

# Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels



# Table des matières

- 4 Tendances récentes du secteur des prêts hypothécaires résidentiels**
- 12 Coup d'œil sur la recherche visant le financement de l'habitation**
  - 12 Les taux de prêts en souffrance pour les marges de crédit, les prêts automobiles et les cartes de crédit atteignent un sommet au quatrième trimestre de 2022**
  - 14 Malgré la forte demande, les prêteurs non traditionnels se montrent prudents, car le secteur fait face à l'évolution de l'appétit des investisseurs.**
  - 15 Les emprunteurs hypothécaires qui ont recours à des prêts non traditionnels sont plus susceptibles de renouveler leur prêt étant donné qu'il devient plus difficile de répondre aux critères d'admissibilité des prêteurs traditionnels.**
  - 16 Les taux d'intérêt hypothécaires sont uniformes dans tous les types de compositions raciales des quartiers**
  - 17 La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement**

Ce rapport présente les faits saillants des plus récentes tendances dans le secteur hypothécaire résidentiel ainsi que les résultats de notre recherche. Cette description intégrée du financement de l'habitation et de l'abordabilité porte sur des sujets pertinents pour les décisions stratégiques et opérationnelles. En fournissant des renseignements ciblés qui conduisent à des décisions fondées sur les risques, ce rapport contribue à améliorer la stabilité et l'abordabilité des marchés.

Dans ce numéro du printemps 2023, nous avons fait un certain nombre de constatations :

## Tendances récentes du marché hypothécaire

- L'inflation élevée, la hausse rapide des taux d'intérêt et le repli des marchés de l'habitation au Canada ont entraîné une décélération de la croissance des prêts hypothécaires en 2022.
- L'activité hypothécaire des prêteurs non bancaires s'est accélérée jusqu'au troisième trimestre de 2022. Elle suit maintenant le rythme de croissance des prêts hypothécaires dans le secteur bancaire.
- Il y a des inquiétudes croissantes quant à la capacité de la population canadienne à faire leurs paiements hypothécaires à temps. Pourtant, les prêts hypothécaires en souffrance sont demeurés à de très faibles niveaux.
- Les emprunteurs hypothécaires optent pour des prêts hypothécaires à taux fixe à court terme. La part des prêts à taux fixe de 5 ans et des prêts à taux variable a diminué : ils représentent respectivement moins de 15 % et moins de 20 % des nouveaux prêts hypothécaires.

## Coup d'œil sur la recherche visant le financement de l'habitation

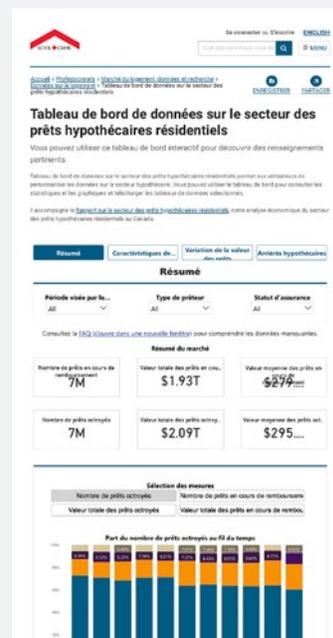
- La demande bondit, mais les prêteurs non traditionnels se montrent prudents, car le secteur doit composer avec l'évolution de l'appétit des investisseurs. Ainsi, leur profil de risque demeure relativement faible.
- Une proportion accrue d'emprunteurs hypothécaires qui ont recours à des prêts non traditionnels renouvellent leurs prêts chez leurs prêteurs non traditionnels, car il est de plus en plus difficile d'être admissible à un prêt traditionnel.
- Les écarts de taux d'intérêt ne sont pas une source d'inégalité importante dans le système de financement de l'habitation.

## Explorer les données

N'oubliez pas que vous pouvez toujours accéder à la plupart des données en utilisant le tableau de bord hypothécaire interactif pour y trouver les renseignements les plus pertinents pour vous. Le **Tableau de bord de données sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels** est un complément numérique interactif au *Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels*.

**VISITEZ LE SITE WEB POUR COMMENCER**

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

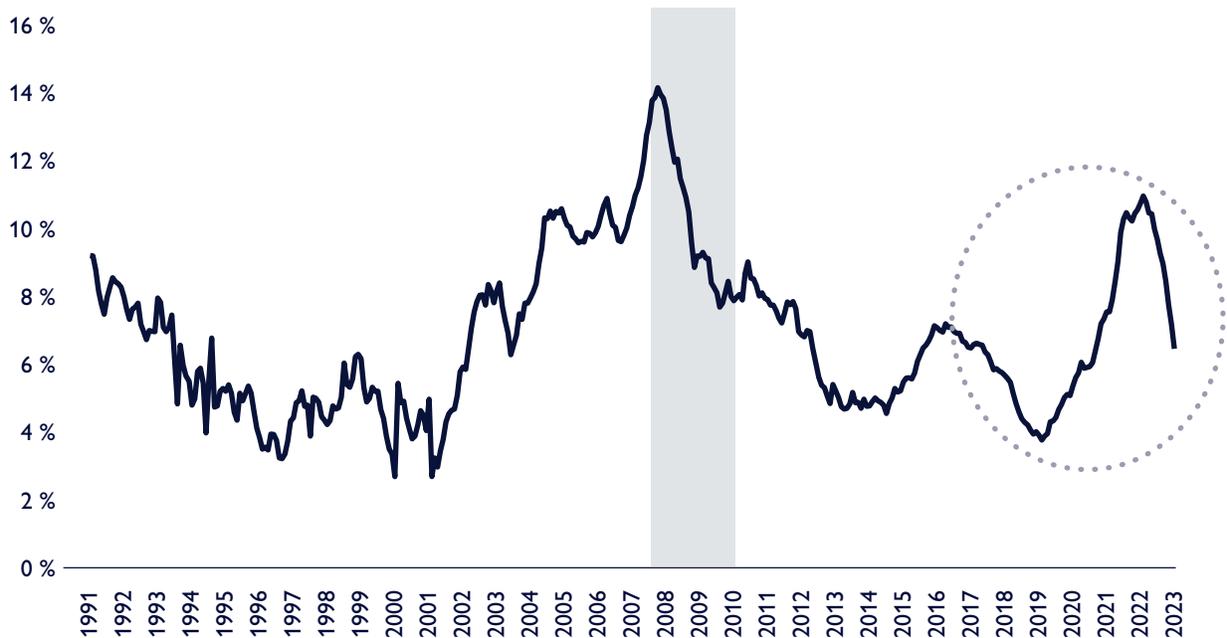


# Tendances récentes du secteur des prêts hypothécaires résidentiels

En janvier 2023, la dette hypothécaire résidentielle s'élevait à 2,08 billions de dollars (en hausse de 6 % par rapport à janvier 2022). L'inflation élevée, la hausse rapide des taux d'intérêt et le repli des marchés de l'habitation partout au pays ont miné la confiance des consommateurs. Résultat : moins de consommateurs veulent acheter une propriété, ce qui entraîne un

ralentissement de la croissance des prêts hypothécaires au Canada (voir la figure 1.1). Malgré cette décélération, les ménages canadiens sont toujours confrontés à des niveaux records d'endettement hypothécaire. En fait, le ratio de la dette au revenu au Canada est monté à 180,7 %.

**Figure 1.1 Ralentissement rapide de la croissance des prêts hypothécaires d'une année à l'autre, en raison de la hausse des taux d'intérêt et de la confiance ébranlée des consommateurs**

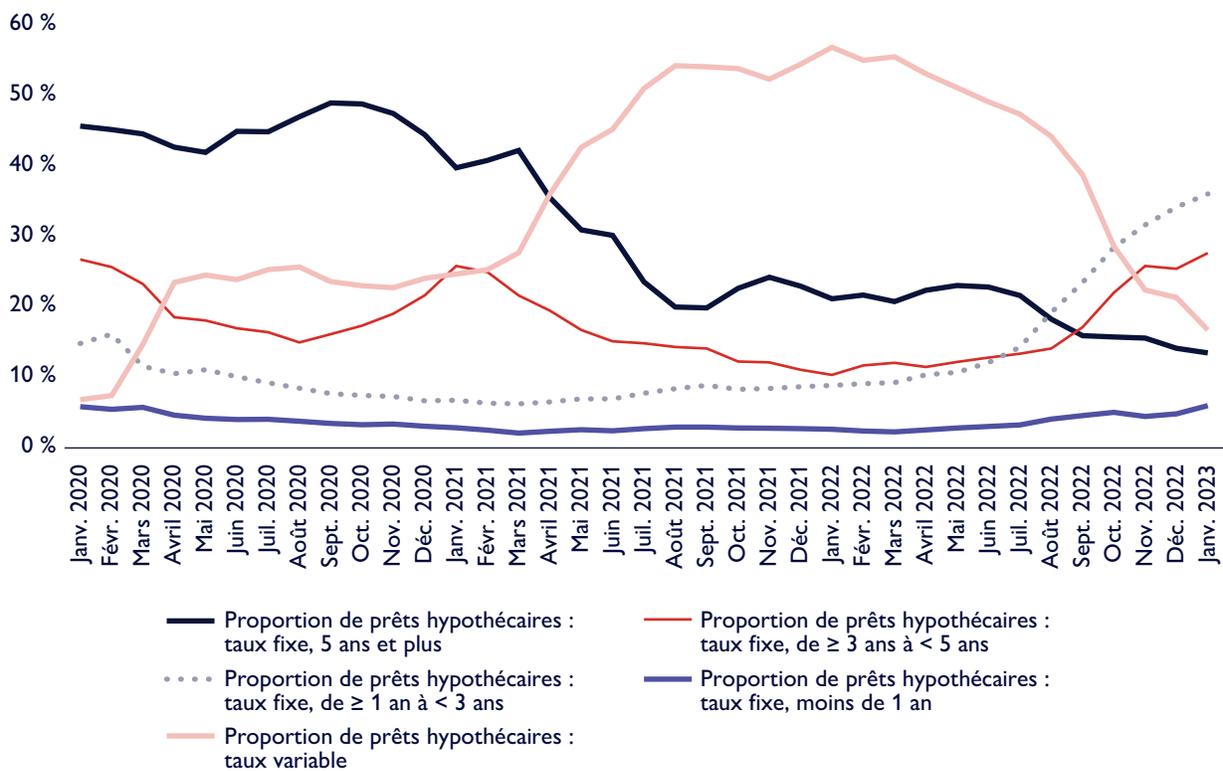


Source: Statistique Canada. Tableau 36-10-0639-01 Passifs de crédit des ménages (x 1 000 000), janvier 2023

