

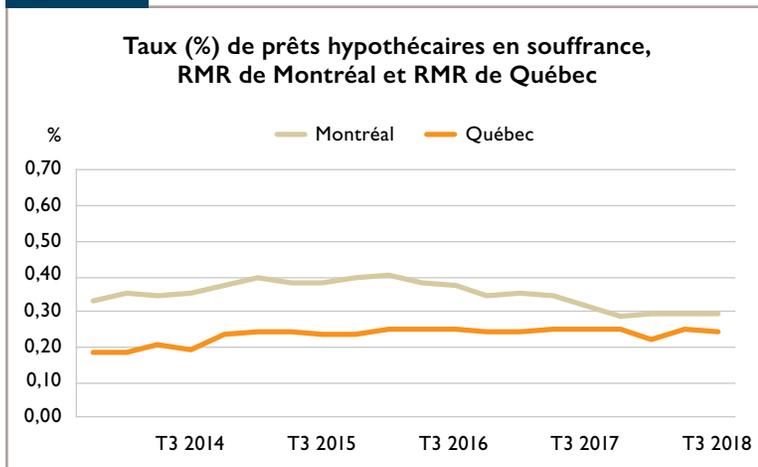
TENDANCES DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE ET DU CRÉDIT À LA CONSOMMATION

RMR¹ du Québec – T3 2018

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de publication : T1 2019

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>.

¹ Régions métropolitaines de recensement

² Régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal et de Québec

Les taux de prêts hypothécaires en souffrance sont demeurés stables et relativement faibles à Montréal et à Québec

- Selon les données de l'agence d'évaluation du crédit Equifax (figure 1), la proportion de prêts hypothécaires en souffrance est demeurée stable et relativement faible au troisième trimestre de 2018 dans la métropole et la capitale du Québec. Elle était de 0,29 % à Montréal et de 0,24 % à Québec.² Ces taux sont près de la moyenne canadienne, qui était de 0,28 % pour la même période.
- Les régions de Montréal et de Québec ont connu ces deux dernières années une forte croissance économique et un marché du travail particulièrement vigoureux. Cela a certainement contribué à la stabilité financière des ménages et soutenu leur capacité à faire leurs paiements hypothécaires à temps (ou avec moins de 90 jours de retard).
- La proportion de prêts hypothécaires en souffrance dans ces centres urbains ne semble pas avoir été affectée de façon notable par la remontée des taux d'intérêt au cours de l'année précédant la fin du troisième trimestre de 2018.



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!

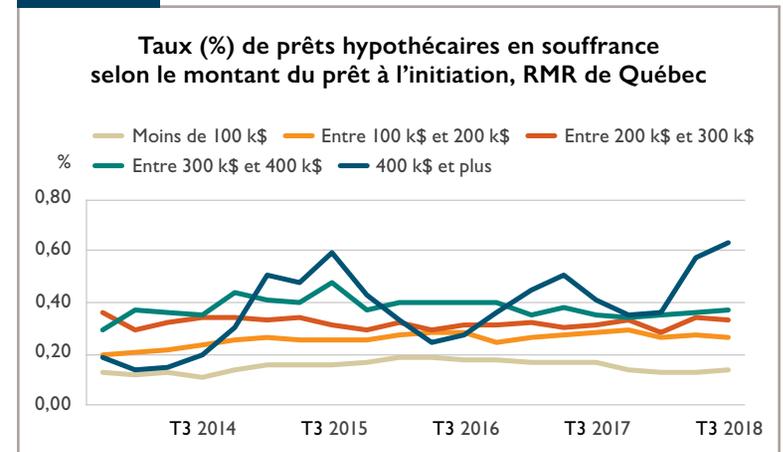
À Québec, la proportion de prêts hypothécaires en souffrance est stable pour la plupart des montants de prêt à l'initiation

- À Québec, le taux de prêts hypothécaires en souffrance est un peu plus faible pour les plus petits montants de prêt à l'initiation. Au troisième trimestre de 2018, le taux variait entre 0,13 % pour les prêts hypothécaires de moins de 100 000 \$ et 0,63 % pour ceux de 400 000 \$ et plus.
- Dans l'ensemble, ces taux sont demeurés stables au cours de l'année précédant la fin du troisième trimestre de 2018, à l'exception du taux pour les prêts hypothécaires d'un montant à l'initiation de 400 000 \$ et plus. Les prêts dans cette catégorie sont toutefois très peu nombreux à Québec (moins de 2 % du total des prêts hypothécaires), ce qui explique la plus grande volatilité des données.
- Selon les données d'Equifax, un prêt hypothécaire est « initié » lorsqu'un nouveau prêt est accordé, mais aussi lorsqu'un prêt existant est renouvelé auprès d'un autre prêteur ou lorsqu'un refinancement est accordé. Ainsi, le montant à l'initiation ne correspond pas nécessairement à la valeur originale de l'emprunt.

