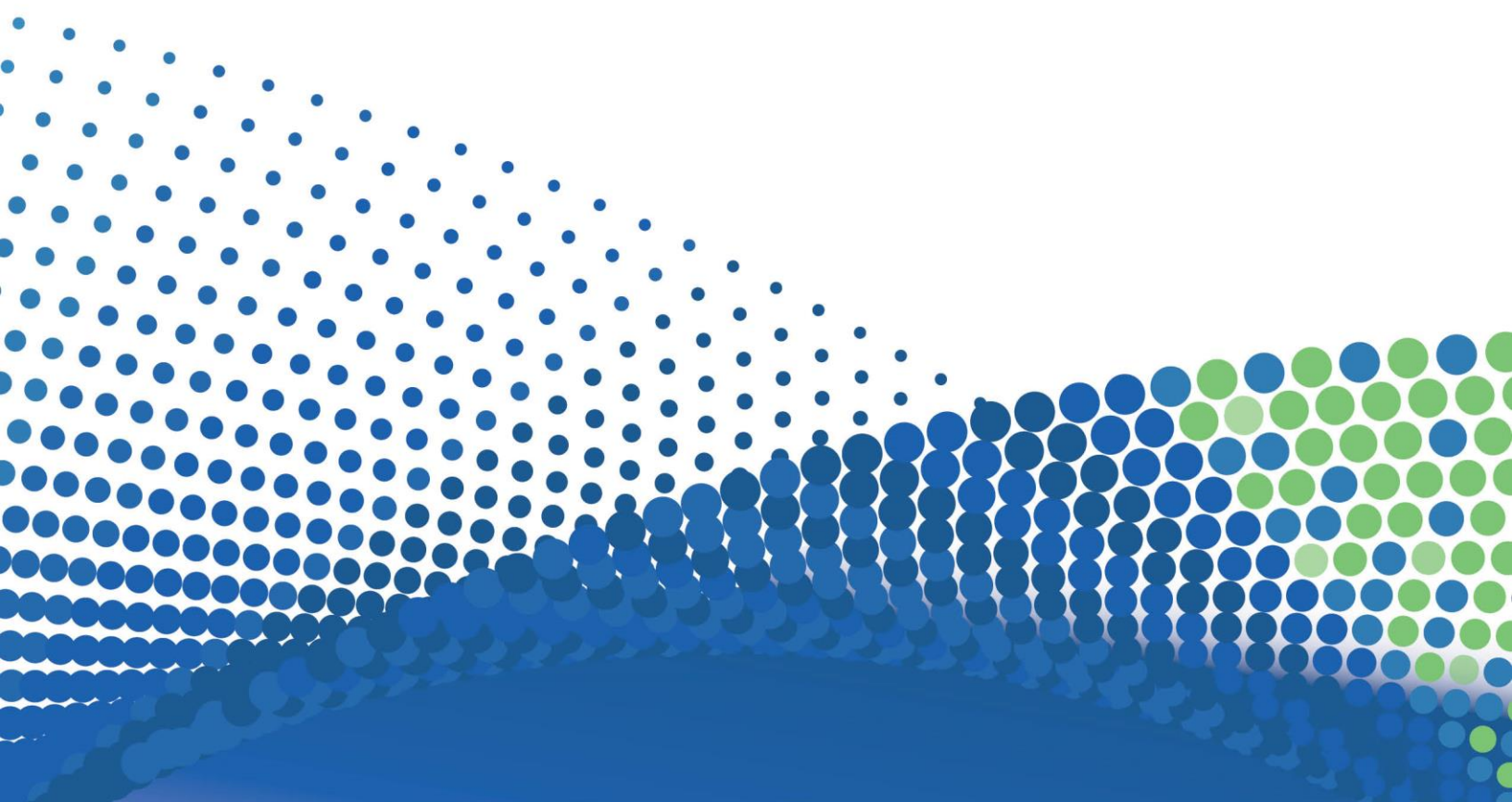




Les marges de crédit hypothécaires

Connaissances et comportements des consommateurs



Le 15 janvier 2019

Cat. No.: FC5-57/2018F-PDF

ISBN: 978-0-660-29010-2

© Sa Majesté la reine du chef du Canada, représentée par le ministre de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada, 2018

This publication is also available in English under the title **Home equity lines of credit: Consumer knowledge and behaviour**.

<u>Faits saillants du sondage</u>	<u>1</u>
<u>Contexte.....</u>	<u>2</u>
<u>Marges de crédit hypothécaires</u>	<u>2</u>
<u>Risques pour les consommateurs.....</u>	<u>2</u>
<u>Méthodologie</u>	<u>3</u>
<u>Constats tirés de l'étude.....</u>	<u>3</u>
<u>Structure du rapport.....</u>	<u>3</u>
<u>Profil démographique – Tous les répondants</u>	<u>3</u>
<u>Connaissances concernant les marges de crédit hypothécaires – Tous les répondants.....</u>	<u>5</u>
<u>Niveau de connaissances – Tous les répondants</u>	<u>6</u>
<u>Résultats du sondage – Titulaires de marge de crédit hypothécaire</u>	<u>8</u>
<u>Profil démographique</u>	<u>8</u>
<u>Utilisation de la marge de crédit hypothécaire</u>	<u>8</u>
<u>Presque la moitié des titulaires de marge de crédit hypothécaire ont une limite de crédit totale de 75 000 \$ ou plus.....</u>	<u>11</u>
<u>Remboursement</u>	<u>12</u>
<u>Conclusion.....</u>	<u>15</u>
<u>Prochaines étapes.....</u>	<u>16</u>
<u>Collaborer avec les institutions financières pour améliorer la communication des modalités des marges de crédit hypothécaires</u>	<u>16</u>
<u>Créer des ressources pour aider les consommateurs à comprendre les aspects complexes de leur marge de crédit hypothécaire</u>	<u>16</u>
<u>Continuer à travailler avec les partenaires de littératie financière.....</u>	<u>16</u>
<u>Appendice A: Questions du sondage</u>	<u>17</u>

Objet

Depuis 15 ans, la croissance de l'endettement des ménages au Canada est principalement attribuable aux marges de crédit hypothécaires, après les prêts hypothécaires¹.

