

N° 11-621-M au catalogue  
ISSN 1707-0511  
ISBN 978-0-660-37483-3

## Analyse en bref

# Tendances du marché hypothécaire canadien : avant et pendant la COVID-19

par Michael Daoust, Matthew Hoffarth et Thomas Haines

Date de diffusion : le 17 février 2021



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](http://www.statcan.gc.ca).

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

**Courriel** à [STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca](mailto:STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.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 |

### Programme des services de dépôt

- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| • Service de renseignements | 1-800-635-7943 |
| • Télécopieur               | 1-800-565-7757 |

## 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](http://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 la Reine du chef du Canada, représentée par le ministre de l'Industrie 2021

Tous droits réservés. 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

Remerciements .....	4
Introduction .....	5
Dettes hypothécaires des ménages avant et pendant la pandémie.....	5
Les nouveaux prêts hypothécaires atteignent un sommet tandis que les ventes de maisons affichent une baisse marquée mais de courte durée .....	7
L'activité de nouveaux prêts affiche une vigueur sous l'effet des nouveaux prêts initiés et des renouvellements .....	10
Les ménages emprunteurs s'adaptent au contexte des taux d'intérêt et modifient leurs préférences en matière de durée.....	11
Les banques à charte financent la majeure partie des prêts hypothécaires et des reports de paiements hypothécaires .....	13
Le ratio du service de la dette des ménages diminue sous l'effet du report des paiements hypothécaires.....	14
Les pertes de crédit attendues augmentent, mais ne représentent qu'une faible proportion de la dette hypothécaire globale .....	14
L'augmentation de la dette globale des ménages pendant la pandémie de COVID-19 est attribuable aux emprunts hypothécaires.....	15
Références .....	16

## Remerciements

Ce travail n'aurait pas été possible sans les contributions précieuses et l'expertise des innombrables employés de Statistique Canada comprenant Carolina Cabañas-Leòn, Gilbert Côté, Lydia Couture, Yves Gauthier, Lei He, Dragos Ifrim, Matthew Kelly, Dave Krochmalnek, Denise Lafleur, Alexander Li, Alexander McGuire, Daniela Ravindra, Étienne Saint-Pierre, Akram Sirag, and Jennifer Withington.

# Tendances du marché hypothécaire canadien : avant et pendant la COVID-19

par Michael Daoust, Matthew Hoffarth et Thomas Haines

## Introduction

Le présent article est le premier d'une série de documents étudiant les tendances de l'activité d'emprunt observées chez les ménages et les entreprises du Canada avant et pendant l'année 2020. Il s'appuie sur des analyses provenant d'un large éventail de sources, tels que les comptes du bilan national et les agrégats mensuels du crédit de Statistique Canada, ainsi que sur des renseignements tirés du relevé des prêts hypothécaires de Statistique Canada et du Relevé des prêts (nouveaux et existants) de la Banque du Canada. Cet article porte sur les emprunts hypothécaires des ménages, c'est-à-dire la dette contractée pour financer l'achat d'une propriété.

## Dette hypothécaire des ménages avant et pendant la pandémie

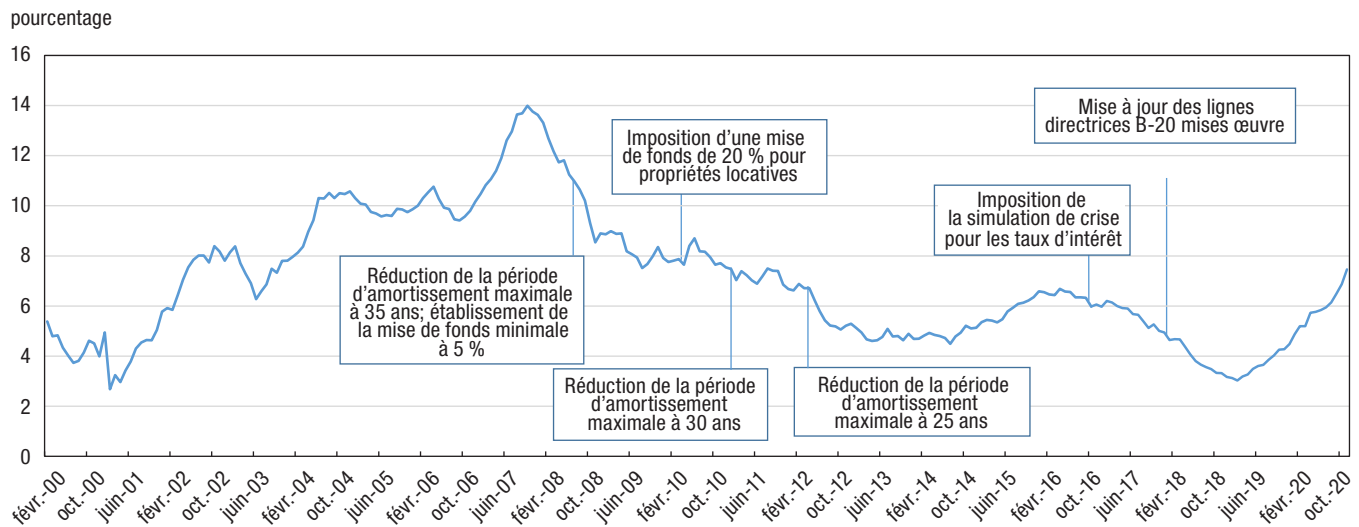
Après la crise financière de 2008, une attention particulière a été accordée à la stabilité des marchés financiers dans le monde et à l'évitement du type de prêts risqués qui pourraient entraîner une nouvelle contagion dans le système financier. À la fin de 2015, l'inquiétude au sujet de la vigueur du marché du logement au Canada commençait à grandir, sous l'effet des craintes d'une surchauffe du marché dans plusieurs villes canadiennes. En janvier 2017, en vue d'atténuer ces risques, le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a mis en œuvre plusieurs nouvelles restrictions. Celles-ci comprenaient une simulation de crise pour évaluer le risque relatif aux taux d'intérêt pour tous les prêts hypothécaires et, afin de freiner la spéculation immobilière, de nouvelles règles empêchant les acheteurs étrangers de profiter de l'exemption d'impôt des gains en capital réalisés sur la vente d'une propriété résidentielle<sup>1</sup>. Alors que les prix des propriétés et les niveaux d'endettement continuaient d'augmenter dans de nombreuses régions du pays, d'autres préoccupations se sont fait jour au sujet de l'exposition du marché hypothécaire aux risques associés aux taux d'intérêt historiquement bas et aux ratios prêt-valeur plus élevés que jamais<sup>2</sup>. Pour aider à limiter le risque associé à ce type de prêt, en janvier 2018, le BSIF a mis à jour sa ligne directrice en matière de souscription de prêts hypothécaires (la ligne directrice B-20) afin d'exiger des simulations de crise plus rigoureuses pour tous les prêts hypothécaires non assurés<sup>3</sup>.

1. Société canadienne d'hypothèques et de logement, Rapport sur l'industrie hypothécaire résidentielle – septembre 2020.

2. En juillet 2017, le solde des prêts hypothécaires non assurés a dépassé le solde des prêts hypothécaires assurés pour la première fois depuis 2011. Le solde des prêts hypothécaires non assurés en proportion du total des soldes hypothécaires continue d'augmenter depuis. Statistique Canada, tableau 10-10-0134-01, Banques à charte, relevé des prêts hypothécaires, fin de période, Banque du Canada.

3. Bureau du surintendant des institutions financières, Ligne directrice Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires (B-20).

## Graphique 1 Taux de croissance d'une année à l'autre de la dette hypothécaire résidentielle des ménages



**Source :** Statistique Canada, tableau 36-10-0639-01, Passifs de crédit des ménages; Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Rapport sur l'industrie hypothécaire résidentielle, septembre 2020.

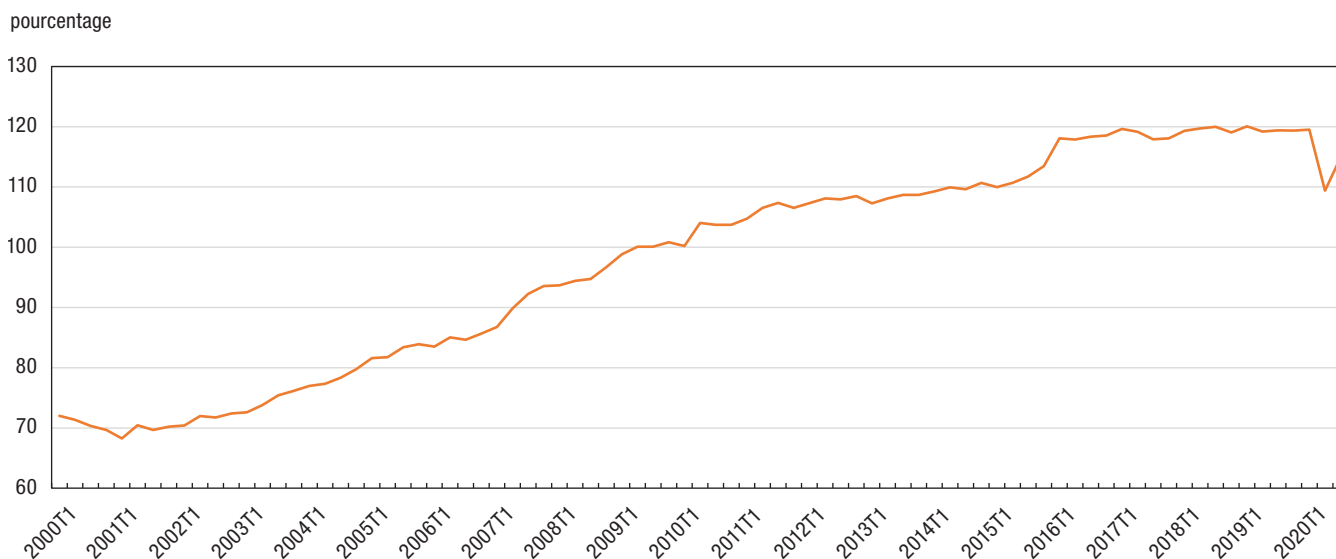
Dans les années qui ont précédé la crise financière de 2008, l'encours de la dette hypothécaire résidentielle des ménages a maintenu une croissance annuelle à deux chiffres ou proche de deux chiffres. Après la crise, la croissance annuelle est demeurée supérieure à 4,5 %. Cette tendance s'est poursuivie jusqu'en 2018, année où, alors que les normes de souscription de prêts hypothécaires commençaient à se resserrer, la Banque du Canada a procédé à une série d'augmentations de son taux directeur. A suivi une période de croissance relativement timide de l'encours de la dette hypothécaire, qui a ralenti à un peu plus de 3 % en 2019, marquant un écart modéré par rapport aux tendances antérieures. La croissance annuelle de la dette hypothécaire s'est établie à 3,0 % en février 2019, son point le plus bas en près de deux décennies, pour ensuite reprendre et s'accélérer pendant le reste de 2019.

Tout au long de 2020, les emprunts hypothécaires sont demeurés relativement solides, les ménages ayant ajouté près de 108 milliards de dollars à la dette hypothécaire par novembre comparativement à moins des deux tiers de ce montant en 2019 et à un peu moins de 46 milliards de dollars en 2018<sup>4</sup>. Les mesures mises en place par le gouvernement, telles que la Prestation canadienne de la relance économique, l'option de report des paiements hypothécaires de six mois offerte par les institutions financières et les réductions du taux directeur de la Banque du Canada à son taux le plus bas depuis la crise financière de 2009 ont soutenu le marché du logement tandis que les emprunts hypothécaires sont demeurés résilients.

4. Statistique Canada, Agrégats mensuels du crédit; tableau 36-10-0639-01, Passifs de crédit des ménages.

## Graphique 2

### Dettes hypothécaires des ménages en proportion du revenu disponible des ménages



Source : Statistique Canada, tableau 38-10-0238-01, Sommaire du marché du crédit pour les ménages, données désaisonnalisées; tableau 36-10-0112-01, Comptes courants et compte du capital - Ménages, Canada, trimestriel.

La dette hypothécaire des ménages en proportion de leur revenu disponible a augmenté depuis le début de 2001. Ce ratio est un indicateur de la façon dont les ménages arrivent à régler leur dette au moyen de leur revenu actuel. Le choc économique induit par la baisse des prix du pétrole au début de 2015 a fait croître le ratio de façon marquée, alors que les revenus des ménages ont subi le contrecoup d'une diminution de la rémunération. Le ratio a par la suite plafonné pour demeurer relativement stable au cours de la période de 2016 à 2019, durant laquelle les lignes directrices sur les emprunts hypothécaires ont été resserrées. Cette tendance s'est maintenue jusqu'au deuxième trimestre de 2020, lorsque le ratio a connu une contraction importante, non pas en raison de la réduction des emprunts, mais plutôt d'une croissance prononcée du revenu disponible. Cette hausse du revenu disponible est attribuable au soutien financier offert par tous les ordres de gouvernement pour atténuer les répercussions économiques de la pandémie de COVID-19. Le revenu disponible s'est accru de 12,7 % sur une base désaisonnalisée au deuxième trimestre de 2020 par rapport au quatrième trimestre de 2019, les transferts gouvernementaux ayant augmenté de 103,4 % au cours de la même période; le crédit hypothécaire a affiché une croissance plus modeste de 3,3 %<sup>5,6</sup>. Si les emprunts hypothécaires demeurent robustes et que le revenu diminue pour revenir aux niveaux pré-pandémiques, les ménages pourraient se retrouver avec une dette hypothécaire sans précédent par rapport à leur revenu disponible au cours des trimestres suivants.

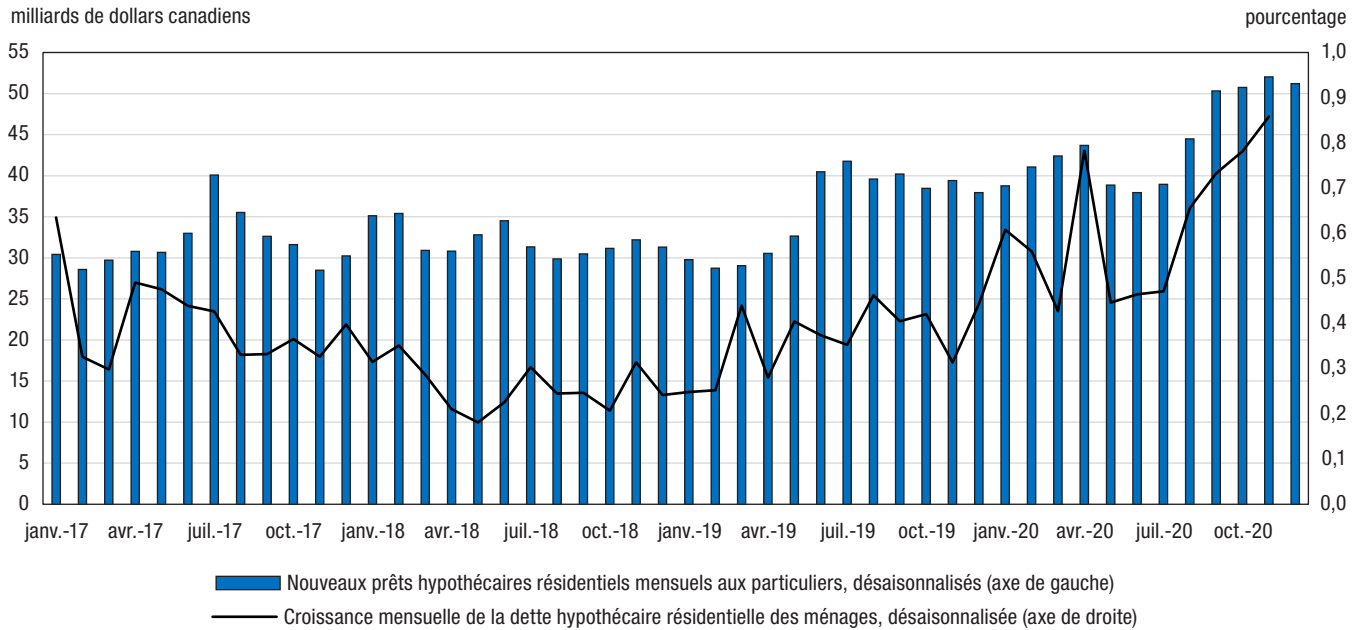
## Les nouveaux prêts hypothécaires atteignent un sommet tandis que les ventes de maisons affichent une baisse marquée mais de courte durée

Le nombre de nouveaux prêts consentis par les banques à charte a atteint un sommet au premier semestre de 2020, en partie en raison de la baisse importante des coûts d'emprunt et de la résilience de la demande de logements. La valeur de ces prêts, à savoir de nouveaux prêts hypothécaires pour l'achat de propriétés résidentielles et le refinancement et le renouvellement de prêts hypothécaires existants, a dépassé 42 milliards de dollars sur une base désaisonnalisée pour la première fois en mars. La variation de l'encours de la dette hypothécaire découle d'une combinaison de ces nouveaux prêts et du remboursement de la dette existante, l'augmentation des nouveaux prêts s'étant persistant au second semestre de l'année.

5. Statistique Canada, tableau 36-10-0112-01, Comptes courants et compte du capital - Ménages, Canada, trimestriel.

6. Statistique Canada, tableau 38-10-0238-01, Sommaire du marché du crédit pour les ménages, données désaisonnalisées.

### Graphique 3 Nouveaux prêts hypothécaires mensuels par rapport à la croissance des soldes hypothécaires impayés



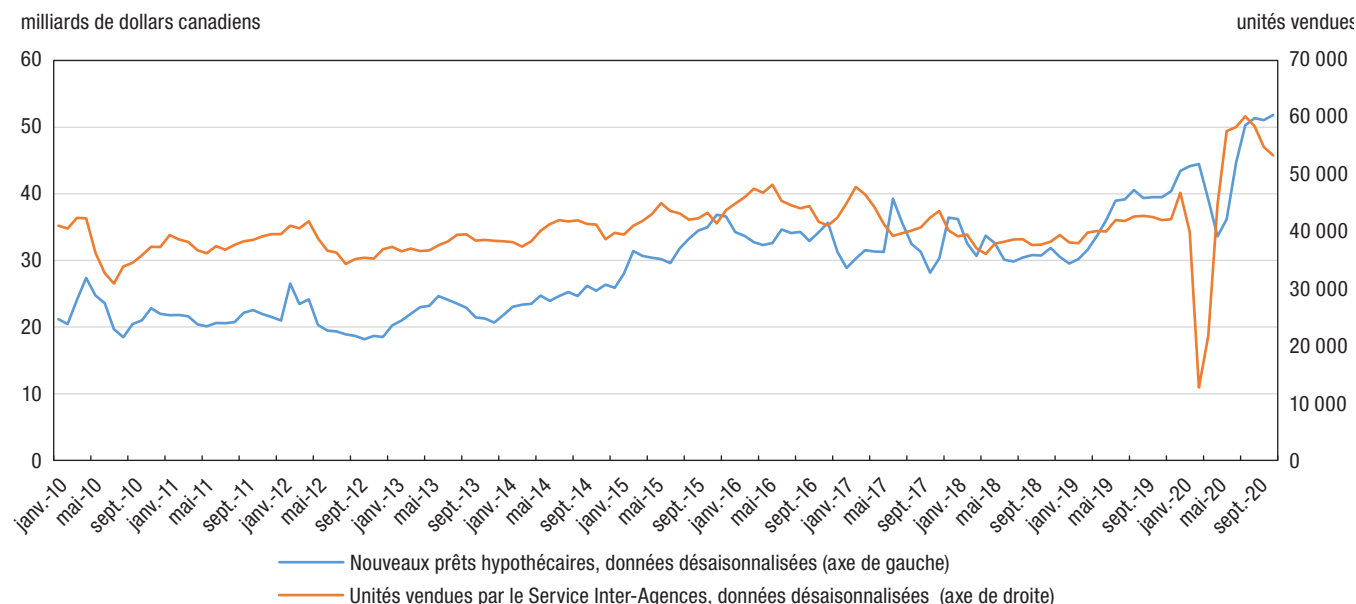
Source : Banque du Canada, Relevé des prêts (nouveaux et existants) (A4). Statistique Canada, tableau 36-10-0639-01, Passifs de crédit des ménages.

Comme seuls les services essentiels pouvaient fonctionner à la fin de mars, de nombreux secteurs de l'économie ont été paralysés. Les décrets sur le confinement ont considérablement restreint la capacité des vendeurs de maisons de tenir des journées portes ouvertes, ce qui a empêché les acheteurs intéressés de visiter les propriétés. Alors que les acheteurs et les vendeurs ont réussi à faire face à ces limitations, la montée du chômage et l'incertitude accrue quant à l'avenir ont exercé une pression à la baisse considérable sur le marché du logement, le chiffre des ventes pour le mois d'avril ayant été le plus bas depuis la fin des années 80<sup>7</sup>. Toutefois cette baisse a été de courte durée et à mesure que les restrictions se sont atténuées, le nombre de maisons vendues a rapidement augmenté en mai, juin et juillet<sup>8,9</sup>. Ainsi, malgré le ralentissement initial attribuable aux restrictions mises en place en réponse à la pandémie de COVID-19, de janvier à décembre 2020, l'activité de revente a augmenté de 12,6 % par rapport à la même période un an plus tôt.

7. Sur une base non ajustée, le nombre d'unités vendues de logements ont connu une baisse mensuelle sans précédent de 52,1 % entre mars et avril, et une baisse de 57,3 % par rapport à avril 2019.  
8. Les ventes de logements peuvent être mesurées comme le nombre d'unités résidentielles existantes vendues au cours d'une période ou la valeur monétaire combinée de ces ventes.  
9. Sur une base non ajustée, le nombre d'unités vendues de logements en juillet, ont atteint un sommet de 63 402 unités, en hausse de 32,0 % par rapport à juillet 2019.



#### Graphique 4 Nombre d'unités vendues par le Service Inter-Agences et prêts hypothécaires connexes, données mensuelles



Source : L'association Canadienne de l'immeuble (ACI), Haver Analytics, calculs de Statistique Canada. Banque du Canada, Relevé des prêts (nouveaux et existants) (A4).

**Tableau 1**  
**Croissance mensuelle des prêts hypothécaires et des ventes du Service Inter-Agences, données désaisonnalisées**

Période de référence	janv.-20	févr.-20	mars-20	avr.-20	mai-20	juin-20	juil.-20	août-20	sept.-20	oct.-20	nov.-20	déc.-20
	pourcentage											
Nouveaux prêts hypothécaires, données désaisonnalisées	2,2	7,5	1,6	0,7	-11,9	-14,1	7,6	23,4	12,6	2,2	-0,6	1,6
Ventes du Service Inter-Agences, données désaisonnalisées	0,4	11,0	-14,7	-68,2	71,6	104,9	28,8	1,3	3,2	-2,9	-6,2	-2,6

Source : L'association Canadienne de l'immeuble (ACI), Haver Analytics, calculs de Statistique Canada. Banque du Canada, Relevé des prêts (nouveaux et existants) (A4).

Bien que l'activité de revente ait connu un recul considérable en mars, suivi d'une baisse mensuelle sans précédent en avril, l'incidence sur les nouveaux prêts ne s'est fait sentir qu'en mai, lorsque la demande de fonds a diminué en réponse à la baisse précédente des ventes. Habituellement, il peut y avoir un délai allant jusqu'à trois mois entre la signature d'un accord de vente et le transfert des fonds. Malgré la diminution des ventes qui s'est poursuivie jusqu'en avril, les nouveaux prêts n'ont diminué que modestement en mai et en juin, car le refinancement et les renouvellements de prêts hypothécaires ont aidé pour atténuer l'incidence de la baisse des ventes. De même, la reprise vigoureuse de la demande de logements s'est accompagnée d'une croissance des nouveaux prêts plus tard dans l'année.

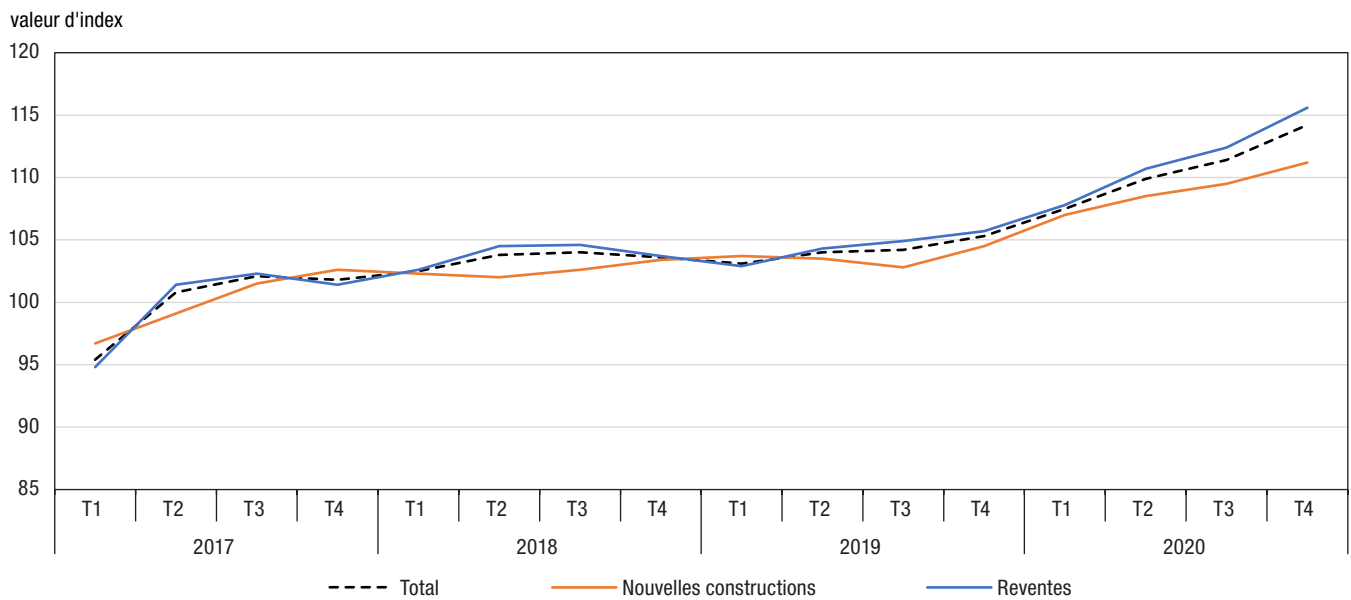
Comme les Canadiens ont passé plus de temps à la maison pendant la pandémie, leurs préférences changeantes en matière de logement, conjuguées à la demande refoulée, ont propulsé les ventes de maisons vers de nouveaux sommets tout au long de l'été. En octobre, plus du quart des Canadiens (2,4 millions de personnes) qui n'auraient normalement pas travaillé à domicile le faisaient, tandis que le nombre de Canadiens travaillant ailleurs que chez eux était pratiquement inchangé<sup>10</sup>. Le travail à domicile demeure une adaptation importante pour atténuer les risques pour la santé associés à la COVID-19, et cette nouvelle réalité a probablement accru l'importance de trouver des options de logement convenables. Selon le Rapport sur la politique monétaire de la Banque du Canada, plus du quart des répondants à l'Enquête sur les attentes des consommateurs du Canada menée au troisième trimestre de 2020 ont déclaré qu'ils aimeraient déménager dans une maison plus grande ou dans une maison unifamiliale en raison de la pandémie<sup>11</sup>.

10. Statistique Canada, Enquête sur la population active, octobre 2020.

11. Banque du Canada, Rapport sur la politique monétaire – Octobre 2020.

Surtout sous l'effet des taux d'intérêt historiquement bas et de ces exigences changeantes en matière de logement, les prix des logements au Canada ont continué de croître en 2020, dépassant les niveaux préalables à la pandémie. L'Indice des prix des propriétés résidentielles (IPPR) de Statistique Canada, qui tient compte tant des prix de revente des propriétés résidentielles que des prix des nouvelles propriétés résidentielles dans les grandes villes du Canada, a terminé le quatrième trimestre de 2020 en hausse de 8,5 % par rapport au quatrième trimestre de 2019. Les prix de revente des propriétés résidentielles ont augmenté de 9,4 % par rapport au quatrième trimestre de l'année précédente, dépassant la croissance de 6,4 % des prix des nouvelles propriétés résidentielles au cours de la même période<sup>12</sup>.

**Graphique 5**  
**Indice des prix des propriétés résidentielles, trimestrielle**



Source : Statistique Canada, tableau 18-10-0169-01, Indice des prix de l'immobilier résidentiel, trimestriel.

## L'activité de nouveaux prêts affiche une vigueur sous l'effet des nouveaux prêts initiés et des renouvellements

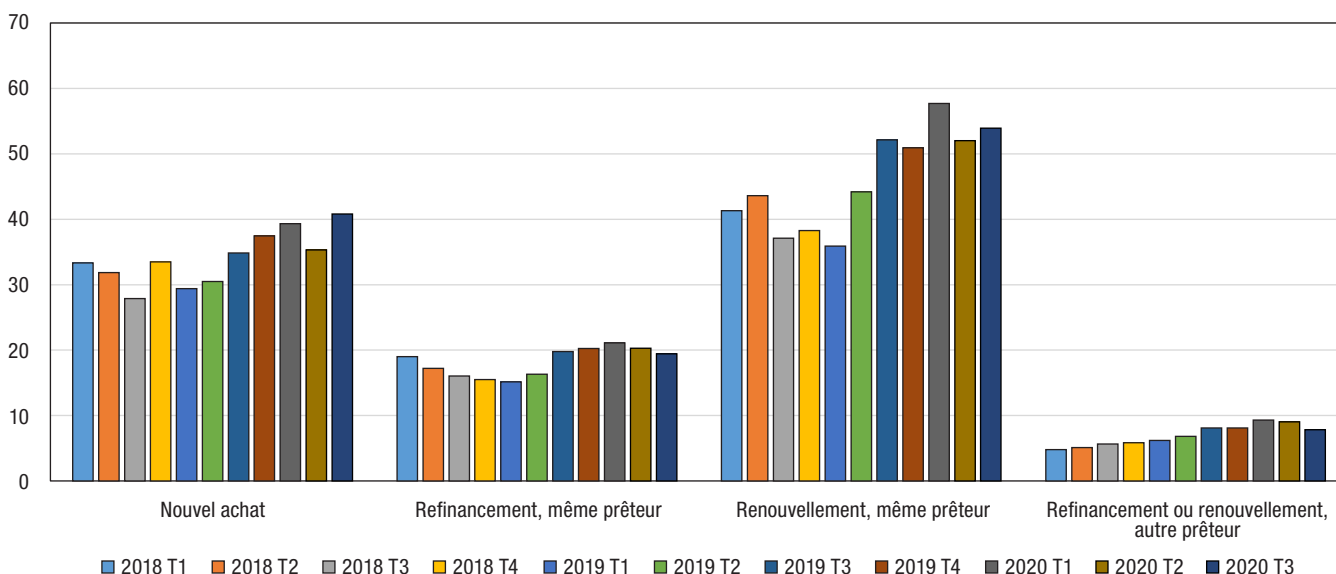
Les nouveaux prêts consentis par les banques à charte peuvent être classés en deux catégories : d'une part, les fonds accordés pour l'achat d'une nouvelle maison et, d'autre part, les fonds accordés pour les renouvellements et les refinancements auprès du même prêteur ou d'un prêteur différent. Comme le volume des reventes a diminué en 2018 et n'a augmenté que modestement en 2019, les renouvellements ont commencé à représenter une part plus importante des nouveaux prêts. Étant donné que moins d'emprunteurs demandaient des fonds pour acheter de nouvelles maisons, la part des prêts hypothécaires existants devant être renouvelés à mesure qu'ils arrivaient à échéance a relativement augmenté.

Alors que les taux d'intérêt ont atteint des creux historiques au premier trimestre de 2020, les refinancements et les renouvellements de prêts hypothécaires ont augmenté, ce qui a fait grimper la valeur totale des renouvellements de prêts hypothécaires (même prêteur) de 13,3 % sur une base désaisonnalisée. Puisque de nombreuses institutions financières permettaient aux emprunteurs de renouveler un prêt plusieurs mois avant son échéance, il est possible que cette augmentation ait découlé non seulement des renouvellements de prêts arrivant à échéance au cours du trimestre, mais aussi des renouvellements précoces de prêts n'étant pas encore arrivés à échéance.

12. [Indice des prix des propriétés résidentielles, trimestriel](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tb1/fr/tv.action?pid=1810016901), <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tb1/fr/tv.action?pid=1810016901>.

## Graphique 6 Prêts par objet, données désaisonnalisées

milliards de dollars canadiens



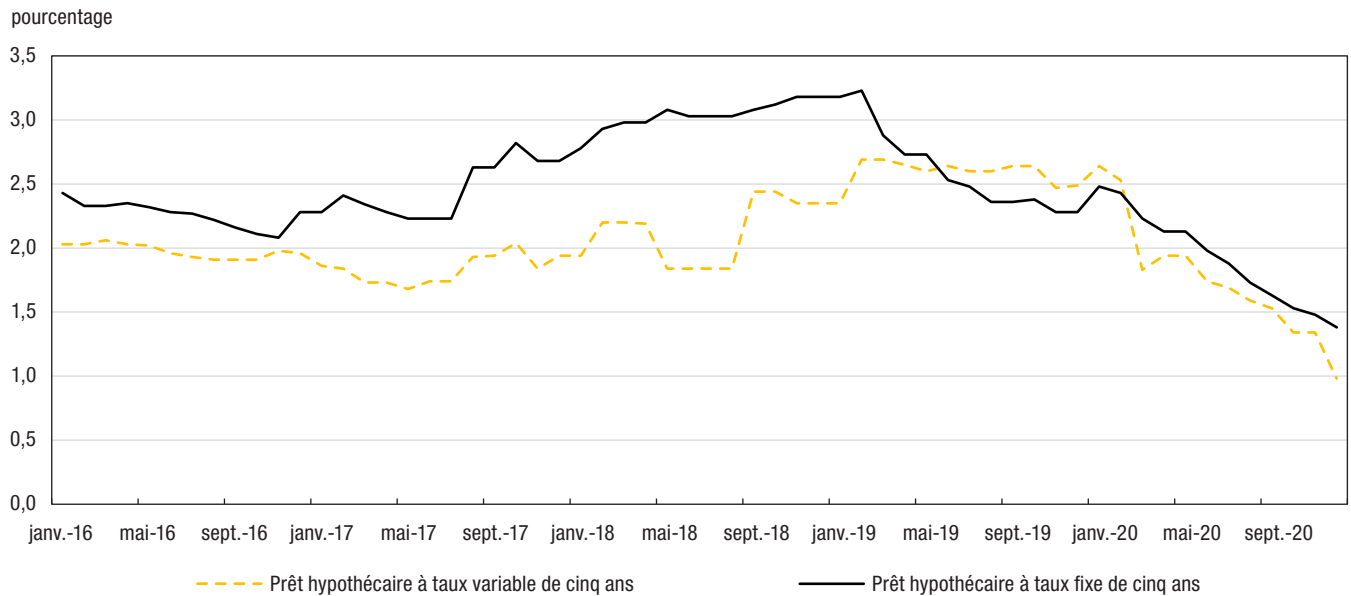
Source : Statistique Canada, Rapport sur les prêts hypothécaires (ES).

## Les ménages emprunteurs s'adaptent au contexte des taux d'intérêt et modifient leurs préférences en matière de durée

Les données sur les prêts hypothécaires des banques à charte montrent que les Canadiens préfèrent généralement les prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans, ce type de prêt représentant 49 % de l'encours total des prêts hypothécaires existants à la fin de 2020, comparativement à un peu moins de 42 % au début de 2019<sup>13</sup>. Les préférences en matière de nouveaux prêts hypothécaires varient selon le contexte des taux d'intérêt. Par exemple, la popularité des prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans a augmenté considérablement depuis le début de 2019, à mesure que les prêts hypothécaires à taux fixes sont devenus disponibles à des taux semblables ou même inférieurs à ceux des prêts hypothécaires à taux variables. Lorsque les taux d'intérêt ont diminué en mars 2020, la demande de prêts hypothécaires à taux variables a augmenté, tandis que les taux fixes, de plus longue durée, ont pris plus de temps à s'ajuster. À mesure que ceux-ci ont commencé à diminuer, reflétant la baisse des taux variables, la demande de prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans s'est accrue au cours de l'été.

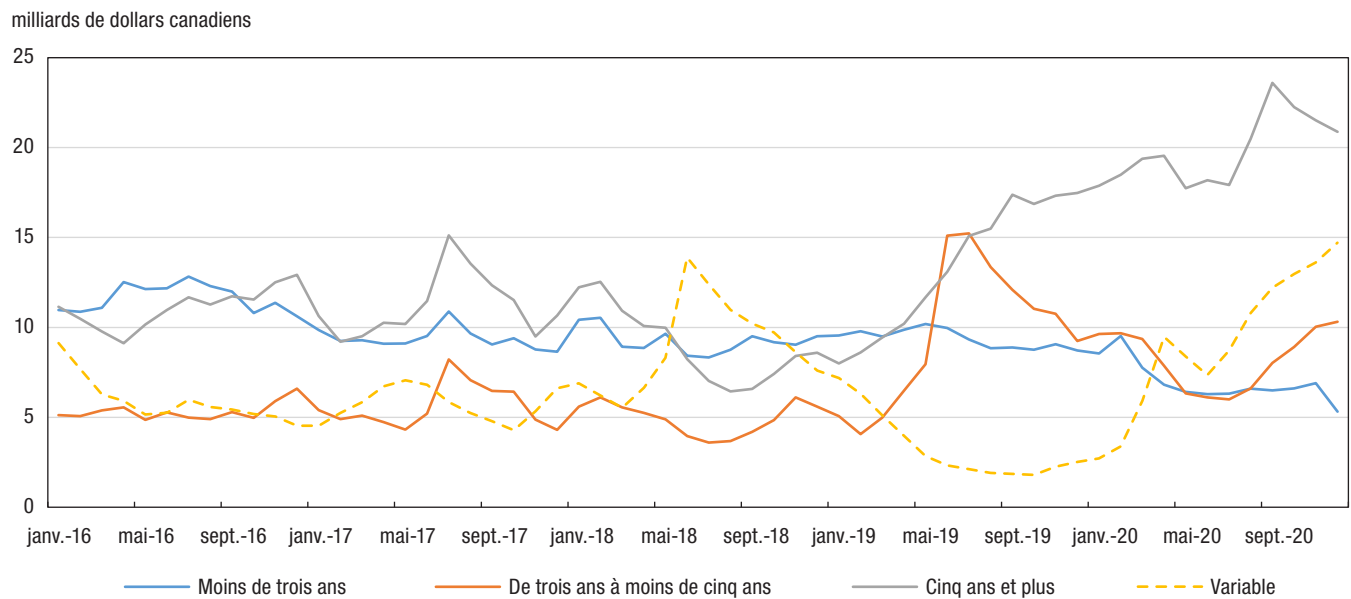
13. Banque du Canada, Relevé des prêts (nouveaux et existants) (A4).

**Graphique 7**  
**Taux hypothécaires réduits selon le type et la durée du taux**



Source : RateHub – Historique des taux hypothécaires au Canada.

**Graphique 8**  
**Prêts hypothécaires résidentiels mensuels désaisonnalisés nouveaux fonds avancés par durée du prêt**



Source : Banque du Canada, Relevé des prêts (nouveaux et existants) (A4).

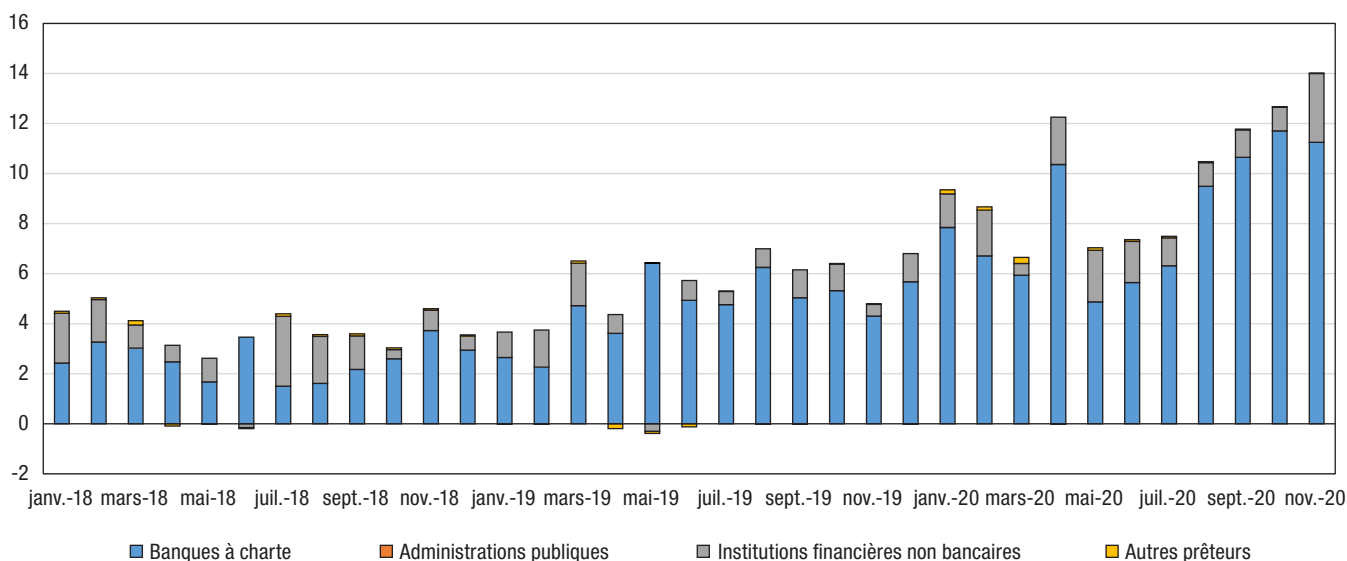
## Les banques à charte financent la majeure partie des prêts hypothécaires et des reports de paiements hypothécaires

Par le passé, les prêteurs non bancaires détenaient environ le quart de l'encours total de la dette des ménages sur le marché hypothécaire résidentiel. Lorsque le confinement est entré en vigueur en mars 2020, la croissance de l'encours de la dette hypothécaire des ménages détenu par les prêteurs non bancaires a ralenti, et les banques à charte se sont mises à fournir la majeure partie des fonds. Avec la réouverture des entreprises en avril, le montant des prêts hypothécaires administrés par les banques à charte et les prêteurs non bancaires a atteint des sommets. En raison de l'accélération de la croissance des ventes de maisons pendant l'été, les prêts hypothécaires bancaires ont dépassé les prêts hypothécaires non bancaires, qui représentaient chaque mois une plus petite part des prêts hypothécaires jusqu'à la fin de novembre, bien qu'ils aient affiché une hausse considérable ce dernier mois.

### Graphique 9

#### Variation mensuelle de la dette hypothécaire résidentielle des ménages désaisonnalisée par secteur de crédit

milliards de dollars canadiens



Source : Statistique Canada, tableau 36-10-0639-01, Passifs de crédit des ménages.

Alors que le taux d'emploi diminuait et que les entreprises fermaient pour la première fois en mars, de nombreux Canadiens se sont retrouvés sans travail ou ont dû composer avec une réduction de leurs heures de travail. Pour soutenir les emprunteurs et réduire le risque de défaut de paiement hypothécaire à court terme, BSIF a annoncé un régime spécial pour les institutions de dépôt fédérales accordant des reports de paiement à des emprunteurs. Cela a permis à de nombreux prêteurs d'accorder un allègement sans avoir à reclasser les prêts pour lesquels ils accordent un report de paiement comme des prêts non productifs. Au 30 novembre 2020, les banques à charte avaient accordé des reports de paiements hypothécaires à plus de 797 900 Canadiens<sup>14</sup>. En comparaison, les prêteurs non bancaires, bien qu'ils ne soient pas assujettis aux lignes directrices du BSIF, ont également accordé des reports de paiements pour 100 372 autres prêts hypothécaires la plupart non assurés au cours du deuxième trimestre<sup>15</sup>.

14. Association des banquiers canadiens, « Sursis des paiements hypothécaires », <https://cba.ca/fast-facts-on-bank-measures-in-response-to-the-covid-19-pandemic?l=fr>.

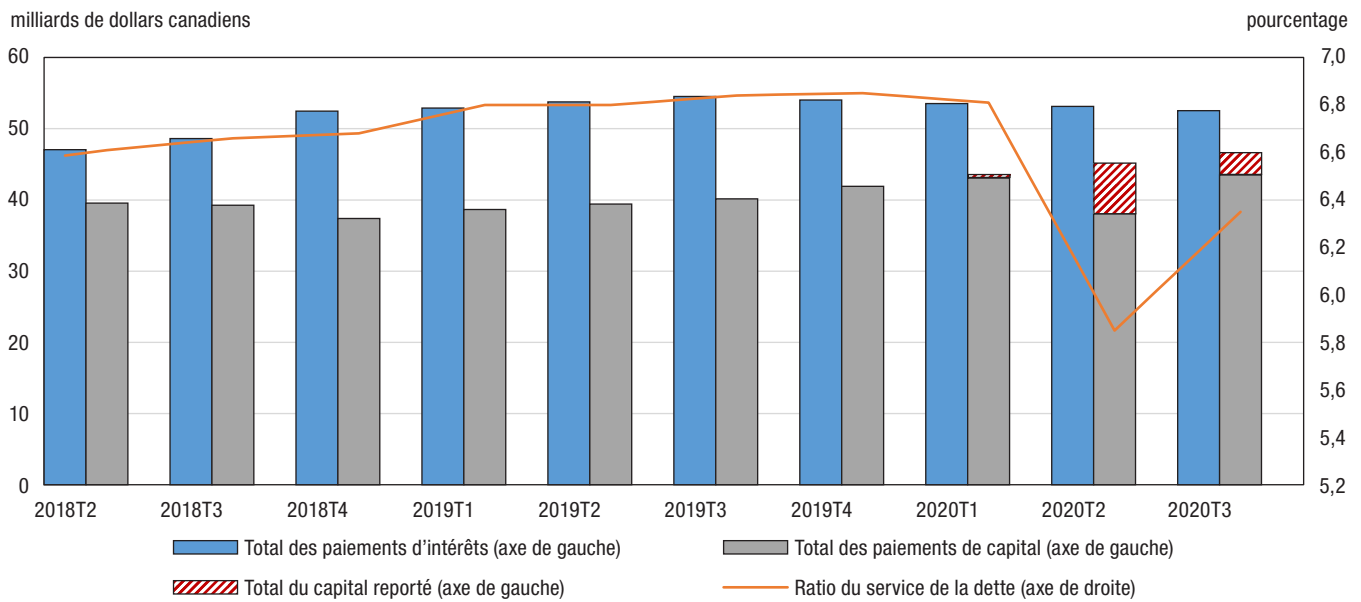
15. Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, deuxième trimestre de 2020, <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/201210/dq201210c-fra.htm>.

## Le ratio du service de la dette des ménages diminue sous l'effet du report des paiements hypothécaires

Le ratio du service de la dette des ménages est une mesure du total des paiements obligatoires du capital et des intérêts en proportion du revenu disponible des ménages, et exclut les paiements reportés du capital, ce qui fait en sorte qu'il est plus faible que si les emprunteurs avaient dû effectuer ces paiements. Entre le premier et le troisième trimestre de 2020, la proportion de ces paiements reportés par rapport au total des paiements obligatoires du capital est passée de moins de 1 % à un sommet de plus de 18 % au deuxième trimestre. Au troisième trimestre, la proportion avait considérablement diminué alors que le traitement spécial accordé par le BSIF pour les nouvelles approbations a pris fin le 1<sup>er</sup> octobre 2020.

### Graphique 10

#### Ratio du service de la dette hypothécaire des ménages et reports de paiement

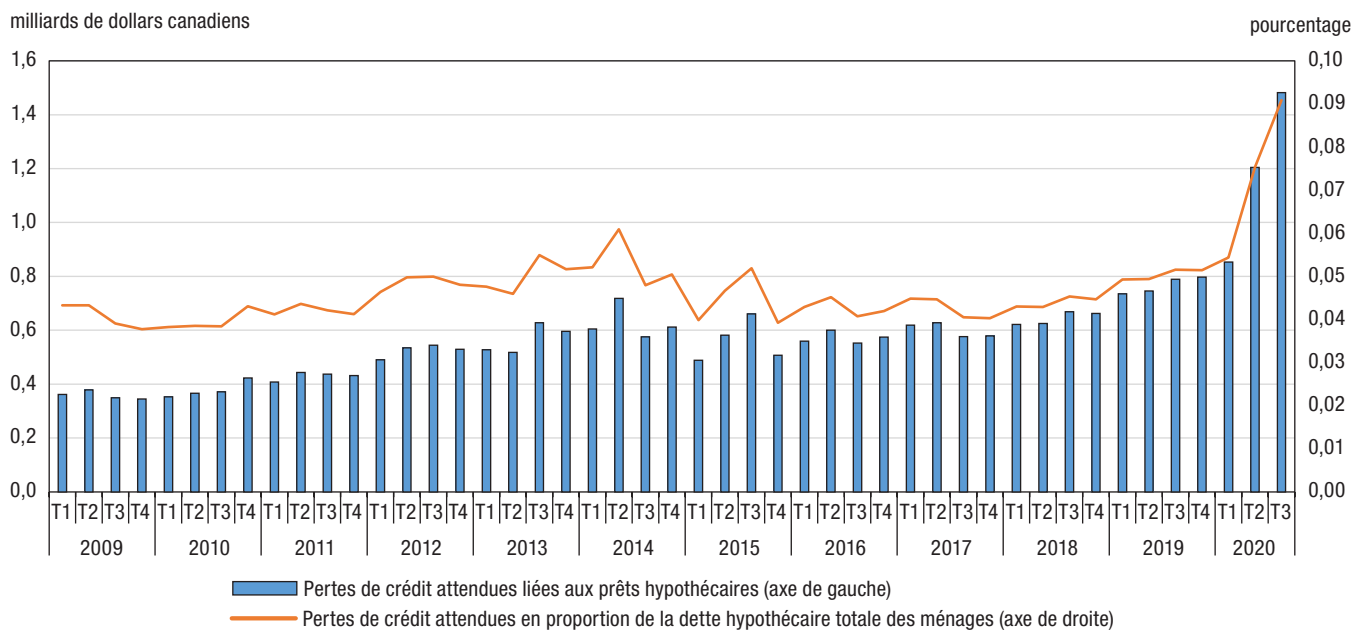


Source : Statistique Canada, tableau 11-10-0065-01, Indicateurs de service de la dette des ménages, comptes du bilan national. Calculs de Statistique Canada.

## Les pertes de crédit attendues augmentent, mais ne représentent qu'une faible proportion de la dette hypothécaire globale

Dans le cadre de leurs activités de gestion du risque, les institutions financières estiment la proportion de leurs portefeuilles de prêts dont le recouvrement est incertain à chaque période. Ces pertes de crédit attendues (PCA) sont basées sur des hypothèses actuarielles qui tentent d'anticiper 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. Bien que PCA sur les prêts hypothécaires aient augmenté lentement de 2017 à la fin de 2019, ils ont connu une forte hausse avec l'avènement de la pandémie. Comme les entreprises non essentielles n'étaient pas en mesure d'exercer leurs activités, la croissance des PCA visait principalement les prêts non hypothécaires. Malgré cette augmentation des PCA en 2020, les risques sur le marché hypothécaire étaient considérés comme très mineurs, le total des PCA sur les prêts hypothécaires ne représentant que 0,1 % du total des prêts hypothécaires contractés par les ménages au troisième trimestre de 2020.

## Graphique 11 Pertes de crédit attendues sur l'encours des prêts hypothécaires



Source : Statistique Canada, Rapport sur les prêts hypothécaires (ES); Statistique Canada, tableau 36-10-0508-01, Comptes du bilan national.

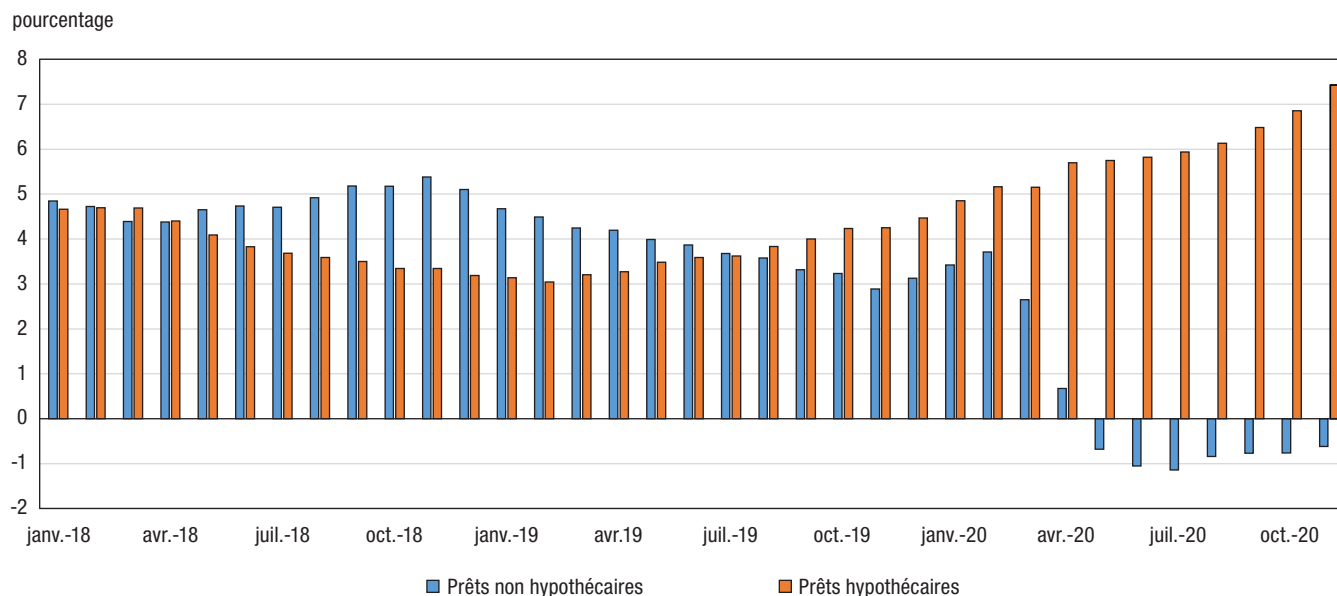
## L'augmentation de la dette globale des ménages pendant la pandémie de COVID-19 est attribuable aux emprunts hypothécaires

La croissance de l'encours des prêts hypothécaires a diminué depuis la crise financière : après avoir atteint un sommet en octobre 2007, elle s'est chiffrée à un creux de 3,0 % en février 2019. À mesure que les taux hypothécaires ont commencé à baisser en 2019, les ventes de maisons ont commencé à s'accélérer et l'encours des prêts hypothécaires a recommencé à augmenter. Les restrictions liées à la pandémie de COVID-19 ont forcé des entreprises non essentielles à fermer leurs portes en mars 2020, et l'on croyait que le marché de l'habitation serait particulièrement touché. Au lieu de cela, les mesures d'aide du gouvernement, associées à des taux d'intérêt historiquement bas, ont contribué à soutenir le marché de l'habitation en 2020, comme en témoignent les ventes cumulatives de logements supérieures à celles de 2019 et la croissance annuelle de l'encours des soldes hypothécaires, qui a atteint 7,5 % en novembre 2020. Malgré la croissance du solde des prêts hypothécaires, les taux d'intérêt historiquement bas et les revenus robustes ont fait en sorte que le revenu disponible des ménages empêche le fardeau de la dette hypothécaire de dépasser son niveau prépandémique.

Il convient de souligner que le présent article est axé sur les tendances des emprunts hypothécaires et ne dresse pas un portrait complet de la dette des ménages au cours des 12 derniers mois. Les diverses mesures de distanciation sociale qui ont été mises en œuvre ont eu une incidence importante sur les prêts non hypothécaire, principalement associée à la consommation. L'encours de la dette non hypothécaire a connu une forte contraction au premier semestre de 2020, sous l'effet d'un recul sans précédent de la consommation des ménages<sup>16</sup>. À la fin de novembre, les ménages avaient ajouté 108,0 milliards de dollars à leur dette hypothécaire, tout en s'étant débarrassés simultanément de près de 8 milliards de dollars de dette non hypothécaire depuis décembre 2019.

Cette question sera examinée plus en détail dans un prochain article de cette série sur la dette.

16. Les dépenses de consommation finale des ménages ont diminué de 14,2 % entre le premier et deuxième trimestres de 2020, et de 14,8 % par rapport au deuxième trimestre de 2019. Statistique Canada, tableau 36-10-0124-01, Dépenses de consommation finale des ménages détaillées, Canada, trimestriel.

**Graphique 12****Croissance d'une année à l'autre des prêts hypothécaires et non hypothécaires contractés par les ménages**

Source : Statistique Canada, tableau 36-10-0639-01, Passifs de crédit des ménages.

**Références**

Banque du Canada. Décembre 2020. « [Données historiques des quelques indicateurs du crédit \(anciennement E2\)](https://www.banqueducanada.ca/taux/statistiques-bancaires-et-financieres/quelques-indicateurs-du-credit-ancienement-e2/?_ga=2.15872566.1019198336.1611148129-1302390514.1610733140) », [https://www.banqueducanada.ca/taux/statistiques-bancaires-et-financieres/quelques-indicateurs-du-credit-ancienement-e2/?\\_ga=2.15872566.1019198336.1611148129-1302390514.1610733140](https://www.banqueducanada.ca/taux/statistiques-bancaires-et-financieres/quelques-indicateurs-du-credit-ancienement-e2/?_ga=2.15872566.1019198336.1611148129-1302390514.1610733140).

Banque du Canada. Décembre 2020. [Rapport sur la politique monétaire – Octobre 2020](https://www.banqueducanada.ca/2020/10/rpm-2020-10-28/?_ga=2.15881398.1019198336.1611148129-1302390514.1610733140), [https://www.banqueducanada.ca/2020/10/rpm-2020-10-28/?\\_ga=2.15881398.1019198336.1611148129-1302390514.1610733140](https://www.banqueducanada.ca/2020/10/rpm-2020-10-28/?_ga=2.15881398.1019198336.1611148129-1302390514.1610733140).

Bureau du surintendant des institutions financières. Décembre 2020. [Residential Ligne directrice Pratiques et procédures de souscription de prêts hypothécaires \(B-20\)](https://www.osfi-bsif.gc.ca/fr/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gl-ld/Pages/b20-nfo.aspx), <https://www.osfi-bsif.gc.ca/fr/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gl-ld/Pages/b20-nfo.aspx>.

Canada Mortgage and Housing Corporation. Octobre 2020. [Rapport sur l'industrie hypothécaire résidentielle – septembre 2020](https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-assessment), <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-assessment>.

Rate Hub. Décembre 2020. « [Historique des taux hypothécaires au Canada](https://www.ratehub.ca/historique-taux-hypothecaire-canada) », <https://www.ratehub.ca/historique-taux-hypothecaire-canada>.

Rate Spy. Décembre 2020. [History of Mortgage Rule Changes in Canada](https://www.ratespy.com/history-of-mortgage-rule-changes-03255560), <https://www.ratespy.com/history-of-mortgage-rule-changes-03255560>.

Statistique Canada. Octobre 2020. « [Comptes courants et compte du capital - Ménages, Canada, trimestriel](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=3610011201) », <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=3610011201>.

Statistique Canada. Décembre 2020. « [Crédit hypothécaire à l'habitation, encours des principales catégories d'institutions prêteuses du secteur privé, Banque du Canada](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=1010012901) », <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=1010012901>.



Statistique Canada. Décembre 2020. [Enquête sur la population active, octobre 2020](https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/201106/dq201106a-fra.htm), <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/201106/dq201106a-fra.htm>.

Statistique Canada. Octobre 2020. « [Indice des prix des propriétés résidentielles, trimestriel](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810016901) », <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810016901>.

Statistique Canada. Décembre 2020. « [Indicateurs du service de la dette des ménages, comptes du bilan national](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=1110006501) », <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=1110006501>.

Statistique Canada. Décembre 2020. « [Passifs de crédit des ménages](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=3610063901) », <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=3610063901>.

Statistique Canada. Octobre 2020. « [Sommaire du marché du crédit pour les ménages, données désaisonnalisées](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=3810023801) », <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=3810023801>.