

L'amortissement hypothécaire au Québec

par Marc-André Gauthier

Données sociodémographiques en bref, février 2016
Volume 20, numéro 2, p. 11-17

Notice bibliographique suggérée :

GAUTHIER, Marc-André (2016). « L'amortissement hypothécaire au Québec », *Données sociodémographiques en bref*, vol. 20, n° 2, février, Institut de la statistique du Québec, p. 11-17.

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives Canada
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
1^{er} trimestre 2016
ISSN 1715-6378 (en ligne)
© Gouvernement du Québec, Institut de la statistique du Québec, 1996

Toute reproduction autre qu'à des fins de consultation personnelle est interdite sans l'autorisation du gouvernement du Québec.
www.stat.gouv.qc.ca/droits_auteur.htm

L'amortissement hypothécaire au Québec

par Marc-André Gauthier¹

L'endettement hypothécaire a atteint de nouveaux sommets au cours des dernières années. L'effervescence du marché immobilier alimentée par les faibles taux d'intérêt s'est soldée par une hausse marquée de la valeur des emprunts hypothécaires au cours des années 2000 (Chawla, 2011). Le phénomène de l'endettement hypothécaire a donc atteint une ampleur dont témoigne l'accroissement du ratio de la dette sur le revenu disponible à plus de 160 %². Or, cet indicateur rapporte directement la valeur des dettes hypothécaires aux revenus sans tenir compte de la période d'amortissement et de la valeur des actifs immobiliers garantissant l'emprunt. À ce sujet, mentionnons que l'on compte peu d'analyses qui s'intéressent à la dynamique d'amortissement des emprunts hypothécaires. Cet article vise précisément à corriger cette situation à partir des résultats québécois de l'*Enquête sur la sécurité financière* (ESF) de Statistique Canada. Le but poursuivi ici n'est pas d'évaluer la soutenabilité de l'endettement hypothécaire des familles québécoises, mais d'estimer le temps d'amortissement de l'hypothèque sur la résidence principale et de déterminer les principaux facteurs qui ont une incidence sur le phénomène.

En moyenne, les propriétaires versent 29 % du prix d'achat de la résidence en paiement initial

On estime qu'environ 90 % des familles propriétaires du Québec ont dû contracter une hypothèque pour acquérir leur résidence principale. C'est donc seulement une famille sur dix qui a pu régler l'achat de leur résidence grâce à un seul paiement³, une donnée comparable à celle observée dans les autres provinces (données non illustrées). Dans la plupart des cas, il s'agit de familles dont le principal soutien économique est âgé de 65 ans en moyenne. Parmi les familles ayant réglé en un seul paiement, seules 20 % de celles-ci étaient âgées de moins de 54 ans, 25 % avaient de 55 à 64 ans et 56 % étaient âgées de 65 ans et plus (données non illustrées). Pour l'ensemble des familles, la mise de fonds atteint en moyenne 29 % (données non illustrées). Plus précisément, environ 70 % des familles ont fourni entre 5 % et 60 % de la mise de fonds et 16 % de celles-ci ont fait un versement valant plus de 60 % du prix de la résidence (tableau 1).

Méthodologie et définitions

Le présent article se concentre sur l'univers des familles québécoises propriétaires de leur logement ayant acheté leur résidence principale. Celui-ci exclut donc les familles propriétaires ayant acquis leur résidence dans le cadre d'une succession (soit environ 6 % de l'ensemble des propriétaires). Les unités familiales comprennent les personnes seules et les familles économiques. Une famille économique comprend un groupe de personnes apparentées, mariées ou unies civilement qui partagent un même logement (Statistique Canada). La qualité des estimations produites a été déterminée à partir de la méthode d'autoamorçage (*bootstrap* en anglais) pour le calcul de la variance. Les différences significatives ont été évaluées à partir de la méthode des intervalles de confiance à un niveau de confiance de 95 %.

Ratio d'amortissement de l'hypothèque : Ratio du solde hypothécaire initial ayant été remboursé depuis l'achat de la résidence. Le ratio est calculé de la manière suivante :

1. Solde initial (prix d'achat de la résidence – paiement initial).
2. Ratio : (solde initial – solde actuel) ÷ solde initial.

