

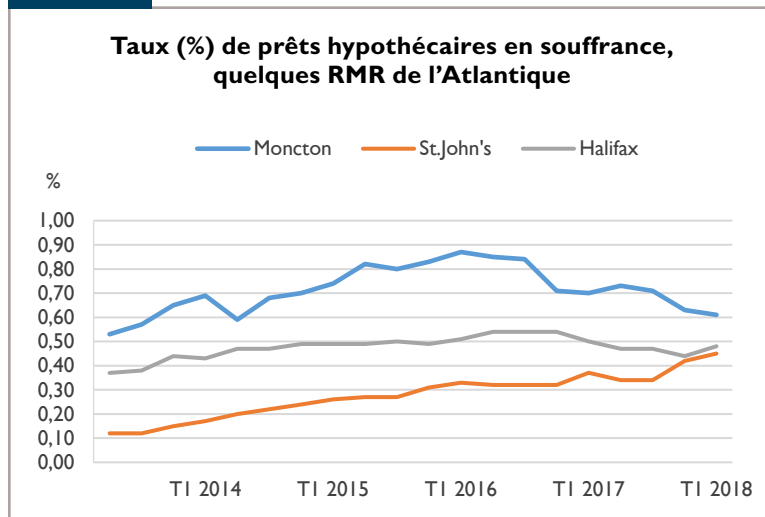
TENDANCES DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE ET DU CRÉDIT À LA CONSOMMATION

RMR¹ de l'Atlantique – T1 2018

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de publication : T3 2018

Figure 1



Sources : Equifax et SCHL (calculs)

Ressources

Vous trouverez ces données – et les données pour toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada – à <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/Data-and-Research/Data-Tables/mortgage-consumer-credit-trends-cmas>.

Dans les trois grandes villes du Canada atlantique, les taux de prêts hypothécaires en souffrance oscillent autour de 0,5 % depuis 2014

- Le taux de prêts hypothécaires en souffrance suit depuis 2014 des tendances légèrement différentes dans le Canada atlantique : il est en hausse à St. John's, stable à Halifax et récemment en baisse à Moncton (voir la figure 1).
- À l'heure actuelle, le taux des trois centres frôle 0,5 %.
- L'amélioration des niveaux d'emploi et des conditions du marché de l'habitation a probablement contribué au recul des taux de prêts hypothécaires en souffrance à Halifax et à Moncton.



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

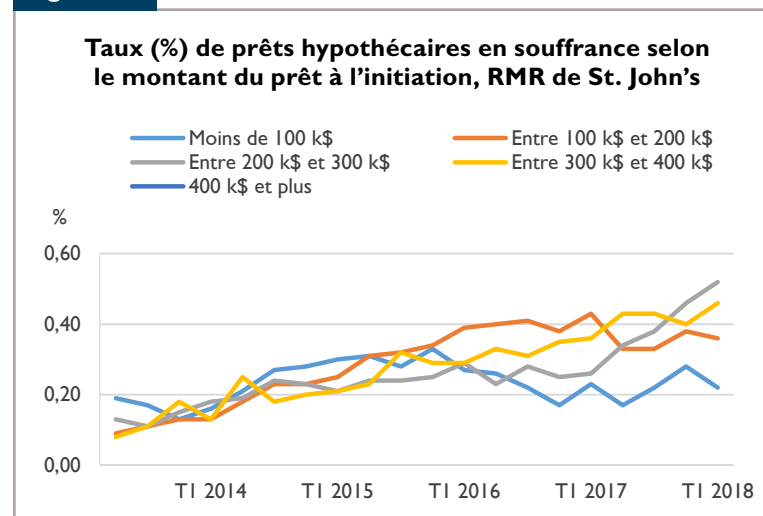
Créez votre [compte maSCHL](#) aujourd'hui!

