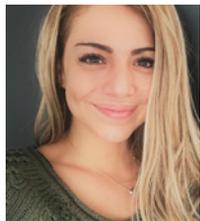


Tableau de bord du secteur hypothécaire résidentiel

Hivers 2022



Tania Bourassa-Ochoa
Spécialiste principal,
Recherche sur l'habitation

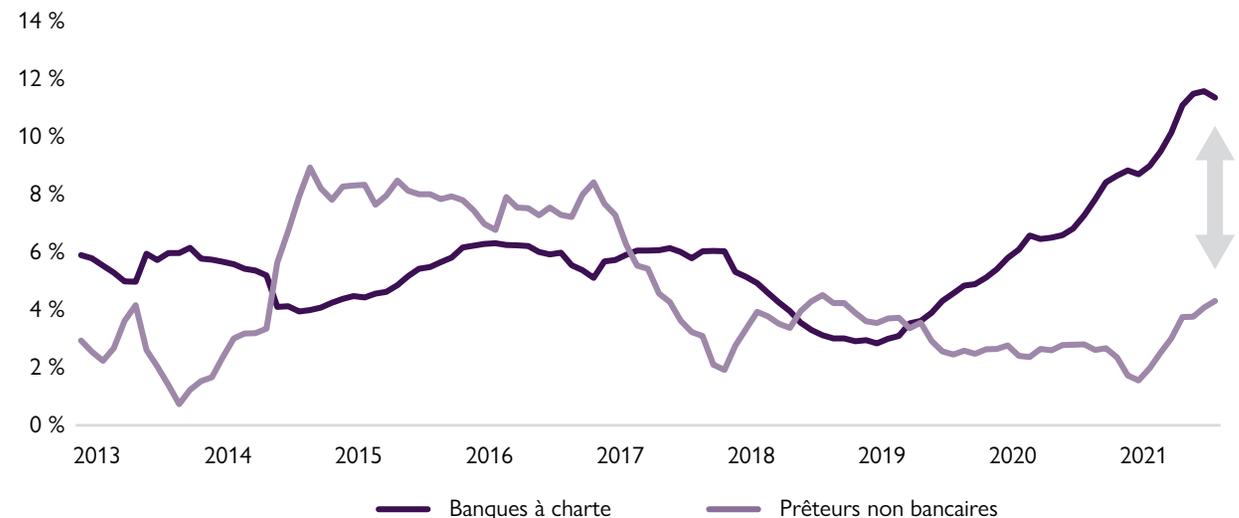


Seamus Benwell
Analyste principal,
Économie

- La croissance des prêts hypothécaires a poursuivi sa progression (+10 %) au troisième trimestre de 2021, ce qui porte la dette hypothécaire résidentielle totale au Canada à 1,77 billion de dollars. Depuis le début de la pandémie, les banques à charte (+11 %) continuent de dépasser largement les prêteurs non bancaires (+4 %) en ce qui concerne la croissance de leur portefeuille de prêts hypothécaires sur une période de 12 mois (figure 1).
- Pour les banques à charte, l'achat de nouvelles propriétés est le principal moteur de la dette hypothécaire, notamment dans le segment

