22 %	0,13 %	0,25 %	0,88 %
T2 2021	0,19 %	0,12 %	0,19 %	0,86 %
T3 2021	0,18 %	0,11 %	0,19 %	0,87 %
T4 2021	0,17 %	0,10 %	0,13 %	0,81 %
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 %	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 %

Source : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires et Association des banquiers canadiens, 2023

**Figure 6 : La dette totale des emprunteurs ayant une probabilité élevée de faillite a augmenté depuis 2022, puis est revenue aux normes d'avant la pandémie**

Trimestre	Élevé-Élevé	Élevé-Faible	Faible-Élevé	Faible-Faible
T3 2014	100	100	100	100
T4 2014	101	101	100	101
T1 2015	102	101	100	101
T2 2015	103	102	100	101
T3 2015	104	103	101	101
T4 2015	106	103	102	101
T1 2016	106	103	103	101
T2 2016	107	103	103	101
T3 2016	109	103	105	101
T4 2016	110	103	106	101
T1 2017	111	103	106	101
T2 2017	112	103	106	101
T3 2017	114	104	107	101
T4 2017	115	104	107	101
T1 2018	115	104	108	101
T2 2018	116	105	109	101
T3 2018	117	106	110	102
T4 2018	118	107	110	102
T1 2019	119	106	111	102
T2 2019	119	106	111	103
T3 2019	120	107	113	103
T4 2019	121	107	113	103
T1 2020	122	107	113	102
T2 2020	122	106	113	101
T3 2020	124	105	113	98
T4 2020	125	106	113	98
T1 2021	127	106	112	98
T2 2021	128	107	112	97
T3 2021	131	108	114	97
T4 2021	133	110	115	98
T1 2022	135	111	116	99
T2 2022	137	113	119	100
T3 2022	139	116	121	102
T4 2022	141	117	122	105
T1 2023	141	118	123	108
T2 2023	141	119	124	110
T3 2023	142	120	126	112
T4 2023	143	121	127	114

Sources : Equifax Canada et SCHL (calculs)

 [Retour à la table des matières](#)