¹ Région métropolitaine de recensement (RMR)

Du côté des prêts hypothécaires d'un montant élevé, le taux de prêts en souffrance connaît une légère croissance à St. John's depuis 2014

- À St. John's, le taux de prêts hypothécaires en souffrance dont le montant variait entre 200 et 300 k\$ à l'initiation a légèrement augmenté (voir la figure 2).
- La hausse de ce taux s'explique sans doute en partie par la faiblesse de l'économie et du marché du travail à St. John's.
- Les pertes d'emploi à St. John's et la croissance de l'émigration interprovinciale ont fait monter le nombre d'inscriptions sur le marché de la revente. Il est donc devenu plus difficile pour les propriétaires de vendre leur habitation pour remédier à leur défaut de paiement.

Figure 2

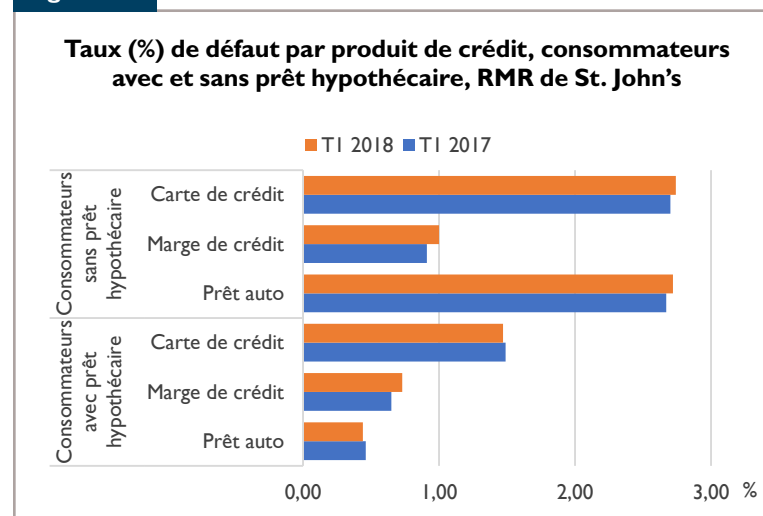


Source : Equifax et SCHL (calculs)

À St. John's, les taux de comptes en souffrance pour les autres types de crédit sont plus élevés chez les consommateurs sans prêt hypothécaire que chez les emprunteurs hypothécaires

- Au premier trimestre de 2018, le taux de comptes en souffrance sur cartes de crédit, marges de crédit et prêts automobiles a légèrement fluctué en glissement annuel.
- Les taux de comptes en souffrance sur cartes de crédit et prêts automobiles ont été notablement supérieurs chez les consommateurs sans prêt hypothécaire que chez les emprunteurs hypothécaires (voir la figure 3).
- Parce que les taux de comptes en souffrance ont augmenté et continuent de croître, la vulnérabilité aux chocs liés au marché du travail augmente elle aussi. Ces taux sont un peu plus élevés chez les consommateurs sans prêt hypothécaire, mais ils demeurent relativement bas.

Figure 3

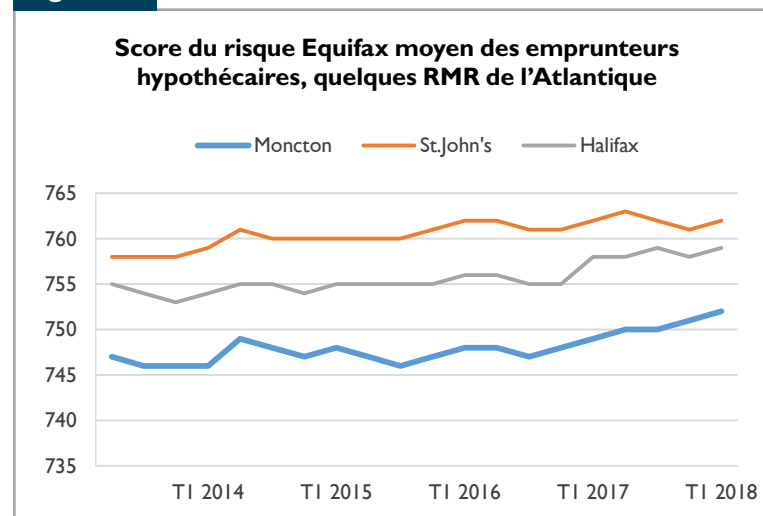


Source : Equifax et SCHL (calculs)