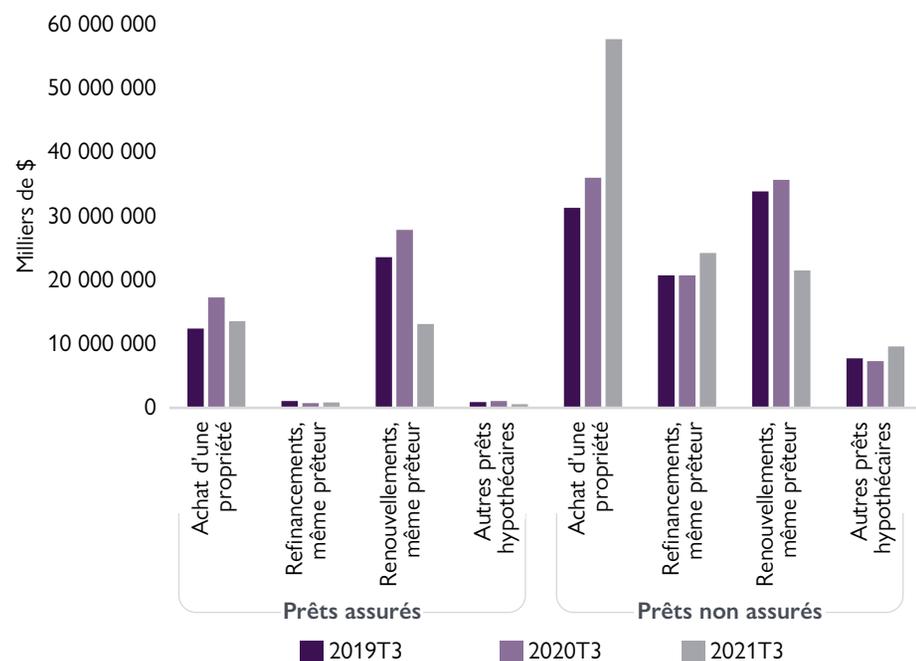
des prêts non assurés. Au troisième trimestre de 2021, la valeur des prêts hypothécaires résidentiels consentis avoisinait les 58 milliards de dollars, soit une augmentation de 60 % par rapport à la même période en 2020 (et près du double de la valeur des prêts consentis au cours de la même période en 2019). Le refinancement a également contribué à l'augmentation de la dette hypothécaire (+16 % sur un an), car les emprunteurs hypothécaires ont profité du bas niveau des taux d'intérêt et de l'accroissement de la valeur nette de leur maison entraîné par la hausse des prix (figure 2).

Figure 1 La croissance des prêts hypothécaires consentis par les banques à charte est largement supérieure aux nouvelles activités d'octroi de prêts par les prêteurs non bancaires



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

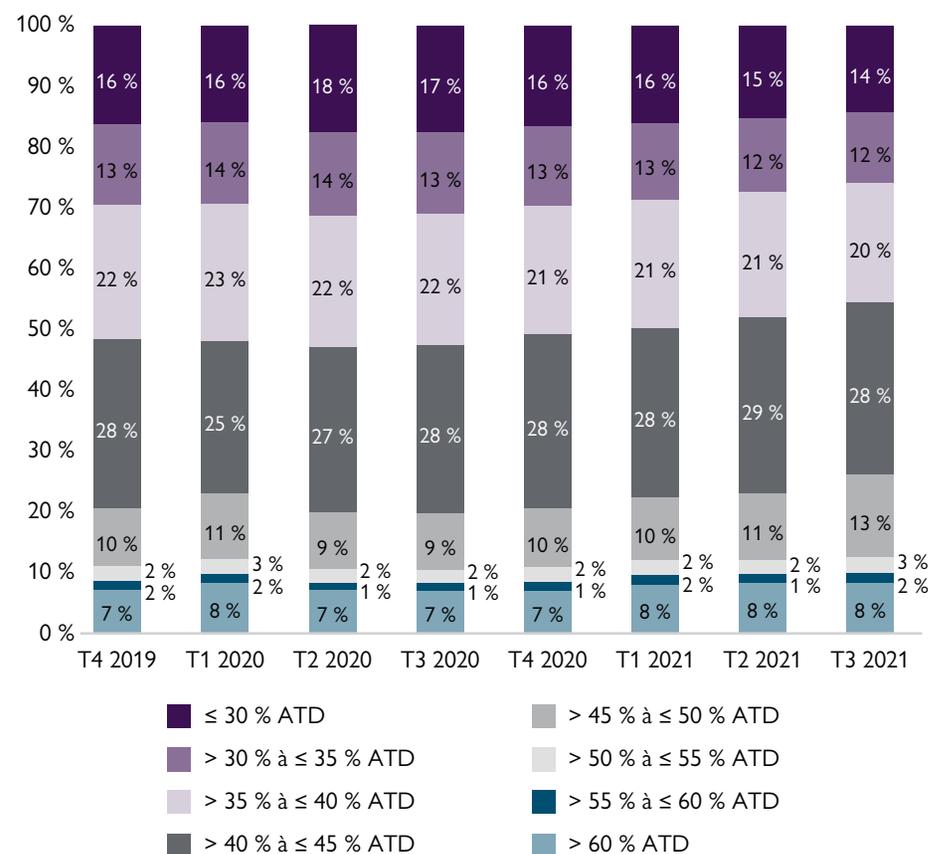
Figure 2 La croissance des prêts hypothécaires au troisième trimestre de 2021 a été alimentée par les prêts non assurés consentis pour l'achat d'une propriété par les banques à charte



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

- Au troisième trimestre de 2021, une proportion accrue de prêts hypothécaires non assurés ont été consentis avec des rapports d'amortissement total de la dette (ATD) élevés. Plus d'un quart des prêts hypothécaires non assurés avaient un rapport ATD supérieur à 40 %, contre 6 % des prêts hypothécaires assurés. 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, ce qui se traduit par des emprunteurs plus endettés (figure 3).

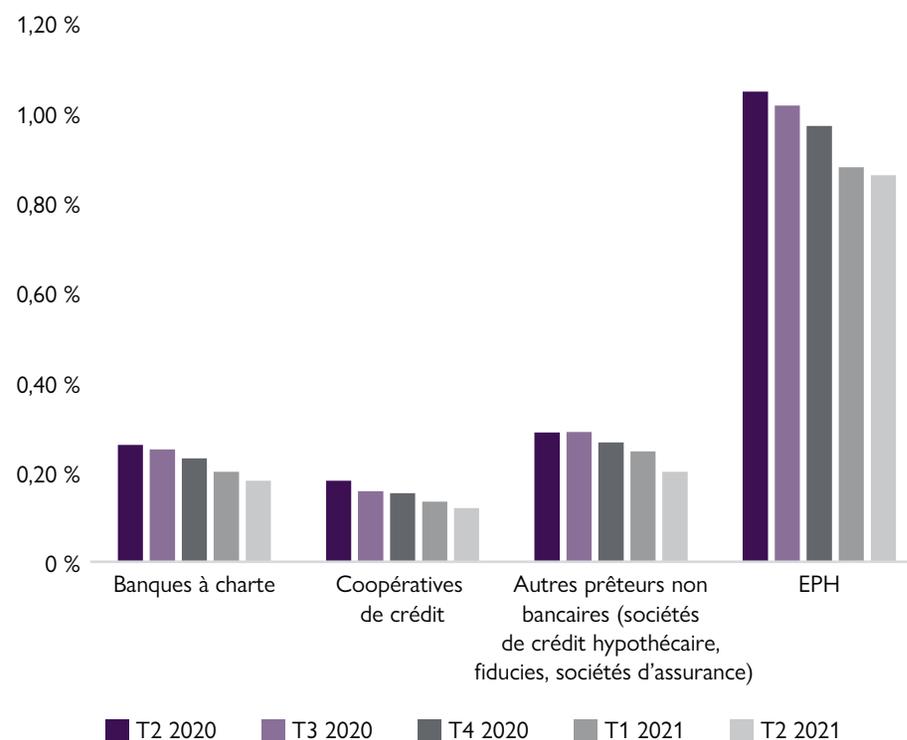
Figure 3 La proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le ratio ATD est de 40 % ou moins continue de diminuer chez les banques à charte



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

- Les prêts hypothécaires en souffrance ont poursuivi leur baisse au premier semestre de 2021 pour tous les prêteurs hypothécaires, que ce soit les banques à charte (0,18 %), les coopératives de crédit (0,12 %) ou les entités de placement hypothécaire (0,86 %). Les prix élevés des logements, conjugués à la liquidité du marché immobilier (qui facilite la vente rapide de la propriété), à l'augmentation de l'épargne des consommateurs et à la croissance du revenu disponible, ont permis aux Canadiens et aux Canadiennes d'effectuer les paiements mensuels de leur prêt hypothécaire à temps (figure 4).
- Les prêts hypothécaires consentis par d'autres prêteurs ont connu une légère reprise au deuxième trimestre de 2021, après avoir nettement ralenti durant la première année de la pandémie, en raison de la montée de l'incertitude et de la demande croissante de rachats de la part des investisseurs. Cette croissance récente repose probablement sur une demande accrue dans un contexte de hausse des prix du logement, de taux d'intérêt relativement bas et de légers changements réglementaires. Au deuxième trimestre de 2021, la proportion accrue de prêts hypothécaires de premier rang et la baisse du rapport prêt-valeur (RPV) sur les nouveaux prêts hypothécaires ont diminué le risque de leur portefeuille. Par ailleurs, la répartition géographique a légèrement changé : la part du Québec est passée de 3,7 à 5,3 % (voir le tableau 1 pour plus de détails).

Figure 4 Les prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) ont poursuivi leur tendance à la baisse pour tous les types de prêteurs



Sources : Statistique Canada (Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, deuxième trimestre de 2021) et Association des banquiers canadiens (août 2021)

Tableau 1 : Les renseignements sur les sociétés de placement hypothécaire indiquent une diminution de leur profil de risque

		T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2-2021
Taux d'emprunt moyen, maisons individuelles		9,3 %	9,2 %	8,9 %	8,9 %	8,8 %
Taux d'emprunt moyen, logements collectifs		8,3 %	8,3 %	8,2 %	8,2 %	8,2 %
Part moyenne des prêts hypothécaires de premier rang		75,7 %	76,8 %	78,4 %	81,3 %	81,4 %
Rapport prêt-valeur (RPV) moyen		56,7 %	55,9 %	58,0 %	58,6 %	57,9 %
Ratio emprunts-capitaux propres		14,4 %	15,6 %	17,9 %	17,4 %	16,8 %
En souffrance depuis 60 jours ou plus		4,0 %	4,1 %	3,55 %	2,53 %	2,13 %
Saisies		3,8 %	3,8 %	3,88 %	3,18 %	2,60 %
Répartition géographique	Colombie-Britannique	36,2 %	37,6 %	36,5 %	36,4 %	36,0 %
	Alberta	8,3 %	7,1 %	7,6 %	8,1 %	8,1 %
	Ontario	48,3 %	47,8 %	47,7 %	48,7 %	49,2 %
	Québec	2,1 %	2,9 %	3,7 %	3,8 %	5,3 %
	Autres	4,6 %	4,2 %	4,2 %	3,0 %	1,4 %

Source : Mortgage Investment Corporations (MIC) Survey, Fundamentals Research Corp, deuxième trimestre de 2021

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 : La croissance des prêts hypothécaires consentis par les banques à charte est largement supérieure aux nouvelles activités d'octroi de prêts par les prêteurs non bancaires

Année	Banques à charte	Prêteurs non bancaires
2013	6 %	3 %
	6 %	3 %
	6 %	2 %
	5 %	3 %
	5 %	4 %
	5 %	4 %
	6 %	3 %
	6 %	2 %
	6 %	1 %
	6 %	1 %
2014	6 %	2 %
	6 %	2 %
	6 %	3 %
	5 %	3 %
	5 %	3 %
	5 %	3 %
2015	4 %	8 %
	4 %	8 %
	4 %	8 %
	5 %	8 %
2016	5 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	6 %	8 %
	6 %	8 %
	6 %	8 %
	6 %	8 %
	6 %	8 %
2017	6 %	7 %
	6 %	7 %
	6 %	7 %
	6 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	6 %	8 %
	6 %	8 %

Année	Banques à charte	Prêteurs non bancaires
2015	4 %	8 %
	4 %	9 %
	4 %	8 %
	4 %	8 %
2016	4 %	8 %
	4 %	8 %
	4 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
2017	4 %	8 %
	4 %	8 %
	4 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	6 %	8 %
	6 %	8 %