Depuis le troisième trimestre de 2022, le taux d'intérêt fixe des prêts est inférieur au taux variable. En outre, depuis juin 2022, les institutions financières assujetties à la réglementation fédérale ont prêté plus de fonds pour des prêts hypothécaires nouveaux et renouvelés dans le cadre d'ententes à taux fixe que d'ententes à taux variable. Il s'agit en fait d'un retour aux conditions d'avant la pandémie. Toutefois, les prêts hypothécaires à taux fixe de 5 ans ou plus ne sont plus l'option la plus

populaire<sup>1</sup>. Depuis septembre 2022, lorsqu'ils doivent obtenir ou renouveler leurs prêts hypothécaires, les emprunteurs privilégient les ententes à taux fixe de 3 à 5 ans et de 1 à 3 ans (voir la figure 1.2). Deux facteurs contribuent à expliquer ce changement : les emprunteurs s'attendent à ce que le taux directeur baisse dans les prochaines années par rapport à son sommet inégalé en 15 ans, et il y a de faibles écarts entre les taux s'appliquant aux différents termes.

**Figure 1.2 Les prêts hypothécaires à taux fixe de 5 ans et plus ne sont plus l'option privilégiée de la population canadienne**



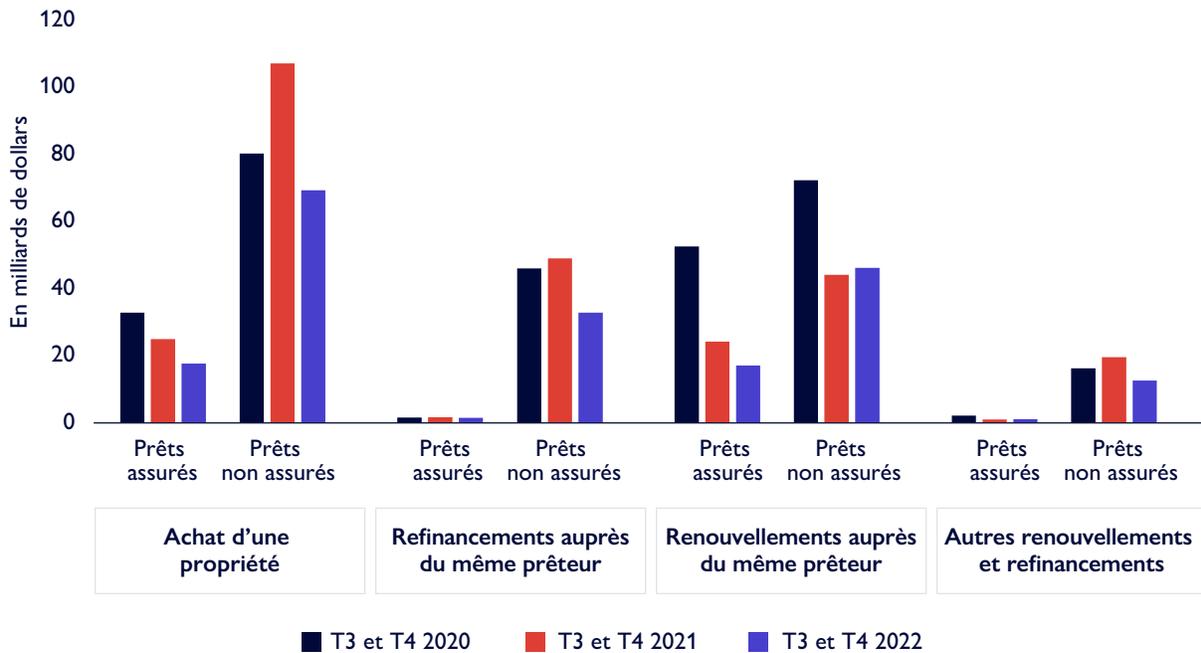
Sources : Statistique Canada, Tableau 10-10-0006-01 : Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada; SCHL (calculs). Janvier 2023

<sup>1</sup> Ils l'avaient été depuis au moins 2013, année à partir de laquelle les données sont disponibles.

La valeur des propriétés a baissé par rapport au sommet atteint en mars 2022, et les conditions économiques se sont détériorées. Résultat : le nombre de nouveaux prêts hypothécaires consentis par les banques à charte a diminué rapidement au cours des 2 derniers trimestres de 2022. Les nouveaux prêts hypothécaires ont ainsi totalisé 135 milliards de dollars dans la seconde moitié de l'année, ce qui représente une baisse de 33,6 % par rapport à la même période l'année précédente (voir la figure 1.3). Ce ralentissement est attribuable à la baisse des prêts hypothécaires pour l'achat d'habitations

(-34,2 %) et les refinancements (-32,2 %). De plus, les banques à charte ont enregistré un total de 63 milliards de dollars en renouvellements de prêts hypothécaires à des taux d'intérêt supérieurs aux troisième et quatrième trimestres de 2022. Durant ces mêmes trimestres, les prêteurs hypothécaires non bancaires, y compris les coopératives de crédit, les sociétés de crédit hypothécaire (SCH) et les entités de placement hypothécaire (EPH), ont accordé un total de 98 milliards de dollars en prêts hypothécaires. Ce montant représente une baisse de plus de 17 % par rapport à la même période en 2021.

**Figure 1.3 Baisse importante des prêts hypothécaires assurés et non assurés pour les nouveaux prêts hypothécaires et les refinancements auprès du même prêteur**

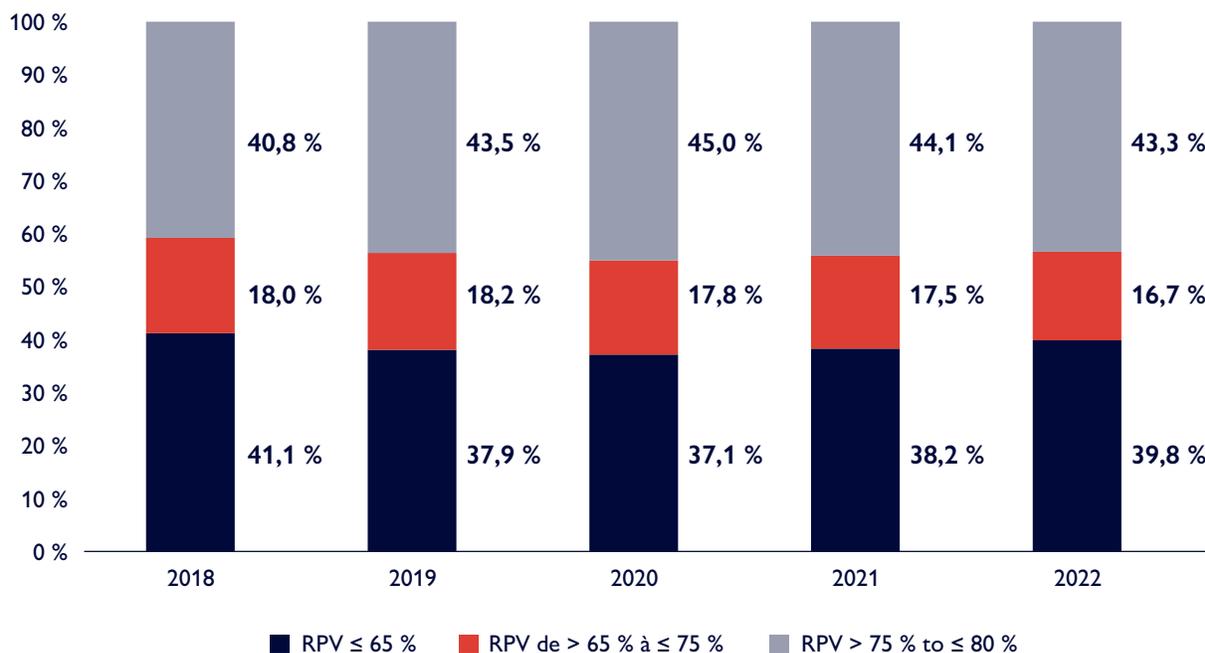


Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de titres hypothécaires émis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation [TH LNH] et calculs) T4 2022

Dans la continuité des constatations du numéro de l'automne 2022 de ce rapport, la proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés ayant un rapport prêt-valeur (RPV) de 65 % ou moins continue de suivre une tendance à la hausse chez les banques à charte (voir la figure 1.4). C'est signe d'une baisse constante de l'appétit pour le risque dans le secteur hypothécaire pendant la période de repli des marchés de l'habitation. Cependant, comme le montrent les données sur les rapports d'amortissement total de la dette (ATD), les emprunteurs consacrent une plus grande part de leur revenu disponible aux dettes, car la hausse des taux d'intérêt et la pression inflationniste persistent

