

RÉPERCUSSIONS DES SUCCESSIONS SUR LES MARCHÉS HYPOTHÉCAIRE ET DE L'HABITATION AU CANADA AU COURS DE LA PROCHAINE DÉCENNIE

Introduction

L'étude présente les éventuelles répercussions qu'auront, sur le marché hypothécaire et sur le marché de l'habitation, les successions et les donations *entre vifs* (soit les dons en argent entre personnes vivantes) au cours de la période de dix ans comprise entre 1997 et 2006. Elle est fondée sur la documentation existante au sujet des successions, sur diverses sources d'information et sur des données supplémentaires recueillies au moyen d'une enquête auprès de ménages réalisée en 1996.

Elle porte sur :

- le patrimoine accumulé par les aînés (les personnes âgées de 65 ans et plus) et la somme qui devrait être léguée aux générations suivantes;
- les légataires possibles ainsi que les utilisations prévues des dons reçus par voie de succession;
- les répercussions des successions sur le marché hypothécaire et le marché de l'habitation.

Résultats

Le patrimoine des aînés a plus que doublé

Le patrimoine des aînés canadiens a plus que doublé, passant de 93 000 \$ (chiffre estimé, en dollars de 1996) par personne en 1970 à 188 000 \$ en 1994 (tableau I). Le plus gros de la croissance a été observé entre 1970 et 1987.

Tableau I. Patrimoine des aînés du Canada

	Par aîné, en milliers de dollars de 1996				
	1970	1977	1984	1987	1994
Patrimoine (moyenne)	93	124	137	191	188

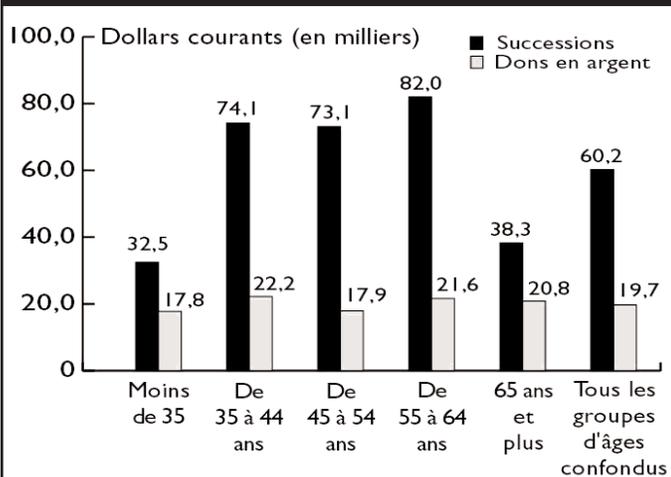
Le patrimoine qui sera transmis aux générations suivantes par voie de succession ou par don en argent devrait s'accroître de façon régulière entre 1997 et 2006. On prévoit que la valeur totale s'établira à 12,7 milliards de dollars (de 1996) par an et qu'elle se répartira ainsi : 10,9 milliards (86 %) en successions et 1,8 milliard (14 %) en dons en argent. Cette valeur totale est de 25 % supérieure aux 10,4 milliards de dollars (toujours en dollars de 1996) par an transmis de 1990 à 1995.



Les principaux bénéficiaires des dons en argent sont les jeunes

La forme la plus courante de transmission du patrimoine va dans le sens des parents aux enfants. La valeur moyenne des successions et des dons en argent de 1991 à 1996 est présentée à la figure 1. Les dons en argent représentent un pourcentage plus important (55 %) des sommes transmises dans le groupe des moins de 35 ans. Quelque 71 % des dons en argent et 32 % des successions vont à des ménages dont le chef est âgé de moins de 44 ans et donc à des groupes d'âges spécialement intéressés par l'achat d'une maison, les ajouts ou les rénovations et par le financement connexe.

Figure 1. Valeur moyenne des successions et des dons en argent de 1991 à 1996, selon le groupe d'âges* du chef du ménage, Canada



* Groupe d'âges de 1996 (et non de l'année où est acceptée la succession ou le don).

Source : Données de l'enquête sur le crédit hypothécaire à l'habitation, réalisée par la FIRM à la demande de la SCHL, septembre 1996.

On s'attend à ce que d'ici 2006 la plus grande partie de l'argent revienne aux baby-boomers qui sont aujourd'hui âgés de 30 à 50 ans. Pour les bénéficiaires âgés de 45 et plus, la croissance de la valeur totale des successions et des dons en argent devrait être presque entièrement neutralisée par la croissance du nombre de ménages se partageant les sommes reçues; on prévoit donc peu de changements dans les sommes reçues par ménage. Pour les bénéficiaires de moins de 45 ans, on prévoit une légère augmentation des sommes reçues par ménage.

Un pourcentage important de ménages injecte ces sommes dans le marché de l'habitation ou le marché hypothécaire

Plus du tiers (35 %) des ménages bénéficiaires d'une succession et près de la moitié (49 %) de ceux qui reçoivent un don en argent les utilisent pour acheter une propriété, faire des rénovations ou acquitter leur dette hypothécaire (tableau 2).

Tableau 2. Principales utilisations des successions et des dons en argent

Principales utilisations	Successions	Dons en argent
	Pourcentage des ménages bénéficiaires	
Achat d'une propriété	16	33
Rénovations	11	6
Remboursement de la dette hypothécaire	8	10
Total partiel : dépenses au titre de l'habitation ou de la dette hypothécaire	35	49
Autres utilisations	65	51
Total	100	100

Quelque 2,7 milliards de dollars par an — soit le quart de la valeur des successions et le tiers des dons en argent — devraient être alloués principalement aux fins de l'habitation (tableau 3). Ces sommes pourront servir à la mise de fonds pour un premier logement, à l'achat d'une maison d'un cran supérieur, à des rénovations ou à une résidence secondaire. Environ 0,9 milliard de dollars supplémentaires devraient être affectés au remboursement de la dette hypothécaire. La somme totale consacrée au marché de l'habitation et au marché hypothécaire devrait atteindre en moyenne 3,6 milliards de dollars par an. Le marché de la rénovation et le marché hypothécaire devraient récupérer environ les deux tiers de cette somme.

Mais les répercussions sont minimes

Compte tenu de l'importance du marché de l'habitation et du marché hypothécaire, les répercussions qu'auront les sommes en cause sont minimes. Sur le marché des rénovations, qui est celui qui subira la plus grande influence, on estime que ces

Tableau 3. Valeur et importance relative de l'apport des successions et des dons en argent au marché de l'habitation et au marché hypothécaire, Canada*

	Valeur estimative du marché en 1996	Apport annuel moyen des successions et des dons en argent à chacun des marchés			En pourcentage de la valeur estimative totale du marché en 1996	
		Estimation	Projection	Variation	Projection	Variation
		1991-1999	1996-2006	1996-2006 par rapport à 1991-1996	1996-2006	1996-2006 par rapport à 1991-1996
Logements neufs, accession à la propriété	7 000	107	126	19	1,80 %	0,27 %
Logements existants, accession à la propriété	20 000	403	488	84	2,44 %	0,42 %
Logements neufs, à un cran supérieur	16 000	150	180	30	1,12 %	0,19 %
Logements existants, à un cran supérieur	28 000	80	102	21	0,36 %	0,08 %
Résidences secondaires et placements immobiliers	n.d.	269	329	60	n.d.	n.d.
Rénovation	19 000	1 173	1 442	269	7,59 %	1,42 %
Total	n.d.	2 182	2 666	484	n.d.	n.d.
Total partiel - Logements neufs	23 000	257	306	49	1,33 %	0,21 %
Total partiel - Logements existants	48 000	484	589	106	1,23 %	0,22 %
Total partiel - Accession à la propriété	27 000	511	614	103	2,27 %	0,38 %
Total partiel - Achat d'un logement à un cran supérieur	44 000	230	281	52	0,64 %	0,12 %
Marché hypothécaire**	359 000	-756	-931	-176	-0,26 %	-0,05 %

* L'analyse n'illustre que l'apport des successions et des dons en argent à chacun des marchés. Elle ne rend pas nécessairement compte des répercussions nettes que cet apport aura sur chacun des marchés.

** Les valeurs pour le marché hypothécaire sont négatives puisqu'elles représentent les sommes tirées des successions et des dons en argent que les ménages consacreront au remboursement de leur emprunt hypothécaire.

Source : Estimations et projections établies par Clayton Research Consultants Limited.

sommes correspondront à 8 % de la valeur du marché¹. Les sommes de cette provenance affectées au marché de l'accession à la propriété devraient représenter 2 % de la valeur des logements neufs et 2 % de la valeur des logements existants, alors que sur le marché des logements à un cran supérieur, ces pourcentages s'établiront à environ 1 % pour les logements neufs et à beaucoup moins de 1 % pour les logements existants. On s'attend également à ce que ce pourcentage soit de beaucoup inférieur à 1 % dans le cas du marché hypothécaire.

Lorsque l'on considère uniquement les montants supplémentaires qui s'ajouteront aux montants transmis durant la période de 1991 à 1996, les sommes moyennes annuelles prévues d'ici 2006 seront minuscules par rapport à l'ensemble du marché de l'habitation et du marché hypothécaire (voir la dernière colonne du tableau 3).

