

N° 11-621-M au catalogue
ISSN 1707-0511
ISBN 978-0-660-72519-2

Analyse en bref

L'évolution de l'emprunt au Canada : tendances clés des prêts hypothécaires et des prêts non hypothécaires

par Alexandre Fortier-Labonté et Marisa McGillivray

Date de diffusion : le 14 août 2024



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à infostats@statcan.gc.ca

Téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

- | | |
|---|----------------|
| • Service de renseignements statistiques | 1-800-263-1136 |
| • Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants | 1-800-363-7629 |
| • Télécopieur | 1-514-283-9350 |

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous « Contactez-nous » > « [Normes de service à la clientèle](#) ».

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par le ministre de l'Industrie, 2024

L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'[entente de licence ouverte](#) de Statistique Canada.

Une [version HTML](#) est aussi disponible.

This publication is also available in English.

Table des matières

Introduction	4
Section 1 : Analyse des prêts non hypothécaires	5
La valeur des prêts non hypothécaires dépasse les niveaux prépandémie.....	5
La forte demande fait croître les prêts pour véhicules automobiles privés	6
Les soldes de cartes de crédit touchés par les pressions inflationnistes	7
Section 2 : Analyse des prêts hypothécaires	10
En raison de la hausse des prix des logements, les prêts hypothécaires non assurés croissent plus rapidement que les prêts hypothécaires assurés	10
La valeur des nouveaux prêts hypothécaires non assurés augmente	12
La valeur des nouveaux prêts hypothécaires diminue en 2023 par rapport à la période prépandémie	13
Les modalités d'amortissement et les versements hypothécaires mensuels augmentent à mesure que les Canadiens approchent de leur taux critique.....	15
Section 3 : Indicateurs de l'endettement des ménages et des risques pour la stabilité financière	17
L'endettement hypothécaire porte le ratio du service de la dette des ménages à des niveaux inégalés	17
Les pertes de crédit attendues augmentent, mais représentent une petite part du total des prêts hypothécaires	18
Les arriérés de paiement pour les prêts non hypothécaires sont à la hausse	19
Les risques que les emprunteurs se tournent vers des prêteurs non bancaires	20
Les banques à charte canadiennes sont bien placées pour faire face aux risques liés à la stabilité financière	21
Références	22

L'évolution de l'emprunt au Canada : tendances clés des prêts hypothécaires et des prêts non hypothécaires

par Alexandre Fortier-Labonté et Marisa McGillivray

Introduction

Les décideurs canadiens prêtent une attention particulière à l'accumulation de la dette pour assurer la stabilité financière. Dans la *Revue du système financier — 2022*, la Banque du Canada¹ cite le niveau élevé d'endettement des ménages et les prix élevés des logements parmi les six grandes vulnérabilités qu'elle constate au sein du système financier canadien, et qui pèsent sur les ménages. De plus en plus, les Canadiens s'inquiètent de l'accroissement de leur niveau d'endettement², de la hausse de l'inflation et de l'effet de l'augmentation des taux d'intérêt sur leurs obligations en matière de remboursement de leurs dettes.

L'endettement peut être une ressource utile pour accroître la richesse, car il permet aux consommateurs de payer un montant moins élevé, au départ, pour leurs achats. Il comporte cependant des risques, en particulier lorsque les taux d'intérêt augmentent. Les dettes à risque élevé vont généralement de pair avec des taux d'intérêt plus élevés et, bien que les taux d'intérêt hypothécaires soient inférieurs aux taux d'intérêt d'autres types de prêts, les variations des taux peuvent avoir une grande incidence sur les emprunteurs en raison de soldes de prêts élevés. La dette hypothécaire utilise le bien immobilier comme garantie en cas de non-paiement, tandis que les prêts non hypothécaires peuvent être garantis (adossés à une garantie) ou non garantis. La présente analyse fournit des renseignements sur les prêts consentis aux particuliers par les banques à charte et sur l'incidence de la pandémie de COVID-19 sur ceux-ci, ainsi que sur le contexte subséquent d'inflation élevée et de hausse des taux d'intérêt. Elle montre comment les prêts hypothécaires résidentiels et non hypothécaires³ influent sur l'endettement des ménages et la stabilité financière du Canada. Les prêts hypothécaires représentent environ 70 % du total des prêts, tandis que les prêts non hypothécaires en représentent les 30 % restants.

Les rapports sur les prêts hypothécaires et non hypothécaires⁴ fournis par les banques à charte pour le Relevé trimestriel des états financiers de Statistique Canada constituent la principale source de données de cette analyse. Toutes les banques à charte sont sous réglementation fédérale au Canada et doivent respecter le cadre réglementaire établi par le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF). Les six plus grandes banques du Canada sont responsables de plus de 90 % de tous les prêts des banques à charte. L'analyse s'appuie également sur d'autres données et rapports de Statistique Canada et sur un large éventail d'autres sources, notamment les données et les rapports de la Banque du Canada, qui sont complétés par ceux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), de l'Association canadienne de l'immeuble et de Teranet.

Cette étude est divisée en trois sections. La première section porte sur les principales composantes des prêts non hypothécaires, la deuxième porte sur les prêts hypothécaires et la répartition des prêts hypothécaires assurés et non assurés, et la troisième porte sur les prêts hypothécaires et non hypothécaires et traite des indicateurs liés à l'endettement des ménages et à la stabilité financière.

1. Banque du Canada. Juin 2022. [Revue du système financier — 2022](#).

2. Statistiques du Bureau du surintendant des faillites, sur l'insolvabilité et la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (LACC) au Canada, 2022.

3. Aux fins de la présente analyse, les prêts non hypothécaires sont des prêts consentis à des particuliers pour l'achat de biens de consommation et d'autres services personnels. Ils excluent les prêts à des particuliers à des fins non commerciales, y compris l'achat de titres et la souscription à des régimes à l'abri de l'impôt.

4. Les estimations sont présentées comme étant comptabilisées au Canada pour saisir les activités réalisées au Canada auprès de prêteurs nationaux ou non résidents.

Section 1 : Analyse des prêts non hypothécaires

La valeur des prêts non hypothécaires dépasse les niveaux préandémie

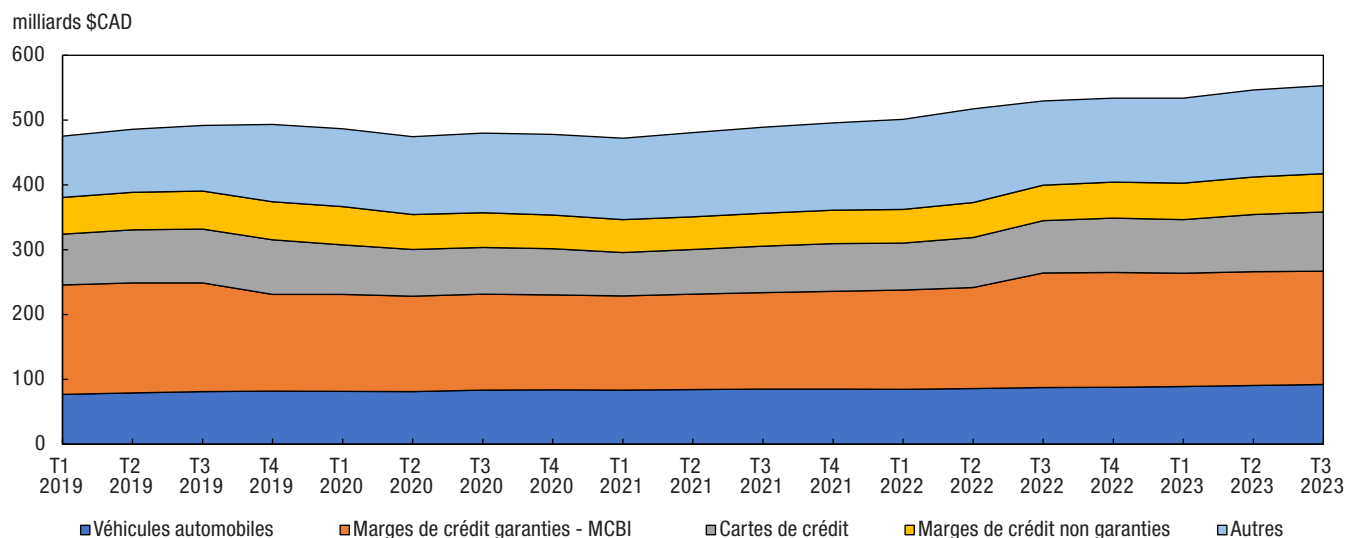
Les prêts non hypothécaires peuvent prendre plusieurs formes : ils peuvent être garantis ou non, être renouvelables ou constituer une marge de crédit, ou encore être accordés sous la forme d'un prêt à tempérament. Selon le risque inhérent associé au prêt et ses modalités, le taux d'intérêt accordé peut varier considérablement. Cette analyse portera sur les prêts pour l'achat de biens de consommation et d'autres services personnels, y compris les cartes de crédit, les prêts pour véhicules automobiles privés et les marges de crédit comme les marges de crédit adossées à un bien immobilier (MCBI). Ensemble, ces prêts représentaient 78 % de tous les prêts non hypothécaires au troisième trimestre de 2023. Les autres prêts sont classés dans la catégorie « Autre ». Compte tenu de la nature fongible de l'argent, il est impossible, dans la plupart des cas, de connaître l'utilisation précise finale du financement non hypothécaire.

De manière générale, la valeur totale des prêts non hypothécaires a dépassé ses niveaux préandémie, atteignant 553,1 milliards de dollars au troisième trimestre de 2023, en hausse de 13,7 % par rapport au premier trimestre de 2020.

Les prêts non hypothécaires ont augmenté par rapport au premier trimestre de 2019 et ont enregistré une légère croissance au premier trimestre de 2020. Au cours des deux trimestres suivants, les niveaux d'endettement non hypothécaire ont diminué à mesure de l'instauration des mesures de confinement. Les Canadiens ont été en mesure de faire des épargnes, de réduire leur dette et de diminuer leurs dépenses et de consolider leurs finances devant l'incertitude, suivant la fermeture des entreprises non essentielles et l'imposition de restrictions de voyage. Malgré la diminution, les niveaux d'endettement ont augmenté depuis 2022, éliminant entièrement les effets antérieurs. Cette augmentation des niveaux d'endettement peut être attribuée à plusieurs facteurs, y compris l'inflation qui a atteint un pic de 8,1 % sur 12 mois en juin 2022⁵, entraînant une augmentation du coût des biens et services de la vie quotidienne.

Graphique 1

Encours des prêts non hypothécaires aux particuliers, par type de produit



Source : Statistique Canada, Relevé des prêts non hypothécaires (AS).