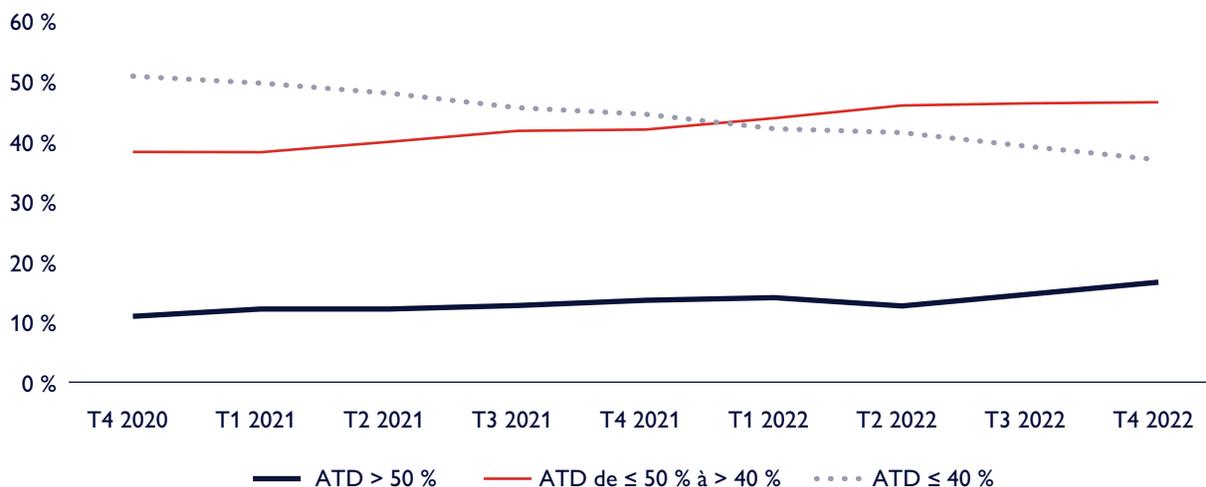
(voir la figure 1.5). La proportion des nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le rapport ATD est supérieur à 50 % a augmenté de 49 % en seulement 3 ans, pour atteindre 16,6 % au quatrième trimestre de 2022. De plus, la proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le rapport ATD est égal ou inférieur à 40 % a diminué de plus du quart pendant la même période. Enfin, il convient de noter que la SCHL limite le rapport ATD à 44 % pour les nouveaux prêts hypothécaires assurés. Cependant, les prêts hypothécaires non assurés par la SCHL peuvent avoir un rapport ATD plus élevé.

**Figure 1.4 La proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés qui se trouvent dans la plus faible répartition des rapports RPV suit une légère tendance à la hausse**



Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs) T4 2022

**Figure 1.5 La proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le rapport ATD est de plus de 50 % a augmenté chez les banques à charte**

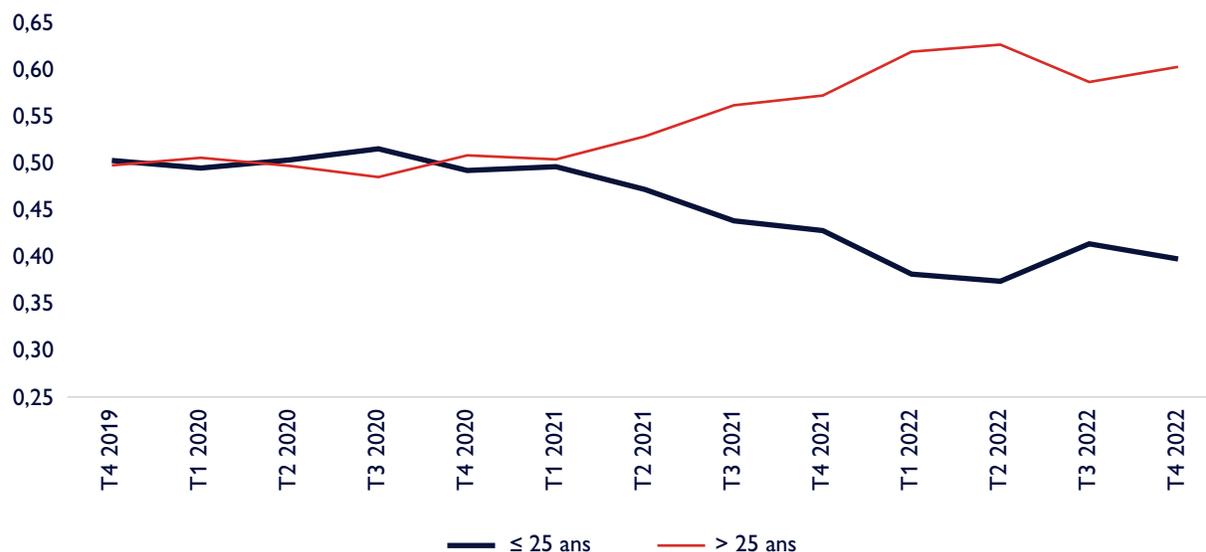


Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs) T4 2022

Depuis le deuxième trimestre de 2021, les nouveaux prêts hypothécaires non assurés assortis d'une période d'amortissement de plus de 25 ans gagnent en popularité chez les banques à charte (voir la figure 1.6). Les emprunteurs qui choisissent une période d'amortissement prolongée affecteront un moindre montant chaque mois

au remboursement du capital du prêt. Toutes choses étant égales par ailleurs, les emprunteurs réduisent ainsi leurs frais mensuels de service de la dette. Malgré cette tendance, comme l'illustre la figure 1.5, les emprunteurs consacrent toujours une part accrue de leur revenu disponible au remboursement de leurs dettes.

**Figure 1.6 Augmentation de la proportion de nouveaux prêts hypothécaires assortis d'une période d'amortissement de plus de 25 ans chez les banques à charte**

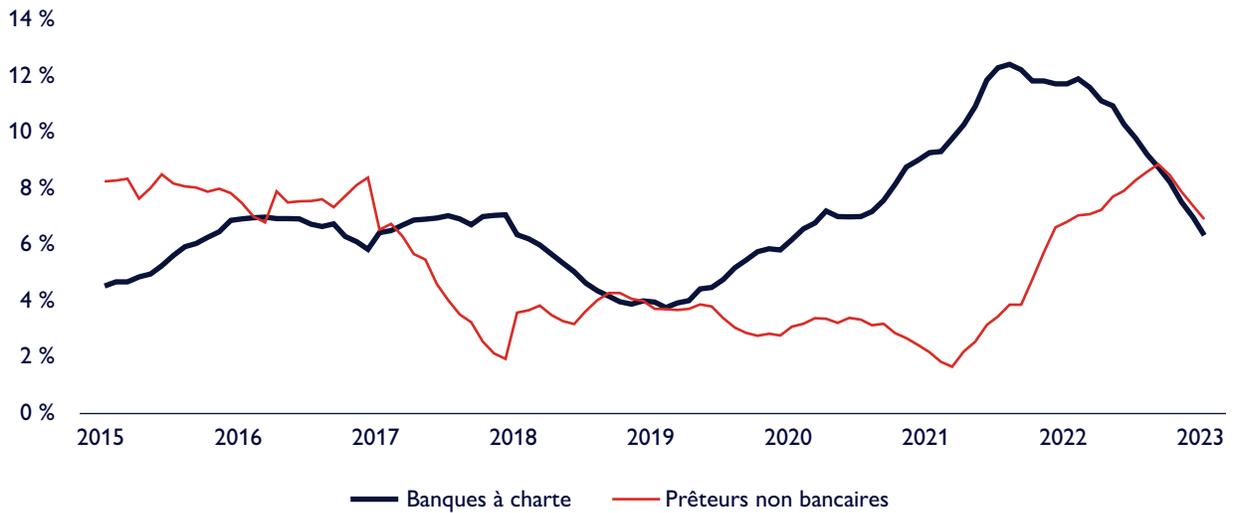


Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs) T4 2022

L'activité hypothécaire des prêteurs non bancaires s'est intensifiée jusqu'au troisième trimestre de 2022. La croissance des prêts hypothécaires chez ces prêteurs évolue maintenant au même rythme que celle du secteur bancaire (voir la figure 1.7). Pendant la pandémie, la croissance de l'activité dans le segment non bancaire s'est stabilisée, tandis qu'elle s'est accélérée dans le

secteur bancaire. Nous avons observé un resserrement graduel de la politique hypothécaire dans le segment réglementé ces dernières années, ainsi qu'une hausse des taux d'intérêt. Ces facteurs ont contribué à l'augmentation des activités d'octroi de prêts parmi les prêteurs non bancaires, surtout dans le secteur des prêts non traditionnels.

**Figure 1.7 La croissance des prêts hypothécaires chez les prêteurs non bancaires s'est accélérée pour atteindre le rythme de croissance des prêts hypothécaires chez les banques**

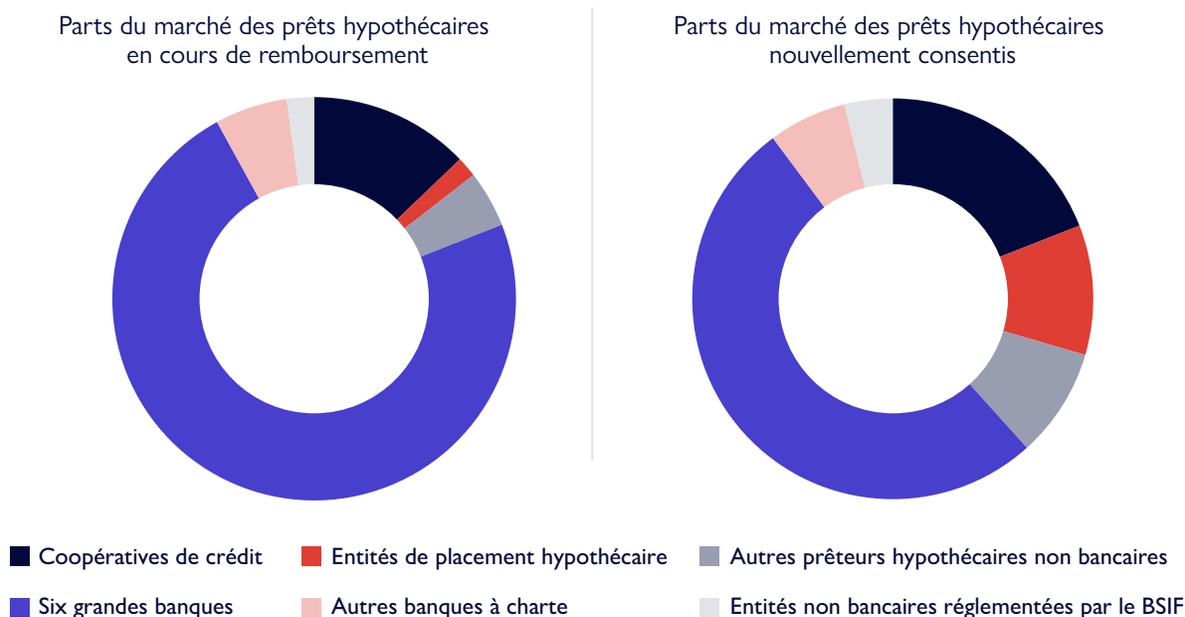


Source : Statistique Canada. Tableau 36-10-0639-01 Passifs de crédit des ménages (x 1 000 000), janvier 2023

Au quatrième trimestre de 2022, les EPH avaient accru leur part de marché autant dans le segment des prêts hypothécaires nouvellement consentis que dans celui des prêts hypothécaires en cours de remboursement. Leur part des prêts hypothécaires nouvellement consentis s'élevait alors à plus de 10 % du marché (par rapport à seulement 3,7 % dans la première moitié de l'année). La hausse des activités d'octroi de prêts chez les prêteurs non traditionnels est abordée plus en détail ci-dessous

(consultez la section **Coup d'œil sur la recherche visant le financement de l'habitation** pour en savoir plus). Par ailleurs, la proportion des prêts hypothécaires consentis par les banques à charte qui est attribuable aux 6 grandes banques a légèrement diminué (pour atteindre 89 %). Les autres banques à charte n'ont pas réduit leurs activités d'octroi de prêts dans la même mesure que les 6 grandes banques au quatrième trimestre de 2022.

**Figure 1.8 Les parts de marché changent à mesure que les EPH intensifient leurs activités<sup>2</sup>**



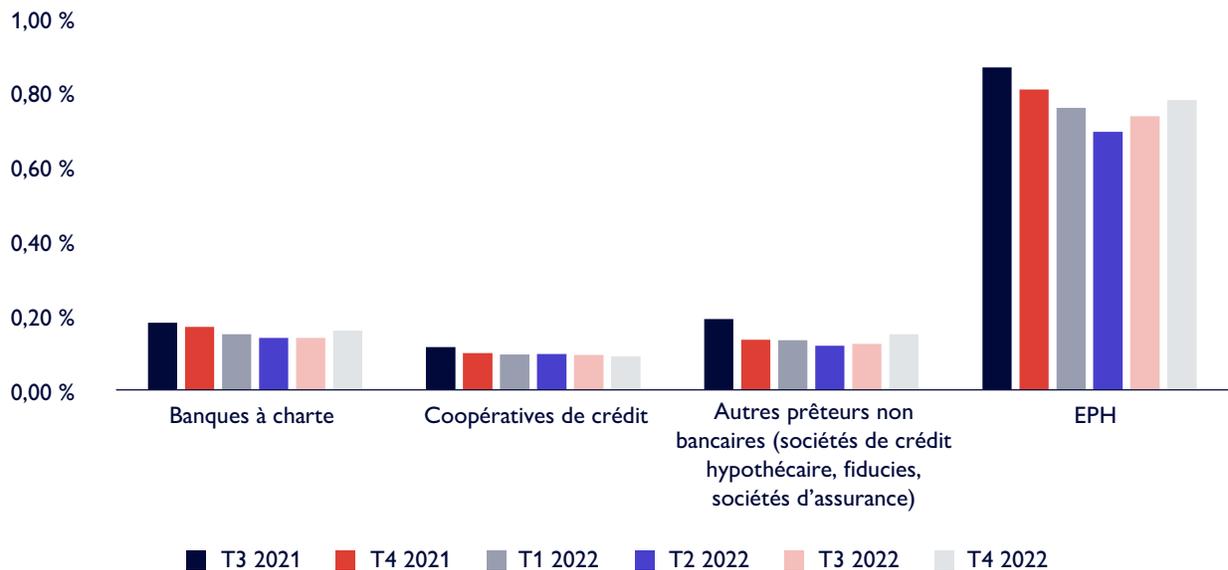
Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, rapports sur les TN LNH de la SCHL, calculs de la SCHL, quatrième trimestre de 2022

<sup>2</sup> De légers écarts peuvent apparaître lorsqu'on compare les parts de marché de ces figures avec celles indiquées dans le Tableau de bord de données sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels sur notre site Web. D'abord, les classifications des prêteurs et les répartitions présentées sont différentes. Ensuite, les nouveaux prêts figurant dans le tableau de bord comprennent l'achat d'habitations, les renouvellements et les refinancements. Dans le présent rapport, nous incluons d'autres types de prêts hypothécaires et d'autres transferts aux bilans.

Il y a des inquiétudes croissantes quant à la capacité de la population canadienne à faire leurs paiements hypothécaires à temps en raison de la hausse rapide des taux d'intérêt. Pourtant, dans l'ensemble, les prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) sont demeurés à des niveaux faibles au quatrième trimestre de 2022 (voir la figure 1.9). Toutefois, des différences ont été observées entre les prêteurs : les banques à charte<sup>3</sup>, les prêteurs non traditionnels (EPH) et les autres prêteurs hypothécaires non bancaires (y compris les SCH) ont enregistré de légères hausses de leurs taux de prêts en souffrance, alors que les

coopératives de crédit ont maintenu des taux stables. Néanmoins, la surveillance de l'évolution des prêts hypothécaires en souffrance devrait tenir compte des niveaux d'avant la pandémie. Plusieurs facteurs expliquent les taux exceptionnellement bas de prêts hypothécaires en souffrance : les avantages du report des paiements hypothécaires, l'augmentation de l'épargne globale des consommateurs et la croissance du revenu disponible. (Consultez la section **Coup d'œil sur la recherche visant le financement de l'habitation** pour en savoir plus sur la surveillance des prêts en souffrance.)

**Figure 1.9 Les taux de prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) sont demeurés bas pour tous les types de prêteurs**



Sources : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires et Association des banquiers canadiens

<sup>3</sup> En janvier 2023.

# Coup d'œil sur la recherche visant le financement de l'habitation

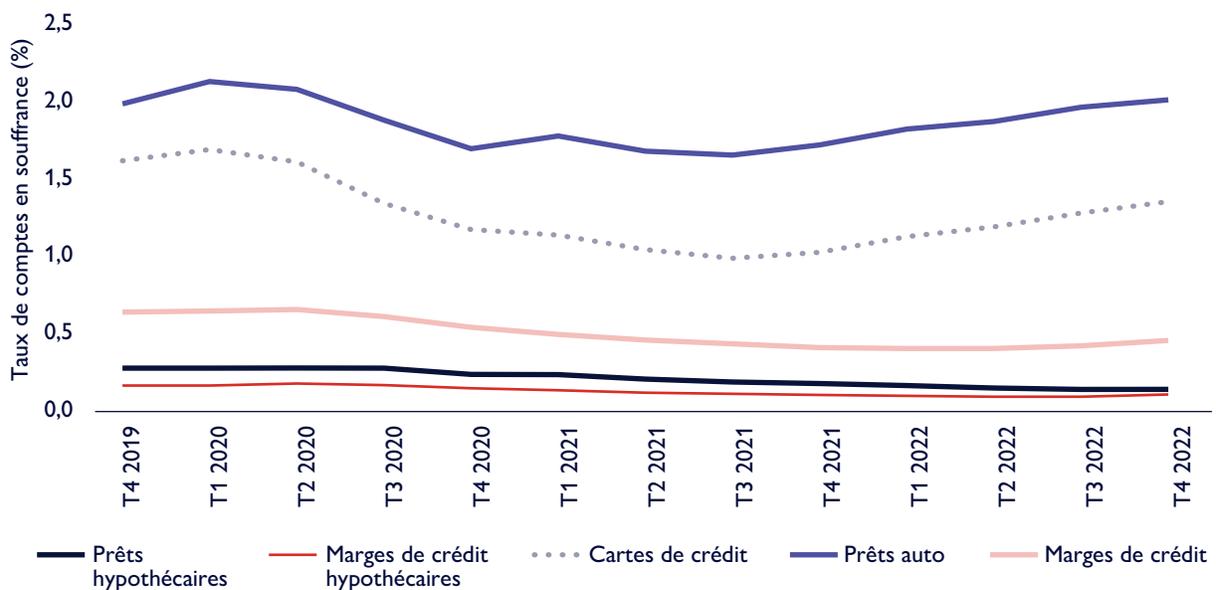
Cette section explore certaines tendances qui ont généralement une influence à long terme sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels et les principaux marchés. Comme ces tendances évoluent au fil du temps, les décideurs et le secteur financier devraient les examiner plus en détail afin de comprendre les conséquences possibles du point de vue de la stabilité financière.

## Les taux de prêts en souffrance pour les marges de crédit, les prêts automobiles et les cartes de crédit atteignent un sommet au quatrième trimestre de 2022

Les taux de cartes de crédit et de prêts automobiles en souffrance ont augmenté de façon continue tout au long de 2022. En fait, le taux de prêts automobiles en souffrance a maintenant retrouvé son niveau d'avant la pandémie. Le taux de marges de crédit en souffrance, qui suivait depuis le troisième trimestre de 2020

une tendance à la baisse, a légèrement augmenté au cours des 2 derniers trimestres de 2022. Les prêts hypothécaires et les marges de crédit hypothécaires ne suivent pas actuellement la même tendance. Toutefois, les prêts hypothécaires et les marges de crédit hypothécaire en souffrance sont souvent des indicateurs tardifs. Il est donc important d'assurer la surveillance continue d'autres types de crédit qui réagissent généralement plus rapidement à l'évolution de la conjoncture économique. Celle-ci permettra de comprendre comment la population canadienne compose avec l'augmentation des frais de service de la dette.

**Figure 2.1** Les taux de prêts automobiles en souffrance retrouvent leurs niveaux d'avant la pandémie, alors que les taux de prêts hypothécaires et de marges de crédit hypothécaires en souffrance demeurent historiquement bas

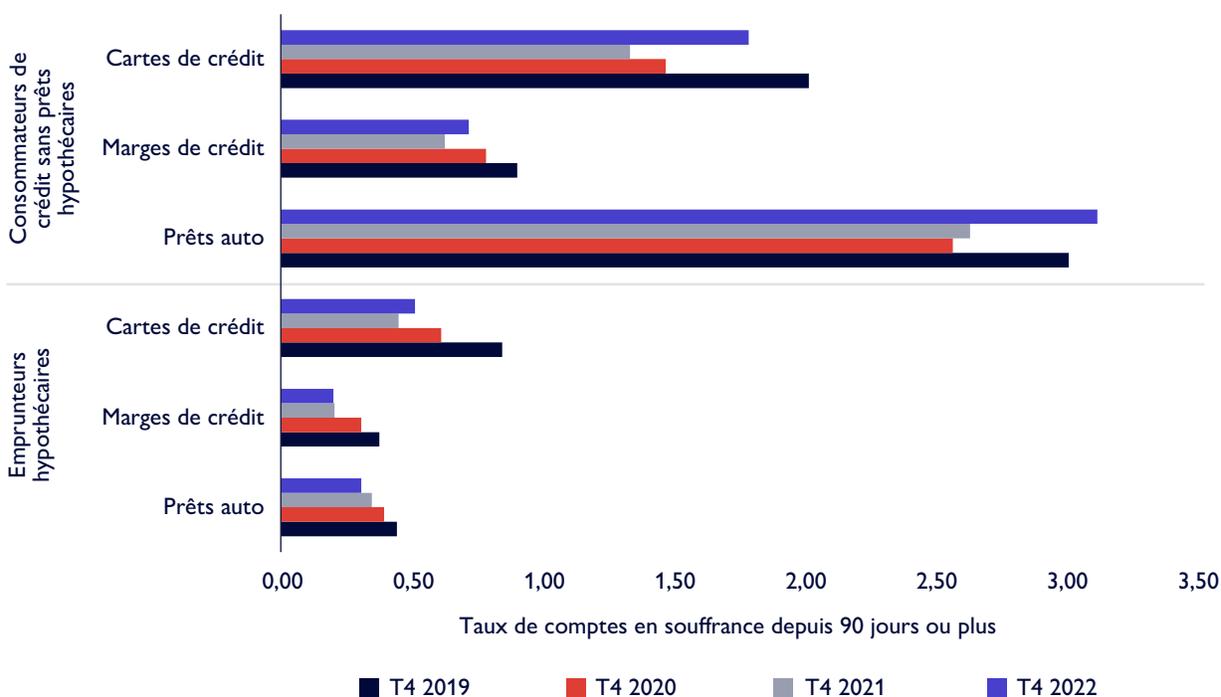


Sources : Equifax; SCHL (calculs) T4 2022

Les taux de prêts en souffrance pour les cartes de crédit, les marges de crédit et les prêts automobiles sont différents pour les emprunteurs hypothécaires et les consommateurs sans prêt hypothécaire (voir la figure 2.2). Au quatrième trimestre de 2022, des hausses du taux de prêts en souffrance ont été enregistrées chez les consommateurs sans prêt hypothécaire pour tous les types de crédit. Le taux de prêts automobiles en souffrance dans ce groupe de consommateurs dépasse maintenant le niveau d'avant

la pandémie. Pour les emprunteurs hypothécaires, les taux de prêts en souffrance pour tous les types de crédit demeurent toutefois inférieurs aux niveaux d'avant la pandémie. Cependant, le taux des cartes de crédit a augmenté au quatrième trimestre de 2022. Bien que l'augmentation soit relativement faible, elle inverse la tendance des dernières années.

**Figure 2.2 Les emprunteurs hypothécaires continuent de rembourser leurs marges de crédit et leurs prêts automobiles, alors que les taux de prêts en souffrance augmentent dans tous les autres segments**



Sources : Equifax; SCHL (calculs)

**VISITEZ LE SITE WEB POUR COMMENCER**

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-la-dette-hypothecaire-et-la-dette-a-la-consommation/credit-hypothecaire-et-credit-a-la-consommation--donnees-sur-les-tendances>

## Malgré la forte demande, les prêteurs non traditionnels se montrent prudents, car le secteur fait face à l'évolution de l'appétit des investisseurs.

Bien que la dette hypothécaire globale au Canada ait augmenté de près de 6 % au troisième trimestre de 2022 (d'une année à l'autre), les actifs sous gestion des 25 plus grandes SPH du Canada ont augmenté de plus de 24 %. Le secteur des prêts non traditionnels a continué d'attirer un grand nombre d'emprunteurs qui n'ont pas été en mesure de satisfaire les critères d'admissibilité d'un prêteur traditionnel. Ce secteur a également observé une augmentation du nombre de demandes de renouvellement.

Au troisième trimestre de 2022, le portefeuille des prêteurs non traditionnels présentait toujours un risque relativement faible : la proportion des prêts hypothécaires de premier rang était élevée (84 %), le RPV moyen des nouveaux prêts hypothécaires était relativement faible (58 %), les taux de prêts en souffrance étaient faibles et il y avait peu de saisies. Bien que la demande de nouveaux prêts ait connu une forte hausse, la récente incertitude économique a contribué à la prudence accrue des prêteurs non traditionnels. L'évolution de l'appétit des investisseurs pourrait avoir une incidence sur la disponibilité du capital. Les investisseurs qui mettent leur argent en commun pour financer le secteur des prêts non traditionnels pourraient envisager d'autres placements à haut rendement élevé qui sont peu ou ne sont pas du tout exposés au repli de nos marchés de l'habitation. Cette situation pourrait expliquer en partie la hausse du ratio emprunts-capitaux propres, qui est passé de 17 % en 2021 à 25 % en 2022.

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

	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2023
<b>Actifs sous gestion (ASG) en M\$ des 25 plus grandes SPH</b>	8 269 \$	8 315 \$	8 413 \$	9 188 \$	9 862 \$	10 168 \$	10 489 \$
Taux d'emprunt moyen, maisons individuelles	8,9 %	8,8 %	8,1 %	8,0 %	7,9 %	8,0 %	8,4 %
Proportion moyenne des prêts hypothécaires de premier rang	81,3 %	81,4 %	83,7 %	83,6 %	84,8 %	83,9 %	83,9 %
Rapport prêt-valeur moyen	58,0 %	57,9 %	57,4 %	58,5 %	58,3 %	58,0 %	58,0 %
Ratio emprunts-capitaux propres	17,4 %	16,8 %	17,3 %	20,2 %	22,5 %	25,3 %	25,1 %
En souffrance depuis 60 jours ou plus	3,12 %	3,23 %	2,90 %	2,59 %	2,30 %	1,34 %	1,57 %
Taux de saisie hypothécaire	3,18 %	2,60 %	2,21 %	1,34 %	1,08 %	1,00 %	1,28 %
<b>Répartition géographique</b>	<b>T1 2021</b>	<b>T2 2021</b>	<b>T3 2021</b>	<b>T4 2021</b>	<b>T1 2022</b>	<b>T2 2022</b>	<b>T3 2023</b>
Colombie-Britannique	36,7 %	36,7 %	39,1 %	43,5 %	41,7 %	41,7 %	41,1 %
Alberta	8,1 %	8,1 %	7,4 %	6,7 %	6,3 %	6,3 %	6,4 %
Ontario	48,4 %	48,5 %	47,9 %	42,8 %	43,4 %	43,9 %	44,1 %
Québec	3,8 %	5,3 %	4,1 %	4,6 %	5,9 %	6,7 %	6,7 %
Autres	3,0 %	1,4 %	1,6 %	2,5 %	2,6 %	1,4 %	1,7 %

Sources : Mortgage Investment Corporations (MIC) Survey, Fundamentals Research Corp, troisième trimestre de 2022

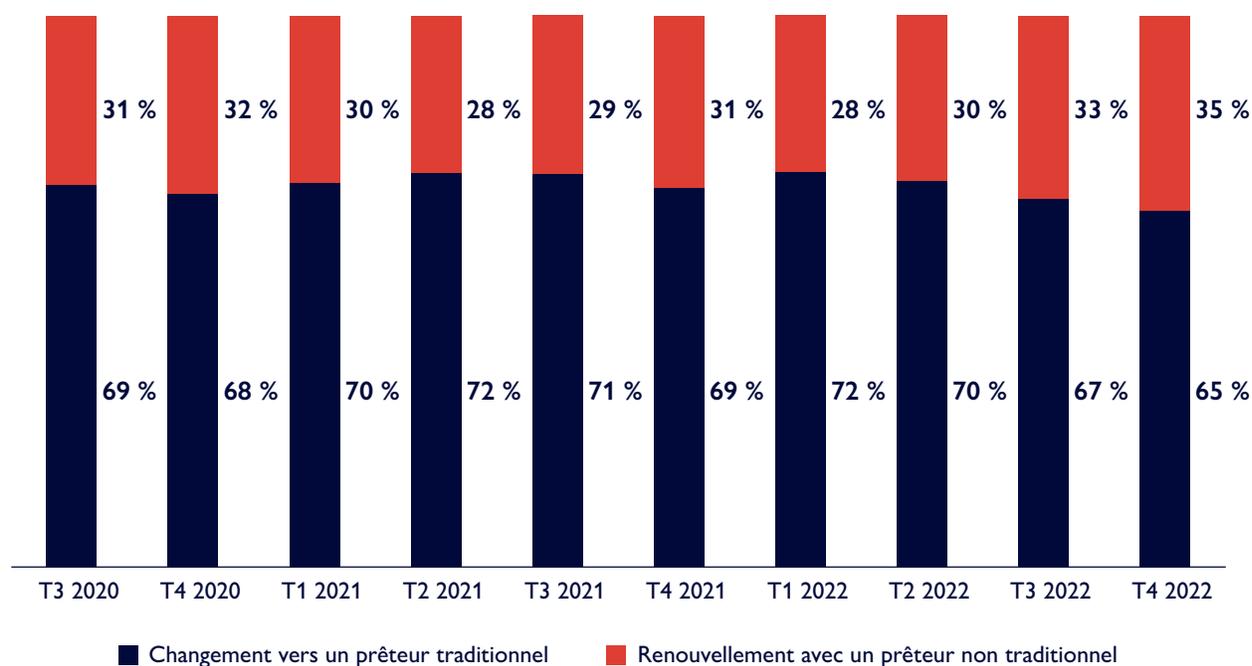
## Les emprunteurs hypothécaires qui ont recours à des prêts non traditionnels sont plus susceptibles de renouveler leur prêt étant donné qu'il devient plus difficile de répondre aux critères d'admissibilité des prêteurs traditionnels.

Comme il devient de plus en plus difficile d'obtenir un prêt auprès de prêteurs traditionnels, les emprunteurs hypothécaires qui ont recours à des prêts non traditionnels sont plus susceptibles de renouveler leur prêt.

Au quatrième trimestre de 2022, la proportion de prêts hypothécaires qui ont été renouvelés dans le segment des prêts non traditionnels, auprès du même prêteur ou d'un autre prêteur non traditionnel, a continué d'augmenter pour atteindre 35 % (par rapport à 28 % au début de 2022). La proportion plus faible de remboursements à l'échéance a également contribué à la forte augmentation de la demande dans le secteur des prêts non traditionnels.

Dans un contexte où les emprunteurs hypothécaires demeurent pendant une longue période dans le secteur des prêts non traditionnels et paient donc des taux d'intérêt supérieurs, l'abordabilité demeure un problème pour ces emprunteurs, qui pourraient se retrouver dans des situations financières difficiles.

**Figure 2.3 Une proportion accrue d'emprunteurs hypothécaires renouvellent leurs prêts chez leurs prêteurs non traditionnels, car il est de plus en plus difficile d'être admissible à un prêt ordinaire**



Source : Données sur les opérations hypothécaires Teranet et calculs de la SCHL T4 2022

### **VISITEZ LE SITE WEB POUR COMMENCER**

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/systeme-de-financement-de-lhabitation/serie-sur-les-preteurs-non-traditionnels/strategies-de-sortie-efficaces>

## Les taux d'intérêt hypothécaires sont uniformes dans tous les types de compositions raciales des quartiers

Dans ce numéro du Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels, nous présentons les plus récents résultats de nos recherches sur les inégalités dans le financement de l'habitation. Cette recherche visait à déterminer si la composition raciale d'un quartier avait une incidence sur les taux d'intérêt hypothécaires des prêts hypothécaires non assurés. L'équipe de recherche a combiné les données du Recensement de 2016 et les données sur les prêts du Cadre des émetteurs agréés, qui comprenait d'importantes variables de contrôle comme le revenu des emprunteurs, les pointages de crédit et les RPV.

Au bout du compte, la recherche a démontré que la présence de résidents autochtones et noirs a eu pour effet d'augmenter très légèrement les taux d'intérêt après la prise en compte de toutes les caractéristiques financières du prêt. Cependant, cet effet était faible et

les taux hypothécaires ne semblent pas être une source importante d'inégalité dans le système de financement de l'habitation. L'une des raisons pour lesquelles les communautés autochtones paient des taux d'intérêt légèrement supérieurs pourrait être l'effet apparent d'une concentration dans les quartiers ruraux, où l'on paie généralement des taux hypothécaires supérieurs. La faible concurrence entre les prêteurs dans les quartiers ruraux pourrait expliquer cet effet. Ce rapport présente des corrélations et n'établit pas de liens de causalité. La composition raciale ajoute une certaine valeur, mais a une faible puissance prédictive et peut simplement refléter des facteurs qui ne sont pas contrôlés dans les données. Dans l'ensemble, les clients ont des taux hypothécaires presque équitables, peu importe la composition raciale du quartier.

La prise en compte des résultats de toute la recherche présentée dans cette série permet de constater que les taux de propriétaires-occupants et la valeur des propriétés sont d'importantes inégalités sur lesquelles il faut se concentrer, alors que les différences dans les taux d'intérêt hypothécaires représentent une inégalité de moindre importance.

### VISITEZ LE SITE WEB POUR COMMENCER

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/systeme-de-financement-de-lhabitation/inegalites-dans-le-financement-de-lhabitation--recherche-en-action>

### Gestionnaires de projets



Tania Bourassa-Ochoa,  
Spécialiste principale,  
Recherche sur le logement



Daniel Desjardins,  
Analyste principal,  
Recherche sur le logement



Seamus Benwell,  
Spécialiste,  
Recherche sur le logement

# Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

## S'abonner

[schl.ca/bulletinrecherche](http://schl.ca/bulletinrecherche)

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

## Restez au courant

[schl.ca/marchedelhabitation](http://schl.ca/marchedelhabitation)

## 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.

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**.

© 2023, 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](mailto: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.

70174 - 20230410-004A

# Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1.1 Ralentissement rapide de la croissance des prêts hypothécaires d'une année à l'autre, en raison de la hausse des taux d'intérêt et de la confiance ébranlée des consommateurs

Année	Croissance des prêts hypothécaires	Montant
1991	9 %	252 132
	9 %	253 123
	9 %	254 505
	8 %	256 008
	8 %	257 897
	7 %	259 742
	8 %	262 824
	8 %	264 772
	9 %	267 023
	8 %	268 670
	8 %	270 338
	8 %	272 005
1992	8 %	272 253
	8 %	272 393
	7 %	273 139
	8 %	275 502
	8 %	277 714
	8 %	279 998
	7 %	281 683
	7 %	283 198
	7 %	284 979
	7 %	287 441
	7 %	289 173
	7 %	290 929
1993	8 %	293 875
	8 %	293 689
	7 %	292 481
	7 %	294 673
	7 %	297 374
	7 %	300 843
	6 %	298 903
	5 %	296 868
	7 %	303 663
	6 %	304 620
	6 %	305 517
	5 %	306 925
1994	5 %	307 955
	5 %	308 307
	6 %	309 398
	6 %	311 984
	5 %	313 533
	4 %	312 779
	6 %	315 416
	7 %	316 953
	5 %	318 044
	5 %	319 139
	5 %	321 411
	5 %	323 146
1995	5 %	323 985
	5 %	324 925
	5 %	325 318
	5 %	326 294
	4 %	327 170
	5 %	328 853
	5 %	330 938
	5 %	333 226
	5 %	335 066
	5 %	335 535
	5 %	336 225
	4 %	336 444

Année	Croissance des prêts hypothécaires	Montant
1996	4 %	336 386
	3 %	336 263
	4 %	336 881
	3 %	337 634
	4 %	340 058
	4 %	341 754
	4 %	343 364
	3 %	344 006
	3 %	345 838
	3 %	346 797
	4 %	348 804
	4 %	350 972
1997	4 %	351 260
	5 %	352 621
	5 %	353 455
	5 %	355 238
	5 %	356 223
	5 %	358 115
	4 %	356 676
	5 %	361 306
	5 %	363 094
	5 %	363 683
	4 %	364 325
	4 %	366 248
1998	4 %	366 071
	4 %	367 897
	5 %	370 320
	5 %	371 828
	5 %	373 014
	5 %	376 119
	6 %	378 169
	5 %	380 833
	5 %	382 399
	6 %	383 923
	6 %	386 978
	6 %	389 282
1999	6 %	388 617
	5 %	387 412
	5 %	388 426
	5 %	390 403
	5 %	392 846
	5 %	395 672
	5 %	397 824
	5 %	398 571
	4 %	399 183
	4 %	398 802
	3 %	400 500
	3 %	402 359
2000	3 %	399 052
	5 %	408 445
	5 %	407 303
	5 %	409 548
	4 %	410 170
	4 %	411 848
	4 %	412 939
	4 %	414 025
	4 %	415 979
	5 %	417 259
	4 %	418 476
	4 %	418 645
2001	5 %	418 873
	3 %	419 429
	3 %	420 503
	3 %	421 726
	3 %	424 252
	4 %	427 457
	4 %	430 719
	5 %	432 791
	5 %	435 288
	5 %	436 766
	5 %	439 700
	6 %	442 817

Année	Croissance des prêts hypothécaires	Montant
2002	6 %	443 640
	6 %	443 935
	6 %	447 619
	7 %	451 519
	8 %	456 217
	8 %	460 980
	8 %	465 312
	8 %	467 599
	8 %	468 982
	8 %	473 233
	8 %	475 555
2003	8 %	477 405
	8 %	479 830
	8 %	481 164
	8 %	482 103
	7 %	484 391
	7 %	487 762
	6 %	489 908
	7 %	495 857
	7 %	499 637
	7 %	504 068
	7 %	507 875
2004	8 %	512 637
	8 %	514 646
	8 %	518 009
	8 %	520 304
	8 %	522 435
	9 %	527 802
	9 %	533 707
	10 %	540 404
	10 %	546 862
	11 %	552 143
	10 %	555 991
2005	10 %	561 183
	10 %	566 203
	11 %	569 069
	10 %	571 323
	10 %	572 798
	10 %	574 914
	10 %	579 353
	10 %	585 418
	10 %	592 123
	10 %	599 482
	10 %	605 109
2006	10 %	610 899
	10 %	616 455
	10 %	621 389
	10 %	625 176
	10 %	628 731
	10 %	632 217
	11 %	636 253
	11 %	642 383
	10 %	646 434
	10 %	651 814
	10 %	659 633
2007	10 %	663 481
	10 %	669 590
	10 %	676 854
	10 %	683 564
	10 %	690 066
	11 %	695 604
	11 %	701 575
	11 %	707 403
	12 %	716 405
	12 %	724 047
	13 %	734 820
2008	13 %	746 165
	14 %	754 810
	14 %	762 315
	14 %	772 576
	14 %	778 907
	14 %	785 458

Année	Croissance des prêts hypothécaires	Montant
2008	13 %	789 450
	13 %	791 843
	12 %	794 994
	12 %	802 011
	12 %	811 253
	11 %	819 094
	11 %	829 713
	11 %	837 089
	10 %	842 195
	10 %	846 611
	9 %	847 818
	9 %	857 619
2009	9 %	861 919
	9 %	865 379
	9 %	867 602
	9 %	874 986
	8 %	879 375
	8 %	886 691
	8 %	896 940
	8 %	901 399
	8 %	907 882
	8 %	915 328
	8 %	919 377
	8 %	926 228
2010	8 %	929 762
	8 %	934 309
	8 %	937 453
	8 %	944 002
	9 %	955 637
	9 %	966 622
	9 %	973 439
	9 %	978 077
	8 %	983 277
	8 %	988 571
	8 %	993 838
	8 %	999 746
2011	8 %	1 003 203
	8 %	1 006 588
	8 %	1 009 934
	8 %	1 015 501
	7 %	1 025 834
	7 %	1 036 315
	8 %	1 046 473
	8 %	1 054 631
	8 %	1 059 479
	8 %	1 066 043
	8 %	1 069 713
	7 %	1 069 263
2012	7 %	1 071 976
	7 %	1 075 059
	7 %	1 080 503
	7 %	1 086 164
	6 %	1 092 156
	6 %	1 098 573
	6 %	1 105 193
	5 %	1 111 271
	5 %	1 115 695
	5 %	1 120 025
	5 %	1 121 509
	5 %	1 126 941
2013	5 %	1 127 795
	5 %	1 128 965
	5 %	1 131 740
	5 %	1 136 949
	5 %	1 143 408
	5 %	1 151 561
	5 %	1 162 262
	5 %	1 165 256
	5 %	1 170 039
	5 %	1 172 699
	5 %	1 177 227
	5 %	1 180 589

Année	Croissance des prêts hypothécaires	Montant
2014	5 %	1 181 612
	5 %	1 184 276
	5 %	1 188 285
	5 %	1 192 828
	5 %	1 199 113
	5 %	1 206 766
	5 %	1 215 045
	5 %	1 221 594
	5 %	1 228 523
	5 %	1 234 581
	5 %	1 238 150
2015	5 %	1 242 127
	5 %	1 246 171
	6 %	1 250 398
	6 %	1 254 864
	6 %	1 259 214
	6 %	1 267 916
	6 %	1 280 056
	6 %	1 291 260
	6 %	1 300 748
	7 %	1 309 067
	7 %	1 317 104
2016	7 %	1 323 075
	7 %	1 330 621
	7 %	1 334 337
	7 %	1 337 750
	7 %	1 342 014
	7 %	1 349 794
	7 %	1 357 759
	7 %	1 370 843
	7 %	1 381 050
	7 %	1 390 643
	7 %	1 399 501
2017	7 %	1 404 953
	7 %	1 410 882
	6 %	1 417 094
	6 %	1 420 702
	7 %	1 425 765
	7 %	1 430 767
	7 %	1 438 608
	7 %	1 446 769
	6 %	1 457 995
	6 %	1 467 750
	6 %	1 474 970
2018	6 %	1 481 180
	6 %	1 487 401
	6 %	1 492 617
	6 %	1 498 643
	6 %	1 501 146
	6 %	1 505 245
	5 %	1 508 880
	5 %	1 512 362
	5 %	1 516 712
	5 %	1 524 886
	4 %	1 532 251
2019	4 %	1 538 271
	4 %	1 543 493
	4 %	1 547 781
	4 %	1 551 427
	4 %	1 558 711
	4 %	1 559 807
	4 %	1 561 878
	4 %	1 567 412
	4 %	1 572 048
	4 %	1 581 892
	4 %	1 590 853
2020	4 %	1 600 187
	5 %	1 609 989
	5 %	1 617 838
	5 %	1 625 416
	5 %	1 630 733
	5 %	1 637 781



Date	Proportion de prêts hypothécaires : taux fixe, 5 ans et plus	Proportion de prêts hypothécaires : taux fixe, de ≥ 3 ans à < 5 ans	Proportion de prêts hypothécaires : taux fixe, de ≥ 1 an à < 3 ans	Proportion de prêts hypothécaires : taux fixe, moins de 1 an	Proportion de prêts hypothécaires : taux variable
Janv. 2021	40 %	26 %	7 %	3 %	3 %
Févr. 2021	41 %	25 %	6 %	3 %	3 %
Mars 2021	42 %	22 %	6 %	2 %	2 %
Avril 2021	36 %	19 %	7 %	2 %	2 %
Mai 2021	31 %	17 %	7 %	3 %	3 %
Juin 2021	30 %	15 %	7 %	2 %	2 %
Juil. 2021	24 %	15 %	8 %	3 %	3 %
Août 2021	20 %	14 %	8 %	3 %	3 %
Sept. 2021	20 %	14 %	9 %	3 %	3 %
Oct. 2021	23 %	12 %	8 %	3 %	3 %
Nov. 2021	24 %	12 %	8 %	3 %	3 %
Déc. 2021	23 %	11 %	9 %	3 %	3 %
Janv. 2022	21 %	10 %	9 %	3 %	3 %
Févr. 2022	22 %	12 %	9 %	2 %	2 %
Mars 2022	21 %	12 %	9 %	2 %	2 %
Avril 2022	22 %	11 %	10 %	3 %	3 %
Mai 2022	23 %	12 %	11 %	3 %	3 %
Juin 2022	23 %	13 %	12 %	3 %	3 %
Juil. 2022	22 %	13 %	14 %	3 %	3 %
Août 2022	18 %	14 %	19 %	4 %	4 %
Sept. 2022	16 %	17 %	24 %	5 %	5 %
Oct. 2022	16 %	22 %	28 %	5 %	5 %
Nov. 2022	16 %	26 %	32 %	4 %	4 %
Déc. 2022	14 %	25 %	34 %	5 %	5 %
Janv. 2023	13 %	28 %	36 %	6 %	6 %

Source : Statistique Canada, Tableau 10-10-0006-01 — Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada; SCHL (calculs). Janvier 2023

**Figure 1.3 Baisse importante des prêts hypothécaires assurés et non assurés pour les nouveaux prêts hypothécaires et les refinancements auprès du même prêteur**

		T3 et T4 2020	T3 et T4 2021	T3 et T4 2022
Achat d'une propriété	Prêts assurés	33	25	18
	Prêts non assurés	80	107	69
Refinancements auprès du même prêteur	Prêts assurés	2	2	2
	Prêts non assurés	46	49	33
Renouvellements auprès du même prêteur	Prêts assurés	53	24	17
	Prêts non assurés	72	44	46
Autres renouvellements et refinancements	Prêts assurés	2	1	1
	Prêts non assurés	16	20	13

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de titres hypothécaires émis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation [TH LNH] et calculs) T4 2022

**Figure 1.4 La proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés qui se trouvent dans la plus faible répartition des rapports RPV suit une légère tendance à la hausse**

Année	RPV ≤ 65 %	RPV de > 65 % à ≤ 75 %	RPV de > 75 % à ≤ 80 %
2018	41,1 %	18,0 %	40,8 %
2019	37,9 %	18,2 %	43,5 %
2020	37,1 %	17,8 %	45,0 %
2021	38,2 %	17,5 %	44,1 %
2022	39,8 %	16,7 %	43,3 %

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs) T4 2022

**Figure 1.5 La proportion de nouveaux prêts hypothécaires non assurés dont le rapport ATD est de plus de 50 % a augmenté chez les banques à charte**

Trimestre	ATD > 50 %	ATD de ≤ 50 % à > 40 %	ATD ≤ 40 %
T4 2019	11,1 %	37,3 %	51,6 %
T1 2020	12,4 %	35,8 %	51,8 %
T2 2020	10,6 %	36,5 %	52,8 %
T3 2020	10,5 %	36,9 %	52,5 %
T4 2020	10,9 %	38,3 %	50,8 %
T1 2021	12,1 %	38,2 %	49,7 %
T2 2021	12,1 %	39,9 %	48,0 %
T3 2021	12,7 %	41,7 %	45,6 %
T4 2021	13,6 %	41,9 %	44,5 %
T1 2022	14,0 %	43,8 %	42,1 %
T2 2022	12,6 %	45,9 %	41,5 %
T3 2022	14,6 %	46,3 %	39,1 %
T4 2022	16,6 %	46,5 %	36,9 %

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs) T4 2022

**Figure 1.6 Augmentation de la proportion de nouveaux prêts hypothécaires assortis d'une période d'amortissement de plus de 25 ans chez les banques à charte**

Trimestre	≤ 25 ans	> 25 ans
T4 2019	50 %	50 %
T1 2020	49 %	51 %
T2 2020	50 %	50 %
T3 2020	52 %	48 %
T4 2020	49 %	51 %
T1 2021	50 %	50 %
T2 2021	47 %	53 %
T3 2021	44 %	56 %
T4 2021	43 %	57 %
T1 2022	38 %	62 %
T2 2022	37 %	63 %
T3 2022	41 %	59 %
T4 2022	40 %	60 %

Source : SCHL (données sur les prêts hypothécaires résidentiels des émetteurs de TH LNH et calculs) T4 2022

**Figure 1.7 La croissance des prêts hypothécaires chez les prêteurs non bancaires s'est accélérée pour atteindre le rythme de croissance des prêts hypothécaires chez les banques**

Année	Banques à charte	Prêteurs non bancaires
2015	5 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	8 %
	5 %	9 %
	6 %	8 %
	6 %	8 %
	6 %	8 %
	6 %	8 %
	6 %	8 %
	7 %	8 %

2016	7 %	8 %
	7 %	7 %
	7 %	7 %
	7 %	8 %
	7 %	8 %
	7 %	8 %
	7 %	8 %
	7 %	7 %
	6 %	8 %
	6 %	8 %
	6 %	8 %
2017	6 %	7 %
	7 %	7 %
	7 %	6 %
	7 %	6 %
	7 %	5 %
	7 %	5 %
	7 %	4 %
	7 %	4 %
	7 %	3 %
	7 %	3 %
	7 %	2 %
	7 %	2 %
2018	6 %	4 %
	6 %	4 %
	6 %	4 %
	6 %	4 %
	5 %	3 %
	5 %	3 %
	5 %	4 %
	4 %	4 %
	4 %	4 %
	4 %	4 %
	4 %	4 %
	4 %	4 %

Année	Banques à charte	Prêteurs non bancaires	2021	
2019	4 %	4 %	9 %	2 %
	4 %	4 %	9 %	2 %
	4 %	4 %	10 %	2 %
	4 %	4 %	10 %	2 %
	4 %	4 %	11 %	3 %
	4 %	4 %	12 %	3 %
	4 %	4 %	12 %	3 %
	4 %	4 %	12 %	4 %
	5 %	3 %	12 %	4 %
	5 %	3 %	12 %	5 %
	5 %	3 %	12 %	6 %
2020	6 %	3 %	12 %	7 %
	6 %	3 %	12 %	7 %
	6 %	3 %	12 %	7 %
	7 %	3 %	11 %	7 %
	7 %	3 %	11 %	8 %
	7 %	3 %	10 %	8 %
	7 %	3 %	10 %	8 %
	7 %	3 %	9 %	9 %
	7 %	3 %	9 %	9 %
	7 %	3 %	8 %	8 %
	7 %	3 %	8 %	8 %
2021	8 %	3 %	8 %	8 %
	8 %	3 %	7 %	7 %
	9 %	3 %	6 %	7 %
	9 %	2 %	6 %	7 %
2022	6 %	3 %	12 %	7 %
	6 %	3 %	12 %	7 %
	6 %	3 %	12 %	7 %
	7 %	3 %	11 %	7 %
	7 %	3 %	11 %	8 %
	7 %	3 %	10 %	8 %
	7 %	3 %	10 %	8 %
	7 %	3 %	9 %	9 %
	7 %	3 %	9 %	9 %
	7 %	3 %	8 %	8 %
	7 %	3 %	8 %	8 %
2023	8 %	3 %	7 %	7 %
	9 %	3 %	6 %	7 %

Source : Statistique Canada. Tableau 36-10-0639-01 Passifs de crédit des ménages (x 1 000 000), janvier 2023

Figure 1.8 Les parts de marché changent à mesure que les EPH intensifient leurs activités\*

Parts du marché	En cours de remboursement	Nouvellement consentis
Coopératives de crédit	12,85 %	19,05 %
Entités de placement hypothécaire	1,64 %	10,47 %
Autres prêteurs hypothécaires non bancaires	4,53 %	8,81 %
Six grandes banques	72,99 %	51,47 %
Autres banques à charte	5,82 %	6,32 %
Entités non bancaires réglementées par le BSIF	2,18 %	3,88 %

Source : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, rapports sur les TN LNH de la SCHL, calculs de la SCHL, quatrième trimestre de 2022

\* De légers écarts peuvent apparaître lorsqu'on compare les parts de marché de ces figures avec celles indiquées dans le Tableau de bord de données sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels sur notre site Web. D'abord, les classifications des prêteurs et les répartitions présentées sont différentes. Ensuite, les nouveaux prêts figurant dans le tableau de bord comprennent l'achat d'habitations, les renouvellements et les refinancements. Dans le présent rapport, nous incluons d'autres types de prêts hypothécaires et d'autres transferts aux bilans.

**Figure 1.9 Les taux de prêts hypothécaires en souffrance (depuis 90 jours ou plus) sont demeurés bas pour tous les types de prêteurs**

Trimestre	Banques à charte	Coopératives de crédit	Autres prêteurs non bancaires (sociétés de crédit hypothécaire, fiducies, sociétés d'assurance)	EPH
T3 2021	0,18 %	0,11 %	0,19 %	0,87 %
T4 2021	0,17 %	0,10 %	0,13 %	0,81 %
T1 2022	0,15 %	0,10 %	0,13 %	0,76 %
T2 2022	0,14 %	0,10 %	0,12 %	0,69 %
T3 2022	0,14 %	0,09 %	0,12 %	0,74 %
T4 2022	0,16 %	0,09 %	0,15 %	0,78 %

Source : Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires et Association des banquiers canadiens

**Figure 2.1 Les taux de prêts automobiles en souffrance retrouvent leurs niveaux d'avant la pandémie, alors que les taux de prêts hypothécaires et de marges de crédit hypothécaires en souffrance demeurent historiquement bas**

Date	Prêts hypothécaires	Marges de crédit hypothécaires	Cartes de crédit	Prêts auto	Marges de crédit
T4 2019	0,28	0,17	1,62	1,99	0,64
T1 2020	0,28	0,17	1,70	2,14	0,65
T2 2020	0,28	0,18	1,62	2,09	0,66
T3 2020	0,28	0,17	1,35	1,89	0,62
T4 2020	0,24	0,15	1,18	1,70	0,55
T1 2021	0,24	0,14	1,14	1,79	0,50
T2 2021	0,21	0,12	1,05	1,69	0,46
T3 2021	0,19	0,11	0,99	1,66	0,44
T4 2021	0,18	0,11	1,03	1,73	0,41
T1 2022	0,17	0,10	1,13	1,83	0,41
T2 2022	0,15	0,10	1,20	1,88	0,41
T3 2022	0,14	0,10	1,29	1,97	0,43
T4 2022	0,14	0,11	1,36	2,02	0,46

Source : Equifax; SCHL (calculs) T4 2022

Figure 2.2 Les emprunteurs hypothécaires continuent de rembourser leurs marges de crédit et leurs prêts automobiles, alors que les taux de prêts en souffrance augmentent dans tous les autres segments

	T4 2019	T4 2020	T4 2021	T4 2022
<b>Consommateurs de crédit sans prêts hypothécaires</b>				
Prêts auto	3,01	2,57	2,64	3,12
Marges de crédit	0,90	0,78	0,63	0,72
Cartes de crédit	2,02	1,47	1,34	1,79
<b>Emprunteurs hypothécaires</b>				
Prêts auto	0,44	0,40	0,35	0,31
Marges de crédit	0,38	0,31	0,21	0,20
Cartes de crédit	0,85	0,61	0,45	0,51

Sources : Equifax; SCHL (calculs)

Figure 2.3 Une proportion accrue d'emprunteurs hypothécaires qui ont recours à renouvelent leurs prêts chez leurs prêteurs non traditionnels, car il est de plus en plus difficile d'être admissible à un prêt ordinaire

Trimestre	Changement vers un prêteur traditionnel	Renouvellement avec un prêteur non traditionnel
T3 2020	69 %	31 %
T4 2020	68 %	32 %
T1 2021	70 %	30 %
T2 2021	72 %	28 %
T3 2021	71 %	29 %
T4 2021	69 %	31 %
T1 2022	72 %	28 %
T2 2022	70 %	30 %
T3 2022	67 %	33 %
T4 2022	65 %	35 %

Source : Données sur les opérations hypothécaires Teranet et calculs de la SCHL T4 2022