Selon les résultats de l'étude, voici les répercussions qu'auront vraisemblablement les successions sur les différents intervenants du marché de l'habitation :

- **Assureurs hypothécaires.** Les répercussions prévues sur l'accession à la propriété seront minimales compte tenu de l'importance du marché. Les besoins en matière d'assurance hypothécaire devraient donc demeurer sensiblement les mêmes au cours de la période.
- **Prêteurs hypothécaires.** Il est peu probable qu'il y ait des répercussions négatives sur le marché hypothécaire du point de vue des prêteurs. Un nombre relativement restreint de bénéficiaires devrait se servir de leur héritage et des dons en argent reçus pour acquitter leur dette hypothécaire. On croit qu'une bonne partie de l'argent sera utilisée à d'autres fins, comme le remboursement de la dette non hypothécaire.
- **Constructeurs de logements neufs.** On prévoit qu'un nombre relativement faible de bénéficiaires consacreront les sommes reçues par succession ou les dons en argent à l'achat d'un logement neuf. Le marché des logements existants devrait donc davantage en profiter. Seulement 50 millions de dollars supplémentaires (en dollars de 1996) par an devraient être injectés dans le marché du neuf.
- **Rénovateurs.** On prévoit que le marché de la rénovation profitera de 269 millions de dollars supplémentaires (en dollars de 1996) par an.
- **Constructeurs et fournisseurs de produits du bâtiment.** On peut s'attendre à une légère augmentation des ventes, qui sera en grande partie attribuable à l'accroissement de l'activité sur le marché de la rénovation.
- **Promoteurs de propriétés de loisirs.** Quelque 60 millions de dollars supplémentaires (en dollars de 1996) par an devraient être investis dans les propriétés de loisirs et les placements immobiliers.

Conclusion

Bien qu'elles doivent se chiffrer à 12,7 milliards de dollars (de 1996) par an, les successions et les donations *entre vifs* ne devraient avoir qu'une très légère incidence sur le marché de l'habitation et le marché hypothécaire durant la période de 1997 à 2006. En effet, on prévoit que seulement du quart au tiers de cet argent sera injecté dans le marché de l'habitation ou le marché hypothécaire. De plus, ces sommes sont infimes comparativement à la valeur des marchés. Dans l'ensemble, les répercussions prévues varieront de beaucoup moins de 1 % sur le marché hypothécaire à quelque 8 % sur le marché de la rénovation. Si l'on tient compte uniquement des sommes qui s'ajouteront aux sommes transmises durant la période de 1991 à 1996, les répercussions seront minuscules par rapport à l'ensemble du marché de l'habitation et du marché hypothécaire.

Notes:

¹ Les résultats de l'analyse illustrent uniquement l'apport des successions et des dons en argent pour chacun des marchés. L'élaboration d'un modèle comportemental qui aurait permis l'examen des répercussions nettes dépassait le cadre du présent projet.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement
rend publique sa nouvelle base de données électroniques
Logement au Canada

À l'automne 2000, la SCHL mettra sa nouvelle base de données informatisée *Logement au Canada* à la disposition du public. Pour la première fois, les utilisateurs pourront accéder directement aux données personnalisées, fondées sur le recensement, de la SCHL sur la situation des ménages et du logement au pays.

Logement au Canada

- **Présente** les données démographiques et socio-économiques essentielles (type de ménage, revenu, âge, sexe, période d'immigration, etc.) en fonction de données complètes sur le logement (p. ex., type, âge et état du logement; mode d'occupation; frais de logement; taille; abordabilité; existence et étendue des besoins en matière de logement).
- **Utilise** les normes actuelles reconnues portant sur la qualité, la taille et l'abordabilité du logement pour faciliter l'évaluation de l'état du parc de logement au Canada (voir, par exemple, le feuillet numéro 55-2 du *Point en recherche et en développement - série socio-économique* et d'autres de la même série sur le site Web de la SCHL à : www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche).
- **Traite** la plupart des profils des ménages du Canada :
 - ménages non agricoles, non autochtones;
 - ménages autochtones hors réserve, non agricoles;
 - ménages autochtones dans les réserves;
 - ménages agricoles.
- **Comprend** des données agrégées pour :
 - les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les principales subdivisions de recensement (SDR);
 - les municipalités régionales;
 - les zones urbaines et rurales hors RMR;
 - les provinces, les territoires et l'ensemble du Canada.
- **Est axé** sur les données du Recensement de 1996, mais permet les comparaisons avec les données du Recensement de 1991 afin de cerner l'évolution et l'ampleur des nouvelles tendances dans la collectivité.
- **Fonctionne** aisément à l'aide du logiciel bilingue *Beyond 20/20* fourni avec la base.

Pour de plus amples renseignements, notamment sur le prix et les escomptes scolaires, veuillez communiquer avec :

M. John Engeland, Division de la recherche, SCHL
700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) Canada K1A 0P7
Tél. : (613) 748-2799; téléc. : (613) 748-2402
Courriel : jengelan@cmhc-schl.gc.ca

Directeur de projet de la SCHL : David Metzak.

Préparation du Point en recherche : Ian Melzer.

Rapport de recherche : *Répercussions des successions sur les marchés hypothécaire et de l'habitation au Canada au cours de la prochaine décennie.*

Consultants pour la recherche : Clayton Research Consultants Limited.

On peut obtenir le rapport complet sur ce projet de recherche auprès du Centre canadien de documentation sur l'habitation à l'adresse indiquée plus bas.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à publier et diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les feuillets documentaires de la série **Le point en recherche** comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série **Le point en recherche**, ou pour obtenir des renseignements sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642

Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche