

Tableau de bord du secteur hypothécaire résidentiel

Hiver 2021

La croissance de la dette hypothécaire s'accélère avec la hausse substantielle des nouveaux prêts hypothécaires pour l'achat et le refinancement de propriétés

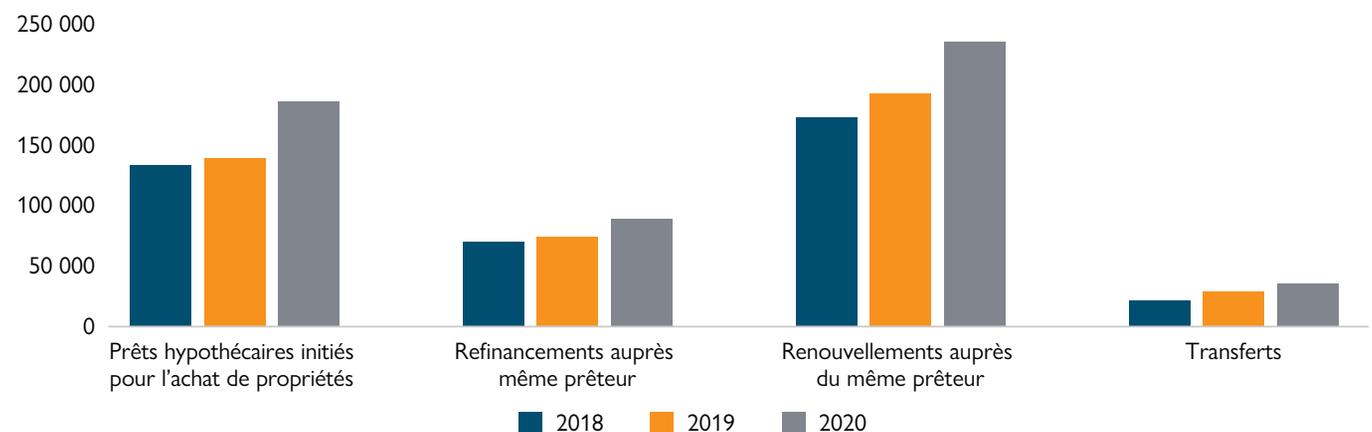
- La croissance de la dette hypothécaire s'est accélérée en 2020, reflétant en partie la vigueur du marché de l'habitation au Canada. Le taux d'épargne plus élevé des ménages, l'évolution des besoins en matière de logement et les taux d'intérêt exceptionnellement bas ont préparé le terrain à la hausse observée des emprunts hypothécaires, tant pour l'achat de propriétés que pour le refinancement. À la fin de l'année, les banques

à charte ont enregistré une hausse de 33 % des nouveaux prêts hypothécaires initiés pour l'achat de propriétés et une augmentation de 20 % des prêts de refinancement par rapport à 2019 (voir la figure 1). Par conséquent, les banques ont ajouté 305 milliards de dollars de prêts hypothécaires à l'habitation à leur bilan.

- Au cours de la même période, 9,8 % de tous les renouvellements et refinancements ont été effectués auprès d'une institution financière différente de la précédente (un changement appelé « transfert » ou taux de rotation) (voir la figure 1). Le taux de rotation est demeuré semblable à celui enregistré pour la même période en 2019. Les taux d'intérêt exceptionnellement bas ont continué de stimuler le marché de l'habitation et ont contribué à l'augmentation du magasinage de taux d'intérêt chez les propriétaires-occupants.

