



Direction de la recherche parlementaire
Bibliothèque du Parlement

EN BREF

Philippe Le Goff
Le 1^{er} avril 2004

Taux de propriété et endettement des ménages

DE PLUS EN PLUS DE CANADIENS SONT PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT

Au cours des 30 dernières années, le nombre de ménages propriétaires de leur habitation au Canada a progressé plus rapidement que le nombre de ménages locataires. Par conséquent, la proportion de propriétaires-occupants a augmenté régulièrement. Entre 1991 et 2001, la progression du nombre de ménages propriétaires s'est accélérée, alors que le nombre de ménages locataires a augmenté très légèrement. Selon les résultats du recensement, la proportion de propriétaires-occupants au Canada est passée de 62,6 p. 100, en 1991, à 65,8 p. 100, en 2001, ce qui représente une hausse considérable.

La croissance la plus spectaculaire du taux de propriétaires est sans conteste survenue au Québec, où il a bondi de 10,5 points de pourcentage en 30 ans. En 2001, pour la première fois, le nombre de propriétaires a dépassé le nombre de locataires dans la région métropolitaine de Montréal (50,2 p. 100). Des gains encore plus appréciables sont à noter dans les Territoires. Fait à souligner cependant, le taux de propriétaires a décliné dans quatre provinces depuis 30 ans, soit à Terre-Neuve-et-Labrador, à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse et en Saskatchewan. L'exode rural et l'urbanisation peuvent être à l'origine de ce phénomène.

UNE TENDANCE LOURDE APPELÉE À SE POURSUIVRE

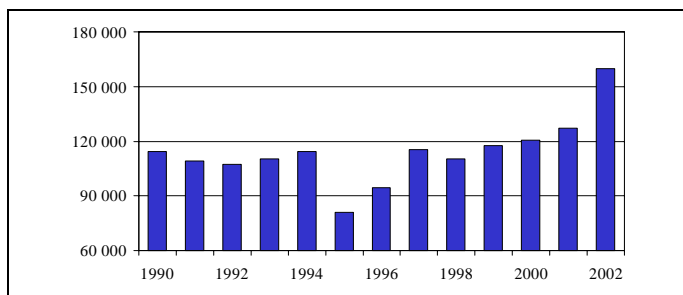
Les tendances démographiques ont favorisé l'accroissement du nombre de propriétaires-occupants. En effet, la probabilité d'être propriétaire d'une habitation augmente avec l'âge. Dans les années 1970, les premiers baby-boomers ont commencé à quitter le foyer familial, la majorité pour former des ménages locataires. À la fin des années 1990, la plupart des baby-boomers, dont l'âge variait alors entre la fin de la trentaine et la fin de la cinquantaine, avaient acheté une habitation.

Sur les plans économique et financier, la chute des taux hypothécaires, la croissance de l'emploi, la hausse du revenu disponible et la souplesse offerte par les programmes fédéraux ont incité bien des ménages locataires à accéder à la propriété. Compte tenu de la tendance affichée par les données sur les mises en chantier (graphique 1), l'encours du crédit hypothécaire (graphique 2), les reventes de logements et l'inoccupation des logements locatifs, la proportion des Canadiens qui possèdent leur logement a sans aucun doute continué sa progression en 2002 et 2003.

| Proportion (en %) de ménages propriétaires-occupants au Canada | | | |
|--|------|------|------|
| | 1971 | 1991 | 2001 |
| Terre-Neuve-et-Labrador | 80,0 | 78,6 | 78,2 |
| Île-du-Prince-Édouard | 74,3 | 73,6 | 73,1 |
| Nouvelle-Écosse | 71,2 | 70,6 | 70,8 |
| Nouveau-Brunswick | 69,4 | 74,1 | 74,5 |
| Québec | 47,4 | 55,5 | 57,9 |
| Ontario | 62,9 | 63,7 | 67,8 |
| Manitoba | 66,1 | 65,8 | 67,8 |
| Saskatchewan | 72,7 | 69,9 | 70,8 |
| Alberta | 63,9 | 63,9 | 70,4 |
| Colombie-Britannique | 63,3 | 63,8 | 66,3 |
| Yukon | 50,2 | 57,6 | 63,0 |
| Territoires du Nord-Ouest | 27,4 | 31,5 | 53,1 |
| Nunavut | s.o. | s.o. | 24,2 |
| <hr/> | | | |
| Montréal | 35,5 | 46,7 | 50,2 |
| Toronto | 55,4 | 57,9 | 63,2 |
| Vancouver | 58,8 | 57,5 | 61,0 |

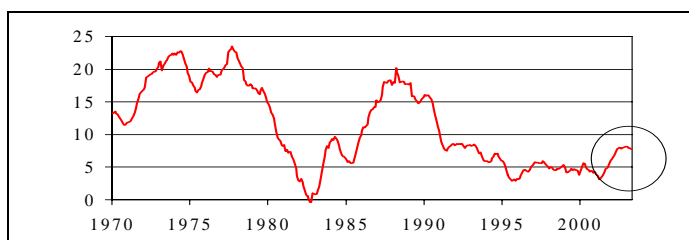
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Graphique 1
Mises en chantier de logements
pour propriétaires-occupants
et copropriétés Canada



Sources : SCHL et Bibliothèque du Parlement.

Graphique 2
Croissance annuelle (en %) de l'encours
du crédit hypothécaire à l'habitation



Données désaisonnalisées et annualisées.

Sources : Statistique Canada, Bibliothèque du Parlement.

LE TAUX DE PROPRIÉTAIRES AU CANADA
ET DANS LE MONDE INDUSTRIALISÉ

Malgré les gains réels et prévus au cours des dernières années, la proportion des personnes qui possèdent le logement qu'elles habitent est moins élevée au Canada que dans plusieurs pays anglo-saxons auxquels le Canada est souvent comparé. Aux États-Unis, le taux de propriétaires atteignait 68,6 p. 100 à la fin de 2003 selon le Census Bureau. L'objectif des autorités américaines (Fannie Mae)⁽¹⁾ est de porter ce taux à 70 p. 100 d'ici 2010. En Australie, il est de 71,5 p. 100 et au Royaume-Uni, de près de 70 p. 100.

Par ailleurs, les données (1999) pour les pays de l'Union européenne (hormis le Royaume-Uni) présentent une grande diversité au chapitre du taux de propriété. Il atteindrait des niveaux très élevés

en Espagne (81 p. 100), en Irlande (79 p. 100) et en Belgique (74 p. 100), mais relativement faibles en Allemagne (43 p. 100), au Danemark (51 p. 100) et aux Pays-Bas (52 p. 100).

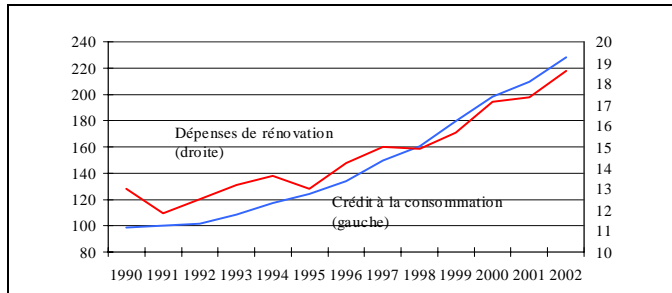
LE TAUX DE PROPRIÉTAIRES ET
L'ENDETTEMENT DES MÉNAGES

À la lumière des données sur la progression du taux de propriétaires, nul ne devrait se surprendre aujourd'hui de la hausse du niveau d'endettement des ménages canadiens, qui atteint maintenant 101,2 p. 100 de leur revenu disponible. Environ, 71,2 p. 100 de cet endettement est sous forme d'hypothèques grevant un actif, lequel prend heureusement de la valeur par les temps qui courent. Dans la mesure où les paiements hypothécaires sont adaptés à la capacité de payer des ménages, l'achat d'une maison constitue la plupart du temps une décision financière judicieuse.

En fait, ce qui inquiète le plus les observateurs, c'est que le rapport du crédit à la consommation au revenu disponible des ménages canadiens s'élève maintenant à 30 p. 100 (contre 23,8 p. 100 aux États-Unis⁽²⁾). Bien que le crédit à la consommation englobe plusieurs éléments (automobiles, etc.), tous les propriétaires savent à quel point l'achat d'une maison entraîne des dépenses qui sont rarement assumées par les personnes qui louent un logement. Ces dépenses vont bien au-delà du paiement des mensualités hypothécaires, des taxes foncières et des coûts de chauffage, souvent plus élevés, sur lesquels sont basées les évaluations de crédit faites par les institutions financières. L'habitation possède la caractéristique d'être à la fois un bien de consommation et un investissement. Or, bien souvent c'est l'aspect *consommation* qui prend le dessus et l'on peut supposer que la hausse des dépenses reliées à l'habitation (hors hypothèque) explique en partie la hausse du crédit à la consommation. À cet égard, la hausse rapide des dépenses de rénovation et la multiplication des entrepôts de rénovation au Canada sont des indicateurs significatifs (graphique 3).

Graphique 3

Encours du crédit à la consommation et dépenses de rénovation* (milliards de \$)



* Dépenses de modification et d'amélioration seulement.

Source : Statistique Canada et Bibliothèque du Parlement.

Bref, l'endettement relatif au logement, auquel on associe souvent l'acquisition d'un actif, est probablement sous-estimé sur les plans quantitatif et qualitatif en raison du comportement de nombreux ménages en matière de consommation.

-
- (1) Voir le site Web de Fannie Mae, dont l'appellation officielle est « Federal National Mortgage Association » (<http://www.fanniemae.com>).
 - (2) Le système de financement hypothécaire américain facilite le refinancement des prêts hypothécaires à l'habitation et la sortie de capitaux propres. De cette façon, les ménages peuvent *réhypothéquer* leur résidence principale pour payer leurs dépenses de consommation. Cette option est très populaire chez les ménages américains, puisque que les intérêts sur leurs paiements hypothécaires sont déductibles d'impôt. La dette hypothécaire des ménages américains représente 79,8 p.100 de leur revenu disponible.