

Regards sur la société canadienne

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

par Sharanjit Uppal

Date de diffusion : le 8 août 2019



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

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

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à 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 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 2019

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.

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

par Sharanjit Uppal

Aperçu de l'étude

De nombreux Canadiens rêvent de posséder un jour leur propre maison, et la plupart d'entre eux s'endettent pour cette raison. La présente étude s'appuie sur les données de l'Enquête sur la sécurité financière pour examiner les variations du taux d'accession à la propriété et les facteurs liés à l'accession à la propriété, la proportion de familles qui avait remboursé l'hypothèque de leur résidence principale, et le montant de la dette hypothécaire à rembourser par les familles ayant une hypothèque. L'étude fournit également des renseignements sur les types de taux hypothécaires sélectionnés pour la résidence principale (taux fixe, taux variable ou une combinaison des deux).

- En 2016, 63 % des familles canadiennes étaient propriétaires de leur résidence, en hausse par rapport à la proportion de 60 % enregistrée en 1999. Cette hausse était en majeure partie attribuable au vieillissement de la population, compte tenu du fait que les familles appartenant aux groupes d'âge plus avancé sont plus susceptibles d'être propriétaires de leur résidence.
- En 2016, 43 % des Canadiens propriétaires avaient entièrement payé l'hypothèque de leur résidence principale, en baisse par rapport à la proportion de 46 % observée en 1999. Sans le vieillissement de la population, cette proportion aurait reculé pour s'établir à 36 % en 2016.
- De 1999 à 2016, la dette hypothécaire a compté pour les deux tiers de l'ensemble de la hausse de la dette des familles canadiennes, tandis que la dette de consommation représentait la proportion restante. Au cours des dernières années (2012 à 2016), la dette hypothécaire était entièrement à l'origine de la hausse de la dette totale des familles.
- De 1999 à 2016, le montant médian de la dette hypothécaire des familles canadiennes avec une hypothèque a presque doublé, lequel est passé de 91 900 \$ à 180 000 \$ en dollars constants de 2016. Le montant de la dette hypothécaire a augmenté au sein de presque tous les groupes démographiques et dans la quasi-totalité des régions du Canada.
- En 2016, près des trois quarts (74 %) des familles canadiennes ayant une hypothèque avaient un taux hypothécaire fixe, 21 % avaient un taux hypothécaire variable et 5 % avaient une combinaison de taux hypothécaire fixe et variable.

Introduction

Au cours des dernières années, un grand nombre de recherches ont porté sur les niveaux d'endettement des familles et sur l'augmentation de la dette¹. La majeure partie de la hausse de la dette totale est attribuable à la dette hypothécaire, et l'augmentation de la dette

hypothécaire peut être attribuée à deux facteurs. Le premier facteur est la hausse rapide du prix des logements. Selon l'Indice des prix des propriétés mensuel publié par l'Association canadienne de l'immeuble, le prix des logements s'est accru de 109 % (valeur nominale)

de janvier 2005 à décembre 2016². En comparaison, au cours de cette période, l'Indice des prix à la consommation (IPC) a affiché une augmentation globale des prix de 22 %³. Le deuxième facteur est les taux d'intérêt hypothécaire, qui ont affiché des niveaux historiquement faibles pendant la majorité de la dernière décennie, ce qui a eu comme incidence de réduire les coûts d'emprunt et d'inciter les familles à contracter de nouvelles hypothèques ou des hypothèques plus élevées⁴.

Il est possible que ces taux hypothécaires historiquement faibles augmentent alors que la Banque du Canada normalise la politique monétaire. Comme la dette hypothécaire est élevée, il est à craindre que certains ménages ne soient pas en mesure d'absorber la hausse du taux d'intérêt. L'effet à court terme que peut entraîner une hausse du taux d'intérêt dépend en partie du type de taux hypothécaire de la dette. Si le taux hypothécaire est fixe, une hausse du taux n'aura pas d'incidence immédiate sur les versements hypothécaires ni sur le montant qui reste à payer jusqu'à ce que la durée du prêt soit écoulée. Cependant, si le taux est variable, une hausse du taux aura l'une des conséquences suivantes, selon le type d'entente : (1) la hausse entraînera une augmentation immédiate du paiement ou une augmentation du paiement dès que le taux d'intérêt aura atteint un certain seuil; ou (2) elle ne changera pas le montant du paiement, mais elle aura pour effet de diminuer le remboursement du capital et d'augmenter l'intérêt accumulé. Même les familles ayant un taux hypothécaire fixe pourraient subir les répercussions liées à la hausse du taux d'intérêt, par exemple si elles

ne sont pas préparées à la possibilité de devoir payer des taux d'intérêt plus élevés lorsque la durée du prêt hypothécaire sera écoulée. À la lumière de ces constatations, il est pertinent de mener une étude sur l'accession à la propriété, la dette hypothécaire actuelle et les types de taux hypothécaires.

Bien que l'on puisse trouver des exemples d'études canadiennes portant sur l'accession à la propriété et la dette hypothécaire dans la littérature⁵, on retrouve peu d'informations au sujet des types de taux hypothécaires selon la région ou selon le type de famille. Pour la première fois, l'Enquête sur la sécurité financière de 2016 (ESF) a récolté des informations auprès des familles au sujet du type de taux utilisé pour la dette hypothécaire de leur résidence principale (voir la section « [Sources de données, méthodes et définitions](#) »).

La première partie du présent article traite des taux d'accession à la propriété selon les caractéristiques des familles, examine les familles qui ont remboursé leur hypothèque, et le montant dû par les familles qui détiennent un prêt hypothécaire. Dans la deuxième partie, les caractéristiques familiales associées aux divers types de taux hypothécaires seront examinées. Dans la mesure du possible, des comparaisons au fil du temps seront effectuées.

En 2016, plus de 6 familles sur 10 étaient propriétaires de leur résidence principale

En 2016, 63 % des familles canadiennes étaient propriétaires de leur résidence principale, en légère hausse par rapport à la proportion de 60 % enregistrée en 1999 (tableau 1)^{6,7}. Cette augmentation

est presque entièrement attribuable à un changement démographique — la population canadienne prend de l'âge et les personnes faisant partie des segments âgés de la population sont plus susceptibles de posséder leur résidence⁸.

Les immigrants récents (qui ont immigré au cours des cinq années précédant la tenue de l'enquête) ont enregistré la plus importante hausse de l'accès à la propriété⁹. Le taux d'accession à la propriété chez ce groupe est passé de 17 % en 1999 à 39 % en 2016. Les immigrants établis (qui ont immigré plus de cinq ans avant la tenue de l'enquête) ont aussi enregistré une hausse notable (6 points de pourcentage).

Le taux d'accession à la propriété des familles dont le soutien économique principal était titulaire d'un certificat d'études postsecondaires non universitaires a augmenté de 6 points de pourcentage. En revanche, le taux de personnes ayant un niveau de scolarité moins élevé (c.-à-d. celles qui n'ont pas terminé leurs études secondaires) a diminué de 5 points de pourcentage. Les familles des deux quintiles de revenu supérieurs ont aussi affiché une hausse significative du taux d'accession à la propriété (4 points de pourcentage et 7 points de pourcentage, respectivement), tout comme les personnes seules¹⁰ (6 points de pourcentage) et celles qui respectaient un budget familial (4 points de pourcentage). À l'échelle régionale, aucune variation statistiquement significative n'a été observée relativement à l'accession à la propriété.

On observe un lien évident entre l'accession à la propriété et l'âge, principalement en raison du fait que l'accession à la propriété est un phénomène qui varie en fonction du cycle de vie. Les personnes plus

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

Tableau 1
Taux d'accession à la propriété selon les caractéristiques des familles, 1999 et 2016

	1999	2016
	pourcentage	
Tous	60,4	62,8*
Âge du soutien économique principal		
19 à 24 ans	12,5	10,3
25 à 34 ans	43,4	44,4
35 à 44 ans	62,9	64,6
45 à 54 ans	72,7	70,7
55 à 64 ans	74,7	78,3
65 ans et plus	67,9	68,2
Niveau de scolarité atteint par le soutien économique principal		
Sans diplôme d'études secondaires	57,1	51,8*
Diplôme d'études secondaires	57,1	55,6
Certificat ou diplôme postsecondaire non universitaire	62,3	68,7*
Diplôme ou certificat universitaire	66,3	67,7
Structure de la famille		
Personne seule	32,5	38,6*
Couple sans enfants	75,1	78,0
Couple ayant des enfants	78,2	78,0
Famille monoparentale	39,9	44,8
Autres types de famille	77,5	78,2
Statut d'immigrant du soutien économique principal		
Immigrant récent	17,4	38,7*
Immigrant établi	64,2	69,7*
Personne née au Canada	60,8	61,9
Situation d'activité sur le marché du travail du soutien économique principal		
Employé salarié	62,2	64,4
Travailleur autonome	74,5	75,5
Personne inactive sur le marché du travail	53,3	56,6
Quintile de revenu familial		
Quintile inférieur	25,5	24,5
Deuxième quintile	53,1	53,0
Troisième quintile	67,0	69,0
Quatrième quintile	75,0	79,4*
Quintile supérieur	81,7	88,2*
Budget familial		
Oui	57,5	61,7*
Non	62,9	63,8
Montant du solde des cartes de crédit versé chaque mois		
Montant minimum exigé ou moins que le montant minimum	..	51,2
Plus que le montant minimum exigé, mais moins que le montant total	..	62,6
Montant total	..	73,6
Ne possèdent aucune carte de crédit	..	20,3
Quelqu'un dans la famille a contracté un prêt sur salaire au cours des trois années précédentes		
Oui	..	27,8
Non	..	64,0
Quelqu'un dans la famille a déjà déclaré faillite ou fait une proposition formelle ou des arrangements financiers informels avec des créanciers		
Oui	..	44,1
Non	..	64,8

jeunes (moins de 35 ans) sont moins susceptibles d'être propriétaires d'une résidence, car elles sont nombreuses à être encore à l'école ou à avoir obtenu leur diplôme récemment et à épargner de l'argent pour faire une mise de fonds. Le taux d'accession à la propriété est plus élevé chez les personnes d'âge moyen (45 à 64 ans); en 2016, le taux d'accession à la propriété était de 71 % au sein des familles dont le soutien économique principal était âgé de 45 à 54 ans, et de 78 % au sein de celles dont il était âgé de 55 à 64 ans.

