

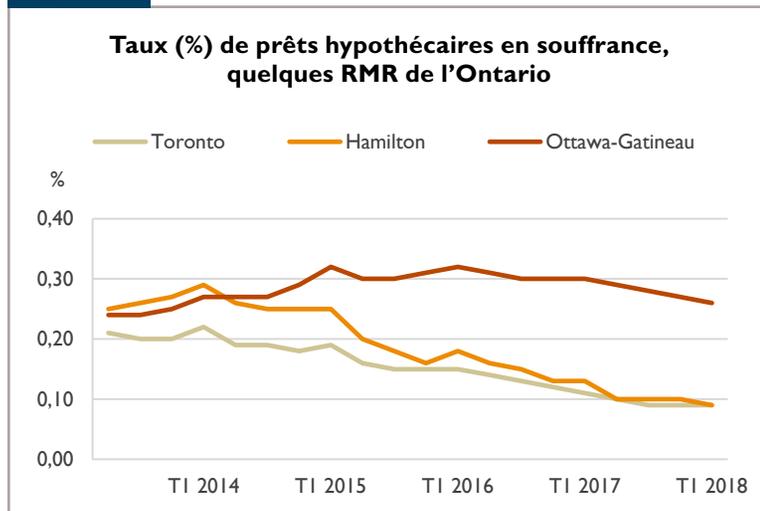
# TENDANCES DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE ET DU CRÉDIT À LA CONSOMMATION

## RMR<sup>1</sup> de l'Ontario – 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>.

<sup>1</sup> Région métropolitaine de recensement (RMR)

### La baisse des taux de prêts hypothécaires en souffrance témoigne d'une amélioration de la qualité du crédit

- Seulement 0,09 % des prêts hypothécaires en cours à Hamilton et à Toronto étaient en souffrance au premier trimestre de 2018, alors que les taux dans ces villes étaient respectivement de 0,13 % et de 0,11 % au premier trimestre de 2017. Les taux de prêts hypothécaires en souffrance dans ces deux RMR sont restés inférieurs à la moyenne ontarienne au début de 2018.
- Durant la même période, les taux de prêts hypothécaires en souffrance ont également baissé à Ottawa-Gatineau, même s'ils dépassaient la moyenne ontarienne.
- Cette tendance à la baisse des taux de prêts hypothécaires en souffrance s'explique par la vigueur du marché du travail ontarien, qui a connu en 2017 un de ses plus faibles taux de chômage en plusieurs décennies. L'amélioration du marché de l'emploi a permis aux emprunteurs de faire leurs remboursements à temps.
- En outre, la baisse des ratios de la dette sur le revenu en Ontario et des rapports prêt-valeur depuis l'an dernier a aussi contribué à l'amélioration de la qualité du crédit dans les grands centres.



### ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

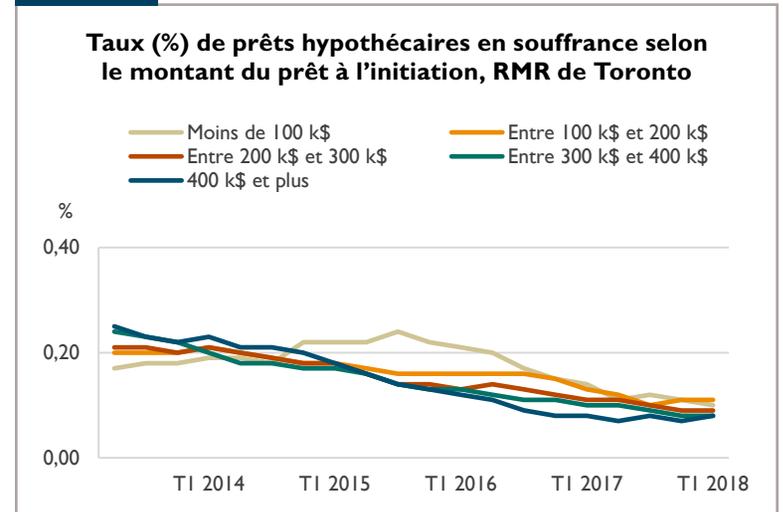
Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

