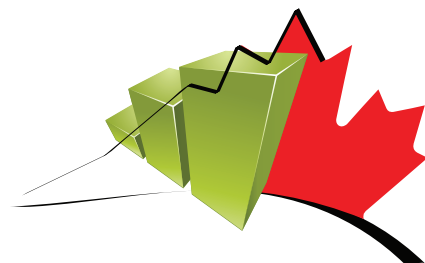


# Le logement, le patrimoine et la dette : comment les jeunes Canadiens s'adaptent-ils aux pressions financières et immobilières actuelles?



par James Gauthier et Carter McCormack

Date de diffusion : le 27 mars 2024

---

## 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](http://www.statcan.gc.ca).

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

**Courriel** à [infostats@statcan.gc.ca](mailto:infostats@statcan.gc.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 |

## 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](http://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 le Roi du chef du Canada, représenté par le ministre de l'Industrie, 2024

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.*

---

# ***Le logement, le patrimoine et la dette : comment les jeunes Canadiens s'adaptent-ils aux pressions financières et immobilières actuelles?***

par James Gauthier et Carter McCormack

DOI : <https://doi.org/10.25318/36280001202400300004-fra>

## **Introduction**

Les obstacles aux grands jalons et transitions de la vie se sont accentués au Canada. L'inflation alimentaire soutenue, la hausse des prix des logements et les coûts de plus en plus inabornables des loyers dans la majeure partie du pays jettent une ombre sur le rêve de nombreux ménages d'accéder à la propriété, tout particulièrement pour les jeunes familles<sup>1</sup>.

Récemment, les jeunes Canadiens ont fait état de niveaux de satisfaction et de confiance moindres à l'égard de l'avenir (Statistique Canada, 2023). En 2022, en raison de préoccupations relatives à la hausse des prix, environ le tiers d'entre eux ont revu leur décision d'acheter une maison ou de déménager dans un nouveau logement locatif. La situation actuelle, caractérisée par une augmentation des coûts d'emprunt ainsi que des coûts de logement et de location, a différentes incidences sur les ménages canadiens, selon l'étape où ils en sont dans leur cycle de vie économique. Le présent article propose une vue d'ensemble du bilan des ménages, fondée sur les principales mesures financières pour les ménages dont le principal soutien économique est âgé de moins de 35 ans, dans un contexte où ils doivent s'ajuster aux conditions du marché pour commencer à assurer leur résilience financière.