Le taux d'accession à la propriété était plus élevé chez les familles dont le soutien économique principal avait un niveau de scolarité supérieur à un diplôme d'études secondaires (principalement en raison du fait que les personnes plus scolarisées gagnent un revenu supérieur). Les familles comptant un couple étaient plus susceptibles de posséder leur résidence que les parents seuls et les personnes seules. Les familles dont le soutien économique principal travaillait à son compte étaient plus susceptibles d'être propriétaires de leur résidence que les familles d'employés salariés et les personnes inactives sur le marché du travail. Malgré la hausse importante des taux d'accession à la propriété des immigrants récents, ces derniers sont demeurés moins susceptibles d'être propriétaires de leur résidence que les immigrants établis et les personnes nées au Canada. Comme on pouvait s'y attendre, les familles du quintile de revenu le plus élevé étaient plus susceptibles d'être propriétaires de leur résidence que celles du quintile inférieur.

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

Tableau 1
Taux d'accession à la propriété selon les caractéristiques des familles, 1999 et 2016

	1999	2016
	pourcentage	
Région		
Terre-Neuve-et-Labrador	74,6	74,4
Île-du-Prince-Édouard	67,9	66,7
Nouvelle-Écosse	66,5	63,9
Nouveau-Brunswick	69,4	70,8
Québec	58,0	57,0
Montréal	44,8	50,5
Québec excluant les RMR de Québec et de Montréal	66,0	63,9
Ottawa	49,0	61,2
Toronto	54,4	58,7
Ontario excluant les RMR d'Ottawa et de Toronto	67,5	70,1
Winnipeg	61,5	63,4
Manitoba excluant la RMR de Winnipeg	70,2	77,8
Regina	68,6	62,9
Saskatoon	59,5	61,4
Saskatchewan excluant les RMR de Regina et de Saskatoon	73,6	74,1
Calgary	64,3	67,5
Edmonton	65,2	60,7
Alberta excluant les RMR de Calgary et d'Edmonton	72,2	69,4
Vancouver	52,3	55,8
Colombie-Britannique excluant la RMR de Vancouver	62,0	69,1

.. indisponible pour une période de référence précise

* la valeur de 2016 est significativement différente de la valeur de 1999 ($p < 0,05$)

Source : Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière, 1999 et 2016.

Certains facteurs comportementaux sur le plan financier peuvent aussi être liés à l'accession à la propriété. Dans l'ESF de 2016, des questions liées au comportement financier visaient à recueillir des données sur les familles qui respectaient un budget familial, avaient contracté un prêt sur salaire au cours des trois années précédentes, et si un membre de la famille avait déjà déclaré faillite ou fait une proposition formelle ou des arrangements financiers informels avec les créanciers. Des informations ont également été récoltées au sujet des paiements effectués sur des soldes des cartes de crédit¹¹. Les familles qui remboursaient la totalité des soldes mensuels de leurs cartes de crédit étaient plus susceptibles d'être propriétaires de leur résidence. Cependant, une association négative a été établie entre l'instabilité financière (le fait d'avoir déclaré faillite ou d'avoir

pris des arrangements formels ou informels, ou encore d'avoir contracté un prêt sur salaire) et l'accession à la propriété. Le fait de déclarer faillite ou de faire des propositions formelles aux créanciers peut rendre plus difficile l'obtention d'un crédit auprès d'une institution financière, tandis que le fait d'avoir contracté un prêt sur salaire reflèterait un faible niveau de ressources financières et, par conséquent, une capacité moindre de faire une mise de fonds.

Certaines variations sur le plan de l'accession à la propriété ont été observées à l'échelle régionale. Les familles vivant à Montréal (51 %) étaient les moins susceptibles d'être propriétaires de leur résidence, tandis que celles vivant à Terre-Neuve-et-Labrador (74 %) et dans les régions du Manitoba autres que Winnipeg (78 %) étaient les plus susceptibles de l'être.

Étant donné les corrélations possibles entre les diverses caractéristiques personnelles, une régression logistique a été estimée afin de calculer les probabilités prédites pour l'accession à la propriété. Le fait de neutraliser diverses caractéristiques a modifié certaines des conclusions fondées sur des statistiques descriptives. La probabilité prédite d'être propriétaire d'une résidence était maintenant supérieure chez les personnes de 65 ans et plus (0,75), comparativement aux personnes de 45 à 54 ans (0,63) et aux personnes de 25 à 34 ans (0,46) (tableau 2). Les personnes âgées sont plus susceptibles d'avoir des niveaux de scolarité moins élevés, d'être seules et d'appartenir aux quintiles de revenu inférieurs — des caractéristiques qui sont associées à des taux inférieurs d'accession à la propriété.

Avec l'intégration des caractéristiques comportementales sur le plan financier au modèle, le résultat lié aux études universitaires devient statistiquement non significatif. On constate donc une association positive entre les études universitaires et l'accession à la propriété en raison de l'incidence que les études universitaires ont sur le comportement financier. Autrement dit, on observe une association positive entre les études universitaires et les comportements financiers positifs ou prudents, lesquels ont une association positive avec l'accession à la propriété.

La probabilité d'être propriétaire d'une résidence chez les familles vivant dans les provinces de l'Atlantique étaient parmi les plus élevées (0,66 à 0,73). De plus, les régions situées à l'extérieur des grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) dans le reste

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

Tableau 2
Probabilité prédite d'être propriétaire d'une résidence selon les caractéristiques des familles, 2016

	Modèle 1	Modèle 2
	probabilité prédite	
Âge du soutien économique principal		
19 à 24 ans	0,34*	0,32*
25 à 34 ans (réf.)	0,46	0,47
35 à 44 ans	0,55*	0,57*
45 à 54 ans	0,63*	0,65*
55 à 64 ans	0,74*	0,74*
65 ans et plus	0,75*	0,73*
Niveau de scolarité atteint par le soutien économique principal		
Sans diplôme d'études secondaires (réf.)	0,59	0,62
Diplôme d'études secondaires	0,60	0,61
Certificat ou diplôme postsecondaire non universitaire	0,66*	0,66*
Diplôme ou certificat universitaire	0,64*	0,61
Structure de la famille		
Personne seule (réf.)	0,47	0,48
Couple sans enfants	0,67*	0,66*
Couple ayant des enfants	0,79*	0,77*
Famille monoparentale	0,64*	0,66*
Autres types de famille	0,72*	0,72*
Statut d'immigrant du soutien économique principal		
Immigrant récent	0,49*	0,47*
Immigrant établi	0,66*	0,65
Personne née au Canada (réf.)	0,62	0,63
Situation d'activité sur le marché du travail du soutien économique principal		
Employé salarié (réf.)	0,62	0,62
Travailleur autonome	0,70*	0,69*
Personne inactive sur le marché du travail	0,62	0,62
Quintile de revenu familial		
Quintile inférieur (réf.)	0,38	0,43
Deuxième quintile	0,52*	0,54*
Troisième quintile	0,66*	0,65*
Quatrième quintile	0,75*	0,73*
Quintile supérieur	0,83*	0,80*
Budget familial		
Oui (réf.)	...	0,62
Non	...	0,63
Montant du solde des cartes de crédit versé chaque mois		
Montant minimum exigé ou moins que le montant minimum	...	0,61*
Plus que le montant minimum exigé, mais moins que le montant total	...	0,62*
Montant total (réf.)	...	0,67
Ne possèdent aucune carte de crédit	...	0,45*
Quelqu'un dans la famille a contracté un prêt sur salaire au cours des trois années précédentes		
Oui (réf.)	...	0,45
Non	...	0,63*
Quelqu'un dans la famille a déjà déclaré faillite ou fait une proposition formelle ou des arrangements financiers informels avec des créanciers		
Oui (réf.)	...	0,52
Non	...	0,64*

du Canada affichaient des taux d'accession à la propriété plus élevés. Les régions situées à l'extérieur des RMR affichent habituellement des taux d'accession à la propriété plus élevés pour deux raisons : les prix des maisons sont relativement moins élevés et peu d'unités de location sont disponibles. Enfin, la probabilité d'être propriétaire d'une résidence à Montréal (0,54) était la plus faible de toutes les régions. Le faible taux d'accession à la propriété à Montréal (et au Québec en général) peut être attribué aux coûts de logement favorables à la location plutôt qu'à l'achat¹².

En 2016, plus de 4 familles sur 10 avaient entièrement remboursé l'hypothèque de leur résidence principale

En 2016, 43 % des propriétaires d'une résidence n'avaient aucune dette hypothécaire sur leur résidence principale; autrement dit, ils avaient entièrement remboursé l'hypothèque de leur maison. Cependant, cette proportion variait selon diverses caractéristiques, plus particulièrement l'âge. Cela n'est pas surprenant puisque la dette hypothécaire implique généralement des montants élevés qui sont engagés à un âge relativement jeune afin d'être en mesure de payer une maison, et ces montants sont ensuite remboursés lentement au fil du temps.

C'est pourquoi il n'est pas surprenant de constater que les personnes âgées sont plus susceptibles d'avoir entièrement remboursé l'hypothèque de leur résidence.

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

Tableau 2
Probabilité prédite d'être propriétaire d'une résidence selon les caractéristiques des familles, 2016

Région	Modèle 1	Modèle 2
	probabilité prédite	
Terre-Neuve-et-Labrador	0,73*	0,74*
Île-du-Prince-Édouard	0,67*	0,69*
Nouvelle-Écosse	0,66*	0,68*
Nouveau-Brunswick	0,73*	0,73*
Québec	0,58	0,55
Montréal	0,54*	0,54*
Québec excluant les RMR de Québec et de Montréal	0,66*	0,66*
Ottawa	0,56	0,56
Toronto (réf.)	0,60	0,59
Ontario excluant les RMR d'Ottawa et de Toronto	0,66*	0,68*
Winnipeg	0,66*	0,66*
Manitoba excluant la RMR de Winnipeg	0,72*	0,71*
Regina	0,62	0,62
Saskatoon	0,65	0,64
Saskatchewan excluant les RMR de Regina et de Saskatoon	0,71*	0,72*
Calgary	0,64	0,63*
Edmonton	0,58	0,60
Alberta excluant les RMR de Calgary et d'Edmonton	0,67*	0,68*
Vancouver	0,58	0,57
Colombie-Britannique excluant la RMR de Vancouver	0,68*	0,68*

... n'ayant pas lieu de figurer

* valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence (réf.) ($p < 0,05$)

Source : Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière, 2016.

Tableau 3
Probabilité prédite d'avoir entièrement remboursé l'hypothèque de la résidence principale, 2016

	Modèle 1	Modèle 2
	probabilité prédite	
Âge du soutien économique principal		
19 à 24 ans	F	F
25 à 34 ans (réf.)	0,13	0,14
35 à 44 ans	0,18*	0,19*
45 à 54 ans	0,37*	0,38*
55 à 64 ans	0,51*	0,51*
65 ans et plus	0,71*	0,67*
Niveau de scolarité atteint par le soutien économique principal		
Sans diplôme d'études secondaires (réf.)	0,44	0,45
Diplôme d'études secondaires	0,42	0,43
Certificat ou diplôme postsecondaire non universitaire	0,41	0,42
Diplôme ou certificat universitaire	0,44	0,43
Structure de la famille		
Personne seule (réf.)	0,44	0,43
Couple sans enfants	0,46	0,45
Couple ayant des enfants	0,35*	0,36*
Famille monoparentale	0,44	0,44
Autres types de famille	0,43	0,45
Statut d'immigrant du soutien économique principal		
Immigrant récent	0,33*	0,34*
Immigrant établi	0,39*	0,39*
Personne née au Canada (réf.)	0,44	0,44

En 2016, plus de 8 familles sur 10 dont le soutien économique principal était âgé de 65 ans et plus avaient entièrement remboursé l'hypothèque de leur résidence, comparativement à moins de 1 famille sur 10 dont le soutien économique principal était âgé de 25 à 34 ans. Toutefois, d'autres caractéristiques sont également associées au fait de n'avoir aucune dette hypothécaire. On peut examiner ces caractéristiques dans un modèle de régression tenant compte de l'âge et dont les résultats sont exprimés au moyen de probabilités prédites (tableau 3).

Les couples ayant des enfants étaient moins susceptibles d'avoir entièrement remboursé l'hypothèque de leur maison (0,35) que les personnes seules (0,44)¹³. Cela est probablement attribuable au fait qu'ils ont plus de responsabilités financières, compte tenu de la présence d'enfants. Les couples ayant des enfants ont aussi tendance à avoir des maisons plus grandes, lesquelles coûtent plus cher. En revanche, les personnes inactives sur le marché du travail (0,54) étaient plus susceptibles d'avoir entièrement remboursé l'hypothèque de leur maison que les personnes actives sur le marché du travail. Ce résultat n'est pas nécessairement surprenant, puisque le groupe de personnes inactives sur le marché du travail comprend les retraités et les personnes qui continuent souvent de travailler jusqu'à ce que toutes leurs dettes soient remboursées¹⁴.

Les immigrants récents et établis affichaient une plus faible probabilité d'avoir entièrement remboursé l'hypothèque de leur maison (0,34 et 0,39, respectivement) que les personnes nées au Canada

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

Tableau 3
Probabilité prédite d'avoir entièrement remboursé l'hypothèque de la résidence principale, 2016

	Modèle 1	Modèle 2
	probabilité prédite	
Situation d'activité sur le marché du travail du soutien économique principal		
Employé salarié (réf.)	0,37	0,39
Travailleur autonome	0,40	0,40
Personne inactive sur le marché du travail	0,54*	0,52*
Quintile de revenu familial		
Quintile inférieur (réf.)	0,43	0,44
Deuxième quintile	0,41	0,42
Troisième quintile	0,40	0,41
Quatrième quintile	0,43	0,43
Quintile supérieur	0,46	0,44
Budget familial		
Oui (réf.)	...	0,40
Non	...	0,44*
Montant du solde des cartes de crédit versé chaque mois		
Montant minimum exigé ou moins que le montant minimum	...	0,30*
Plus que le montant minimum exigé, mais moins que le montant total	...	0,28*
Montant total (réf.)	...	0,49
Ne possèdent aucune carte de crédit	...	0,45
Quelqu'un dans la famille a contracté un prêt sur salaire au cours des trois années précédentes		
Oui (réf.)	...	0,37
Non	...	0,43
Quelqu'un dans la famille a déjà déclaré faillite ou fait une proposition formelle ou des arrangements financiers informels avec des créanciers		
Oui (réf.)	...	0,34
Non	...	0,43*
Région		
Terre-Neuve-et-Labrador	0,48	0,51*
Île-du-Prince-Édouard	0,41	0,41
Nouvelle-Écosse	0,44	0,47
Nouveau-Brunswick	0,43	0,45
Québec	0,39	0,37
Montréal	0,39	0,38*
Québec excluant les RMR de Québec et de Montréal	0,42	0,43
Ottawa	0,38	0,38
Toronto (réf.)	0,43	0,42
Ontario excluant les RMR d'Ottawa et de Toronto	0,45	0,45
Winnipeg	0,43	0,42
Manitoba excluant la RMR de Winnipeg	0,45	0,46
Regina	0,43	0,44
Saskatoon	0,45	0,43
Saskatchewan excluant les RMR de Regina et de Saskatoon	0,51*	0,51*
Calgary	0,43	0,43
Edmonton	0,40	0,41
Alberta excluant les RMR de Calgary et d'Edmonton	0,46	0,47*
Vancouver	0,43	0,41
Colombie-Britannique excluant la RMR de Vancouver	0,38*	0,38*

... n'ayant pas lieu de figurer

F trop peu fiable pour être publié

* valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence (réf.) ($p < 0,05$)

Source : Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière, 2016.

(0,44). Les résultats associés aux variables de comportement financier montrent que la probabilité d'avoir entièrement remboursé l'hypothèque de leur résidence était supérieure chez les personnes qui remboursaient le solde total de leurs cartes de crédit et chez celles qui n'avaient jamais déclaré faillite.

Les résultats n'ont pas révélé beaucoup de variations d'une région à l'autre, car la plupart des probabilités n'étaient pas statistiquement différentes de la région de référence (Toronto). Cependant, les propriétaires d'une résidence à Terre-Neuve-et-Labrador et en Saskatchewan, sauf à Regina ou Saskatoon, étaient plus susceptibles d'avoir entièrement remboursé l'hypothèque de leur résidence que les propriétaires à Toronto. En revanche, les propriétaires d'une résidence à Montréal et en Colombie-Britannique, sauf à Vancouver, étaient moins susceptibles d'avoir entièrement remboursé l'hypothèque de leur résidence.

Il importe aussi d'examiner les variations au fil du temps. De 1999 à 2016, la proportion de familles qui ont entièrement remboursé leur hypothèque est passée de 46 % à 43 %. Ce recul s'est produit dans un contexte de vieillissement de la population. Les gens plus âgés affichent généralement des taux supérieurs, car ces derniers sont plus susceptibles d'avoir entièrement remboursé leur hypothèque. Le vieillissement de la population a ralenti le recul de la proportion de propriétaires qui avaient entièrement remboursé la totalité de leur hypothèque. Si la structure par âge était restée la même qu'en 1999, la baisse de la proportion

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

des familles ayant entièrement remboursé leur dette hypothécaire aurait été significativement plus importante, car celle-ci serait passée de 46 % en 1999 à 36 % en 2016.

De 1999 à 2016, presque tous les groupes ont affiché une baisse de la proportion de propriétaires qui avaient entièrement remboursé leur hypothèque. Cependant, l'ampleur de la baisse variait selon les caractéristiques des familles. Le recul a été relativement important chez les familles dont le soutien économique principal était âgé de 35 à 64 ans — une baisse de 11 à 12 points de pourcentage. Le groupe d'âge le plus jeune, les personnes de 25 à 34 ans, a enregistré une baisse de 4 points de pourcentage (tableau 4).

Le recul de la proportion de propriétaires d'une résidence qui avaient entièrement remboursé l'hypothèque de leur résidence principale était environ de 5 à 6 points de pourcentage pour les trois quintiles de revenu inférieurs. La proportion de propriétaires ayant entièrement remboursé l'hypothèque de leur résidence n'a pas changé pour les deux quintiles de revenu supérieurs. D'autres groupes ayant affiché une baisse significative de cette proportion sont les couples ayant des enfants (12 points de pourcentage) et les couples sans enfants (5 points de pourcentage), les autres types de famille (15 points de pourcentage), les immigrants établis (8 points de pourcentage), les propriétaires de maison inactifs sur le marché du travail (6 points de pourcentage) et les propriétaires de maison qui ne respectaient pas de budget familial (7 points de pourcentage). À l'échelle

Tableau 4

Proportion des propriétaires qui ont entièrement remboursé leur dette hypothécaire selon les caractéristiques des familles, 1999 et 2016

	1999	2016
	pourcentage	
Tous	46,3	42,7*
Âge du soutien économique principal		
19 à 24 ans	F	F
25 à 34 ans	13,4	9,4*
35 à 44 ans	23,2	11,6*
45 à 54 ans	41,3	30,4*
55 à 64 ans	66,1	54,2*
65 ans et plus	90,1	82,1*
Niveau de scolarité atteint par le soutien économique principal		
Sans diplôme d'études secondaires	65,3	66,7
Diplôme d'études secondaires	41,0	44,7
Certificat ou diplôme postsecondaire non universitaire	38,7	37,8
Diplôme ou certificat universitaire	39,5	38,1
Structure de la famille		
Personne seule	59,8	54,6
Couple sans enfants	62,9	58,3*
Couple ayant des enfants	25,8	14,2*
Famille monoparentale	28,3	22,6
Autres types de famille	57,0	42,1*
Statut d'immigrant du soutien économique principal		
Immigrant récent	23,1	19,3
Immigrant établi	47,9	39,5*
Personne née au Canada	46,1	44,4
Situation d'activité sur le marché du travail du soutien économique principal		
Employé salarié	28,9	26,4*
Travailleur autonome	41,6	39,1
Personne inactive sur le marché du travail	82,6	76,2*
Quintile de revenu familial		
Quintile inférieur	59,6	54,4*
Deuxième quintile	49,2	43,5*
Troisième quintile	42,6	36,3*
Quatrième quintile	37,7	37,5
Quintile supérieur	42,4	41,8
Budget familial		
Oui	36,9	38,1
Non	53,4	46,5*
Montant du solde des cartes de crédit versé chaque mois		
Montant minimum exigé ou moins que le montant minimum	..	18,3
Plus que le montant minimum exigé, mais moins que le montant total	..	20,1
Montant total	..	52,2
Ne possèdent aucune carte de crédit	..	60,2
Quelqu'un dans la famille a contracté un prêt sur salaire au cours des trois années précédentes		
Oui	..	23,0
Non	..	43,0
Quelqu'un dans la famille a déjà déclaré faillite ou fait une proposition formelle ou des arrangements financiers informels avec des créanciers		
Oui	..	25,0
Non	..	44,0

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

Tableau 4
Proportion des propriétaires qui ont entièrement remboursé leur dette hypothécaire selon les caractéristiques des familles, 1999 et 2016

Région	1999	2016
	pourcentage	
Terre-Neuve-et-Labrador	66,8	52,8*
Île-du-Prince-Édouard	52,6	41,7
Nouvelle-Écosse	52,5	51,1
Nouveau-Brunswick	54,9	46,6
Québec	39,7	36,8
Montréal	43,2	36,5
Québec excluant les RMR de Québec et de Montréal	50,5	48,6
Ottawa	37,3	36,9
Toronto	43,9	36,7
Ontario excluant les RMR d'Ottawa et de Toronto	44,9	47,7
Winnipeg	48,1	37,4*
Manitoba excluant la RMR de Winnipeg	58,3	45,5
Regina	47,1	43,4
Saskatoon	46,4	47,2
Saskatchewan excluant les RMR de Regina et de Saskatoon	66,5	53,5*
Calgary	35,6	36,1
Edmonton	44,5	34,5*
Alberta excluant les RMR de Calgary et d'Edmonton	46,8	45,9
Vancouver	40,5	40,0
Colombie-Britannique excluant la RMR de Vancouver	45,0	45,8

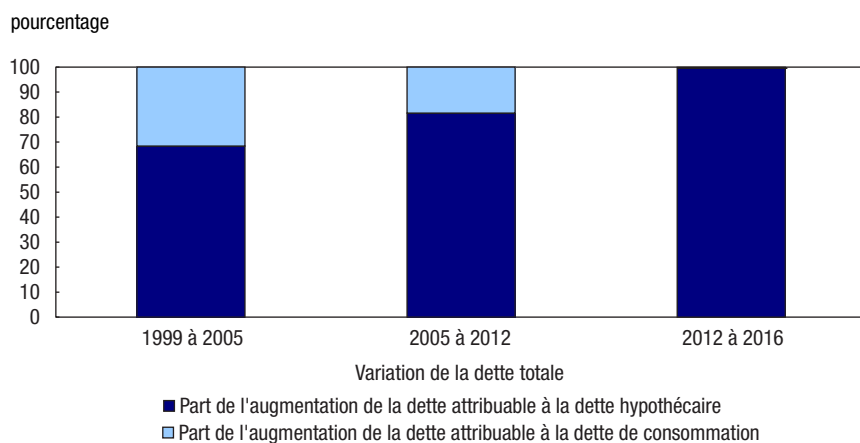
.. indisponible pour une période de référence précise

F trop peu fiable pour être publié

* la valeur de 2016 est significativement différente de la valeur de 1999 ($p < 0,05$)

Source : Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière, 1999 et 2016.

Graphique 1
Décomposition de l'augmentation de la dette totale, 1999 à 2016



Source : Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière, 1999, 2005, 2012 et 2016.

régionale, des reculs significatifs ont été enregistrés à Terre-Neuve-et-Labrador (14 points de pourcentage), à Winnipeg (11 points de pourcentage), à Edmonton

(10 points de pourcentage) et dans les régions de la Saskatchewan autres que Regina et Saskatoon (13 points de pourcentage).

De 2012 à 2016, la hausse de la dette totale était entièrement attribuable à la dette hypothécaire

La dette hypothécaire constitue la majorité de la dette totale d'une famille. En 2016, elle représentait 81 % de la dette totale des familles canadiennes, en hausse par rapport à 77 % en 1999¹⁵. De 1999 à 2016, la dette totale moyenne des familles a plus que doublé, laquelle est passée de 75 300 \$ à 162 400 \$ en dollars de 2016¹⁶. Au cours de cette période, la dette hypothécaire moyenne a augmenté pour passer de 58 200 \$ à 131 100 \$, ce qui représente une hausse de 125 %. La dette de consommation a aussi augmenté, mais à un rythme plus lent (17 000 \$ à 31 300 \$)¹⁷. Par conséquent, la majeure partie de la hausse de la dette totale s'explique par l'augmentation de la dette hypothécaire.

En fait, la dette hypothécaire a compté pour 84 % de la hausse de la dette totale de 1999 à 2016. Il est intéressant de noter que la part de la dette totale qui revient à la dette hypothécaire a contribué de manière plus significative à l'augmentation de la dette totale au cours des dernières années. De 1999 à 2005, 68 % de la hausse de la dette totale était attribuable à la hausse de la dette hypothécaire (graphique 1), puis elle a de nouveau augmenté pour atteindre 82 % de 2005 à 2012, et 100 % de 2012 à 2016. La dette de consommation moyenne est demeurée stable de 2012 à 2016 (31 300 \$).

La dette hypothécaire sur la résidence principale a doublé de 1999 à 2016

Chez les propriétaires de résidence qui avaient une hypothèque, la dette hypothécaire médiane était

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

de 180 000 \$ en 2016 (tableau 5)¹⁸. Comme on pouvait s'y attendre, le niveau d'endettement hypothécaire

diminue avec l'âge. La dette hypothécaire médiane des familles dont le soutien économique principal

était âgé de 25 à 44 ans était le double de celles dont le soutien économique principal était âgé de

Tableau 5
Dette hypothécaire médiane chez les propriétaires d'une résidence, 1999 et 2016

	1999	2016	Variation, 1999 à 2016	
	en dollars constants de 2016		en dollars constants de 2016	pourcentage
Tous	91 900	180 000	88 100	96*
Âge du soutien économique principal				
19 à 24 ans	87 100	160 000	72 900	84
25 à 34 ans	116 100	213 000	96 900	83*
35 à 44 ans	96 800	200 000	103 200	107*
45 à 54 ans	78 800	174 000	95 200	121*
55 à 64 ans	67 400	130 000	62 600	93*
65 ans et plus	55 300	100 000	44 700	81*
Niveau de scolarité atteint par le soutien économique principal				
Sans diplôme d'études secondaires	67 700	100 000	32 300	48*
Diplôme d'études secondaires	89 800	153 600	63 800	71*
Certificat ou diplôme postsecondaire non universitaire	92 600	174 000	81 400	88*
Diplôme ou certificat universitaire	110 600	210 000	99 400	90*
Structure de la famille				
Personne seule	80 200	135 000	54 800	68*
Couple sans enfants	89 800	165 000	75 200	84*
Couple ayant des enfants	96 800	205 000	108 200	112*
Famille monoparentale	78 800	165 000	86 200	109*
Autres types de famille	92 600	170 000	77 400	84*
Statut d'immigrant du soutien économique principal				
Immigrant récent	172 800	293 000	120 200	70*
Immigrant établi	117 500	230 000	112 500	96*
Personne née au Canada	87 000	158 600	71 600	82*
Situation d'activité sur le marché du travail du soutien économique principal				
Employé salarié	94 900	182 000	87 100	92*
Travailleur autonome	103 700	200 000	96 300	93*
Personne inactive sur le marché du travail	58 100	110 000	51 900	89*
Quintile de revenu familial				
Quintile inférieur	69 100	145 000	75 900	110*
Deuxième quintile	79 100	160 000	80 900	102*
Troisième quintile	96 800	180 000	83 200	86*
Quatrième quintile	103 700	175 000	71 300	69*
Quintile supérieur	110 800	228 000	117 200	106*
Budget familial				
Oui	92 600	180 000	87 400	94*
Non	91 200	174 000	82 800	91*
Montant du solde des cartes de crédit versé chaque mois				
Montant minimum exigé ou moins que le montant minimum	..	195 000	...	...
Plus que le montant minimum exigé, mais moins que le montant total	..	180 000	...	...
Montant total	..	180 000	...	...
Ne possèdent aucune carte de crédit	..	112 000	...	...
Quelqu'un dans la famille a contracté un prêt sur salaire au cours des trois années précédentes				
Oui	..	135 000	...	...
Non	..	180 000	...	...
Quelqu'un dans la famille a déjà déclaré faillite ou fait une proposition formelle ou des arrangements financiers informels avec des créanciers				
Oui	..	157 500	...	...
Non	..	180 000	...	...

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

65 ans et plus. Le fait que la dette hypothécaire soit plus élevée au sein du groupe d'âge moyen correspond à la théorie de l'accumulation de l'actif pendant le cycle de vie.

Les familles dont le soutien économique principal était titulaire d'un diplôme universitaire avaient une dette hypothécaire plus de deux fois supérieure à celle des familles dont le soutien économique principal n'avait pas terminé ses études secondaires. Les personnes ayant des études universitaires gagnent habituellement un revenu supérieur, ce qui leur permet d'avoir un meilleur accès au crédit.

La dette hypothécaire variait également selon la répartition des revenus. Le niveau d'endettement hypothécaire médian des familles

se situant dans le quintile de revenu supérieur était de 228 000 \$, comparativement à 145 000 \$ chez les familles se situant dans le quintile inférieur. La dette hypothécaire était plus élevée chez les immigrants récents et établis (293 000 \$ et 230 000 \$, respectivement) que chez les personnes nées au Canada (158 600 \$). Parmi les types de famille, les couples ayant des enfants (205 000 \$) avaient le plus de dettes hypothécaires, et les personnes seules (135 000 \$) en avaient le moins.

Les propriétaires d'une résidence qui n'avaient pas contracté de prêt sur salaire au cours des trois années précédentes et ceux qui n'avaient jamais déclaré faillite ou fait de proposition formelle ou

d'arrangements financiers informels avec des créanciers affichaient des niveaux d'endettement hypothécaire supérieurs, ce qui reflète une meilleure capacité d'obtenir du crédit.

À l'échelle régionale, les familles vivant à Toronto (280 000 \$), à Vancouver (266 000 \$), à Calgary (260 000 \$) et à Edmonton (250 000 \$) affichaient les niveaux d'endettement hypothécaire médians les plus élevés. Ces marchés sont parmi les plus coûteux au pays. Les propriétaires vivant au Nouveau-Brunswick (89 000 \$) et à l'Île-du-Prince-Édouard (80 700 \$), où les prix du logement sont plus bas, affichaient la dette hypothécaire médiane la plus faible.

Tableau 5
Dette hypothécaire médiane chez les propriétaires d'une résidence, 1999 et 2016

Région	1999	2016	Variation, 1999 à 2016	
	en dollars constants de 2016		en dollars constants de 2016	pourcentage
Terre-Neuve-et-Labrador	55 300	121 000	65 700	119*
Île-du-Prince-Édouard	56 700	80 700	24 000	42
Nouvelle-Écosse	59 400	101 500	42 100	71*
Nouveau-Brunswick	48 400	89 000	40 600	84*
Québec	71 900	150 000	78 100	109*
Montréal	89 800	160 000	70 200	78*
Québec excluant les RMR de Québec et de Montréal	55 300	103 000	47 700	86*
Ottawa	126 800	206 000	79 200	62*
Toronto	143 700	280 000	136 300	95*
Ontario excluant les RMR d'Ottawa et de Toronto	96 800	145 000	48 200	50*
Winnipeg	69 100	170 000	100 900	146*
Manitoba excluant la RMR de Winnipeg	55 300	130 000	74 700	135*
Regina	76 000	220 000	144 000	189*
Saskatoon	66 300	190 000	123 700	187*
Saskatchewan excluant les RMR de Regina et de Saskatoon	49 800	110 000	60 200	121*
Calgary	118 900	260 000	141 100	119*
Edmonton	89 800	250 000	160 200	178*
Alberta excluant les RMR de Calgary et d'Edmonton	78 800	200 000	121 200	154*
Vancouver	165 900	266 000	100 100	60*
Colombie-Britannique excluant la RMR de Vancouver	110 600	178 000	67 400	61*

.. indisponible pour une période de référence précise

... n'ayant pas lieu de figurer

* la valeur de 2016 est significativement différente de la valeur de 1999 ($p < 0,05$)

Source : Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière, 1999 et 2016.

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

De 1999 à 2016, la dette hypothécaire a doublé pour passer de 91 900 \$ à 180 000 \$ en dollars de 2016. Cela n'est pas surprenant, compte tenu du fait que les prix des logements ont presque doublé au Canada de 2005 à 2016. La dette hypothécaire a augmenté de manière significative dans tous les groupes, mais des différences ont été observées d'un groupe à l'autre. Parmi tous les groupes d'âge, les familles dont le soutien économique principal était âgé de 45 à 54 ans ont enregistré la hausse en pourcentage la plus importante de la dette hypothécaire (121 %, ou 95 200 \$), suivies de celles dont le soutien économique principal était âgé de 35 à 44 ans (107 %, ou 103 200 \$).

La dette hypothécaire médiane a plus que doublé chez les familles des deux quintiles de revenu inférieurs et chez les familles du quintile de revenu supérieur. Des hausses relativement importantes de la dette hypothécaire ont aussi été observées chez les couples ayant des enfants (112 %, ou 108 200 \$) et les familles monoparentales (109 %, ou 86 200 \$). Les propriétaires vivant dans les Prairies ont affiché les hausses en pourcentage les plus marquées, et les propriétaires vivant à l'Île-du-Prince-Édouard ont été les seuls à ne pas enregistrer de hausse significative de la dette hypothécaire médiane au cours de cette période.

Près des trois quarts des familles avaient une hypothèque à taux fixe en 2016

Compte tenu de l'importance relative plus élevée de la dette hypothécaire chez les familles canadiennes, il est aussi important d'examiner la façon dont les Canadiens financent cette dette. Pour la première fois, l'ESF de 2016 a permis de recueillir

Tableau 6
Type de taux hypothécaire sur la dette hypothécaire de la résidence principale, 2016

	Fixe	Variable	Combinaison
	pourcentage		
Tous	74,2	20,9	4,9
Âge du soutien économique principal			
19 à 24 ans	62,5	32,8 ^E	F
25 à 34 ans	80,2	17,2	2,6 ^E
35 à 44 ans	72,4	22,0	5,6
45 à 54 ans	72,2	22,3	5,5
55 à 64 ans	73,0	21,6	5,4
65 ans et plus	78,5	17,3	4,2 ^E
Niveau de scolarité atteint par le soutien économique principal			
Sans diplôme d'études secondaires	73,9	20,6	5,6 ^E
Diplôme d'études secondaires	76,8	18,6	4,6 ^E
Certificat ou diplôme postsecondaire non universitaire	75,2	19,7	5,2
Grade ou certificat universitaire	71,8	23,7	4,5
Structure de la famille			
Personne seule	81,0	15,0	4,0 ^E
Couple sans enfants	76,2	19,2	4,6
Couple ayant des enfants	72,0	22,8	5,1
Famille monoparentale	75,8	19,9	F
Autres types de famille	69,6	24,9	5,5
Statut d'immigrant du soutien économique principal			
Immigrant récent	84,3	12,2 ^E	F
Immigrant établi	69,3	27,5	3,1 ^E
Personne née au Canada	75,5	19,0	5,5
Situation d'activité sur le marché du travail			
Employé salarié	74,7	20,5	4,8
Travailleur autonome	65,3	28,3	6,4 ^E
Personne inactive sur le marché du travail	79,5	17,1	3,3 ^E
Quintile de revenu familial			
Quintile inférieur	75,2	20,5	4,3 ^E
Deuxième quintile	77,7	18,1	4,2 ^E
Troisième quintile	77,5	17,5	5,1 ^E
Quatrième quintile	70,3	24,7	5,0
Quintile supérieur	70,6	23,7	5,7
Dette hypothécaire active			
100 000 \$ et moins	74,4	20,0	5,6
100 001 \$ à 200 000 \$	75,1	20,1	4,9
200 001 \$ à 300 000 \$	74,6	20,5	4,9 ^E
300 001 \$ à 400 000 \$	74,0	23,1	2,9 ^E
Plus de 400 000 \$	70,2	25,1	4,7 ^E
Nombre d'années qu'il reste pour rembourser entièrement l'hypothèque			
0 à 5 ans	73,7	20,9	5,4 ^E
6 à 10 ans	68,2	26,0	5,8
11 à 15 ans	74,1	21,1	4,7 ^E
16 à 20 ans	73,5	21,7	4,8
21 à 25 ans	78,9	17,3	3,8 ^E
Plus de 25 ans	82,6	13,2 ^E	F
Budget familial			
Oui	75,8	19,7	4,5
Non	72,7	22,1	5,2
Montant du solde des cartes de crédit versé chaque mois			
Montant minimum exigé ou moins que le montant minimum	78,7	15,3 ^E	F
Plus que le montant minimum exigé, mais moins que le montant total	76,3	19,5	4,2
Montant total	71,7	23,2	5,1
Ne possèdent aucune carte de crédit	86,8	F	F

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

Tableau 6
Type de taux hypothécaire sur la dette hypothécaire de la résidence principale, 2016

	Fixe	Variable	Combinaison
	pourcentage		
Quelqu'un dans la famille a contracté un prêt sur salaire au cours des trois années précédentes			
Oui	80,4	F	F
Non	74,1	21,1	4,7
Quelqu'un dans la famille a déjà déclaré faillite ou fait une proposition formelle ou des arrangements financiers informels avec des créanciers			
Oui	79,4	16,7	F
Non	73,7	21,3	5,0
Région			
Terre-Neuve-et-Labrador	85,0	12,7 ^E	F
Île-du-Prince-Édouard	87,2	12,2 ^E	F
Nouvelle-Écosse	76,1	20,3 ^E	F
Nouveau-Brunswick	79,6	16,3 ^E	F
Québec	69,0	20,5 ^E	F
Montréal	73,5	22,0	4,5 ^E
Québec excluant les RMR de Québec et de Montréal	63,0	25,3	11,7 ^E
Ottawa	62,5	26,9 ^E	F
Toronto	67,7	29,7	2,7 ^E
Ontario excluant les RMR d'Ottawa et de Toronto	81,1	14,9	4,0 ^E
Winnipeg	77,7	21,1 ^E	F
Manitoba excluant la RMR de Winnipeg	73,0	18,0 ^E	F
Regina	87,0	F	F
Saskatoon	83,7	F	F
Saskatchewan excluant les RMR de Regina et de Saskatoon	80,2	12,7 ^E	F
Calgary	79,4	16,3 ^E	F
Edmonton	81,8	17,2 ^E	F
Alberta excluant les RMR de Calgary et d'Edmonton	88,3	9,0 ^E	F
Vancouver	64,8	29,6	5,6 ^E
Colombie-Britannique excluant la RMR de Vancouver	79,2	17,7	F

^E à utiliser avec prudence

F trop peu fiable pour être publié

Source : Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière, 2016.

des renseignements sur le type de taux hypothécaire sélectionné par les Canadiens sur leur résidence principale : taux hypothécaire fixe, taux hypothécaire variable ou combinaison des deux.

Les propriétaires d'une résidence peuvent décider de choisir un taux variable pour profiter d'un taux d'intérêt plus bas (et donc de paiements d'hypothèque moins élevés), même si cela signifie qu'ils s'exposent à un risque plus élevé que le taux augmente dans un proche avenir. D'autres peuvent

choisir un taux fixe, car ils sont plus averses au risque. Ces choix dépendent de l'écart entre le taux fixe et le taux variable, et du type de produits hypothécaires offerts par les institutions financières pour différentes périodes d'amortissement. L'ESF n'a pas recueilli de données sur les raisons qui ont poussé les répondants à choisir un taux variable, un taux fixe ou une combinaison des deux. Par conséquent, la section ci-dessous se limite à une analyse des types de taux hypothécaires selon les caractéristiques des familles.

Au Canada, la majorité des propriétaires d'une résidence ayant une hypothèque ont un taux hypothécaire fixe¹⁹. Environ 74 % avaient un taux hypothécaire fixe, tandis que 21 % avaient un taux variable, et 5 % avaient une combinaison des deux (tableau 6)²⁰. Les familles du groupe d'âge le plus jeune (19 à 24 ans) étaient les moins susceptibles d'avoir un taux hypothécaire fixe (63 %) ²¹. Les familles des groupes d'âge de 25 à 34 ans (80 %) et de 65 ans et plus (79 %) étaient les plus susceptibles d'avoir un taux hypothécaire fixe. Parmi les groupes d'âge restants, environ 72 % avaient un taux hypothécaire fixe.

Les propriétaires n'ayant plus que quelques années avant le remboursement de leur hypothèque étaient moins susceptibles d'avoir un taux fixe que ceux dont la période d'amortissement restante était plus longue. Chez les personnes ayant déclaré avoir besoin d'au moins 25 ans pour rembourser entièrement leur hypothèque, 83 % avaient un taux fixe, comparativement à 68 % chez celles à qui il restait de 6 à 10 ans à payer, et à 74 % chez celles à qui il restait de 0 à 5 ans à payer.

Un modèle a été estimé pour examiner les caractéristiques des familles qui étaient plus (ou moins) susceptibles de choisir un taux hypothécaire fixe plutôt qu'un taux hypothécaire variable²². Cette analyse ne vise pas à estimer un modèle pour les choix d'hypothèque, mais à savoir quels types de familles sont susceptibles d'avoir un type particulier de taux hypothécaire.

Les résultats selon l'âge révèlent que les familles plus jeunes (19 à 24 ans) étaient moins susceptibles que les familles dont le soutien économique principal était âgé de 25 à 34 ans

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

d'avoir un taux hypothécaire fixe, mais les différences entre les autres groupes d'âge étaient statistiquement non significatives (tableau 7). Les couples ayant des enfants (avec une probabilité prédite de 0,72) et les autres types de famille (0,71) étaient moins susceptibles d'avoir un taux fixe que les personnes seules (0,80).

Les familles des quatrième et cinquième quintiles de revenu étaient moins susceptibles d'avoir une hypothèque à taux fixe que celles du quintile inférieur. De plus, les familles dont le soutien économique principal travaillait à son compte étaient moins susceptibles d'avoir un taux fixe que les familles dont le soutien économique principal était un employé salarié.

Alors qu'aucun lien n'a été établi entre le montant de la dette hypothécaire impayée et le type de taux hypothécaire, il en est autrement de la période d'amortissement²³. Comparativement aux personnes qui rembourseront le solde total de leur hypothèque d'ici 6 à 10 ans (0,69), les propriétaires qui la rembourseront d'ici 0 à 5 ans (0,75), 21 à 25 ans (0,78) et plus de 25 ans (0,83) étaient plus susceptibles d'avoir une hypothèque à taux fixe²⁴. Les résultats pour les propriétaires qui rembourseront leur hypothèque d'ici 11 à 20 ans étaient statistiquement non significatifs. Puisqu'une plus grande partie du paiement de l'hypothèque va au capital, les familles qui rembourseront leur hypothèque d'ici quelques années seulement pourraient être tentées de stabiliser leurs paiements au cours des dernières années de leur période d'amortissement; elles pourraient aussi profiter de taux fixes avantageux offerts par les prêteurs. À l'inverse, les personnes ayant de longues périodes d'amortissement pourraient vouloir opter pour plus

Tableau 7
Probabilités prédites d'avoir un taux hypothécaire fixe plutôt qu'un taux variable¹, 2016

	Modèle 1	Modèle 2
	probabilité prédite	
Âge du soutien économique principal		
19 à 24 ans	0,58*	0,58*
25 à 34 ans (réf.)	0,78	0,78
35 à 44 ans	0,73	0,73*
45 à 54 ans	0,75	0,74
55 à 64 ans	0,73	0,73
65 ans et plus	0,74	0,74
Niveau de scolarité atteint par le soutien économique principal		
Sans diplôme d'études secondaires (réf.)	0,72	0,72
Diplôme d'études secondaires	0,75	0,75
Certificat ou diplôme postsecondaire non universitaire	0,75	0,74
Grade ou certificat universitaire	0,74	0,74
Structure de la famille		
Personne seule (réf.)	0,80	0,80
Couple sans enfants	0,76	0,76
Couple ayant des enfants	0,72*	0,72*
Famille monoparentale	0,75	0,75
Autres types de famille	0,71*	0,71*
Statut d'immigrant du soutien économique principal		
Immigrant récent	0,83	0,83
Immigrant établi	0,71	0,72
Personne née au Canada (réf.)	0,75	0,75
Situation d'activité sur le marché du travail du soutien économique principal		
Employé salarié (réf.)	0,75	0,75
Travailleur autonome	0,67*	0,67*
Personne inactive sur le marché du travail	0,78	0,78
Quintile de revenu familial		
Quintile inférieur (réf.)	0,76	0,75
Deuxième quintile	0,78	0,78
Troisième quintile	0,77	0,77
Quatrième quintile	0,70*	0,70*
Quintile supérieur	0,70*	0,71
Dette hypothécaire active		
100 000 \$ et moins (réf.)	0,74	0,75
100 001 \$ à 200 000 \$	0,75	0,75
200 001 \$ à 300 000 \$	0,74	0,74
300 001 \$ à 400 000 \$	0,74	0,73
Plus de 400 000 \$	0,73	0,73
Nombre d'années qu'il reste pour rembourser entièrement l'hypothèque		
0 à 5 ans	0,75*	0,76*
6 à 10 ans (réf.)	0,69	0,69
11 à 15 ans	0,74	0,74
16 à 20 ans	0,73	0,73
21 à 25 ans	0,78*	0,78*
Plus de 25 ans	0,83*	0,83*
Budget familial		
Oui (réf.)	...	0,76
Non	...	0,73*
Montant du solde des cartes de crédit versé chaque mois		
Montant minimum exigé ou moins que le montant minimum	...	0,78
Plus que le montant minimum exigé, mais moins que le montant total	...	0,76
Montant total (réf.)	...	0,73
Ne possèdent aucune carte de crédit	...	0,82

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

Tableau 7
Probabilités prédites d'avoir un taux hypothécaire fixe plutôt qu'un taux variable¹, 2016

	Modèle 1	Modèle 2
	probabilité prédite	
Quelqu'un dans la famille a contracté un prêt sur salaire au cours des trois années précédentes		
Oui (réf.)	...	0,74
Non	...	0,74
Quelqu'un dans la famille a déjà déclaré faillite ou fait une proposition formelle ou des arrangements financiers informels avec des créanciers		
Oui (réf.)	...	0,76
Non	...	0,74
Région		
Terre-Neuve-et-Labrador	0,85	0,84
Île-du-Prince-Édouard	0,87*	0,86*
Nouvelle-Écosse	0,75	0,75
Nouveau-Brunswick	0,79	0,78
Québec	0,69	0,69
Montréal	0,72	0,72
Québec excluant les RMR de Québec et de Montréal	0,61*	0,60*
Ottawa	0,64	0,64
Toronto (réf.)	0,70	0,71
Ontario excluant les RMR d'Ottawa et de Toronto	0,81*	0,80*
Winnipeg	0,77	0,77
Manitoba excluant la RMR de Winnipeg	0,72	0,72
Regina	0,87*	0,87*
Saskatoon	0,83	0,83
Saskatchewan excluant les RMR de Regina et de Saskatoon	0,80	0,80
Calgary	0,81*	0,81*
Edmonton	0,82*	0,82*
Alberta excluant les RMR de Calgary et d'Edmonton	0,88*	0,88*
Vancouver	0,65	0,66
Colombie-Britannique excluant la RMR de Vancouver	0,79*	0,79*

... n'ayant pas lieu de figurer

* valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence (réf.) ($p < 0,05$)

1. Exclut les familles qui ont une combinaison de taux d'intérêt fixe et variable.

Source : Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière, 2016.

de stabilité, compte tenu qu'il leur reste beaucoup de temps avant de rembourser la totalité de leur hypothèque.

Enfin, lorsque les variables de comportement financier sont intégrées au modèle, les résultats ont démontré que les familles qui respectaient un budget familial étaient plus susceptibles de choisir un taux fixe, ce qui reflète possiblement le fait que celles qui ont un budget préfèrent la certitude qu'apportent les paiements fixes effectués sur une période de temps.

Conclusion

Même si les taux d'accession à la propriété sont demeurés relativement constants au Canada, la dette a augmenté au cours des dernières années. De 2012 à 2016, la dette hypothécaire a été à l'origine de la totalité de la hausse de la dette des familles canadiennes. En 2016, la dette hypothécaire représentait 81 % de la dette totale des familles canadiennes. L'augmentation de la dette hypothécaire a de nombreuses répercussions sur le marché du logement au Canada.

Tout d'abord, l'augmentation de la dette hypothécaire laisse croire que les Canadiens auront besoin de plus de temps pour rembourser leur hypothèque. De 1999 à 2016, la proportion de Canadiens ayant entièrement remboursé leur hypothèque est passée de 46 % à 43 %. Sans le phénomène de vieillissement de la population, la baisse aurait été encore plus prononcée. Cela est attribuable au fait que les personnes plus âgées sont habituellement plus susceptibles d'avoir entièrement remboursé leur hypothèque que les personnes plus jeunes.

Ensuite, les résultats laissent croire que même si la dette hypothécaire a augmenté dans presque tous les groupes démographiques, l'ampleur de cette hausse n'a pas été la même pour tous les groupes. Plus précisément, la dette hypothécaire était plus élevée chez les couples ayant des enfants, les propriétaires de 25 à 44 ans, les propriétaires ayant un niveau de scolarité plus élevé et les familles qui gagnent un revenu supérieur. Ces groupes ont aussi enregistré la hausse la plus importante de la dette hypothécaire de 1999 à 2016. Toutefois, la dette a aussi augmenté de façon marquée chez certains groupes vulnérables, notamment les parents seuls et les immigrants récents.

L'augmentation de la dette hypothécaire laisse aussi supposer que les choix financiers des Canadiens au sujet du type de taux hypothécaire sont importants. En 2016, les trois quarts des Canadiens ont financé leurs hypothèques par le biais de prêts à taux fixe, certains types de familles étant particulièrement plus susceptibles de choisir un taux fixe, y compris les Canadiens plus âgés, les propriétaires se situant dans les

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

quintiles de revenu inférieurs et les propriétaires ayant une période d'amortissement plus longue.

Enfin, les résultats laissent croire qu'il existe certaines variations importantes à l'échelle régionale sur le plan de l'accession à la propriété, de la dette hypothécaire et du type de taux hypothécaire. Ces différences

peuvent être liées aux variations de prix, aux conditions économiques régionales, aux différences dans les conditions de logement et aux différences dans les préférences et les choix locaux. De plus amples recherches seront nécessaires afin de mieux comprendre les différences à l'échelle régionale sur le plan de la

dette hypothécaire, de l'accession à la propriété et du type de taux hypothécaire.

Sharanjit Uppal est un chercheur principal de Regards sur la société canadienne à Statistique Canada.

Sources de données, méthodes et définitions

Sources de données

Les données de l'Enquête sur la sécurité financière (ESF) de 1999, 2005, 2012 et 2016 ont été utilisées dans le cadre de la présente étude. L'ESF est une enquête à participation volontaire qui permet de recueillir des renseignements sur les actifs, les dettes, l'emploi, le revenu et le niveau de scolarité auprès d'un échantillon de familles canadiennes. Des renseignements sont recueillis sur la valeur de l'ensemble des principaux actifs financiers et non financiers, ainsi que sur les sommes dues à l'égard des prêts hypothécaires, des véhicules, des cartes de crédit, des prêts étudiants et d'autres dettes.

L'ESF porte sur la population vivant dans les 10 provinces du Canada. Les personnes suivantes sont exclues de l'enquête : les personnes vivant dans des réserves et d'autres établissements autochtones dans les provinces, les représentants officiels de pays étrangers vivant au Canada ainsi que leur famille, les membres de communautés religieuses et d'autres communautés, les membres des Forces canadiennes vivant dans des camps ou des bases militaires, les personnes qui vivent à temps plein dans des établissements (p. ex. les détenus des pénitenciers et les malades chroniques vivant dans les hôpitaux et dans les établissements de soins infirmiers).

Dans la présente étude, les caractéristiques individuelles, comme l'âge et le niveau de scolarité, reflètent celles de la personne fournissant le soutien économique principal dans la famille.

Définitions

La **famille** désigne la famille économique, définie comme deux personnes et plus vivant dans le même logement et étant apparentées par le sang, le mariage ou l'adoption, ou vivant en union libre, et comme des célibataires vivant seuls ou avec d'autres personnes non apparentées.

La **dette totale** désigne la dette totale de la famille et comprend la dette hypothécaire sur la résidence principale et sur tous les autres biens immobiliers (au Canada et à l'étranger), ainsi que la dette de consommation.

La **dette hypothécaire** fait référence à la dette des familles sur leur résidence principale et sur tous les autres biens immobiliers (au Canada et à l'étranger).

La **dette de consommation** comprend les soldes de cartes de crédit, les soldes des marges de crédit personnelles et hypothécaires, ainsi que les emprunts garantis et non garantis contractés auprès de banques et d'autres institutions (y compris les prêts automobiles) et les autres factures impayées.

Les **quintiles de revenu** sont fondés sur le revenu total de la famille économique avant impôt corrigé pour tenir compte de la taille de la famille (c.-à-d. divisé par la racine carrée de la taille de la famille).

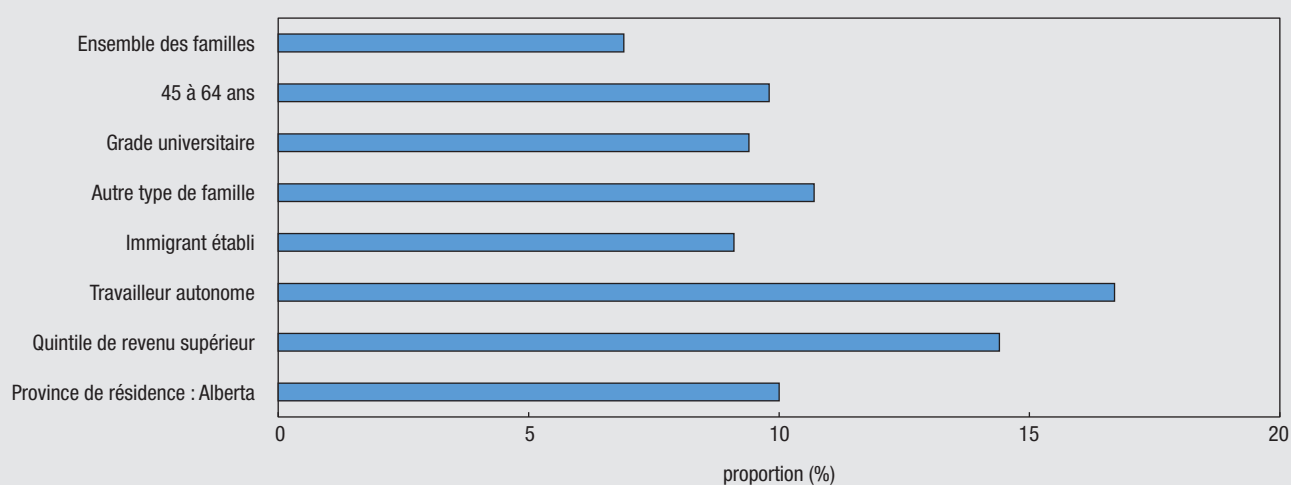
Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

Autre dette hypothécaire

En 2016, environ 7 % de l'ensemble des familles canadiennes avaient une dette hypothécaire sur des propriétés autres que leur résidence principale (graphique 2)²⁵. Parmi ces familles, la dette médiane associée à ces autres hypothèques était de 183 000 \$. Certains types de familles étaient plus susceptibles de se retrouver dans cette catégorie. Environ 17 % des travailleurs autonomes et 14 % des familles du quintile de revenu supérieur

avaient une autre dette hypothécaire. Dans les autres groupes qui étaient plus susceptibles d'avoir une telle dette, on retrouvait les familles dont le soutien économique principal était âgé de 45 à 64 ans (10 %), avait un grade universitaire (9 %), était immigrant établi (9 %), appartenait à d'autres types de famille (11 %) ou était résident de l'Alberta (10 %).

