

ARSF

Autorité ontarienne de réglementation
des services financiers



www.fsrao.ca/fr



Rapport sur les prêts hypothécaires résidentiels privés en Ontario pour 2024

Août 2025

25 Sheppard Avenue West
Suite 100
Toronto ON
M2N 6S6
Telephone: 416-250-7250
Toll free: 1-800-668-0128

25, avenue Sheppard Ouest
Bureau 100
Toronto (Ontario)
M2N 6S6
Telephone : 416-250-7250
Sans frais : 1 800 668-0128

Synthèse

En 2024, malgré les baisses de taux d'intérêt enregistrées durant l'année, les emprunteurs hypothécaires en Ontario ont continué de faire face à l'incertitude du marché du logement et à une accessibilité des prêts hypothécaires toujours réduite. Bien que les taux aient amorcé une baisse, ils ne sont pas revenus aux niveaux historiquement bas de 2020-2022. Par conséquent, bien des emprunteurs devant renouveler leurs prêts hypothécaires en 2024 restaient malgré tout confrontés à des taux nettement supérieurs à ceux de leur durée initiale, conduisant à des pressions en matière d'abordabilité.

Les investisseurs hypothécaires (en particulier, les prêteurs privés), malgré leurs rendements potentiellement plus élevés, ont également été exposés à un risque accru de défaut des emprunteurs qui a fini par affecter l'attractivité et l'accessibilité des placements hypothécaires.

Néanmoins, la baisse des taux a favorisé une reprise modérée de la croissance des prêts hypothécaires. Le nombre total de prêts hypothécaires a légèrement augmenté en 2024. Une augmentation de 1 pour cent des prêts hypothécaires traditionnels a compensé une baisse de 1 pour cent des prêts hypothécaires privés.

Réglementation fondée sur les données et protection des consommateurs

L'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (ARSF) étudie les tendances en matière de prêts hypothécaires privés pour guider ses stratégies réglementaires et ses programmes d'éducation des consommateurs dans le but de protéger les emprunteurs hypothécaires, tout comme les investisseurs et les prêteurs. Parmi les stratégies utilisées en 2024 :

- la reconduite, de décembre 2024 à mars 2025, de la campagne de sensibilisation des consommateurs sur les prêts hypothécaires privés, initialement lancée en 2023

- le maintien du courtage privé d'hypothèques à titre de priorité dans le plan de supervision 2024-2025
- la publication, en août 2024, du premier rapport sur les prêts hypothécaires résidentiels privés en Ontario pour 2023
- la publication, en juin 2024, de la ligne directrice finale, Évaluation de la convenance des produits hypothécaires, pour garantir que les consommateurs souscrivent des produits hypothécaires qui conviennent à eux et à leurs familles
- en collaboration avec le Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires (CCARCH), l'élaboration de définitions générales pour les différentes catégories de prêteurs privés, afin d'éclairer les intervenants¹ des divers fournisseurs de prêts hypothécaires privés
- la mise en œuvre de la deuxième [enquête auprès des consommateurs](#)² semi-annuelle, menée en 2024, avec des questions visant à mieux comprendre la perception et l'expérience des emprunteurs concernant les prêts hypothécaires privés

Dans le présent rapport, l'ARSF analyse les tendances en matière de prêts hypothécaires privés en se fondant sur les données du registre foncier de l'Ontario, obtenues grâce à la plateforme [LendView^{MC}](#) de Teranet.

¹ Le CCARCH a publié ses définitions relatives aux prêteurs privés, en avril 2025 : [Rapport d'étude sur les prêts hypothécaires privés](#).

² [Autorité ontarienne de réglementation des services financiers – Grande enquête intersectorielle 2024](#)

Principales tendances

Les prêteurs hypothécaires résidentiels comprennent tant les prêteurs hypothécaires traditionnels que les prêteurs hypothécaires non traditionnels. Le présent rapport désigne les prêteurs hypothécaires non traditionnels sous l'appellation « prêteurs hypothécaires privés ».

- Les prêteurs traditionnels incluent les institutions financières comme les banques, les caisses, les compagnies d'assurance, les sociétés de fiducie et les rehausseurs de notation.
- Les prêteurs hypothécaires privés incluent les particuliers et les prêteurs privés autres que des particuliers (par exemple, personnes morales et autres entités) et les sociétés de placement.^{3,4}

Parmi les principales tendances relevées dans l'examen par l'ARSF des données de 2024 dans LendView^{MC} de Teranet :

- En 2024, le nombre total de prêts hypothécaires a légèrement augmenté, tandis que l'augmentation du nombre de prêts hypothécaires traditionnels a compensé la diminution du nombre de prêts hypothécaires privés.
- Par conséquent, la part de marché des prêteurs hypothécaires privés a diminué pour s'établir à 15,8 pour cent du nombre de prêts hypothécaires en 2024, contre 16,8 pour cent en 2023.

³ Les sociétés de placement hypothécaire (SPH) et les entités de placement hypothécaire (EPH) peuvent être classées dans la catégorie des sociétés de placement ou des prêteurs privés autres que des particuliers.

⁴ De nombreux prêteurs hypothécaires privés du secteur classent les prêteurs privés autres que des particuliers et les sociétés de placement dans la catégorie des prêteurs hypothécaires non traditionnels, et les particuliers dans celle des prêteurs hypothécaires privés. Le présent rapport inclut à la fois les prêteurs non traditionnels et les prêteurs particuliers dans la catégorie des prêteurs hypothécaires privés.

- Parmi tous les prêteurs hypothécaires privés, les prêteurs privés autres que des particuliers (entités privées) ont conservé la plus importante part de marché, même si elle a légèrement diminué, suivis des prêteurs particuliers, lesquels ont connu la plus importante baisse de part de marché, et des sociétés de placement⁵, dont la part de marché est restée stable.

Malgré la diminution de la part de marché des prêts hypothécaires privés, ceux-ci continuent de jouer un rôle important dans le secteur hypothécaire.

Les prêts privés demeurent une source majeure de financement hypothécaire

Bien que les prêts hypothécaires privés aient diminué en 2024, les prêteurs privés conservent une part importante du marché hypothécaire, qui s'est considérablement accrue au cours de la dernière décennie. Les prêts privés demeurent donc une source majeure de financement hypothécaire, en particulier pour les emprunteurs qui ne répondent pas aux exigences des institutions financières traditionnelles. Les personnes vulnérables sur le plan financier⁶ qui contractent des prêts hypothécaires privés s'exposent à des risques plus importants.

Comprendre les risques et les comportements des consommateurs

L'ARSF reconnaît la nécessité de mieux comprendre les caractéristiques et les risques associés aux prêts hypothécaires privés, ainsi que les comportements des consommateurs dans ce domaine, pour renforcer ses stratégies de supervision. Les prêts hypothécaires privés diffèrent souvent de ceux offerts par les institutions financières sur le plan de la structure et de la durée (par exemple, des taux d'intérêt et des frais plus élevés, des durées plus courtes sans stratégies de sortie claires, une

⁵ Comprend les SPH et les EPH.

⁶ [Cadre de vulnérabilité de l'ARSF | Autorité ontarienne de réglementation des services financiers](http://www.fsrao.ca/fr/reglementation/lignes-directrices/cadre-de-vulnerabilite-de-larsf); consommateurs vulnérables : personne qui est plus à risque de subir une maltraitance, des difficultés ou un préjudice sur le plan financier, en raison de divers facteurs et de sa situation personnelle, ce qui inclut les facteurs sociaux, économiques et liés à la santé, ainsi que les événements marquants de la vie. www.fsrao.ca/fr/reglementation/lignes-directrices/cadre-de-vulnerabilite-de-larsf

évaluation limitée des revenus des emprunteurs, une transparence réduite et de moindres protections pour le consommateur). Les consommateurs ne comprennent pas toujours très bien ces différences ou ce qu'elles impliquent. L'ARSF entend poursuivre son examen de la dynamique du marché hypothécaire privé et les résultats pour les emprunteurs, afin d'exercer une surveillance efficace et de garantir la protection des consommateurs.

En 2024, l'ARSF a mené une grande enquête intersectorielle⁷ sur l'expérience des consommateurs, notamment les indicateurs de vulnérabilité. Cette enquête s'inscrit dans le cadre de son programme de recherche auprès des consommateurs 2023-2025. Elle a permis de recueillir l'avis de 4 000 Ontariens, en vue de mieux comprendre les expériences et les comportements des consommateurs dans l'ensemble des secteurs réglementés par l'ARSF⁸. Voici les conclusions de l'enquête :

- 65 pour cent des consommateurs possédant un prêt hypothécaire ont indiqué connaître la différence entre le fait d'obtenir un prêt directement auprès d'une banque ou d'une caisse, et le fait d'obtenir un prêt auprès d'un courtier en hypothèques.
- Notamment, 31 pour cent des consommateurs ayant sollicité des services de courtage d'hypothèques ont déclaré avoir fait appel à un courtier ou à un agent pour se procurer un prêt hypothécaire auprès d'un prêteur non traditionnel. Ce groupe est plus susceptible d'inclure :
 - des particuliers âgés de 18 à 54 ans (31 à 40 pour cent)

⁷ www.fsrao.ca/fr/pour-les-consommateurs/bureau-des-consommateurs/recherche-aupres-des-consommateurs-de-larsf;%20Informations%20sur%20l'enquete : Taille de l'échantillon = 4 008. (Sur ce nombre, 858 répondants, soit 21 pour cent, étaient des consommateurs du secteur du courtage d'hypothèques, se définissant comme des particuliers ayant fait appel à un courtier ou à un agent d'hypothèques pour souscrire, renouveler ou refinancer leur prêt hypothécaire, ou pour changer de prêteur.) Des entretiens en ligne assistés par ordinateur ont été menés entre le 11 avril et le 6 mai 2024 auprès de résidents de l'Ontario âgés de 18 ans et plus ayant un prêt hypothécaire.