Les comptes en souffrance pour les autres produits de crédit sont moins fréquents chez les consommateurs qui ont un prêt hypothécaire

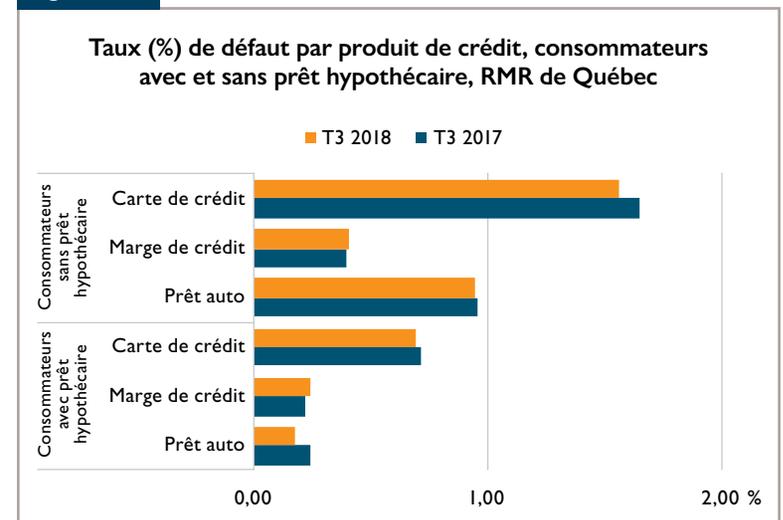
- À Québec, tout comme à Montréal, les taux de comptes en souffrance pour les cartes de crédit, les marges de crédit et les prêts auto sont un peu plus faibles chez les consommateurs qui possèdent un prêt hypothécaire que chez ceux qui n'en ont pas (figure 3).
- Les emprunteurs hypothécaires sont des consommateurs qui ont habituellement un revenu plus élevé que les autres consommateurs, un emploi stable et un bon dossier de crédit, ce qui réduit vraisemblablement leur risque de défaut de paiement pour l'ensemble des produits de crédit.
- Dans tous les cas, ce sont les cartes de crédit qui présentent les taux de comptes en souffrance les plus élevés. Cette situation s'explique probablement en partie par le fait qu'elles permettent d'emprunter des sommes relativement facilement, ce qui expose leurs utilisateurs à un plus grand risque de défaut de paiement.

Figure 2



Source : Equifax et SCHL (calculs); données désaisonnalisées

Figure 3



Source : Equifax et SCHL (calculs)

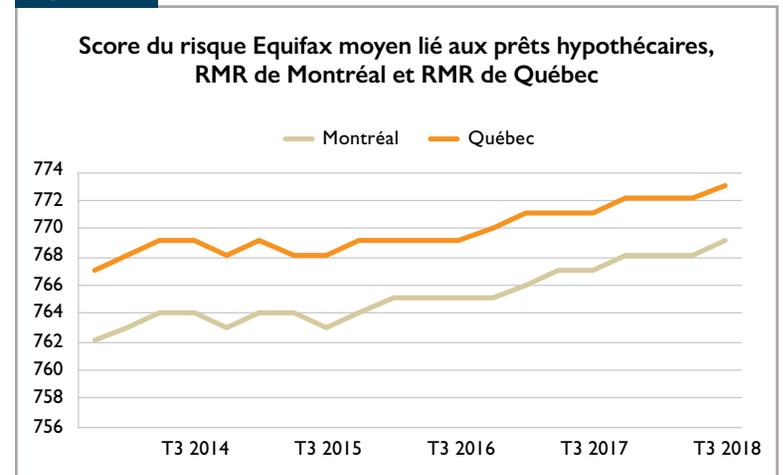
Les emprunteurs hypothécaires ont en moyenne un excellent pointage de crédit

