

Tableau de bord du secteur hypothécaire résidentiel

Printemps 2020

Ce rapport fournit des renseignements sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels qui reposent sur l'analyse des plus récentes données disponibles pour 2019. Même si des changements considérables peuvent se produire au cours des prochains trimestres en raison des perturbations économiques découlant de la pandémie de COVID-19, la surveillance des indicateurs du marché avant et pendant cette période est essentielle pour en comprendre et en mesurer les répercussions.

LE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE CANADIEN A ÉTÉ RELATIVEMENT STABLE EN 2019

- En 2019, la dette hypothécaire non remboursée a augmenté de 4 % (soit un peu plus lentement que la croissance de 4,1 % enregistrée en 2018), et le prix de vente moyen a augmenté de 2,4 % pour atteindre 500 938 \$ (voir le graphique 1). C'est signe que le marché s'est stabilisé à la suite des hausses et corrections rapides qu'ont subies les prix des logements ces dernières années.
- La hausse de 6 % de l'activité hypothécaire en 2019 s'explique principalement par une augmentation du nombre de propriétaires-occupants ayant renouvelé leur prêt (voir le graphique 2). En fait, plus de la moitié des prêts hypothécaires ont été renouvelés auprès de la même banque. Pendant ce temps, le nombre de nouveaux prêts hypothécaires octroyés pour l'achat d'une propriété a augmenté d'à peine 0,3 %. Cette légère hausse est attribuable aux déséquilibres des différents marchés, notamment à la forte hausse du volume des nouveaux prêts hypothécaires dans certains marchés particulièrement tendus, notamment au Québec, en Ontario et dans les Maritimes, et aux baisses de volume observées dans l'Ouest canadien.
- L'activité des sociétés de placement hypothécaire (SPH) est devenue encore plus concentrée dans la province de l'Ontario, dont la part représentait près de 50 % de l'actif au troisième trimestre de 2019. Il s'agit là d'une augmentation par rapport à la part de 38 % enregistrée un an plus tôt. L'accroissement de l'exposition au risque

en Ontario et la hausse des taux de défaut des SPH ont entraîné une légère hausse du profil de risque des SPH. Cela s'est produit malgré l'amélioration de certains facteurs de risque, comme les baisses du ratio emprunts-capitaux propres et du volume des prêts hypothécaires de premier rang (voir le tableau 1).

- Comme la croissance des prêts hypothécaires est plus forte dans le secteur des prêts non assurés, les titres hypothécaires résidentiels (THR) du marché de la titrisation privée sont en croissance depuis quelques années. Néanmoins, en 2019, ils ne représentaient encore qu'environ 1,1 % du financement total (voir le graphique 3). Les autres améliorations dans le secteur du crédit et la qualité des prêts octroyés sont deux des principaux facteurs qui ont tour à tour stimulé l'appétit des investisseurs. Les blocs de prêts titrisés qui ont été émis récemment affichent un rapport prêt-valeur (RPV) de moins de 69 %, un pointage de crédit moyen compris entre 741 et 793 et une perte prévue se situant entre 0,2 et 7 %. Cela indique que les titres émis sont de grande qualité et présentent un faible risque.