⁸ Secteurs réglementés par l'ARSF : l'assurance IARD, l'assurance vie et l'assurance santé; les caisses populaires; les sociétés de prêts et de fiducie; les courtiers en hypothèques; les fournisseurs de services de santé (liés à l'assurance automobile); les administrateurs de régimes de retraite; et les planificateurs et conseillers financiers.

- des hommes (40 pour cent)
 - des titulaires d'un diplôme professionnel (43 pour cent)
 - des ménages dont le revenu est inférieur à 40 000 \$ (53 pour cent)
 - des consommateurs modérément à très vulnérables (43 à 73 pour cent), par rapport aux autres groupes démographiques
- En outre, 38 pour cent des consommateurs⁹ ont déclaré avoir connaissance des placements hypothécaires, environ un quart (26 pour cent) ayant reçu une suggestion d'investir dans un produit hypothécaire.

Une récente augmentation du nombre de défauts de prêts hypothécaires met en évidence les pressions financières subies par les emprunteurs

D'après l'enquête menée auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires par Statistique Canada, le taux de défaut des prêts hypothécaires au Canada (aucun paiement depuis 90 jours ou plus), tous prêteurs non bancaires confondus, a augmenté pour s'établir à 0,20 pour cent au T3 2024, contre 0,14 pour cent au T3 2022¹⁰. Parmi ces prêteurs, les entités de placements hypothécaires (EPH) présentent un taux de défaut nettement plus élevé, lequel a augmenté de 0,76 pour cent au T1 2022 à 1,22 pour cent au T3 2024¹¹.

⁹ Informations sur l'enquête : taille de l'échantillon = 4 006. Des entretiens en ligne assistés par ordinateur ont été menés entre le 11 avril et le 6 mai 2024 auprès de résidents de l'Ontario âgés de 18 ans.

¹⁰ Source : Statistique Canada. (2024). *Institutions financières non bancaires, prêteurs hypothécaires, fréquence trimestrielle* (Tableau 33-10-0530-01). Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires. Extrait du [Tableau 33-10-0530-01 Encours de prêts hypothécaires non bancaires selon le type de prêteur, le statut d'assurance et les caractéristiques des hypothèques](#). Les prêteurs non bancaires comprennent les compagnies d'assurance, les caisses, les entités de placement hypothécaire, les sociétés de crédit hypothécaire, les sociétés de fiducie et autres (à préciser par le répondant à l'enquête).

¹¹ *ibid.*

Cette hausse du taux de défaut hypothécaire met en lumière les pressions financières grandissantes auxquelles sont confrontés les particuliers ayant recours à des prêteurs non bancaires. Un grand nombre d'entre eux doivent composer avec des taux d'intérêt plus élevés, du financement à court terme, des possibilités limitées de refinancement et une absence de stratégie de sortie pour revenir à un prêt hypothécaire traditionnel. Les prêts hypothécaires privés sont parfois plus faciles d'accès que les prêts traditionnels, mais les emprunteurs se heurtent souvent à des taux d'intérêt plus élevés, à des durées plus courtes, à des paiements d'intérêt seulement et à l'obligation de rembourser l'intégralité du prêt (capital et intérêts) à l'échéance de la durée. Les propriétaires qui souscrivent des prêts hypothécaires privés doivent absolument comprendre comment fonctionne leur prêt, ses avantages et ses inconvénients, ainsi que la nécessité d'avoir une stratégie de sortie réaliste. Ils doivent également pleinement mesurer le véritable coût associé au prêt.

Le contexte actuel augmente le risque également pour les investisseurs du secteur hypothécaire privé

Les prêts hypothécaires privés peuvent également constituer des possibilités de placement pour certains investisseurs et prêteurs, et s'avérer attractifs pour les personnes à la recherche de rendements plus élevés que les placements traditionnels, comme les obligations. Cependant, tous les investisseurs ne possèdent pas l'expérience, les connaissances et les ressources requises en matière de placement pour pleinement comprendre les risques associés au fait de devenir un investisseur ou un prêteur dans le secteur hypothécaire privé. Entre autres risques, citons le fait qu'un emprunteur ne puisse pas rembourser son prêt, qu'un placement hypothécaire ne puisse pas être rapidement liquidé (faible liquidité) ou qu'une fraude soit commise (par exemple, usurpation d'identité ou de titre foncier par l'emprunteur pour obtenir un prêt sur une propriété). En d'autres termes, les placements hypothécaires ne sont pas garantis, et les investisseurs s'exposent au risque de perdre une partie de leur capital, voire l'intégralité.

L'ARSF continue d'accorder la priorité à l'administration et au courtage privé d'hypothèques dans son travail de supervision

Compte tenu de ces risques, au cours des dernières années, l'ARSF a fait une priorité des prêts hypothécaires privés dans son plan de supervision du secteur du courtage d'hypothèques, afin de mieux protéger les consommateurs vulnérables. Notamment, l'ARSF souligne l'importance de prévoir des stratégies de sortie adéquates pour permettre aux consommateurs de revenir à un prêteur traditionnel.

Les conclusions de l'enquête menée par l'ARSF auprès des consommateurs appuient son travail de supervision

Fait encourageant, l'ARSF a observé des signes d'amélioration. D'après les conclusions de son enquête menée en 2024 auprès des consommateurs, les consommateurs vulnérables sont plus susceptibles de déclarer avoir discuté d'une stratégie de sortie avec leur courtier en hypothèques. Plus particulièrement, trois consommateurs du courtage d'hypothèques sur cinq (60 pour cent)¹², ayant fait appel à des courtiers ou à des agents en vue de contracter un prêt hypothécaire auprès de prêteurs non traditionnels, ont déclaré s'être entretenus des stratégies de sortie pour revenir à un prêteur traditionnel. C'est une avancée positive qui va dans le sens des résultats que l'ARSF entend obtenir, grâce à son plan de supervision et à ses activités de sensibilisation des consommateurs. À titre de comparaison, dans le cadre d'une enquête menée en 2023 par l'ARSF sur le courtage d'hypothèques, 43 % de ceux qui ont eu recours à une société de prêt privée ou à un particulier prêteur ont déclaré ne pas avoir prévu de stratégie de sortie pour revenir à un prêt hypothécaire plus traditionnel.

¹² Taille de l'échantillon : n=269

Base : Consommateurs ayant fait appel à un agent/courtier en hypothèques pour obtenir un prêt hypothécaire auprès d'un prêteur non traditionnel – Courtage d'hypothèques

En 2024, le nombre total de prêts hypothécaires en Ontario a atteint 414 082, pour une valeur combinée de 256,0 milliards de dollars. Bien que le nombre et la valeur des prêts hypothécaires consentis par les prêteurs traditionnels aient augmenté au cours de cette période, les prêts hypothécaires privés ont diminué, tant en volume qu'en valeur totale en dollars. Malgré cette diminution, les prêteurs privés représentaient encore 15,8 pour cent du nombre de prêts et 12,5 pour cent de la valeur en dollars des prêts. Cette présence persistante du crédit privé sur le marché souligne son influence actuelle et renforce la nécessité d'exercer une solide surveillance réglementaire, en particulier compte tenu des risques accrus auxquels ces types de prêts exposent les consommateurs et les investisseurs.