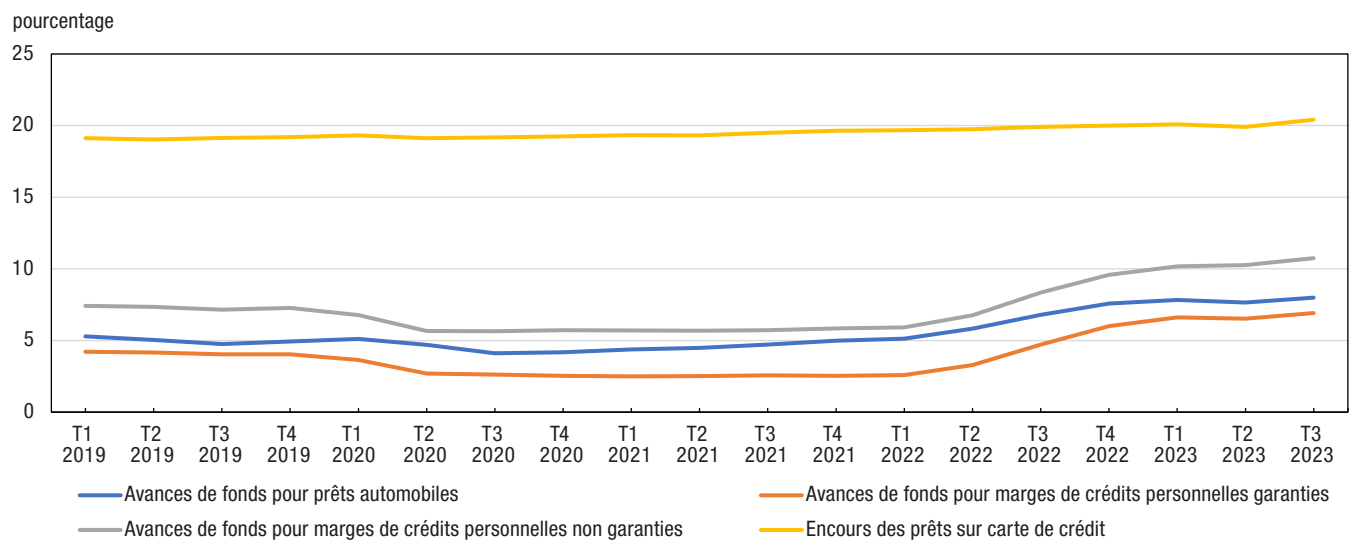
5. Statistique Canada. Juin 2022. [Indice des prix à la consommation, Le Quotidien](#).

La forte demande fait croître les prêts pour véhicules automobiles privés

Les prêts pour véhicules automobiles ont diminué en 2020 au début de la COVID-19, puis ont affiché de légères baisses trimestrielles par la suite. Toutefois, dans l'ensemble, ces prêts ont en grande partie affiché une tendance à la hausse, attribuable en partie à l'augmentation des prix pendant la pandémie. Les pénuries de semi-conducteurs, les retards dans les réparations causés par les compagnies d'assurance et la hausse des taux d'intérêt ont tous eu une incidence sur les prix des véhicules. Ces pénuries et fermetures se sont traduites par une indisponibilité de nouveaux véhicules. Toutefois, la demande canadienne de véhicules n'a pas faibli, ce qui a entraîné une augmentation significative de la demande de véhicules d'occasion pendant la pandémie, et exercé d'autres pressions à la hausse sur les prix. Dans l'ensemble, les prix des véhicules automobiles ont augmenté de 16,3 % du premier trimestre de 2020 au troisième trimestre de 2023.

Depuis le premier trimestre de 2022, les prêts pour véhicules automobiles sont en hausse constante. La croissance observée est en grande partie attribuable à l'augmentation des dépenses des ménages au chapitre des véhicules, stimulée par la demande refoulée et par l'accroissement de la production suivant la résolution graduelle des problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement. Malgré l'augmentation des taux de financement, qui sont passés d'un creux de 4,1 % en 2020 à 8,0 % en 2023, la demande de prêts pour véhicules automobiles privés est demeurée forte. Dans l'ensemble, au troisième trimestre de 2023, la consommation finale de véhicules neufs par les ménages s'est accrue de 23,0 % par rapport à la même période l'année précédente.

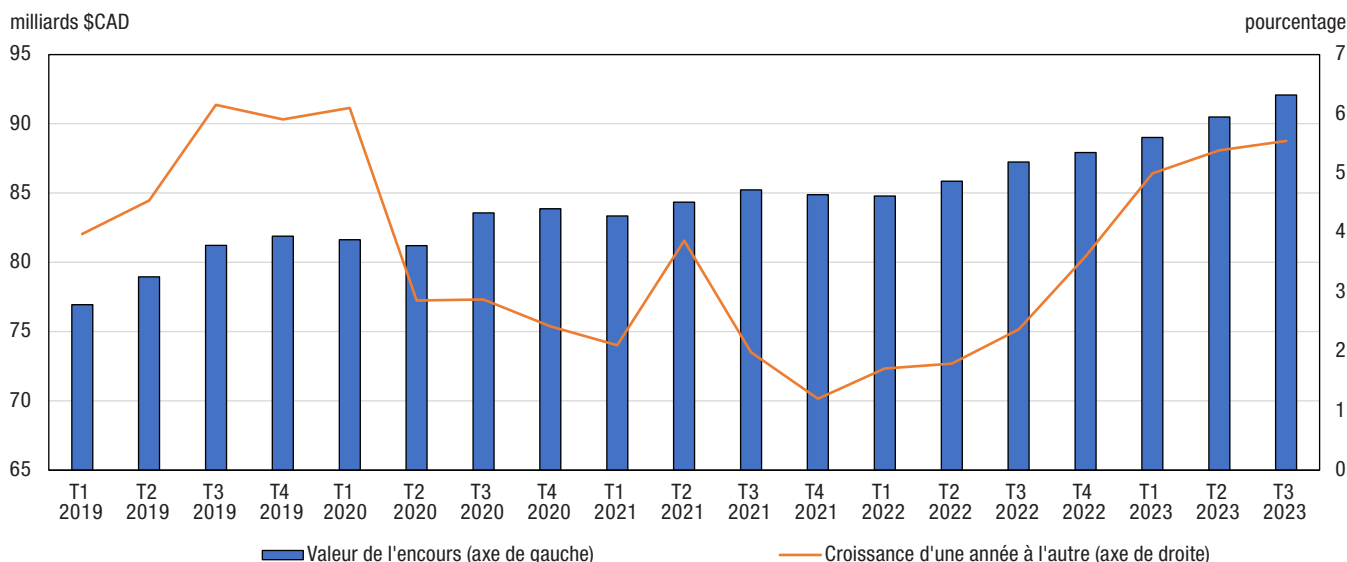
Graphique 2
Taux d'intérêt de certains prêts non hypothécaires, moyenne trimestrielle



Source : Statistique Canada, tableau 10-10-0006-01, Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants.

Les modalités d'amortissement, de même que les taux d'intérêt plus élevés, sont d'autres facteurs qui influent sur l'abordabilité. Selon le rapport Automotive Market Metrics pour le Canada de J.D. Power, en 2023, la durée de prêt de 57 % des prêts pour véhicules neufs était de 84 mois ou plus, soit plus longue que lors des années précédentes. Les paiements mensuels connexes ont également augmenté, passant d'environ 780 \$ en 2022 à 840 \$ en 2023.

Graphique 3
Croissance des prêts pour véhicules automobiles



Source : Statistique Canada, Relevé des prêts non hypothécaires (AS).

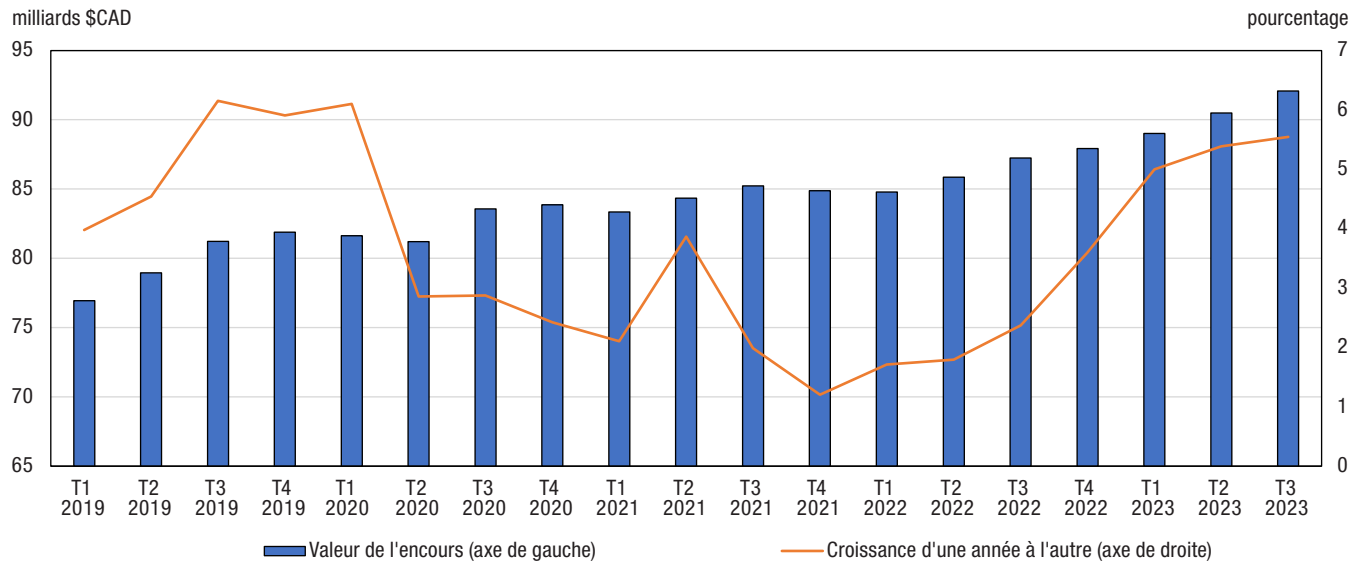
Les soldes de cartes de crédit touchés par les pressions inflationnistes

Les Canadiens peuvent utiliser les cartes de crédit à plusieurs fins, y compris pour les achats quotidiens de biens et de services de consommation, comme l'épicerie, l'essence et les frais de voyage, ainsi que pour les dépenses imprévues, comme les réparations de véhicules et les rénovations domiciliaires. Bien que les cartes de crédit s'accompagnent de taux d'intérêt plus élevés que ceux des autres prêts non hypothécaires, elles sont un produit de crédit renouvelable, ce qui signifie que les emprunteurs peuvent accéder au crédit de manière continue. Les modalités des cartes de crédit ont tendance à peu varier en fonction des taux d'intérêt du marché, et les cartes de crédit sont un moyen facile de reporter le paiement d'achats.

La pandémie a transformé les habitudes de dépenses des Canadiens, en raison notamment de la fermeture d'entreprises et des restrictions de voyage qui ont été instaurées. Au début de la pandémie, de nombreuses personnes ont réduit leurs dépenses, ce qui a contribué à des taux d'épargne historiquement élevés. Cette situation s'est traduite par une réduction des dettes de cartes de crédit au cours de cette période.

Les niveaux d'endettement par carte de crédit se sont accrus et sont maintenant plus élevés qu'avant la pandémie. Suivant la réouverture complète de l'économie en 2022, les ménages ont réajusté leurs habitudes de dépenses, réduisant leurs dépenses en biens liés à la rénovation domiciliaire et augmentant celles consacrées aux services, notamment le transport aérien et les services de restauration et d'hébergement. Les dépenses consacrées aux voyages ont affiché une forte croissance. Notamment au troisième trimestre de 2023, les dépenses en transport aérien ont augmenté de 139,2 % par rapport au premier trimestre de 2022 pour s'élever à 5,3 milliards de dollars. Les dépenses en services de restauration et d'hébergement ont également enregistré une augmentation marquée des dépenses des ménages (+26,2 %) pour cette période.

Graphique 4
Croissance des soldes de cartes de crédit



Source : Statistique Canada, Relevé des prêts non hypothécaires (AS).

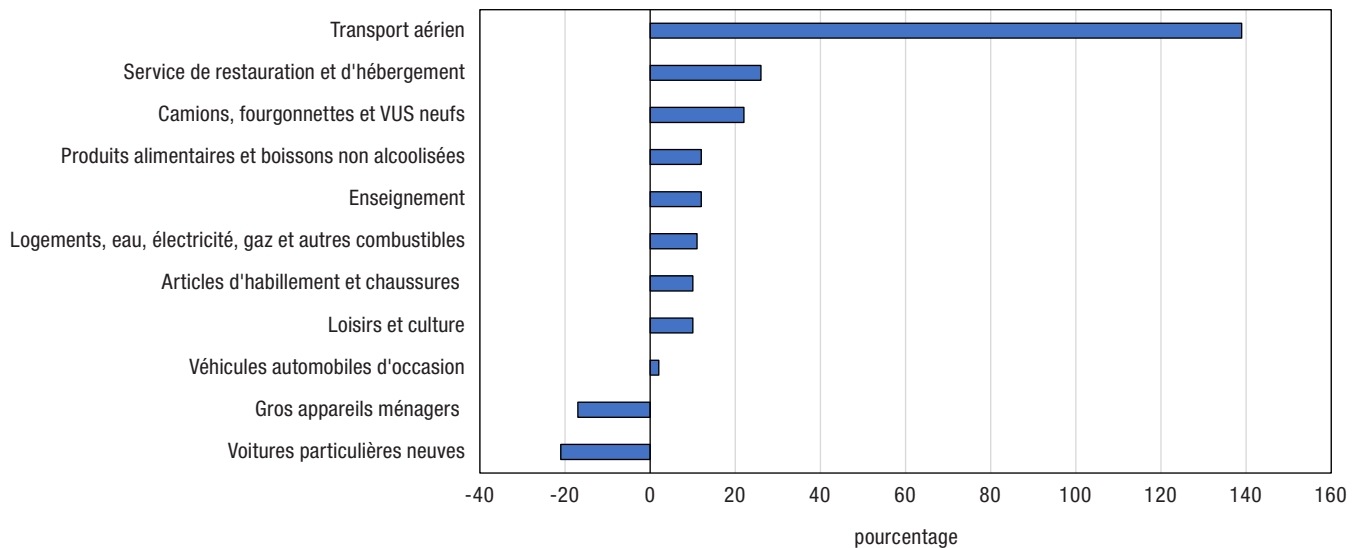
La croissance démographique s'est aussi avérée un important facteur de la hausse des soldes de cartes de crédit, le nombre de nouveaux titulaires de cartes de crédit ayant augmenté de plus de 1,3 million en 2023 par rapport à un an plus tôt⁶. Selon Equifax Canada, le solde de crédit moyen des titulaires de carte de crédit est passé de 3 727 \$ au troisième trimestre de 2022 à 4 119 \$, ce qui laisse supposer une augmentation du fardeau financier des ménages. Cette situation contribue à l'augmentation de l'endettement par carte de crédit chez certains ménages.

La répartition de la dette de cartes de crédit varie considérablement d'un ménage à l'autre. Certains ménages, en particulier ceux à faible revenu, peuvent être devenus dépendants de plus en plus de l'endettement par carte de crédit pour faire face à leurs obligations à court terme en raison des pressions inflationnistes⁷. Du premier trimestre de 2022 au troisième trimestre de 2023, les coûts pour les besoins essentiels comme le logement (logement en location et logement en propriété) et la nourriture ont augmenté de 10,9 % et de 13,8 %, respectivement, ce qui a eu une incidence disproportionnée sur les finances des ménages à faible revenu. Selon les comptes économiques répartis pour le secteur des ménages, en 2023, la croissance du revenu disponible des ménages du quintile de revenu inférieur de 40 % a diminué de 0,1 % par rapport à l'année précédente, et les ménages de ce quintile affichaient le ratio de la dette au revenu le plus élevé de tous les quintiles. En revanche, les ménages du quintile de revenu supérieur ont vu leur revenu disponible augmenter de 6,0 % pour la même période. Les ménages du quintile de revenu inférieur n'ont souvent pas suffisamment d'économies pour couvrir les dépenses fixes, comme celles liées au logement ou aux prêts automobiles, ce qui limite leur capacité de réduire les dépenses variables, comme les dépenses par carte de crédit. Par conséquent, cela a contribué dans une certaine mesure à une croissance soutenue des niveaux d'endettement par carte de crédit. En revanche, les ménages à revenu plus élevé ont davantage de latitude pour réduire leurs dépenses discrétionnaires afin de répondre à leurs obligations accrues de remboursement de crédit.

6. Equifax Canada. Décembre 2023. [Pouls du marché : Tendances trimestrielles du crédit à la consommation](#).

7. Equifax Canada. Septembre 2023. [Pouls du marché : Tendances trimestrielles du crédit à la consommation](#).

Graphique 5
Certains changements dans les dépenses des ménages entre le premier trimestre de 2022 et le troisième trimestre de 2023



Source : Statistique Canada, tableau 36-10-0124-01, Dépenses de consommation finale des ménages détaillées.

Tendance à la hausse de la dette liée à une marge de crédit hypothécaire

Les dépenses des ménages, les prix des logements et les MCBI sont interdépendants⁸, principalement en raison de « l'effet collatéral ». À mesure que la valeur des logements augmente, les propriétaires ont la possibilité d'emprunter davantage, selon la valeur de leur propriété. Au Canada, les MCBI permettent aux propriétaires d'accéder à jusqu'à 65 % de leur avoir propre foncier. Selon une enquête menée par les Professionnels hypothécaires du Canada, les emprunteurs utilisent les fonds tirés de MCBI de différentes façons : 28 % les utilisent pour la consolidation de la dette, 25 % pour les rénovations domiciliaires, 25 % pour les dépenses de consommation et 22 % pour les investissements. En bref, les MCBI ont de nombreuses utilisations et offrent souvent des taux d'intérêt beaucoup plus bas que les autres types de prêts.

Les MCBI sont restées relativement stables du premier trimestre de 2020 au deuxième trimestre de 2022⁹. Comme les MCBI servent à diverses fins, de nombreux facteurs peuvent influencer leur utilisation. Par exemple, certains Canadiens peuvent avoir accès à leur valeur domiciliaire pour financer des rénovations, améliorant ainsi leur milieu de vie et augmentant la valeur de leur propriété. Au cours de cette période, les rénovations domiciliaires ont augmenté de 10,9 %¹⁰ — une tendance à la hausse notable. À l'inverse, la baisse de la consommation des ménages et les taux d'épargne plus élevés pendant la phase initiale de la pandémie ont potentiellement tempéré la croissance de l'utilisation des MCBI.

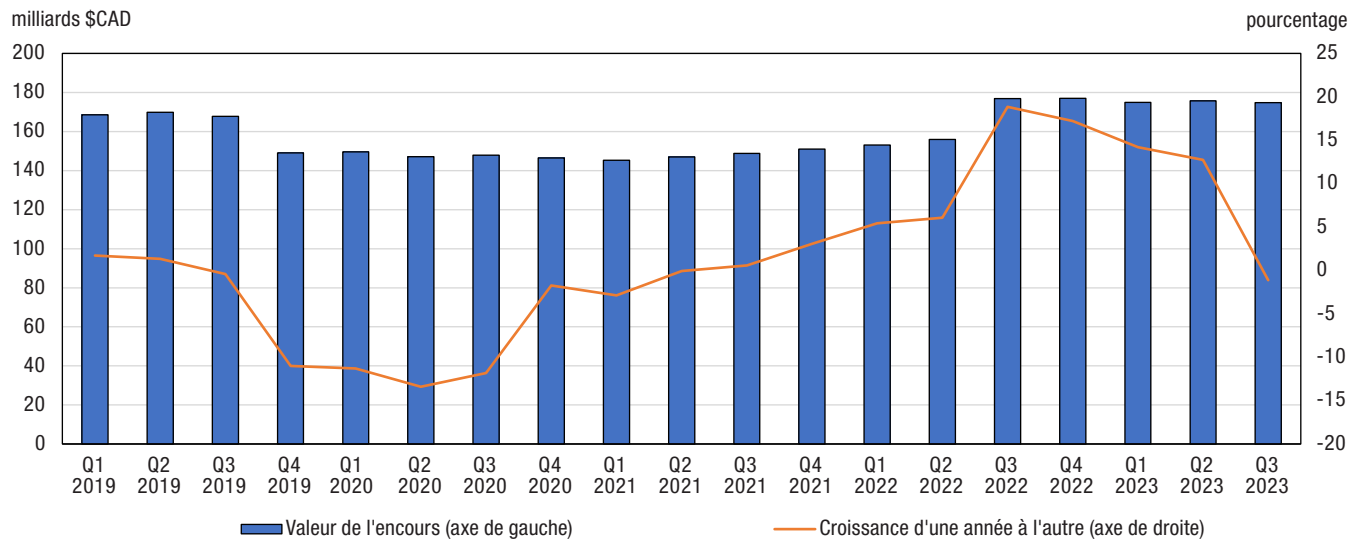
Les MCBI ont affiché une légère baisse après le troisième trimestre de 2022, suivant la montée en flèche des taux d'intérêt en 2022, lesquels ont atteint 5,0 % au deuxième semestre de 2023. Les ménages se sont adaptés à l'augmentation des coûts d'emprunt, ce qui a réduit leur appétit pour les MCBI.

8. Banque du Canada. Septembre 2019. [L'extraction de liquidités de l'avoir propre foncier et les dépenses des ménages au Canada.](#)

9. Toutefois, certaines banques incluent des soldes hypothécaires dans les MCBI déclarées. Particulièrement, les plans combinés comportent à la fois une composante hypothécaire et une composante MCBI, mais sont parfois entièrement classifiés comme MCBI.

10. Statistique Canada (Mai 2024). [Formation brute de capital fixe, trimestriel, Canada.](#)

Graphique 6
Croissance de la marge de crédit hypothécaire



Source : Statistique Canada, Relevé des prêts non hypothécaires (AS).

Section 2 : Analyse des prêts hypothécaires

Cette analyse des prêts hypothécaires traite de deux différents types de prêts : assurés et non assurés. Chacun a des implications différentes quant à qui assume le risque en cas de défaut de paiement. Dans le cas des prêts hypothécaires assurés, le prêteur (c.-à-d. la banque à charte) est payé par l'assureur et, si l'emprunteur devient insolvable, le gouvernement du Canada se porte garant de l'assureur¹¹. En revanche, pour les prêts hypothécaires non assurés, l'institution prêteuse est responsable des pertes en cas de défaut de paiement.

En tant que société d'État fédérale, la SCHL, qui détenait environ 35 % de tous les prêts hypothécaires assurés en 2023, est entièrement cautionnée par le gouvernement¹². La garantie d'assurance hypothécaire offerte par le gouvernement vise à protéger contre les risques graves qui pourraient menacer la stabilité financière.

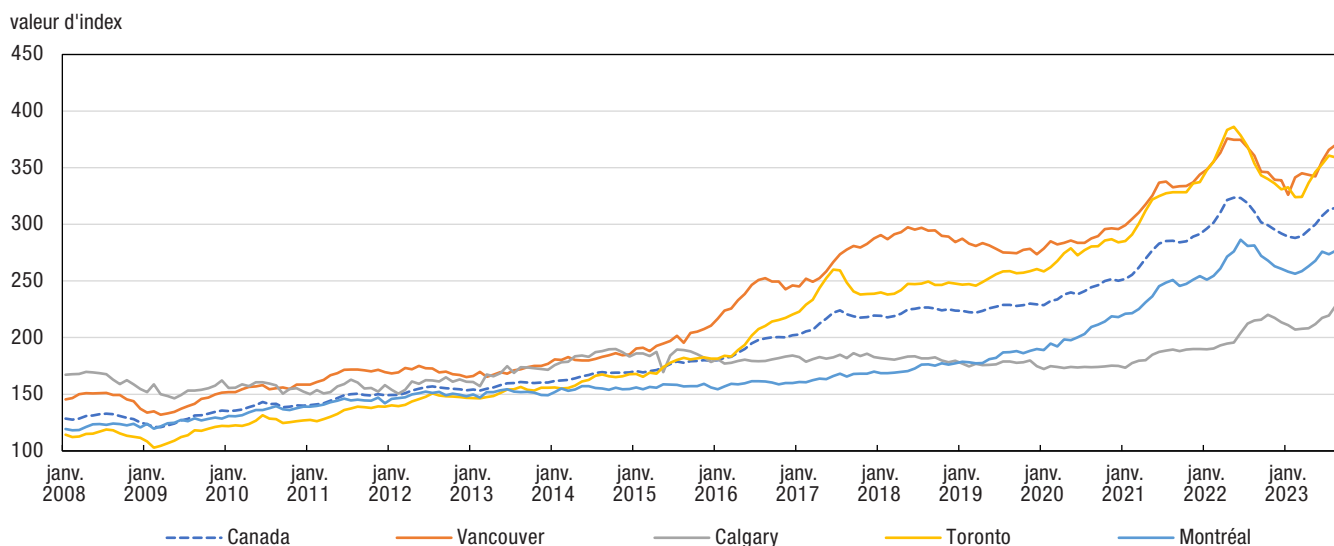
En raison de la hausse des prix des logements, les prêts hypothécaires non assurés croissent plus rapidement que les prêts hypothécaires assurés

Les prix des logements au Canada ont amorcé une tendance à la hausse en 2014, puis ont commencé à se stabiliser à la fin de 2017. Les grands centres urbains ont grandement contribué à la croissance observée. En 2020, les prix des logements ont affiché des hausses marquées dans la plupart des grandes villes canadiennes, atteignant des niveaux records au milieu de 2022, sous l'effet de la demande accrue et de la faiblesse des taux d'intérêt. Toutefois, plus tard en 2022, après que la Banque du Canada ait augmenté son taux directeur pour lutter contre l'inflation, les prix ont commencé à diminuer. Cette baisse a été de courte durée et les prix ont rebondi au premier semestre de 2023, car l'offre limitée de logements et la demande renouvelée ont exercé des pressions à la hausse sur les prix.

11. [Aperçu : Partage avec les prêteurs des risques liés aux prêts hypothécaires assurés garantis par le gouvernement.](#)

12. Pour soutenir la concurrence dans l'assurance hypothécaire, le gouvernement garantit les obligations des assureurs privés envers les prêteurs, sous réserve d'une franchise de garantie au prêteur de 10 %.

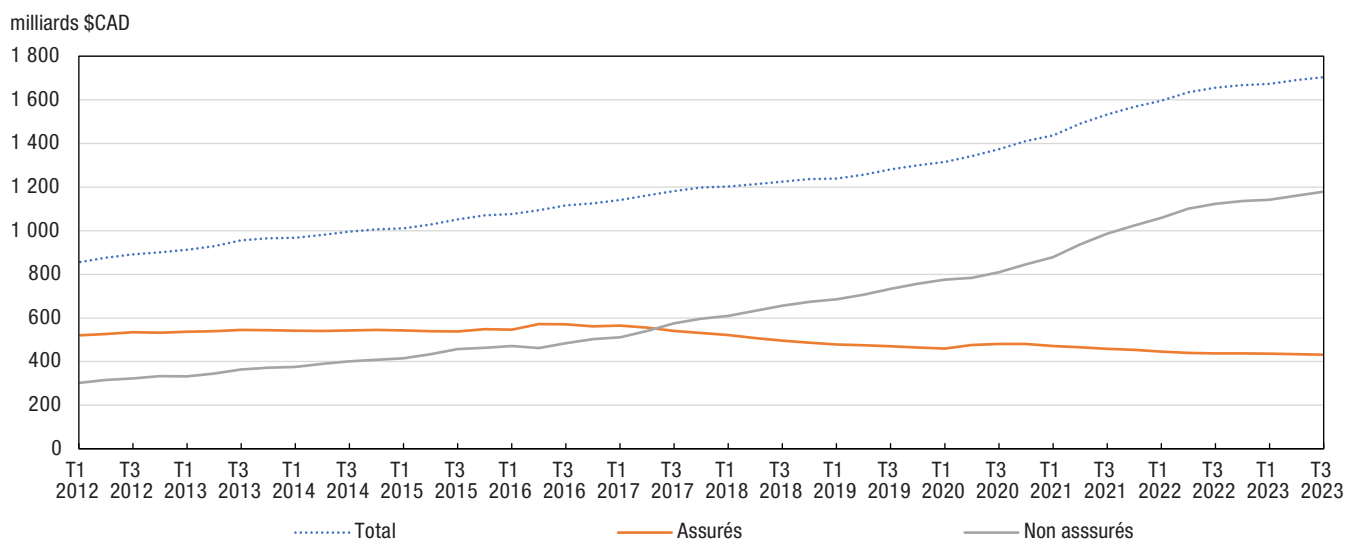
Graphique 7 Indice des prix des logements, mensuel



Source : Banque Nationale – Teranet.

En 2017, les prêts hypothécaires non assurés ont dépassé les prêts assurés pour la toute première fois au Canada, et ils prédominent depuis. De 2012 à 2019, l'encours des prêts hypothécaires non assurés a augmenté d'un taux trimestriel moyen de 3,0 %, alors que celui des prêts hypothécaires assurés a diminué de 0,4 %. Cette disparité s'est accentuée pendant la pandémie, quand la baisse des coûts d'emprunt et la demande refoulée a fait monter les prix des logements en flèche, ce qui a accéléré le taux de croissance trimestriel des prêts hypothécaires non assurés pour le porter à 3,4 % de 2020 à 2022, alors que celui des prêts hypothécaires assurés a diminué de 0,5 %. Suivant la hausse des taux d'intérêt, l'activité sur le marché de l'habitation a commencé à ralentir entre le début de 2022 et le troisième trimestre de 2023. Par conséquent, la croissance des prêts hypothécaires non assurés a ralenti, atteignant en moyenne 2,0 %, alors que les prêts hypothécaires assurés ont fléchi de 1,0 % au cours de la même période.

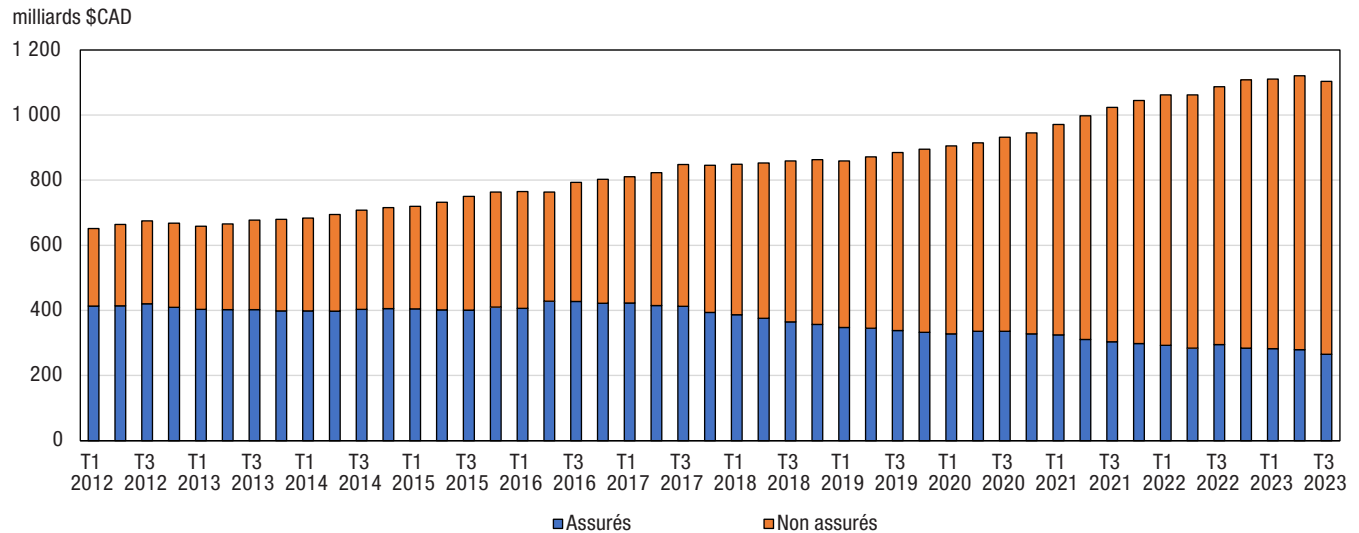
Graphique 8 Encours des prêts hypothécaires, selon la catégorie



Source : Banques à charte, relevé des prêts hypothécaires, fin de période, Banque du Canada. Tableau 10-10-0134-01.

L'augmentation au chapitre des prêts hypothécaires non assurés, nourrie par la flambée des prix des logements, est liée en grande partie aux réglementations selon lesquelles les logements d'une valeur de plus de 1 000 000 \$ sont inadmissibles à l'assurance¹³ et exigent une mise de fonds d'au moins 20 %. Par conséquent, les prêts hypothécaires non assurés sont plus fréquents pour les maisons individuelles non attenantes, dont la valeur est généralement plus élevée.

Graphique 9 Encours des prêts hypothécaires pour les maisons individuelles non attenantes



Source : Statistique Canada, Relevé des prêts hypothécaires (ES).

Les prix des logements dans les grandes villes canadiennes ont largement contribué à la hausse de la valeur des prêts hypothécaires non assurés. Au troisième trimestre de 2023, le prix moyen d'une maison individuelle non attenante était de 1,5 million de dollars dans la région de Toronto et de 2,0 millions de dollars dans la région de Vancouver¹⁴. En comparaison, il était de 650 000 \$ à Calgary et de 692 000 \$ à Montréal. Selon les plus récentes données accessibles, en 2016, la part des nouveaux prêts hypothécaires non assurés était de 87 % à Toronto et de 90 % à Vancouver¹⁵. Alors que la valeur moyenne d'une maison individuelle non attenante à Calgary et à Montréal était plus faible, leur part des nouveaux prêts hypothécaires non assurés était significativement plus petite, soit de 64 % et de 68 % respectivement.