Suivi du marché à la lumière de la pandémie de COVID-19

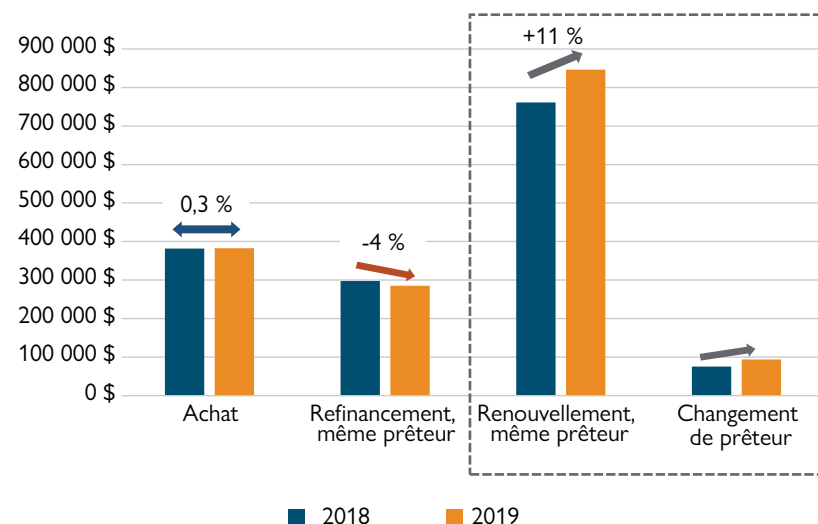
- La pandémie de COVID-19 a d'importantes répercussions sur l'économie canadienne et devrait toucher les marchés de l'habitation et du crédit hypothécaire. Le gouvernement du Canada et les prêteurs hypothécaires ont pris un certain nombre de mesures visant à soutenir le secteur hypothécaire et à favoriser la stabilité financière. Le tableau 2 donne un aperçu des mesures mises en place jusqu'à maintenant par la SCHL et d'autres assureurs hypothécaires et prêteurs, ainsi que par la Banque du Canada, le ministre des Finances et le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF).

Graphique 1 La croissance du crédit hypothécaire à l'habitation s'est stabilisée en 2019, malgré une légère accélération en fin d'année



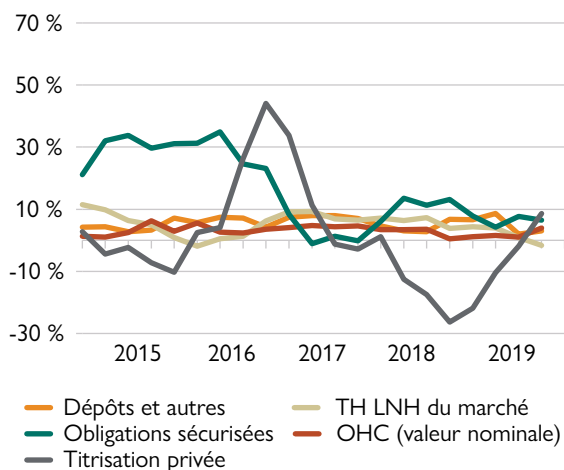
Statistique Canada, tableau 10-10-0129-01 : Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada (x 1 000 000)

Graphique 2 La hausse de l'activité hypothécaire en 2019 s'explique surtout par les renouvellements hypothécaires



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

Graphique 3 La croissance de la titrisation s'est accélérée en 2019



Sources : BSIF, Titrisation de la SCHL, rapports annuels/trimestriels et DBRS

Tableau 1 : Augmentation de l'exposition au risque associé aux prêts hypothécaires de premier rang et de la concentration des prêts hypothécaires en Ontario dans les 25 principales sociétés de placement hypothécaire (SPH) du Canada

	T3-2018	T4-2018	T1-2019	T2-2019	T3-2019
Taux moyen des prêts	9,1 %	9,2 %	9,2 %	9,1 %	9,1 %
Pourcentage moyen de prêts hypothécaires de premier rang	79,7 %	79,5 %	79,7 %	78,4 %	78,0 %
Rapport prêt-valeur (RPV) moyen	59,2 %	57,9 %	57,9 %	58,8 %	58,2 %
Ratio emprunts-capitaux propres	18,1 %	18,0 %	18,0 %	17,2 %	15,9 %
Répartition géographique	T3-2018	T4-2018	T1-2019	T2-2019	T3-2019
Colombie-Britannique	41,9 %	42,2 %	42,8 %	37,3 %	33,2 %
Alberta	14,0 %	14,0 %	13,8 %	9,5 %	11,2 %
Ontario	37,8 %	37,5 %	37,6 %	46,5 %	49,4 %
Autres régions	6,3 %	6,3 %	5,8 %	6,8 %	6,3 %
Estimation de la valeur de l'encours hypothécaire dans les SPH par habitant	T3-2018	T4-2018	T1-2019	T2-2019	T3-2019
Colombie-Britannique	-	1 093.63 \$	1 129.65 \$	1 004.27 \$	881.77 \$
Alberta	-	420.30 \$	419.13 \$	292.46 \$	341.89 \$
Ontario	-	338.27 \$	345.64 \$	435.20 \$	457.65 \$

Source : Fundamentals Research Corporation, Statistique Canada, Calculs SCHL

Tableau 2

Notez que la présente liste comprend exclusivement toutes les mesures et programmes qui auront un impact sur les marchés hypothécaires canadiens. Ce tableau a été mis à jour le 21 avril 2020.