Les marges de crédit hypothécaires sont des produits de crédit renouvelables, généralement non amortis, garantis par un droit sur le bien immobilier résidentiel de l'emprunteur.

L'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) a récemment sondé environ 4 800 Canadiens en ligne pour évaluer leurs connaissances et connaître leur opinion concernant les principaux frais, modalités et risques associés aux marges de crédit hypothécaires et aux prêts hypothécaires sur valeur domiciliaire. Elle fait part ici des principaux résultats de ce sondage, qui fait suite à son rapport de 2017 intitulé [Les marges de crédit hypothécaires : tendances du marché et questions touchant les consommateurs](#).

Les objectifs du sondage étaient les suivants :

- Évaluer le niveau de connaissances des consommateurs concernant les marges de crédit hypothécaires.
- Cerner les caractéristiques et les risques du produit qui sont peut-être mal compris par les consommateurs.
- Recueillir des données sur la façon dont les Canadiens utilisent les marges de crédit hypothécaires.

Faits saillants du sondage

- La plupart des répondants ont obtenu une note inférieure à 50 % aux questions portant sur les modalités des marges de crédit hypothécaires.
- Plus que tous les autres groupes d'âge, les 25 à 34 ans :
 - paient uniquement l'intérêt sur leur marge de crédit hypothécaire;
 - utilisent souvent leur marge de crédit hypothécaire pour rembourser d'autres dettes;
 - auraient de la difficulté à rembourser leur marge de crédit hypothécaire si le montant du paiement augmentait de 100 \$ par mois.
- Plus de 25 % des répondants ne paient souvent que l'intérêt, mais 62 % de ces personnes comptent rembourser leur marge de crédit hypothécaire intégralement d'ici cinq ans.
- Les répondants utilisent surtout leur marge de crédit hypothécaire pour financer des rénovations, consolider des dettes, acheter un véhicule et payer les dépenses courantes. La majorité des répondants utilise leur marge de crédit hypothécaire comme prévu, mais 19 % ont emprunté un montant plus élevé que prévu.

¹ Banque du Canada, *Revue du système financier – Juin 2017* (Ottawa [Ontario] : Banque du Canada, 2017).

Contexte

Marges de crédit hypothécaires

Les marges de crédit hypothécaires sont des produits de crédit renouvelables garantis par le bien immobilier résidentiel de l'emprunteur. Depuis quelques années, les institutions financières font la promotion d'un produit qui combine une marge de crédit hypothécaire et un prêt hypothécaire traditionnel : le prêt hypothécaire sur valeur domiciliaire. Ce type de prêt comprend aussi généralement d'autres produits de crédit, comme une carte de crédit.

Les marges de crédit hypothécaires sont actuellement la plus grande composante des dettes non hypothécaires des consommateurs; sa part est plus de deux fois supérieure à celle des cartes de crédit ou des prêts-automobiles².

Utilisées de façon responsable, les marges de crédit hypothécaires peuvent offrir plusieurs avantages tels que des taux d'intérêt faibles, un accès pratique à des fonds et des modalités de remboursement flexibles. Cependant, elles permettent de ne rembourser que les intérêts, ce qui peut amener les propriétaires à s'endetter pour de plus longues périodes. De plus, comme les fonds sont facilement accessibles et que les taux d'intérêt sont bas, elles peuvent inciter les consommateurs à s'endetter davantage, ce qui pourrait avoir pour résultat de coincer les ménages canadiens, au moment où les taux sont en hausse et les ménages, plus endettés que jamais.

Risques pour les consommateurs

En 2017, l'ACFC a publié un rapport de recherche sur l'industrie intitulé [*Les marges de crédit hypothécaires : tendances du marché et questions touchant les consommateurs*](#), dans lequel elle recense quatre risques potentiels pour les consommateurs : le surendettement, l'endettement persistant, l'érosion de la richesse et la prise de décisions non éclairées³. Elle y dégage également des facteurs de risque, comme la complexité des prêts hypothécaires sur valeur domiciliaire et des marges de crédit hypothécaires, le manque de connaissances et de compréhension des consommateurs quant aux marges de crédit hypothécaires, et le manque d'information disponible pour aider les consommateurs à saisir le fonctionnement de ces produits.

² Calculs de l'ACFC d'après ses propres données et celles de la Banque du Canada. Pour les données de la Banque du Canada, voir : Banque du Canada, *Quelques indicateurs du crédit (anciennement E2)* (pas de date), <https://www.banqueducanada.ca/taux/statistiques-bancaires-et-financieres/quelques-indicateurs-du-credit-anciennement-e2/> et *Avances de fonds et encours des prêts nouveaux et existants consentis aux ménages* (pas de date), <https://www.banqueducanada.ca/taux/statistiques-bancaires-et-financieres/avances-de-fonds-et-encours-des-prets-nouveaux-et-existants-consentis-aux-menages/>.

³ ACFC, *Les marges de crédit hypothécaires : tendances du marché et questions touchant les consommateurs* (Ottawa [Ontario] : ACFC, 2017), <https://www.canada.ca/content/dam/fcac-acfc/documents/programs/research-surveys-studies-reports/marge-credit-hypothecaire-tendances-questions.pdf>.

Méthodologie

Le sondage ciblait principalement les propriétaires de 25 ans et plus qui se portent régulièrement volontaires pour participer à des sondages en ligne. Des invitations à remplir le sondage ont été envoyées à des propriétaires de maison et de logement en copropriété ou en coopérative. Certains répondants n'avaient pas de marge de crédit hypothécaire; d'autres en avaient une, mais ne l'avaient pas encore utilisée (les « titulaires de marge de crédit hypothécaire »); et certains avaient emprunté sur une marge de crédit hypothécaire (les « emprunteurs sur marge de crédit hypothécaire » ou « utilisateurs de marge de crédit hypothécaire »).

Le sondage n'est pas représentatif de l'ensemble de la population canadienne, mais il est tout de même possible de tirer des conclusions significatives des réponses de l'échantillon. Il est possible de se procurer un exemplaire du sondage et du rapport méthodologique à Bibliothèque et Archives Canada⁴.

Constats tirés de l'étude

Structure du rapport

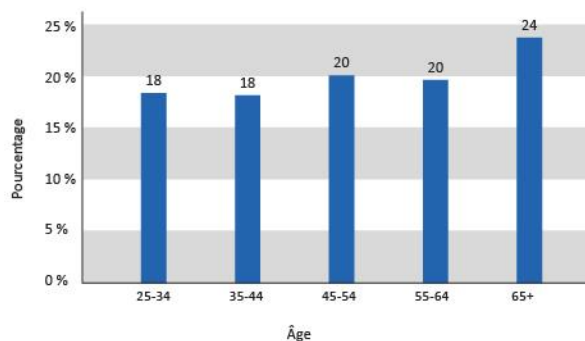
Le présent rapport est divisé en deux parties : la première porte sur les réponses de toutes les personnes sondées, et la deuxième se concentre sur les réponses des titulaires et des utilisateurs de marge de crédit hypothécaire.

Profil démographique – Tous les répondants

La figure 1 montre la répartition des répondants selon le groupe d'âge.

Le ménage de la majorité des répondants (52 %) dispose d'un revenu annuel de 60 000 \$ ou plus (figure 2). Le ménage d'un peu plus de 20 % gagne au moins 100 000 \$ par année, tandis que moins de 20 % rapportent un revenu inférieur à 40 000 \$⁵.

Figure 1 : Âge des répondants



⁴ http://epe.lac-bac.gc.ca/100/200/301/pwgsc-tpsgc/por-ef/financial_consumer_agency/2018/004-18-f/index.html

⁵ Selon le Recensement de 2016, le revenu total médian d'un ménage au Canada est de 70 336 \$ en dollars constants de 2015. Voir : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/hlt-fst/inc-rev/Tableau.cfm?Lang=Fra&T=101&SR=1&S=99&O=A&RPP=25&PR=0&CMA=0&CSD=0&D1=1&D2=1&TABID=2>.

Près des trois quarts des répondants (74 %) sont propriétaires (maison, logement en copropriété ou en coopérative)⁶. Comme le montre la figure 3, plus de la moitié des propriétaires sondés (54 %) ont un prêt hypothécaire, plus d'un tiers (35 %) ont une marge de crédit hypothécaire, et un peu plus d'un sur six (17 %) a un prêt hypothécaire sur valeur domiciliaire.

Vingt et un des propriétaires ont une marge de crédit hypothécaire en plus d'un prêt hypothécaire, tandis que 13 % ont une marge, mais pas de prêt, et 14 % ont une marge et un prêt hypothécaire sur valeur domiciliaire.

Il y a de légères différences entre les types de dettes des propriétaires de maison et les types de dettes des propriétaires de logement en copropriété ou en coopérative. Bien que les propriétaires soient tous également susceptibles d'avoir un prêt hypothécaire (54 %), ceux qui ont une maison sont plus nombreux à avoir une marge de crédit hypothécaire (36 % contre 26 %) et un prêt hypothécaire sur valeur domiciliaire (18 % contre 10 %)⁷.

Figure 2 : Revenu annuel du ménage des répondants

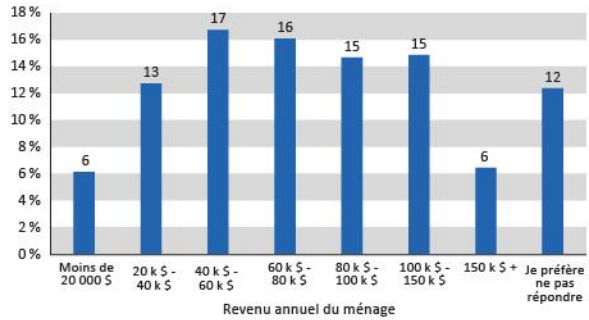
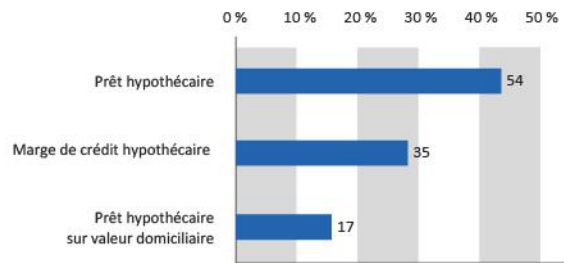


Figure 3 : Pourcentage de propriétaires qui ont un prêt hypothécaire, une marge de crédit hypothécaire ou un prêt hypothécaire sur valeur domiciliaire



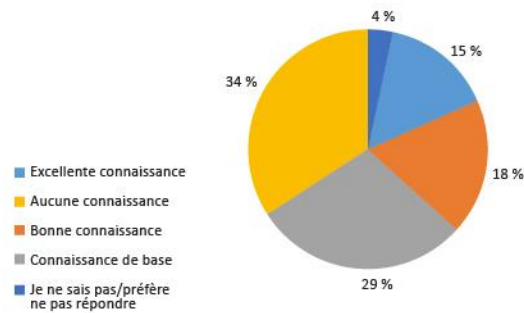
⁶ L'échantillon surreprésente les propriétaires. Le taux de propriété en 2016 était de 67,8 %. Voir : Statistique Canada, *Le logement au Canada : faits saillants du Recensement de 2016* (Ottawa [Ontario] : Statistique Canada, 2017), <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171025/dq171025c-fra.htm>.

⁷ Dans le présent rapport, toutes les comparaisons entre les groupes ont une signification statistique de $p < 0,05$ ou moins, sauf pour deux exceptions précisées en bas de page. La première est que les propriétaires de maison sont tout aussi susceptibles d'avoir un prêt hypothécaire que les propriétaires de logement en copropriété ou en coopérative.

Connaissances concernant les marges de crédit hypothécaires – Tous les répondants

Comme le montre la figure 4, 63 % des répondants connaissent un peu ou pas du tout les marges de crédit hypothécaires, 15 % les connaissent très bien, et 18 % les connaissent assez bien. Les titulaires de marge de crédit hypothécaire sont les plus susceptibles d'avoir de bonnes ou d'excellentes connaissances à ce sujet (figure 5) : ils sont 69 % contre 25 % des non-titulaires.

Figure 4 : « Sur une échelle de 1 à 4, veuillez indiquer votre niveau de connaissances concernant les marges de crédit hypothécaires »



Niveau de connaissances – Tous les répondants

Connaissances globales

Le sondage contenait neuf questions servant à évaluer les connaissances des consommateurs concernant certaines caractéristiques des marges de crédit hypothécaires.

Comme le montre la figure 7, les répondants qui ont indiqué avoir de bonnes ou d'excellentes connaissances étaient plus susceptibles de répondre correctement à ces questions, comparativement à ceux qui ont dit connaître peu ou pas du tout les marges de crédit hypothécaires.

En moyenne, les répondants ont donné la bonne réponse à seulement trois questions sur neuf. Les titulaires de marge de crédit hypothécaire ont généralement obtenu une meilleure note que les non-titulaires, avec une moyenne de quatre bonnes réponses contre deux⁸.

Figure 5 : Niveau de connaissances concernant les marges de crédit hypothécaires

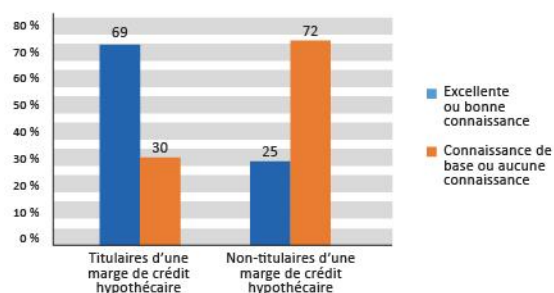


Figure 6 : Nombre de bonnes réponses, comparaison entre titulaires et non-titulaires d'une marge de crédit hypothécaire

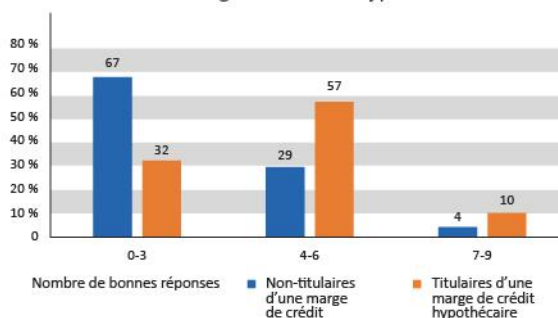
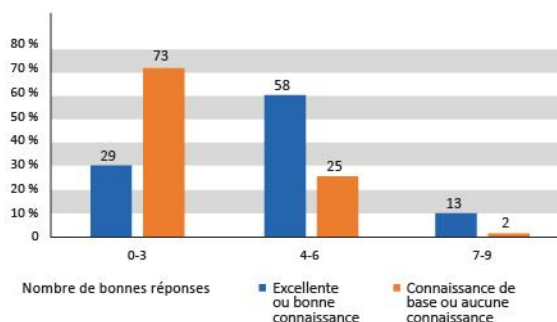


Figure 7 : Nombre de bonnes réponses, selon le niveau de connaissances déclaré par le répondant



⁸ Dans un sondage mené par Léger Marketing en 2011, les Canadiens ont répondu correctement à seulement trois de huit questions « vrai ou faux » (38 %) servant à évaluer leurs connaissances élémentaires du fonctionnement des marges de crédit hypothécaires. Tout comme dans le sondage de l'ACFC, le nombre de bonnes réponses était différent entre titulaires et non-titulaires de marge. Voir : Lawyers' Professional Indemnity Company, *Canadians Lack Knowledge About Home Equity Lines of Credit, But Only One-in-Ten Seek Expert Legal Advice, Poll Reveals* (novembre 2011), <https://www.titleplus.ca/files/MRheloc112011.pdf>.

Réponses à chacune des questions – Tous les répondants

Comme il est indiqué dans le tableau ci-dessous, la plupart des répondants savent qu'une marge de crédit hypothécaire est un produit renouvelable garanti par un bien immobilier résidentiel. Toutefois, ils connaissent moins bien certains aspects, soit :

- les circonstances dans lesquelles le taux d'intérêt de la marge de crédit hypothécaire peut augmenter;
- le ratio prêt-valeur maximum;
- le fait qu'une marge de crédit hypothécaire est un prêt amorti ou non;
- le droit d'un prêteur d'exiger le remboursement de la marge de crédit hypothécaire en tout temps ;
- les circonstances dans lesquelles une institution financière peut réduire la limite de crédit de la marge de crédit hypothécaire.