Figure 1 Hausse des nouveaux prêts hypothécaires consentis par les banques à charte pour l'achat et le refinancement de propriétés en 2020

En millions de dollars



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

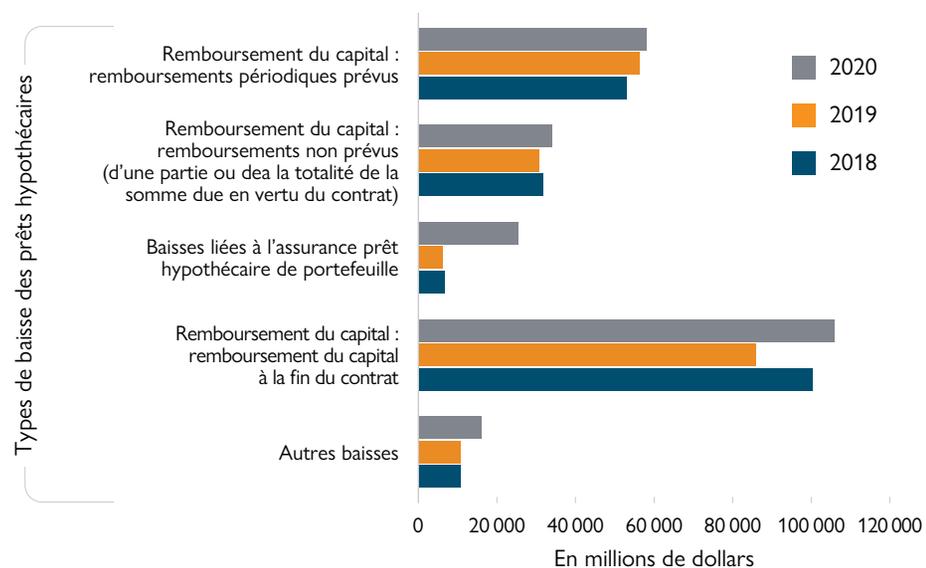


Tania Bourassa-Ochoa,
Spécialiste principale,
Économie

Les paiements prévus et non prévus sur la hausse du capital hypothécaire arrivent à échéance à mesure que la plupart des accords de report arrivent à échéance

- Comme la majorité des Canadiens qui ont obtenu un report de leur prêt hypothécaire en 2020¹ ont recommencé à faire leurs paiements en septembre et en octobre de cette année-là, les paiements hypothécaires prévus ont augmenté au deuxième semestre de 2020. Au dernier trimestre de 2020, plus de 16 milliards de dollars ont été versés. De plus, de nombreux emprunteurs hypothécaires ont effectué des paiements hypothécaires imprévus plus élevés en 2020 qu'en 2014, au moyen de paiements forfaitaires ou de remboursements accélérés. Dans l'ensemble, les prêteurs hypothécaires ont enregistré des paiements hypothécaires de plus de 92 milliards de dollars en 2020, une hausse de 6 % par rapport à 2019 (voir la figure 2).

Figure 2 Les remboursements hypothécaires prévus et non prévus montent en flèche au quatrième trimestre, car les Canadiens reprennent leurs paiements sur les prêts hypothécaires différés