Programme	Mis en œuvre par	Détails du programme	Intention
Élargissement des outils de gestion des cas de défaut de paiements hypothécaires	Genworth Canada SCHL Canada Guaranty	La SCHL autorisera les prêteurs à accorder un report des paiements à partir de maintenant. Canada Guaranty prolongera le Programme de solutions pour propriétaires.	Ces deux initiatives visent à aider les propriétaires-occupants ayant un prêt hypothécaire, assuré ou non, qui sont aux prises avec des difficultés financières en raison de la pandémie de COVID 19. Ces mesures d'allègement pour propriétaires-occupants visent à atténuer toute pression à la baisse éventuelle sur le marché de l'habitation. Une telle pression entraînerait nécessairement des saisies et possiblement une détérioration des prix des logements.
Allègement coordonné des grandes banques	Six grandes banques	Les six grandes banques canadiennes autoriseront le report des paiements hypothécaires pendant une période pouvant aller jusqu'à six mois dans le cadre des mesures extraordinaires visant à aider les clients touchés par les répercussions financières de la pandémie du nouveau coronavirus. D'autres institutions financières, dont certaines coopératives de crédit, sociétés de financement hypothécaire (SCH) et même certaines SPH et entités de placement hypothécaire (EPH), autorisent également le report de paiements.	
Élargissement des outils de gestion des cas de défaut pour les immeubles collectifs résidentiels	SCHL	L'élargissement par la SCHL de ses outils de gestion des cas de défaut de paiements hypothécaires procure un allègement supplémentaire aux locataires. En fait, la SCHL demande aux propriétaires-bailleurs ayant un prêt assuré pour immeubles collectifs de n'expulser aucun locataire.	Cette mesure vise à faire que les ménages qui perdent leur emploi ou dont le revenu diminue ne se retrouvent pas dans une situation de vulnérabilité encore plus grande. Cette mesure vise également à stabiliser les marchés locatifs au Canada.
Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (PAPHA)	SCHL Gouvernement du Canada	Le gouvernement achètera jusqu'à 150 milliards de dollars de blocs de prêts hypothécaires assurés par l'entremise de la SCHL.	Ce programme procurera un financement stable à long terme aux banques et aux prêteurs hypothécaires, ce qui facilitera l'octroi continu de prêts aux consommateurs et aux entreprises du Canada et contribuera à accroître la liquidité du marché hypothécaire canadien.
Acquisition d'Obligations hypothécaires du Canada (OHC) sur le marché secondaire	Banque du Canada	La Banque fera l'acquisition de 500 million de dollars d'OHC par semaine sur le marché secondaire pendant aussi longtemps qu'il sera jugé nécessaire.	Tout comme pour le programme PAPHA, ce programme procurera un financement stable à long terme aux banques et aux prêteurs hypothécaires, ce qui facilitera l'octroi continu de prêts aux consommateurs et aux entreprises du Canada et contribuera à accroître la liquidité du marché hypothécaire canadien.
Réduction des taux d'intérêt par la Banque du Canada		En effectuant deux réductions de taux, la Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour à 0,25 %.	Cette réduction vise à aider l'économie à faire face aux chocs négatifs de la COVID-19 et à la récente chute des prix du pétrole.

Programme	Mis en œuvre par	Détails du programme	Intention
Simulation de crise	Ministre des Finances BSIF	<p>Le ministre des Finances a suspendu l'entrée en vigueur des modifications aux règles hypothécaires qui devait avoir lieu le 6 avril.</p> <p>Le BSIF a annoncé qu'il suspendait tous les exercices de consultation en cours et les travaux afférents à l'élaboration ou à la révision de certaines directives jusqu'à ce que les conditions se stabilisent. Cela comprend le nouveau taux de référence proposé dans la ligne directrice B-20 pour les prêts hypothécaires non assurés. Par conséquent, le taux de référence actuellement publié par la Banque du Canada demeurera en vigueur jusqu'à nouvel ordre.</p>	<p>La suspension de ces changements réglementaires vise à réduire le fardeau lié aux processus pour les institutions financières, qui doivent également composer avec une augmentation du nombre de demandes de renseignements liées à la COVID-19. De plus, la grande incertitude qui règne dans le contexte actuel sans précédent est un autre facteur incitant à suspendre certaines mesures, qui pourraient avoir perdu de leur pertinence.*</p> <p>* Pour plus de détails concernant l'assouplissement des attentes réglementaires pour appuyer les efforts en réaction à la COVID-19, voir le communiqué de presse du BSIF : https://www.osfi-bsif.gc.ca/fra/osfi-bsif/med/Pages/nr_20200327.aspx</p>

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

schl.ca/rapport-secteur-prets-hypothecaires-residentiels

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



TEXTE DE REMPACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Graphique 1 La croissance du crédit hypothécaire à l'habitation s'est stabilisée en 2019, malgré une légère accélération en fin d'année

Année	Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada	Taux de croissance du crédit hypothécaire résidentiel
2000	413 812	-
	415 362	-
	419 298	-
	420 385	-
	421 417	-
	424 040	-
	425 233	-
	426 693	-
	428 386	-
	430 569	-
431 217	-	
431 389	-	
2001	431 404	4,3 %
	431 308	3,8 %
	432 085	3,0 %
	433 279	3,1 %

Année	Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada	Taux de croissance du crédit hypothécaire résidentiel
	435 622	3,4 %
	439 536	3,7 %
	441 925	3,9 %
	445 740	4,5 %
	447 649	4,5 %
	450 238	4,6 %
	453 641	5,2 %
	455 882	5,7 %
2002	457 830	6,1 %
	459 863	6,6 %
	462 269	7,0 %
	465 917	7,5 %
	470 701	8,1 %
	475 897	8,3 %
	478 954	8,4 %
2003	482 900	8,3 %
	485 588	8,5 %
	488 490	8,5 %
	492 059	8,5 %
	494 579	8,5 %
	496 219	8,4 %
	497 855	8,3 %
	500 121	8,2 %
	503 220	8,0 %
	507 395	7,8 %
	513 272	7,9 %
	518 001	8,2 %
	523 407	8,4 %

Année	Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada	Taux de croissance du crédit hypothécaire résidentiel
	527 027	8,5 %
	532 261	9,0 %
	536 005	8,9 %
	538 812	8,9 %
	540 744	9,0 %
2004	542 900	9,0 %
	546 369	9,2 %
	551 313	9,6 %
	557 312	9,8 %
	565 087	10,1 %
	570 989	10,2 %
2005	576 410	10,1 %
	581 229	10,3 %
	585 829	10,1 %
	592 114	10,5 %
	594 708	10,4 %
	596 956	10,4 %
	598 715	10,3 %
	601 790	10,1 %
	606 546	10,0 %
	612 134	9,8 %
	620 496	9,8 %
	626 753	9,8 %
	633 830	10,0 %
	640 239	10,2 %
	646 089	10,3 %
	651 800	10,1 %
655 533	10,2 %	

Année	Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada		Année	Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada		Année	Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada	
		Taux de croissance du crédit hypothécaire résidentiel			Taux de croissance du crédit hypothécaire résidentiel			Taux de croissance du crédit hypothécaire résidentiel
2006	658 165	10,3 %	2009	846 055	12,9 %	2011	1 010 663	7,5 %
	661 429	10,5 %		858 176	12,4 %		1 014 678	7,3 %
	667 113	10,9 %		866 207	12,3 %		1 020 801	7,3 %
	671 272	10,7 %		873 567	11,8 %		1 026 578	7,3 %
	677 539	10,7 %		881 212	11,3 %	1 029 809	7,5 %	
	687 545	10,8 %		884 108	10,7 %	1 029 303	7,3 %	
	692 646	10,5 %		887 796	9,9 %	1 033 200	7,2 %	
	699 275	10,3 %		896 467	10,1 %	1 038 901	7,0 %	
	705 973	10,3 %		896 217	9,4 %	1 047 066	6,9 %	
	711 063	10,1 %		897 098	8,9 %	1 058 532	6,6 %	
	716 857	10,0 %		900 938	8,4 %	1 065 980	6,8 %	
	721 553	10,1 %		903 424	7,8 %	1 073 641	7,0 %	
2007	724 613	10,1 %	908 110	7,3 %	1 069 526	5,8 %		
	728 846	10,2 %	918 842	7,1 %	1 074 348	5,9 %		
	735 625	10,3 %	926 407	6,9 %	1 074 862	5,3 %		
	742 473	10,6 %	932 497	6,7 %	1 079 071	5,1 %		
	749 663	10,6 %	940 016	6,7 %	2012	1 082 668	5,1 %	
	763 255	11,0 %	945 629	7,0 %		1 086 038	5,5 %	
	771 278	11,4 %	951 610	7,2 %		1 091 647	5,7 %	
	781 098	11,7 %	956 511	6,7 %		1 095 771	5,5 %	
	791 619	12,1 %	2010	957 998	6,9 %	1 102 160	5,3 %	
	798 636	12,3 %		959 585	7,0 %	1 109 797	4,8 %	
	807 474	12,6 %		963 900	7,0 %	1 116 056	4,7 %	
	814 283	12,9 %		971 150	7,5 %	1 123 815	4,7 %	
2008	819 304	13,1 %	979 555	7,9 %	1 129 444	5,6 %		
	823 938	13,0 %	993 145	8,1 %	1 133 315	5,5 %		
	831 148	13,0 %	998 074	7,7 %	1 137 106	5,8 %		
	837 761	12,8 %	1 003 554	7,6 %	1 141 074	5,7 %		

Année	Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada		Année	Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada		Année	Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada		
		Taux de croissance du crédit hypothécaire résidentiel			Taux de croissance du crédit hypothécaire résidentiel			Taux de croissance du crédit hypothécaire résidentiel	
2013	1 142 046	5,5 %		1 270 709	5,4 %		1 451 381	6,2 %	
	1 145 096	5,4 %		1 276 095	5,4 %		1 462 644	6,1 %	
	1 149 169	5,3 %		1 284 196	5,5 %		1 470 517	6,0 %	
	1 153 459	5,3 %		1 295 361	5,7 %		1 478 747	5,7 %	
	1 160 225	5,3 %		1 305 693	5,9 %		1 483 896	5,4 %	
	1 169 139	5,3 %		1 314 917	6,0 %		1 490 887	5,5 %	
	1 175 266	5,3 %		1 322 016	6,0 %		1 496 794	5,3 %	
	1 182 956	5,3 %		1 329 253	6,1 %		1 499 487	5,2 %	
	1 188 033	5,2 %		1 335 861	6,3 %		2018	1 501 070	5,2 %
	1 193 438	5,3 %		1 341 709	6,5 %			1 503 032	5,1 %
	1 198 098	5,4 %		2016	1 345 333		6,4 %	1 505 689	4,8 %
	1 198 778	5,1 %			1 348 404		6,4 %	1 507 655	4,5 %
2014	1 201 452	5,2 %	1 351 372		6,3 %	1 513 872	4,3 %		
	1 203 265	5,1 %	1 357 775		6,4 %	1 520 275	3,9 %		
	1 205 341	4,9 %	1 366 879		6,4 %	1 526 276	3,8 %		
	1 210 374	4,9 %	1 378 373		6,4 %	1 532 854	3,7 %		
	1 217 044	4,9 %	1 387 574		6,3 %	1 540 283	3,8 %		
	1 225 369	4,8 %	1 399 249		6,4 %	1 543 016	3,5 %		
	1 233 491	5,0 %	1 408 048		6,5 %	1 548 633	3,5 %		
	1 240 761	4,9 %	1 412 873		6,3 %	1 551 850	3,5 %		
	1 246 694	4,9 %	1 421 685		6,4 %	2019	1 554 692	3,6 %	
	1 252 815	5,0 %	1 424 796		6,2 %		1 556 010	3,5 %	
	1 256 887	4,9 %	2017	1 426 442	6,0 %	1 558 696	3,5 %		
1 259 735	5,1 %	1 430 032		6,1 %	1 563 189	3,7 %			
2015	1 264 228	5,2 %	1 436 172	6,3 %	1 571 191	3,8 %			
	1 267 749	5,4 %	1 442 494	6,2 %	1 580 022	3,9 %			