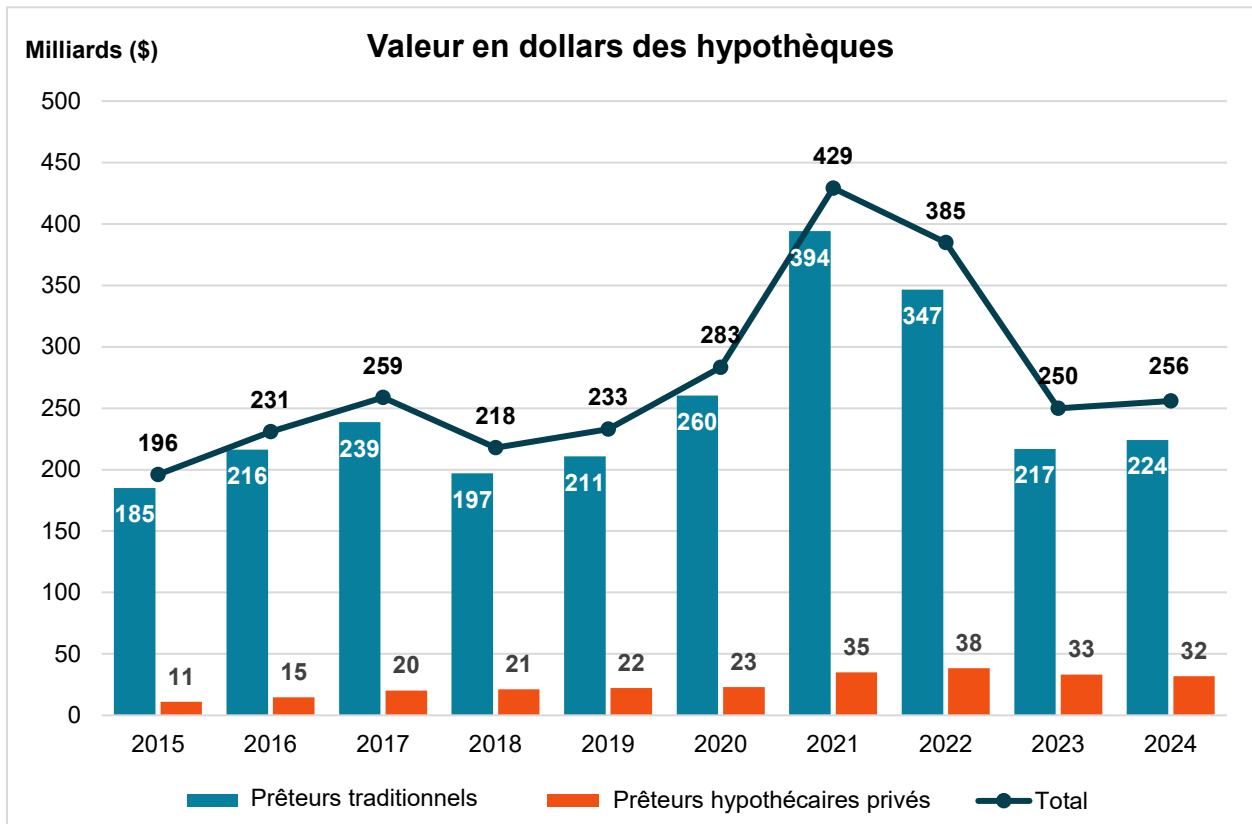
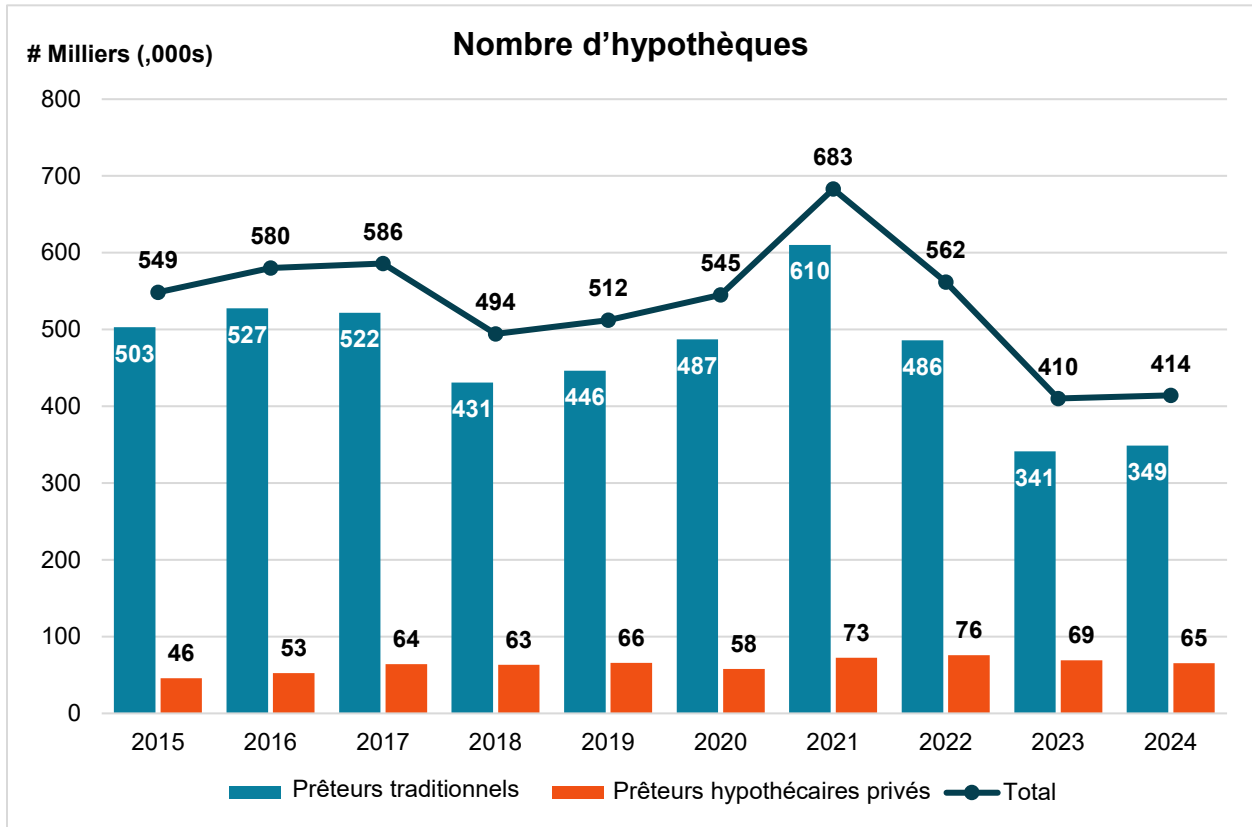
Prêts hypothécaires résidentiels

La baisse des taux d'intérêt en 2024 a favorisé la croissance des prêts hypothécaires, principalement auprès des prêteurs traditionnels. En 2024, la Banque du Canada a réduit son taux directeur à cinq reprises, le ramenant de 5 pour cent en avril à 3,25 pour cent en décembre.

Le nombre total de prêts hypothécaires se chiffre à 414 082 et à 256,0 milliards de dollars en 2024, soit une hausse de 0,9 pour cent (410 200) en nombre et de 2,4 pour cent (249,9 milliards de dollars) en valeur par rapport à 2023.

Les prêteurs traditionnels ont enregistré une hausse de l'activité hypothécaire. Le nombre de prêts a augmenté pour s'établir à 348 849 en 2024, contre 341 133 en 2023. Quant à la valeur totale, elle est passée de 216,8 milliards de dollars à 224,1 milliards de dollars.

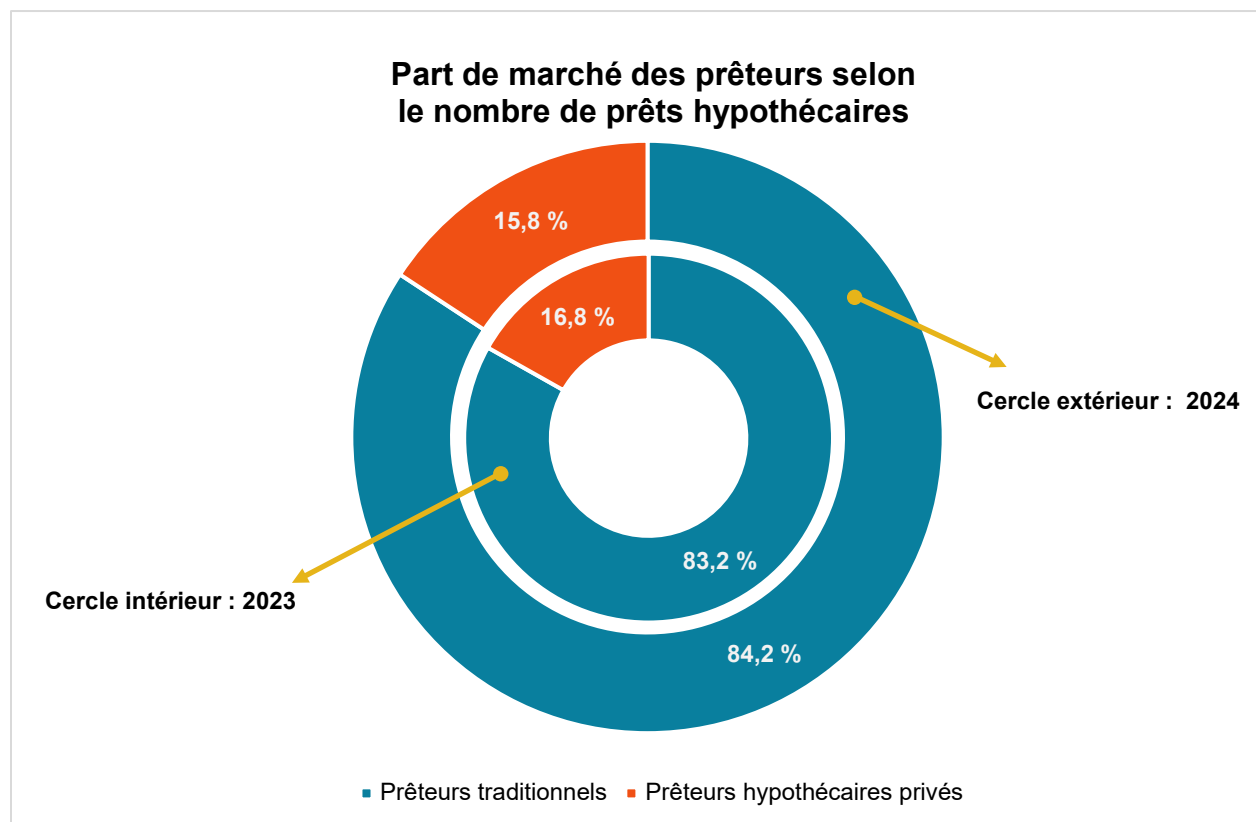
Les prêteurs hypothécaires privés ont constaté une légère baisse. Le nombre de prêts a baissé pour s'établir à 65 233 en 2024 contre 69 067 en 2023. Quant à la valeur totale, elle est passée de 33,2 milliards de dollars à 32,0 milliards de dollars.

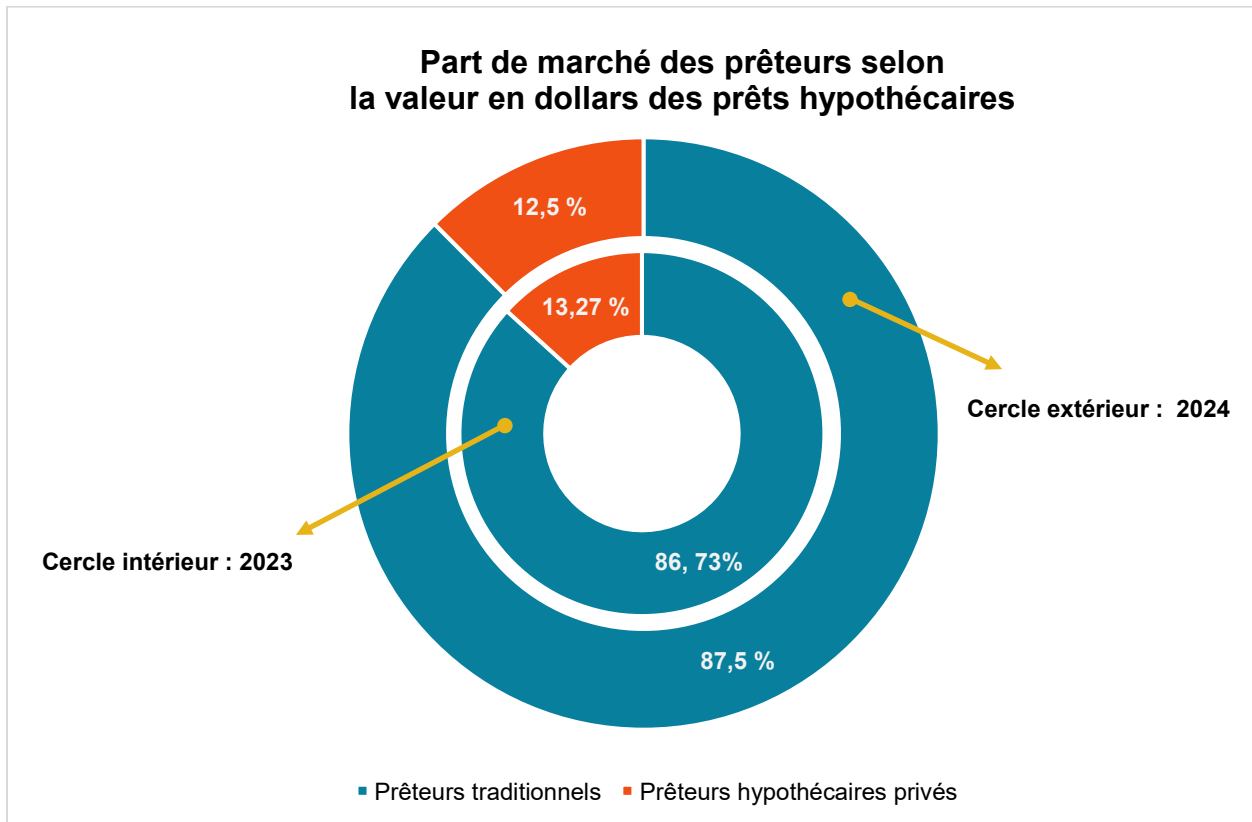


Part de marché des prêteurs

Les prêteurs traditionnels ont continué d’assumer la majorité de l’activité hypothécaire en 2024. Ils représentaient 84,2 pour cent (348 849) du nombre total et 87,5 pour cent (224,1 milliards de dollars) de la valeur totale en dollars. C’est une hausse par rapport à 2023, année durant laquelle ils détenaient 83,2 pour cent du nombre total et 86,7 pour cent de la valeur totale des prêts hypothécaires.

l’inverse, les **prêteurs hypothécaires privés ont enregistré une baisse de leur part de marché.** En 2024, ils représentaient 15,8 pour cent (65 233) du nombre total des prêts hypothécaires et 12,5 pour cent (32,0 milliards de dollars) de la valeur totale. C’est une baisse par rapport aux parts de marché enregistrées en 2023 : 16,8 pour cent du nombre total des prêts hypothécaires et 13,3 pour cent de la valeur totale.





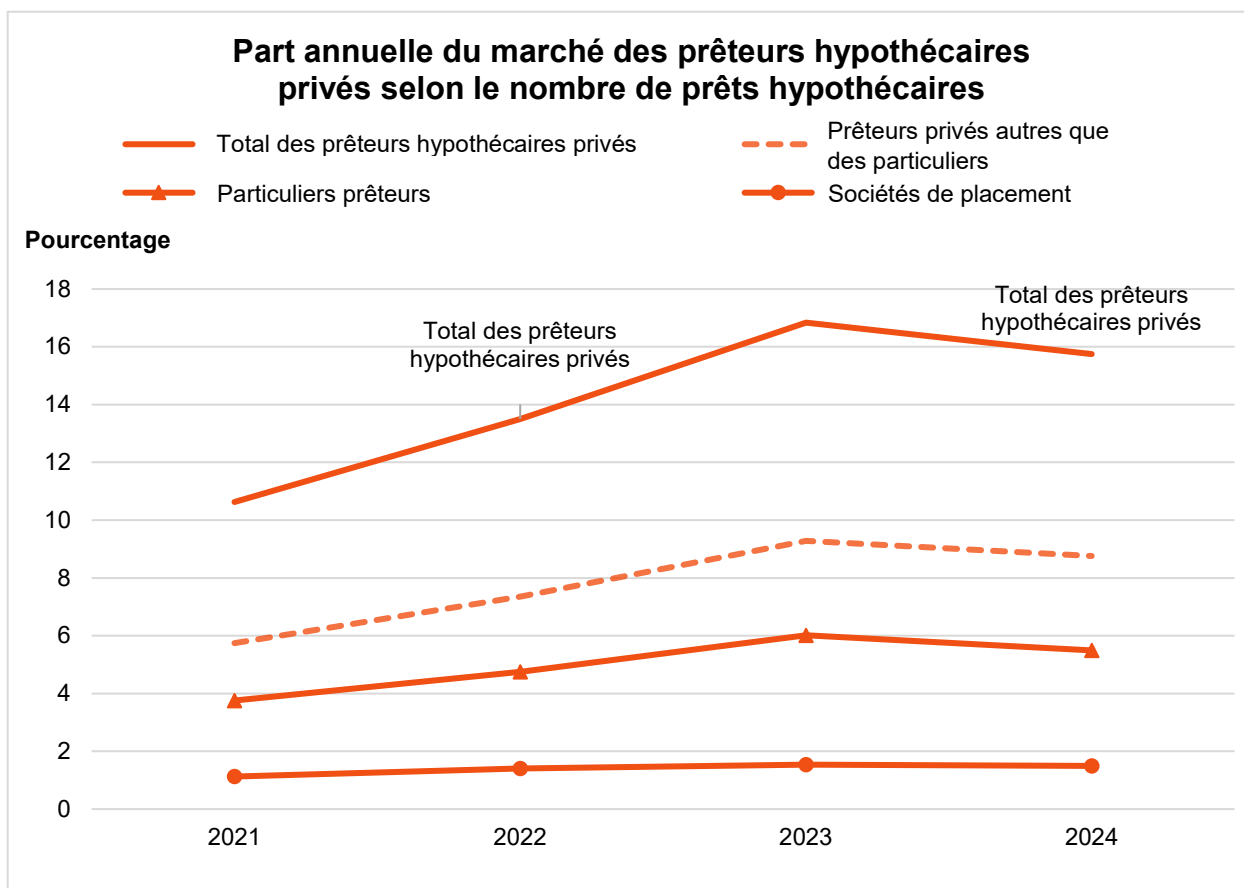
Part de marché par type de prêteur hypothécaire privé

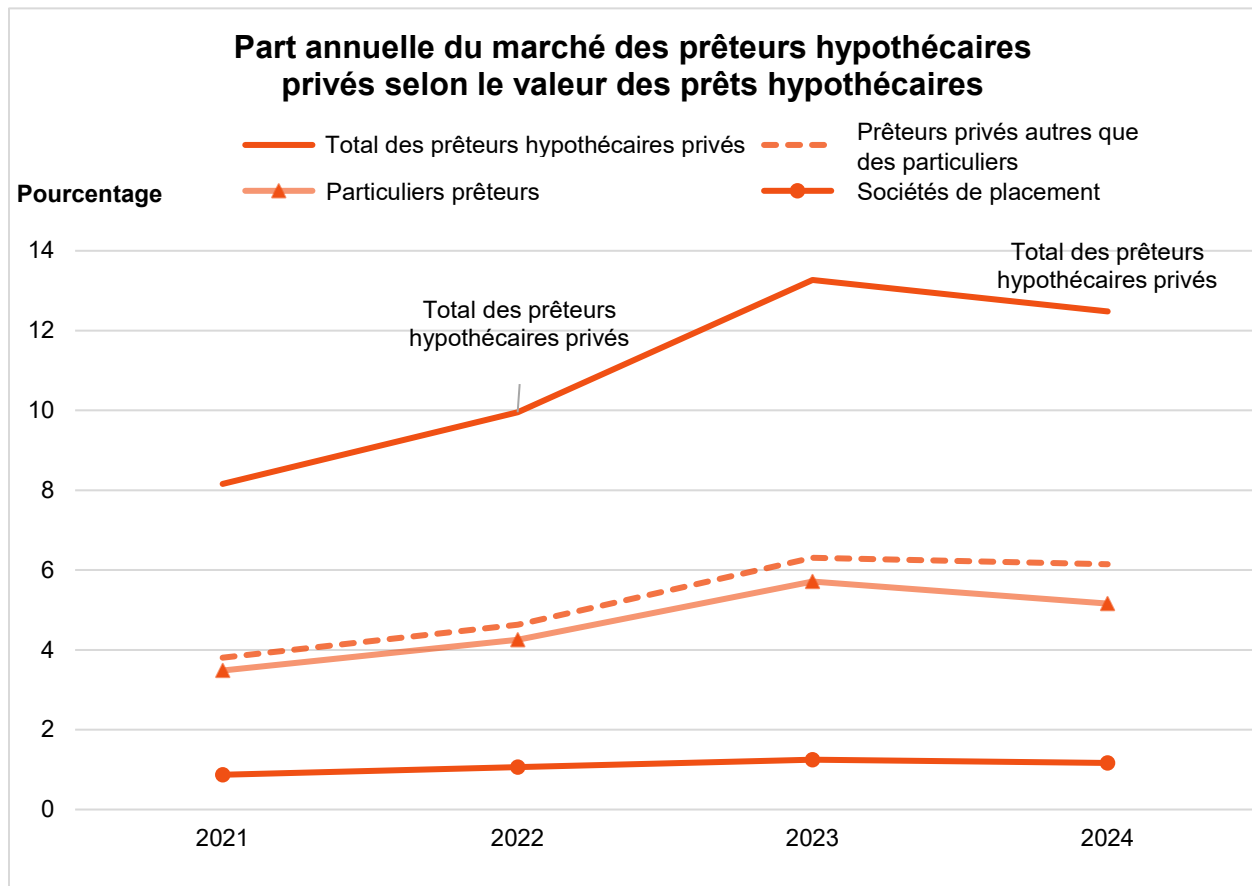
Les prêteurs hypothécaires privés comprennent les prêteurs privés autres que des particuliers (des entités), les prêteurs privés particuliers et les sociétés de placement.

En 2024, les **prêteurs privés autres que des particuliers** ont financé le plus grand nombre de prêts hypothécaires et ceux de la plus grande valeur, suivis des **prêteurs privés particuliers** et des **sociétés de placement**¹³.

¹³ Comprend les SPH et les EPH.

- Les **prêteurs privés autres que des particuliers** ont enregistré la plus forte baisse de part de marché en ce qui concerne le nombre de prêts, 8,8 pour cent de part de marché en 2024 contre 9,3 pour cent en 2023. Leur part de marché sur le plan de la valeur a également baissé pour s'établir à 6,1 contre 6,3 pour cent sur la même période.
- Les **prêteurs privés particuliers** ont enregistré la plus forte baisse de part de marché, en valeur, s'établissant à 5,2 pour cent de part de marché en 2024 contre 5,7 pour cent en 2023. Leur part de marché, en nombre de prêts hypothécaires, a baissé pour s'établir à 5,5 pour cent contre 6,0 pour cent en 2023.
- Les **sociétés de placement** n'ont enregistré aucun changement de leur part de marché. Elles représentaient 1,5 pour cent du nombre total de prêts hypothécaires et 1,2 pour cent de leur valeur totale en 2024 et 2023.





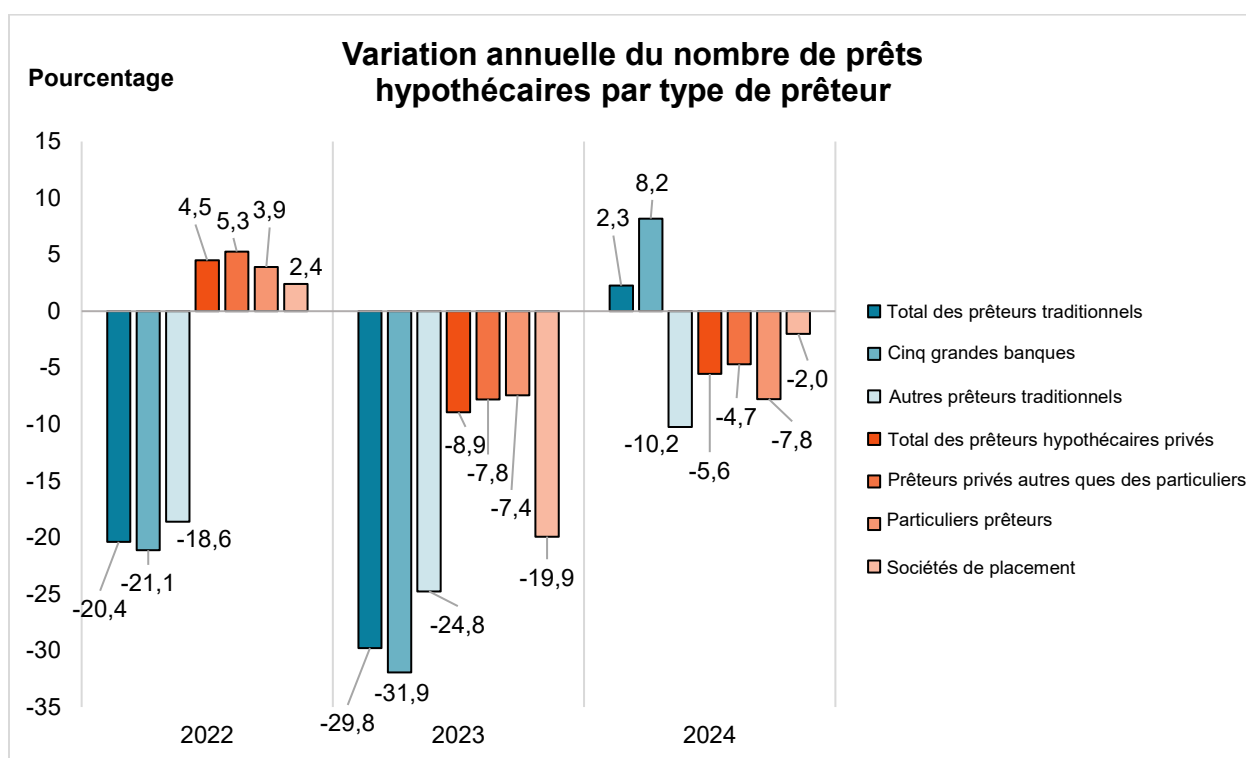
Tendances relatives aux portefeuilles de prêts privés

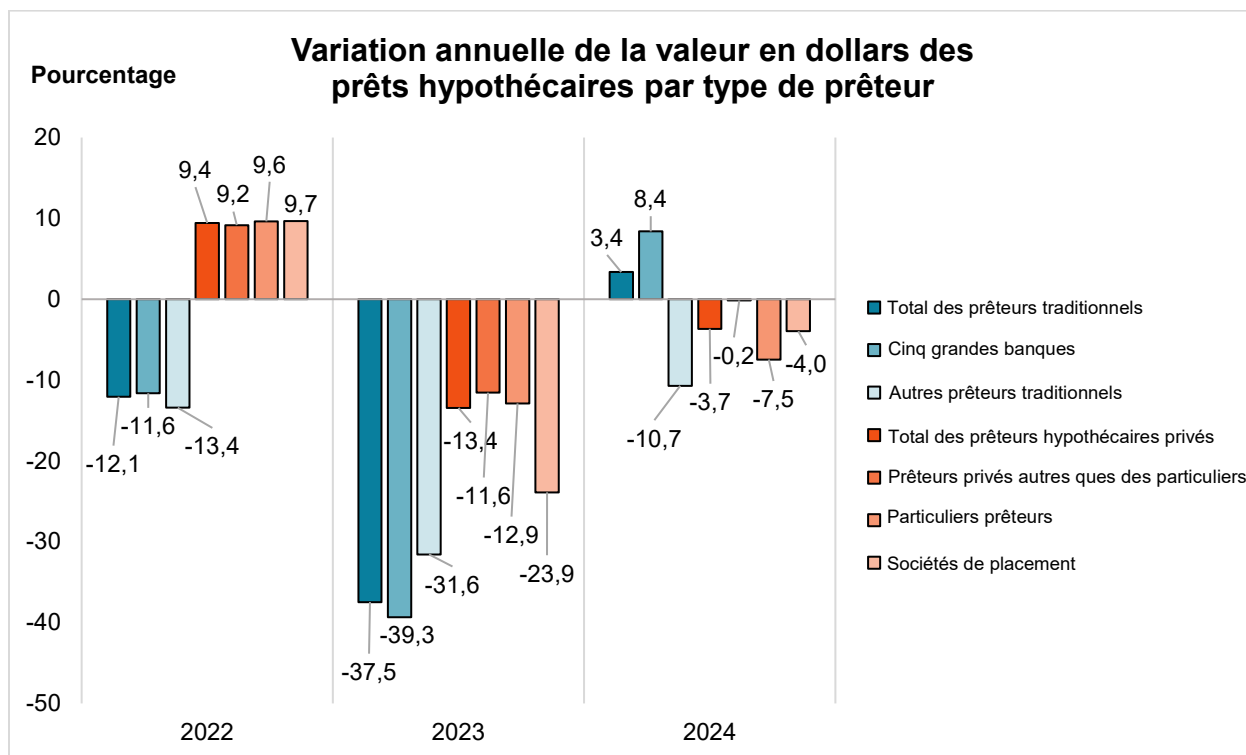
Les prêts hypothécaires privés ont enregistré une plus forte baisse que lors de l'année précédente. Le nombre de prêts hypothécaires privés a baissé de 5,6 pour cent pour s'établir à 65 233, tandis que leur valeur totale a baissé de 3,7 pour cent pour s'établir à 32,0 milliards de dollars en 2024, par rapport à 2023.

