

Tableau de bord du secteur hypothécaire résidentiel

Automne 2020

Ce rapport fournit des renseignements sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels qui reposent sur l'analyse des plus récentes données disponibles pour 2020. Même si des changements considérables peuvent se produire au cours des prochains trimestres en raison des perturbations économiques découlant de la pandémie de COVID-19, la surveillance des indicateurs du marché avant et pendant cette période est essentielle pour en comprendre et en mesurer les répercussions.

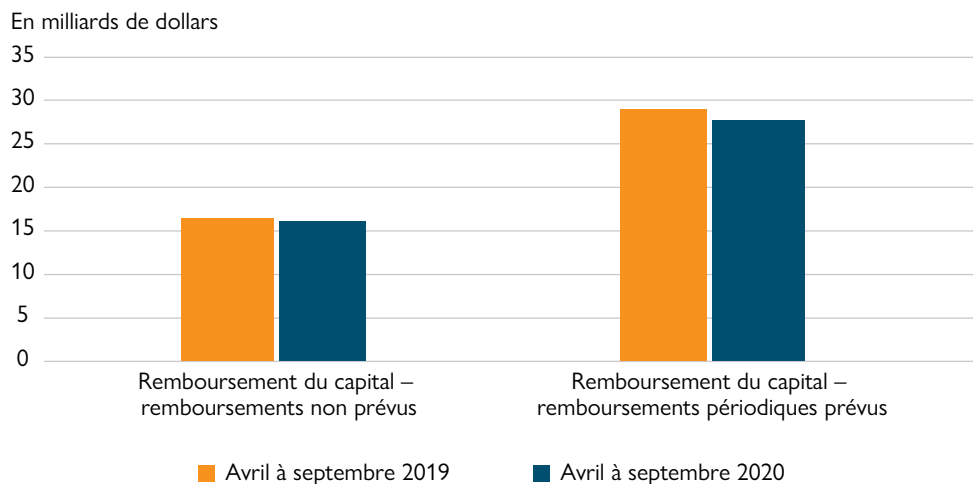
- À la fin du deuxième trimestre¹, les coopératives de crédit, les sociétés de crédit hypothécaire (SCH) et les entités de placement hypothécaire (EPH) avaient conclu des ententes de report de paiements pour environ 6 %, 7 % et 7 % de leurs portefeuilles respectifs de prêts hypothécaires résidentiels.
- Depuis le début de la pandémie, les banques à charte ont permis que les paiements de 16 % des prêts hypothécaires soient reportés. De ce nombre, près de deux emprunteurs sur trois avaient recommencé à rembourser leur prêt hypothécaire à la fin du troisième trimestre de 2020². Il est possible que les taux de prêts en souffrance augmentent au cours des prochains mois, si certains emprunteurs ne sont pas en mesure de reprendre leurs paiements et que leurs prêts hypothécaires doivent être comptabilisés comme des prêts en souffrance.
- Ces reports de paiements ont eu une incidence sur les flux de trésorerie des institutions financières, avec des réductions de 4 % des paiements hypothécaires prévus et de 3 % des paiements non prévus (paiements mensuels accélérés et paiements forfaitaires) (voir la figure 1).
- Bien qu'il demeure à des niveaux faibles, le nombre de prêts hypothécaires en souffrance (90 jours ou plus) a légèrement augmenté entre le premier et le deuxième trimestre de 2020, passant de 0,24 % à 0,26 % en moyenne pour les banques à charte, et de 0,23 % à 0,26 % en moyenne pour les prêteurs hypothécaires non bancaires.³ Nous observons également une augmentation des prêts en souffrance à un stade précoce (31 à 59 jours et 60 à 89 jours), ce qui indique que les prêts en souffrance pourraient continuer de suivre une tendance à la hausse (voir la figure 2).
- De janvier à octobre 2020, les banques à charte ont enregistré une augmentation de plus de 20 % des prêts hypothécaires initiés accordés à des résidents canadiens par rapport à la même période en 2019, principalement en raison d'une forte hausse de l'octroi des prêts hypothécaires, tant pour les achats de propriétés que pour les refinancements. Les taux d'intérêts ayant continué à baisser, conjugués à la forte hausse des prix des logements, expliquent en partie l'augmentation des prêts hypothécaires initiés (voir la figure 3).
- En revanche, les émissions limitées de prêts hypothécaires par les plus grandes sociétés de placement hypothécaire (SPH) au Canada au deuxième trimestre de 2020 ont entraîné un ralentissement de la croissance de ce segment (0,9 %) par rapport à la croissance globale des prêts hypothécaires résidentiels au Canada (1,3 %). Le profil de risque des prêts consentis par les SPH demeure relativement stable : le rapport prêt-valeur (RPV) moyen est inférieur à 70 % et environ 75 % sont des prêts hypothécaires de premier rang. Les entrevues menées auprès d'un échantillon de gestionnaires de SPH suggèrent que ces dernières ont adopté des règles plus restrictives en matière de crédit, ce qui indique qu'elles mettent l'accent sur la préservation du capital (voir le tableau 1).

¹ Source : Statistique Canada, *Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, deuxième trimestre de 2020*

² Source : Association des banquiers canadiens (<https://cba.ca/fast-facts-on-bank-measures-in-response-to-the-covid-19-pandemic?=fr>)

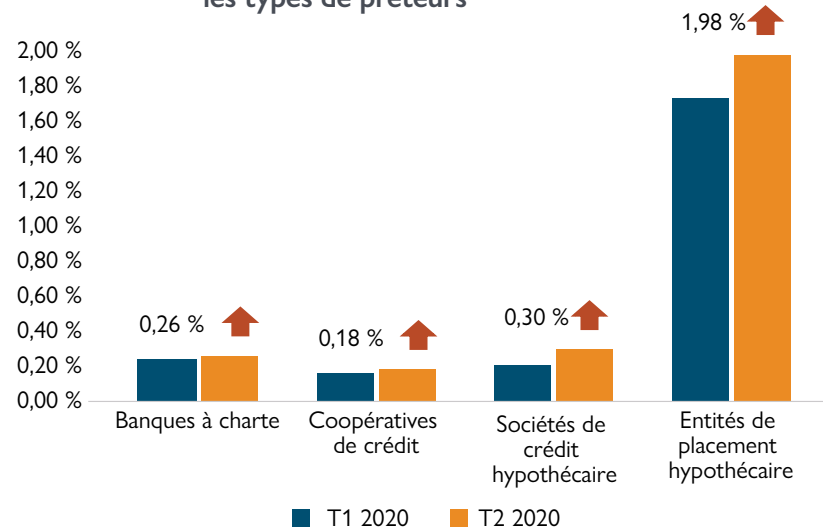
³ Source : Association des banquiers canadiens, *Prêts hypothécaires à l'habitation en souffrance – Mai 2020*

Graphique 1 Les flux de trésorerie provenant des remboursements de capital prévus et non prévus diminuent à mesure que des accords de report de paiements de prêts hypothécaires sont conclus



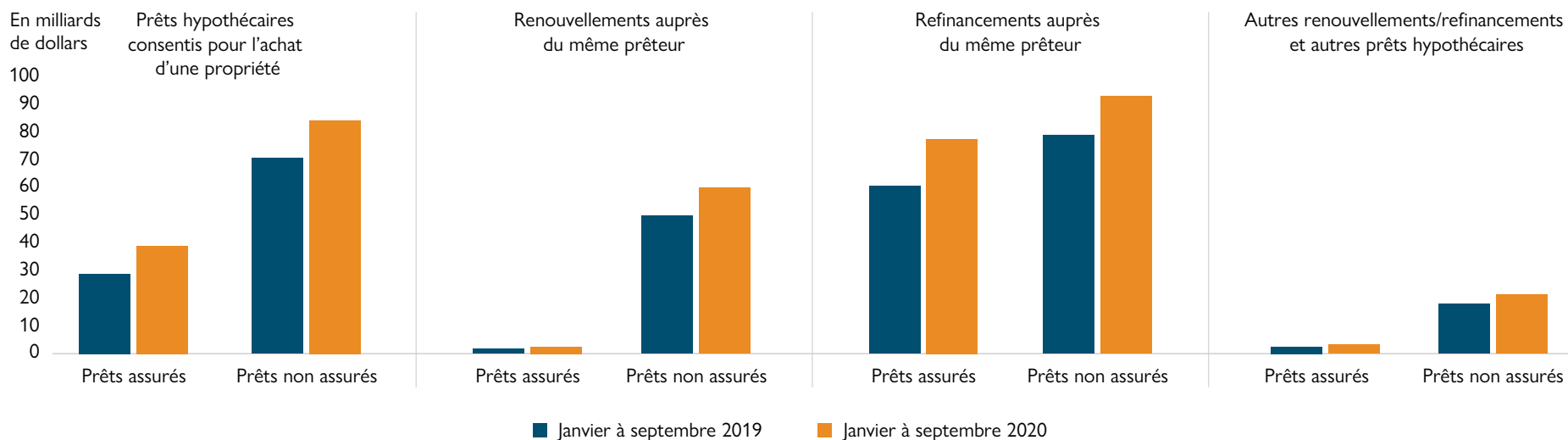
Source : SCHL, données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH

Graphique 2 Le nombre de prêts hypothécaires en souffrance depuis 90 jours ou plus a augmenté pour tous les types de prêteurs



Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, deuxième trimestre de 2020 et Association des banquiers canadiens, mai 2020

Graphique 3 Les banques ont signalé une hausse de l'activité hypothécaire, principalement en raison des nouveaux prêts hypothécaires consentis pour l'achat et le refinancement de propriétés



Source : SCHL, données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH

Tableau 1 : Les indicateurs clés des 25 principales SPH au Canada sont demeurés relativement stables

	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Taux d'emprunt moyen – particuliers	9,2 %	9,25 %	9,28 %	9,14 %	9,31 %
Proportion moyenne de prêts assortis d'une hypothèque de premier rang – particuliers	74,53 %	74,57 %	73,43 %	75,15 %	75,48 %
Rapport prêt-valeur (RPV) moyen – particuliers	57,93 %	56,43 %	56,47 %	56,65 %	56,68 %
Ratio emprunts-capitaux propres	17,23 %	15,90 %	15,70 %	14,80 %	14,39 %
Répartition géographique	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
C.-B.	37,4 %	33,15 %	34,74 %	36,23 %	36,24 %
Alberta	9,45 %	11,17 %	9,75 %	7,66 %	8,18 %
Ontario	46,46 %	49,40 %	49,18 %	49,54 %	48,47 %
Québec	-	-	1,97 %	2,10 %	2,14 %
Autres	6,76 %	6,3 %	4,34 %	4,48 %	4,57 %

Source : Fundamental Research Corp.

20201107-001A

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

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

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



schl.ca

TEXTE DE REPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Graphique 1 Les flux de trésorerie provenant des remboursements de capital prévus et non prévus diminuent à mesure que des accords de report de paiements de prêts hypothécaires sont conclus

Période	Remboursement du capital – remboursements périodiques prévus	Remboursement du capital – remboursements non prévus
Avril à septembre 2020	27 818 876	16 015 103
Avril à septembre 2019	29 053 795	16 479 281

Source : SCHL, données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH

Graphique 2 Le nombre de prêts hypothécaires en souffrance depuis 90 jours ou plus a augmenté pour tous les types de prêteurs

Types de prêteurs	T1 2020	T2 2020
Banques à charte	0,24 %	0,26 %
Coopératives de crédit	0,17 %	0,18 %
Sociétés de crédit hypothécaire	0,24 %	0,30 %
Entités de placement hypothécaire	1,73 %	1,98 %

Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, deuxième trimestre de 2020 et Association des banquiers canadiens, mai 2020

Graphique 3 Les banques ont signalé une hausse de l'activité hypothécaire, principalement en raison des nouveaux prêts hypothécaires consentis pour l'achat et le refinancement de propriétés

Période	Prêts hypothécaires consentis pour l'achat d'une propriété		Renouvellements auprès du même prêteur		Refinancements auprès du même prêteur		Autres renouvellements/ refinancements et autres prêts hypothécaires	
	Prêts assurés	Prêts non assurés	Prêts assurés	Prêts non assurés	Prêts assurés	Prêts non assurés	Prêts assurés	Prêts non assurés
Janvier à septembre 2019	28,70	70,86	2,10	49,67	60,64	78,53	2,40	17,83
Janvier à septembre 2020	38,88	84,16	2,18	59,64	77,61	92,60	3,20	21,52

Source : SCHL, données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH