

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Retards de paiements hypothécaires : perspectives dans un contexte de taux d'intérêt plus élevés

Par Kari Norman, économiste senior

FAITS SAILLANTS

- ▶ Les retards de paiements hypothécaires (d'au moins 90 jours) ont augmenté par rapport aux creux observés pendant la pandémie au Canada, mais demeurent modestes par rapport aux normes historiques, signe d'une normalisation plutôt que d'une détérioration généralisée des finances des ménages.
- ▶ L'augmentation importante des coûts d'emprunt au moment du renouvellement touche particulièrement les acheteurs récents, qui ont des soldes impayés plus importants, et les investisseurs confrontés à un affaiblissement des conditions de location.
- ▶ Les retards de paiements hypothécaires continuent de suivre l'évolution de la conjoncture macroéconomique, le chômage, les taux d'intérêt, la dynamique des prix des propriétés et l'inflation jouant un rôle central dans le niveau de stress des emprunteurs.
- ▶ Nous prévoyons que le soulagement des pressions liées aux renouvellements et la stabilité des conditions du marché du travail favoriseront l'atteinte d'un plateau dans les retards de paiements hypothécaires, avec une réduction progressive en 2027 et en 2028.

Les retards de paiements hypothécaires (d'au moins 90 jours) ont augmenté au Canada, attirant l'attention sur la pression financière que subissent les ménages et suscitant des inquiétudes quant à une faiblesse économique plus généralisée à venir. Lors de la hausse des taux d'intérêt, un grand nombre de renouvellements hypothécaires ont commencé à porter les coûts d'emprunt vers des niveaux nettement plus élevés, ce qu'on appelle la « vague de renouvellements hypothécaires ». Les retards de paiements s'ajustent maintenant à ces taux plus élevés. Malgré tout, les niveaux globaux de retards de paiements hypothécaires demeurent relativement bas. Dans ce contexte, est-ce que les récentes hausses annoncent un retour à des conditions plus typiques ou sont-elles des signes avant-coureurs d'une pression financière plus générale? (Voir l'encadré à la page 2 pour en savoir plus sur les retards de paiements hypothécaires et la façon dont ils pourraient évoluer.)

Facteurs expliquant l'augmentation des retards de paiements hypothécaires

Les retards de paiements hypothécaires ont augmenté partout au Canada depuis 2022, constituant récemment 0,28 % des prêts hypothécaires actifs (graphique 1). Bien que cette hausse soit notable, elle survient après un point de départ

Graphique 1

Les retards de paiements hypothécaires augmentent, mais demeurent sous la moyenne historique

Taux de retard de paiement hypothécaire



Association des banquiers canadiens et Desjardins, Études économiques

ENCADRÉ**La trajectoire possible des retards de paiements hypothécaires**

Les retards de paiements hypothécaires surviennent lorsqu'un emprunteur ne peut pas faire les paiements prévus et que ceux-ci sont en souffrance depuis 90 jours ou plus. Ils représentent le point culminant du stress financier et non son déclencheur. Les ménages ont généralement recours à un éventail de mécanismes avant de manquer à leurs obligations hypothécaires, notamment en réduisant leurs dépenses discrétionnaires, en puisant dans leur épargne, en augmentant le revenu familial, en utilisant un crédit garanti par la propriété ou non garanti, en vendant des actifs, en demandant l'aide de leur famille ou en sollicitant un allègement des paiements auprès des prêteurs. Par conséquent, les retards de paiements hypothécaires ont tendance à être décalés par rapport à l'évolution générale de la situation économique.

Un retard de paiement hypothécaire ne signifie pas nécessairement une vente forcée de la propriété. Par exemple, l'Ontario comptait près de 60 000 prêts hypothécaires en retard l'an dernier, mais [Teranet \[en anglais seulement\]](#) a rapporté que moins de 3 000 propriétés avaient changé de mains en vertu du pouvoir de vente. Dans de nombreux cas, des ententes entre les emprunteurs et les prêteurs permettent de stabiliser les paiements. Par exemple :

- ▶ des plans de remboursement temporaires pour rattraper les paiements manqués;
- ▶ une capitalisation des paiements manqués dans le solde hypothécaire;
- ▶ une prolongation de la période d'amortissement pour réduire les paiements mensuels;
- ▶ une modification des modalités du prêt, comme l'ajout d'un coemprunteur ou d'un garant;
- ▶ la vente volontaire par le propriétaire.

Seule une minorité de retards entraînent des mesures coercitives, généralement après l'épuisement des autres options. En Ontario et dans la plupart des provinces de l'Atlantique, les prêteurs exercent habituellement un pouvoir de vente, et le propriétaire conserve le titre jusqu'à la vente du bien. Dans l'Ouest canadien, une vente judiciaire est un processus supervisé par les tribunaux qui débouche normalement sur la vente du bien à un tiers plutôt que sur une prise de possession par le prêteur. Le Québec emploie un cadre judiciaire similaire, avec plus d'étapes et de délais prescrits par le droit civil. Dans l'ensemble des provinces, les prêteurs ont généralement l'obligation (explicite ou sous surveillance judiciaire) d'obtenir la juste valeur marchande, en particulier lors de l'exercice du pouvoir de vente, les sommes restantes après le remboursement du prêt hypothécaire étant remises à l'emprunteur ([WealthNorth, 2026 \[en anglais seulement\]](#)).

exceptionnellement bas de 0,14 % pendant la pandémie, lorsque les mesures temporaires de soutien du revenu, les allègements de paiement et les faibles coûts d'emprunt ont contribué à réduire les retards. À mesure que les emprunteurs renouvellent leurs prêts à des taux supérieurs à ceux obtenus pendant la pandémie, les augmentations considérables des paiements exercent une pression sur certains ménages. Les taux directeurs ont certes baissé par rapport à leurs sommets, mais comme les renouvellements se produisent graduellement, les coûts de service de la dette plus élevés continuent de se répercuter et contribuent à la récente augmentation des retards de paiements hypothécaires. Les tendances actuelles pourraient donc plus ressembler à une normalisation qu'à une détérioration systémique.

La recrudescence des retards de paiements hypothécaires reflète plusieurs facteurs. D'abord, de nombreux emprunteurs se heurtent à la vague de renouvellements¹ hypothécaires,

¹ Le renouvellement fait référence à la mise à jour des conditions d'un prêt hypothécaire existant, souvent avec le même prêteur, à l'échéance du contrat actuel. Cette procédure implique généralement un nouveau taux d'intérêt et un nouveau paiement, et peu ou pas de changement au solde du prêt restant. En général, elle ne nécessite pas de nouvelle vérification des revenus ni de nouvelle qualification en vertu du test de résistance hypothécaire.

Le refinancement remplace le prêt existant par un nouveau, permettant aux emprunteurs d'ajuster le montant, de prolonger la période d'amortissement ou d'accéder à la valeur nette de leur propriété. Bien que le refinancement puisse réduire les paiements mensuels par rapport au renouvellement en période de hausse des taux d'intérêt, il exige généralement une nouvelle évaluation du crédit complète et une qualification au test de résistance.

La restructuration modifie les conditions d'un prêt existant en réponse à des difficultés financières et peut survenir à tout moment pendant la durée de ce prêt. On peut par exemple prolonger la période d'amortissement, ajuster les modalités de paiement ou capitaliser les paiements manqués. La restructuration ne nécessite généralement pas de nouvelle évaluation standard.

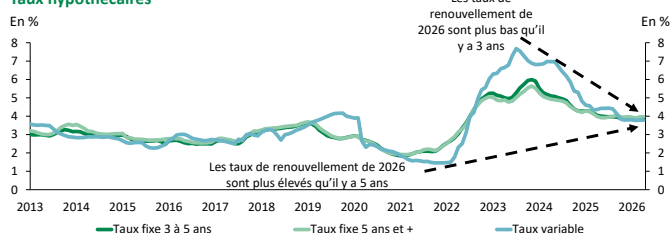
Selon les renseignements fournis par l'[Agence de la consommation en matière financière du Canada](#) et les pratiques courantes de l'industrie.

car les taux d'intérêt des prêts contractés à l'époque de la pandémie étaient bien inférieurs à ceux observés actuellement (graphique 2). Même si les taux ont légèrement baissé par rapport à leurs sommets de 2023, ceux qui renouvellent leur prêt après un terme de 5 ans sont confrontés à des coûts d'emprunt sensiblement plus élevés. Parallèlement, les prix élevés des logements en Ontario et en Colombie-Britannique se sont traduits par des soldes hypothécaires plus importants, ce qui amplifie la hausse des paiements au moment du renouvellement. L'Ontario a connu la plus forte augmentation du taux de retard de paiement. C'est là qu'il était le plus faible au Canada, et il y est maintenant supérieur à la moyenne nationale (graphique 3).

Graphique 2

Les taux hypothécaires sont plus élevés pour les renouvellements de terme de cinq ans

Taux hypothécaires*

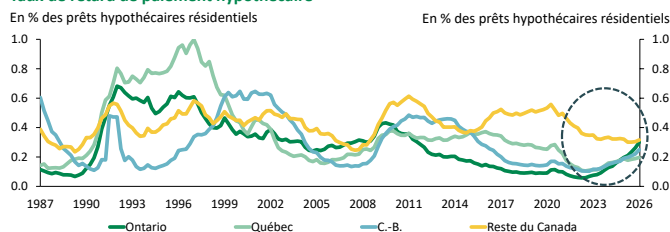


* Fonds avancés sur des prêts hypothécaires résidentiels assurés.
Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 3

Les retards de paiements hypothécaires ont grimpé en flèche en Ontario

Taux de retard de paiement hypothécaire



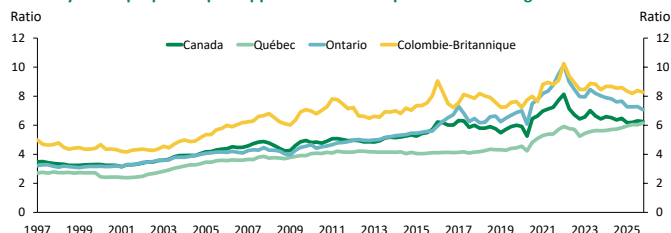
Association des banquiers canadiens et Desjardins, Études économiques

Ensuite, bien que les taux moyens de retard de paiement hypothécaire aient augmenté dans l'ensemble, les risques sous-jacents ne sont pas répartis uniformément entre les emprunteurs. Les prix des propriétés ont grimpé en flèche pendant la pandémie en raison des coûts d'emprunt exceptionnellement bas et d'un changement de préférences en matière de logement pendant les confinements. Les acheteurs, en particulier en Ontario et en Colombie-Britannique, ont alors été confrontés à une augmentation rapide des ratios prix-revenus (graphique 4). En tant qu'acheteurs plus récents, ils ont eu moins de temps pour rembourser le capital, et ont donc tendance à avoir des soldes hypothécaires actifs plus importants que ceux qui sont

Graphique 4

Les ratios prix-revenus ont augmenté rapidement pendant la pandémie

Prix moyen des propriétés par rapport au revenu disponible des ménages



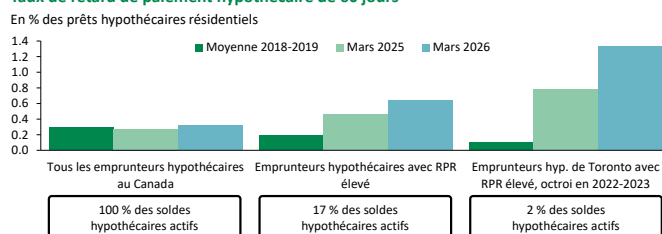
Statistique Canada, Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

devenus propriétaires avant la pandémie. Par conséquent, plusieurs sont davantage exposés à des chocs de paiement lors du renouvellement de leur prêt à des taux plus élevés. Dans le même ordre d'idées, le taux de retard de paiement hypothécaire a monté plus rapidement chez les emprunteurs dont les soldes de prêt sont plus élevés par rapport à leurs revenus (graphique 5).

Graphique 5

Les taux de retard de paiement hypothécaire demeurent bas, mais ont augmenté pour les emprunteurs qui ont des soldes importants

Taux de retard de paiement hypothécaire de 60 jours

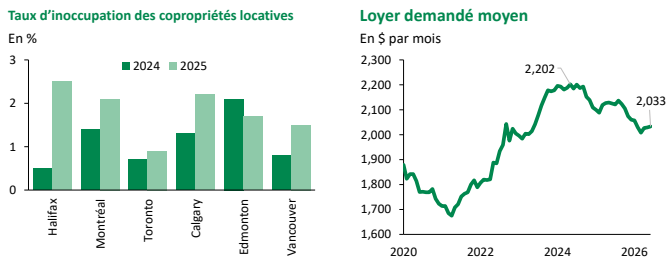


RPR : ratio prêt-revenu. Un RPR élevé est défini comme étant supérieur à 450 %.
Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Enfin, les propriétés détenues par des investisseurs pourraient également subir une pression financière accrue, car la demande de location et les loyers exigés ont diminué au gré des changements apportés à la politique d'immigration fédérale (graphique 6 à la page 4). Dans ce contexte, un revenu locatif plus faible par rapport aux coûts de possession pourrait accroître la probabilité que certains investisseurs vendent des propriétés, en particulier dans les marchés qui attiraient auparavant plus de nouveaux arrivants.

Graphique 6

Les conditions du marché locatif se sont assouplies



Société canadienne d'hypothèques et de logement, Rentals.ca et Desjardins, Études économiques

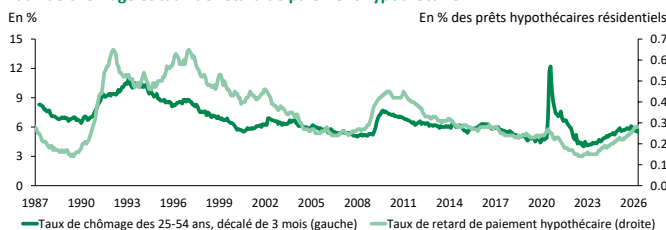
Les conditions macroéconomiques ont eu des effets mitigés sur le stress des ménages

Les retards de paiements hypothécaires ne sont pas seulement influencés par la vague de renouvellements hypothécaires. Ils sont également liés aux conditions macroéconomiques générales, une relation qui est mise en évidence dans des recherches récentes de la [Banque du Canada \(BdC\) \[en anglais seulement\]](#) et confirmée par nos propres analyses. Plus particulièrement, ils ont toujours évolué en étroite corrélation avec les taux de chômage, ce qui témoigne du rôle central de la perte d'emploi dans les difficultés financières (graphique 7). Bien que les conditions du marché du travail se soient assouplies par rapport aux niveaux exceptionnellement serrés de 2022, le taux de chômage reste faible selon les normes historiques. Cependant, la durée plus longue de la recherche d'emploi permet de croire que certains ménages demeurent vulnérables.

Graphique 7

La perte d'emploi est l'un des principaux facteurs prédictifs des retards de paiements hypothécaires

Taux de chômage et taux de retard de paiement hypothécaire



Statistique Canada, Association des banquiers canadiens et Desjardins, Études économiques

La croissance des prix des propriétés a historiquement contribué à réduire les retards de paiements hypothécaires en augmentant la valeur nette de celles-ci, ce qui donne une marge de manœuvre financière. Bien que les prix nationaux aient baissé par rapport aux sommets de 2022, la plupart des propriétaires conservent encore des coussins importants grâce à la valeur

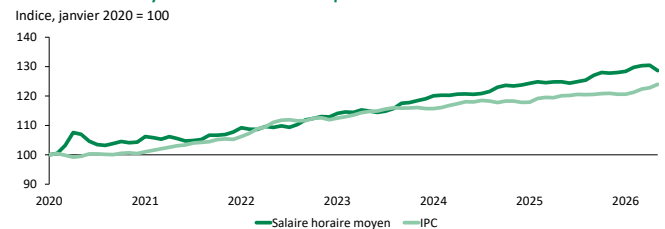
nette de leur propriété. À l'octroi, le ratio prêt-valeur moyen se situait autour de 70 % à 75 % au cours des cinq dernières années ([Banque du Canada, 2026](#)), alors que les gains de prix subséquents et les remboursements de capital ont fait grimper la valeur nette de la propriété de nombreux emprunteurs. Cette situation a favorisé la résilience en offrant une flexibilité pour le refinancement ou la possibilité de vendre sans subir de pertes.

Les périodes d'inflation plus élevée ont également tendance à coïncider avec des taux de retard de paiement hypothécaire plus faibles, en partie parce que l'inflation érode la valeur réelle de l'encours de la dette. Bien que l'inflation postpandémique ait accru les pressions sur le coût de la vie, une croissance plus forte du revenu nominal, notamment avec des salaires qui dépassent l'inflation depuis le début de la pandémie, a contribué à atténuer certains de ces effets (graphique 8).

Graphique 8

Les salaires augmentent plus rapidement que l'inflation depuis le début de la pandémie

Salaire horaire moyen et inflation mesurée par l'IPC



IPC : indice des prix à la consommation
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

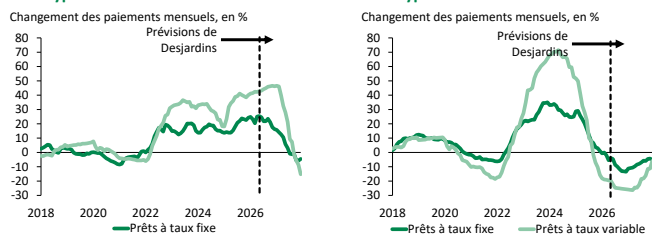
Pris ensemble, ces facteurs suggèrent que, bien que le stress hypothécaire soit clairement élevé pour une petite proportion de ménages, comme en témoigne l'augmentation du taux de retard de paiement hypothécaire, les conditions actuelles n'alimentent pas un scénario de difficultés hypothécaires généralisées.

Les perspectives concernant les prêts hypothécaires en souffrance semblent se stabiliser

On prévoit que plusieurs facteurs contribueront à stabiliser les retards de paiements hypothécaires. Les emprunteurs qui ont choisi des taux fixes sur 5 ans extrêmement bas en 2020 et au début de 2021 ont déjà en grande partie renouvelé leurs prêts. Ceux qui ne l'avaient pas encore fait ont obtenu des taux qui commencent déjà à augmenter peu à peu avant la première hausse des taux d'intérêt par la BdC au début de 2022. En supposant que les propriétaires renouvellent généralement pour le même type et la même durée et qu'ils n'ont effectué aucun remboursement anticipé de leur prêt hypothécaire, le choc du renouvellement des prêts hypothécaires à taux fixe sur 5 ans s'est stabilisé et devrait s'atténuer d'ici 2027 (graphique 9 à la page 5, gauche).

Graphique 9

Les détenteurs d'un prêt hypothécaire de 3 ans le renouvellent probablement déjà à un taux inférieur à celui qu'ils avaient
Prêt hypothécaire de 5 ans



Note : Suppose que le prêt est renouvelé avec le même type et la même durée et qu'aucun remboursement anticipé n'a été effectué.
Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Les emprunteurs à taux variable sur cinq ans avec des paiements fixes pourraient faire face à des ajustements plus importants, en particulier dans les cas d'amortissement négatif (c'est-à-dire lorsque les versements hypothécaires mensuels étaient inférieurs aux intérêts courus sur le prêt, la différence étant ajoutée au solde de ce dernier). Dans la pratique, il est probable que bon nombre de ces emprunteurs aient déjà effectué des paiements anticipés, soit volontairement, soit à la demande de leur prêteur, afin d'atténuer ce risque.

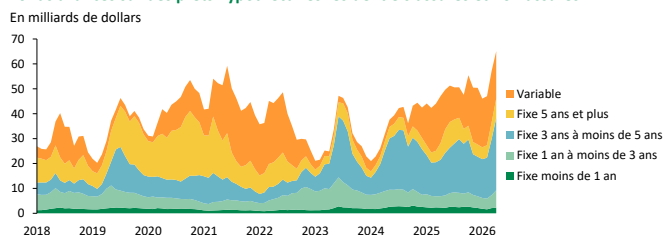
Cependant, les emprunteurs qui ont contracté des prêts hypothécaires fixes ou variables à court terme aux taux les plus élevés en 2023 devraient bénéficier d'un allègement important de leurs paiements lors du renouvellement (graphique 9, droite).

Le test de résistance hypothécaire offre également une marge de sécurité importante, car la plupart des emprunteurs se sont qualifiés à des taux bien supérieurs à ceux en vigueur actuellement. De plus, la perte de popularité des taux fixes sur 5 ans à partir du milieu de 2021 signifie qu'une plus grande proportion d'emprunteurs renouvelleront leur prêt à des taux plus bas au cours des deux prochaines années. Ils se sont d'abord tournés vers des taux variables, puis vers des prêts à taux fixe sur 3 ans autour de 2023 (graphique 10). Parallèlement, des conditions plus faibles sur le marché de l'habitation pendant la période de taux d'emprunt élevés, aggravées plus récemment

Graphique 10

Le Canada approche la fin de la vague de renouvellements hypothécaires

Fonds avancés sur des prêts hypothécaires résidentiels assurés et non assurés



Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

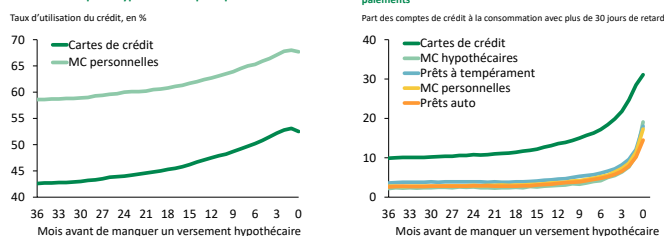
par l'incertitude liée au commerce, ont réduit la demande de nouveaux prêts hypothécaires, limitant ainsi davantage l'ampleur des pressions liées au renouvellement.

Les principaux indicateurs de stress du crédit témoignent également d'une stabilisation. L'analyse de la [BdC \[en anglais seulement\]](#) révèle que les ménages ont tendance à intensifier leur recours au crédit et à manquer des paiements sur d'autres formes de crédit avant de prendre du retard dans leurs paiements hypothécaires (graphique 11). À la fin de 2025, les détenteurs de prêts hypothécaires avaient commencé à moins utiliser leurs cartes de crédit et la proportion d'emprunteurs en défaut de paiement s'était stabilisée, ce qui suggère que la pression financière des ménages pourrait avoir atteint un sommet (graphique 12).

Graphique 11

Les versements en retard et un recours accru au crédit précédent souvent les défauts de paiements hypothécaires

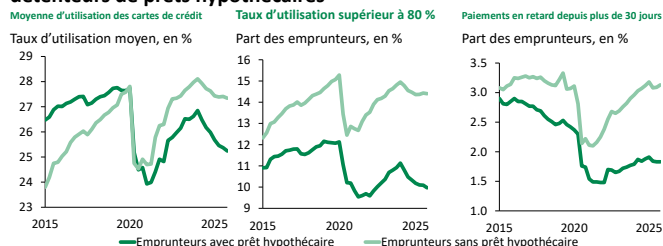
Détenteurs de prêts hypothécaires qui dépendent du crédit



MC : marges de crédit
Note : Cette analyse est basée sur 9 millions de Canadiens détenant un prêt hypothécaire entre 2015 et 2024.
Banque du Canada, TransUnion Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 12

Les signes de stress liés aux cartes de crédit s'atténuent chez les détenteurs de prêts hypothécaires



Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

D'un point de vue macroéconomique, les conditions demeurent favorables. [Nos prévisions](#) reposent sur des marchés du travail stables, avec des améliorations modestes des taux de chômage dans certaines régions, notamment en [Ontario](#). L'inflation s'est également modérée, allégeant ainsi la pression sur les budgets des ménages, et la croissance des revenus demeure solide. On s'attend à ce que les prix moyens des propriétés augmentent un peu, ce qui permettra aux propriétaires d'accumuler davantage de valeur nette. Sur la base de ces facteurs, et en adoptant une approche semblable à celle de la [BdC \[en anglais seulement\]](#),

nous prévoyons que la croissance des retards de paiements hypothécaires se modérera à court terme avant de se stabiliser et de commencer à diminuer graduellement en 2027 et en 2028 (graphique 13).

Graphique 13

Les retards hypothécaires devraient se stabiliser et diminuer progressivement

Taux de retard de paiement hypothécaire

En % des prêts hypothécaires résidentiels



Association des banquiers canadiens et Desjardins, Études économiques

Les risques baissiers pourraient modifier l'évolution des retards de paiements hypothécaires

Bien que les perspectives en matière de retards de paiements hypothécaires soient positives, plusieurs risques pourraient entraîner un résultat moins favorable. Une résurgence de l'inflation pourrait se traduire par une hausse des taux d'intérêt, ce qui ferait grimper les coûts d'emprunt et réduirait le pouvoir d'achat avant que les revenus n'aient le temps de rattraper le retard. Qui plus est, un ralentissement de la croissance, potentiellement lié à des perturbations commerciales, comme l'incertitude entourant la révision de [l'Accord Canada–États-Unis–Mexique \(ACEUM\)](#), pourrait faire augmenter le chômage et exercer une pression supplémentaire sur les détenteurs de prêts hypothécaires. Cette possibilité a été évoquée par la [BdC \(2026\) \[en anglais seulement\]](#) dans ses récents scénarios en lien avec les retards de paiements hypothécaires.

Une forte montée des risques liés aux retards de paiements hypothécaires pourrait inciter les prêteurs à resserrer les conditions de crédit, limitant l'accès au financement pour certains acheteurs. Des conditions de marché locatif plus faibles et un sentiment négatif des investisseurs pourraient faire croître le nombre de propriétés à vendre, en particulier dans les segments où les investisseurs sont nombreux, comme les copropriétés. Si ces facteurs se conjugaient, l'augmentation des stocks et le ralentissement de la demande pourraient exercer une pression à la baisse sur les prix des propriétés. À l'heure actuelle, toutefois, on observe peu de signes d'une telle boucle à l'échelle nationale.

Conclusion

Les retards de paiements hypothécaires ont augmenté par rapport à leurs creux pandémiques, en particulier en Ontario, ce

qui reflète les effets combinés de la hausse des taux d'intérêt, de difficultés supplémentaires en matière d'abordabilité et d'un léger assouplissement des conditions du marché du travail. Cependant, ils demeurent bas par rapport aux normes historiques, et la plupart des ménages se sont adaptés à la hausse des coûts d'emprunt.

À mesure que le pic des renouvellements de prêts sur 5 ans sera dépassé, la pression à la hausse sur les paiements devrait s'atténuer. Pendant ce temps, les emprunteurs renouvelant des prêts hypothécaires à court terme contractés à des taux plus élevés profitent déjà de coûts d'emprunt réduits. Conformément aux liens historiques entre les retards de paiements hypothécaires et les conditions macroéconomiques, notamment le chômage, l'inflation et les prix des logements, le contexte actuel indique une stabilisation de ces retards plutôt qu'une aggravation. Bien que des risques baissiers persistent, le scénario le plus probable selon nos prévisions les plus récentes est celui où les retards de paiements hypothécaires continuent de se normaliser à court terme avant d'atteindre un plateau et de reculer graduellement en 2027 et en 2028.