Ratio de l'hypothèque sur la valeur de la résidence (RHVR) : Ratio de la valeur de l'hypothèque sur la valeur marchande de la résidence pour l'année de référence (2012). Le ratio varie généralement entre 0,00 (absence d'hypothèque) à 1,00 (valeur de l'hypothèque égale à la valeur de la résidence).

1. L'auteur tient à remercier Marc Philibert (Direction des statistiques sectorielles et du développement durable) pour ses commentaires sur la version préliminaire du texte. Les analyses contenues dans ce texte ont été réalisées grâce à l'accès aux données au Centre interuniversitaire québécois de statistiques sociales (CIQSS), membre du Réseau canadien des centres de données de recherche (RCCDR).
2. Statistique Canada, *Comptes du bilan national*, CANSIM, tableau 378-0123.
3. À noter que la provenance des fonds n'est pas spécifiée dans l'ESF. Donc, on ne peut affirmer si ces familles ont entièrement réglé l'achat grâce à leurs actifs (par exemple, grâce à la vente de leur ancienne résidence).

Tableau 1

Répartition des familles propriétaires selon le pourcentage de la valeur de la résidence versée lors du paiement initial et montant moyen du solde hypothécaire initial, Québec, 2012

	Répartition des familles selon la valeur relative de la mise de fonds			Valeur moyenne du solde initial de l'hypothèque		
	%	Intervalle de confiance		\$2012	Intervalle de confiance	
Moins de 5 %	11,8	9,6	14,3	147 800*	93 400	202 300
5 % à moins de 10 %	16,8	14,3	19,6	143 300	132 900	153 800
10 % à moins de 20 %	20,5	17,7	23,6	148 800	135 800	161 900
20 % à moins de 30 %	16,9	14,4	19,8	170 900	152 100	189 700
30 % à moins de 60 %	17,7	15,3	20,5	138 400	125 000	151 800
60 % et plus	16,3	13,6	19,5	27 200	20 100	34 400
Total	100	129 800	120 500	139 000

* Coefficient de variation entre 15 % et 25 % ; interpréter avec prudence.

... N'ayant pas lieu de figurer.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la sécurité financière*, fichier maître, adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

Un peu plus d'une famille sur dix déclare avoir dépensé moins de 5 % de la valeur de la résidence en paiement initial. Or, selon la législation fédérale, les acheteurs doivent minimalement verser l'équivalent de 5 % du prix de la résidence pour que l'hypothèque soit éligible à l'assurance de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)⁴. C'est seulement entre 2006 et 2008 que le cadre réglementaire permettait de ne verser aucun comptant lors de l'achat (Dupuis et coll., 2008). Par conséquent, seule une minorité de familles ayant acheté leur résidence au cours de cette période a ainsi pu profiter de cette facilité. Pourtant, les résultats de l'ESF indiquent que plusieurs autres familles ont fait une mise de fonds inférieure à 5 %, alors qu'elles ont acheté leur maison en dehors de cette période.

Comment expliquer une telle situation ? Si l'on ne peut écarter totalement l'hypothèse d'une erreur de déclaration, on peut soupçonner un biais d'interprétation

chez les familles ayant fait une mise de fonds non traditionnelle, c'est-à-dire un paiement initial ne provenant pas de fonds propres ou des économies personnelles. La SCHL prévoit à cet égard que les acheteurs peuvent effectuer un paiement à partir d'un emprunt, d'un don ou de l'équivalent de la valeur de travaux exécutés sur la résidence⁵.

Le pourcentage de mise de fonds est en grande part tributaire de l'âge du principal soutien des familles

Contrairement aux attentes, les analyses multivariées révèlent que le revenu n'est pas une variable déterminante par rapport au pourcentage de la mise de fonds lorsque l'on tient compte de l'âge des familles (données non illustrées). Les jeunes familles disposent généralement de moins de capitaux que celles plus âgées pour amortir le coût de la

résidence, ce qui explique en bonne partie que ce soit les familles de moins de 35 ans qui investissent la plus faible mise de fonds relative (13 %) (tableau 2). Le pourcentage de mise de fonds grimpe ainsi en fonction de l'âge, celui-ci passant de 20 % chez les familles dont le principal soutien est âgé de 35 à 44 ans à 44 % chez celles âgées de 65 ans et plus.