Parmi les **prêteurs hypothécaires privés** en 2024 par rapport à 2023 :

- Les **prêts hypothécaires financés par des particuliers** ont enregistré la plus forte baisse en nombre, soit une baisse de 7,8 pour cent pour s'établir à 22 761, et une baisse de 7,5 pour cent en valeur, pour s'établir à 13,2 milliards de dollars, en 2024.

- Le nombre de prêts hypothécaires consentis par des **prêteurs privés autres que des particuliers** a diminué de 4,7 pour cent pour s'établir à 36 289 en 2024. Leur valeur a enregistré la plus petite baisse, soit 0,2 pour cent, pour se chiffrer à 15,7 milliards de dollars en 2024.
- Les **sociétés de placement** ont constaté la plus petite baisse du nombre de prêts : 2,0 pour cent de baisse pour s'établir à 6 183 en nombre et 4,0 pour cent de baisse pour s'établir à 3,0 milliards de dollars de valeur de prêts financés en 2024.





Prêteurs uniques¹⁴

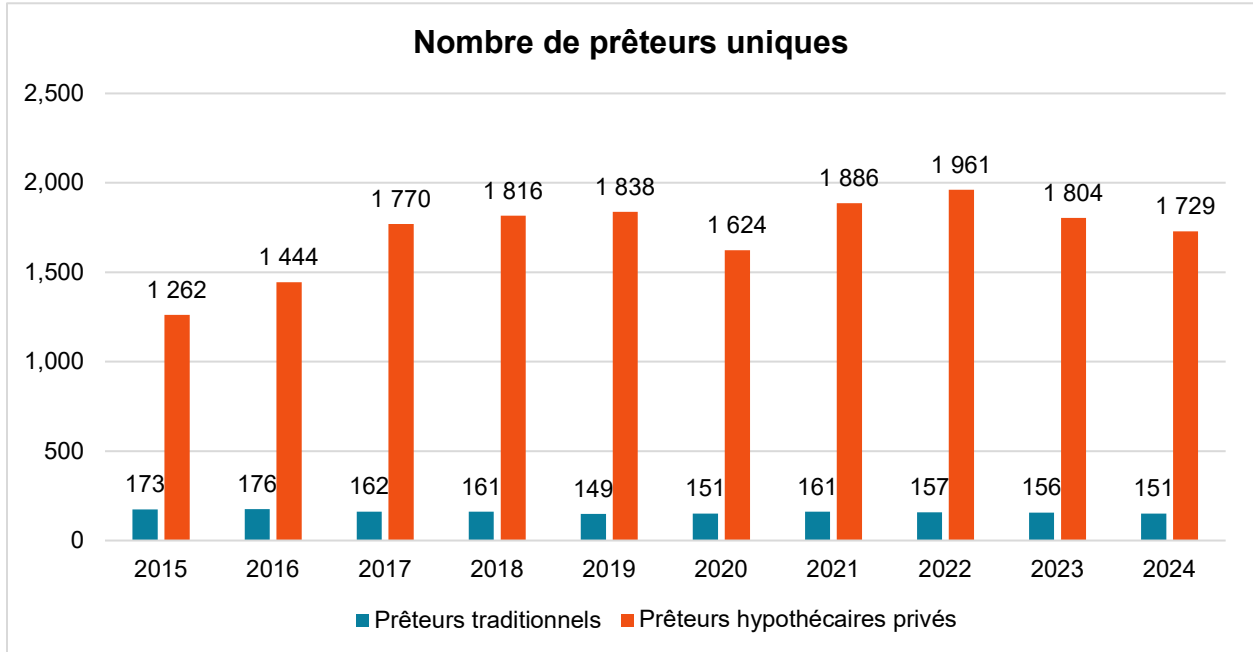
Le nombre de prêteurs uniques (prêts hypothécaires traditionnels et privés) a chuté de 4,1 % en 2024, passant de 1 960 en 2023 à 1 880.

Le nombre de prêteurs traditionnels uniques a reculé de 3,2 pour cent, passant de 156 en 2023 à 151 en 2024. Le nombre de prêteurs hypothécaires privés uniques a connu une baisse plus importante, soit de 4,2 pour cent, passant de 1 804 en 2023 à 1 729 en 2024. Sur le nombre de prêteurs privés uniques en 2024, 7,8 pour cent étaient de nouveaux prêteurs (par rapport à 3,1 pour cent de nouveaux prêteurs traditionnels)¹⁵.

¹⁴ Pour des raisons de confidentialité, les noms des particuliers prêteurs ne sont pas consultables dans LendView^{MC}, ce qui fait que le nombre de particuliers prêteurs privés est toujours égal à « 1 » dans les données LendView^{MC}.

¹⁵ Un nouveau prêteur hypothécaire est considéré comme tel si son nom ne figurait pas dans les données de Teranet entre 2015 et 2023. Les prêteurs hypothécaires peuvent ne pas octroyer des prêts hypothécaires chaque année. En conséquence, le nombre de prêteurs uniques par an ne correspond pas au nombre total de prêteurs sur une période donnée.

Nombre de prêteurs uniques										
Catégorie de prêteur	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prêteurs traditionnels	173	176	162	161	149	151	161	157	156	151
Cinq grandes banques	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Autres prêteurs traditionnels	168	171	157	156	144	146	156	152	151	146
Prêteurs hypothécaires privés	1 262	1 444	1 770	1 816	1 838	1 624	1 886	1 961	1 804	1 729
Prêteurs privés autres que des particuliers	817	941	1 198	1 245	1 300	1 110	1 350	1 430	1 281	1 248
Sociétés de placement	444	502	571	570	537	513	535	530	522	480
Particuliers prêteurs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Total	1 435	1 622	1 943	1 981	1 988	1 781	2 048	2 110	1 960	1 880



Répartition régionale

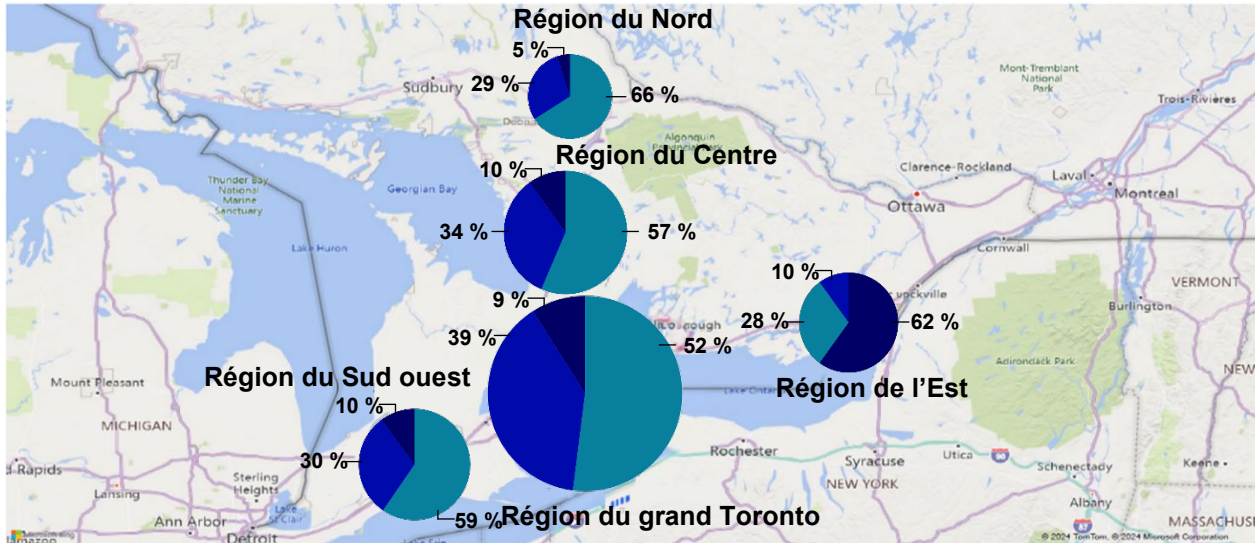
Pour ce qui est du nombre de prêts hypothécaires, les prêteurs hypothécaires privés étaient les plus populaires dans la région du grand Toronto (RGT)¹⁶ et la région du Centre en 2024. En 2024, les prêts hypothécaires privés représentaient 17,3 pour cent du nombre total de prêts hypothécaires dans la RGT et 15,7 pour cent de ceux de la région du Centre.

Pour ce qui est de la valeur pécuniaire, les prêteurs hypothécaires privés étaient les plus populaires dans la région du Sud-Ouest et la RGT en 2024, les parts de marché étant de 13,2 pour cent et de 13,1 pour cent, respectivement.

¹⁶ Consulter l'annexe 2 pour en savoir plus sur les différentes régions de l'Ontario.