Année	Banques à charte	Prêteurs non bancaires
2018	6 %	5 %
	6 %	5 %
	6 %	4 %
	6 %	4 %
	6 %	3 %
	6 %	3 %
2019	6 %	4 %
	6 %	4 %
	6 %	2 %
	6 %	2 %
	5 %	3 %
	5 %	3 %
	5 %	4 %
	5 %	4 %
	5 %	4 %
	5 %	4 %
2020	5 %	3 %
	5 %	3 %
	5 %	3 %
	5 %	4 %
	4 %	4 %
	4 %	3 %
	4 %	4 %
	4 %	4 %
	3 %	4 %
	3 %	5 %
2021	3 %	4 %
	3 %	4 %
	3 %	4 %
	3 %	4 %
	3 %	4 %
	4 %	3 %
	4 %	3 %
	4 %	3 %

Année	Banques à charte	Prêteurs non bancaires
2020	5 %	3 %
	6 %	3 %
	6 %	2 %
	7 %	2 %
	6 %	3 %
	7 %	3 %
	7 %	3 %
	7 %	3 %
	7 %	3 %
	7 %	3 %
2021	8 %	3 %
	8 %	3 %
	9 %	2 %
	9 %	2 %
	9 %	2 %
	9 %	3 %
	10 %	3 %
	11 %	4 %
11 %	4 %	
2022	12 %	4 %
	11 %	4 %

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

Figure 2 : La croissance des prêts hypothécaires au troisième trimestre de 2021 a été alimentée par les prêts non assurés consentis pour l'achat d'une propriété par les banques à charte

		2019T3	2020T3	2021T3
Prêts assurés	Achat d'une propriété	12 448 810	17 303 354	13 601 447
	Refinancements, même prêteur	1 091 634	717 907	863 923
	Renouvellements, même prêteur	23 600 521	27 903 232	13 120 822
	Autres prêts hypothécaires	930 411	1 070 632	554 481
Prêts non assurés	Achat d'une propriété	31 372 663	36 089 126	57 792 538
	Refinancements, même prêteur	20 771 061	20 751 681	24 268 137
	Renouvellements, même prêteur	33 947 496	35 714 775	21 550 273
	Autres prêts hypothécaires	7 773 697	7 304 802	9 604 913

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

Figure 3 : La proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le ratio ATD est de 40 % ou moins continue de diminuer chez les banques à charte

Period	Prêts non assurés							
	> 60 %	> 55 % à ≤ 60 %	> 50 % à ≤ 55 %	> 45 % à ≤ 50 %	> 40 % à ≤ 45 %	> 35 % à ≤ 40 %	> 30 % à ≤ 35 %	≤ 30 %
T3 2021	8 %	2 %	3 %	13 %	28 %	20 %	12 %	14 %
T2 2021	8 %	1 %	2 %	11 %	29 %	21 %	12 %	15 %
T1 2021	8 %	2 %	2 %	10 %	28 %	21 %	13 %	16 %
T4 2020	7 %	1 %	2 %	10 %	28 %	21 %	13 %	16 %
T3 2020	7 %	1 %	2 %	9 %	28 %	22 %	13 %	17 %
T2 2020	7 %	1 %	2 %	9 %	27 %	22 %	14 %	18 %
T1 2020	8 %	2 %	3 %	11 %	25 %	23 %	14 %	16 %
T4 2019	7 %	2 %	2 %	10 %	28 %	22 %	13 %	16 %

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

Figure 4 : Les prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) ont poursuivi leur tendance à la baisse pour tous les types de prêteurs

Period	Banques à charte	Coopératives de crédit	Autres prêteurs non bancaires (sociétés de crédit hypothécaire, fiducies, sociétés d'assurance)	EPH
T2 2020	0,26 %	0,18 %	0,29 %	1,05 %
T3 2020	0,25 %	0,16 %	0,29 %	1,02 %
T4 2020	0,23 %	0,15 %	0,27 %	0,97 %
T1 2021	0,20 %	0,13 %	0,25 %	0,88 %
T2 2021	0,18 %	0,12 %	0,20 %	0,86 %

Sources : Statistique Canada (Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires deuxième trimestre de 2021) et Association des banquiers canadiens (août 2021)