Comme on pouvait s'y attendre, on constate que les familles ont acheté leur résidence à des périodes différentes (tableau 2). Il semble que ce facteur ne soit toutefois pas un élément déterminant de l'équation. Les résultats de l'ESF indiquent ainsi que l'importance relative de la mise de fonds est pratiquement une constante historique (environ 30 % depuis les années 1960). Seules les familles ayant acquis leur résidence au cours des années 1970 déclarent des mises de fonds relatives inférieures aux autres décennies, soit de 20 % en moyenne (données non illustrées)⁶.

4. Au-delà de 20 % de mise de fonds, l'emprunteur n'est pas tenu de souscrire à l'assurance hypothécaire.

5. La SCHL prévoit en effet que la valeur des travaux d'entretien ou de rénovation exécutés par l'acheteur sur l'immeuble peut être comptabilisée à titre de mise de fonds. Pour plus de détails sur les conditions d'assurabilité des prêts hypothécaires et la mise de fonds, voir www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/asprhy/loproc/loproc_004.cfm.

6. Cette différence ne s'observe pas à l'échelle canadienne.

Les propriétaires ayant remboursé l'emprunt hypothécaire ont acheté leur résidence depuis 25 ans en moyenne

L'ESF ne mesure pas directement le temps que prennent les familles propriétaires pour se dégager de leurs obligations hypothécaires. Toutefois, il est possible d'évaluer approximativement que les familles québécoises n'ayant plus d'hypothèque sur la résidence principale ont en moyenne fait l'acquisition de leur résidence depuis 25 ans⁷, ce qui concorde avec le temps moyen canadien (tableau 3). Ce résultat coïncide d'ailleurs avec la durée limite actuelle d'amortissement de l'hypothèque pour que le prêt réponde aux exigences de la SCHL. La province de Terre-Neuve et Labrador est celle où les familles tendent à prendre le plus de temps pour rembourser l'hypothèque (30 années). La Saskatchewan, l'Alberta et la Colombie-Britannique se démarquent avec les temps d'amortissement les plus courts (entre 20 et 21 années), et ce, en dépit du fait que les dépenses hypothécaires des ménages de la Colombie-Britannique et de l'Alberta se retrouvent parmi les plus élevées au pays⁸.

Une famille sur deux parvient à régler l'hypothèque en moins de 20 ans

Le nombre d'années écoulées depuis l'achat de la résidence joue évidemment un rôle de premier plan sur l'amortissement de l'hypothèque, mais il ne s'agit pas du seul facteur en jeu, car l'analyse multivariée⁹ révèle que le remboursement de l'hypothèque dépend également de l'âge et, dans une moindre

Tableau 2

Pourcentage moyen de la mise de fonds et année moyenne d'achat de la résidence selon l'âge du principal soutien économique, Québec, 2012

	%	Intervalle de confiance		Année d'achat (moyenne)
Moins de 35 ans	12,7	10,8	14,6	2007
35 à 44 ans	20,4	16,7	24,1	2004
45 à 54 ans	27,8	23,1	32,5	1999
55 à 64 ans	32,7	28,5	36,8	1993
65 ans et plus	44,1	38,0	50,2	1984
Total	28,9	26,3	31,5	1996

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la sécurité financière*, fichier maître, adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

Tableau 3

Nombre moyen d'années écoulées depuis l'achat de la résidence chez les familles ayant réglé l'hypothèque de la résidence principale selon la province, Canada, 2012

	Nombre d'années		Intervalle de confiance	
Terre-Neuve-et-Labrador	30,0 [†]	27,4	32,5	
Île-du-Prince-Édouard	27,7	24,0	31,4	
Nouvelle-Écosse	28,0	24,5	31,4	
Nouveau-Brunswick	27,3	24,8	29,9	
Québec	25,2	23,8	26,6	
Ontario	24,6	23,1	26,0	
Manitoba	25,3	21,4	29,2	
Saskatchewan	21,4 [†]	18,9	23,8	
Alberta	20,1 [†]	18,3	21,8	
Colombie-Britannique	20,2 [†]	18,8	21,6	
Canada	23,8	23,1	24,6	

[†] Différence statistiquement significative avec le Québec au seuil de 95 %.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la sécurité financière*, fichier maître, adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

mesure, du revenu des familles. Comme on peut l'observer au tableau 4, la grande majorité des familles ayant contracté une hypothèque doivent affecter leurs revenus à cette obligation pendant les 15 premières années suivant l'achat de la résidence. C'est du côté des familles

qui sont propriétaires entre 15 ans et moins de 20 ans que l'on constate une diminution plus appréciable de la proportion de familles détenant encore une hypothèque, puisqu'environ une famille sur deux réussit à rembourser l'emprunt dans ce laps de temps.

7. Il s'agit fort probablement d'une surestimation du temps réel d'amortissement, puisque l'ESF de 2012 ne permet pas de cerner les familles ayant réglé leur hypothèque au cours des années précédant l'enquête.

8. Source : CANSIM, *Enquête sur les dépenses des ménages*, tableau 203-0021.

9. L'analyse multivariée évalue la probabilité qu'une variable exerce un effet significatif sur une autre variable (dépendante) en tenant compte simultanément de l'effet exercé par d'autres variables. Dans le cas présent, il s'agit de la probabilité que les familles aient réglé ou non l'hypothèque sur la résidence principale en considérant l'âge, le nombre d'années écoulées depuis l'acquisition de la résidence et le revenu familial disponible (après impôts).

Du côté des familles propriétaires de leur résidence depuis 20 ans à moins de 25 ans, 67 % d'entre elles n'ont plus d'obligation hypothécaire, une proportion similaire à celles ayant acquis la résidence entre 25 ans et moins de 30 ans. Après 30 ans, environ 84 % des familles ont réussi à se départir de leur obligation financière. Autrement dit, une famille propriétaire sur six détient encore une hypothèque 30 ans après l'acquisition de la résidence principale.

D'après la théorie du cycle de vie, on peut concevoir que la dynamique d'amortissement de l'hypothèque soit étroitement liée à l'âge des familles. Les familles plus âgées ont ainsi généralement acquis leur résidence depuis un plus grand laps de temps durant lequel elles ont pu effectuer, voire anticiper des paiements hypothécaires. On relève ainsi que moins de 10 % des familles dont le soutien économique principal est âgé de moins de 45 ans parviennent à régler l'hypothèque, alors que cette proportion s'élève à 34 % chez celles ayant de 45 à 54 ans. Du côté des 55 à 64 ans, environ une famille sur deux a réussi à se départir de cet emprunt, alors qu'il s'agit des trois quarts de celles âgées de 65 ans et plus.

Il importe de ne pas confondre le temps écoulé depuis l'achat avec l'âge des familles, car il faut prendre acte que la résidence actuelle des familles plus âgées ne représente pas nécessairement la première acquisition. Ce faisant, ces familles ont pu *a priori* tirer profit de la vente d'une résidence pour effectuer le paiement initial et, par le fait même, réduire le temps d'amortissement. Cela peut expliquer en partie pourquoi la valeur relative du paiement initial tend à croître avec l'âge.

Tableau 4

Proportion des familles propriétaires ayant réglé l'hypothèque de la résidence principale, Québec, 2012

	%	Intervalle de confiance	
Nombre d'années d'achat de la résidence			
Moins de 5 ans	4,5**	2,5	8,0
5 ans à moins de 10 ans	17,4*	11,7	25,1
10 ans à moins de 15 ans	23,8*	16,0	33,9
15 ans à moins de 20 ans	47,3	36,2	58,6
20 ans à moins de 25 ans	66,8	54,5	77,1
25 ans à moins de 30 ans	65,8	51,2	77,9
30 ans et plus	83,5	75,4	89,3
Âge du principal soutien			
Moins de 35 ans	6,5**	3,5	11,9
35 à 44 ans	9,0**	5,3	15,1
45 à 54 ans	34,2	27,4	41,6
55 à 64 ans	52,9	44,8	60,9
65 ans et plus	77,1	69,8	83,1
Revenu disponible (après impôts)			
Moins de 125 000 \$	35,1	31,9	38,6
125 000 \$ et plus	48,4	38,5	58,4
Total	36,5	33,4	39,7

* Coefficient de variation entre 15 % et 25 % ; interpréter avec prudence.

** Coefficient de variation entre 25 % et 33 % ; estimation imprécise, fournie à titre indicatif seulement.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la sécurité financière*, fichier maître, adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

En dépit du rôle prépondérant de l'âge et du nombre d'années passées depuis l'achat, l'analyse révèle enfin que le revenu disponible des familles influence, dans une moindre mesure, la capacité des familles à régler leur hypothèque. Or, ce phénomène ne s'observe que chez les familles à hauts revenus, soit celles déclarant 125 000 \$ et plus en revenus après impôts. Ces familles affichent ainsi une plus faible probabilité de détenir une hypothèque, près de la moitié d'entre elles étant parvenues à se départir de cette obligation financière contre seulement 35 % des familles appartenant aux tranches de revenu inférieures.

Près d'une famille propriétaire sur quatre en 2012 détient un solde hypothécaire supérieur à celui contracté initialement

On conçoit généralement que les familles contractent une hypothèque dont la valeur diminuera mécaniquement avec le temps à mesure que seront effectués les paiements. Or, nos résultats tendent à infirmer cette conception linéaire de l'amortissement, précisément parce que l'on constate qu'environ une famille propriétaire sur quatre détient un ratio d'amortissement négatif, ce qui signifie que la valeur actuelle de l'hypothèque

dépasse celle initialement contractée lors de l'achat. On observe à cet égard que près de 10 % des familles affichent un ratio inférieur à -0,40 et 14 % entre -0,40 et 0,00. Notons qu'un ratio de -0,40 signifie que le solde actuel est 40 % plus élevé que le solde initial (tableau 5).

Cela suggère donc qu'une proportion importante¹⁰ de propriétaires québécois ont procédé au refinancement hypothécaire de leur résidence, ou, dans de rares cas, que certains d'entre eux aient connu une dévaluation de leur propriété. Les propriétaires utilisent ainsi l'équité de leur résidence pour financer des travaux d'entretien ou de rénovation, des achats importants (résidence secondaire, entreprise, etc.) ou, dans certains cas, pour consolider les dettes. À ce sujet, mentionnons que le montant maximal de refinancement pouvant être assuré par la SCHL a été fixé à 80 % de la valeur marchande de la résidence¹¹. Au premier regard, le fait qu'une proportion importante de familles détient un ratio d'amortissement négatif paraît préoccupant. Cependant, on note d'un autre côté que ces familles affichent en moyenne une hypothèque équivalant à environ la moitié de la valeur de la résidence (RHVR entre 0,54 et 0,62). Considéré sous cet angle, l'endettement hypothécaire paraît plus soutenable dans la mesure où il se situe largement sous la norme de refinancement fixée par la SCHL.

Le fait d'utiliser ou non l'option du refinancement hypothécaire semble en partie s'expliquer par l'âge des familles propriétaires. Les données de l'ESF indiquent à cet effet que les familles dont le princi-

pal soutien est âgé de moins de 55 ans sont plus susceptibles de présenter un solde hypothécaire supérieur à celui contracté lors de l'achat que les familles plus âgées (tableau 6). En effet, environ

30 % des familles du premier groupe se retrouvent dans cette situation alors qu'il s'agit de moins de 20 % de celles âgées de 55 à 64 ans et de moins de 10 % des familles âgées de 65 ans et plus.

Tableau 5

Répartition des familles propriétaires selon le ratio d'amortissement de l'hypothèque sur la résidence principale et ratio de l'hypothèque sur la valeur de la résidence (RHVR), Québec, 2012

	Répartition (%)	RHVR (moyenne)
Ratio d'amortissement		
Inférieur à -0,40	9,7	0,54
De -0,40 à moins de 0,00	13,5	0,62
De 0,00 à moins de 0,30	23,0	0,57
De 0,30 à moins de 0,70	13,4	0,29
De 0,70 à moins de 1,00	4,4*	0,09
1,00 (hypothèque remboursée)	36,2 ¹	0,00
Total	100	0,31

* Coefficient de variation entre 15 % et 25 % ; interpréter avec prudence.

1. Ce pourcentage ne correspond pas parfaitement à celui présenté dans le tableau 4 en raison du traitement des valeurs manquantes.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la sécurité financière*, fichier maître, adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

Tableau 6

Proportion des familles dont le solde hypothécaire actuel est supérieur au solde hypothécaire initial selon l'âge, Québec, 2012

	%	Intervalle de confiance	
Moins de 35 ans	30,0*	21,3	40,4
35 à 44 ans	34,0	26,7	42,2
45 à 54 ans	27,0	20,7	34,5
55 à 64 ans	17,3*	12,0	24,3
65 ans et plus	6,7**	3,8	11,6
Total	23,1	20,0	26,6

* Coefficient de variation entre 15 % et 25 % ; interpréter avec prudence.

** Coefficient de variation entre 25 % et 33 % ; estimation imprécise, fournie à titre indicatif seulement.

Source : Statistique Canada, *Enquête sur la sécurité financière*, fichier maître, adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

10. Le pourcentage véritable de familles propriétaires ayant refinancé l'hypothèque est certainement plus élevé, car les données de l'ESF ne nous permettent pas d'identifier les familles ayant refinancé l'hypothèque sans que le nouveau solde dépasse celui contracté lors de l'achat.

11. Avant les séries de mesure de resserrement des règles hypothécaires destinées à limiter les risques de bulle immobilière mises en branle par le ministère des Finances du Canada à partir de 2008, le plafond de refinancement pouvait atteindre 100 % de la valeur de la résidence (Ministère des Finances du Canada, 2008, www.fin.gc.ca/n08/data/08-051_1-fra.asp).

La valeur de la résidence joue un rôle clé sur la dynamique d'amortissement de l'hypothèque

Afin de tenir compte du phénomène non négligeable du refinancement hypothécaire (qui dépend de la valeur actuelle de la résidence), l'utilisation du ratio de l'hypothèque sur la valeur de la résidence (RHVR) paraît préférable à celle du ratio d'amortissement pour évaluer les déterminants de l'endettement hypothécaire. Les résultats de l'ESF révèlent que le RHVR

dépend à la fois de l'âge du principal soutien, du nombre d'années écoulées depuis l'achat de la résidence et des revenus nets (tableau 7)¹².

Sans surprise, les familles plus âgées ont tendance à détenir un RHVR moins élevé que les plus jeunes; le ratio passant de 0,62 chez les moins de 35 ans à moins de 0,07 chez les 65 ans et plus. Un constat similaire s'applique aux familles dont le nombre d'années d'achat de la résidence est le plus élevé; le ratio atteignant 0,62 chez les familles ayant acquis leur rési-

dence depuis 5 ans avant de diminuer graduellement à 0,05 chez celles ayant fait l'achat depuis 25 ans et plus. À l'instar de ce qui a été observé précédemment, les familles à hauts revenus (125 000 \$ et plus) affichent généralement un ratio significativement inférieur à celui des autres familles (0,18 contre environ 0,33), et ce, même en tenant compte de l'âge, du nombre d'années d'achat de la résidence et de la région de résidence¹³.

Conclusion

En moyenne, les familles propriétaires du Québec ont versé un acompte équivalant à 29 % du prix de la résidence principale, ce qui se traduit par un solde hypothécaire initial moyen d'environ 130 000 \$. Contrairement à nos attentes, un peu plus d'une famille sur dix déclare avoir fourni un paiement initial inférieur à 5 % du prix de la résidence, soit sous le seuil de la SCHL. Ce résultat peut s'expliquer en partie par le fait que certaines familles ont pu fournir une mise de fonds non traditionnelle (emprunt, don ou travail exécuté sur la résidence).

À la lumière des résultats de l'ESF, nous avons relevé que les familles ayant contracté une hypothèque pour l'achat de la résidence principale et n'ayant plus d'hypothèque en 2012 ont acquis leur résidence depuis 25 ans en moyenne. Plus précisément, une famille sur deux parvient à régler l'hypothèque entre 15 ans et 20 ans, mais près d'une famille sur six ne parvient pas à le faire après 30 ans. Les familles plus âgées sont aussi plus susceptibles d'avoir remboursé l'emprunt sur leur résidence, quoique près d'une famille sur quatre âgée de 65 ans et plus détienne encore une hypothèque.