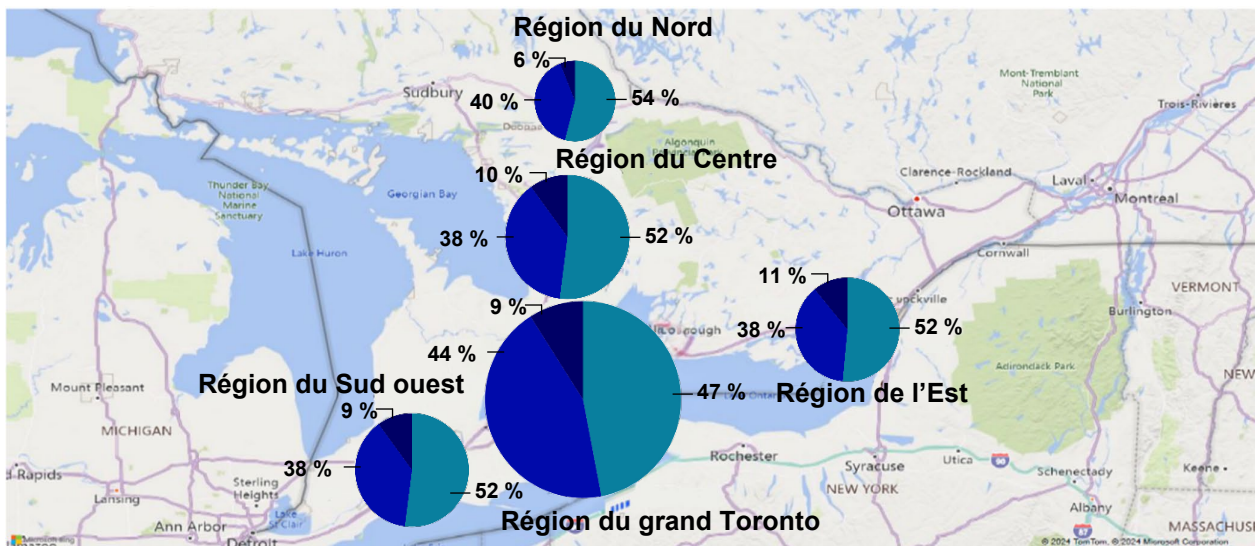
Nombre de prêts hypothécaires privés par type de prêteur – Répartition par région de l’Ontario en 2024

Type de prêteur ● Particuliers prêteurs ● Sociétés de placement ● Prêteurs privés autres que des particuliers



Valeur en dollar des prêts hypothécaires privés par type de prêteur – Répartition par région de l’Ontario en 2024

Type de prêteur ● Particuliers prêteurs ● Sociétés de placement ● Prêteurs privés autres que des particuliers



Mesures de l'ARSF en réponse aux tendances en matière de prêts privés

Sensibilisation des consommateurs

De décembre 2024 à mars 2025, l'ARSF a reconduit sa campagne de sensibilisation des consommateurs, axée sur les prêts hypothécaires privés, sur le thème « *Sachez dans quoi vous vous engagez* ¹⁷ ». Cette campagne avait pour but d'aider les consommateurs à comprendre les principales différences entre prêt privé et prêt traditionnel (par exemple, taux d'intérêt plus élevés, frais de prêteur, structures de paiement des intérêts seulement) et de les sensibiliser à l'importance de prévoir une stratégie de sortie. L'ARSF leur a également fourni des outils pratiques, notamment une liste de questions importantes à poser à leurs courtiers en hypothèques et une mise en situation qui illustre les risques financiers à long terme ¹⁸.

Pour en savoir plus, consultez la page d'information de l'ARSF [sur les prêts hypothécaires privés](#) ¹⁹.

Ligne directrice

Le 19 juin 2024, l'ARSF a publié la version définitive de sa ligne directrice intitulée « [Évaluation de la convenance des produits hypothécaires](#) », qui énonce ce que doivent faire les courtiers et les agents pour veiller à présenter des prêts ou des placements hypothécaires adaptés à leurs clients. Cette ligne directrice s'appuie sur le travail de l'ARSF mené en collaboration avec le [Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires \(CCARCH\)](#) dans le but d'élaborer les [Principes pour l'évaluation de la convenance des produits hypothécaires](#), publiés par le CCARCH le 23 novembre 2023. La ligne directrice de l'ARSF traite des opérations avec des prêteurs privés/investisseurs.

¹⁷ [Davantage d'Ontariens se tourneront vers les prêts hypothécaires privés | Autorité ontarienne de réglementation des services financiers](#)

¹⁸ [Qu'est-ce qui pourrait arriver si vous ne mettez pas fin un prêt hypothécaire privé | Autorité ontarienne de réglementation des services financiers](#)

¹⁹ www.fsrao.ca/fr/prethyothecaireprive

Surveillance

Les prêts hypothécaires privés ont leur place sur le marché et peuvent représenter une solution transitoire pour certains consommateurs. Étant donné que les modalités des prêts privés peuvent différer considérablement de celles des prêts traditionnels, il est important que les clients (emprunteurs, investisseurs ou prêteurs) soient bien conseillés sur les caractéristiques et les limitations de ces produits, afin de mieux comprendre leurs options de financement ou de placement.

Afin de protéger l'intérêt du consommateur (emprunteur ou prêteur/investisseur) dans le secteur des prêts hypothécaires privés, le [Plan de supervision du secteur du courtage d'hypothèques 2024-2025](#) de l'ARSF (publié le 25 septembre 2024) prévoit continuer de faire une priorité du courtage privé d'hypothèques. Même si le nombre des prêts hypothécaires privés a baissé en 2024, les consommateurs n'en demeurent pas moins exposés à un risque qu'il faut surveiller pour garantir la convenance des prêts qu'ils souscrivent.

Parmi ces risques :

- Pour les emprunteurs privés existants, il y a un risque d'utilisation continue d'une solution à court terme (prêt hypothécaire privé) et d'augmentation des frais/coûts.
- Pour les emprunteurs traditionnels, il y a un risque de se voir présenter des offres de renouvellement à des taux nettement plus élevés (et donc, des versements plus élevés) qu'au cours des dernières années. N'étant plus en mesure de rembourser leurs prêts, ils pourraient être aiguillés vers le secteur privé.

Annexe 1 : À propos de ce rapport, de Teranet, de l'ARSF et de la réglementation du courtage d'hypothèques

À propos de ce rapport

Le présent rapport de 2024 sur les prêts hypothécaires résidentiels privés en Ontario (le « rapport ») tire au clair les tendances en matière de prêts hypothécaires privés, qui ont été relevées dans l'examen par l'ARSF des données dans LendView^{MC} [20](#). L'ARSF publiera ce rapport annuellement.

À propos de Teranet

Forte d'une vaste expertise en matière de registres fonciers et commerciaux, Teranet fournit des services d'enregistrement immobilier, ainsi que des solutions de renseignements et de données sur la propriété, à des milliers de clients des marchés de l'immobilier, des services financiers, du gouvernement, des services publics et du droit.

Fondée en 1991, Teranet exploite le système d'enregistrement électronique de la province de l'Ontario et les registres des titres fonciers et des biens personnels de la province du Manitoba. En 2014, Teranet a élargi son empreinte mondiale en acquérant Foster Moore, agrandissant ainsi l'éventail de ses solutions et offres de registre. Plus récemment, Teranet a investi dans *ReadyWhen Tech Inc.*, une société technologique canadienne spécialisée dans les solutions destinées aux juristes de l'immobilier, notamment *GoVeyance*.

²⁰ L'ARSF recueille certaines données sur les *prêts hypothécaires privés* au moyen des déclarations annuelles que les maisons de courtage et les administrateurs d'hypothèques sont tenus de déposer auprès de l'ARSF au plus tard le 31 mars de chaque année pour l'année civile suivante. Cependant, les tendances en matière de prêts hypothécaires relevées dans les données des déclarations annuelles ne peuvent pas être directement mises en corrélation avec celles qui figurent dans LendView^{MC}. Les données dans les déclarations annuelles reflètent uniquement les prêts hypothécaires octroyés par le canal du courtage d'hypothèques. De plus, les sous-catégories de prêteurs hypothécaires traditionnels et privés ne concordent pas avec les données dans les déclarations annuelles et LendView^{MC}.

Teranet appartient à OMERS, l'un des plus grands régimes de retraite à prestations déterminées au Canada.

À propos de LendView^{MC}²¹

Lancée en 2019, la plateforme LendView^{MC} offre aux institutions financières, aux organismes de réglementation et à d'autres professionnels du crédit des informations utiles sur les tendances à partir de la source la plus complète et la plus précise : les données officielles du registre foncier.

La plateforme LendView^{MC} de Teranet fournit des données sur tous les prêts hypothécaires enregistrés en Ontario par type de prêteur et provenant de divers canaux (p. ex., maisons de courtage d'hypothèques, institutions financières, avocats)²².

²¹ Remarque : Les diagrammes dans ce rapport sur les prêts privés sont des visualisations de données dérivées et agrégées préparées par l'ARSF à des fins d'analyse. Elles ne proviennent pas directement de l'application LendView^{MC}.

²² Les prêts consentis par les maisons de courtage d'hypothèques représentent environ 60 % du nombre total et 40 % de la valeur totale des opérations hypothécaires en Ontario (le montant moyen des prêts hypothécaires auprès de prêteurs traditionnels étant 39 % supérieur à celui des prêts hypothécaires auprès de prêteurs privés).