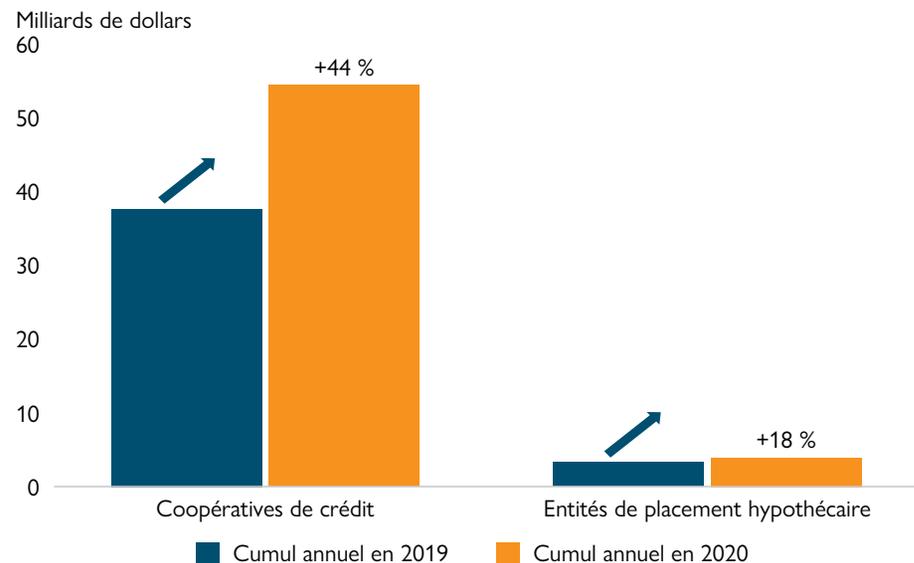


Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs)

Les prêteurs hypothécaires non bancaires enregistrent également des hausses record des prêts hypothécaires initiés

- À la fin du troisième trimestre de 2020, les coopératives de crédit avaient ajouté 54 milliards de dollars de nouveaux prêts hypothécaires résidentiels à leur portefeuille depuis le début de l'année. Cette hausse de 44 % par rapport à la même période en 2019 est attribuable aux achats de propriétés. Ces achats sont à l'origine de la plus forte augmentation des activités d'octroi de prêts parmi les prêteurs non bancaires. Les entités de placement hypothécaire ont également enregistré une augmentation des nouveaux prêts hypothécaires. Toutefois, à 18 %, leur augmentation a été inférieure à celle du reste du secteur non bancaire (voir la figure 3).

Figure 3 Les coopératives de crédit et les entités de placement hypothécaire signalent une augmentation des prêts hypothécaires



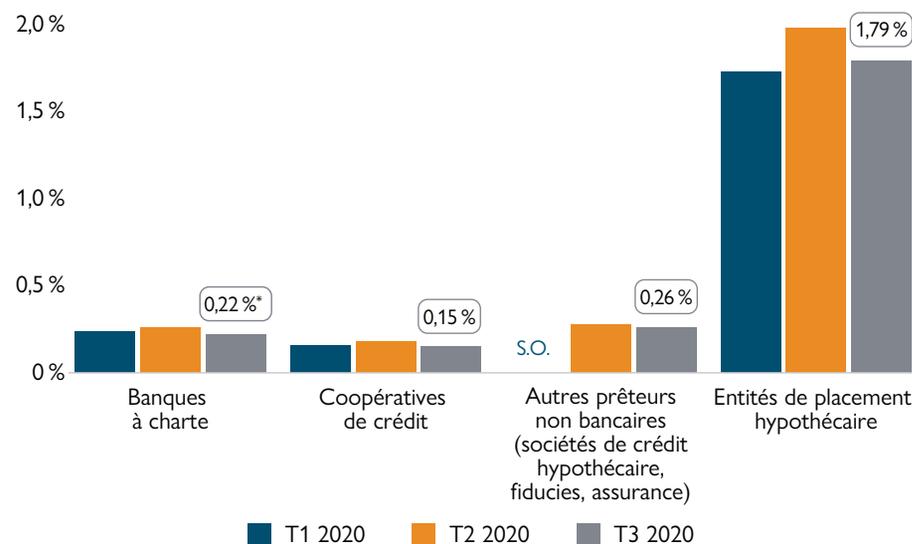
Source : Statistique Canada, Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, deuxième trimestre de 2020, calculs de la SCHL

¹ Pour en savoir plus sur la durée des reports de prêts hypothécaires, consultez le rapport suivant de notre série sur les reports de prêts hypothécaires : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/mortgage-deferral-series/duration-mortgage-deferrals>.

