



RECHERCHE
SUR LE LOGEMENT

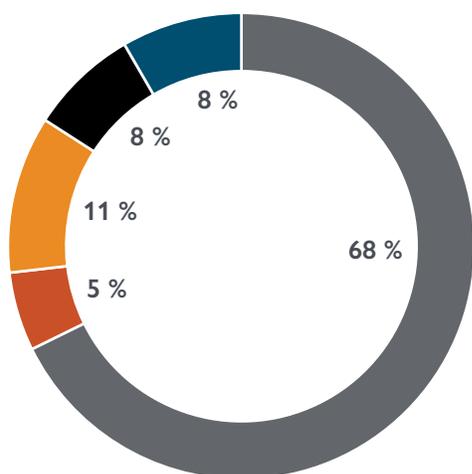
**Rapport sur
le secteur
des prêts
hypothécaires
résidentiels**

OCTOBRE 2021

TABLE DES MATIÈRES

- 3** Tableau de bord
- 4** Résumé
- 6** Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels 2021
- 27** Explorez les données
- 27** Ressources supplémentaires
- 28** Annexe 1
Types de prêteurs hypothécaires résidentiels
- 30** Annexe 2
Changements touchant les règlements et politiques
- 34** Annexe 3
Financement de l'habitation au Canada 101
- 35** Annexe 4
Glossaire

TABLEAU DE BORD



Part de marché des prêts hypothécaires nouvellement octroyés selon le type de prêteur en 2020

- Six grandes banques
- Sociétés de crédit hypothécaire, sociétés d'assurance et sociétés de fiducie
- Autres banques à charte
- Coopératives de crédit
- Entités de placement hypothécaire

Principales variables - 2020

Prix moyen de 567 699 \$ | hausse de 12,9 %

Mises en chantier d'habitations



Le mises en chantier ont atteint
217 880
hausse de 4,4 %

Ventes de logements



551 392
ventes MLS®
hausse de 12,6 %

	Taux fixe à cinq ans	Taux variable
Taux d'intérêt	2,38 %	2,20 %
Part des nouveaux prêts hypothécaires	45,8 %	21,4 %

Faits saillants concernant quatre différents types de prêteurs en T1 2021 - Encours hypothécaire



Sources : Association des banquiers canadiens, SCHL (données de la SCHL sur les prêts hypothécaires résidentiel des émetteurs de TH LNH), Fundamental Research Corp. et calculs de la SCHL fondés sur l'enquête sur les prêteurs hypothécaires non-bancaires.

RÉSUMÉ

Tendances du crédit hypothécaire

- Au premier semestre de 2021, la croissance de la dette hypothécaire a atteint des niveaux jamais vus en 10 ans. Les taux d'intérêt exceptionnellement bas et l'évolution des besoins en matière de logement ont joué un rôle important dans l'accélération de l'activité hypothécaire.
- En tant que part du revenu disponible, le fardeau du service de la dette hypothécaire au Canada a continué d'augmenter au premier trimestre de 2021. Cette tendance s'explique par la croissance des remboursements du capital prévus, notamment en raison des prêts hypothécaires accrus qui découlent de la hausse rapide des prix des logements en 2020.
- Le volume de nouveaux prêts hypothécaires non assurés a connu une croissance de 20 %. Les prêts non assurés occupent donc une part croissante du marché hypothécaire résidentiel. L'augmentation la plus notable a été observée sur le plan du nombre de prêts hypothécaires non assurés consentis pour l'achat de logements, qui a plus que doublé par rapport au même trimestre en 2020.
- À mesure que l'économie s'ouvrait et que les ententes de report arrivaient à échéance, la grande majorité des emprunteurs qui avaient profité de ces ententes ont recommencé à effectuer leurs paiements comme prévu. À la fin du premier trimestre de 2021, près de 30 000 prêts hypothécaires (2 %) détenus par des prêteurs non bancaires faisaient toujours l'objet d'un report. Leur valeur totale était de 6,9 milliards de dollars.
- Le taux de prêts hypothécaires en souffrance a atteint son plus bas niveau en 30 ans. Comme la plupart des emprunteurs qui ont profité d'un report de paiements hypothécaires ont pu reprendre leurs paiements réguliers, l'augmentation des économies et du revenu disponible de la population canadienne a aidé les emprunteurs à faire leurs paiements hypothécaires mensuels à temps.

Tendances des taux hypothécaires

- Comme un redressement de l'économie était attendu, la tendance à la baisse des taux hypothécaires fixes qui a commencé au début de l'année dernière semble s'être terminée à la fin du premier trimestre de 2021. Entre-temps, la Banque du Canada a continué de maintenir son taux du financement à un jour à 0,25 %.
- L'importance de l'écart qui sépare les taux fixes des taux variables a incité un plus grand nombre d'emprunteurs à opter pour des prêts hypothécaires à taux variable. Plus de 40 % des nouveaux prêts hypothécaires consentis au deuxième trimestre de 2021 sont à taux variable.
- Les nouveaux emprunteurs hypothécaires ont continué d'opter pour des prêts hypothécaires à long terme afin de profiter des taux d'intérêt historiquement bas.

Tendances relatives aux types de prêteurs hypothécaires

- Les banques à charte ont conservé une forte part de la dette hypothécaire globale, soit 78 %. Elles ont consenti une proportion importante de nouveaux prêts (76 %) en 2020 et au premier trimestre de 2021 (75 %).
- Les six grandes banques représentaient une plus grande part des prêts hypothécaires nouvellement consentis en 2020 (68 %) qu'en 2019 (67 %).
- Le cinquième des nouveaux prêts hypothécaires consentis en 2020 a été accordé par des prêteurs non bancaires.
- Les sociétés de placement hypothécaire (SPH) et d'autres types d'entités de placement hypothécaire (EPH) ont continué de se montrer particulièrement prudentes et leurs activités d'octroi de prêts ont ralenti par rapport à 2019, ce qui reflète l'intensification de l'incertitude pendant la pandémie.
- Les prêts hypothécaires en souffrance depuis plus de 90 jours ont poursuivi leur tendance à la baisse pour tous les types de prêteurs. Les coopératives de crédit ont enregistré le plus faible taux de prêts hypothécaires en souffrance, soit 0,13 %. Les EPH continuent d'afficher les taux de prêts hypothécaires en souffrance les plus élevés, soit 0,88 %. Il s'agit toutefois du segment dans lequel le taux de prêts en souffrance a enregistré la baisse la plus importante.

Tendances du financement hypothécaire

- Après avoir rapidement augmenté en 2020, la proportion d'obligations sécurisées diminue en 2021. À mesure que les conditions du marché financier canadien se sont améliorées, les allègements ont été réduits, ce qui a entraîné une diminution des nouvelles émissions en 2020 et 2021. La proportion d'obligations sécurisées en circulation demeure nettement supérieure à celle d'avant la pandémie (14 %).
- La titrisation privée, dont certains produits comme les titres hypothécaires résidentiels (THR) et le papier commercial adossé à des actifs (PCAA), continue de représenter une très faible part de la composition du financement hypothécaire au Canada, soit seulement 1 %. Le montant total des THR en circulation sur le marché canadien de la titrisation privée est estimé à environ 19 milliards de dollars.

RAPPORT SUR LE SECTEUR DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELS 2021

La croissance globale de la dette hypothécaire a fortement accéléré en 2021

Au premier semestre de 2021, la croissance de la dette hypothécaire résidentielle a poursuivi son accélération, si bien qu'elle a atteint des sommets inégalés en 10 ans. En juin 2021, le solde total de la dette hypothécaire résidentielle s'élevait à 1,73 billion de dollars, ce qui représente une hausse de 9,3 % sur 12 mois (figure 1). L'augmentation du total des prêts hypothécaires en cours peut être attribuée à l'augmentation du volume et du montant des nouveaux prêts hypothécaires. Au deuxième trimestre de 2021, le montant moyen des prêts hypothécaires a bondi de 22 % par rapport à l'an dernier pour atteindre 358 000 \$. L'accélération du rythme d'activité dans le secteur hypothécaire a notamment été stimulée par les taux d'intérêt exceptionnellement bas et une demande accrue notamment pour des habitations plus spacieuses.

Figure 1 La croissance du crédit hypothécaire résidentiel a continué à accélérer et a atteint des niveaux jamais vus en 10 ans

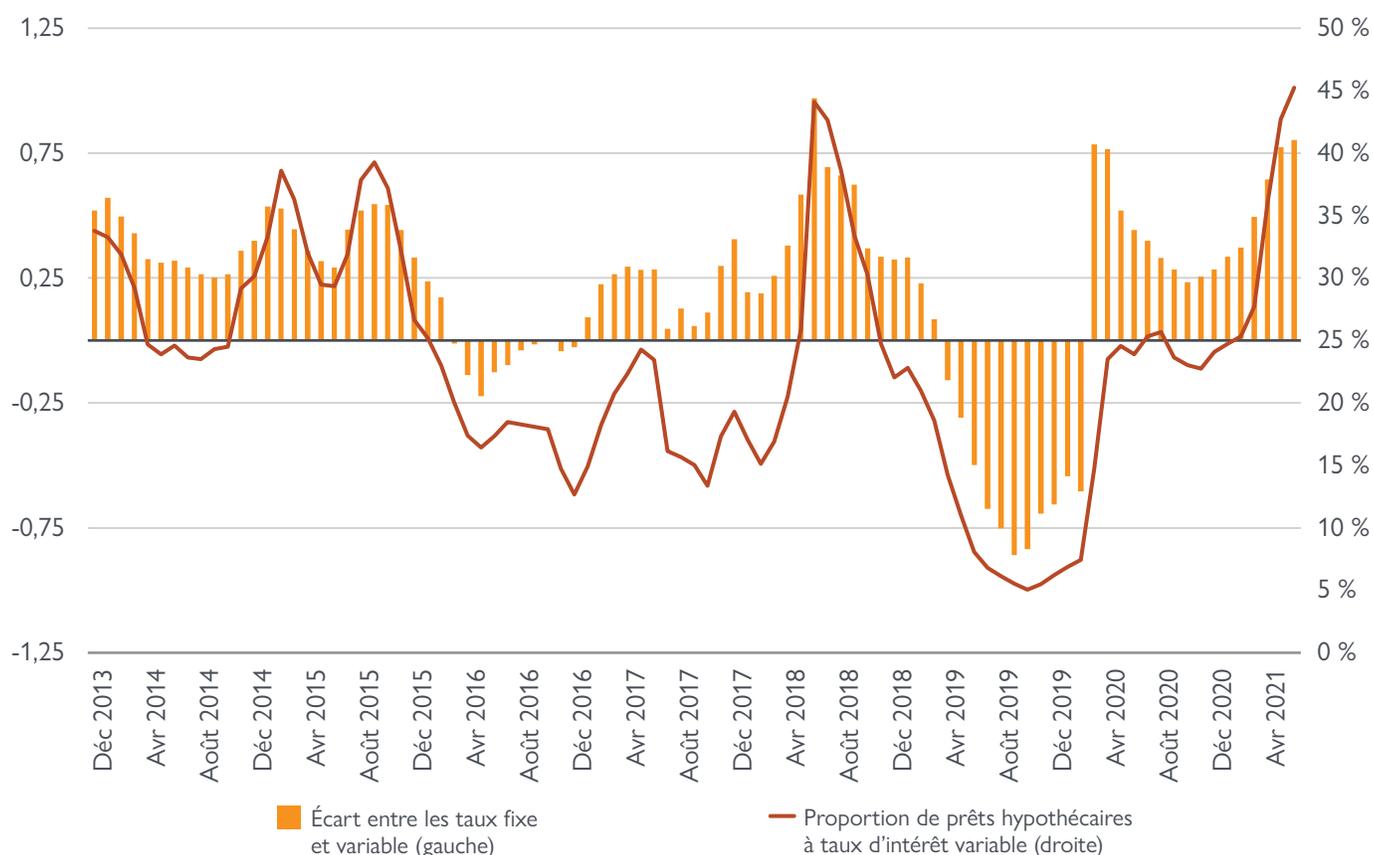


Sources : Statistique Canada, Tableau : 36-10-0639-01 Passifs de crédit des ménages, Banque du Canada; calculs de la SCHL

Les taux variables représentent une part accrue des nouveaux prêts hypothécaires

Comme un redressement de l'économie était attendu, la tendance à la baisse des taux hypothécaires fixes qui a commencé au début de l'année dernière semble s'être terminée à la fin du premier trimestre de 2021. Cette baisse fait suite à un rebond des rendements obligataires depuis le début 2021. Pendant ce temps, la Banque du Canada¹ a maintenu le taux du financement à un jour à 0,25 % ainsi que son programme d'achat d'obligations à un rythme cible de 2 milliards de dollars par semaine. Le taux variable a ainsi continué sa baisse. En juin 2021, le taux hypothécaire variable moyen était inférieur de 59 points de base au taux fixe moyen des prêts hypothécaires non assurés de cinq ans ou plus. L'importance de cet écart a incité un plus grand nombre d'emprunteurs à opter pour des prêts hypothécaires à taux variable. En effet, plus de 40 % des nouveaux prêts hypothécaires consentis au deuxième trimestre de 2021 sont à taux variable (figure 2), notamment un prêt hypothécaire assuré sur quatre et près de la moitié des prêts hypothécaires non assurés. Dans les deux cas, ces pourcentages sont supérieurs à la moyenne des huit dernières années et beaucoup plus élevés que les pourcentages respectifs de 5 % et de 8 % enregistrés en février 2020, avant le début de la pandémie.

Figure 2 La proportion de prêts hypothécaires à taux variable a continué de croître pendant une bonne partie de 2021

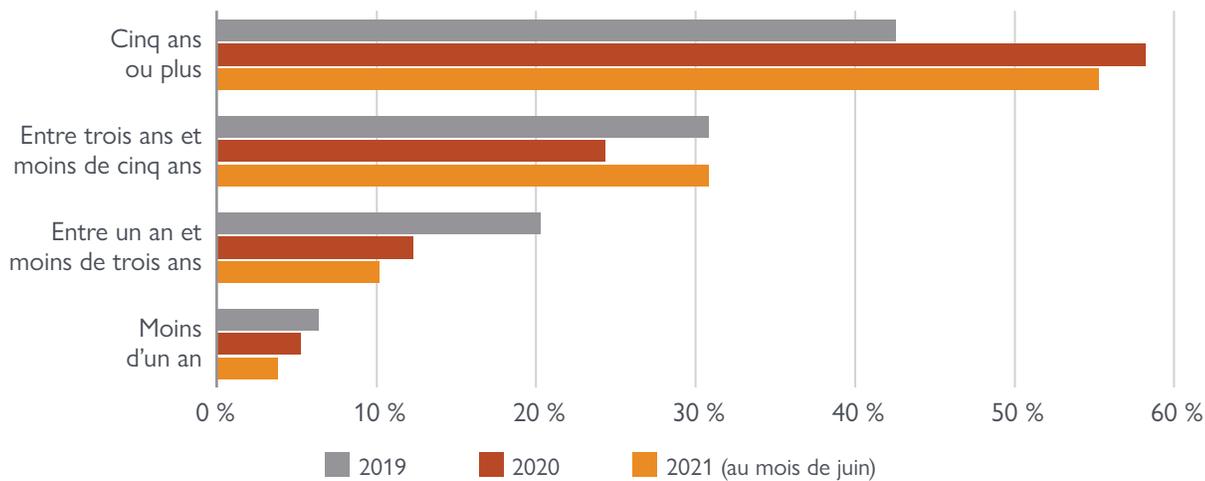


Sources : Tableau 10-10-0006-01 de Statistique Canada : Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada et SCHL (calculs)

¹ La politique monétaire à l'heure de la reprise, Sommaire du discours, Tiff Macklem – Gouverneur, Banque du Canada (https://www.banqueducanada.ca/2021/09/politique-monetaire-heure-de-la-reprise/?_ga=2.263556747.644426344.1632258150-2020330344.1629984357)

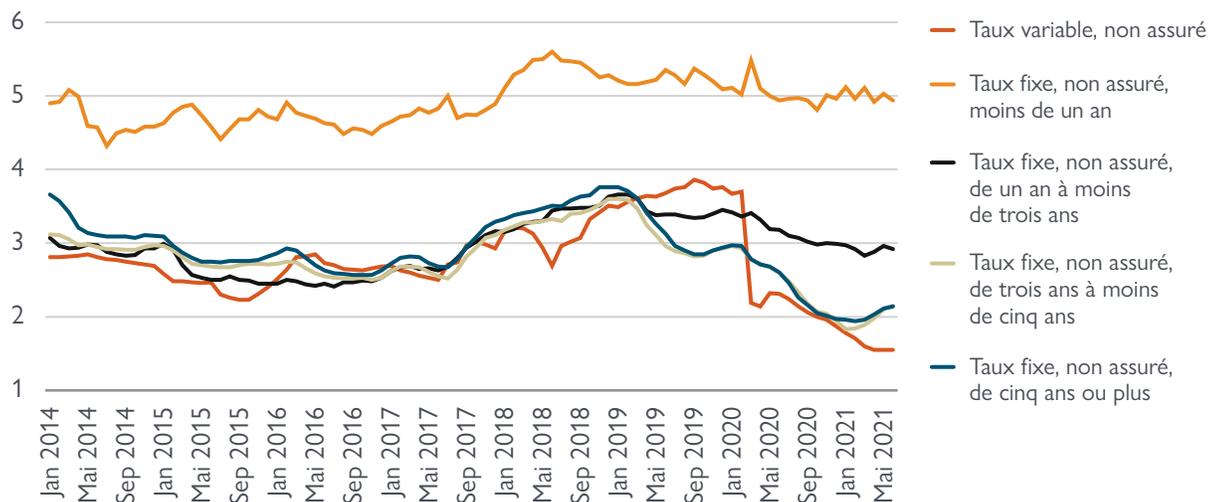
Parmi tous les prêts hypothécaires à taux fixe consentis au premier semestre de 2021, seulement 14 % avaient une durée inférieure à trois ans, alors que cette proportion était de 17,5 % en 2020 et de 26,6 % en 2019 (figure 3A). Les taux d'intérêt de ces prêts hypothécaires à court terme sont encore relativement élevés (figure 3B). Pendant ce temps, les nouveaux emprunteurs ont continué d'opter pour des prêts hypothécaires à long terme afin de profiter des taux d'intérêt historiquement bas. Ainsi, 55,3 % des prêts hypothécaires consentis en 2021 (en date du mois de juin) et 58,2 % de ceux qui ont été consentis en 2020 ont une durée de cinq ans ou plus, alors que cette proportion était de seulement 42,6 % en 2019.

Figure 3A Les emprunteurs hypothécaires à taux fixe optent pour des prêts à long terme



Sources : Tableau 10-10-0006-01 de Statistique Canada : Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada et SCHL (calculs)

Figure 3B Taux d'intérêt moyen des nouveaux prêts hypothécaires consentis par les banques à charte



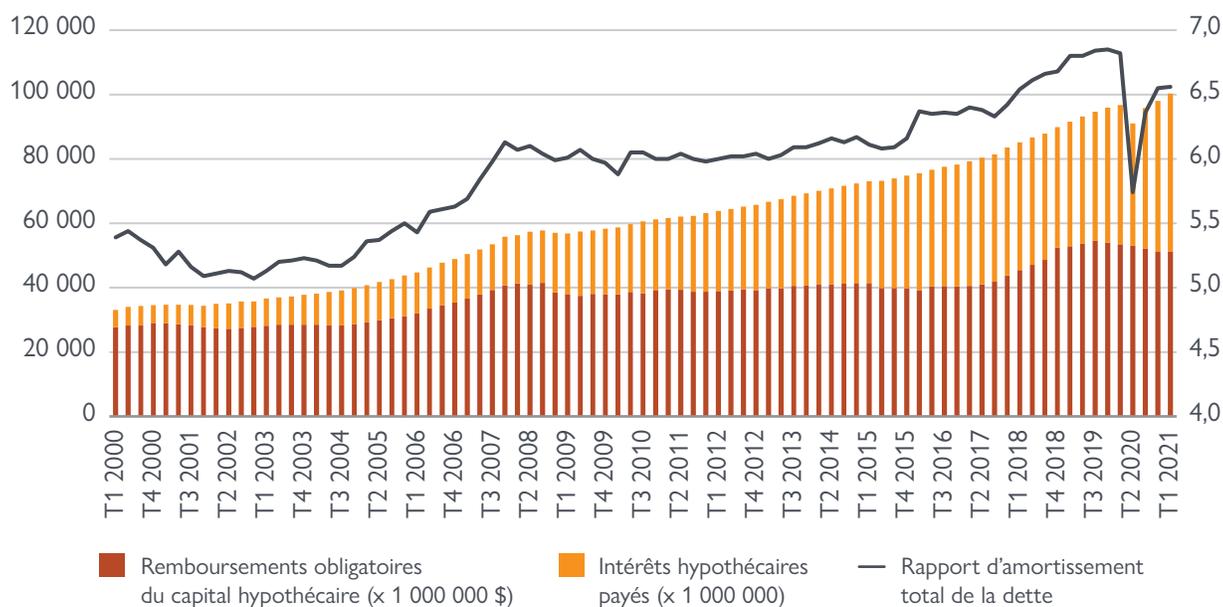
Sources : Tableau 10-10-0006-01 de Statistique Canada : Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada et SCHL (calculs)

Lorsqu'il est exprimé en proportion du revenu disponible, le fardeau du service de la dette hypothécaire est en hausse, mais il demeure inférieur à son niveau d'avant la pandémie

Le service de la dette hypothécaire a continué d'augmenter au premier trimestre de 2021. Cette tendance s'explique par la croissance des remboursements de capital prévus, notamment en raison du niveau record de ventes d'habitations et de la hausse rapide des prix des logements en 2020². Entre-temps, la diminution des paiements d'intérêts hypothécaires a contribué à réduire le service de la dette au cours des derniers trimestres. Comme les effets des programmes de soutien financier et des reports diminuent graduellement, le rapport d'amortissement de la dette hypothécaire a augmenté. Il demeure toutefois inférieur à son niveau d'avant la pandémie.

Depuis les années 2000, le montant total des intérêts payés sur les prêts hypothécaires est demeuré relativement stable en raison de la faiblesse persistante des taux d'intérêt à la suite de la grande crise financière. Le capital des prêts hypothécaires remboursé a considérablement augmenté, passant d'un cinquième des intérêts payés en 2000 à un montant à peu près égal aux intérêts payés en 2021. Si les taux d'intérêt devaient augmenter et demeurer élevés pendant une longue période, l'effet multiplicateur sur le rapport d'amortissement de la dette serait le plus élevé historiquement dans un contexte de taux d'intérêts élevés.

Figure 4 La croissance du remboursement du capital obligatoire a poussé à la hausse les mensualités hypothécaires totales (encours hypothécaire)



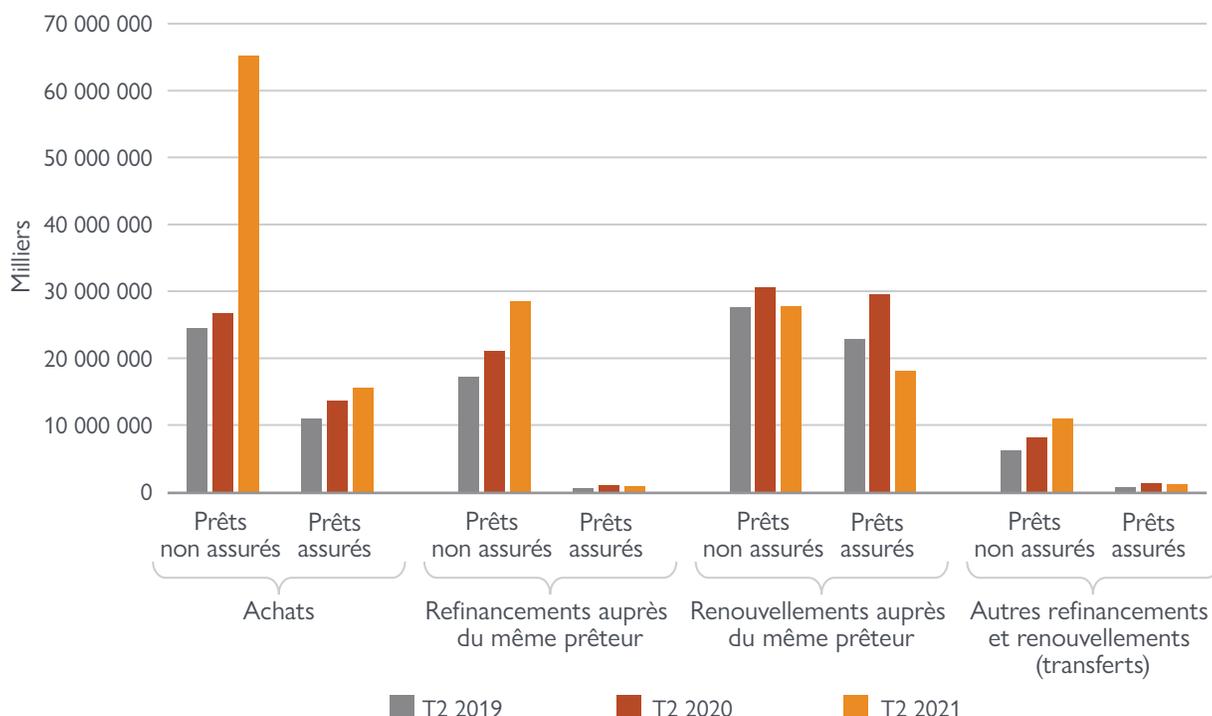
Sources : Tableau de Statistique Canada : 11-10-0065-01, Indicateurs du service de la dette des ménages, comptes du bilan national; calculs de la SCHL

² COVID-19 : Écart croissant entre les emprunts hypothécaires, Société canadienne d'hypothèques et de logement (juin 2021). (<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2021/covid19-growing-divide-mortgage-borrowing>)

La forte croissance des nouveaux prêts hypothécaires repose sur les achats non assurés

Au deuxième trimestre de 2021, les banques à charte ont consenti 493 000 prêts hypothécaires (d'une valeur totale de 167,7 milliards de dollars), dont trois sur quatre n'étaient pas assurés. Par rapport à l'année précédente, le volume de nouveaux prêts hypothécaires non assurés a connu une croissance de 20 % alors que leur valeur a augmenté de 53 %. Les prêts non assurés occupent donc une part croissante du marché hypothécaire résidentiel. L'augmentation la plus notable a été observée sur le plan du nombre de prêts hypothécaires non assurés consentis pour l'achat de logements, qui a plus que doublé par rapport au même trimestre en 2020.

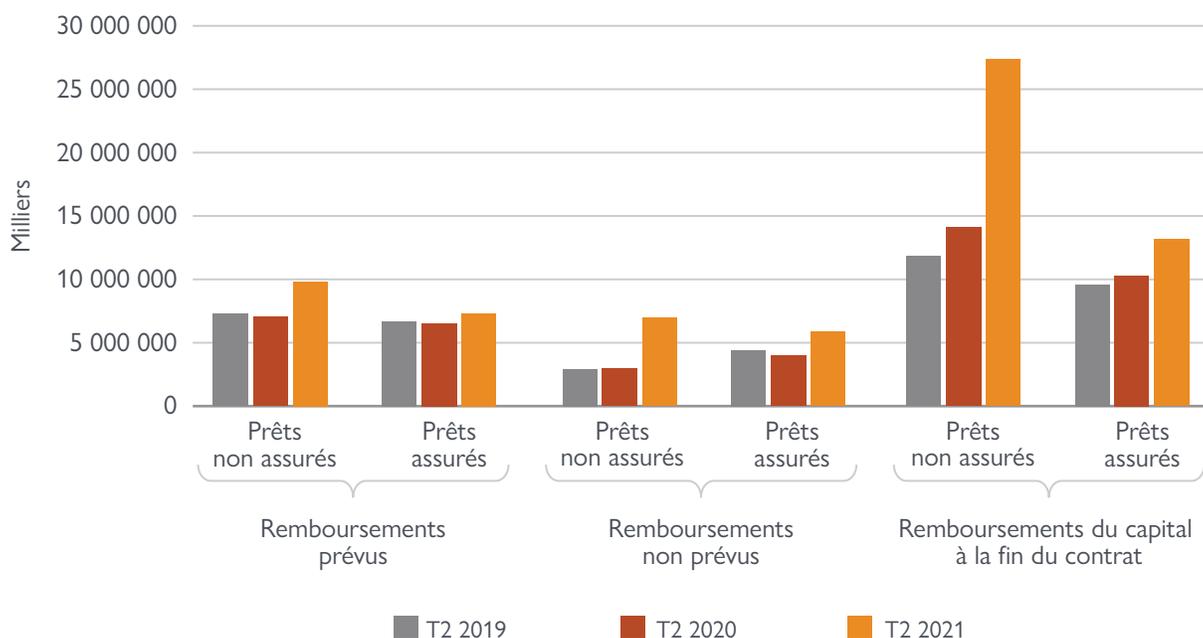
Figure 5 Le nombre brut de prêts hypothécaires consentis a augmenté en raison de la hausse marquée des prêts hypothécaires non assurés consentis pour l'achat de logements



Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

Cette hausse des achats non assurés se reflète dans la forte augmentation des remboursements, en particulier le remboursement du capital des prêts hypothécaires non assurés à la fin du contrat, un résultat direct des ventes record de propriétés au cours des trimestres précédents. Cela signifie qu'un plus grand nombre d'acheteurs déjà propriétaires profitent de la hausse des prix des habitations et des faibles taux d'intérêt pour vendre leur logement en vue d'encaisser les gains et de peut-être acheter un logement d'un cran supérieur. La forte demande de maisons unifamiliales a fait grimper le prix de 28 % par rapport à l'année dernière pour ce segment de marché et presque triplé la croissance des prix des appartements, ce qui a contribué à la croissance rapide de la dette hypothécaire.

Figure 6 Les remboursements du capital des prêts non assurés à la fin du contrat ont également bondi



Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

Faits saillants sur l'assurance prêt hypothécaire

- Dans le cas des prêteurs assujettis à la réglementation fédérale, l'assurance prêt hypothécaire est obligatoire lorsque l'emprunteur verse une mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat de l'habitation. Ces prêts hypothécaires assurés sont aussi appelés prêts à **rapport prêt-valeur (RPV) élevé**.
- Les prêteurs peuvent également exiger une assurance pour les prêts hypothécaires consentis aux acheteurs ayant fourni une mise de fonds de 20 % ou plus du prix d'achat de l'habitation, ce qu'ils font généralement lorsque l'emprunteur a de mauvais antécédents de crédit ou que ses antécédents de crédit sont relativement récents, ou encore lorsqu'il est travailleur autonome. Ces prêts hypothécaires assurés sont appelés des **prêts à faible RPV**.
- Comme les prêteurs sont assurés contre le défaut de paiement, les emprunteurs qui fournissent une petite mise de fonds peuvent obtenir des prêts

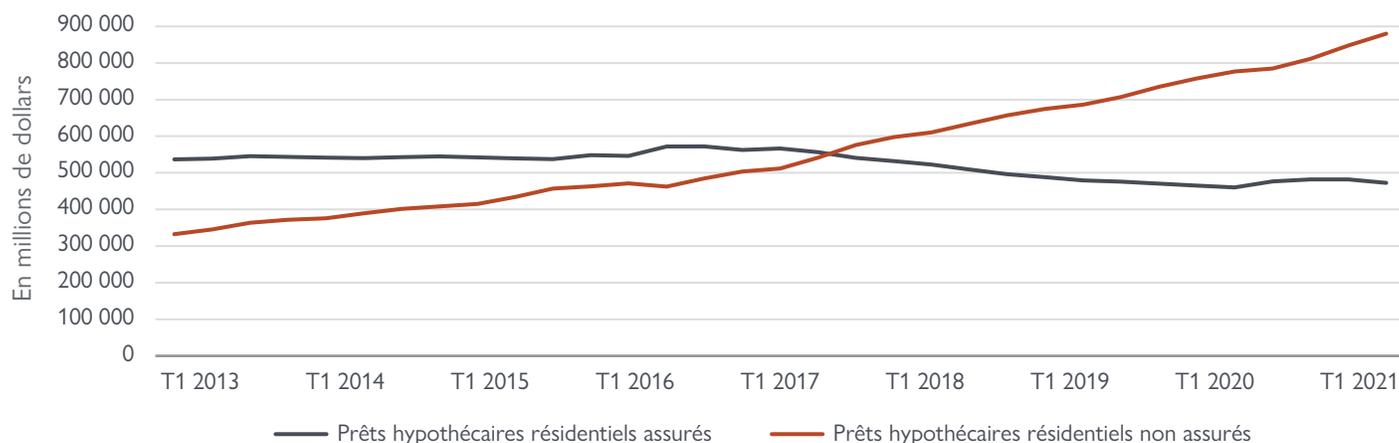
hypothécaires à des taux d'intérêt concurrentiels, car l'assurance réduit le risque global que prennent les prêteurs. Ainsi, la réduction du risque permet aux acheteurs ayant une faible mise de fonds d'obtenir du financement hypothécaire en période de ralentissement économique, un moment où la disponibilité du crédit hypothécaire est souvent moindre. Par ailleurs, la stabilité des marchés financiers et des marchés de l'habitation s'en trouve accrue.

- L'**assurance de portefeuille** permet aux prêteurs d'assurer des blocs de prêts hypothécaires qui ne l'étaient pas auparavant, et cette assurance est généralement payée par les prêteurs. L'assurance de blocs de prêts hypothécaires aide les prêteurs à gérer leur capital, réduit les risques qu'ils assument et accroît la concurrence sur le marché hypothécaire en réduisant les barrières à l'entrée.

Les prêts hypothécaires non assurés continuent de gagner des parts de marché

Comme la grande majorité des nouveaux prêts hypothécaires ne sont pas assurés, la part des prêts hypothécaires assurés a continué de diminuer. Au premier trimestre de 2021, seuls 35 % des prêts hypothécaires résidentiels consentis par les banques à charte étaient assurés. Cette proportion dépassait 60 % en 2012. La proportion de la dette hypothécaire assurée détenue par des prêteurs non bancaires a également diminué, passant de 41 % au premier trimestre de 2020 à 39 % pour la même période en 2021.

Figure 7 La part des prêts hypothécaires non assurés consentis par les banques à charte a augmenté rapidement

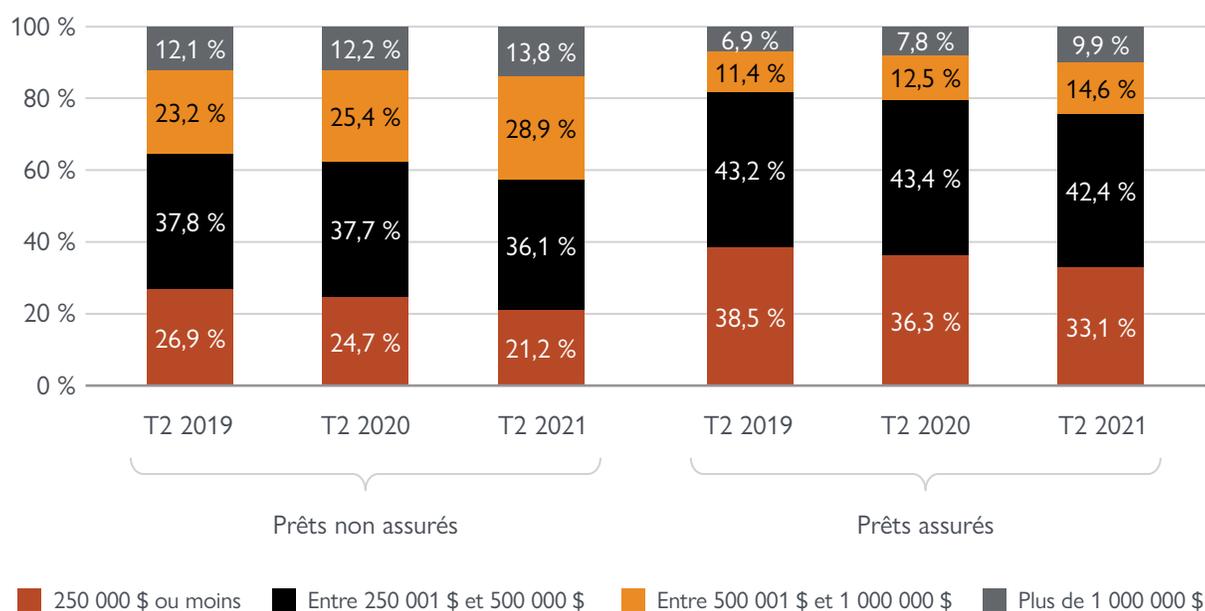


Sources : Statistique Canada, tableau 10-10-0134-01, Banques à charte, rapport sur les prêts hypothécaires, clôture de l'exercice; Banque du Canada (x 1 000 000 \$)

Le montant des prêts hypothécaires résidentiels non assurés a tendance à être plus important que celui des prêts hypothécaires assurés

En moyenne, le montant des prêts hypothécaires non assurés est plus élevé que celui des prêts hypothécaires assurés. Au deuxième trimestre de 2021, trois prêts hypothécaires assurés sur quatre étaient d'un montant inférieur à 500 000 \$ (figure 8), et cette proportion atteint un peu plus de la moitié pour les prêts hypothécaires non assurés (57 %). Une plus grande proportion de prêts hypothécaires non assurés (28,9 %) se situaient entre 500 001 \$ et 1 000 000 \$, par rapport à 14,6 % des prêts hypothécaires assurés. Les prêts hypothécaires non assurés constituent également une proportion accrue et grandissante des prêts hypothécaires résidentiels de grande valeur, soit de plus de 1 million de dollars. Rappelons qu'en juillet 2012, le gouvernement du Canada avait imposé aux assureurs hypothécaires de cesser d'offrir d'offrir de l'assurance prêt hypothécaire pour les habitations de 1 million de dollars ou plus. La faible proportion de prêts hypothécaires assurés de grande valeur est principalement composée de prêts hypothécaires pour immeubles collectifs et de prêts hypothécaires financés par d'autres programmes publics.

Figure 8 Le montant des prêts hypothécaires non assurés tend vers les fourchettes supérieures

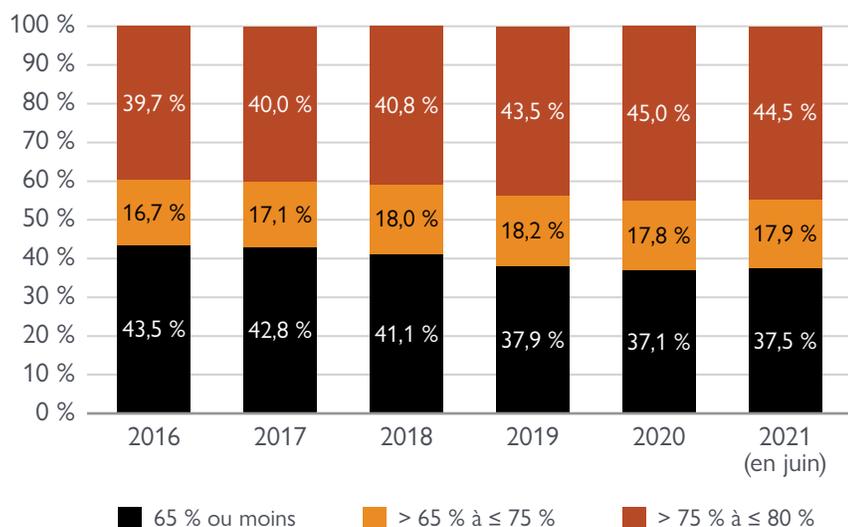


Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

La ventilation des nouveaux prêts hypothécaires non assurés en fonction du RPV révèle certains risques

Au premier semestre de 2021, la proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le RPV se situait entre 75 % et 80 % s'est établie à 44,5 %, ce qui est presque identique au niveau de 2020 et légèrement supérieur aux niveaux observés en 2018 et en 2019. À l'autre extrémité, la proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le RPV est de 65 % ou moins diminue graduellement depuis 2016. Ces changements sont dus à la flambée des prix des logements, qui pousse le RPV à la hausse (figure 9). Ainsi, la proportion de la mise de fonds des prêts hypothécaires non assurés consentis en 2020 et au premier semestre de 2021 est inférieure à celle des prêts hypothécaires consentis au cours des années précédentes.

Figure 9 Variation à la hausse du RPV des nouveaux prêts hypothécaires non assurés consentis par les banques à charte

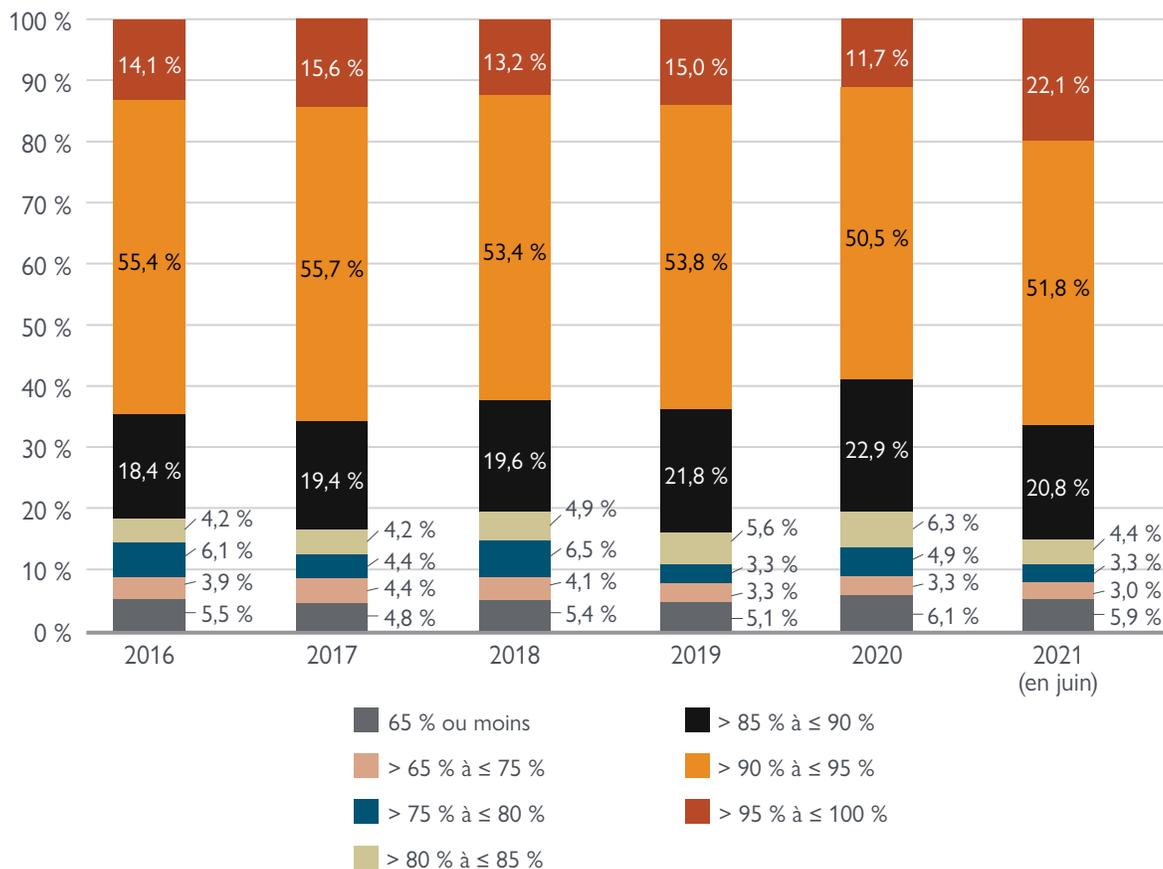


Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

Les banques à charte ont émis des prêts hypothécaires assurés avec des ratios RPV plus élevés en 2020-21

Au premier semestre de 2021, la proportion des nouveaux prêts hypothécaires assurés dont le RPV allait de 95 % à 100 % inclusivement a augmenté de plus de 10 points de pourcentage, devenant la deuxième tranche de RPV en importance. Compte tenu du fait que les assureurs publics et privés exigent un ratio de RPV inférieur à 95 % à l'émission du prêt, ce segment consisterait en toute vraisemblance de prêts hypothécaires pour des immeubles collectifs. Si on exclut les prêts hypothécaires dont le RPV est supérieur à 95 %, la proportion de nouveaux prêts hypothécaires assurés ayant un RPV de 90 % à 95 %, inclusivement, s'établit à 51,8 %. Cette part est stable par rapport à 50,5 % en 2020, et en baisse par rapport à 55,4 % en 2016, ce qui implique une augmentation des participations dans les prêts hypothécaires assurés nouvellement émis.

Figure 10 La proportion de nouveaux prêts hypothécaires assurés dont le RPV se situe entre 96 % et 100 % inclusivement a augmenté (banques à charte)



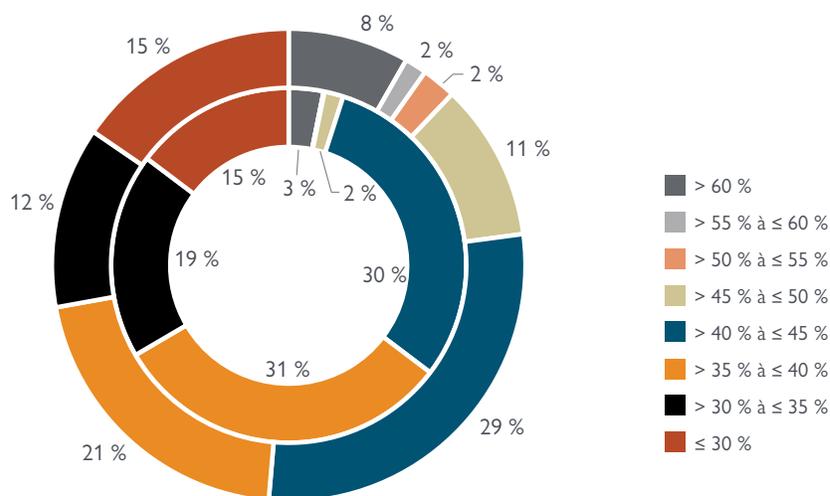
Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

Une part accrue d'emprunteurs hypothécaires a un fardeau d'endettement global élevé

Le rapport d'amortissement total de la dette (ATD) est un indicateur clé de l'endettement des emprunteurs, car il tient compte du fardeau du service de la dette et de toutes les autres obligations des emprunteurs par rapport au revenu disponible. Les prêts hypothécaires assurés sont limités par les règles de souscription imposées par les assureurs privés et publics sur le rapport d'amortissement brut (ABD) et le rapport d'amortissement total de la dette (ATD)³. Pour les prêts hypothécaires non assurés, le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) donne des directives sur les ratios du service de la dette dans sa ligne directrice B-20, par l'intermédiaire d'un exercice de simulation de crise⁴.

Les prêts hypothécaires non assurés comptent une plus grande proportion de prêts hypothécaires dont le rapport ATD est élevé (figure 11). Parmi les prêts hypothécaires consentis au premier semestre de 2021, 23 % de ceux qui n'étaient pas assurés avaient un rapport ATD supérieur à 45 %, alors que ce n'était le cas que pour 5 % des prêts hypothécaires assurés. Cet écart pourrait s'expliquer par la souplesse dont disposent les prêteurs pour déterminer si les emprunteurs seront en mesure de rembourser leur prêt hypothécaire, en tenant compte de leurs actifs financiers liquides et de leurs antécédents de crédit⁵. De plus, la proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le rapport ATD est de 40 % ou moins est en baisse depuis le deuxième semestre de 2020 et a continué de diminuer en 2021 (figure 12). La croissance rapide du nombre de prêts hypothécaires non assurés, combinée à une légère hausse de la proportion de prêts à rapport ATD élevé, a intensifié le fardeau du service de la dette des ménages par rapport aux années précédentes.

Figure 11 Rapport ATD pour les prêts hypothécaires non assurés (anneau extérieur) et assurés (anneau intérieur), 2021 (au T2), banques à charte



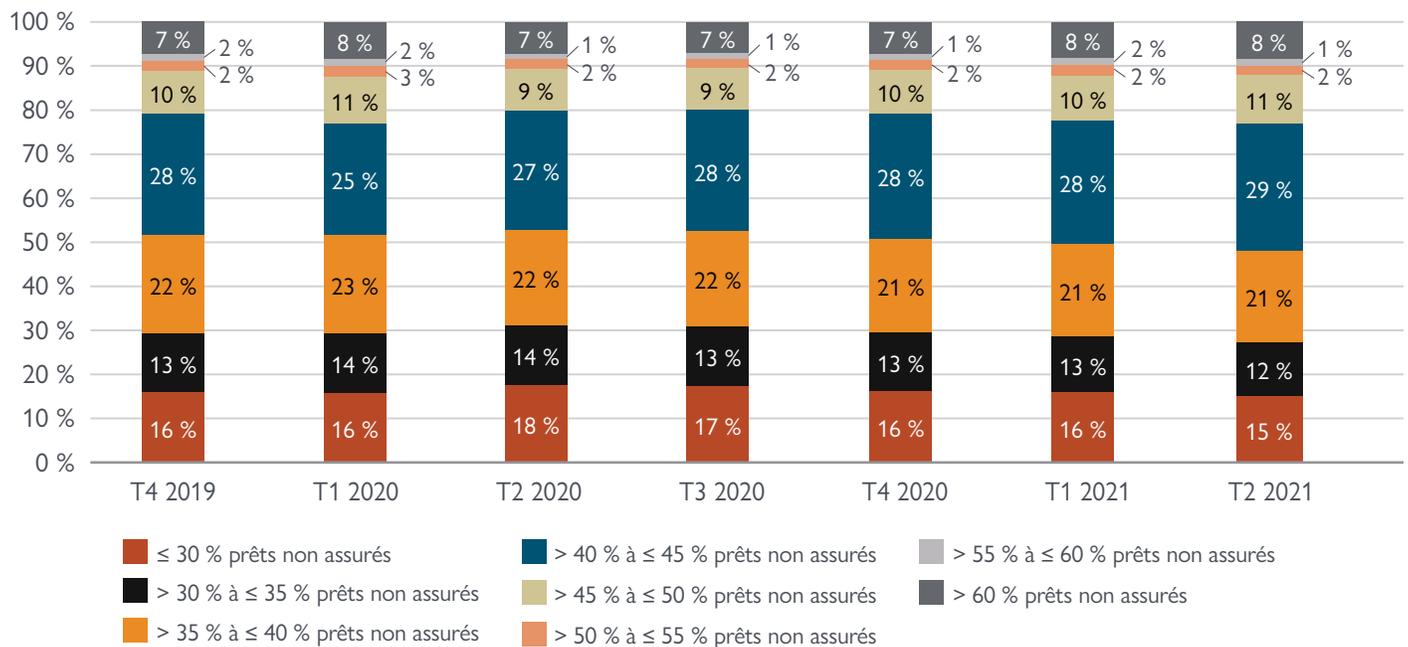
Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

³ La SCHL limite les rapports ABD et ATD à 39 % et 44 %, respectivement.

⁴ Le BSIF s'attend à ce que les rapports ABD et ATD moyens de tous les prêts hypothécaires consentis ou acquis soient inférieurs aux plafonds déclarés par l'institution financière sous réglementation fédérale (IFF) et à ce qu'ils reflètent une distribution raisonnable dans l'ensemble du portefeuille. Consultez les [Pratiques et procédures de souscription des prêts hypothécaires résidentiels](https://www.osfi-bsif.gc.ca/fra/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gl-ld/Pages/b20_dft.aspx#2.4.0) pour en savoir plus (https://www.osfi-bsif.gc.ca/fra/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gl-ld/Pages/b20_dft.aspx#2.4.0).

⁵ Par exemple, les prêteurs pourraient accorder des prêts hypothécaires ayant un rapport ATD élevé à des personnes, comme des propriétaires d'entreprise, dont le revenu admissible n'est pas suffisant, mais qui ont beaucoup d'actifs liquides et des pointages de crédit impeccables.

Figure 12 Diminution de la proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le rapport ATD est de 40 % ou moins, banques à charte



Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

Le marché continue d’être fortement dominé par les banques à charte, et cette tendance s’est accentuée au cours de la dernière année

Alors que le nombre de prêts hypothécaires augmentait rapidement à l’échelle nationale au beau milieu de la pandémie et que cette hausse s’est poursuivie pendant une bonne partie du premier trimestre de 2021, les banques à charte ont conservé une forte proportion de la dette hypothécaire globale, soit 78 % (figure 13). Les banques à charte ont consenti une proportion importante de nouveaux prêts (76 %) en 2020, et une proportion légèrement inférieure (75 %) au premier trimestre de 2021.

Faits saillants sur les différents types de prêteurs

- Les institutions financières fédérales (IFF) comprennent les banques à charte, les sociétés de fiducie et de prêt et certaines sociétés d’assurance vie.
- Les institutions financières provinciales (IFP) sont surtout des coopératives de crédit et des caisses populaires.
- Les prêteurs quasi réglementés, comme les sociétés de crédit hypothécaire (SCH). Bien qu’elles ne soient pas explicitement assujetties à la réglementation,

elles la respectent puisqu’elles financent leurs prêts hypothécaires par le biais des programmes de titrisation publics et des ventes de prêts entiers.

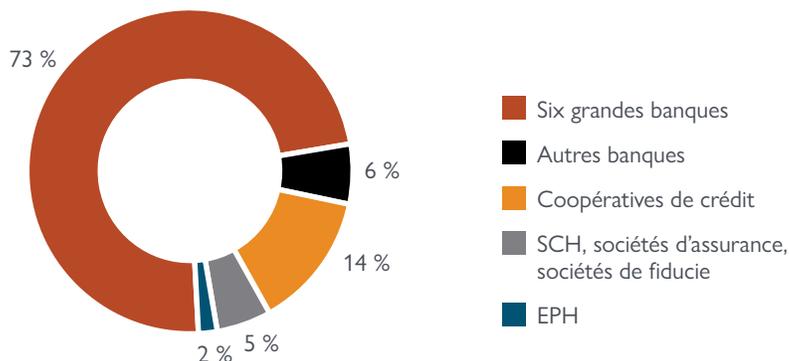
- Les prêteurs non réglementés sont surtout des entités de placement hypothécaire (EPH), comme les sociétés de placement hypothécaire (SPH), et d’autres sociétés de crédit.

Pour en savoir plus sur les différents types de prêteurs, consultez l’annexe 1 – Types de prêteurs hypothécaires résidentiels, y compris le glossaire du financement de l’habitation.

Le cinquième des nouveaux prêts hypothécaires consentis en 2020 a été accordé par des prêteurs non bancaires. Dans ce segment, les coopératives de crédit ont continué de dominer le marché en fournissant les deux tiers des prêts hypothécaires non bancaires, tandis que les SCH, les fiducies et les sociétés d'assurance représentent le quart de ces prêts. Dans le segment des prêts assurés, les SCH ont fourni une forte proportion des prêts hypothécaires (40 %), car la majeure partie de leur financement hypothécaire provient de programmes publics de titrisation et de financement de gros (figure 14).

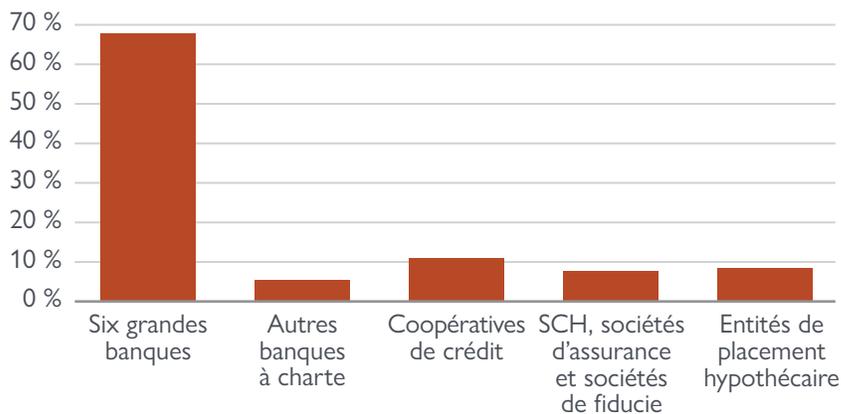
Les 2 % de prêts hypothécaires restants, soit l'équivalent de 8 % pour le segment non bancaire, provenaient d'autres prêteurs, notamment des SPH et des EPH. Ce segment est généralement soutenu par des investisseurs privés et tend à suivre les cycles économiques. En effet, en raison de l'incertitude accrue pendant la pandémie, la croissance du segment des SPH a ralenti. Les SPH se sont montrées particulièrement prudentes et leurs activités d'octroi de prêts ont ralenti (voir la section sur les SPH à la page 21).

Figure 13 Les prêts hypothécaires résidentiels sont détenus en grande partie par les banques à charte



Sources : Banque du Canada, Statistique Canada (Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires) et estimations de la SCHL

Figure 14 En 2020, les activités d'octroi de prêts par les banques à charte étaient plus intenses que par le segment non bancaire



Sources : Banque du Canada, Statistique Canada (Enquête de auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires) et estimations de la SCHL

La plupart des emprunteurs qui ont profité de reports de paiements hypothécaires reviennent à des paiements réguliers, pour tous les types de prêteurs

Depuis le début de la pandémie de COVID-19, les banques à charte ont accordé à près de 800 000 emprunteurs un allègement des paiements hypothécaires de plus de 5,5 milliards de dollars en leur permettant de retarder leurs paiements périodiques prévus ou d'effectuer des paiements réduits pour une période prédéterminée sans aucune conséquence. Les prêteurs hypothécaires non bancaires ont offert des possibilités semblables à plus de 100 000 emprunteurs. À mesure que l'économie s'ouvrait progressivement et que les ententes de report arrivaient à échéance, la grande majorité des emprunteurs qui avaient profité de ces ententes ont recommencé à effectuer leurs paiements comme prévu. À la fin du premier trimestre de 2021, près de 30 000 prêts hypothécaires (2 %) détenus par des prêteurs non bancaires faisaient toujours l'objet d'un report. La valeur totale des prêts hypothécaires était de 6,9 milliards de dollars⁶.

Les prêts hypothécaires en souffrance ont atteint leur plus bas niveau en 30 ans, et une baisse est observable pour tous les types de prêteurs

La tendance à la baisse des prêts hypothécaires en souffrance observée en 2020 (non-paiement pendant 90 jours ou plus) s'est poursuivie au premier trimestre de 2021, si bien que les niveaux sont descendus à des creux jamais vus depuis 1990 (figure 15)⁷. Ceci s'explique en partie par le fait que la plupart des emprunteurs qui ont eu des difficultés financières ont pu bénéficier d'un report de prêt hypothécaire et ont pu reprendre les paiements réguliers. De plus, l'épargne globale des consommateurs ayant augmenté et la croissance du revenu disponible auraient contribué à aider les Canadiens à faire leurs versements hypothécaires mensuels à temps.

Figure 15 La proportion de prêts hypothécaires en souffrance poursuit sa tendance à la baisse pour atteindre son plus bas niveau en 30 ans



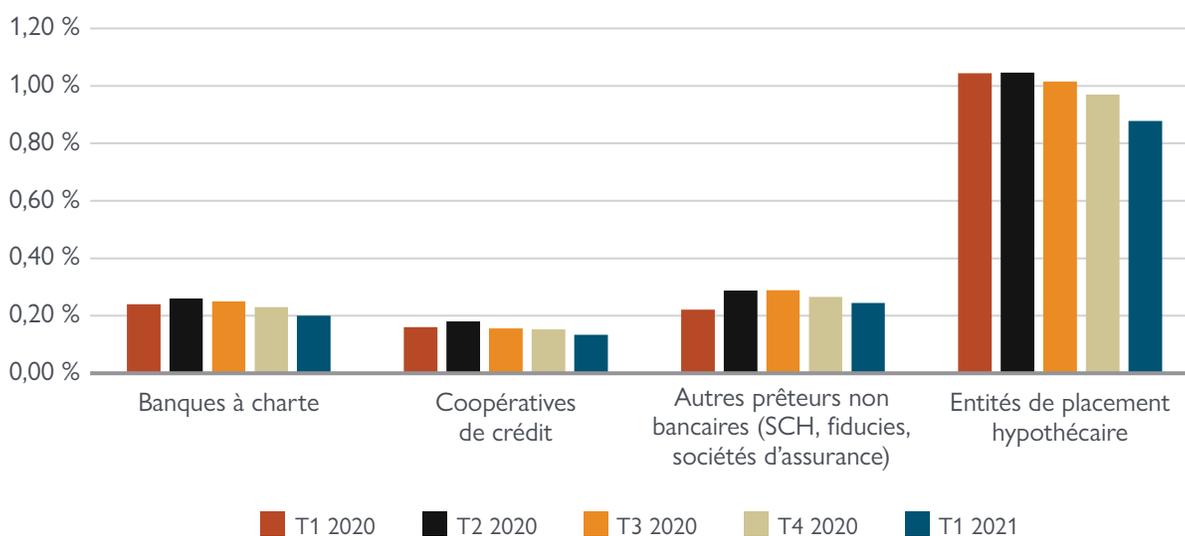
Source : Association des banquiers canadiens (mai 2021)

⁶ Les chiffres des prêts hypothécaires pour les banques à charte au premier trimestre de 2021 n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction du rapport.

⁷ *Idem* 1

Malgré des variations importantes, la tendance à la baisse a été observée chez tous les types de prêteurs hypothécaires. Les coopératives de crédit ont enregistré le taux le plus bas de prêts hypothécaires en souffrance, soit 0,13 % (comparativement à 0,15 % au quatrième trimestre de 2020). Elles sont suivies par les banques à charte, avec un taux de 0,20 %⁸ (comparativement à 0,23 %) et par les SCH, les fiducies et les sociétés d'assurance, dont le taux s'établit à 0,25 %. Les EPH continuent d'afficher le taux de prêts hypothécaires en souffrance le plus élevé, soit 0,88 %. Bien que les taux de prêts en souffrance soient généralement plus élevés dans ce segment en raison des profils plus risqués des emprunteurs et des caractéristiques distinctes de leurs prêts (prêts hypothécaires à court terme, intérêts seulement, etc.), c'est aussi dans ce segment que le taux de prêts en souffrance a enregistré la baisse la plus importante (92 points de base) (figure 16).

Figure 16 La tendance à la baisse du nombre de prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) se poursuit pour tous les types de prêteurs



Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires de Statistique Canada, troisième trimestre de 2020 et Association des banquiers canadiens (mai 2020)

Les faibles taux de prêts en souffrance, la forte augmentation des mensualités hypothécaires et la hausse du taux de remboursements accélérés, combinés à la confiance élevée des consommateurs, indiquent que le gouffre de reports prévu l'an dernier ne s'est pas concrétisé jusqu'à présent. Ceci dit, les taux de prêts en souffrance depuis peu (paiements en souffrance de 30 jours) en hausse et le niveau élevé des pertes de crédit attendues par les prêteurs semblent indiquer que le taux global de prêts en souffrance pourrait augmenter au cours des prochains trimestres.

Bien que le taux de prêts hypothécaires en souffrance depuis plus de 90 jours soit très faible, la hausse associée aux prêts nouvellement en souffrance fait augmenter les pertes de crédit que les prêteurs hypothécaires risquent d'enregistrer (la valeur des prêts hypothécaires qui, selon les institutions financières, feront l'objet d'un défaut). Les pertes de crédit attendues sont calculées en fonction de la valeur des prêts en souffrance des prêteurs ainsi que des conditions économiques actuelles et futures ayant une incidence sur leur portefeuille. En 2020, 0,1 % des prêts hypothécaires détenus par des banques représentaient des pertes attendues, une forte hausse par rapport aux taux observés depuis 2017.

⁸ Association des banquiers canadiens, mai 2021

Faits saillants sur les sociétés de placement hypothécaire (SPH)

- En 1973, le gouvernement fédéral a adopté des lois permettant la création de SPH afin d'accroître le « flux de fonds hypothécaires » et d'offrir aux petits investisseurs un moyen de participer plus directement aux marchés du financement de l'habitation par l'intermédiaire de prêteurs privés.
- Les SPH sont régies par la Loi de l'impôt sur le revenu, qui exige le respect de certaines directives :
 - Tous les intérêts dans des biens immobiliers détenus par des SPH doivent se trouver au Canada.
 - Les SPH sont régies par les lois provinciales sur les valeurs mobilières et peuvent accepter des investissements étrangers.
 - Elles doivent investir au moins 50 % de leurs actifs dans des prêts hypothécaires résidentiels, des liquidités et des dépôts assurés. Leurs autres actifs peuvent notamment être investis dans des biens commerciaux ou industriels, des projets immobiliers ou d'autres actifs.
 - Une SPH doit compter au moins 20 actionnaires, dont aucun ne peut détenir plus de 25 % du total des actions.
- Les SPH ne paient pas d'impôt sur le revenu des sociétés; elles agissent en tant qu'entités intermédiaires. Afin d'éviter l'imposition au niveau de l'entité, une SPH doit verser la totalité de son revenu sous forme de dividendes aux investisseurs.
- En tant que prêteurs non traditionnels, les SPH accordent en général des prêts hypothécaires à court terme à des taux d'intérêt supérieurs et moyennant des frais plus élevés aux emprunteurs qui ont de la difficulté à obtenir des prêts auprès de prêteurs soumis à une réglementation plus contraignante.
- Ces emprunteurs sont souvent des travailleurs autonomes, des entrepreneurs, des investisseurs immobiliers (détenant plus d'une propriété) et des emprunteurs ayant besoin d'argent à court terme (en raison d'un crédit entaché, d'un divorce, de problèmes médicaux ou de la nécessité d'une période d'attente en vue de la vente ou de l'achat d'une habitation, etc.). Les SPH accordent également des prêts pour des projets d'aménagement et des biens commerciaux.
- Les caractéristiques distinctes des prêts accordés par les SPH reflètent le profil plus risqué de leurs clients. Contrairement aux prêteurs traditionnels, les SPH ne se conforment pas aux critères de souscription prescriptifs. Toutefois, elles définissent généralement des stratégies de sortie pour déterminer l'admissibilité de l'emprunteur à un prêt.

Les activités hypothécaires des SPH ont ralenti en 2020, et l'ensemble du portefeuille est moins risqué

En 2020, le marché total de la dette hypothécaire détenue par les SPH se situait entre 13 et 14 milliards de dollars à l'échelle nationale. Bien que leurs prêts aient augmenté de 3,1 % durant cette période, ils ont progressé plus lentement que le reste du secteur des prêts hypothécaires résidentiels (7 %). La proportion de prêts hypothécaires en cours des SPH demeure d'environ 1 % à 2 % sur l'ensemble du marché hypothécaire.

Les données recueillies dans le cadre de l'étude *Mortgage Investment Corporation survey* menée par Fundamental Research Corp, qui a sondé près de 100 SPH, montrent qu'en 2020, le profil de risque global du secteur des prêts non traditionnels a peu changé par rapport à 2019. Toutefois, les données indiquent que le risque global du portefeuille de prêts hypothécaires des grandes entités a légèrement augmenté. Du côté des SPH de petite taille, le niveau de risque total a diminué. Cela dit, le portefeuille global des SPH (qui comprend les petites et les grandes entités) a enregistré une baisse globale du risque au premier trimestre de 2021 :

- La proportion d'hypothèques de premier rang, qui donnent au créancier un droit prioritaire par rapport aux autres créanciers hypothécaires (à titre de titulaire du privilège principal sur le bien), est passée de 75 % à 78 % entre 2019 et 2020 pour les grandes SPH (plus de 100 millions de dollars d'actifs sous gestion). Il semble donc que les SPH ont un droit prioritaire sur une part accrue de leurs prêts. Pour les petites SPH (moins de 100 millions de dollars d'actifs sous gestion), cette proportion est demeurée stable, à 63 %, pendant la même période. Le rang du prêt hypothécaire est un indice du niveau de risque et des pertes potentielles en cas de défaut. Au premier trimestre de 2021, la proportion de prêts hypothécaires de premier rang accordés à des particuliers est passée à 81 %, ce qui est la plus forte proportion observée depuis le début de l'enquête, en 2014.
- Le RPV moyen est demeuré stable en 2019 et en 2020 pour les SPH de petite et de grande taille (59 % et 64 %, respectivement), puis il a baissé et s'est établi à 58 % pour toutes les SPH au premier trimestre de 2021. Le RPV moyen diminue depuis 2016. La baisse du RPV indique que le prêteur peut recouvrer une plus grande part de la dette en cas de saisie hypothécaire et que les prêteurs sont moins exposés à la dépréciation des prix des habitations.
- Les taux hypothécaires ont suivi les taux d'intérêt du marché et ont légèrement diminué au premier trimestre de 2021 pour s'établir à 8,9 %, en baisse par rapport à la moyenne stable de 9,5 % observée en 2019 et en 2020. Les taux d'intérêt des SPH varient grandement d'un prêteur à l'autre, allant de 4,5 % à 12,5 %, ce qui traduit leur vaste gamme de modèles d'affaires.
- Le rendement annuel des investisseurs a également diminué, passant de 7,8 % à 7,1 % pour les grandes SPH et de 7,1 % à 6,9 % pour les petites SPH. Cette baisse des rendements s'explique en partie par la baisse des taux d'intérêt offerts aux emprunteurs. Le ralentissement des activités d'octroi de prêts et la réduction du risque lié aux portefeuilles de prêts hypothécaires des SPH ont également poussé à la baisse les rendements des investisseurs, qui ont par ailleurs commencé à se redresser en 2021. En effet, les SPH ont attiré un nombre accru d'investisseurs grâce à leur profil de risque réduit, aux rendements relativement élevés qu'elles offrent et à la faiblesse des taux d'intérêt.
- Les cas de défaut et les saisies ont diminué tout au long de 2020 et au premier trimestre de 2021, pour s'établir respectivement à 2,53 % et à 3,18 %, en baisse par rapport à 4,2 % et 3,2 % au premier trimestre de 2020.
- La diversification géographique n'a pas changé pendant cette période. L'Ontario et la Colombie-Britannique continuent de représenter la majeure partie du portefeuille. Les grandes SPH ont toutefois connu une légère hausse de leur part de marché en Ontario et au Québec en 2020, par rapport à 2019. En général, les petites SPH ont tendance à être plus locales et moins diversifiées sur le plan géographique.

Tableau 1 Les renseignements sur les SPH indiquent une diminution de leur profil de risque

	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Taux d'emprunt moyen des particuliers	9,1 %	9,3 %	9,2 %	8,9 %	8,9 %
Taux d'emprunt moyen pour l'aménagement	8,3 %	8,3 %	8,3 %	8,2 %	8,2 %
Part moyenne des prêts hypothécaires de premier rang	75,2 %	75,7 %	76,8 %	78,4 %	81,3 %
Fourchette de part des prêts hypothécaires de premier rang	22,2 % - 100 %	22,4 % - 100 %	22 %-100 %	22 % - 100 %	27 %-100 %
Rapport prêt-valeur (RPV) moyen	56,7 %	56,7 %	55,9 %	58,0 %	58,6 %
Fourchette des RPV	39 %-73 %	38,5 %-81 %	39 %-81 %	42 %-81 %	41,8 %-81 %
Ratio emprunts-capitaux propres	14,8 %	14,4 %	15,6 %	17,9 %	17,4 %
En souffrance depuis 30 jours ou plus	4,2 %	4,0 %	4,11 %	3,55 %	2,53 %
Saisies	3,2 %	3,8 %	3,83 %	3,88 %	3,18 %
Répartition géographique	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Colombie-Britannique	36,2 %	36,2 %	37,6 %	36,5 %	36,4 %
Alberta	7,8 %	8,3 %	7,1 %	7,6 %	8,1 %
Ontario	49,4 %	48,3 %	47,8 %	47,7 %	48,7 %
Québec	2,1 %	2,1 %	2,9 %	3,7 %	3,8 %
Autres	4,5 %	4,6 %	4,2 %	4,2 %	3,0 %

Faits saillants sur le financement hypothécaire

Au Canada, les prêteurs hypothécaires ont à leur disposition diverses sources de financement pour leurs activités de prêt, notamment les dépôts de particuliers et d'entreprises, le financement de la dette non garantie, les obligations sécurisées, les programmes de titrisation publique de la SCHL, les ventes de prêts entiers et la titrisation privée. Les différents types de prêteurs utilisent des combinaisons de financement différentes. Par exemple, les institutions de dépôt comptent beaucoup sur les dépôts tandis que d'autres prêteurs utilisent surtout le marché hypothécaire secondaire. Les dépôts sont la principale source de financement hypothécaire pour les institutions financières qui y ont accès, comme les six grandes banques et les coopératives de crédit, puisqu'il s'agit généralement de la source de financement la moins coûteuse. En plus des dépôts, les trois sources de financement les plus courantes sur le marché hypothécaire secondaire au Canada sont les programmes publics de titrisation, les obligations sécurisées et la titrisation privée.

Titrisation publique

La titrisation publique comprend le programme de titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) et les obligations hypothécaires du Canada (OHC). Les deux programmes sont administrés par la SCHL. Le programme des TH LNH a été créé en 1987. Il permet aux institutions financières, plus particulièrement les émetteurs agréés de TH, d'offrir des titres adossés à des prêts hypothécaires qui sont assurés par un assureur hypothécaire, puis regroupés

dans la sûreté. Le cautionnement de paiement périodique est offert par le gouvernement du Canada, par l'entremise de la SCHL. Le programme des OHC a été créé en 2001 pour compléter le programme des TH LNH. Il a amélioré l'offre de financement hypothécaire et accru la concurrence sur le marché hypothécaire en offrant une possibilité de financement relativement moins coûteuse que le programme des TH LNH. Le programme des OHC consiste à émettre des obligations qui transforment les flux de trésorerie amortis en paiements assurant un revenu plus stable. Les prêteurs qui n'offrent pas de dépôts, comme les SCH, comptent beaucoup sur les programmes de titrisation publique comme source de financement.

Obligations sécurisées

Les obligations sécurisées sont des instruments à double recours dont le panier de sûretés admissibles contient des prêts hypothécaires non assurés. L'option à double recours – c'est-à-dire que l'investisseur a un recours contre l'émetteur et le bloc couvert – et la législation particulière sur les obligations sécurisées réduisent les risques liés aux obligations sécurisées pour les investisseurs. La première émission d'une obligation sécurisée par une institution financière canadienne l'a été en 2007, et il y a actuellement huit émetteurs inscrits d'obligations sécurisées au Canada.

Titrisation privée

La titrisation privée comprend à la fois le papier commercial adossé à des actifs (PCAA) et les titres hypothécaires résidentiels (THR) pour les prêts hypothécaires non assurés, qui transfèrent le risque hypothécaire sous-jacent aux investisseurs.

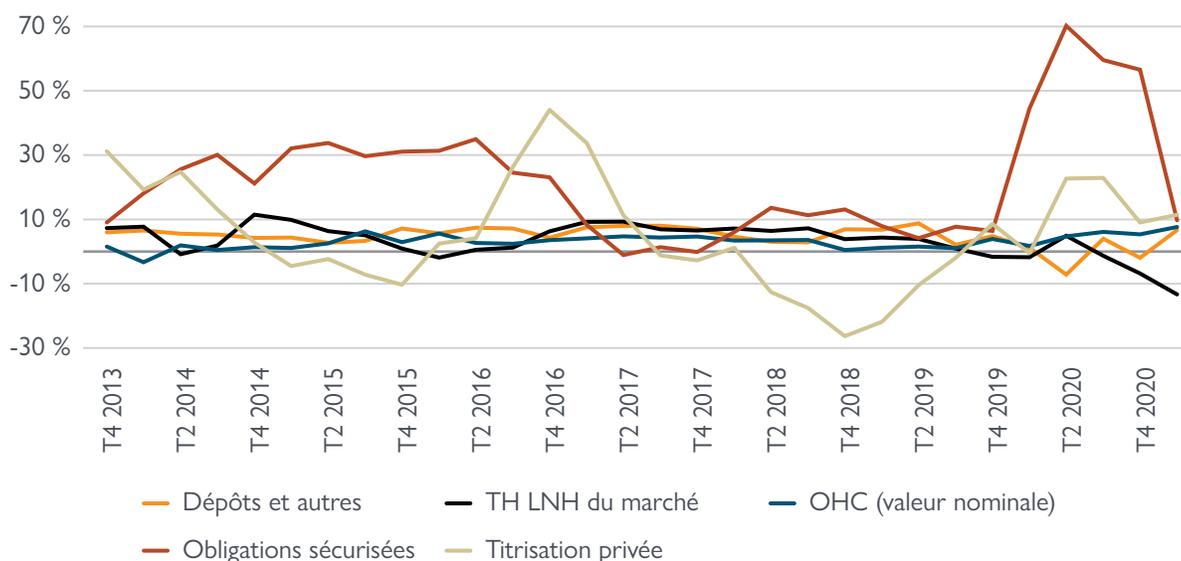
Diminution de la proportion d'obligations sécurisées en 2021, après une augmentation rapide en 2020

La Banque du Canada a annoncé en mars 2020 que les obligations sécurisées en nom propre seraient ajoutées aux sûretés admissibles dans le cadre de l'expansion temporaire de ses activités de prise en pension à plus d'un jour. L'objectif consistait à fournir des liquidités aux institutions financières et à leur permettre de continuer à accorder du crédit aux ménages et aux entreprises en pleine pandémie⁹. Le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a fait passer de 5,5 % à 10 % les sûretés disponibles pour l'émission d'obligations sécurisées pour appuyer les changements apportés par la Banque du Canada à l'expansion temporaire des opérations de prise en pension à plus d'un jour.

Ces changements réglementaires ont entraîné l'augmentation des émissions d'obligations sécurisées en 2020. Celles-ci sont passées d'un total de 165 milliards de dollars à la fin de 2019 à 259 milliards de dollars un an plus tard (figure 17). Grâce à cette augmentation, les obligations sécurisées ont contribué à 15 % du financement hypothécaire total au Canada, comparativement à environ 10 % en 2019.

À mesure que les conditions du marché financier canadien se sont améliorées, les mesures ont été réduites, ce qui a entraîné une diminution des nouvelles émissions en 2020 et 2021. L'expansion temporaire des opérations de prise en pension à plus d'un jour de la Banque du Canada est passée d'une fréquence hebdomadaire à toutes les deux semaines le 21 octobre 2020, et les obligations sécurisées en nom propre ont cessé d'être admissibles à compter du 3 novembre 2020. La hausse du plafond d'obligations sécurisées du BSIF a donc également pris fin en avril 2021. La quantité d'obligations sécurisées en circulation demeure actuellement nettement supérieure à celle d'avant la pandémie.

Figure 17 Le nombre d'obligations sécurisées diminue graduellement à mesure que le programme d'expansion temporaire des opérations de prise en pension à plus d'un jour tire à sa fin



Sources : BSIF, SCHL (rapports de titrisation annuels et trimestriels) et DBRS

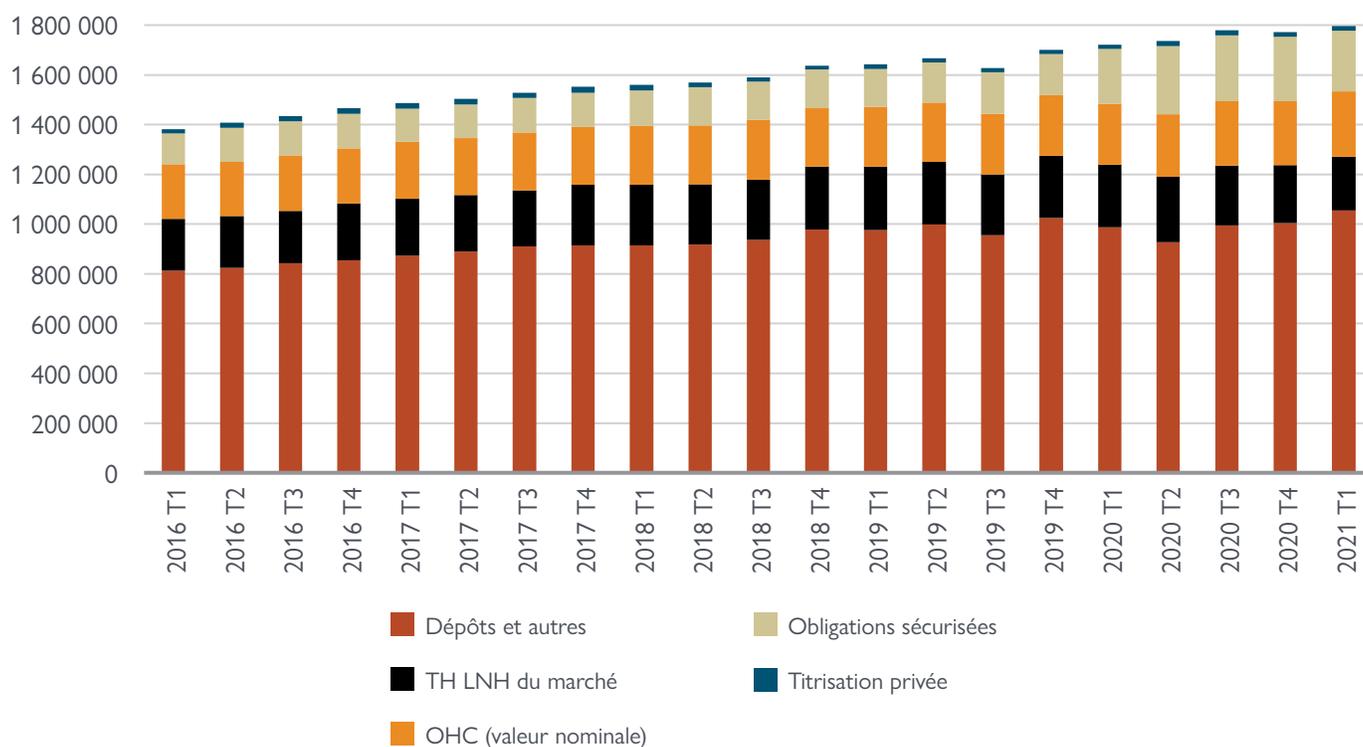
⁹ Voir l'annonce de la Banque du Canada : <https://www.banqueducanada.ca/2020/03/la-banque-du-canada-annonce-lelargissement-temporaire-de-la-liste-des-titres-admissibles-pour-ses-operati-ns-de-prise-en-pension-a-plus-dun-jour-ainsi-que-des-changements-aux-operati-ns/>

Le marché des THR demeure relativement petit au Canada

Malgré une croissance de 11 % au premier trimestre de 2021 par rapport à la même période en 2020, la titrisation privée continue de composer environ 1 % du financement hypothécaire total au Canada (figure 18). Au 31 mars 2021, le montant total des THR en circulation sur le marché canadien de la titrisation privée était estimé à environ 19 milliards de dollars. En tant que sources de financement hypothécaire, les THR occupent une faible part du marché au Canada par rapport à ce qu'elle est aux États-Unis

et en Europe. L'un des défis qui pourraient constituer une source d'incertitude pour les investisseurs est le manque de données détaillées sur le rendement des prêts hypothécaires au Canada qui sont disponibles pour l'évaluation des risques et la tarification des blocs de prêts hypothécaires. Cependant, comme la proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés est en hausse, la titrisation privée pourrait devenir une source de financement de plus en plus nécessaire pour les prêteurs.

Figure 18 La titrisation privée demeure limitée, soit 1 % du financement hypothécaire total au Canada



Source : BSIF, SCHL (rapports de titrisation annuels et trimestriels) et DBRS

EXPLOREZ LES DONNÉES

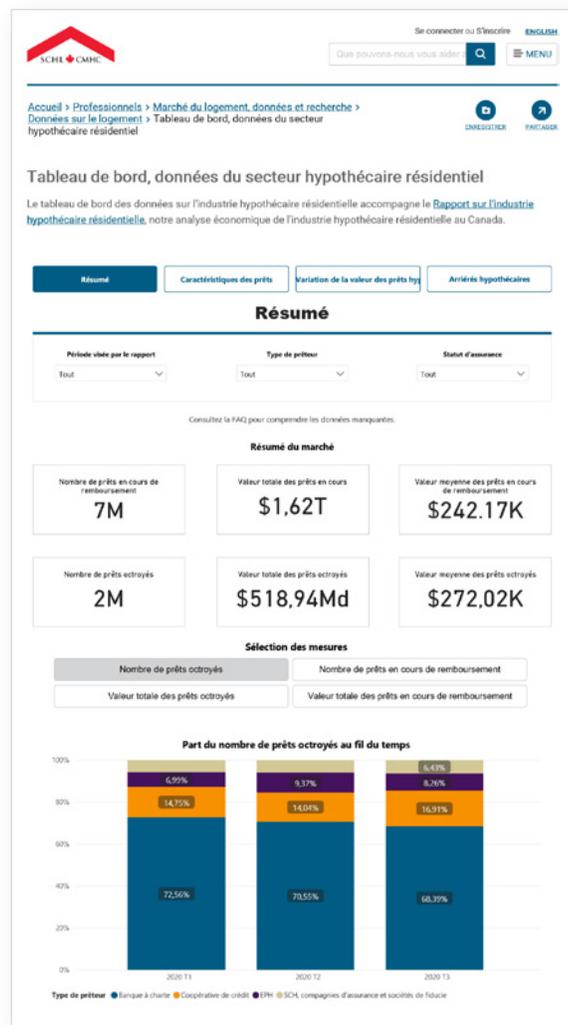
Le **Tableau de bord, données du secteur hypothécaire résidentiel** est un complément numérique interactif au Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels qui présente les tendances trimestrielles du marché de l'habitation auxquelles vous pouvez accéder en tout temps.

Filtrez le rapport par type de prêteur et statut d'assuré pour trouver des renseignements pertinents pour vous sur les caractéristiques des prêts, les changements de valeur d'un trimestre à l'autre et les taux d'arriérés hypothécaires.

CLIQUEZ ICI
POUR COMMENCER



<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/residential-mortgage-industry-data-dashboard>



RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



schl.ca/marchedelhabitation

ANNEXE 1

TYPES DE PRÊTEURS HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELS

Banques à charte

Description	Les banques sont les acteurs de premier plan dans le secteur des prêts hypothécaires au Canada. Ces institutions de dépôt offrent une gamme complète de services bancaires et financiers, par le biais de leur réseau de succursales, et en ligne. Leurs clients peuvent regrouper tous leurs services financiers sous un même toit.
Réglementation	Réglementation fédérale par le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF).
Financement	Tous les types de financement, mais principalement les dépôts.
Concentration régionale	Bien que les banques soient présentes partout au pays, elles tendent à détenir une part plus grande dans les régions urbaines et métropolitaines.

Coopératives de crédit

Description	Les coopératives de crédit (ou les caisses populaires au Québec) sont les deuxièmes plus grands acteurs dans le secteur des prêts hypothécaires. Il s'agit d'institutions de dépôt fonctionnant selon un modèle « coopératif », ce qui signifie qu'elles appartiennent aux membres (chaque membre a un droit de vote égal). Elles offrent une gamme complète de services financiers en ce qui a trait aux produits bancaires, de prêts et de placements. Elles sont en général réputées pour offrir un service à la clientèle plus personnalisé.
Réglementation	Réglementation provinciale.
Financement	Tous les types de financement, mais principalement les dépôts.
Concentration	Les coopératives de crédit tendent à être plus présentes à l'extérieur des centres métropolitains.

Sociétés de crédit hypothécaire (SCH)

Description	Les SCH n'offrent que des prêts hypothécaires et ne sont habituellement accessibles que par le biais du courtage de prêts. Il ne s'agit pas de prêteurs acceptant les dépôts. En général, les SCH offrent des taux plus concurrentiels que les grands prêteurs.
Réglementation	Les SCH sont quasi réglementées. Bien qu'elles ne soient pas explicitement assujetties à la réglementation, elles la respectent puisqu'elles financent leurs prêts hypothécaires par le biais des programmes de titrisation publics et des ventes de prêts entiers.
Financement	Programmes de titrisation en vertu de la LNH et financement de gros.
Concentration régionale	Puisque les SCH ont recours au courtage, elles sont généralement répandues à l'échelle des régions.

Entités de placement hypothécaire

Description	Les entités de placement hypothécaire sont des prêteurs hypothécaires offrant des prêts caractérisés par le court terme (de 6 à 24 mois) et des taux d'intérêt élevés. Elles englobent les sociétés de placement hypothécaire et d'autres prêteurs privés. Généralement, elles accordent des prêts aux emprunteurs qui ne sont pas admissibles auprès des prêteurs traditionnels et qui ont besoin d'argent pour consolider leurs dettes ou investir en immobilier, ou encore en raison d'une maladie, d'un crédit entaché, de l'absence d'antécédents de crédit, d'une interruption de revenu ou de difficultés financières. L'approbation d'un prêt vise essentiellement à faciliter les stratégies de retrait des clients en leur permettant un jour de retourner dans l'univers des prêts traditionnels. Dans de nombreux cas, ces entités jouent un rôle important en matière de liquidité en fournissant des fonds à des personnes ayant besoin immédiatement d'argent pour éviter de manquer à leurs engagements hypothécaires; elles servent de tampon dans le paysage hypothécaire.
Réglementation	Les entités de placement hypothécaire ne sont pas réglementées dans le spectre de l'octroi de prêts. Toutefois, certaines d'entre elles, dont les sociétés de placement hypothécaire, sont réglementées en ce qui a trait au financement de leurs activités.
Financement	Les sociétés de placement hypothécaire financent généralement les prêts hypothécaires qu'elles consentent en mettant en commun les fonds d'un groupe d'investisseurs. Les prêteurs privés prêtent leur propre argent ou des fonds gérés par des professionnels.
Concentration régionale	Bien que les entités de placement hypothécaire soient présentes dans toutes les provinces, elles octroient plus de prêts en Colombie-Britannique et en Ontario. Cette concentration représente 78 % de leurs activités de prêt, dont la majorité a lieu à Vancouver et à Toronto.

ANNEXE 2

CHANGEMENTS TOUCHANT LES RÈGLEMENTS ET POLITIQUES

Depuis 2008, certaines initiatives en matière de politiques ont influé sur le marché hypothécaire résidentiel. Le ministère des Finances a mis en place plusieurs séries de mesures visant à modifier les règles relatives aux nouveaux prêts hypothécaires assurés garantis par le gouvernement, ce qui a réduit les vulnérabilités potentielles du marché de l'habitation.

- 1. Octobre 2008** : Réduction de la période d'amortissement maximale à 35 ans, augmentation de la mise de fonds minimale à 5 %, modification des exigences en matière de pointage de crédit et établissement de nouvelles normes de documentation des prêts.
établi à 39 % et le rapport d'amortissement total de la dette (ATD) maximal, à 44 %. La SCHL a aussi fixé le prix d'achat maximal à moins de un million de dollars.
- 2. Avril 2010** : Le taux hypothécaire admissible doit être calculé selon le taux le plus élevé entre le taux contractuel du prêt hypothécaire ou le taux de référence de la Banque du Canada pour un prêt hypothécaire ordinaire d'un terme de cinq ans, dans les cas des prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable ou fixe assortis d'un terme inférieur à cinq ans. Le montant maximal du refinancement a été réduit à 90 % de la valeur de la propriété et la mise de fonds minimale pour des immeubles de placement a été haussée à 20 %.
- 3. Mars 2011** : La période d'amortissement maximale a été réduite à 30 ans et le montant maximal du refinancement a été réduit à 85 % de la valeur de la propriété. Il y a aussi eu le retrait de la garantie gouvernementale pour les marges de crédit hypothécaires non amorties (entré en vigueur en avril 2011).
- 4. Juillet 2012** : La période d'amortissement maximale a été réduite à 25 ans et le montant maximal du refinancement a été fixé à 80 % de la valeur de la propriété. Le rapport d'amortissement brut de la dette (ABD) maximal a été
- 5. Février 2016** : La mise de fonds minimale a été augmentée à 10 % pour la tranche supérieure à 500 000 \$ du prix d'achat.
- 6. Octobre 2016** : Tous les prêts hypothécaires assurés doivent être admissibles selon le taux le plus élevé entre le taux contractuel du prêt hypothécaire et le taux de référence de la Banque du Canada pour un prêt ordinaire d'un terme de cinq ans (« simulation de crise »). En outre, les critères d'admissibilité des prêts hypothécaires assurés à faible RPV ont été normalisés (en novembre 2016).
- 7. Janvier 2018** : Le taux admissible pour tous les prêts hypothécaires non assurés doit être le plus élevé entre le taux hypothécaire contractuel majoré de 2 % et le taux de référence de 5 ans publié par la Banque du Canada.
- 8. Juin 2021** : La nouvelle proposition de taux d'admissibilité pour tous les prêts hypothécaires non assurés devrait être le plus élevé entre taux hypothécaire contractuel plus 2 % ou 5,25 %.

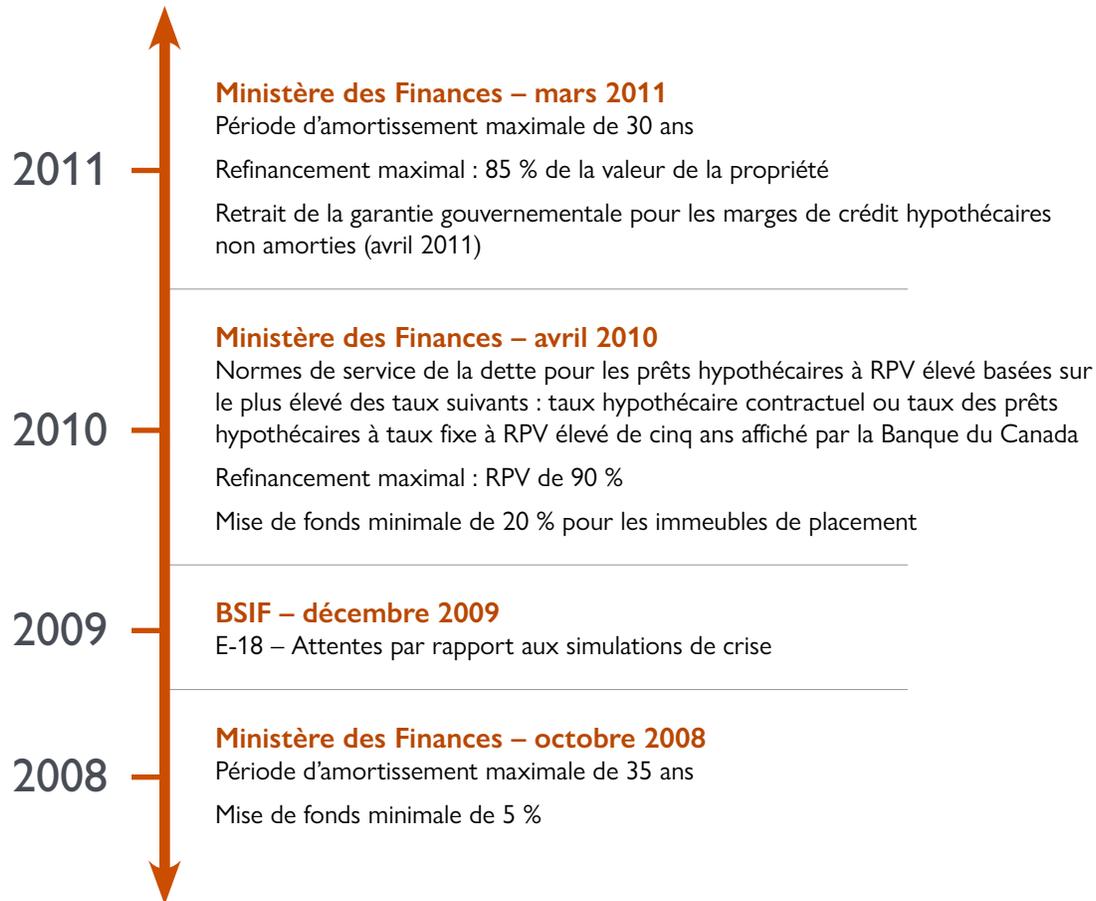
Ces dernières années, d'autres initiatives notables en matière de politiques ont été entreprises pour renforcer la stabilité du financement de l'habitation : le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a instauré des lignes directrices sur la souscription prudente de prêts hypothécaires s'appliquant aux prêteurs de prêts hypothécaires assurés et non assurés (B-20) et aux assureurs hypothécaires (B-21). Les droits de cautionnement des prêteurs sur les titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) et les Obligations hypothécaires du Canada (OHC) ont augmenté en raison de l'établissement de limites de cautionnement et d'attribution pour les programmes de titrisation de la SCHL. Le règlement sur l'« interdiction » et le « critère de l'objet » visant l'assurance de portefeuille de prêts à faible RPV a été mis en œuvre pour encourager l'élaboration d'autres solutions de financement sur le marché privé.

HISTORIQUE DES MESURES PRISES POUR GÉRER LES RISQUES DU MARCHÉ DE L'HABITATION



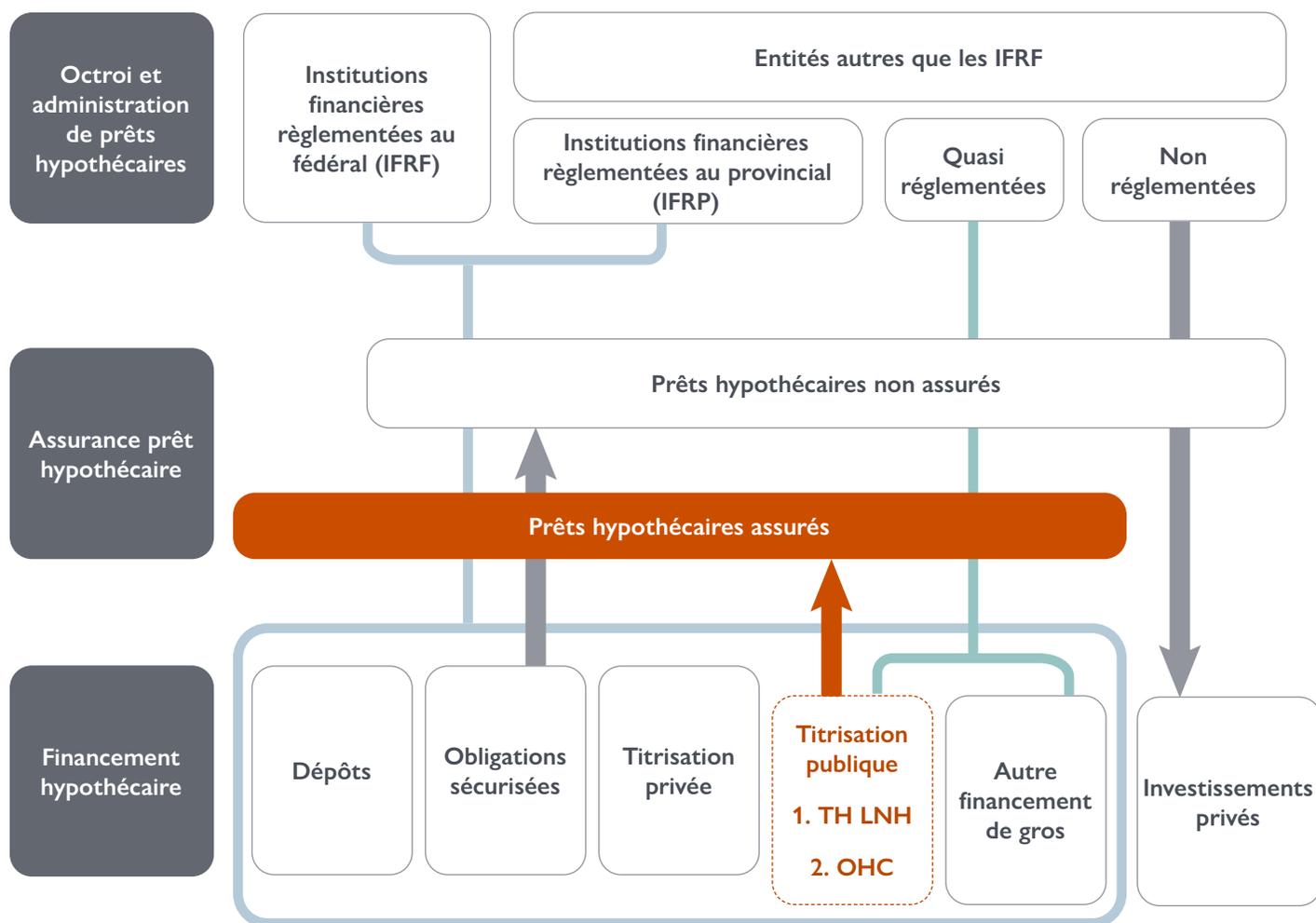
¹ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/housing-finance/residential-mortgage-industry-report/2020/residential-mortgage-industry-report-2020-fr.pdf?rev=da65156c-cd82-453b-a77d-313de46024f2>





ANNEXE 3

FINANCEMENT DE L'HABITATION AU CANADA 101



ANNEXE 4

GLOSSAIRE

Assurance de portefeuille

L'assurance de portefeuille permet aux prêteurs d'assurer en bloc des prêts hypothécaires qui n'ont pas été assurés individuellement lors de la transaction. Contrairement à l'assurance prêt hypothécaire souscrite à l'unité, qui est payée par l'emprunteur, l'assurance de portefeuille est généralement payée par le prêteur. L'assurance de portefeuille permet ainsi aux prêteurs d'accéder au financement hypothécaire par le biais de programmes de titrisation publique, qui exigent que les créances hypothécaires titrisées soient assurées.

Critère de l'objet

Le « critère de l'objet » désigne des règles entrées en vigueur le 1^{er} juillet 2016 qui interdisent que des prêts hypothécaires assurés par la SCHL soient titrisés à l'extérieur des programmes de titrisation publique. En vertu de ces règles, l'assurance de portefeuille ne peut généralement être utilisée que pour les prêts hypothécaires titrisés dans le cadre des programmes de titrisation visés par la LNH. Ainsi, ces règles rétablissent le but premier de l'assurance de portefeuille, à savoir permettre l'accès au financement des prêts à l'habitation au moyen des programmes de titrisation visés par la LNH.

Financement hypothécaire

Pour financer les prêts hypothécaires qu'ils consentent aux emprunteurs, les prêteurs utilisent diverses sources de financement. Le financement hypothécaire offert par les banques à charte (IFF) ainsi que les autres prêteurs réglementés et coopératives de crédit (IFP) provient essentiellement des dépôts de particuliers et du financement de gros, ainsi que par l'intermédiaire des obligations sécurisées et de la titrisation publique (TH LNH et OHC). Dans le cas des prêteurs quasi réglementés, il dépend fortement du financement bancaire et des programmes de titrisation publique. Quant aux prêteurs non réglementés, le financement hypothécaire dont ils disposent provient principalement d'investissements privés. La titrisation privée (PCAA et THR) ne représente qu'une infime proportion des sources de financement hypothécaire utilisées par les prêteurs.

Institution financière fédérale (IFF)

En vertu de la Loi sur les banques du Canada, le terme « institution financière fédérale » s'entend a) d'une banque; b) d'une personne morale régie par la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt*; c) d'une association régie par la *Loi sur les associations coopératives de crédit*; d) d'une société d'assurances ou société de secours mutuel constituée ou formée en vertu du régime de la *Loi sur les sociétés d'assurances*. Le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) réglemente et surveille toutes les banques au Canada, de même que toutes les sociétés de fiducie et de prêt, les sociétés d'assurances et les sociétés de secours mutuels.

Institution financière provinciale (IFP)

Les institutions financières provinciales (IFP) sont principalement composées de coopératives de crédit, de caisses populaires et d'autres institutions financières enregistrées ou constituées au niveau provincial. Ces entités sont réglementées et supervisées par l'autorité financière de leur province respective. Leurs politiques et leurs cadres de supervision et de réglementation diffèrent donc de ceux des institutions financières fédérales.

Obligations hypothécaires du Canada (OHC)

Dans le cadre du Programme des OHC, la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH), une entité ad hoc consolidée dans les activités de titrisation de la SCHL, vend aux investisseurs des obligations non amortissables (« Obligations hypothécaires du Canada » ou « OHC ») et affecte le produit de la vente à l'achat de TH LNH. Les flux de trésorerie mensuels (« capital et intérêts ») provenant des TH LNH sont convertis, au moyen de swaps, en flux de trésorerie dont les modalités prévoient des paiements d'intérêts semestriels pour les OHC à taux fixe et trimestriels pour les OHC à taux variable, ainsi que le remboursement du capital à l'échéance (*in fine*). Le paiement périodique du capital et des intérêts aux porteurs des OHC est cautionné par la SCHL et, par conséquent, par le gouvernement du Canada.

Obligation sécurisée

Dettes obligataires dont le paiement du capital et des intérêts est garanti grâce aux prêts et aux actifs détenus par la caution. En vertu du cadre juridique des obligations sécurisées canadiennes, les actifs ne comprennent pas les prêts hypothécaires assurés. La SCHL est responsable de l'administration du cadre juridique des obligations sécurisées.

Papier commercial adossé à des actifs (PCAA)

Le papier commercial adossé à des actifs (PCAA) est un instrument du marché monétaire à court terme. Il s'agit d'un instrument à taux fixe issu de la titrisation privée d'actifs autres que des prêts hypothécaires résidentiels. Il peut être adossé, par exemple, à des créances sur cartes de crédit, à des prêts personnels ou des prêts automobiles.

Prêt hypothécaire à RPV élevé

Le prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur (RPV) élevé est un prêt dont le montant est supérieur à 80 % de la valeur d'emprunt de la propriété. Il désigne le cas où un emprunteur verse une mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat de la propriété. Selon la loi, les emprunteurs doivent souscrire une assurance prêt hypothécaire auprès de leur prêteur lorsque le RPV du prêt est élevé. En cas de défaut de paiement de la part de l'emprunteur, cette assurance permet de rembourser certaines pertes au prêteur. Ce ne sont pas tous les prêteurs qui offrent des prêts hypothécaires à RPV élevé.

Prêt hypothécaire à faible RPV

Aussi connu sous le nom de prêt hypothécaire ordinaire, le prêt hypothécaire à faible rapport prêt-valeur (RPV) est un prêt dont le montant est égal ou inférieur à 80 % de la valeur d'emprunt de la propriété. Il désigne le cas où un emprunteur verse une mise de fonds d'au moins 20 % du prix d'achat de la propriété. La loi n'exige pas que les prêts de ce type soient assortis d'une assurance prêt hypothécaire puisque leur RPV ne dépasse pas 80 %. Ils ne nécessitent donc pas d'être assurés par la SCHL ou un autre assureur, sauf si les prêteurs l'exigent en raison de conditions particulières.

Prêteurs non réglementés

Les prêteurs non réglementés comprennent les sociétés, les particuliers et d'autres entités qui offrent des prêts hypothécaires, mais qui ne sont généralement pas assujettis aux règles ni aux lignes directrices fédérales et provinciales en matière de crédit hypothécaire. Contrairement aux banques, aux sociétés de fiducie, aux assureurs et aux coopératives de crédit, ces prêteurs n'acceptent aucun dépôt et ne sont pas soumis aux règles et à la surveillance du gouvernement fédéral en ce qui concerne les prêts hypothécaires. Par exemple, ils ne sont pas assujettis aux règles fédérales régissant les sommes qui doivent être gardées en réserve pour compenser les éventuelles pertes sur créances hypothécaires.

Prêteurs quasi réglementés

Les prêteurs dits quasi réglementés, comme les sociétés de crédit hypothécaire, sont ceux qui souscrivent et administrent des prêts hypothécaires résidentiels assurés provenant de courtiers en prêts hypothécaires. Ces prêts hypothécaires sont généralement regroupés et vendus à des institutions financières fédérales (IFF) ou titrisés dans le cadre des programmes de titrisation parrainés par le gouvernement. Puisque les prêts hypothécaires achetés par les IFF doivent respecter la réglementation fédérale en matière de crédit hypothécaire, ces prêteurs quasi réglementés sont indirectement assujettis à ces mêmes règles. D'ailleurs, pour être admissibles à un programme de titrisation parrainé par le gouvernement, les prêts hypothécaires accordés par ces prêteurs doivent être conformes aux lignes directrices du gouvernement fédéral en matière de prêts hypothécaires assurés.

Rapport d'amortissement brut de la dette (ABD)

Le rapport d'amortissement brut de la dette (ABD) correspond au pourcentage du revenu brut qui doit être consacré au paiement des dépenses associées à la propriété (capital, intérêts, impôt foncier et frais de chauffage, plus la moitié des charges de copropriété ou le loyer annuel du terrain, s'il y a lieu). Pour calculer le rapport d'ABD, il faut diviser la somme de toutes les dépenses annuelles affectées à la propriété par le revenu brut annuel, puis multiplier le résultat par 100. Le rapport d'ABD n'est qu'un des éléments pris en considération dans le processus de souscription d'un prêt. Les spécialistes en prêts hypothécaires utilisent aussi le rapport d'amortissement total de la dette (ATD) et le dossier de crédit d'un emprunteur pour déterminer si ce dernier a les moyens d'acheter une habitation.

Rapport d'amortissement total de la dette (ATD)

Le rapport d'amortissement total de la dette (ATD) établit le pourcentage du revenu brut que doit consacrer un emprunteur aux dépenses associées à la propriété (capital, intérêts, impôt foncier, frais de chauffage, etc.) ainsi qu'aux obligations relatives aux autres dettes, comme les prêts automobiles ou autres types de prêts. Pour calculer le rapport d'ATD, il faut diviser la somme de toutes les dépenses annuelles affectées à la propriété, ainsi que des autres dettes, par le revenu brut annuel, puis multiplier le résultat par 100. Le rapport d'ATD n'est qu'un des éléments pris en considération dans le processus de souscription d'un prêt. Les spécialistes en prêts hypothécaires utilisent aussi le rapport d'amortissement brut de la dette (ABD) et le dossier de crédit d'un emprunteur pour déterminer si ce dernier a les moyens d'acheter une habitation.

Rapport prêt-valeur (RPV)

Le rapport prêt-valeur (RPV) correspond à la division du solde initial du prêt hypothécaire par la valeur initiale de la propriété. Le résultat indique s'il s'agit d'un prêt hypothécaire à RPV élevé ou à faible RPV. Le RPV permet de déterminer le montant maximal d'un prêt hypothécaire garanti en fonction de la valeur marchande d'une propriété donnée en garantie.

Titres hypothécaires émis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (TH LNH)

Le Programme des TH LNH encadre la conversion de prêts hypothécaires résidentiels assurés en titres émis par des émetteurs agréés (« titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* » ou « TH LNH »). Les prêts titrisés sont assurés contre le défaut de paiement des emprunteurs par la SCHL ou des assureurs privés et, par conséquent, par le gouvernement du Canada. Le paiement périodique du capital et des intérêts aux porteurs des TH LNH est cautionné par la SCHL et, par conséquent, par le gouvernement du Canada.

Titres hypothécaires résidentiels (THR)

Les titres hypothécaires résidentiels sont des titres émis sur les marchés des capitaux et adossés à des créances hypothécaires résidentielles. Dans le cadre de ce rapport, on utilise le terme « titres hypothécaires résidentiels » pour désigner les produits issus de la titrisation privée, par opposition aux deux programmes de titrisation publique parrainés par le gouvernement du Canada (TH LNH et OHC). Les titres hypothécaires résidentiels issus de la titrisation privée sont adossés à des prêts hypothécaires qui ne sont pas assurés.

Titrisation privée

La titrisation privée désigne les activités de titrisation qui ne sont pas parrainées par le gouvernement du Canada, et comprend le *papier commercial adossé à des actifs* et les *titres hypothécaires résidentiels*. Contrairement à la titrisation publique, ces titres sont adossés à des actifs qui ne sont pas assurés.

Titrisation publique

La titrisation publique désigne les deux programmes de titrisation parrainés par le gouvernement du Canada, soit le Programme des TH LNH (titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*) et le Programme des OHC (Obligations hypothécaires du Canada). La titrisation consiste à transformer des actifs financiers en titres émis sur les marchés des capitaux. On distingue généralement les *titres hypothécaires*, qui sont adossés à des créances hypothécaires, et les *titres adossés à des actifs*, qui sont adossés à des actifs autres que des créances hypothécaires. Contrairement aux obligations sécurisées et à la titrisation privée, les programmes de titrisation publique exigent des prêts hypothécaires assurés.

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 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**.

© 2021, 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.

Figure 2 La proportion de prêts hypothécaires à taux variable a continué de croître pendant une bonne partie de 2021

Année	Proportion de prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable (droite)	Écart entre les taux fixe et variable (gauche)
Déc-13	34 %	0,52
Janv-14	33 %	0,57
Févr-14	32 %	0,50
Mars-14	29 %	0,43
Avr-14	25 %	0,33
Mai-14	24 %	0,31
Juin-14	25 %	0,32
Juil-14	24 %	0,29
Août-14	24 %	0,27
Sept-14	24 %	0,25
Oct-14	24 %	0,26
Nov-14	29 %	0,36
Déc-14	30 %	0,40
Janv-15	33 %	0,54
Févr-15	39 %	0,53
Mars-15	36 %	0,44
Avr-15	32 %	0,36
Mai-15	29 %	0,32
Juin-15	29 %	0,29
Juil-15	32 %	0,44
Août-15	38 %	0,52
Sept-15	39 %	0,55
Oct-15	37 %	0,54
Nov-15	32 %	0,44
Déc-15	27 %	0,33
Janv-16	25 %	0,24
Févr-16	23 %	0,17
Mars-16	20 %	-0,01
Avr-16	17 %	-0,14
Mai-16	16 %	-0,22
Juin-16	17 %	-0,13
Juil-16	18 %	-0,10
Août-16	18 %	-0,04

Sept-16	18 %	-0,02
Oct-16	18 %	0,00
Nov-16	15 %	-0,04
Déc-16	13 %	-0,03
Janv-17	15 %	0,09
Févr-17	18 %	0,22
Mars-17	21 %	0,26
Avr-17	22 %	0,29
Mai-17	24 %	0,28
Juin-17	23 %	0,28
Juil-17	16 %	0,05
Août-17	16 %	0,13
Sept-17	15 %	0,06
Oct-17	13 %	0,11
Nov-17	17 %	0,30
Déc-17	19 %	0,41
Janv-18	17 %	0,19
Févr-18	15 %	0,19
Mars-18	17 %	0,26
Avr-18	21 %	0,38
Mai-18	26 %	0,58
Juin-18	44 %	0,97
Juil-18	43 %	0,69
Août-18	39 %	0,66
Sept-18	33 %	0,62
Oct-18	30 %	0,37
Nov-18	25 %	0,34
Déc-18	22 %	0,32
Janv-19	23 %	0,33
Févr-19	21 %	0,23
Mars-19	19 %	0,08
Avr-19	14 %	-0,16
Mai-19	11 %	-0,31
Juin-19	8 %	-0,50
Juil-19	7 %	-0,67
Août-19	6 %	-0,75

(à suivre)

Année	Proportion de prêts hypothécaires à taux d'intérêt variable (droite)	Écart entre les taux fixe et variable (gauche)
Sept-19	6 %	-0,86
Oct-19	5 %	-0,83
Nov-19	5 %	-0,69
Déc-19	6 %	-0,66
Janv-20	7 %	-0,54
Févr-20	7 %	-0,60
Mars-20	15 %	0,78
Avr-20	24 %	0,76
Mai-20	25 %	0,52

Juin-20	24 %	0,44
Juil-20	25 %	0,40
Août-20	26 %	0,33
Sept-20	24 %	0,28
Oct-20	23 %	0,23
Nov-20	23 %	0,25
Déc-20	24 %	0,28
Janv-21	25 %	0,34
Févr-21	25 %	0,37
Mars-21	28 %	0,49
Avr-21	36 %	0,64
Mai-21	43 %	0,77
Juin-21	45 %	0,80

Sources : Tableau 10-10-0006-01 de Statistique Canada : Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada et SCHL (calculs)

Figure 3A Les emprunteurs hypothécaires à taux fixe optent pour des prêts à long terme

Année	Moins d'un an	Entre un an et moins de trois ans	Entre trois ans et moins de cinq ans	Cinq ans ou plus
2019	6,4 %	20,3 %	30,8 %	42,6 %
2020	5,2 %	12,3 %	24,3 %	58,2 %
2021 (au mois de juin)	3,8 %	10,2 %	30,8 %	55,3 %

Sources : Tableau 10-10-0006-01 de Statistique Canada : Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada et SCHL (calculs)

Figure 3B Taux d'intérêt moyen des nouveaux prêts hypothécaires consentis par les banques à charte

Date	Taux variable, non assuré	Taux fixe, non assuré, moins de un an	Taux fixe, non assuré, de un an à moins de trois ans	Taux fixe, non assuré, de trois ans à moins de cinq ans	Taux fixe, non assuré, de cinq ans ou plus
Janv-14	2,8	4,9	3,1	3,1	3,7
Févr-14	2,8	4,9	3,0	3,1	3,6
Mars-14	2,8	5,1	2,9	3,1	3,4
Avr-14	2,8	5,0	2,9	3,0	3,2
Mai-14	2,9	4,6	3,0	3,0	3,1
Juin-14	2,8	4,6	3,0	3,0	3,1
Juil-14	2,8	4,3	2,9	2,9	3,1
Août-14	2,8	4,5	2,9	2,9	3,1
Sept-14	2,8	4,5	2,8	2,9	3,1
Oct-14	2,7	4,5	2,8	2,9	3,1
Nov-14	2,7	4,6	2,9	3,0	3,1
Déc-14	2,7	4,6	2,9	3,0	3,1
Janv-15	2,6	4,6	3,0	3,0	3,1
Févr-15	2,5	4,8	2,9	2,9	3,0
Mars-15	2,5	4,9	2,7	2,8	2,9
Avr-15	2,5	4,9	2,6	2,7	2,8
Mai-15	2,5	4,7	2,5	2,7	2,8
Juin-15	2,5	4,6	2,5	2,7	2,8
Juil-15	2,3	4,4	2,5	2,7	2,7
Août-15	2,3	4,6	2,6	2,7	2,8
Sept-15	2,2	4,7	2,5	2,7	2,8
Oct-15	2,2	4,7	2,5	2,7	2,8
Nov-15	2,3	4,8	2,5	2,7	2,8
Déc-15	2,4	4,7	2,5	2,7	2,8
Janv-16	2,5	4,7	2,5	2,7	2,9
Févr-16	2,6	4,9	2,5	2,8	2,9
Mars-16	2,8	4,8	2,5	2,7	2,9
Avr-16	2,8	4,7	2,4	2,7	2,8
Mai-16	2,9	4,7	2,4	2,6	2,7
Juin-16	2,7	4,6	2,5	2,6	2,6
Juil-16	2,7	4,6	2,4	2,5	2,6
Août-16	2,7	4,5	2,5	2,5	2,6
Sept-16	2,6	4,6	2,5	2,5	2,6
Oct-16	2,6	4,5	2,5	2,5	2,6
Nov-16	2,7	4,5	2,5	2,5	2,6

(à suivre)

Date	Taux variable, non assuré	Taux fixe, non assuré, moins de un an	Taux fixe, non assuré, de un an à moins de trois ans	Taux fixe, non assuré, de trois ans à moins de cinq ans	Taux fixe, non assuré, de cinq ans ou plus
Déc-16	2,7	4,6	2,5	2,5	2,6
Janv-17	2,7	4,7	2,6	2,6	2,7
Févr-17	2,6	4,7	2,7	2,7	2,8
Mars-17	2,6	4,7	2,7	2,7	2,8
Avr-17	2,6	4,8	2,7	2,7	2,8
Mai-17	2,5	4,8	2,7	2,6	2,7
Juin-17	2,5	4,8	2,6	2,6	2,7
Juil-17	2,7	5,0	2,7	2,5	2,7
Août-17	2,7	4,7	2,8	2,6	2,8
Sept-17	3,0	4,8	2,9	2,8	3,0
Oct-17	3,0	4,7	3,0	2,9	3,1
Nov-17	3,0	4,8	3,1	3,1	3,2
Déc-17	2,9	4,9	3,2	3,1	3,3
Janv-18	3,2	5,1	3,2	3,2	3,3
Févr-18	3,2	5,3	3,2	3,2	3,4
Mars-18	3,2	5,4	3,3	3,3	3,4
Avr-18	3,1	5,5	3,3	3,3	3,4
Mai-18	2,9	5,5	3,3	3,3	3,5
Juin-18	2,7	5,6	3,4	3,3	3,5
Juil-18	3,0	5,5	3,5	3,3	3,5
Août-18	3,0	5,5	3,5	3,4	3,6
Sept-18	3,1	5,5	3,5	3,4	3,6
Oct-18	3,3	5,4	3,5	3,5	3,7
Nov-18	3,4	5,3	3,5	3,5	3,8
Déc-18	3,5	5,3	3,6	3,6	3,8
Janv-19	3,5	5,2	3,7	3,6	3,8
Févr-19	3,6	5,2	3,7	3,6	3,7
Mars-19	3,6	5,2	3,6	3,5	3,6
Avr-19	3,6	5,2	3,4	3,2	3,4
Mai-19	3,6	5,2	3,4	3,1	3,3
Juin-19	3,7	5,4	3,4	3,0	3,1
Juil-19	3,7	5,3	3,4	2,9	3,0
Août-19	3,8	5,2	3,4	2,9	2,9
Sept-19	3,9	5,4	3,3	2,8	2,9
Oct-19	3,8	5,3	3,4	2,8	2,9
Nov-19	3,7	5,2	3,4	2,9	2,9

(à suivre)

Date	Taux variable, non assuré	Taux fixe, non assuré, moins de un an	Taux fixe, non assuré, de un an à moins de trois ans	Taux fixe, non assuré, de trois ans à moins de cinq ans	Taux fixe, non assuré, de cinq ans ou plus
Déc-19	3,8	5,1	3,5	2,9	2,9
Janv-20	3,7	5,1	3,4	3,0	3,0
Févr-20	3,7	5,0	3,4	2,9	3,0
Mars-20	2,2	5,5	3,4	2,8	2,8
Avr-20	2,1	5,1	3,3	2,7	2,7
Mai-20	2,3	5,0	3,2	2,7	2,7
Juin-20	2,3	4,9	3,2	2,6	2,6
Juil-20	2,2	5,0	3,1	2,5	2,5
Août-20	2,1	5,0	3,1	2,3	2,3
Sept-20	2,1	4,9	3,0	2,2	2,2
Oct-20	2,0	4,8	3,0	2,1	2,1
Nov-20	2,0	5,0	3,0	2,0	2,0
Déc-20	1,9	5,0	3,0	1,9	2,0
Janv-21	1,8	5,1	3,0	1,8	2,0
Févr-21	1,7	5,0	2,9	1,8	1,9
Mars-21	1,6	5,1	2,8	1,9	2,0
Avr-21	1,6	4,9	2,9	2,0	2,0
Mai-21	1,6	5,0	3,0	2,1	2,1
Juin-21	1,6	4,9	2,9	2,2	2,1

Sources : Tableau 10-10-0006-01 de Statistique Canada : Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada et SCHL (calculs)

Figure 4 La croissance du remboursement du capital obligatoire a poussé à la hausse les mensualités hypothécaires totales (encours hypothécaire)

Période de référence	Remboursements obligatoires du capital hypothécaire (x 1 000 000 \$)	Intérêts hypothécaires payés (x 1 000 000)	Rapport d'amortissement total de la dette
T1 1990	1 668	27 248	6,41
T2 1990	1 440	27 888	6,64
T3 1990	1 440	28 464	6,57
T4 1990	1 488	29 020	6,58
T1 1991	1 464	30 108	6,74
T2 1991	1 600	30 260	6,89
T3 1991	1 688	30 360	6,82
T4 1991	1 552	30 752	6,83
T1 1992	1 872	30 084	6,83
T2 1992	1 984	30 256	6,77
T3 1992	2 136	30 288	6,63
T4 1992	1 848	30 504	6,70
T1 1993	2 972	28 632	6,53
T2 1993	2 372	29 056	6,25
T3 1993	2 344	28 556	6,34
T4 1993	2 672	28 152	6,36
T1 1994	2 896	28 348	6,34
T2 1994	2 968	27 868	6,20
T3 1994	2 988	28 396	6,30
T4 1994	2 932	28 908	6,31
T1 1995	3 204	29 728	6,47
T2 1995	2 796	30 092	6,39
T3 1995	3 028	29 956	6,41
T4 1995	3 088	29 820	6,36
T1 1996	3 128	29 768	6,33
T2 1996	3 304	29 540	6,30
T3 1996	3 624	29 036	6,26
T4 1996	3 556	28 724	6,13
T1 1997	4 076	27 920	6,04
T2 1997	3 924	27 784	5,97
T3 1997	4 076	27 512	5,79
T4 1997	4 408	27 244	5,75
T1 1998	4 728	27 364	5,79
T2 1998	4 504	27 240	5,70

(à suivre)

Période de référence	Remboursements obligatoires du capital hypothécaire (x 1 000 000 \$)	Intérêts hypothécaires payés (x 1 000 000)	Rapport d'amortissement total de la dette
T3 1998	4 812	27 772	5,71
T4 1998	4 588	28 004	5,62
T1 1999	5 692	26 232	5,49
T2 1999	5 300	26 132	5,33
T3 1999	5 564	25 796	5,25
T4 1999	5 840	26 228	5,31
T1 2000	5 376	27 684	5,39
T2 2000	5 752	28 248	5,44
T3 2000	6 064	28 260	5,37
T4 2000	5 524	29 056	5,31
T1 2001	5 704	28 972	5,18
T2 2001	6 028	28 656	5,28
T3 2001	6 304	28 324	5,16
T4 2001	6 616	27 764	5,09
T1 2002	7 588	27 356	5,11
T2 2002	7 888	27 248	5,13
T3 2002	8 200	27 496	5,12
T4 2002	7 880	27 860	5,07
T1 2003	8 472	28 152	5,13
T2 2003	8 444	28 516	5,20
T3 2003	8 708	28 524	5,21
T4 2003	9 264	28 508	5,23
T1 2004	9 672	28 480	5,21
T2 2004	10 400	28 260	5,17
T3 2004	10 824	28 300	5,17
T4 2004	11 224	28 628	5,24
T1 2005	11 492	29 260	5,36
T2 2005	11 844	29 936	5,37
T3 2005	12 080	30 564	5,44
T4 2005	12 672	31 140	5,50
T1 2006	12 732	32 016	5,43
T2 2006	12 760	33 524	5,59
T3 2006	13 312	34 472	5,61
T4 2006	13 508	35 364	5,63
T1 2007	13 880	36 560	5,69
T2 2007	13 960	37 924	5,84
T3 2007	14 212	39 264	5,98

(à suivre)

Période de référence	Remboursements obligatoires du capital hypothécaire (x 1 000 000 \$)	Intérêts hypothécaires payés (x 1 000 000)	Rapport d'amortissement total de la dette
T4 2007	15 148	40 672	6,13
T1 2008	14 968	41 316	6,07
T2 2008	16 372	40 984	6,10
T3 2008	16 280	41 512	6,04
T4 2008	18 488	38 560	5,99
T1 2009	18 852	37 984	6,01
T2 2009	19 988	37 448	6,07
T3 2009	19 736	38 076	6,00
T4 2009	20 420	37 868	5,97
T1 2010	20 772	37 920	5,88
T2 2010	21 084	38 676	6,05
T3 2010	22 348	38 240	6,05
T4 2010	22 132	39 092	6,00
T1 2011	22 116	39 504	6,00
T2 2011	22 764	39 328	6,04
T3 2011	23 532	38 772	6,00
T4 2011	24 404	38 740	5,98
T1 2012	24 924	38 940	6,00
T2 2012	25 316	39 128	6,02
T3 2012	25 716	39 468	6,02
T4 2012	26 512	39 240	6,04
T1 2013	26 860	39 824	6,00
T2 2013	27 676	39 776	6,03
T3 2013	28 004	40 568	6,09
T4 2013	28 656	40 632	6,09
T1 2014	28 972	41 124	6,12
T2 2014	29 836	41 032	6,16
T3 2014	30 400	41 256	6,13
T4 2014	30 900	41 464	6,17
T1 2015	31 600	41 424	6,11
T2 2015	33 316	39 888	6,08
T3 2015	34 104	39 860	6,09
T4 2015	34 980	39 804	6,16
T1 2016	36 316	39 216	6,37
T2 2016	36 260	40 352	6,35
T3 2016	37 052	40 512	6,36
T4 2016	37 916	40 348	6,35

(à suivre)

Période de référence	Remboursements obligatoires du capital hypothécaire (x 1 000 000 \$)	Intérêts hypothécaires payés (x 1 000 000)	Rapport d'amortissement total de la dette
T1 2017	38 700	40 548	6,40
T2 2017	39 340	41 060	6,38
T3 2017	39 576	41 848	6,33
T4 2017	39 780	43 772	6,42
T1 2018	39 720	45 468	6,54
T2 2018	39 552	47 064	6,61
T3 2018	39 260	48 624	6,66
T4 2018	37 396	52 472	6,68
T1 2019	38 652	52 904	6,80
T2 2019	39 432	53 756	6,80
T3 2019	40 140	54 528	6,84
T4 2019	41 920	54 040	6,85
T1 2020	43 272	53 444	6,82
T2 2020	38 056	52 992	5,74
T3 2020	43 592	52 196	6,36
T4 2020	46 912	51 108	6,55
T1 2021	49 136	51 152	6,56

Sources : Tableau de Statistique Canada : 11-10-0065-01, Indicateurs du service de la dette des ménages, comptes du bilan national; calculs de la SCHL

Figure 5 Le nombre brut de prêts hypothécaires consentis a augmenté en raison de la hausse marquée des prêts hypothécaires non assurés consentis pour l'achat de logements

Étiquettes de rangées	T2 2019	T2 2020	T2 2021
Achats	35 397 036	40 166 853	80 592 791
Prêts assurés	10 982 383	13 569 875	15 461 628
Prêts non assurés	24 414 653	26 596 978	65 131 163
Refinancements auprès du même prêteur	17 758 746	21 994 282	29 266 937
Prêts assurés	569 900	972 542	836 696
Prêts non assurés	17 188 846	21 021 740	28 430 241
Renouvellements auprès du même prêteur	50 366 863	59 920 761	45 800 694
Prêts assurés	22 758 261	29 472 990	18 052 137
Prêts non assurés	27 608 602	30 447 771	27 748 557
Autres refinancements et renouvellements (transferts)	6 949 291	9 431 081	12 048 460
Prêts assurés	751 235	1 309 288	1 069 761
Prêts non assurés	6 198 056	8 121 793	10 978 699

Sources : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

Figure 6 Les remboursements du capital des prêts non assurés à la fin du contrat ont également bondi

Étiquettes de rangées	T2 2019	T2 2020	T2 2021
Remboursements du capital à la fin du contrat	40 514 034	24 390 777	21 414 596
Prêts assurés	13 167 188	10 276 752	9 575 790
Prêts non assurés	27 346 846	14 114 025	11 838 806
Remboursements non prévus	12 845 963	6 924 190	7 351 740
Prêts assurés	5 880 399	3 974 798	4 419 286
Prêts non assurés	6 965 564	2 949 392	2 932 454
Remboursements prévus	17 124 747	13 550 549	13 965 975
Prêts assurés	7 305 701	6 515 529	6 702 171
Prêts non assurés	9 819 046	7 035 020	7 263 804

Sources : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

Figure 7 La part des prêts hypothécaires non assurés consentis par les banques à charte a augmenté rapidement

Période de référence	Prêts hypothécaires résidentiels assurés	Prêts hypothécaires résidentiels non assurés			
T1 2013	536 693	332 498			562 133
	538 631	345 219	T1 2017		503 451
	545 199	363 491			566 236
	543 558	371 706			511 516
T1 2014	541 455	375 481			556 224
	539 794	389 429	T1 2018		541 464
	542 552	401 293			540 987
	545 012	408 300			576 260
T1 2015	542 369	414 694			532 289
	539 373	434 209			522 491
	537 725	457 104	T1 2019		610 269
	548 210	463 269			508 820
545 986	471 038			633 812	
T1 2016	571 970	462 083			496 330
	572 114	484 654	T1 2020		656 957
					487 836
					674 938
			T1 2021		479 269
					686 489
					707 123
					476 211
					735 118
					470 382
					464 815
					758 187
					460 116
					776 875
					476 531
					785 167
					481 994
					811 209
					481 819
					847 539
					472 523
					880 067

Sources : Statistique Canada, tableau 10-10-0134-01, Banques à charte, rapport sur les prêts hypothécaires, clôture de l'exercice; Banque du Canada (x 1 000 000 \$)

Figure 8 Le montant des prêts hypothécaires non assurés tend vers les fourchettes supérieures

Période de référence	Type	250 000 \$ ou moins	Entre 250 001 \$ et 500 000 \$	Entre 500 001 \$ et 1 000 000 \$	Plus de 1 000 000 \$
2019T2	Prêts non assurés	26,9 %	37,8 %	23,2 %	12,1 %
2020T2		24,7 %	37,7 %	25,4 %	12,2 %
2021T2		21,2 %	36,1 %	28,9 %	13,8 %
2019T2	Prêts assurés	38,5 %	43,2 %	11,4 %	6,9 %
2020T2		36,3 %	43,4 %	12,5 %	7,8 %
2021T2		33,1 %	42,4 %	14,6 %	9,9 %

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

Figure 9 Variation à la hausse du RPV des nouveaux prêts hypothécaires non assurés consentis par les banques à charte

Année	65 % ou moins	> 65 % à ≤ 75 %	> 75 % à ≤ 80 %
2016	43,5 %	16,7 %	39,7 %
2017	42,8 %	17,1 %	40,0 %
2018	41,1 %	18,0 %	40,8 %
2019	37,9 %	18,2 %	43,5 %
2020	37,1 %	17,8 %	45,0 %
2021 (en juin)	37,5 %	17,9 %	44,5 %

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

Figure 10 La proportion de nouveaux prêts hypothécaires assurés dont le RPV se situe entre 96 % et 100 % inclusivement a augmenté (banques à charte)

Année	65 % ou moins	> 65 % à ≤ 75 %	> 75 % à ≤ 80 %	> 80 % à ≤ 85 %	> 85 % à ≤ 90 %	> 90 % à ≤ 95 %	> 95 % à ≤ 100 %	≤ 30 %
2016	5,5 %	3,9 %	6,1 %	4,2 %	18,4 %	55,4 %	14,1 %	15 %
2017	4,8 %	4,4 %	4,4 %	4,2 %	19,4 %	55,7 %	15,6 %	16 %
2018	5,4 %	4,1 %	6,5 %	4,9 %	19,6 %	53,4 %	13,2 %	16 %
2019	5,1 %	3,3 %	3,3 %	5,6 %	21,8 %	53,8 %	15,0 %	17 %
2020	6,1 %	3,3 %	4,9 %	6,3 %	22,9 %	50,5 %	11,7 %	18 %
2021 (en juin)	5,9 %	3,0 %	3,3 %	4,4 %	20,8 %	51,8 %	22,1 %	16 %

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs).

Figure 11 Rapport ATD pour les prêts hypothécaires non assurés (anneau extérieur) et assurés (anneau intérieur), 2021 (au T2), banques à charte

Type	> 60 %	> 55 % à ≤ 60 %	> 50 % à ≤ 55 %	> 45 % à ≤ 50 %	> 40 % à ≤ 45 %	> 35 % à ≤ 40 %	> 30 % à ≤ 35 %	≤ 30 %
Prêts assurés	3 %	-	-	2 %	30 %	31 %	19 %	15 %
Prêts non assurés	8 %	2 %	2 %	11 %	29 %	21 %	12 %	15 %

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

Figure 12 Diminution de la proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le rapport ATD est de 40 % ou moins, banques à charte

Période de référence	> 60 %	> 55 % à ≤ 60 %	> 50 % à ≤ 55 %	> 45 % à ≤ 50 %	> 40 % à ≤ 45 %	> 35 % à ≤ 40 %	> 30 % à ≤ 35 %	≤ 30 %
2021T2	8 %	1 %	2 %	11 %	29 %	21 %	12 %	15 %
2021T1	8 %	2 %	2 %	10 %	28 %	21 %	13 %	16 %
2020T4	7 %	1 %	2 %	10 %	28 %	21 %	13 %	16 %
2020T3	7 %	1 %	2 %	9 %	28 %	22 %	13 %	17 %
2020T2	7 %	1 %	2 %	9 %	27 %	22 %	14 %	18 %
2020T1	8 %	2 %	3 %	11 %	25 %	23 %	14 %	16 %
2019T4	7 %	2 %	2 %	10 %	28 %	22 %	13 %	16 %

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

Figure 13 Les prêts hypothécaires résidentiels sont détenus en grande partie par les banques à charte

Type	Total
Six grandes banques	73 %
Autres banques	6 %
Coopératives de crédit	14 %
SCH, sociétés d'assurance, sociétés de fiducie	5 %
EPH	2 %

Sources : Banque du Canada, Statistique Canada (Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires) et estimations de la SCHL

Figure 14 En 2020, les activités d'octroi de prêts par les banques à charte étaient plus intenses que par le segment non bancaire

Type	Total
Six grandes banques	67,72 %
Autres banques à charte	5,46 %
Coopératives de crédit	10,91 %
Sociétés de crédit hypothécaire, sociétés d'assurance et sociétés de fiducie	7,55 %
Entités de placement hypothécaire	8,35 %

Sources : Banque du Canada, Statistique Canada (Enquête de auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires) et estimations de la SCHL

Figure 15 La proportion de prêts hypothécaires en souffrance poursuit sa tendance à la baisse pour atteindre son plus bas niveau en 30 ans

Période de référence	Taux de prêts en souffrance de l'Association des banquiers canadiens (ABC)				
1990	0,18 %	1993	0,52 %	1996	0,57 %
	0,20 %		0,53 %		0,59 %
	0,20 %		0,52 %		0,62 %
	0,21 %		0,53 %		0,63 %
	0,20 %		0,51 %		0,62 %
	0,21 %		0,51 %		0,61 %
	0,22 %		0,48 %		0,58 %
	0,24 %		0,47 %		0,58 %
	0,26 %		0,48 %		0,60 %
	0,28 %		0,49 %		0,58 %
	0,30 %		0,47 %		0,61 %
	0,32 %		0,48 %		0,64 %
	1991		0,37 %		1994
0,40 %		0,52 %	0,64 %		
0,43 %		0,54 %	0,63 %		
0,44 %		0,52 %	0,61 %		
0,44 %		0,50 %	0,62 %		
0,49 %		0,49 %	0,60 %		
0,54 %		0,46 %	0,57 %		
0,55 %		0,46 %	0,56 %		
0,57 %		0,46 %	0,55 %		
0,57 %		0,49 %	0,53 %		
0,60 %		0,49 %	0,52 %		
0,62 %		0,47 %	0,52 %		
1992		0,64 %	1995	0,48 %	
	0,65 %	0,50 %		0,52 %	
	0,64 %	0,50 %		0,49 %	
	0,63 %	0,50 %		0,48 %	
	0,58 %	0,50 %		0,48 %	
	0,57 %	0,52 %		0,48 %	
	0,54 %	0,52 %		0,47 %	
	0,54 %	0,54 %		0,47 %	
	0,54 %	0,57 %		0,48 %	
	0,53 %	0,56 %		0,46 %	
	0,52 %	0,56 %		0,48 %	
		0,57 %		0,51 %	

(à suivre)

Période de référence	Taux de prêts en souffrance de l'Association des banquiers canadiens (ABC)				
1999	0,53 %	2002	0,46 %	0,25 %	
	0,53 %		0,45 %	0,25 %	
	0,51 %		0,44 %	0,25 %	
	0,48 %		0,43 %	0,25 %	
	0,50 %		0,42 %	0,25 %	
	0,48 %		0,39 %	0,26 %	
	0,46 %		0,39 %	0,26 %	
	0,46 %		0,38 %	0,26 %	
	0,45 %		0,38 %	0,27 %	
	0,43 %		0,37 %	2006	0,28 %
	0,43 %		0,36 %		0,26 %
	0,43 %		0,37 %		0,25 %
	2000		0,45 %		2003
0,44 %		0,37 %	0,24 %		
0,44 %		0,37 %	0,24 %		
0,42 %		0,37 %	0,24 %		
0,42 %		0,36 %	0,24 %		
0,39 %		0,35 %	0,24 %		
0,40 %		0,34 %	0,24 %		
0,40 %		0,34 %	0,24 %		
0,40 %		0,35 %	0,25 %		
0,42 %		0,35 %	2007		
0,42 %		0,35 %		0,26 %	
0,43 %		0,34 %		0,26 %	
2001		0,45 %		2004	
	0,44 %	0,34 %			0,25 %
	0,43 %	0,34 %			0,25 %
	0,43 %	0,32 %			0,24 %
	0,43 %	0,30 %			0,25 %
	0,42 %	0,30 %			0,25 %
	0,42 %	0,28 %			0,26 %
	0,41 %	0,27 %			0,26 %
	0,42 %	0,27 %			0,26 %
	0,42 %	0,27 %			0,26 %
	0,42 %	0,27 %	2008		0,27 %
	0,43 %	0,26 %			0,27 %
	0,44 %	0,26 %			0,27 %
0,44 %	0,27 %	0,26 %			
0,46 %	0,27 %	0,27 %			
	0,27 %	0,27 %			
	0,27 %	0,27 %			
	0,27 %	0,27 %			
	0,27 %	0,27 %			
	0,27 %	0,27 %			
	0,27 %	0,27 %			
	0,27 %	0,27 %			
	0,27 %	0,27 %			

(à suivre)

Période de référence	Taux de prêts en souffrance de l'Association des banquiers canadiens (ABC)		
		0,40 %	0,28 %
		0,40 %	0,28 %
		0,40 %	0,29 %
		0,39 %	0,29 %
		0,39 %	0,29 %
		0,39 %	0,28 %
		0,38 %	0,28 %
		0,38 %	0,28 %
		0,37 %	0,28 %
		0,37 %	0,27 %
2009	0,36 %	0,35 %	0,27 %
	0,38 %	0,34 %	0,27 %
	0,39 %	0,33 %	0,27 %
	0,40 %	0,33 %	0,27 %
	0,41 %	0,33 %	0,26 %
	0,42 %	0,33 %	0,27 %
	0,42 %	0,32 %	0,28 %
	0,43 %	0,32 %	0,28 %
	0,43 %	0,33 %	0,28 %
	0,44 %	0,33 %	0,28 %
	0,44 %	0,33 %	0,28 %
	0,45 %	0,32 %	0,28 %
2010	0,45 %	0,31 %	0,28 %
	0,45 %	0,31 %	0,29 %
	0,44 %	0,31 %	0,28 %
	0,43 %	0,30 %	0,28 %
	0,42 %	0,31 %	0,27 %
	0,42 %	0,31 %	0,28 %
	0,42 %	0,31 %	0,28 %
	0,42 %	0,31 %	0,28 %
	0,42 %	0,32 %	0,27 %
	0,42 %	0,32 %	0,26 %
	0,42 %	0,31 %	0,25 %
	0,43 %	0,31 %	0,25 %
2011	0,45 %	0,30 %	0,25 %
	0,44 %	0,29 %	0,24 %
	0,43 %	0,29 %	0,24 %
	0,42 %	0,28 %	0,24 %
	0,41 %	0,29 %	0,24 %
	0,41 %	0,28 %	0,24 %

(à suivre)

Période de référence	Taux de prêts en souffrance de l'Association des banquiers canadiens (ABC)			
		2019		
2018	0,24 %	0,25 %		0,25 %
	0,24 %	0,24 %		0,26 %
	0,24 %	0,24 %		0,27 %
	0,23 %	0,23 %		0,26 %
	0,23 %	0,23 %		0,25 %
	0,23 %	0,23 %		0,25 %
	0,23 %	0,23 %		0,23 %
	0,23 %	0,23 %		0,22 %
	0,24 %	0,24 %		0,23 %
	0,23 %	0,23 %	2021	0,23 %
	0,24 %	0,24 %		0,23 %
	0,23 %	0,24 %		0,22 %
	0,24 %	0,24 %		0,21 %
	0,24 %	0,24 %		0,20 %
	0,24 %	2020	0,24 %	
	0,24 %		0,24 %	
	0,24 %		0,24 %	

Source : Association des banquiers canadiens (mai 2021)

Figure 16 La tendance à la baisse du nombre de prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) se poursuit pour tous les types de prêteurs

Période de référence	Banques à charte	Coopératives de crédit	Autres prêteurs non bancaires (sociétés de crédit hypothécaire, fiducies, sociétés d'assurance)	Entités de placement hypothécaire
2020T1	0,24 %	0,16 %	0,22 %	1,04 %
2020T2	0,26 %	0,18 %	0,29 %	1,05 %
2020T3	0,25 %	0,16 %	0,29 %	1,02 %
2020T4	0,23 %	0,15 %	0,27 %	0,97 %
2021T1	0,20 %	0,13 %	0,25 %	0,88 %

Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires de Statistique Canada, troisième trimestre de 2020 et Association des banquiers canadiens (mai 2020)

Figure 17 Le nombre d'obligations sécurisées diminue graduellement à mesure que le programme d'expansion temporaire des opérations de prise en pension à plus d'un jour tire à sa fin

Période de référence	Dépôts et autres	TH LNH du marché	OHC (valeur nominale)	Obligations sécurisées	Titrisation privée
2013 T1	59,70 %	15,50 %	18,40 %	5,20 %	1,20 %
2013 T2	59,80 %	16,60 %	17,20 %	5,10 %	1,30 %
2013 T3	60,10 %	16,20 %	17,00 %	5,40 %	1,30 %
2013 T4	60,10 %	15,70 %	16,90 %	5,80 %	1,50 %
2014 T1	60,20 %	15,80 %	16,80 %	5,80 %	1,40 %
2014 T2	60,10 %	15,60 %	16,70 %	6,10 %	1,50 %
2014 T3	60,10 %	15,70 %	16,20 %	6,70 %	1,40 %
2014 T4	59,20 %	16,60 %	16,20 %	6,60 %	1,40 %
2015 T1	59,10 %	16,40 %	16,00 %	7,30 %	1,30 %
2015 T2	58,70 %	15,80 %	16,30 %	7,80 %	1,40 %
2015 T3	58,70 %	15,60 %	16,30 %	8,20 %	1,20 %
2015 T4	59,40 %	15,60 %	15,60 %	8,10 %	1,20 %
2016 T1	58,80 %	15,10 %	15,90 %	9,00 %	1,20 %
2016 T2	58,60 %	14,80 %	15,50 %	9,70 %	1,40 %
2016 T3	58,70 %	14,70 %	15,60 %	9,50 %	1,50 %
2016 T4	58,20 %	15,60 %	15,20 %	9,40 %	1,60 %
2017 T1	58,80 %	15,30 %	15,40 %	9,00 %	1,50 %
2017 T2	59,20 %	15,10 %	15,20 %	9,00 %	1,40 %
2017 T3	59,60 %	14,80 %	15,30 %	9,00 %	1,40 %
2017 T4	58,90 %	15,70 %	15,00 %	8,90 %	1,50 %
2018 T1	58,60 %	15,70 %	15,20 %	9,10 %	1,50 %
2018 T2	58,50 %	15,40 %	15,10 %	9,80 %	1,20 %
2018 T3	58,80 %	15,20 %	15,20 %	9,70 %	1,10 %
2018 T4	59,70 %	15,50 %	14,30 %	9,50 %	1,00 %
2019 T1	59,50 %	15,50 %	14,60 %	9,40 %	1,10 %
2019 T2	59,90 %	15,10 %	14,40 %	9,60 %	1,00 %
2019 T3	58,80 %	15,00 %	15,00 %	10,20 %	1,00 %
2019 T4	60,20 %	14,70 %	14,30 %	9,70 %	1,10 %
2020 T1	57,40 %	14,50 %	14,10 %	12,90 %	1,00 %
2020 T2	53,40 %	15,20 %	14,50 %	15,70 %	1,20 %
2020 T3	55,90 %	13,50 %	14,60 %	14,90 %	1,20 %
2020 T4	56,70 %	13,10 %	14,50 %	14,60 %	1,10 %
2021 T1	58,70 %	12,10 %	14,60 %	13,60 %	1,10 %

Sources : BSIF, SCHL (rapports de titrisation annuels et trimestriels) et DBRS

Figure 18 La titrisation privée demeure limitée, soit 1 % du financement hypothécaire total au Canada

Période de référence	Dépôts et autres	TH LNH du marché	OHC (valeur nominale)	Obligations sécurisées	Titrisation privée	Total des rapports sur le financement hypothécaire
2012 T4	691 423	178 596	202 955	64 531	13 470	1 150 975
2013 T1	691 935	179 782	212 955	60 491	14 388	1 159 551
2013 T2	707 449	196 123	203 455	60 491	15 126	1 182 643
2013 T3	722 887	194 685	204 355	64 965	15 918	1 202 810
2013 T4	732 848	191 583	206 105	70 358	17 672	1 218 566
2014 T1	737 172	193 647	205 905	71 432	17 158	1 225 314
2014 T2	746 792	194 544	207 405	75 954	18 873	1 243 567
2014 T3	761 219	198 364	205 405	84 507	18 001	1 267 496
2014 T4	763 936	213 577	208 905	85 233	18 166	1 289 818
2015 T1	769 150	212 752	208 155	94 341	16 389	1 300 786
2015 T2	767 347	206 934	212 655	101 615	18 437	1 306 989
2015 T3	786 381	208 382	218 305	109 542	16 703	1 339 314
2015 T4	818 516	215 510	215 055	111 712	16 289	1 377 083
2016 T1	812 712	208 727	219 805	123 880	16 794	1 381 917
2016 T2	824 487	208 042	218 305	137 105	19 195	1 407 134
2016 T3	842 528	211 002	223 555	136 440	21 106	1 434 631
2016 T4	853 912	229 034	222 725	137 508	23 469	1 466 648
2017 T1	873 883	227 958	228 802	134 269	22 462	1 487 375
2017 T2	890 247	227 321	228 695	135 618	21 359	1 503 241
2017 T3	910 452	225 550	233 289	138 289	20 852	1 528 433
2017 T4	914 522	244 052	233 149	137 358	22 819	1 551 900
2018 T1	914 350	244 272	236 649	142 387	22 724	1 560 381
2018 T2	917 518	241 901	236 649	154 078	18 668	1 568 814
2018 T3	936 299	241 874	241 749	153 894	17 197	1 591 012
2018 T4	978 026	253 524	234 249	155 365	16 813	1 637 976
2019 T1	976 692	254 901	239 499	153 619	17 749	1 642 459
2019 T2	998 118	251 333	240 249	160 531	16 717	1 666 947
2019 T3	956 291	244 071	244 249	165 801	16 862	1 627 274
2019 T4	1 025 056	249 341	243 499	165 375	18 265	1 701 535
2020 T1	988 299	250 346	243 645	221 981	17 657	1 721 928
2020 T2	926 606	263 628	251 650	273 245	20 518	1 735 647
2020 T3	994 269	240 811	259 150	264 523	20 725	1 779 477
2020 T4	1 005 125	232 365	256 500	258 891	19 913	1 772 794
2021 T1	1 054 290	216 983	262 250	243 521	19 672	1 796 716

Source : BSIF, SCHL (rapports de titrisation annuels et trimestriels) et DBRS