- Au 3^e trimestre de 2018, le pointage de crédit moyen lié aux prêts hypothécaires était de 769 à Montréal et de 773 à Québec. Un score de 750 ou plus est considéré comme excellent. Ces moyennes élevées contribuent à expliquer la proportion relativement faible de prêts hypothécaires en souffrance.
- On observe depuis plusieurs trimestres une très légère tendance à la hausse du pointage de crédit moyen dans les dossiers de prêt hypothécaire, tant à Montréal qu'à Québec (figure 4). Cette évolution signifie qu'en moyenne, la probabilité qu'un retard de paiement important soit accusé dans les 24 mois a légèrement diminué.
- La capacité des emprunteurs à faire face à leurs obligations financières a vraisemblablement été favorisée par la bonne performance de l'économie depuis plusieurs trimestres, ce qui a dû se répercuter sur leur score de crédit Equifax. Par ailleurs, avec les resserrements des conditions de financement depuis l'automne 2016, il est probable que les consommateurs avec un pointage de crédit plus faible ont été proportionnellement moins nombreux à se qualifier pour un prêt.

La part des consommateurs détenant un prêt hypothécaire est stable à Montréal et à Québec

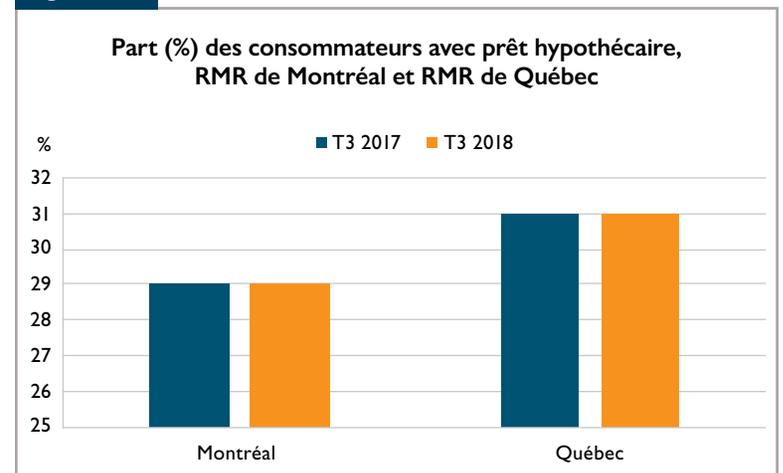
- Selon les données d'Equifax, la part des consommateurs détenant un prêt hypothécaire au 3^e trimestre de 2018 était de 29 % à Montréal et de 31 % à Québec (figure 5). Ces proportions sont demeurées stables au cours des dernières années. Il faut toutefois interpréter cette variable avec prudence, car ce ne sont pas toutes les institutions financières qui transmettent des renseignements à Equifax.
- À Montréal comme à Québec, près de 90 % des consommateurs possédant un prêt hypothécaire au 3^e trimestre de 2018 étaient âgés de 25 à 64 ans.

Figure 4



Source : Equifax et SCHL (calculs)

Figure 5

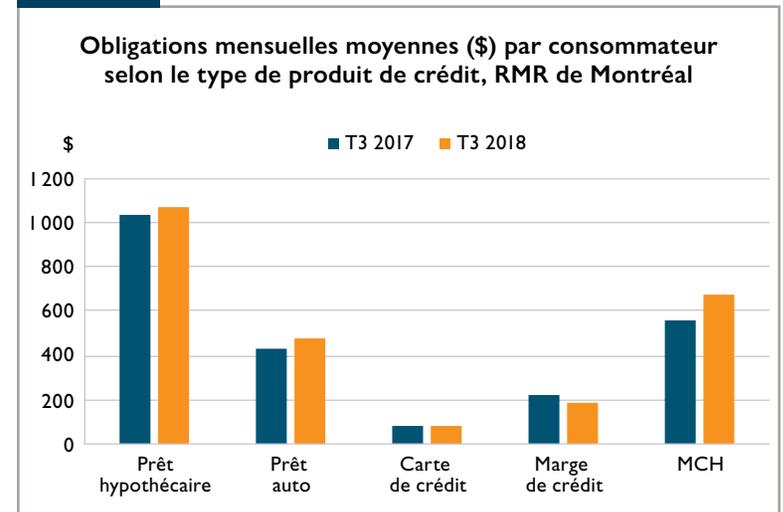


Source : Equifax et SCHL (calculs)