Tableau 7

Ratio moyen de la valeur de l'hypothèque sur la valeur de la résidence principale selon certaines caractéristiques, Québec, 2012

	Ratio	Intervalle de confiance	
Nombre d'années d'achat de la résidence			
Moins de 5 ans	0,62	0,58	0,65
De 5 ans à moins de 10 ans	0,40	0,35	0,45
De 10 ans à moins de 15 ans	0,26	0,21	0,30
De 15 ans à moins de 20 ans	0,17*	0,12	0,22
De 20 ans à moins de 25 ans	0,11*	0,07	0,15
25 ans et plus	0,05*	0,02	0,07
Âge du principal soutien économique			
Moins de 35 ans	0,62	0,57	0,66
35 à 44 ans	0,48	0,43	0,52
45 à 54 ans	0,27	0,23	0,31
55 à 64 ans	0,16	0,13	0,20
65 ans et plus	0,07	0,04	0,09
Revenu disponible (après impôts)			
Moins de 50 000 \$	0,27	0,22	0,31
50 000 \$ à 74 999 \$	0,35	0,31	0,39
75 000 \$ à 99 999 \$	0,39	0,33	0,44
100 000 \$ à 124 999 \$	0,31	0,25	0,36
125 000 \$ et plus	0,18	0,14	0,23
Ensemble des familles	0,31	0,29	0,33

* Coefficient de variation entre 15 % et 25 %; interpréter avec prudence.

Source : Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière, fichier maître, adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

12. Les résultats de l'analyse multivariée révèlent que la valeur de la résidence et les actifs nets (excluant la résidence) ne sont pas des facteurs significatifs lorsque l'on considère l'âge, le nombre d'années d'achat et le revenu disponible (résultats non présentés).

13. Selon les résultats de l'analyse multivariée (données non présentées).

Comme nous avons pu le constater, l'amortissement de l'hypothèque n'est pas un processus linéaire. Dans la mesure où les résidences acquièrent de la valeur avec le temps et que l'hypothèque initiale se réduit, une proportion importante de familles québécoises profite de l'équité de leur résidence pour renégocier le prêt à la hausse. Ce refinancement peut atteindre des proportions importantes, puisque près d'une famille sur quatre en 2012 détient un solde hypothécaire supérieur à celui contracté lors de l'achat. Les familles dont le principal soutien est âgé de moins de 55 ans tendent plus souvent à se retrouver dans cette situation.

Afin de tenir compte du refinancement et cerner adéquatement les déterminants de l'amortissement, nous avons vu qu'il est plus pertinent d'utiliser le ratio de l'hypothèque sur la valeur de la résidence (RHVR). Le stade de vie des familles exerce à cet égard un rôle crucial sur le RHVR. Ce phénomène découle pour une bonne part du fait que, contrairement aux jeunes familles, les familles plus âgées peuvent plus souvent financer leur résidence actuelle grâce à la vente de leur résidence antérieure. On a ainsi pu observer que le paiement initial de ces familles âgées tend à être relativement supérieur à celui versé par les familles plus jeunes.

Parallèlement à l'âge, le nombre d'années écoulées depuis l'achat constitue évidemment une variable déterminante sur l'amortissement de l'hypothèque. Dans une moindre mesure, le revenu familial exerce également une influence sur le règlement de l'hypothèque, les familles à très hauts revenus (125 000\$ et plus) étant plus susceptibles de s'être déchargées de cette obligation financière, en plus de présenter généralement un ratio d'endettement moins élevé que les familles dégageant des revenus plus faibles.

Références

CHAWLA, Ray K. (2011). *La répartition de la dette hypothécaire au Canada*, Statistique Canada, produit n° 75-001-X au catalogue, 11 p.

DUPOIS, François, Yves ST-MAURICE, Hélène BÉGIN et Chantal ROUTHIER (2008). « Loin d'être généralisée, la baisse des prix de l'immobilier résidentiel se poursuivra dans certaines parties du pays », Desjardins – Études économiques, *Point de vue économique*, 25 septembre 2008, 6 p.

GAUTHIER, Marc-André (2015). « L'endettement des familles québécoises : une comparaison Québec, Ontario, Canada », Institut de la statistique du Québec, *Données sociodémographiques en bref*, février 2015, vol. 19 n° 2, p. 1-10.