Année	Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada	Taux de croissance du crédit hypothécaire résidentiel
	1 587 350	4,0 %
	1 597 433	4,2 %
	1 605 783	4,3 %
	1 612 579	4,5 %
	1 619 704	4,6 %
	1 624 469	4,7 %
	1 628 906	4,8 %

Statistique Canada, tableau 10-10-0129-01 : Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada (x 1 000 000)

Graphique 2 La hausse de l'activité hypothécaire en 2019 s'explique surtout par les renouvellements hypothécaires

Activité hypothécaire	2018	2019
Achat	381 512	382 643
Refinancement, même prêteur	297 492	285 084
Renouvellement, même prêteur	761 423	846 423
Changement de prêteur	75 833	93 547
Activité totale	1 516 260	1 607 697
Total des renouvellements et refinancements	1 134 748	1 225 054

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

Graphique 3 La croissance de la titrisation s'est accélérée en 2019

Période	Dépôts et autres	TH LNH du marché	OHC (valeur nominale)	Obligations sécurisées	Titrisation privée	Total Mortgage Credit
2013 T4	0,059914	0,072721	0,015521	0,090298	0,311899	0,058726
2014 T1	0,065377	0,077122	-0,033106	0,180863	0,192546	0,056714
2014 T2	0,055612	-0,008048	0,019415	0,255617	0,247706	0,051515
2014 T3	0,053026	0,018897	0,005138	0,300806	0,130838	0,053778
2014 T4	0,042421	0,114801	0,013585	0,211414	0,028003	0,058472
2015 T1	0,043379	0,098656	0,010927	0,320717	-0,044827	0,061594
2015 T2	0,027525	0,063687	0,025313	0,337860	-0,023085	0,051000
2015 T3	0,033056	0,050502	0,062803	0,296257	-0,072082	0,056662
2015 T4	0,071446	0,009051	0,029439	0,310677	-0,103349	0,067657
2016 T1	0,056636	-0,018918	0,055968	0,313106	0,024718	0,062370
2016 T2	0,074464	0,005355	0,026569	0,349257	0,041105	0,076623
2016 T3	0,071399	0,012573	0,024049	0,245542	0,263589	0,071168
2016 T4	0,042737	0,062753	0,035663	0,230916	0,440797	0,064739
2017 T1	0,074758	0,092136	0,040934	0,083871	0,337503	0,076013
2017 T2	0,079256	0,092666	0,047596	-0,010842	0,112747	0,068005
2017 T3	0,079778	0,068945	0,043544	0,013553	-0,012021	0,064890
2017 T4	0,070659	0,065567	0,046802	-0,001091	-0,027691	0,057937
2018 T1	0,045983	0,071564	0,034292	0,060457	0,011681	0,048894
2018 T2	0,030308	0,064138	0,034776	0,136116	-0,125997	0,043432
2018 T3	0,028333	0,072375	0,036260	0,112846	-0,175311	0,040916
2018 T4	0,067933	0,038812	0,004718	0,131092	-0,263219	0,054572
2019 T1	0,066675	0,043515	0,012043	0,078882	-0,218958	0,051711
2019 T2	0,086358	0,038991	0,015212	0,041879	-0,104479	0,061672
2019 T3	0,019924	0,009085	0,010341	0,077372	-0,019480	0,021952
2019 T4	0,030693	-0,016500	0,039488	0,064429	0,086357	0,028414

Sources : BSIF, Titrisation de la SCHL, rapports annuels/trimestriels et DBRS