Les versements hypothécaires représentent l'obligation la plus élevée en moyenne

- À Montréal, le remboursement d'un prêt hypothécaire représentait en moyenne au 3^e trimestre de 2018 une obligation de 1 081 \$ par mois (figure 6), soit la moyenne la plus élevée de tous les produits de crédit. À Québec, cette obligation était de 870 \$ pour la même période. La différence s'explique sans doute en bonne en partie par les prix plus élevés des habitations dans la métropole.
- En moyenne, les consommateurs montréalais devaient rembourser mensuellement 186 \$ pour une marge de crédit non adossée à un actif immobilier, contre 680 \$ pour une marge de crédit hypothécaire. Le fait que les limites d'emprunt sont généralement plus élevées et les taux d'intérêt plus faibles avec une marge de crédit hypothécaire contribue probablement à expliquer que les sommes empruntées sont en moyenne plus élevées.
- En ce qui concerne les cartes de crédit, l'obligation mensuelle moyenne par consommateur était de 87 \$ à Montréal. Il importe toutefois de souligner que ce montant correspond au paiement minimal exigé et non au solde total. Des paiements beaucoup plus élevés sont donc nécessaires pour rembourser entièrement les sommes empruntées.

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 – Score du risque Equifax moyen lié aux prêts 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](#), [Instagram](#) 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.

© 2019, 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,
RMR de Montréal et RMR de Québec

Date	Montréal	Québec
T3 2014	0,33	0,18
	0,35	0,18
	0,34	0,20
	0,35	0,19
T3 2015	0,37	0,23
	0,39	0,24
	0,38	0,24
	0,38	0,23
T3 2016	0,39	0,23
	0,40	0,25
	0,38	0,25
	0,37	0,25
T3 2017	0,34	0,24
	0,35	0,24
	0,34	0,25
	0,31	0,25
T3 2018	0,28	0,25
	0,29	0,22
	0,29	0,25
	0,29	0,24

Source : Equifax et SCHL (calculs)

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

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
T3 2014	0,12	0,19	0,36	0,29	0,18
	0,11	0,20	0,29	0,37	0,13
	0,12	0,21	0,32	0,36	0,14
	0,10	0,23	0,34	0,35	0,19
T3 2015	0,13	0,25	0,34	0,43	0,30
	0,15	0,26	0,33	0,40	0,50
	0,15	0,25	0,34	0,39	0,47
	0,15	0,25	0,31	0,47	0,59
T3 2016	0,16	0,25	0,29	0,37	0,42
	0,18	0,27	0,32	0,39	0,33
	0,18	0,28	0,29	0,39	0,24
	0,17	0,28	0,31	0,39	0,27
T3 2017	0,17	0,24	0,31	0,39	0,36
	0,16	0,26	0,32	0,35	0,44
	0,16	0,27	0,30	0,38	0,50
	0,16	0,28	0,31	0,35	0,40
T3 2018	0,13	0,29	0,33	0,34	0,35
	0,12	0,26	0,28	0,35	0,36
	0,12	0,27	0,34	0,36	0,57
	0,13	0,26	0,33	0,37	0,63

Source : Equifax et SCHL (calculs); données désaisonnalisées

Figure 3
Taux (%) de défaut par produit de crédit, consommateurs avec et sans prêt hypothécaire, RMR de Québec

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
T3 2017	0,25	0,23	0,72	0,96	0,40	1,66
T3 2018	0,18	0,25	0,70	0,95	0,41	1,57

Source : Equifax et SCHL (calculs)

Figure 4
Score du risque Equifax moyen lié aux prêts hypothécaires, RMR de Montréal et RMR de Québec

Date	Montréal	Québec
T3 2014	762	767
	763	768
	764	769
	764	769
T3 2015	763	768
	764	769
	764	768
	763	768
T3 2016	764	769
	765	769
	765	769
	765	769
T3 2017	765	770
	766	771
	767	771
	767	771
T3 2018	768	772
	768	772
	768	772
	769	773

Source : Equifax et SCHL (calculs)

Figure 5
Part (%) des consommateurs avec prêt hypothécaire, RMR de Montréal et RMR de Québec

Date	Montréal	Québec
T3 2017	29	31
T3 2018	29	31

Source : Equifax et SCHL (calculs)

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

Date	Prêt hypothécaire	Prêt auto	Carte de crédit	Marge de crédit	MCH
T3 2017	1 045	442	87	230	564
T3 2018	1 081	478	87	186	680

Source : Equifax et SCHL (calculs)