Graphique 2
Proportion des familles ayant une dette hypothécaire sur une propriété autre que la résidence principale, 2016



Source : Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière, 2016.

Notes

1. Voir Uppal et LaRochelle-Côté (2015).
2. Les données sont accessibles sur le site Web de l'Association canadienne de l'immeuble : www.crea.ca.
3. Ces résultats sont fondés sur le tableau de données n° 18-0005-01 de Statistique Canada.
4. Le 1^{er} janvier 2018, de nouvelles règles concernant les prêts hypothécaires sont entrées en vigueur, lesquelles exigent que toute personne qui présente une demande de prêt hypothécaire subisse un « test de résistance » (simulation de crise relative) où le demandeur doit se qualifier pour le taux le plus élevé parmi les suivants : le taux hypothécaire conventionnel sur cinq ans de la Banque du Canada ou son taux contractuel plus 2 %.
5. Brown et LaFrance (2013); Hou (2010); Rea et coll. (2008), Statistique Canada (2013) et Thomas (2005) se penchent sur l'accession à la propriété au Canada, et Chawla (2011) examine la dette hypothécaire des Canadiens propriétaires d'une résidence. Dhillon et coll. (1987) se concentrent sur les taux d'intérêt aux États-Unis.
6. Selon les résultats du Recensement de 2016, le taux d'accession à la propriété était de 68 %. Cependant, les données du recensement et celles de l'Enquête sur la sécurité financière (ESF) ont recensé un nombre semblable de propriétaires d'une résidence, soit environ 9,5 millions. L'écart entre les taux d'accession à la propriété est principalement attribuable à une différence entre les unités d'analyse. Le recensement utilise le « ménage », tandis que l'ESF utilise la « famille économique ». On observe un plus grand nombre de familles économiques que de ménages. Une autre raison qui explique cet écart est que l'ESF est une enquête fondée sur un échantillon, ce qui signifie que l'estimation fait l'objet d'une variabilité et qu'il ne s'agit pas d'une mesure aussi précise que celle du recensement.

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

7. Seules les familles qui étaient propriétaires ou locataires de leur résidence principale ont été incluses dans l'analyse. Celles qui occupaient la résidence sans verser de loyer (1,5 %) ont été exclues.
8. Plus précisément, 60,5 % des familles étaient propriétaires de leur résidence en 1999, comparativement à 62,8 % en 2016. Si la structure par âge en 2016 était demeurée la même qu'en 1999, la proportion aurait atteint 61,1 % en 2016.
9. Pour obtenir une analyse détaillée de l'évolution du patrimoine au sein des familles immigrantes au Canada, veuillez consulter Morissette (2019).
10. La hausse du taux d'accession à la propriété chez les personnes seules pourrait avoir été provoquée par l'augmentation des types de logements abordables, comme les condos. Selon les résultats du recensement, la proportion de ménages vivant dans un condo était de 13,3 % en 2016, en hausse de 1,2 point de pourcentage par rapport à 2011.
11. Les proportions pour diverses catégories de familles étaient les suivantes : familles qui respectaient un budget familial, 46 %; familles ayant contracté un prêt sur salaire, 3 %; familles où quelqu'un a déjà déclaré faillite ou fait une proposition formelle ou des arrangements financiers informels avec les créanciers, 10 %; familles qui versaient habituellement moins que le montant minimum exigé du solde mensuel de leurs cartes de crédit, 1 %; familles qui versaient habituellement le montant minimum exigé du solde de leurs cartes de crédit, 5 %; familles qui versaient habituellement plus que le montant minimum exigé, mais moins que le montant total du solde de leurs cartes de crédit, 25 %; familles qui versaient habituellement le montant total du solde de leurs cartes de crédit, 56 %; et familles qui ne possédaient aucune carte de crédit, 13 %.
12. Par exemple, en 2011, le ratio entre les frais de logement mensuels moyens d'un ménage qui était propriétaire de son logement et d'un ménage qui louait son logement était aux alentours de 137 au Québec, et de 133 dans le reste du Canada (FCIQ, 2013). Selon la Fédération des chambres immobilières du Québec, ce « ratio élevé au Québec, malgré les prix plus faibles des propriétés qui influencent directement les frais de logement des propriétaires, est principalement attribuable au fait que les prix des loyers sont contrôlés par la Régie du logement, ce qui limite les hausses de loyer. »
13. Il convient de noter qu'en plus des caractéristiques démographiques, d'autres caractéristiques pourraient aussi être liées à une plus faible probabilité d'avoir payé la résidence, comme un divorce, un grave problème de santé ou une perte d'emploi. Les données actuelles de l'ESF ne permettent pas d'examiner en profondeur le rôle que pourraient avoir joué de tels événements.
14. Voir LaRochelle-Côté, Picot et Myles (2010).
15. Dans cette section, la dette hypothécaire comprend la dette sur la résidence principale ainsi que celle sur d'autres biens immobiliers que le ménage possède, comme des maisons de villégiature ou des immeubles locatifs.
16. Tous les chiffres sur la dette dans le présent article sont exprimés en dollars de 2016, et l'Indice des prix à la consommation (ensemble, tableau de données n° 18-10-0005-01 de Statistique Canada) est utilisé comme déflateur.
17. La dette de consommation est une dette autre qu'une dette hypothécaire, comme un solde impayé sur des cartes de crédit, des marges de crédit, des prêts bancaires, des prêts automobiles et des factures impayées.
18. Cette section porte sur la dette hypothécaire liée à la résidence principale (pour la dette hypothécaire autre que celle liée à la résidence principale, veuillez consulter la section intitulée « [Autre dette hypothécaire](#) »).
19. Les familles n'ayant pas répondu à la question sur la dette hypothécaire ont été exclues de l'analyse. Ces familles représentaient 2 % des propriétaires ayant une dette hypothécaire.
20. Ces taux sont comparables aux données récentes publiées par Professionnels hypothécaires du Canada (Dunning, 2017).
21. Il convient de rappeler que les taux d'accession à la propriété sont relativement faibles dans ce groupe d'âge (10 % en 2016).
22. Le taux hypothécaire combiné a été exclu du modèle, car la taille de l'échantillon n'était pas suffisante pour produire des estimations robustes.
23. Plutôt que des catégories, comme celles indiquées dans le tableau, la dette hypothécaire a été incluse sous forme de quintiles dans un autre modèle. La conclusion n'a pas changé. De plus, les modèles ont été estimés en incluant le ratio entre la dette et le revenu et le ratio entre la dette et les actifs. Aucun de ces ratios n'était associé au type de taux hypothécaire.

Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes

24. La proportion de familles ayant diverses périodes d'amortissement était la suivante : 0 à 5 ans, 15 %; 6 à 10 ans, 18 %; 11 à 15 ans, 17 %; 16 à 20 ans, 24 %; 21 à 25 ans, 19 %; et plus de 25 ans, 6 %.
25. Cela ne signifie pas que 7 % des familles possèdent un bien immobilier autre que leur résidence principale. Cette proportion est plus élevée puisque certaines familles pourraient avoir entièrement remboursé l'hypothèque de cette propriété.

Documents consultés

- BROWN, W. Mark, et Amélie LAFRANCE. 2013. *Tendances de l'accession à la propriété selon l'âge et le revenu du ménage : facteurs associés à la décision de devenir propriétaire, 1981 à 2006*, Série de documents de recherche sur l'analyse économique, n° 83, produit n° 11F0027M au catalogue de Statistique Canada, Ottawa.
- CHAWLA, Raj K. 2011. « *La répartition de la dette hypothécaire au Canada* », *L'emploi et le revenu en perspective*, été, vol. 23, n° 2, produit n° 75-001-X au catalogue de Statistique Canada.
- DHILLON, Upinder S., James D. SHILLING et C.F. SIRMANS. 1987. « Choosing between fixed and adjustable rate mortgages », *Journal of Money, Credit and Banking*, mai, vol. 19, n° 2, p. 260 à 266.
- DUNNING, Will. 2017. *Annual State of the Residential Mortgage Market in Canada*, Professionnels hypothécaires du Canada, novembre.
- FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC (FCIQ). 2013. *Le taux d'accession à la propriété augmente au Québec, mais demeure bien en-deçà du reste du Canada*.
- HOU, Feng. 2010. *L'accession à la propriété pendant le cycle de vie des Canadiens : analyse fondée sur les données du Recensement de la population du Canada*, Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 325, produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada, Ottawa.
- LAROCHELLE-CÔTÉ, Sébastien, Garnett PICOT et John MYLES. 2010. « *Remplacement du revenu pendant les années de retraite* », *L'emploi et le revenu en perspective*, août, vol. 11, n° 8, produit n° 75-001-X au catalogue de Statistique Canada.
- MORISSETTE, René. 2019. *Le patrimoine des familles immigrantes au Canada*, Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 422, produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada, Ottawa.
- REA, Willa, Devin MACKAY et Sandrine LEVASSEUR. 2008. *Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006 : résultats*, Recensement de 2006 : Série « Analyses », produit n° 97-554-X au catalogue de Statistique Canada, Ottawa.
- STATISTIQUE CANADA. 2013. *Accession à la propriété et coût d'habitation au Canada*, produit n° 99-014-X au catalogue, Ottawa.
- THOMAS, Derrick. 2005. « *Facteurs sociodémographiques dans le marché de l'habitation* », *L'observateur économique canadien*, octobre, vol. 18, n° 10, produit n° 11-010-X au catalogue de Statistique Canada.
- UPPAL, Sharanjit, et Sébastien LAROCHELLE-CÔTÉ. 2015. « *Les variations dans les dettes et les actifs des familles canadiennes, 1999 à 2012* », *Regards sur la société canadienne*, avril, produit n° 75-006-X au catalogue de Statistique Canada.