La valeur des nouveaux prêts hypothécaires non assurés augmente

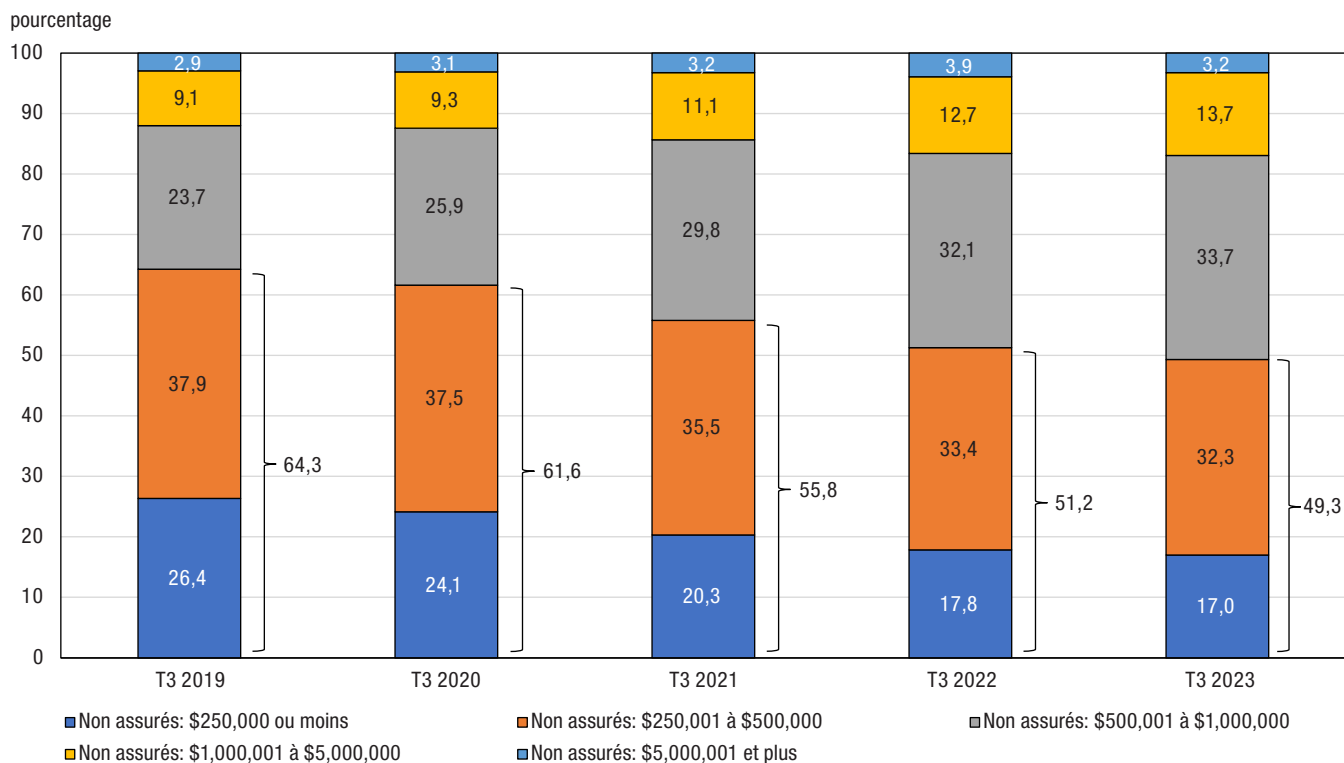
Les montants des prêts hypothécaires ont augmenté parallèlement aux prix des logements, ce qui a entraîné des changements dans la proportion des prêts hypothécaires non assurés dans les différentes fourchettes de prix. En 2019, la valeur de 64,3 % des nouveaux prêts hypothécaires non assurés était de moins de 500 000 \$, chiffre qui a baissé pour passer à 49,3 % au troisième trimestre de 2023. Ce changement rend compte de l'augmentation du nombre de prêts hypothécaires non assurés dont la valeur se situe entre 500 000 \$ et 1 000 000 \$, celui-ci s'étant accru de 10,0 % au cours des trois dernières années. Une tendance comparable a été observée pour les nouveaux prêts hypothécaires assurés : en 2019, la valeur de 80,1 % de ces prêts était de moins de 500 000 \$, comparativement à 69,7 % en 2023.

13. Règlement sur les prêts hypothécaires admissibles.

14. RBC: tendances immobilières et accessibilité à la propriété. Décembre 2023.

15. Banque du Canada. Novembre 2017. *Revue du système financier* — novembre 2017, tableau A2.

Graphique 10
Montant des nouveaux prêts hypothécaires non assurés



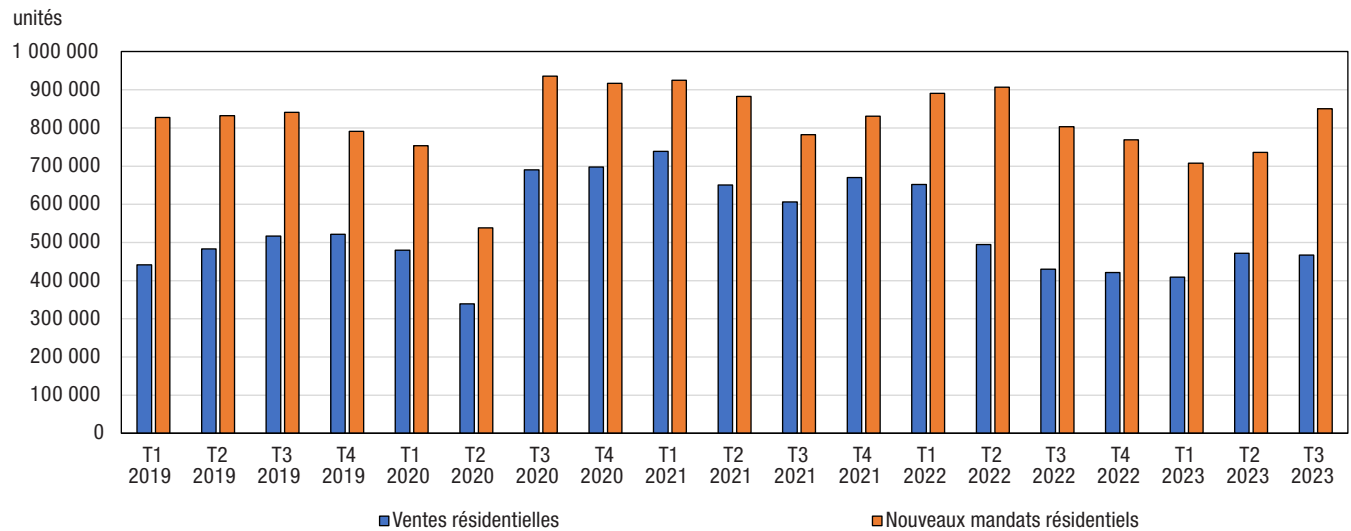
Note : Les pourcentages entre parenthèses représentent la valeur combinée des deux catégories affichées dans les segments de barres correspondants.

Source : Statistique Canada, Relevé des prêts hypothécaires (ES).

La valeur des nouveaux prêts hypothécaires diminue en 2023 par rapport à la période pré-pandémie

Les reventes et les nouvelles inscriptions de logements ont diminué au début de la pandémie, dans le contexte du niveau élevé d'incertitude, quand de nombreux Canadiens ont choisi de consolider leurs finances pour assurer leur stabilité financière. Toutefois, le nombre de nouvelles inscriptions et de reventes ont fortement augmenté et se sont maintenues jusqu'au deuxième trimestre de 2022, en raison de la faiblesse des taux d'intérêt, de l'évolution des préférences en matière de logement et de la demande refoulée. L'activité de revente a ralenti au deuxième trimestre de 2022, dans la foulée de l'augmentation marquée des taux d'intérêt amorcée durant l'année, puis ils sont restés inférieurs aux niveaux pré-pandémie.

Graphique 11
Nouveaux mandats et ventes résidentielles, données désaisonnalisées à un taux annualisé



Source : L'Association canadienne de l'immobilier.

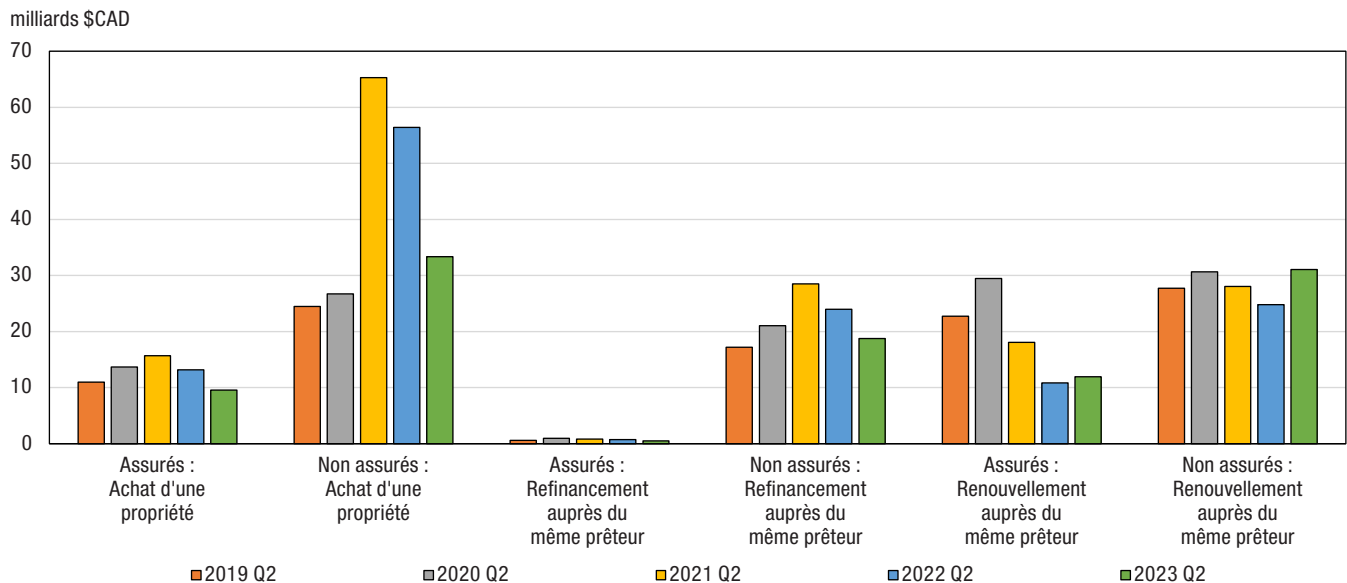
Les nouveaux prêts hypothécaires peuvent être classés en deux catégories : les nouveaux prêts accordés pour l'achat d'une propriété ou les nouveaux prêts liés à un renouvellement ou à un refinancement auprès du même prêteur ou d'un prêteur différent. Les nouveaux prêts hypothécaires accordés pour l'achat d'une propriété ont suivi de près la tendance de l'activité de revente. Les nouveaux prêts hypothécaires assurés et non assurés ont fortement augmenté en 2020, et la part non assurée a continué d'augmenter en 2021 avant de diminuer à la fin de 2022, parallèlement aux prêts hypothécaires assurés. Au deuxième trimestre de 2022, la valeur des nouveaux prêts hypothécaires accordés pour l'achat d'une propriété a augmenté de 20,0 % par rapport au deuxième trimestre de 2019, en raison notamment des acheteurs d'un premier logement, qui ont habituellement des mises de fonds moins élevées. Pour la même période, la valeur des nouveaux prêts hypothécaires non assurés accordés pour l'achat d'une propriété a augmenté de 130,5 %, en raison notamment des maisons individuelles non attenantes, qui représentaient 66 % du total des prêts en 2020 et 2021.

Les renouvellements de prêts hypothécaires assurés et non assurés ont augmenté au début de la pandémie, quand les taux d'intérêt étaient à des creux historiques. De nombreuses institutions financières permettaient aux emprunteurs de renouveler leur prêt plusieurs mois avant l'échéance¹⁶. Par conséquent, la hausse des renouvellements pourrait être attribuable à une combinaison de renouvellements anticipés et de renouvellements à l'échéance.

16. Statistique Canada. Février 2021. [Tendances du marché hypothécaire canadien: avant et pendant la COVID-19](#).

Quand la hausse des taux d'intérêt a commencé à ralentir la hausse des prix des logements et l'activité de revente par rapport au sommet atteint au début de 2022, les banques à charte ont enregistré une baisse d'une année à l'autre des nouveaux prêts hypothécaires dans presque toutes les catégories au deuxième trimestre de 2023. Cette diminution est due au recul des prêts hypothécaires non assurés accordés pour l'achat d'une propriété (-40,9 %) et pour les refinancements (-21,6 %). Les renouvellements hypothécaires auprès des mêmes prêteurs ont connu une légère augmentation par rapport à l'année précédente, car une plus grande proportion de ces prêts devaient être renouvelés en 2023.

Graphique 12
Nouveaux prêts hypothécaires, selon l'objet et la catégorie



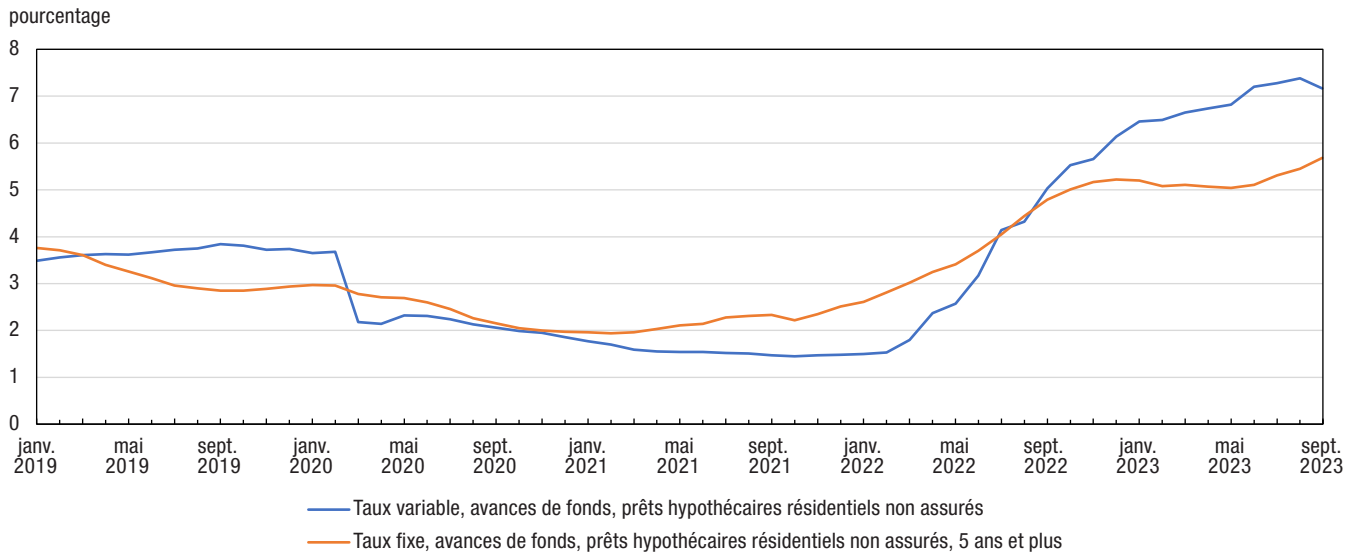
Source: Statistics Canada, Mortgage loans report (ES).

Les modalités d'amortissement et les versements hypothécaires mensuels augmentent à mesure que les Canadiens approchent de leur taux critique

Au début de la pandémie, les réductions de taux d'intérêt de la Banque du Canada ont entraîné une baisse notable du nombre de taux hypothécaires variables comparativement aux taux fixes, et ce, pendant une bonne partie de 2021 et au début de 2022. En 2022, les prêts hypothécaires à taux variable représentaient environ le tiers de tous les prêts hypothécaires, et les trois quarts d'entre eux étaient assortis de paiements fixes. Pour ces prêts hypothécaires à taux variable et à paiement fixe, le paiement mensuel total ne change pas au fil du temps, malgré la fluctuation des taux d'intérêt. Cependant, à mesure que ces taux augmentent, une plus grande part du paiement est consacrée aux intérêts plutôt qu'au capital, ce qui réduit l'accumulation de l'avoir propre. Lorsque la portion d'intérêt atteint le taux critique, c'est-à-dire lorsque les paiements mensuels couvrent uniquement les intérêts, les emprunteurs doivent renégocier les modalités de leur prêt, ce qui entraîne habituellement des paiements plus élevés ou le prolongement des périodes d'amortissement¹⁷. Au premier semestre de 2023, près de 80 % des ménages ayant des taux variables assortis de paiements fixes avaient atteint leur taux critique¹⁸.

17. RateHub. [The trigger rate: Everything you need to know.](#)

18. En novembre 2022, la Banque du Canada a estimé que 50 % de ces prêts hypothécaires avaient atteint leur taux critique, ce qui représente 13 % de tous les prêts hypothécaires. En mars 2022, la Banque du Canada a amorcé un resserrement quantitatif et a augmenté les taux de 4,25 % en moins de 12 mois. Lorsque la Banque a examiné les taux critiques, 100 points de base n'ont pas été pris en compte, ce qui indique un pourcentage encore plus élevé de prêts hypothécaires qui atteignent leur taux critique.

Graphique 13**Taux d'intérêt selon la durée du prêt hypothécaire, prêts hypothécaires non assurés**

Source : Statistique Canada, tableau 10-10-0006-01 – Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants.

Certaines banques à charte se sont montrées conciliantes à l'égard des emprunteurs en permettant que le capital dû atteigne 105 % de la valeur d'emprunt initiale avant d'exiger des paiements additionnels. Par conséquent, la part des prêts hypothécaires ayant une période d'amortissement de plus de 25 ans a augmenté. La part des nouveaux prêts hypothécaires non assurés assortis d'une période d'amortissement de plus de 25 ans a augmenté de 12,0 % pour passer de 40,0 % au troisième trimestre de 2019 à 52,0 % au troisième trimestre de 2023¹⁹. Le prolongement de la période d'amortissement a une incidence sur le montant affecté au paiement du capital et des intérêts du prêt.

Les emprunteurs qui ont prolongé leur période d'amortissement ne verront pas leurs paiements augmenter avant l'échéance. Toutes choses étant égales par ailleurs, les emprunteurs réduisent ainsi leurs coûts mensuels de service de la dette. Ces derniers risquent toutefois de voir leurs paiements hypothécaires augmenter de façon substantielle au moment du renouvellement de leur prêt. Selon la Banque du Canada, en supposant un renouvellement en 2025 ou 2026, les emprunteurs devront augmenter leurs paiements d'environ 40 % pour maintenir leur échéancier d'amortissement initial.

En supposant que les taux hypothécaires évoluent selon les attentes actuelles du marché, l'augmentation médiane des paiements d'hypothèque au cours de la période de 2023 à 2026, pour les détenteurs de prêts hypothécaires, sera d'environ 20 % plus prononcée qu'en février 2022²⁰.

Le rapport d'amortissement total de la dette associé aux nouveaux prêts hypothécaires non assurés augmente

Le rapport d'amortissement total de la dette (ATD) saisit le fardeau du service de la dette, qui comprend toutes les obligations de prêt en tant que ratio du revenu disponible. Le rapport d'ATD comprend les prêts pour les cartes de crédit, les automobiles, les baux, les paiements hypothécaires, les impôts fonciers et les autres prêts. Plus le rapport est élevé, plus le revenu disponible nécessaire pour remplir toutes les obligations de prêt est important.

La part des nouveaux prêts hypothécaires non assurés ayant un rapport d'ATD de plus de 45 % est passée de 32,3 % au premier trimestre de 2022 à 32,9 % au premier trimestre de 2023, en hausse de 0,6 %. Toutefois, comparativement au premier trimestre de 2019, la part ayant ce rapport d'ATD a augmenté de façon significative,

19. Banque du Canada, [Indicateurs de vulnérabilités financières](#).

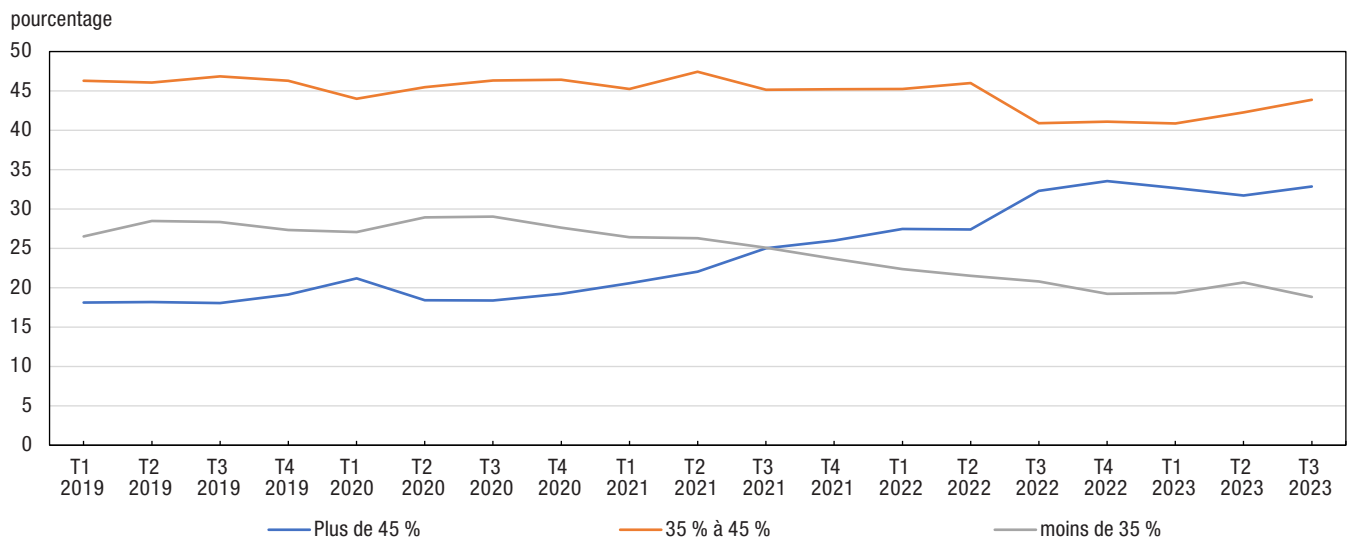
20. Banque du Canada, Mai 2023, [Revue du système financier — 2023](#).

soit de 14,9 %. Cette croissance peut s'expliquer par le fait que les emprunteurs consacrent une plus grande part de leur revenu disponible à leurs obligations d'emprunt, en raison des taux d'intérêt élevés et des pressions inflationnistes soutenues.

La même tendance n'a pas été observée pour les nouveaux prêts hypothécaires assurés, la SCHL limitant le rapport d'ATD à 44 % pour les nouveaux prêts hypothécaires assurés, bien que les prêts hypothécaires non assurés par la SCHL puissent avoir un rapport d'ATD plus élevé.

Graphique 14

Rapport d'amortissement total de la dette des nouveaux prêts hypothécaires non assurés



Source : Statistique Canada, Relevé des prêts hypothécaires (ES).

Bien que le rapport d'ATD des nouveaux prêts hypothécaires non assurés ait augmenté considérablement au cours des dernières années, la cote de crédit connexe a également augmenté en parallèle. Ainsi, la part des prêts hypothécaires non assurés pour lesquels les emprunteurs avaient une cote de crédit de 750 ou plus²¹ est passée de 60,9 % au troisième trimestre de 2019 à 66,1 % au troisième trimestre de 2023, ce qui représente une augmentation de 5,2 %. Cela laisse penser que même si l'endettement global des acheteurs de logements a augmenté, une bonne partie des prêts hypothécaires non assurés consentis au cours de cette période ont été accordés à des ménages qui avaient une bonne cote de crédit, ce qui signifie une plus grande capacité à rembourser leurs dettes.

Section 3 : Indicateurs de l'endettement des ménages et des risques pour la stabilité financière

L'endettement hypothécaire porte le ratio du service de la dette des ménages à des niveaux inégaux

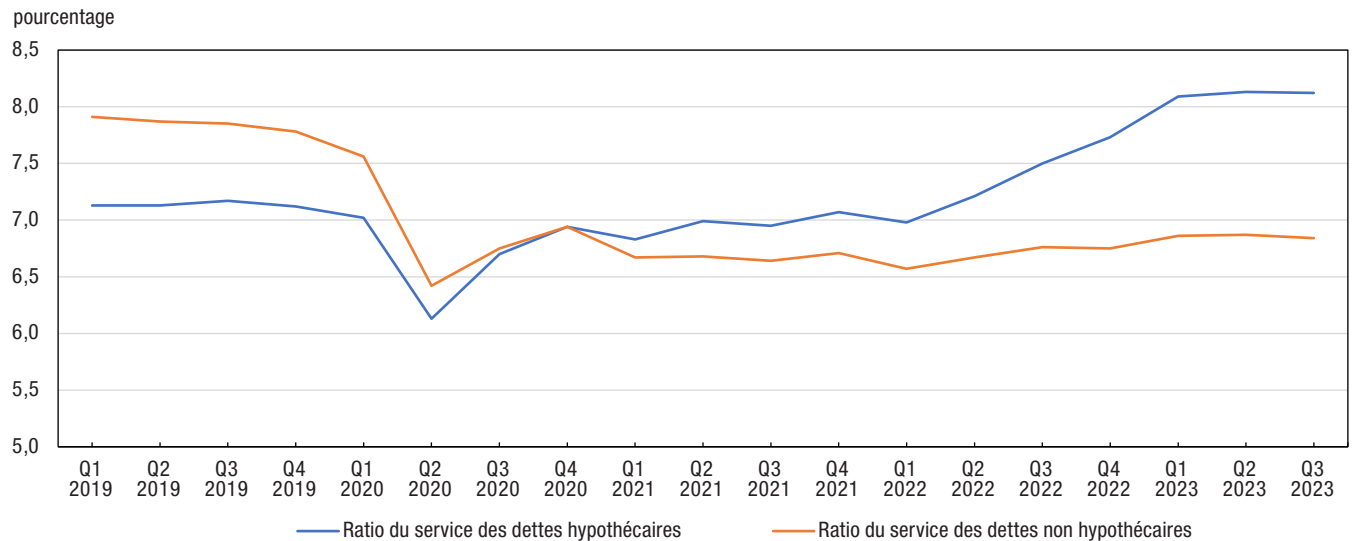
Bien que tous les ménages n'aient pas ressenti les répercussions de la hausse des taux d'intérêt sur leurs paiements hypothécaires, le ratio du service de la dette (RSD) des ménages a augmenté de façon constante au cours des derniers trimestres. Les paiements de la dette hypothécaires ont augmenté de 18,0 % entre le troisième trimestre de 2022 et le troisième trimestre de 2023, poursuivant la croissance marquée amorcée au deuxième trimestre de 2022. Par rapport à l'année précédente, les paiements d'intérêts hypothécaires se sont accrus de 45,4 % au troisième trimestre de 2023, sous l'effet de l'augmentation continue des taux. Dans l'ensemble, au troisième trimestre de 2023, le RSD hypothécaire, mesuré comme le total des paiements obligatoires de capital et

21. Une cote de plus de 750 est considérée comme bonne.

d'intérêts sur la dette hypothécaire en proportion du revenu disponible des ménages, a augmenté de 0,62 % d'une année à l'autre, pour atteindre 8,12 %. Au deuxième trimestre de 2023, Le RSD a atteint son plus haut niveau (8,13 %) depuis que ces données ont commencé à être diffusées, en 1990. Par ailleurs, au troisième trimestre de 2023, les paiements d'intérêts non hypothécaires se sont accrus de 29,9 % par rapport au troisième trimestre de 2022. Le RSD non hypothécaire a progressé de 0,17 % au cours de la même période.

Graphique 15

Ratio du service de la dette des ménages calculé en fonction des prêts hypothécaires et non hypothécaires



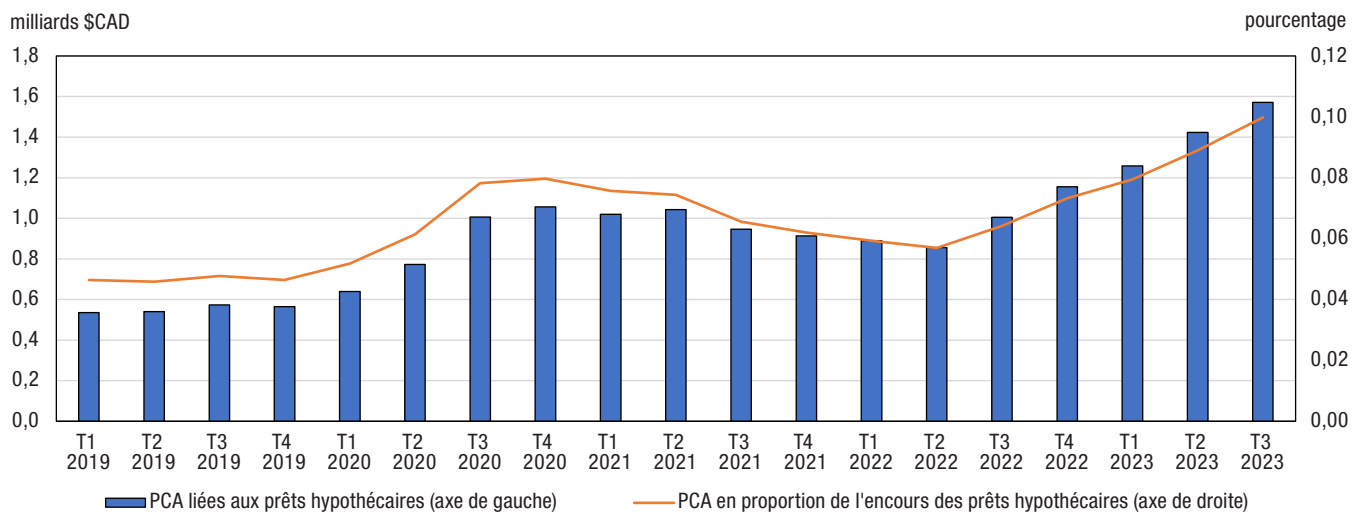
Source : Statistique Canada, tableau 11-10-0065-01, Indicateurs du service de la dette des ménages, comptes du bilan national.

Les pertes de crédit attendues augmentent, mais représentent une petite part du total des prêts hypothécaires

Dans le cadre de leurs activités de gestion du risque, les institutions financières estiment la proportion de leurs portefeuilles de prêts qui pourrait passer en défaut de paiement pour chaque période. Ces pertes de crédit attendues (PCA) sont basées sur des hypothèses actuarielles qui tentent de prévoir les taux de défaut de paiement sur les prêts et, par la suite, le montant des créances douteuses qui peuvent devoir être radiées au cours d'une période donnée.

Pendant la première phase de la pandémie, quand de nombreuses entreprises n'étaient pas en mesure de mener leurs activités en raison des restrictions sanitaires, les PCA ont affiché une croissance. Au quatrième trimestre de 2020, les PCA pour les prêts hypothécaires ont atteint un sommet, se chiffrant à 1,1 milliard de dollars, ce qui représente 0,08 % de la dette hypothécaire totale, puis ont graduellement diminué pour s'établir à 0,8 milliard de dollars au deuxième trimestre de 2022. Cependant, suivant l'augmentation de 4,5 % du taux directeur en 2022, les coûts d'emprunt ont commencé à augmenter. Les PCA pour les prêts hypothécaires ont commencé à progresser au troisième trimestre de 2022 pour atteindre 1,6 milliard de dollars, leur plus haut niveau, au troisième trimestre de 2023. Ce chiffre représente 0,1 % de la valeur totale des prêts hypothécaires résidentiels, dépassant les niveaux observés au début de la pandémie.

Graphique 16
Pertes de crédit attendues (PCA) sur l'encours des prêts hypothécaires résidentiels



Source : Statistique Canada, Relevé des prêts hypothécaires (ES).

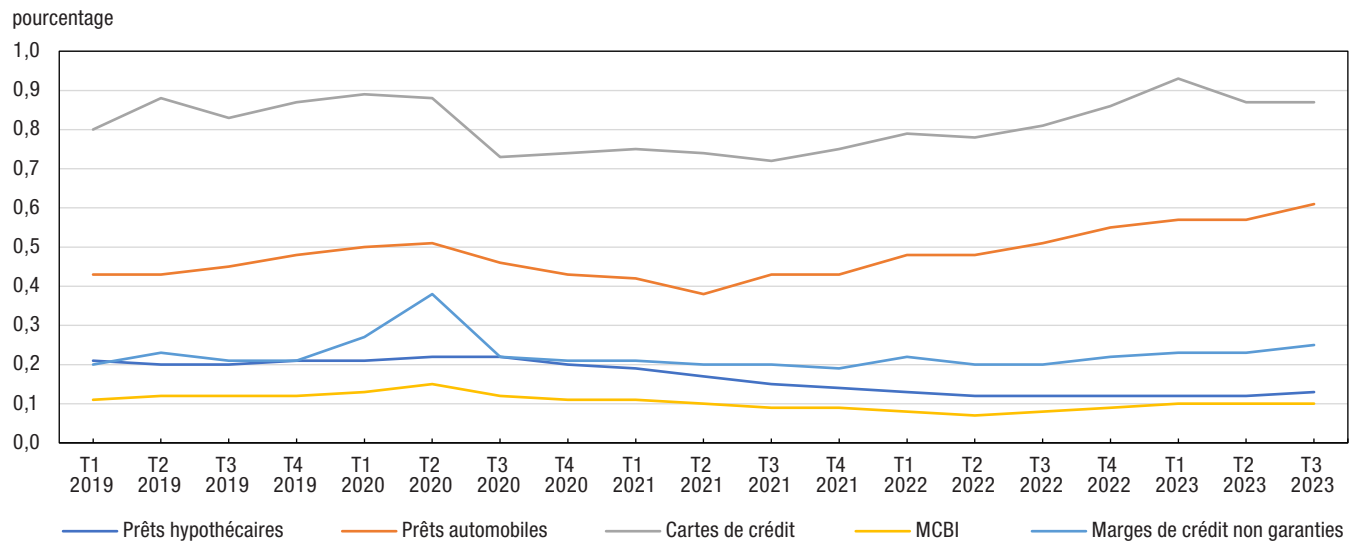
Les arriérés de paiement pour les prêts non hypothécaires sont à la hausse

Les ménages qui ont des prêts en souffrance sont ceux qui accumulent un retard de 90 jours ou plus sur leurs obligations de remboursement de leurs dettes. Au cours du premier et du deuxième trimestre de 2020, une légère augmentation des arriérés de paiement a été enregistrée pour toutes les catégories de prêts, les fermetures dans plusieurs secteurs de l'économie s'étant traduites par un stress financier pour de nombreux ménages. Le soutien que le gouvernement a offert aux ménages pendant la pandémie a contribué à accroître leur revenu disponible, ce qui a contribué à diminuer les arriérés. Cependant, en 2022, quand les taux d'intérêt ont commencé à croître et que le gouvernement a réduit son soutien lié à la COVID-19, les arriérés pour les prêts non hypothécaires ont recommencé à augmenter. C'est pour les prêts automobiles (+0,18 %) et les prêts sur cartes de crédit (+0,07 %) que les arriérés ont le plus augmenté du premier trimestre de 2019 au troisième trimestre de 2023.

Les arriérés de paiement pour les prêts hypothécaires n'ont pas augmenté dans la même mesure depuis la hausse des taux d'intérêt. Au troisième trimestre de 2023, ils étaient toujours inférieurs de 0,08 % à ce qu'ils étaient au premier trimestre de 2019, avant la pandémie. Cela pourrait s'expliquer par la tolérance accrue des banques à charte à l'égard des ménages qui ont atteint leur taux critique. Comme cela a déjà été mentionné, ce ne sont pas tous les emprunteurs qui ont vu leurs versements hypothécaires augmenter, car leurs périodes d'amortissement ont été prolongées. De plus, la plupart des ménages n'ont pas encore ressenti tous les effets de la hausse des taux d'intérêt sur leurs versements hypothécaires, car leurs renouvellements sont attendus au cours des prochaines années. Selon la SCHL²², en 2024 et 2025, environ 2,2 millions de prêts hypothécaires seront confrontés à un choc des taux d'intérêt, soit 45 % de tous les prêts hypothécaires en cours au Canada. La plupart des emprunteurs ont contracté leur prêt hypothécaire à des taux fixes exceptionnellement bas, et ils l'ont aussi fort probablement fait lorsque les prix des logements atteignaient ou frôlaient des niveaux records, vers 2020 et 2021. Le montant total des prêts hypothécaires devant être renouvelés au cours de cette période représente plus de 675 milliards de dollars, soit près de 40 % du produit intérieur brut du Canada en 2022.

22. SCHL (Novembre 2023). [Hausse des taux d'intérêt et les impacts pour les propriétaires.](#)

Graphique 17
Taux de prêts en souffrance, par type de produit



Source : Banque du Canada, indicateurs de vulnérabilités financières.

Les risques que les emprunteurs se tournent vers des prêteurs non bancaires

Les banques à charte au Canada sont réglementées par le BSIF et exigent que les emprunteurs satisfont à certaines exigences, comme la simulation de crise sur les prêts hypothécaires²³. Avec l'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires, la simulation de crise s'est resserrée, exigeant que les emprunteurs soient admissibles à ces taux élevés. Par conséquent, certaines personnes n'ont pas pu bénéficier de nouveaux prêts hypothécaires ou de renouvellements par l'intermédiaire des banques à charte, ce qui les a incitées à chercher du financement auprès de prêteurs non bancaires. Les prêteurs tels que les coopératives de crédit sont soumis à une réglementation provinciale, tandis que d'autres prêteurs peuvent être moins réglementés²⁴. Les emprunteurs qui ne sont pas en mesure de répondre aux exigences des banques à charte peuvent donc se tourner vers ces autres sources de financement. L'Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires recueille des données auprès des prêteurs non bancaires pour estimer la part de marché des prêteurs non bancaires qui exercent leurs activités au Canada.

Au troisième trimestre de 2023, la part de la valeur impayée des prêts hypothécaires des prêteurs non bancaires par rapport à celle des banques à charte a diminué de 2,3 % par rapport à 25,1 % au premier trimestre de 2020. Au cours de la même période, en excluant les coopératives de crédit des prêteurs non bancaires, étant donné qu'elles sont principalement assujetties à une réglementation provinciale, la part a diminué de 1,8 % par rapport à 9,1 % au premier trimestre de 2020. Dans l'ensemble, les prêteurs non bancaires ne représentent donc pas une grande part du marché des prêts hypothécaires, et leur part de marché a légèrement diminué depuis 2020.

23. Version finale de la ligne directrice B-20 (Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires résidentiels) modifiée.

24. La plupart des prêteurs non bancaires sont soumis à une réglementation provinciale (c.-à-d. les coopératives de crédit) ou non soumis à une telle réglementation. Toutefois, les prêteurs non bancaires (surtout les fiduciaires et les compagnies d'assurance) soient également réglementés par le BSIF. Les prêteurs non réglementés n'ont pas à respecter les normes de souscription de prêts hypothécaires du BSIF.

Bien qu'il ne semble pas y avoir de transition des banques à charte vers les prêteurs non bancaires, un nombre croissant d'emprunteurs se tournent vers ces derniers pour renouveler ou refinancer leur prêt hypothécaire. À l'exclusion des coopératives de crédit, la valeur des prêts hypothécaires assurés accordés aux fins de renouvellement ou de refinancement par d'autres prêteurs a augmenté de 547 millions de dollars (+320,1 %) au troisième trimestre de 2023, par rapport à 310 millions de dollars un an plus tôt. Cela peut indiquer que certains emprunteurs ont de la difficulté à satisfaire aux exigences de la simulation de crise auprès de leur institution et se tournent vers des prêteurs non bancaires pour renouveler ou refinancer leur prêt hypothécaire. Toutefois, cela n'a pas d'effet important sur la valeur totale des prêts hypothécaires assurés accordés, car les refinancements et renouvellements par d'autres prêteurs représentent une petite partie (4,8 %) de cette valeur.

Les banques à charte canadiennes sont bien placées pour faire face aux risques liés à la stabilité financière

Compte tenu des coûts d'emprunt plus élevés, la Banque du Canada est consciente de la capacité des ménages à rembourser leur dette. Davantage de ménages devraient subir des pressions financières dans les années à venir, à l'occasion du renouvellement de leurs prêts hypothécaires. Dans la *Revue du système financier — 2023*, la Banque du Canada indique qu'un gros choc négatif, comme une récession mondiale majeure accompagnée d'un taux de chômage élevé et d'une baisse des prix des logements, pourrait se traduire par un plus grand nombre de défauts de paiement des ménages. Si des défauts de paiement sur des prêts hypothécaires non assurés avec un avoir propre négatif²⁵ se produisaient à grande échelle, ils pourraient entraîner des pertes de crédit importantes pour les prêteurs canadiens.

Les banques à charte doivent respecter les normes des réformes de Bâle III et, par conséquent, maintenir des réserves de fonds propres et de liquidités qui aident à résister à un ralentissement économique ou à un épisode de tensions sur les marchés. Des travaux antérieurs du personnel de la Banque du Canada montrent que, dans un scénario de simulation de crise de grave récession, la capitalisation des grandes banques canadiennes serait affaiblie, mais ne serait pas en infraction par rapport aux exigences minimales. De plus, le Canada a rétabli son coussin de stabilité intérieure après le début de la pandémie de COVID-19. Cela signifie que les banques canadiennes disposent de réserves de fonds propres supplémentaires²⁶ en cas de grave ralentissement économique. De manière générale, les banques canadiennes sont bien placées pour faire face à la volatilité, et le contexte changeant fait l'objet d'une surveillance continue afin d'évaluer le risque financier²⁷ et d'assurer la stabilité financière à long terme.

25. L'avoir propre est négatif lorsque la valeur d'un actif est inférieure au solde impayé du prêt.

26. Les six plus grandes banques canadiennes ont des ratios d'actions ordinaires de catégorie 1 qui oscillent généralement de 12 % à 15 %.

27. Le BSIF a proposé des changements à la ligne directrice sur les normes de fonds propres et au Test de suffisance du capital des sociétés d'assurance hypothécaire. Ces changements devraient encourager les banques à réduire le nombre de prêts hypothécaires qui, autrement, seraient amortis négativement.

Références

Banque du Canada. Juin 2022. [Revue du système financier — 2022](#).

Banque du Canada. Mai 2023. [Revue du système financier — 2023](#).

Banque du Canada. Mai 2022. [Comment les grandes banques au Canada résisteraient-elles à une récession importante?](#)

Banque du Canada. Juin 2024. [Indicateurs de vulnérabilités financières](#).

Statistique Canada. Février 2021. [Tendances du marché hypothécaire canadien: avant et pendant la COVID-19](#).

Affaires automobiles. [J.D. Power releases Automotive Market Metrics report](#).

Société Canadienne d'hypothèques et de logement. [Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels](#).

L'Association canadienne de l'immobilier. Juin 2024. [Statistiques nationales](#).

Études économiques – Desjardins. Mai 2023. [Dette hypothécaire au Canada : une bombe à retardement?](#)

Équifax Canada. Décembre 2023. [Pouls du marché : Tendances trimestrielles du crédit à la consommation](#).

Statistique Canada. Mai 2024. ["Éléments du bilan et de l'état des résultats financiers trimestriel ainsi que certains ratios, selon les branches d'activité financières, données non désaisonnalisées."](#)

Statistique Canada. Juin 2024. ["Indicateurs du service de la dette des ménages, comptes du bilan national."](#)

Statistique Canada. Mai 2024. ["Banques à charte, relevé des prêts hypothécaires, fin de période, Banque du Canada."](#)

Statistique Canada. Mai 2024. ["Dépenses de consommation finale des ménages détaillées, Canada, trimestriel."](#)

Statistique Canada. Juin 2024. ["Avances de fonds, encours des prêts, et taux d'intérêt pour prêts nouveaux et existants, Banque du Canada."](#)

Banque National – Teranet. [Indice de prix de maison](#).