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

### Taux de prêts en souffrance plus élevés pour les petits prêts hypothécaires

- À Hamilton, pour tous les montants d'emprunts, les taux de prêts hypothécaires en souffrance étaient plus bas qu'au premier trimestre de 2017. Dans cette RMR, toutefois, les paiements en souffrance sont restés plus probables pour les prêts plus petits. Des tendances similaires ont été observées à Ottawa et à Toronto.
- Ces tendances donnent à penser que les petits prêts hypothécaires sont en général contractés par des emprunteurs dont le revenu est plus faible et l'emploi moins stable que ceux qui empruntent de plus grosses sommes. De fait, les ménages ayant un revenu élevé mais peu d'économies (donc une plus grosse dette hypothécaire) ont tendance à mieux respecter leurs obligations.

Figure 2

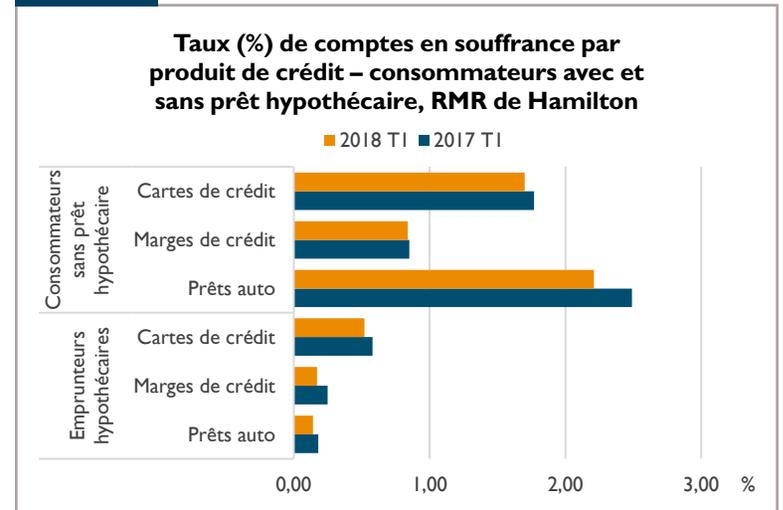


Source : Equifax et SCHL (calculs)

### Tendance à la baisse des taux de comptes en souffrance pour les consommateurs avec ou sans prêt hypothécaire

- À Hamilton, Ottawa et Toronto, les taux de comptes en souffrance sur prêts automobiles, marges de crédit et cartes de crédit étaient tous plus bas au premier trimestre de 2018 qu'un an auparavant, tant chez les emprunteurs hypothécaires que chez les consommateurs sans prêt hypothécaire.
- Les premiers sont demeurés beaucoup moins susceptibles de défaillir sur leur prêt automobile, leur marge de crédit ou leur carte de crédit que les seconds. Le consommateur sans dette hypothécaire est d'ordinaire un ménage locataire dont le revenu et le pointage de crédit sont plus faibles que ceux des emprunteurs hypothécaires.
- Cette tendance à la baisse des taux de comptes en souffrance pour tous les types de produits de crédit s'explique en partie par l'amélioration générale de la plupart des secteurs d'emploi en Ontario, qui coïncide avec une croissance plus lente du crédit.

Figure 3

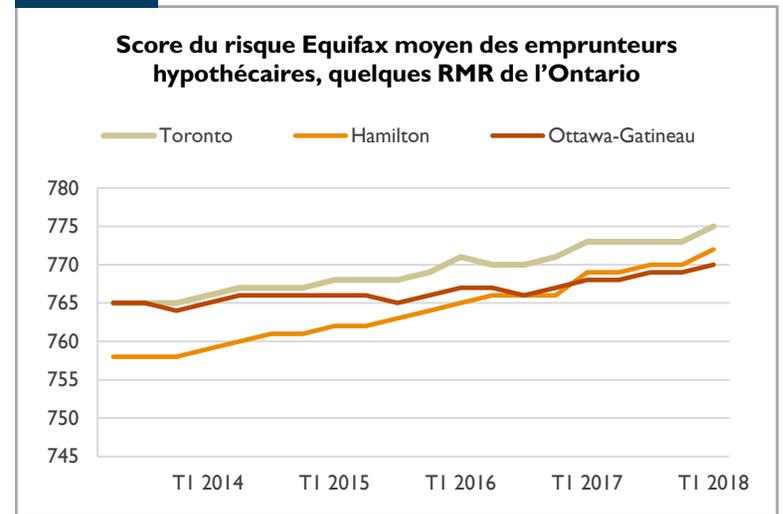


Source : Equifax et SCHL (calculs)

## Hausse du pointage de crédit moyen des emprunteurs hypothécaires

- Les pointages de crédit moyens ont augmenté à Hamilton, Ottawa et Toronto comparativement au premier trimestre de 2017.
- Des pointages plus élevés sont le signe que les ménages sont capables de mieux respecter leurs obligations. C'est particulièrement vrai pour les emprunteurs hypothécaires, dont les pointages étaient supérieurs à ceux des consommateurs sans prêt hypothécaire, qui ont vraisemblablement un revenu plus modeste.
- Dans les marchés du Sud de l'Ontario, les pointages de crédit dépassent les moyennes canadiennes et provinciale, en particulier depuis 2015, année où la crise du pétrole a freiné la croissance de l'emploi dans les centres urbains tributaires des produits de base.

Figure 4

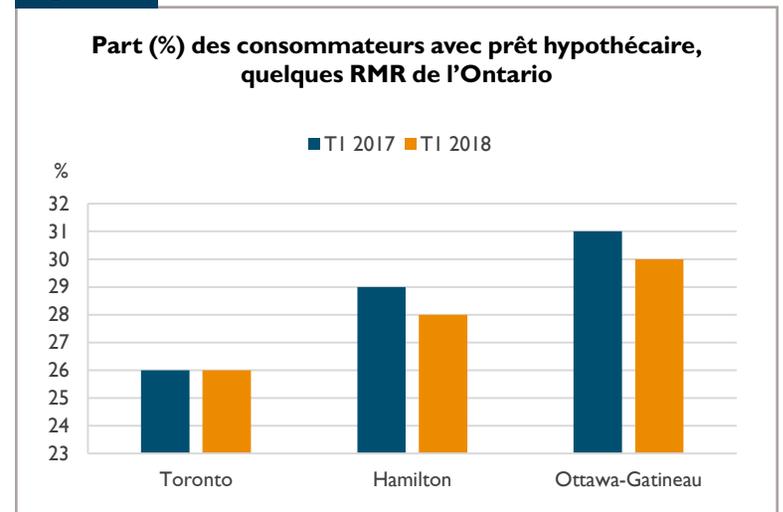


Source : Equifax et SCHL (calculs)

## Légère diminution de la part de consommateurs avec prêt hypothécaire

- La part de consommateurs avec prêt hypothécaire a un peu diminué dans les trois marchés au premier trimestre de 2017.
- La croissance du crédit hypothécaire a été modérée par le resserrement des règles hypothécaire et par la hausse des taux d'intérêt.
- L'accélération des remboursements hypothécaires due au vieillissement de la population contribue aussi avec le temps à la diminution du nombre de consommateurs avec prêt hypothécaire.

Figure 5

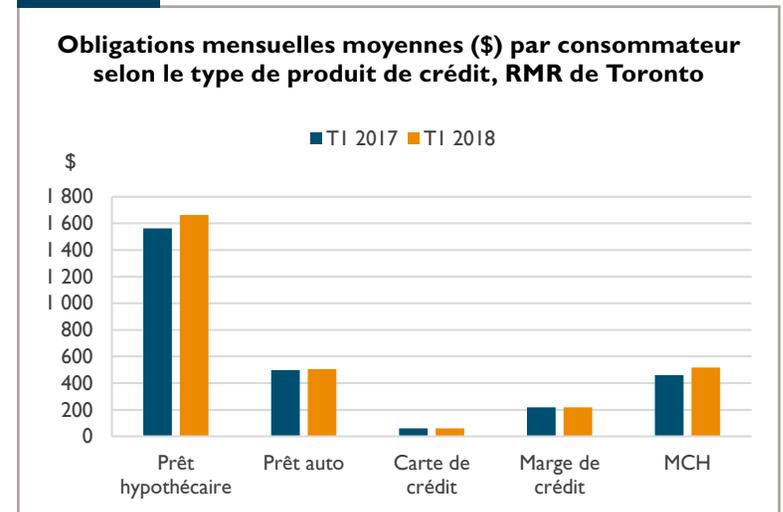


Source : Equifax et SCHL (calculs)

## Hausse des obligations mensuelles moyennes pour la majorité des types de produits de crédit

- À l'exception des cartes de crédit et des marges de crédit, les obligations mensuelles ont augmenté pour tous les autres types de produits de crédit à Ottawa, Hamilton et Toronto.
- La hausse des taux d'intérêt et l'augmentation des soldes, notamment pour les prêts automobiles et les marges de crédit hypothécaires, ont fait croître les obligations mensuelles.
- Les obligations hypothécaires mensuelles, bien que croissantes, ont été limitées par l'augmentation du nombre de ménages ayant opté pour un prêt à taux fixe et par la diminution des prix des logements dans les marchés du Sud de l'Ontario.

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 souffrance<sup>1</sup> = (Nombre de comptes en souffrance / Nombre total de comptes)

<sup>1</sup> 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](http://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](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.

## TEXTE DE REMPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

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

Date	Toronto	Hamilton	Ottawa-Gatineau
T2 2013	0,21	0,25	0,24
	0,20	0,26	0,24
	0,20	0,27	0,25
T1 2014	0,22	0,29	0,27
	0,19	0,26	0,27
	0,19	0,25	0,27
T1 2015	0,18	0,25	0,29
	0,19	0,25	0,32
	0,16	0,20	0,30
T1 2016	0,15	0,18	0,30
	0,15	0,16	0,31
	0,15	0,18	0,32
T1 2017	0,14	0,16	0,31
	0,13	0,15	0,30
	0,12	0,13	0,30
T1 2018	0,11	0,13	0,30
	0,10	0,10	0,29
	0,09	0,10	0,28
T1 2018	0,09	0,10	0,27
	0,09	0,09	0,26

Source : Equifax et SCHL (calculs)

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

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	0,17	0,20	0,21	0,24	0,25
	0,18	0,20	0,21	0,23	0,23
	0,18	0,20	0,20	0,22	0,22
T1 2014	0,19	0,21	0,21	0,20	0,23
	0,19	0,20	0,20	0,18	0,21
	0,18	0,19	0,19	0,18	0,21
T1 2015	0,22	0,18	0,18	0,17	0,20
	0,22	0,18	0,18	0,17	0,18
	0,22	0,17	0,16	0,16	0,16
T1 2016	0,24	0,16	0,14	0,14	0,14
	0,22	0,16	0,14	0,13	0,13
	0,21	0,16	0,13	0,13	0,12
T1 2017	0,20	0,16	0,14	0,12	0,11
	0,17	0,16	0,13	0,11	0,09
	0,15	0,15	0,12	0,11	0,08
T1 2018	0,14	0,13	0,11	0,10	0,08
	0,11	0,12	0,11	0,10	0,07
	0,12	0,10	0,10	0,09	0,08
T1 2018	0,11	0,11	0,09	0,08	0,07
	0,10	0,11	0,09	0,08	0,08

Source : Equifax et SCHL (calculs)

**Figure 3**  
Taux (%) de comptes en souffrance par produit de crédit – consommateurs avec et sans prêt hypothécaire, RMR de Hamilton

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
2017 T1	0,18	0,25	0,58	2,49	0,85	1,77
2018 T1	0,14	0,17	0,52	2,21	0,84	1,70

Source : Equifax et SCHL (calculs)

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

Date	Toronto	Hamilton	Ottawa-Gatineau
T1 2013	765	758	765
	765	758	765
	765	758	764
T1 2014	766	759	765
	767	760	766
	767	761	766
T1 2015	767	761	766
	768	762	766
	768	762	766
	768	763	765
T1 2016	769	764	766
	771	765	767
	770	766	767
T1 2017	770	766	766
	771	766	767
	773	769	768
	773	769	768
T1 2018	773	770	769
	773	770	769
	775	772	770

Source : Equifax et SCHL (calculs)

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

Date	Toronto	Hamilton	Ottawa-Gatineau
T1 2017	26	29	31
T1 2018	26	28	30

Source : Equifax et SCHL (calculs)

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

Date	Prêt hypothécaire	Prêt auto	Carte de crédit	Marge de crédit	MCH
T1 2017	1 562	497	59	218	459
T1 2018	1 662	504	59	217	518

Source : Equifax et SCHL (calculs)