Les pointages de crédit moyens d'après le Score du risque Equifax sont restés assez stables dans l'Atlantique et ont peu varié d'une RMR à l'autre

- Depuis 2014, les pointages de crédit moyens d'Equifax dans les trois grandes RMR de la région frôlent ou dépassent 750, un niveau considéré comme « très bon ».
- Le pointage est un peu plus élevé dans la RMR de St. John's : il dépasse d'environ 5 points celui de Halifax et 10 points celui de Moncton (voir la figure 4). Mais en réalité, ces taux correspondent tous à un niveau semblable.
- Même si le pointage moyen est en légère hausse depuis 2016 – sans doute grâce au raffermissement du marché du travail –, il correspond à une cote semblable à celle qui a été enregistrée il y a deux ans.

Figure 4

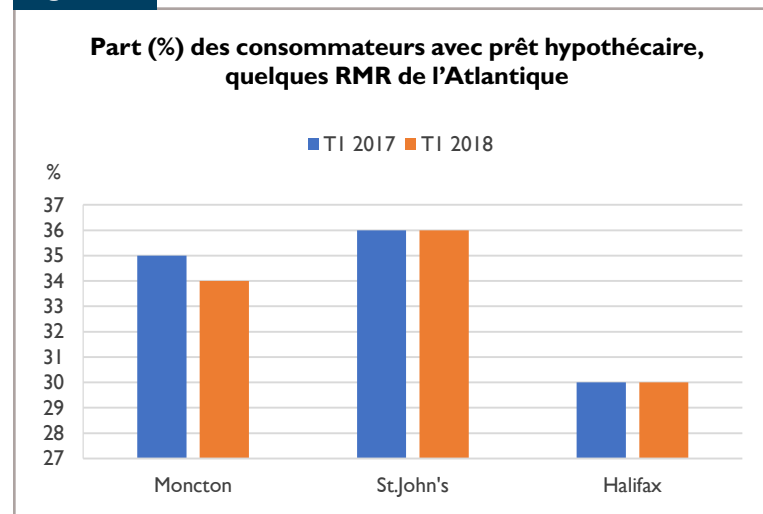


Source : Equifax et SCHL (calculs)

La part de consommateurs avec prêt hypothécaire est plus faible à Halifax que dans les autres RMR de l'Atlantique

- Par rapport au premier trimestre de 2017, la part de consommateurs avec prêt hypothécaire est restée inchangée à Halifax et à St. John's et a légèrement diminué à Moncton.
- Halifax continue d'être la RMR de l'Atlantique ayant la plus faible part de consommateurs avec prêt hypothécaire. La concentration d'universités y est plus forte que dans les autres centres, la population adulte y est plus jeune, et la RMR a aussi accueilli un nombre important d'immigrants (qui sont généralement plus enclins à louer). En outre, certains aînés quittent leur habitation pour un logement plus petit, ce qui entraîne un déplacement de la demande vers le marché locatif.

Figure 5

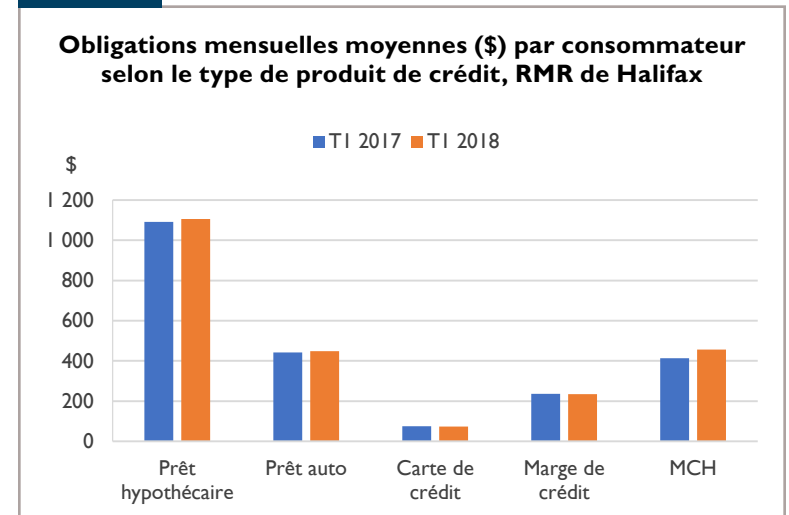


Source : Equifax et SCHL (calculs)

À Halifax, les mensualités moyennes sont demeurées stables par rapport à l'an dernier

- Les obligations mensuelles moyennes, tous types de produits de crédit confondus, sont restées stables par rapport à la même période l'an dernier (voir la figure 6).
- À Halifax, les mensualités hypothécaires se chiffraient en moyenne à 1 105 \$. Par comparaison, elles étaient plus faibles à Moncton (858 \$) mais plus élevées à St. John's (1 201 \$).
- Certains consommateurs pourraient avoir plusieurs types d'obligations qui, selon leur catégorie, peuvent représenter un fardeau plus ou moins élevé.

Figure 6



Source : Equifax et SCHL (calculs)

DÉFINITIONS

Prêt hypothécaire : Titre de créance qui est garanti par un bien immobilier en particulier et que l'emprunteur a l'obligation de rembourser selon une série de versements préétablie (par exemple, mensualités sur 25 ans). Les prêts hypothécaires servent à acheter un bien immobilier sans déboursier la valeur totale au moment de la transaction. Pendant de nombreuses années, l'emprunteur rembourse le prêt, plus les intérêts, jusqu'à ce qu'il soit propriétaire à part entière du bien immobilier. Privilège (créance) qui permet au prêteur d'entreprendre des mesures judiciaires pour mettre fin au prêt et prendre possession du bien immobilier hypothéqué si l'emprunteur cesse de faire ses versements.

Carte de crédit : Produit de crédit permettant à l'emprunteur de faire des achats immédiatement et de rembourser la somme due ultérieurement, en un ou plusieurs versements. Les cartes de crédit sont émises par une institution financière, moyennant généralement des frais, comme des frais annuels, des frais d'avance de fonds ou des frais de retard de paiement.

Marge de crédit : Produit de crédit que consent une institution financière et qui permet au client d'emprunter à n'importe quel moment des fonds, jusqu'à une limite établie. Les intérêts sont calculés et sont exigibles de l'emprunteur seulement lorsqu'un retrait a lieu. Les marges de crédit ne sont habituellement pas garanties par un actif.

Prêt automobile : Prêt garanti consenti à un emprunteur pour l'achat ou la location d'un véhicule. Au Canada, la durée des prêts automobiles se situe habituellement entre trois et sept ans (entre 36 et 84 mois). En règle générale, plus elle est longue, moins le versement mensuel exigé est élevé. À noter que l'emprunteur peut rembourser la totalité du prêt avant son échéance. À l'échéance, le montant du prêt automobile comprend le prix d'achat du véhicule, les intérêts et des frais de gestion. Les modalités du prêt dépendent de différents facteurs, dont le revenu et les antécédents de crédit de l'emprunteur.

Marge de crédit hypothécaire (MCH) : Marge de crédit garantie par une propriété résidentielle. Cette garantie permet généralement à l'emprunteur d'obtenir une limite supérieure et un taux d'intérêt inférieur à une marge de crédit non adossée à un actif immobilier.

Prêt renouvelable : Prêt qui est assorti d'une limite de crédit et qui peut être utilisé et remboursé autant de fois que désiré sur une période établie. Appartiennent à cette catégorie les marges de crédit, les marges de crédit hypothécaires (MCH) et les cartes de crédit.

Prêt à tempérament : Prêt que l'emprunteur rembourse graduellement par un nombre établi de versements, répartis selon un calendrier. Appartiennent à cette catégorie les prêts automobiles et hypothécaires, de même que les prêts pour l'achat de meubles ou l'exécution de travaux de rénovation.

Radiation : Créance faisant l'objet d'une ordonnance de consolidation, d'une reprise de possession ou d'un recouvrement.

- **Figure 1 – Taux de prêts hypothécaires en souffrance**

Prêt hypothécaire en souffrance : Prêt hypothécaire dont le titulaire n'a pas fait les versements exigés à temps. Le défaut d'effectuer les versements exigés donne au prêteur le droit de saisir le bien hypothéqué. L'emprunteur peut toutefois remédier au manquement en réglant le solde impayé pour se conformer au calendrier de paiement, ou s'entendre avec le prêteur sur une restructuration de la dette.

Dans le présent rapport, les prêts hypothécaires en souffrance sont ceux dont le titulaire dépasse de plus de 90 jours la date d'exigibilité du versement. Dans le cas où des paiements partiels ont été effectués, un prêt hypothécaire est en souffrance lorsque l'emprunteur accuse un retard équivalant à quatre mensualités ou plus. Enfin, les prêts hypothécaires en souffrance comprennent également les radiations et les prêts qui sont considérés comme des créances irrécouvrables.

Formule : Taux de prêts hypothécaires en souffrance = (Nombre de prêts hypothécaires en souffrance/Nombre total de prêts hypothécaires)

- **Figure 2 – Taux de prêts en souffrance selon le montant du prêt hypothécaire à l'initiation**

Initiation du prêt hypothécaire : Procédé par lequel un consommateur soumet une demande de prêt hypothécaire à un prêteur, qui la traite ensuite. Au cours du processus, le prêteur travaille avec le consommateur sur une transaction hypothécaire en vue de lui consentir un prêt, après quoi celui-ci devient titulaire d'un prêt hypothécaire.

(suite)

Techniquement, le prêteur hypothécaire exige de l'emprunteur divers types d'informations et de documents financiers, notamment des bulletins de paie, des déclarations de revenus, son historique de remboursement de crédit, des renseignements sur ses cartes de crédit, le solde de ses comptes de dépôt, et de l'information sur ses autres biens en propriété franche visés ou non par un prêt hypothécaire. Le prêteur se sert de ces renseignements pour déterminer le type de prêt et le taux d'intérêt auxquels aura droit l'emprunteur.

Equifax considère qu'un prêt hypothécaire est nouveau lorsque le compte de prêt a été ouvert durant le trimestre. Une date d'ouverture s'ajoute au compte lorsque l'emprunteur concerné :

- obtient un prêt hypothécaire (et non une simple préapprobation) pour l'achat d'un bien immobilier;
- renouvelle son prêt hypothécaire auprès d'un autre prêteur;
- refinance son bien immobilier, en changeant ou non de prêteur.

Montant du prêt hypothécaire à l'initiation : Valeur du prêt hypothécaire au moment où le compte a été ouvert (voir la définition du terme initiation du prêt hypothécaire).

- Figure 3 – Taux de comptes en souffrance par produit de crédit – consommateurs avec et sans prêt hypothécaire

Compte en souffrance : Compte pour lequel l'emprunteur n'a pas versé la somme due plus de 90 jours après la date d'exigibilité de celle-ci. Dans le cas où des paiements partiels ont été effectués, un compte est en souffrance lorsque l'emprunteur accuse un retard équivalant à quatre mensualités ou plus. Enfin, les comptes en souffrance comprennent également les radiations et les prêts qui sont considérés comme des créances irrécouvrables.

Formule : Taux de comptes en souffrance¹ = (Nombre de comptes en souffrance / Nombre total de comptes)

¹ Ce calcul est effectué pour chaque produit de crédit.

- Figure 4 – Pointage de crédit moyen des emprunteurs hypothécaires (d'après le Score du risque Equifax)

Score du risque Equifax (ERS) : Pointage de crédit qui détermine la probabilité qu'un consommateur accuse un retard de paiement important (défaillance d'au moins 90 jours) dans les 24 mois. Plus ce score est bas, plus grande est la probabilité que le consommateur accuse un grave retard de paiement durant cette période, non seulement pour les prêts hypothécaires, mais aussi pour tous les autres produits de crédit.

Fourchettes de pointage de crédit les plus courantes :

- Faible (moins de 600)
- Passable (de 600 à 659)
- Bon (de 660 à 699)
- Très bon (de 700 à 749)
- Excellent (750 ou plus)

Les consommateurs dont le dossier de crédit ne comporte pas suffisamment de renseignements pour permettre le calcul d'un pointage se voient accorder un pointage de 000. Pour que ce calcul soit possible, il faut en général que le consommateur ait des antécédents de crédit au Canada pour une période de 3 à 6 mois.

Les données renvoient à la version 2.0 d'ERS, le système de pointage de crédit exclusif d'Equifax. Pour en savoir plus sur le score du risque Equifax (ERS), voir le document d'Equifax.

- Figure 5 – Part des consommateurs avec prêt hypothécaire

Nombre de consommateurs ayant un prêt hypothécaire à leur dossier de crédit en pourcentage du nombre de consommateurs de produits de crédit habitant la région.

Attention : Ce ne sont pas toutes les institutions financières qui transmettent des renseignements à Equifax, mais elles sont de plus en plus nombreuses à le faire. Bien que les tendances nationales se soient stabilisées depuis 2014, il se peut que les prêteurs ayant une forte présence dans une région en particulier viennent fausser les données présentées ici s'ils n'ont pas transmis de renseignements à Equifax durant la totalité de la période. **Il faut interpréter cette variable avec prudence si d'importants changements sont observés.**

Formule : Part des consommateurs avec prêt hypothécaire = (Nombre de consommateurs avec prêt hypothécaire/Nombre total de consommateurs)

- **Figure 6 – Obligations mensuelles moyennes par consommateur, selon le type de produit de crédit**

Les obligations mensuelles correspondent à la somme qu'un consommateur est tenu de rembourser pour éviter que son prêt ne soit considéré comme en souffrance. Pour les prêts à tempérament, il s'agit du paiement prévu dans le calendrier, et pour les prêts renouvelables, du paiement minimal.

Formule : Obligations mensuelles moyennes par type de produit de crédit = (Somme des versements mensuels planifié/Nombre total de consommateurs avec versement planifié)

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ

Le présent rapport s'appuie sur des données fournies par l'agence d'évaluation du crédit Equifax Canada, qui dessert approximativement de 80 à 85 % du marché hypothécaire. La SCHL n'a pas consulté ni reçu de renseignements pouvant être reliés à une personne pour produire ce rapport. Sauf indication contraire, tous les chiffres proviennent d'Equifax Canada. Actuellement, les données d'Equifax Canada sur le crédit hypothécaire sont disponibles à partir du milieu de 2012, tandis que celles portant sur les autres produits de crédit sont disponibles à partir de 2006. À moins d'indication contraire, les montants ne sont pas rajustés en fonction de l'inflation.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT.

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

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

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

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

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information.

Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

© 2018, 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.

TEXTE DE REMPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Figure 1
Taux (%) de prêts hypothécaires en souffrance, quelques RMR de l'Atlantique

Date	Moncton	St.John's	Halifax
T2 2013	0,53	0,12	0,37
	0,57	0,12	0,38
	0,65	0,15	0,44
T1 2014	0,69	0,17	0,43
	0,59	0,20	0,47
	0,68	0,22	0,47
T1 2015	0,70	0,24	0,49
	0,74	0,26	0,49
	0,82	0,27	0,49
T1 2016	0,80	0,27	0,50
	0,83	0,31	0,49
	0,87	0,33	0,51
T1 2017	0,85	0,32	0,54
	0,84	0,32	0,54
	0,71	0,32	0,54
T1 2018	0,70	0,37	0,50
	0,73	0,34	0,47
	0,71	0,34	0,47
	0,63	0,42	0,44
	0,61	0,45	0,48

Source : Equifax et SCHL (calculs)

Figure 2
Taux (%) de prêts hypothécaires en souffrance selon le montant du prêt à l'initiation, RMR de St. John's

Date	Moins de 100 k\$	Entre 100 k\$ et 200 k\$	Entre 200 k\$ et 300 k\$	Entre 300 k\$ et 400 k\$	400 k\$ et plus
T1 2013	0,19	0,09	0,13	0,08	-
	0,17	0,11	0,11	0,11	-
	0,13	0,13	0,15	0,18	-
T1 2014	0,16	0,13	0,18	0,13	-
	0,21	0,18	0,19	0,25	-
	0,27	0,23	0,24	0,18	-
T1 2015	0,28	0,23	0,23	0,20	-
	0,30	0,25	0,21	0,21	-
	0,31	0,31	0,24	0,23	-
T1 2016	0,28	0,32	0,24	0,32	-
	0,33	0,34	0,25	0,29	-
	0,27	0,39	0,29	0,29	-
T1 2017	0,26	0,40	0,23	0,33	-
	0,22	0,41	0,28	0,31	-
	0,17	0,38	0,25	0,35	-
T1 2018	0,23	0,43	0,26	0,36	-
	0,17	0,33	0,34	0,43	-
	0,22	0,33	0,38	0,43	-
	0,28	0,38	0,46	0,40	-
	0,22	0,36	0,52	0,46	-

Source : Equifax et SCHL (calculs)

Figure 3
Taux (%) de défaut par produit de crédit, consommateurs avec et sans prêt hypothécaire, RMR de St. John's

Date	Consommateurs avec prêt hypothécaire			Consommateurs sans prêt hypothécaire		
	Prêt auto	Marge de crédit	Carte de crédit	Prêt auto	Marge de crédit	Carte de crédit
T1 2017	0,46	0,65	1,49	2,67	0,91	2,70
T1 2018	0,44	0,73	1,47	2,72	1,00	2,74

Source : Equifax et SCHL (calculs)

Figure 4
Score du risque Equifax moyen des emprunteurs hypothécaires, quelques RMR de l'Atlantique

Date	Moncton	St.John's	Halifax
T1 2013	747	758	755
	746	758	754
	746	758	753
T1 2014	746	759	754
	749	761	755
	748	760	755
T1 2015	747	760	754
	748	760	755
	746	760	755
T1 2016	747	761	755
	748	762	756
	748	762	756
T1 2017	747	761	755
	748	761	755
	749	762	758
T1 2018	750	763	758
	750	762	759
	751	761	758
	752	762	759

Source : Equifax et SCHL (calculs)

Figure 5
Part (%) des consommateurs avec prêt hypothécaire, quelques RMR de l'Atlantique

Date	Moncton	St.John's	Halifax
T1 2017	35	36	30
T1 2018	34	36	30

Source : Equifax et SCHL (calculs)

Figure 6
Obligations mensuelles moyennes (\$) par consommateur selon le type de produit de crédit, RMR de Halifax

Date	Prêt hypothécaire	Prêt auto	Carte de crédit	Marge de crédit	MCH
T1 2017	1 092	442	75	236	414
T1 2018	1 105	448	74	235	456

Source : Equifax et SCHL (calculs)