## **Les jeunes propriétaires potentiels se détournent du marché du logement**

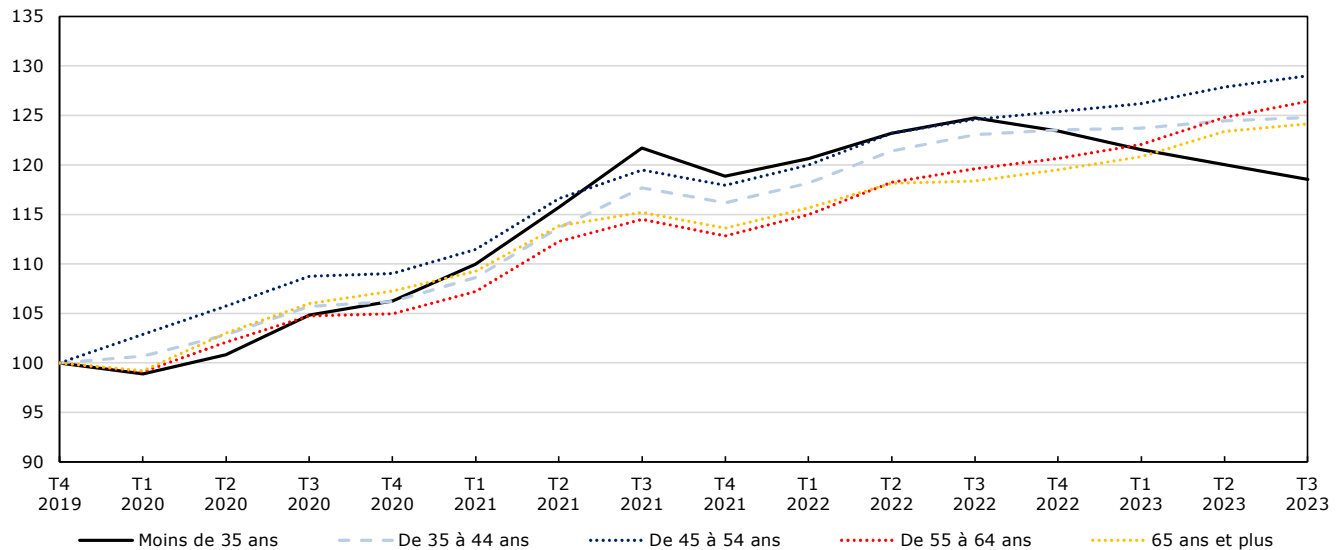
Durant la majeure partie des 10 dernières années, les dépenses de consommation ont été une importante source de croissance économique, mais elles ont aussi contribué à alourdir le fardeau de la dette. Aujourd'hui, le Canada a le ratio de la dette au revenu disponible des ménages le plus élevé parmi les pays du G7, celui-ci se chiffrant à 185 %, comparativement à 125 % en moyenne pour l'ensemble des pays du G7<sup>2</sup>. Les investissements dans le logement, qui contribuent en bonne partie à l'accumulation des actifs et des dettes des ménages, sont depuis longtemps essentiels à l'accumulation de patrimoine financier, notamment pour les jeunes ménages et les familles de la classe moyenne. La forte augmentation des coûts du service de la dette laisse de nombreux ménages dans une situation de précarité financière accrue, et cette précarité est exacerbée par la croissance des coûts de nombreux produits de consommation courante qui se poursuit malgré la diminution des pressions inflationnistes.

- 
1. Statistique Canada a récemment publié des données de l'Enquête sociale canadienne qui montrent que les locataires font état, au moyen de plusieurs indicateurs de bien-être, d'une moins bonne qualité de vie que les propriétaires. Pour obtenir de plus amples renseignements, voir le communiqué « À l'échelle nationale, les locataires font état d'une moins bonne qualité de vie que les propriétaires », publié dans *Le Quotidien* (statcan.gc.ca).
  2. Les données concernent l'année de référence 2021. Source : OCDE.

Selon les données les plus récentes des *comptes économiques répartis pour le secteur des ménages*, les ménages plus jeunes commencent à se détourner du marché du logement, le solde de leurs prêts hypothécaires ayant, dans l'ensemble, diminué au cours des derniers trimestres<sup>3</sup>. Alors que le total des prêts hypothécaires a augmenté de près de 73 milliards de dollars d'une année à l'autre au troisième trimestre de 2023, les ménages dont le principal soutien économique est âgé de moins de 35 ans constituaient la seule cohorte d'âge qui a réduit son fardeau hypothécaire<sup>4</sup>. Cette situation laisse entendre que les jeunes familles choisissent peut-être de ne pas entrer sur le marché du logement, de payer leurs dettes existantes plus rapidement ou d'opter pour un logement plus abordable. La diminution des soldes au cours des trimestres les plus récents contrastent également avec la forte augmentation de la dette hypothécaire chez les jeunes familles au début de la pandémie, lorsqu'elles ont été nombreuses à tirer profit de conditions d'emprunt plus favorables.

**Graphique 1**  
**Les jeunes ménages réduisent le solde de leurs dette hypothécaire**

indice (T4 2019=100)



Source : Statistique Canada, Comptes économiques répartis pour le secteur des ménages, tableau 36-10-0660-01.

Le ratio de la dette au revenu disponible des ménages fournit des renseignements sur la mesure dans laquelle les ménages sont en mesure de gérer leur endettement avec leurs niveaux de revenu actuels. Le montant de la dette des jeunes ménages par rapport à leurs niveaux de revenu a baissé au cours de la dernière année. Cela va de pair avec une baisse du solde des prêts hypothécaires jumelée à une croissance robuste des salaires. En 2023, le revenu disponible des jeunes ménages a augmenté de 2,5 %, tenant compte d'une hausse généralisée des salaires, alors que leur épargne nette moyenne a augmenté de 9,2 %. Le ratio de la dette au revenu disponible des ménages des jeunes ménages a baissé pour atteindre 165,2 % au troisième trimestre de 2023, soit environ 10 points de pourcentage sous le niveau enregistré au cours du même trimestre en 2022.

Alors que leurs soldes de prêts hypothécaires et leur ratio de la dette au revenu disponible ont baissé, les frais de service de la dette ont affiché une croissance marquée. Au cours de la dernière année, les ménages plus jeunes ont affiché certaines des plus fortes hausses du ratio du service de la dette, alors

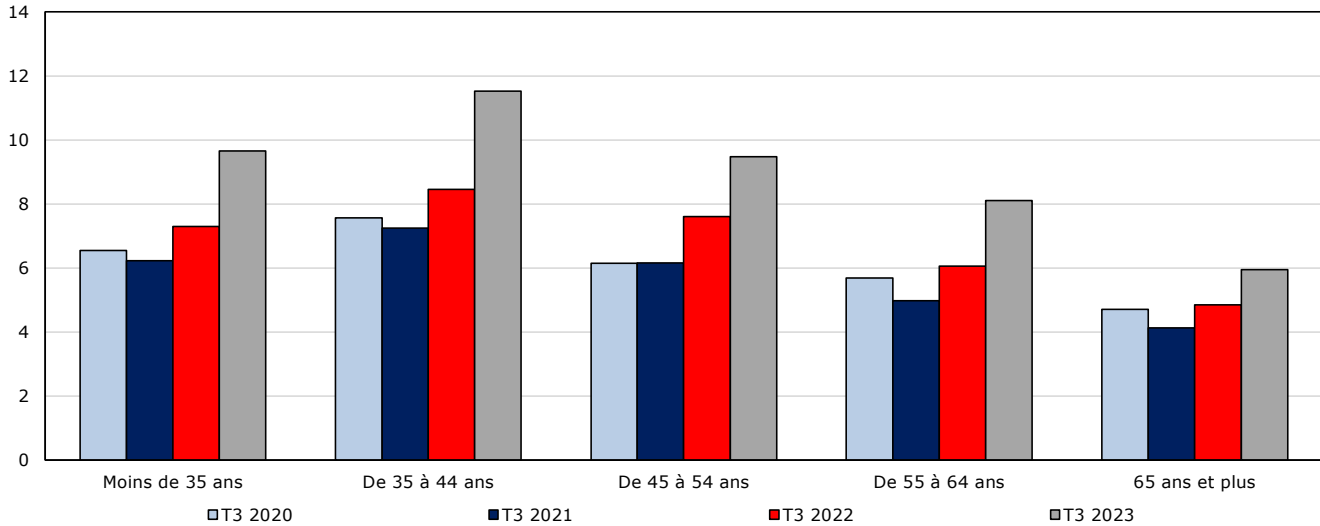
3. Voir le communiqué « Comptes économiques du secteur des ménages canadiens répartis selon le revenu, la consommation, l'épargne et le patrimoine, troisième trimestre de 2023 », publié dans *Le Quotidien* (statcan.gc.ca).

4. Les soldes de prêts hypothécaires pour les jeunes ménages ont diminué de 5,0 % du troisième trimestre de 2022 au troisième trimestre de 2023.

que leurs soldes de dette hypothécaire avaient tendance à être plus élevés que ceux des ménages plus âgés à cette étape-ci de leur cycle de vie. En outre, les coûts du service de la dette hypothécaire ont augmenté en raison des taux d'intérêt plus élevés. Parmi les ménages de moins de 35 ans, le ratio des frais d'intérêts par rapport au revenu disponible a augmenté de 2,4 points de pourcentage en 2023 pour s'élever à 9,7 %. En bref, les jeunes ménages ont consacré 10 cents par dollar gagné aux coûts du service de la dette, en hausse par rapport à 7 cents en 2022.

**Graphique 2**  
**Ratios du service de la dette (intérêts seulement) selon le groupe d'âge**

pourcentage



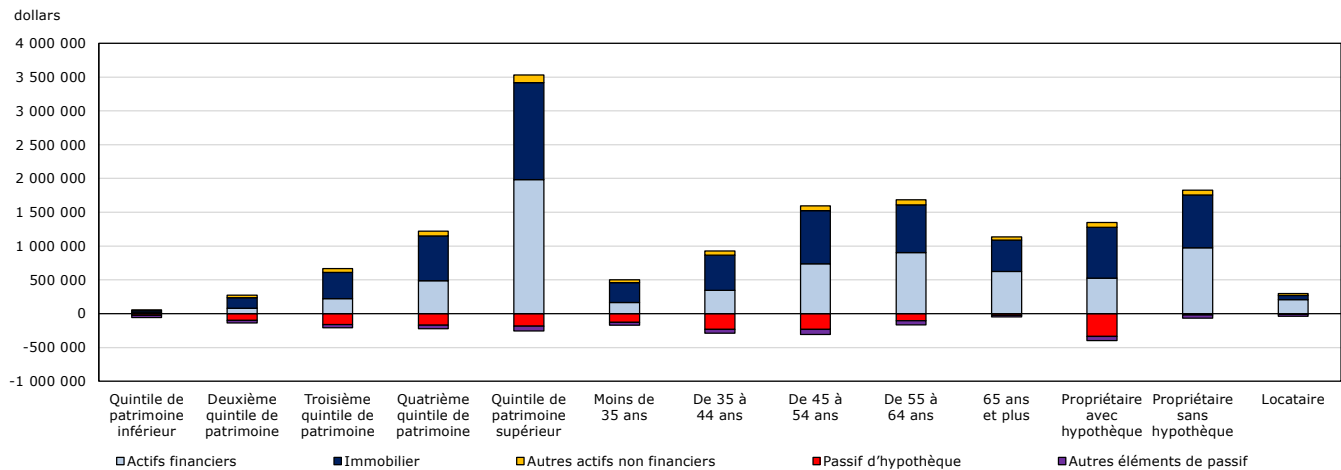
**Note :** Ratio du service de la dette, intérêts seulement, selon le groupe d'âge du soutien économique principal (non désaisonnalisé).

**Sources :** Totalisation spéciale fondée sur les données des comptes économiques répartis pour le secteur des ménages de Statistique Canada, tableau 36-10-0660-01, et des comptes du bilan national, tableau 11-10-0065-01.

## Le logement continue de jouer un rôle essentiel dans la création de patrimoine

Depuis longtemps, le logement représente pour les familles canadiennes une facette clé de la création de patrimoine et de la sécurité financière. L'immobilier représente environ 55 % du patrimoine global des ménages, et les prêts hypothécaires représentent environ 75 % de la dette des ménages. L'importance de l'immobilier est encore plus prononcée parmi les familles plus jeunes (graphique 3). Les actifs immobiliers représentent 89 % de leur patrimoine total, faisant en sorte qu'elles sont davantage exposées aux fluctuations du marché de l'immobilier. Alors que les ménages dont le principal soutien économique est âgé de moins de 35 ans ont réduit la valeur de leurs actifs immobiliers au cours de la dernière année, leur patrimoine financier a augmenté à un rythme plus lent que la moyenne.

**Graphique 3**  
Répartition du patrimoine des ménages, selon les caractéristiques, troisième trimestre de 2023



**Note :** Les tendances selon l'âge rendent compte de l'accumulation du patrimoine et des dettes au cours du cycle de la vie.  
**Source :** Statistique Canada, Comptes économiques répartis pour le secteur des ménages, tableau 36-10-0660-01.

## Des risques pour la mobilité socioéconomique se pointent à l'horizon

Les pressions économiques exercées sur les jeunes ménages ont une incidence sur leurs perspectives. Selon l'*Enquête sur les attentes des consommateurs au Canada* réalisée par la Banque du Canada au troisième trimestre, l'écart entre les perceptions relatives à l'inflation et l'inflation réelle est inhabituellement grand, surtout chez les jeunes Canadiens qui réagissent peut-être au choc causé par les hausses cumulatives des prix (2023). Comme mentionné, cela peut refléter en partie les dépenses consacrées à l'alimentation et au logement, deux éléments qui ont observé une hausse soutenue des prix, ressentie de manière aiguë par les locataires, dont beaucoup sont des ménages plus jeunes (Banque du Canada, 2023). En octobre 2023, les personnes vivant dans un logement locatif (41,3 %) étaient plus susceptibles d'avoir de la difficulté à répondre à leurs besoins financiers que les propriétaires ayant un prêt hypothécaire (35,5 %) ou n'ayant pas de prêt hypothécaire (20,4 %) (Statistique Canada, 2023).

Les pressions soutenues en matière d'abordabilité des logements, si elles persistent à long terme, peuvent grandement entraver la mobilité socioéconomique, car les jeunes ménages disposant de moins de ressources auront de plus en plus de difficulté à franchir d'importants jalons associés à la résilience financière, comme l'achat d'un logement. Selon une étude de *CIBC Economics*, les dons de mise de fonds ont gagné en importance pour les acheteurs d'un premier logement (2021). En 2021, la proportion des acheteurs d'un premier logement qui avaient reçu l'aide de membres de la famille était légèrement inférieure à 30 %, en hausse par rapport à 20 % en 2015. Au cours de cette période, la valeur du don moyen est passée de 52 000 \$ à 82 000 \$ (Tal, 2021). La réalité financière des personnes ayant un accès limité au soutien parental peut contribuer à une accentuer des inégalités, surtout si d'importantes étapes associées à l'accumulation de patrimoine financier, comme devenir propriétaire d'un logement, sont reportées ou deviennent inaccessibles pour un nombre grandissant de jeunes Canadiens.

## Auteurs

James Gauthier travaille à la Division des comptes économiques nationaux, Direction des comptes macroéconomiques, de Statistique Canada. Carter McCormack travaille à la Division de l'analyse stratégique, des publications et de la formation, Direction des études analytiques et de la modélisation, de Statistique Canada.

## Références

Banque du Canada. 2023. [Enquête sur les attentes des consommateurs au Canada – Troisième trimestre de 2023](#). Vol. 4.3, 16 octobre 2023.

Statistique Canada. 2024. De la recherche aux connaissances : disparités en matière de richesse et d'endettement chez les ménages canadiens. Numéro 11-631-X au catalogue.

Statistique Canada. 2023. [Composer avec les obstacles socioéconomiques : incidence sur le bien-être des jeunes Canadiens](#). *Le Quotidien*. 20 septembre 2023.

Statistique Canada. 2023. [Enquête sur la population active, octobre 2023](#). *Le Quotidien*. 3 novembre 2023.

Statistique Canada. 2024. [Comptes économiques du secteur des ménages canadiens répartis selon le revenu, la consommation, l'épargne et le patrimoine, troisième trimestre de 2023 \(statcan.gc.ca\)](#). *Le Quotidien*. 22 janvier 2024.

Statistique Canada. 2023. [Comptes du bilan national et des flux financiers, troisième trimestre de 2023 \(statcan.gc.ca\)](#). *Le Quotidien*. 13 décembre 2023.

Statistique Canada. 2024. [À l'échelle nationale, les locataires font état d'une moins bonne qualité de vie que les propriétaires \(statcan.gc.ca\)](#). *Le Quotidien*. 19 février 2024.

Tal, Benjamin. 2021. [Gifting for a down payment – perspective](#). *Economics in Focus*. 25 octobre 2021.