

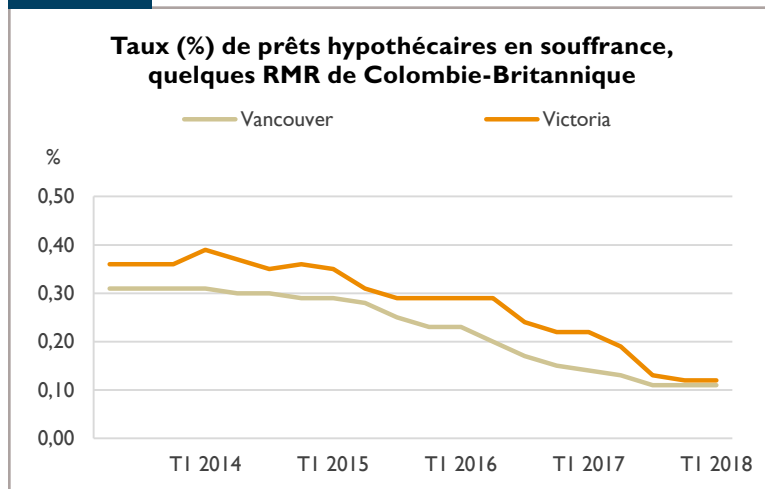
TENDANCES DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE ET DU CRÉDIT À LA CONSOMMATION

RMR¹ de Colombie-Britannique – 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>.

¹ Région métropolitaine de recensement (RMR)

² Statistique Canada, Tableau 14-10-0096-01 : Caractéristiques de la population active selon la région métropolitaine de recensement, données annuelles

Le taux de prêts hypothécaires en souffrance a encore diminué au premier trimestre de 2018

- À Vancouver et à Victoria, la proportion de prêts hypothécaires en souffrance n'a cessé de baisser. Sa diminution s'explique surtout par le raffermissement des marchés de l'emploi, l'appréciation des logements et l'abondance des liquidités sur le marché de l'habitation.
- De 2015 à 2017, la croissance de l'emploi a été particulièrement forte à Vancouver et à Victoria : le taux de chômage y est passé de 5,9 à 4,7 % et de 5,8 à 3,9 %, respectivement². Le renforcement du marché du travail fait diminuer la part de consommateurs aux prises avec une variation imprévue de leur revenu qui peut les amener à une défaillance.
- La hausse rapide en 2015 et en 2016 des prix des habitations en général, qui s'est poursuivie en 2017 dans le cas des copropriétés, a beaucoup fait augmenter l'avoir propre des propriétaires actuels. Les importants volumes de ventes et la baisse du nombre de logements existants à vendre ont eu pour effet de réduire le nombre de jours sur le marché, ce qui a raccourci le délai nécessaire à la réalisation de l'avoir propre foncier d'un propriétaire.



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.

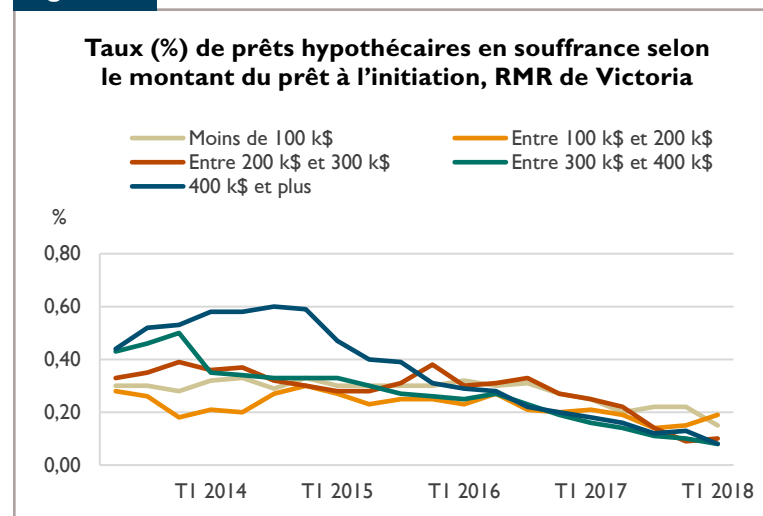
Créez votre [compte maSCHL](#) aujourd'hui!

La combinaison de ces facteurs a donné aux emprunteurs hypothécaires une grande flexibilité financière en leur permettant de vendre leur habitation ou de la refinancer pour éviter les défaillances en cas de difficultés financières.

À Victoria, le taux des gros prêts hypothécaires en souffrance correspond maintenant à celui de l'ensemble des prêts hypothécaires

- Parmi les prêts hypothécaires dont le montant à l'initiation était élevé (400 k\$ ou plus), le taux de prêts en souffrance a atteint un sommet de 0,6 % à Victoria au troisième trimestre de 2014. Depuis, il est descendu au même niveau que celui des petits prêts hypothécaires, pour s'établir à 0,08 % au premier trimestre de 2018.
- Sa baisse est attribuable aux facteurs énumérés dans la section qui précède.

Figure 2

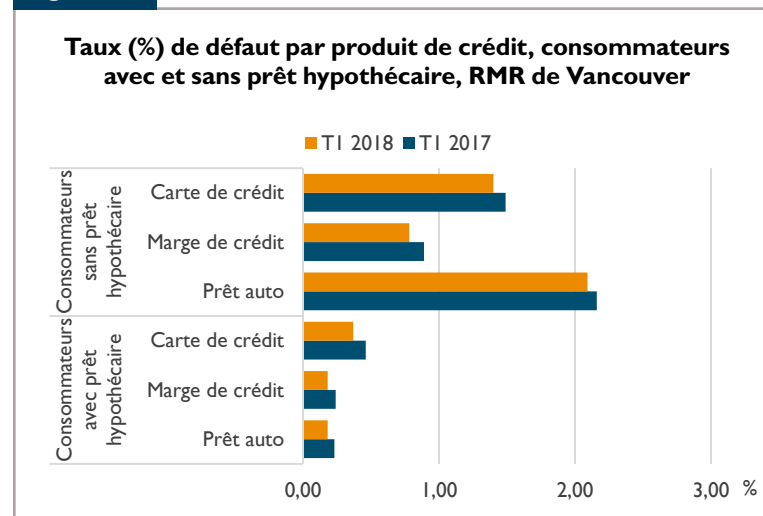


Source : Equifax et SCHL (calculs)

Les taux de comptes en souffrance, qui ont diminué pour tous les types de produits de crédit, étaient bien plus bas chez les emprunteurs hypothécaires que chez les consommateurs sans prêt hypothécaire

- Si les taux de comptes en souffrance étaient plus élevés chez les consommateurs sans prêt hypothécaire, c'est généralement à cause du risque plus élevé qu'ils représentent, leur Score du risque Equifax étant inférieur à celui des emprunteurs hypothécaires.
- L'obtention d'un prêt hypothécaire est fortement corrélée avec d'autres facteurs qui réduisent la probabilité de défaillance, étant donné le processus rigoureux auquel il faut se soumettre pour être admissible à un prêt hypothécaire. Habituellement, les emprunteurs hypothécaires ont un revenu plus élevé, un emploi plus stable et davantage d'actifs, entre autres, ce qui les rend moins susceptibles de défaillir.

Figure 3

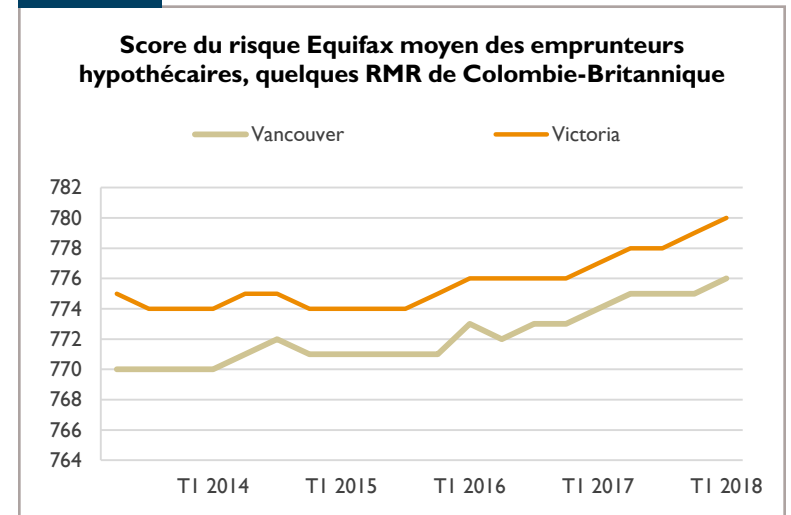


Source : Equifax et SCHL (calculs)

La baisse des taux de comptes en souffrance a contribué à améliorer les pointages de crédit

- Au premier trimestre de 2018, les Scores du risque Equifax moyens ont augmenté de deux points à Vancouver et de trois points à Victoria, par rapport à un an plus tôt.
- Ce changement s'explique par la baisse des défauts de paiements, tous types de produits de crédit confondus, puisque les antécédents de paiements sont un élément déterminant du pointage de crédit des consommateurs.

Figure 4

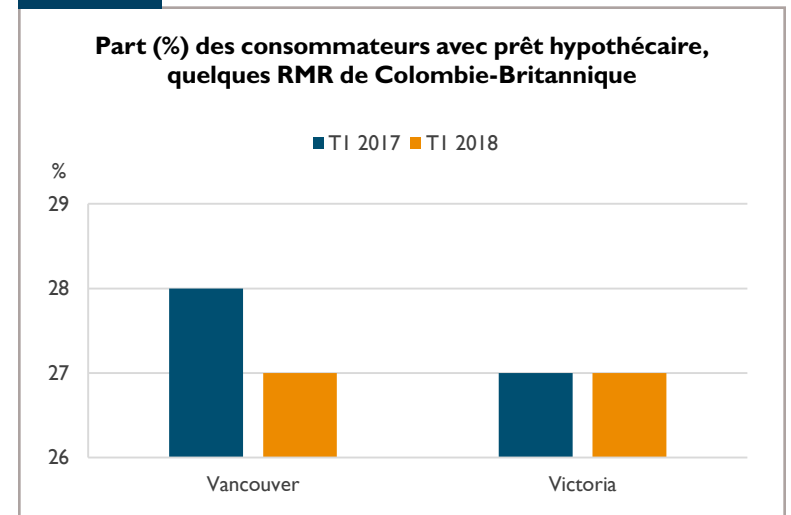


Source : Equifax et SCHL (calculs)

La part des consommateurs avec prêt hypothécaire a légèrement diminué à Vancouver

- Au premier trimestre de 2018, la part des consommateurs avec prêt hypothécaire était stable à Victoria.
- En comparaison, cette proportion à Vancouver s'est contractée d'un point de pourcentage en glissement annuel. Cette baisse va de pair avec le recul du nombre de propriétaires dans la RMR de Vancouver et avec le vieillissement de la population.

Figure 5

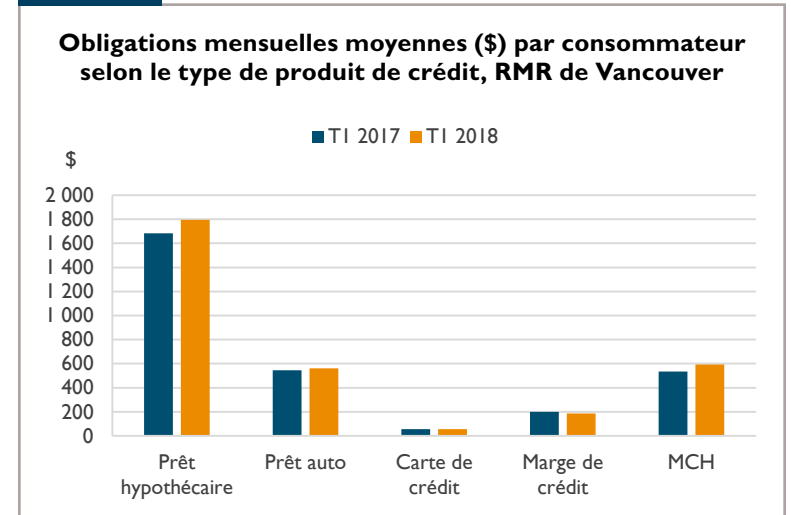


Source : Equifax et SCHL (calculs)

Les obligations de crédit liées à l'immobilier sont celles qui ont augmenté le plus rapidement dans la dernière année à Vancouver

- Au premier trimestre de 2018, les engagements hypothécaires mensuels moyens se sont accrus de 6,5 % en glissement annuel, ce qui s'explique par la hausse des prix des habitations (d'où la nécessité d'obtenir un prêt hypothécaire plus élevé) et des taux hypothécaires.
- Le solde moyen des prêts hypothécaires croît généralement plus lentement que les prix moyens des habitations étant donné que les nouveaux prêts hypothécaires représentent une portion relativement petite de l'ensemble des prêts hypothécaires.
- L'augmentation des engagements au titre des marges de crédit hypothécaires s'explique aussi par la hausse des taux d'intérêt.

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 Colombie-Britannique

Date	Vancouver	Victoria	Abbotsford-Mission	Kelowna
T2 2013	0,31	0,36	0,63	0,64
	0,31	0,36	0,60	0,58
	0,31	0,36	0,60	0,59
T1 2014	0,31	0,39	0,65	0,61
	0,30	0,37	0,66	0,55
	0,30	0,35	0,61	0,56
T1 2015	0,29	0,36	0,64	0,47
	0,29	0,35	0,57	0,54
	0,28	0,31	0,55	0,51
T1 2016	0,25	0,29	0,44	0,43
	0,23	0,29	0,38	0,38
	0,23	0,29	0,35	0,38
T1 2017	0,20	0,29	0,30	0,34
	0,17	0,24	0,27	0,35
	0,15	0,22	0,23	0,37
T1 2018	0,14	0,22	0,23	0,33
	0,13	0,19	0,18	0,28
	0,11	0,13	0,17	0,26
	0,11	0,12	0,16	0,21
	0,11	0,12	0,14	0,19

Source : Equifax et SCHL (calculs)

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

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	0,30	0,28	0,33	0,43	0,44
	0,30	0,26	0,35	0,46	0,52
	0,28	0,18	0,39	0,50	0,53
T1 2014	0,32	0,21	0,36	0,35	0,58
	0,33	0,20	0,37	0,34	0,58
	0,29	0,27	0,32	0,33	0,60
T1 2015	0,33	0,30	0,30	0,33	0,59
	0,30	0,27	0,28	0,33	0,47
	0,30	0,23	0,28	0,30	0,40
T1 2016	0,30	0,25	0,31	0,27	0,39
	0,30	0,25	0,38	0,26	0,31
	0,32	0,23	0,30	0,25	0,29
T1 2017	0,30	0,27	0,31	0,27	0,28
	0,31	0,21	0,33	0,23	0,22
	0,27	0,20	0,27	0,19	0,20
T1 2018	0,25	0,21	0,25	0,16	0,18
	0,20	0,19	0,22	0,14	0,16
	0,22	0,14	0,14	0,11	0,12
	0,22	0,15	0,09	0,10	0,13
	0,15	0,19	0,10	0,08	0,08

Source : Equifax et SCHL (calculs)

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

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	0,23	0,24	0,46	2,16	0,89	1,49
T1 2018	0,18	0,18	0,37	2,09	0,78	1,40

Source : Equifax et SCHL (calculs)

Figure 4
Score du risque Equifax moyen des emprunteurs hypothécaires, quelques RMR de Colombie-Britannique

Date	Vancouver	Victoria	Abbotsford-Mission	Kelowna
T1 2013	770	775	761	763
	770	774	761	761
	770	774	761	762
T1 2014	770	774	761	762
	771	775	763	763
	772	775	763	764
T1 2015	771	774	762	763
	771	774	763	763
	771	774	762	763
T1 2016	771	775	763	763
	773	776	764	765
	772	776	765	765
T1 2017	773	776	766	765
	773	776	767	767
	774	777	769	768
T1 2018	775	778	769	769
	775	778	770	769
	775	779	771	770
T1 2018	776	780	771	772

Source : Equifax et SCHL (calculs)

Figure 5
Part (%) des consommateurs avec prêt hypothécaire, quelques RMR de Colombie-Britannique

Date	Vancouver	Victoria	Abbotsford-Mission	Kelowna
T1 2017	28	27	34	29
T1 2018	27	27	34	29

Source : Equifax et SCHL (calculs)

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

Date	Prêt hypothécaire	Prêt auto	Carte de crédit	Marge de crédit	MCH
T1 2017	1 684	545	55	199	536
T1 2018	1 794	562	55	186	594

Source : Equifax et SCHL (calculs)