Les prêts hypothécaires en souffrance diminuent légèrement pour tous les types de prêteurs

- Les prêts hypothécaires en souffrance ont diminué au troisième trimestre de 2020 pour tous les types de prêteurs, mais à des degrés divers (voir la figure 4). Les consommateurs ont continué de faire leurs paiements hypothécaires à temps ou ont pu s'entendre avec leur prêteur pour reporter leurs paiements hypothécaires pendant cette période².
- Malgré l'arrivée à échéance d'un grand nombre de reports de prêts hypothécaires et la reprise des paiements faits par les ménages, les pertes sur créances hypothécaires attendues des banques³ ont considérablement augmenté, pour atteindre plus de 1,4 milliard de dollars (comparativement à 790 millions de dollars). Ce montant représente la valeur des prêts hypothécaires qui, selon les institutions financières, feront l'objet d'un défaut de paiement. Bien que cette augmentation reflète en partie les récents changements apportés aux exigences en matière de rapports financiers, le taux de 0,1 % des prêts hypothécaires détenus par les banques reflète la légère hausse des taux de prêts en souffrance en début du cycle de délinquance (31 à 59 jours et 60 à 89 jours).

Figure 4 Les prêts hypothécaires en souffrance (en souffrance depuis 90 jours ou plus) ont diminué d'un prêteur à l'autre et sont passés à des degrés variables



Source : Statistique Canada, Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, troisième trimestre de 2020 et Association des banquiers canadiens, *novembre 2020

² Les prêts hypothécaires dont les paiements sont différés ne sont pas considérés comme étant en souffrance, puisque le prêteur a convenu de ne pas s'attendre à des paiements pendant une période déterminée.

³ Source : Statistique Canada, Rapport sur les prêts hypothécaires, Tableau 36-10-0580-01, Comptes du bilan national.

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

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

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



schl.ca

TEXTE DE REMPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Figure 1 : Hausse des nouveaux prêts hypothécaires consentis par les banques à charte pour l'achat et le refinancement de propriétés en 2020 (en millions de dollars)

Année	Prêts hypothécaires initiés pour l'achat de propriétés	Refinancements auprès même prêteur	Renouvellements auprès du même prêteur	Transferts
2018	131 531	69 349	170 000	20 853
2019	136 983	73 085	189 107	28 381
2020	182 790	88 040	231 491	34 753

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

Figure 2 : Les remboursements hypothécaires prévus et non prévus montent en flèche au quatrième trimestre, car les Canadiens reprennent leurs paiements sur les prêts hypothécaires différés (en millions de dollars)

Année	Types de baisse des prêts hypothécaires				
	Remboursement du capital : remboursements périodiques prévus	Remboursement du capital : remboursements non prévus (d'une partie ou de la totalité de la somme due en vertu du contrat)	Baisses liées à l'assurance prêt hypothécaire de portefeuille	Remboursement du capital : remboursement du capital à la fin du contrat	Autres baisses
2018	53 029	31 809	6 566	100 296	10 786
2019	56 317	30 654	6 347	85 936	10 779
2020	58 098	33 963	25 414	105 897	16 069

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

Figure 3 : Les coopératives de crédit et les entités de placement hypothécaire signalent une augmentation des prêts hypothécaires

Types de prêts	Cumul annuel en 2019	Cumul annuel en 2020
Coopératives de crédit	37,68 %	54,44 %
Entités de placement hypothécaire	3,31 %	3,90 %

Sources : Statistique Canada, Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, deuxième trimestre de 2020, calculs de la SCHL

Figure 4 : Les prêts hypothécaires en souffrance (en souffrance depuis 90 jours ou plus) ont diminué d'un prêteur à l'autre et sont passés à des degrés variables

Types de prêts	T1 2020	T2 2020	T3 2020
Banques à charte	0,24 %	0,26 %	0,22 %*
Coopératives de crédit	0,16 %	0,18 %	0,15 %
Autres prêteurs non bancaires (sociétés de crédit hypothécaire, fiducies, assurance)	S.O.	0,28 %	0,26 %
Entités de placement hypothécaire	1,73 %	1,98 %	1,79 %

*Novembre 2020.

Source : Statistique Canada, Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, troisième trimestre de 2020 et Association des banquiers canadiens