À propos de l'ARSF

L'Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (ARSF) est un organisme de réglementation indépendant du gouvernement de l'Ontario qui relève du ministère des Finances (« MFO »). L'ARSF réglemente les sociétés d'assurance, de courtage d'hypothèques, de prêts et de fiducie, les caisses, les planificateurs financiers et les conseillers financiers, les fournisseurs de services de santé et les régimes de retraite en Ontario.

Dans le but de protéger les consommateurs et d'instaurer un climat de confiance publique dans les secteurs qu'elle réglemente, l'ARSF surveille, enquête et, en cas de non-conformité aux lois et aux règlements, prend les mesures d'application appropriées contre les secteurs qu'elle réglemente et les personnes qui exercent des activités illicites dans ces secteurs.

À propos de la réglementation du courtage d'hypothèques

La *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques* (la « Loi ») régit les activités de courtage d'hypothèques en Ontario. Les personnes qui souhaitent se lancer dans le courtage d'hypothèques doivent détenir un permis de maison de courtage, de courtier, d'agent et/ou d'administrateur d'hypothèques en vertu de la Loi, dûment délivré par l'ARSF.

En vertu de la Loi, la protection des consommateurs qui contractent des prêts hypothécaires auprès de prêteurs privés ou qui souscrivent des investissements hypothécaires privés est assurée actuellement par l'octroi de permis et la supervision par l'ARSF des courtiers, des agents et des maisons de courtage. Les titulaires de permis qui offrent des prêts hypothécaires privés sont tenus de prendre des mesures raisonnables pour s'assurer que l'opération hypothécaire convient au consommateur/à l'emprunteur et au prêteur privé.²³

²³ Article 24 de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*.

L'ARSF ne réglemente ni ne surveille les pratiques de souscription ou les politiques de prêt des prêteurs privés. Bien que les pratiques de souscription ne soient pas réglementées, les objectifs de protection des consommateurs sont pris en compte en vertu de l'exigence de la Loi selon laquelle les prêteurs privés doivent détenir un permis à titre de maison de courtage d'hypothèques ou collaborer avec une maison de courtage d'hypothèques pour solliciter des consommateurs/emprunteurs.

De plus, de nouvelles classes de permis pour les agents ont été introduites le 1^{er} avril 2023. Les titulaires d'un permis d'agent de niveau 1 sont autorisés à faire le courtage d'hypothèques et à effectuer des opérations hypothécaires avec des prêteurs qui sont des institutions financières ou des prêteurs agréés aux termes de la *Loi nationale sur l'habitation*, conformément au règlement. Les titulaires d'un permis d'agent de niveau 2 sont autorisés à traiter avec ces prêteurs et tous les autres prêteurs hypothécaires, comme les sociétés de placement hypothécaire, les consortiums, les particuliers, les agents, les courtiers et les maisons de courtage.²⁴

²⁴ [Nouvelles exigences relatives à la délivrance de permis des agents et courtiers en hypothèques | Autorité ontarienne de réglementation des services financiers \(fsrao.ca\); Régl. de l'Ont. 409/07, articles 2 et 5](#)

Annexe 2 : Description des régions de l'Ontario²⁵

Centre de l'Ontario :

- Régions économiques de Muskoka-Kawarthas, Kitchener-Waterloo-Barrie et Hamilton-Niagara Peninsula.
- Englobe les régions métropolitaines de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara, Hamilton et Kitchener-Waterloo.
- Les villes de Peterborough, Orangeville, Guelph, Barrie et Brantford en font partie.
- Associées aux bureaux d'enregistrement immobilier (BEI)²⁶ suivants : 7, 35, 45, 51, 57, 58, 61 et 62.

Région de l'Est :

- Comprend les régions économiques d'Ottawa et de Kingston-Pembroke.
- Englobe les RMR d'Ottawa et de Kingston.
- Les villes de Cornwall, Brockville, Belleville et Petawawa en font partie.
- Associées aux BEI suivants : 4, 8, 13, 14, 15, 19, 21, 27, 28, 29, 39, 46, 47, 49, 50 et 52.

Région du grand Toronto (RGT) :

²⁵ [Carte des régions de l'Ontario \(gov.on.ca\)](http://carte.des.regions.de.lontario.gov.on.ca)

²⁶ Un bureau où les gens peuvent s'inscrire et effectuer des recherches sur les registres officiels des biens-fonds privés à l'aide du [système d'enregistrement immobilier de l'Ontario](#). Chaque ville/territoire/district de l'Ontario possède son propre code de bureau d'enregistrement immobilier.

- Correspond à la région économique de Toronto.
- Comprend les municipalités suivantes : Ajax, Brampton, Mississauga, Richmond Hill, Toronto, Vaughan et d'autres.
- Associées aux BEI suivants : 20, 40, 43, 65 et 80.

Région du Nord :

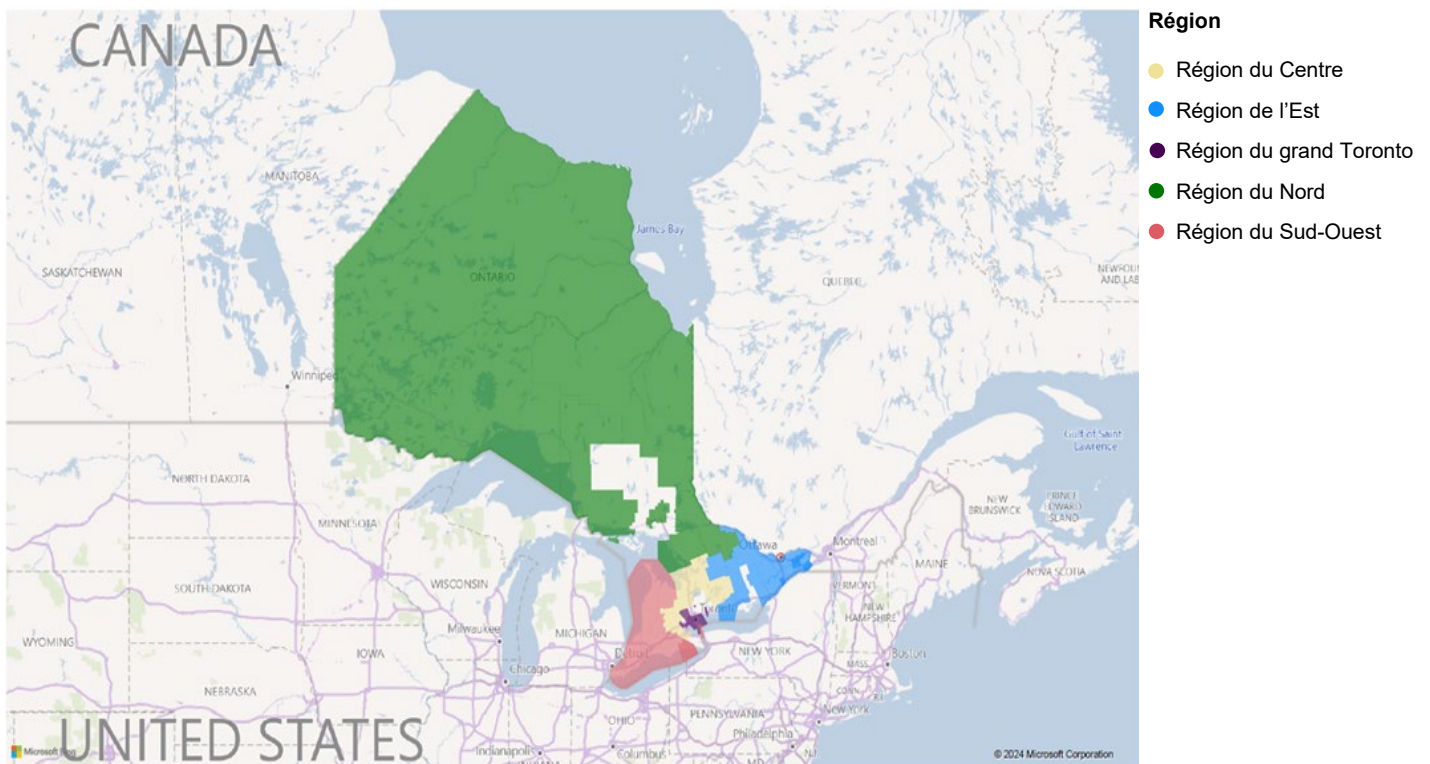
- Comprend les régions économiques du nord-est et du nord-ouest.
- Englobe les RMR de Thunder Bay et Sudbury.
- Les villes de Sault Ste. Marie, Timmins et Kenora en font partie.
- Associées aux BEI suivants : 1, 6, 23, 31, 36, 42, 48, 53, 54 et 55.

Région du Sud-ouest :

- Comprend les régions économiques de London, Windsor-Sarnia et Stratford-Bruce Peninsula.
- Englobe les RMR de London et Windsor.
- Les villes de Chatham, Sarnia et Stratford en font partie.
- Associées aux BEI suivants : 2, 3, 11, 12, 16, 18, 22, 24, 25, 30, 33, 37, 41, 44 et 59.

Ces régions sont désignées par des couleurs précises sur la carte des régions de l'Ontario (la région du Nord en vert, la région du Centre en jaune, la région du grand Toronto en violet, la région du Nord-Ouest en rouge et la région de l'Est en bleu, selon leur désignation des BEI²⁷.

Carte des régions de l'Ontario



²⁷ ARSF. « Carte des régions de l'Ontario. » Microsoft Power BI, 2024.