Tableau 1 : Pourcentage des répondants ayant répondu correctement

	Titulaires de marge (%)	Non-titulaires de marge (%)	Tous les répondants (%)
Une marge de crédit hypothécaire est garantie par une résidence.	88	59	65
La limite de crédit d'une marge de crédit hypothécaire peut augmenter automatiquement avec le remboursement progressif de prêts hypothécaires ou d'autres crédits connexes.	50	30	34
Votre prêteur peut exiger que vous remboursiez votre marge de crédit hypothécaire en tout temps.	39	21	25
Une institution financière peut réduire la limite de crédit de votre marge de crédit hypothécaire en tout temps.	46	28	32
Il faut payer des frais pour transférer une marge de crédit hypothécaire à une autre institution financière.	45	26	30
Une marge de crédit hypothécaire est un crédit renouvelable, comme une carte de crédit, que vous pouvez rembourser progressivement et réutiliser.	83	43	52
Une marge de crédit hypothécaire n'est pas un prêt remboursable par versements, comme un prêt-automobile que vous remboursez progressivement, au fil du temps.	37	17	22
Avec une marge de crédit hypothécaire, vous pouvez emprunter jusqu'à un maximum de 65 % de la valeur de la propriété.	21	11	13
Une institution financière peut augmenter le taux d'intérêt d'une marge de crédit hypothécaire à sa discrétion.	15	11	14

Résultats du sondage – Titulaires de marge de crédit hypothécaire

De façon générale, environ un tiers des propriétaires de maison et de logement en copropriété ou en coopérative (35 %) possèdent une marge de crédit hypothécaire.

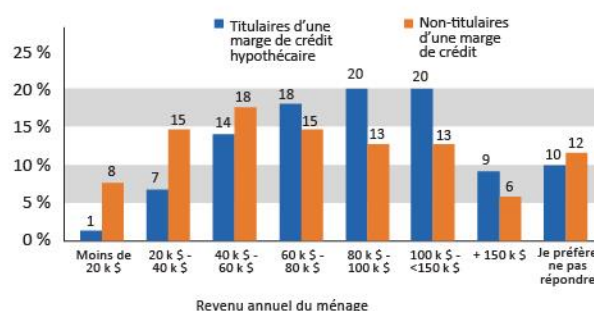
Profil démographique

Parmi les titulaires de marge, 77 % ont entre 25 et 65 ans, ce qui est à peu près autant que chez les non-titulaires.

Presque tous les répondants ayant une marge (91 %) possèdent une maison. Les reste est propriétaire d'un logement en copropriété ou en coopérative.

Comme le montre la figure 8, le revenu du ménage est généralement plus élevé chez les titulaires de marge de crédit hypothécaire que chez les non-titulaires. Il est de 100 000 \$ ou plus par année pour un peu moins d'un tiers des titulaires de marge de crédit hypothécaire (29 %), contre moins d'un non-titulaire sur cinq (19 %). Enfin, 8 % des répondants ayant une marge de crédit hypothécaire rapportent un revenu du ménage annuel inférieur à 40 000 \$, alors que la proportion est de 23 % pour les non-titulaires.

Figure 8 : Revenu annuel du ménage, comparaison entre titulaires et non-titulaires d'une marge

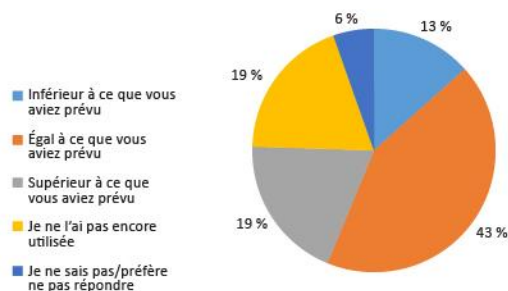


Utilisation de la marge de crédit hypothécaire

Environ un titulaire de marge de crédit hypothécaire sur cinq a emprunté plus qu'il ne l'avait prévu

Plus des deux cinquièmes des titulaires de marge de crédit hypothécaire sondés (43 %) estiment avoir emprunté autant que prévu, tandis que 13 % ont emprunté moins que prévu (figure 9). Quelque 19 % n'ont pas encore utilisé leur marge et près d'un sur cinq (19 %) dit avoir emprunté plus qu'il ne l'avait prévu.

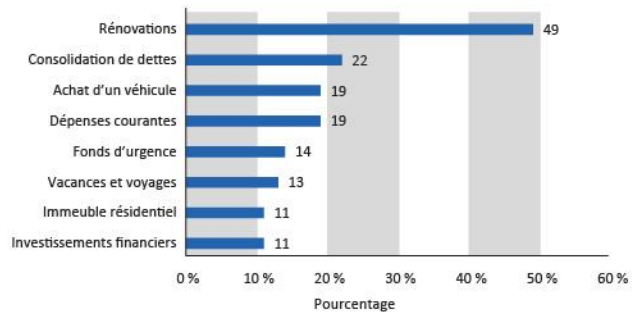
Figure 9: « Compte tenu du montant que vous avez emprunté sur votre marge de crédit hypothécaire, estimez-vous que ce montant est : »



Près de la moitié des marges de crédit hypothécaires servent à payer des rénovations

Comme le montre la figure 10, la plupart des emprunteurs sur marge de crédit hypothécaire sondés ont utilisé leur marge pour financer des rénovations (49 %) ou pour consolider des dettes (22 %)⁹. Les types d'utilisation les moins courants (non illustré) visaient l'achat de biens dispendieux (4 %), un versement comptant pour un immeuble résidentiel (4 %) et le paiement de frais d'études et de formation (6 %).

Figure 10 : « Comment avez-vous utilisé votre marge de crédit hypothécaire? »



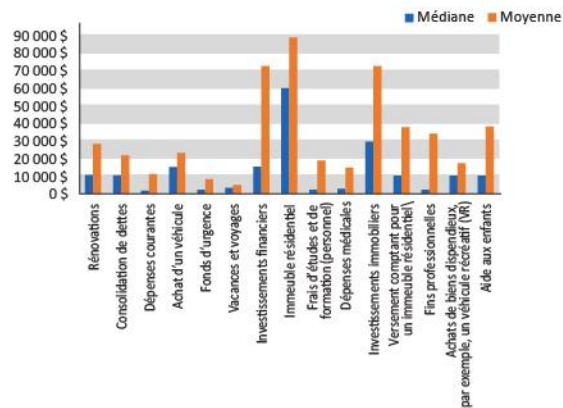
En général, la majorité des répondants ont indiqué utiliser leur marge de crédit hypothécaire pour des fins similaires, sans égard aux différences de profil démographique, comme l'âge ou le revenu. Toutefois, les emprunteurs dont le revenu annuel du ménage est supérieur à 150 000 \$ étaient plus susceptibles d'utiliser leur marge de crédit hypothécaire pour faire des investissements financiers ou immobiliers. Les utilisateurs de 25 à 34 ans sont proportionnellement plus nombreux à se servir de leur marge à des fins professionnelles ou pour payer les dépenses courantes ou les frais d'études et de formation.

⁹ On demandait aux répondants de sélectionner toutes les réponses applicables. La somme des réponses peut donc donner plus de 100 %. Les résultats du sondage ressemblent aux chiffres présentés par l'ACFC dans *Les marges de crédit hypothécaires : tendances du marché et questions touchant les consommateurs*.

Les plus gros montants empruntés par les utilisateurs de marge de crédit hypothécaire ont servi à acheter un immeuble résidentiel

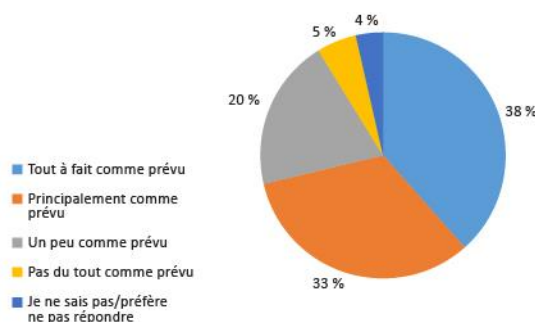
La figure 11 montre la manière dont les répondants ont dépensé les fonds de leur marge de crédit hypothécaire. Les montants médians les plus élevés ont été dépensés pour l'achat d'un immeuble résidentiel (59 800 \$), d'un véhicule (15 000 \$) ou pour faire des investissements financiers (15 000 \$)¹⁰. Les plus petits montants empruntés ont servi à payer des dépenses courantes (1 500 \$), les frais d'études et de formation (2 000 \$), ou ont été utilisés à des fins professionnelles (2 000 \$) ou pour des urgences (2 000 \$).

Figure 11 : Médiane et moyenne du montant emprunté selon la catégorie



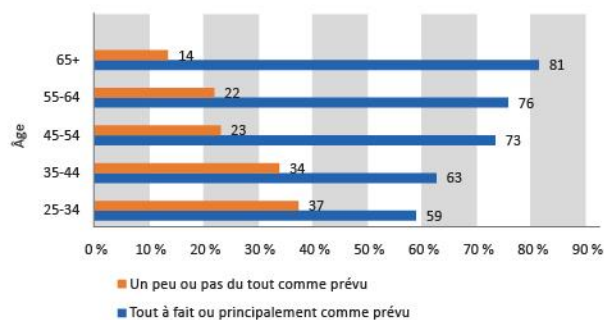
Les emprunteurs qui ont financé des rénovations ou consolidé des dettes avec leur marge de crédit hypothécaire ont répondu qu'ils avaient emprunté un plus gros montant que prévu plus souvent que les autres utilisateurs.

Figure 12 : « Avez-vous utilisé votre marge de crédit hypothécaire comme vous l'aviez prévu? »



La plupart des emprunteurs sur marge de crédit hypothécaire ont utilisé leur marge principalement ou tout à fait comme prévu. La figure 12 montre que la grande majorité des emprunteurs (71 %) ont utilisé leur marge « tout à fait comme prévu » ou « principalement comme prévu ». Un répondant sur cinq (20 %) a indiqué l'avoir utilisée « un peu comme prévu, » et un plus petit nombre (5 %), « pas du tout comme prévu ».

Figure 13 : Utilisation de la marge de crédit hypothécaire selon l'âge



La figure 13 montre que 81 % des répondants de 65 ans et plus ont utilisé leur marge principalement ou tout à fait comme prévu.

Chez les plus jeunes, 59 % des 25 à 34 ans ont utilisé leur marge principalement ou tout à fait comme prévu. Lorsque comparés aux

¹⁰ Tous les montants dans cette section correspondent au montant médian emprunté arrondi à la centaine près, pour chacune des catégories. Les montants extrêmes ont été exclus. L'écart entre la moyenne et la médiane montre que certains répondants ont emprunté beaucoup plus que d'autres.

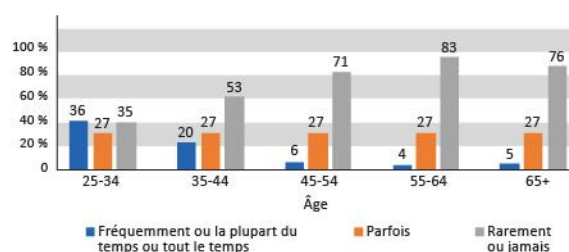
répondants plus âgés, ils sont plus du double (37 % contre 14 %) à avoir répondu « pas du tout comme prévu » ou « un peu comme prévu ».

Certains emprunteurs ont utilisé leur marge de crédit hypothécaire pour rembourser d'autres produits de crédit

La majorité des emprunteurs (65 %) ont rarement ou n'ont jamais utilisé leur marge de crédit hypothécaire pour rembourser d'autres dettes (prêts, cartes de crédit ou paiements hypothécaires), tandis qu'une minorité (13 %) disent le faire « fréquemment » ou « la plupart du temps ou tout le temps ». Les 16 % des répondants ont répondu « parfois ».

Comme le montre la figure 14, les jeunes emprunteurs sont plus nombreux que les plus âgés à avoir utilisé leur marge de crédit hypothécaire pour rembourser d'autres prêts, des cartes de crédit ou des paiements hypothécaires. En effet, plus d'un tiers des emprunteurs de 25 à 34 ans (36 %) paient d'autres dettes avec leur marge « fréquemment » ou « la plupart du temps » ou « tout le temps », comparativement à 15 % des répondants de 45 ans et plus.

Figure 14 : « Veuillez indiquer à quelle fréquence vous utilisez votre marge de crédit hypothécaire pour rembourser d'autres prêts, cartes de crédit ou paiements hypothécaires »

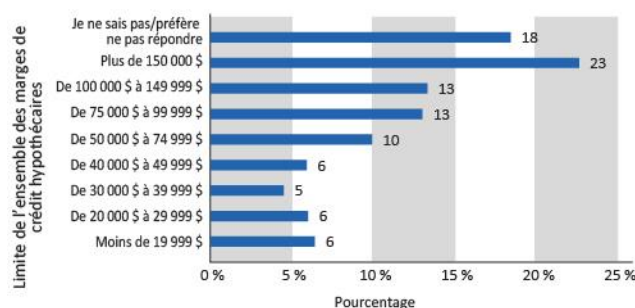


Presque la moitié des titulaires de marge de crédit hypothécaire ont une limite de crédit totale de 75 000 \$ ou plus

La figure 15 montre que presque la moitié des titulaires de marge de crédit hypothécaire (49 %) ont une limite de crédit de 75 000 \$ ou plus au total¹¹. Près d'un quart (23 %) dispose d'au moins 150 000 \$. Une grande minorité (18 %) ne sait pas quelle est la limite maximale de sa marge de crédit hypothécaire.

Les titulaires de marge dont le revenu annuel du ménage est élevé sont plus susceptibles d'avoir une limite de crédit élevée.

Figure 15 : « Quel montant maximal pouvez-vous emprunter sur votre marge de crédit hypothécaire? »



¹¹ Un consommateur peut avoir plusieurs marges de crédit hypothécaires avec une seule résidence. Par exemple, une personne peut avoir trois marges garanties par sa maison et n'en utiliser qu'une seule : les deux autres sont utilisées et remboursées par ses enfants afin de payer les dépenses automobiles.

Remboursement

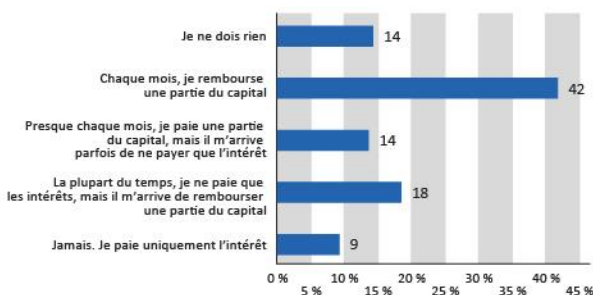
Plus d'un quart des emprunteurs sur marge de crédit hypothécaire sondés paie seulement l'intérêt tous les mois ou presque

Un prêt hypothécaire amorti classique est un instrument d'épargne forcée : dans le cas dire, le versement de paiements réguliers visant le principal et les intérêts permet aux familles d'accumuler des fonds propres dans leur résidence. Mais avec une marge de crédit hypothécaire, le consommateur peut payer l'intérêt seulement.

Comme le montre la figure 16, 42 % des utilisateurs de marge remboursent une partie du capital chaque mois, alors que plus d'un quart (27 %) paie uniquement l'intérêt tous les mois ou presque¹².

Les jeunes sont plus nombreux à ne payer que l'intérêt. En effet, plus de quatre emprunteurs sur dix de 25 à 34 ans (41 %) ne paient que les intérêts la plupart du temps ou chaque mois, comparativement à 24 % des 65 ans et plus.

Figure 16 : « Quelle est la fréquence de vos paiements sur votre marge de crédit hypothécaire, qui servent à rembourser le capital dû? »

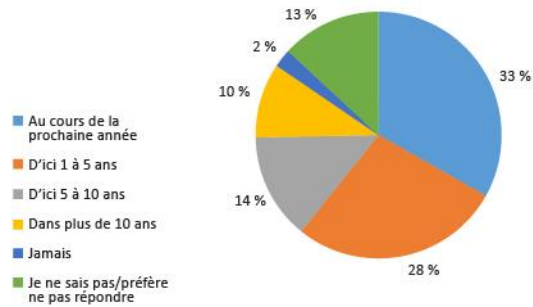


¹² Selon un sondage de 2015 des Comptables professionnels agréés du Canada, 41 % des ménages titulaires d'une marge de crédit hypothécaire « n'effectue[nt] pas régulièrement de paiements couvrant les intérêts et le capital pour régler leur solde impayé ». Si l'ACFC a obtenu un pourcentage moins élevé, c'est probablement parce que les questions et les choix de réponse de son sondage sont différents. Pour connaître les questions et les réponses du sondage de 2015, voir : Comptables professionnels agréés du Canada, *Les finances des ménages canadiens : Une nouvelle réalité* (2015), <https://www.cpacanada.ca/fr/la-profession-de-cpa/a-propos-de-cpa-canada/principales-activites/politiques-publiques-relations-gouvernements/recherche-economie-politiques/endettement-richeesse-menages/finances-menages-2015>.

La plupart des utilisateurs de marge de crédit hypothécaire prévoient rembourser leur marge complètement d'ici cinq ans

La figure 17 montre que la majorité des utilisateurs (61 %) comptent rembourser leur marge intégralement au cours des cinq prochaines années. Un peu moins du tiers des emprunteurs (33 %) pensent y arriver au cours de la prochaine année, et 28 %, d'ici un à cinq ans. Quatorze pourcent prévoient un remboursement complet d'ici cinq à dix ans, 10 %, pas avant dix ans, et un faible pourcentage (2 %) pensent ne jamais y arriver.

Figure 17 : « Quand prévoyez-vous rembourser complètement votre marge de crédit hypothécaire? »



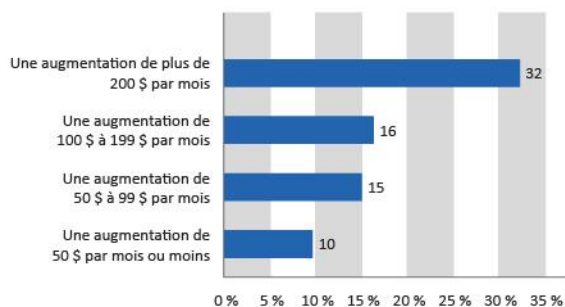
Parmi les répondants qui, en plus de payer les intérêts, remboursent une partie du capital la plupart du temps ou tous les mois, 61 % prévoient rembourser leur marge intégralement d'ici cinq ans. Le pourcentage est similaire (62 %) chez les répondants qui paient uniquement l'intérêt tous les mois ou presque¹³. Enfin, les emprunteurs de 25 à 34 ans sont plus susceptibles que les emprunteurs plus âgés à prévoir un remboursement complet au cours des cinq prochaines années.

¹³ L'écart n'est pas significatif sur le plan statistique.

De nombreux emprunteurs auraient de la difficulté à rembourser leur marge si les paiements augmentaient de 100 \$ par mois

Le quart des emprunteurs (25 %) auraient de la difficulté à faire leurs paiements si le montant augmentait de 99 \$ ou moins par mois (figure 18). En comparaison, 32 % disent que les paiements mensuels devraient croître de plus de 200 \$ avant que la situation ne devienne problématique¹⁴. Une partie des répondants (22 %) ignore quel serait le montant « décisif » pour eux¹⁵.

Figure 18 : « Veuillez indiquer à quel moment vous auriez de la difficulté à rembourser votre marge de crédit hypothécaire si le montant du paiement augmentait au-delà de votre paiement existant »



Les jeunes titulaires de marge sont plus nombreux que les titulaires âgés à répondre qu'ils auraient de la difficulté si les paiements augmentaient de 100 \$ par mois. Près de la moitié des emprunteurs de 25 à 34 ans (46 %) fixent l'augmentation critique à 99 \$ par mois, contre 10 % des 65 ans et plus.

De même, les répondants qui ont un revenu faible sont plus susceptibles que ceux dont le revenu est élevé d'avoir de la difficulté si les versements de leur marge de crédit hypothécaire augmentaient de 100 \$ par mois : 37 % des utilisateurs dont le revenu annuel du ménage est inférieur à 40 000 \$ ont donné cette réponse, comparativement à 15 % des utilisateurs dont le ménage gagne 100 000 \$ ou plus.

¹⁴ Le titulaire de marge de crédit hypothécaire moyen chez une institution financière fédérale doit approximativement 65 000 \$. Pour que les paiements mensuels augmentent de 100 \$ avec un tel solde, il faudrait que le taux d'intérêt monte d'environ 1,8 point de pourcentage. Source : Données et calculs de l'ACFC.

¹⁵ Dans un sondage récent mené par Ipsos Reid pour le bureau de syndicats en insolvabilité MNP, près de la moitié des Canadiens (48 %) ont dit qu'ils auraient de la difficulté à effectuer leurs paiements mensuels advenant une augmentation de 200 \$ par mois. L'ACFC et MNP ont probablement obtenu des résultats différents parce que la composition de leurs échantillons et la formulation de leurs questions diffèrent. Voir : Bazanian, G., *Les Canadiens de plus en plus pessimistes quant à leur capacité d'absorber une hausse des taux d'intérêt et de payer leurs factures mensuelles* (janvier 2018), <https://mnpdettes.ca/fr/billet-de-blogue/les-canadiens-de-plus-en-plus-pessimistes-quant-a-leur-capacite-dabsorber-une-hausse-des-taux-dinteret-et-de-payer-leurs-factures-mensuelles>.

Conclusion

En menant cette étude, l'ACFC souhaitait évaluer les connaissances des consommateurs sur les marges de crédit hypothécaires et savoir comment ils les utilisent. Les résultats du sondage semblent indiquer que beaucoup de consommateurs ne sont pas au fait des modalités de ce produit pourtant très répandu. Difficile alors de s'assurer qu'ils prennent la meilleure décision financière en se le procurant ou en l'utilisant.

Bien que la majorité des emprunteurs sondés ont indiqué utiliser leur marge comme prévu, certains répondants ont emprunté plus qu'ils ne l'avaient planifié au départ, ont payé uniquement l'intérêt ou étaient trop optimistes quant à leur horizon de remboursement intégral.

Les marges de crédit hypothécaires peuvent être risquées pour certain consommateurs. Pour atténuer ces risques, les institutions financières devraient tenir compte de la situation et des besoins financiers de leurs clients, leur communiquer tous les risques associés, et s'assurer qu'ils comprennent les caractéristiques du produit et ont des plans de remboursement réalistes.

Les emprunteurs auraient avantage à être mieux informés dès le départ et à se renseigner par eux-mêmes. Les plans de remboursements qui incluent des paiements périodiques du capital peuvent aider les détenteurs de marges de crédit hypothécaire à réduire les risques liés aux emprunts excédentaires, à l'endettement persistant, et à l'érosion de la richesse.

Prochaines étapes

L'étude de l'ACFC offre un aperçu des connaissances et des comportements des titulaires de marge de crédit hypothécaire. En se fondant sur cette étude et sur certains de ses autres travaux, l'ACFC compte faire ce qui suit :

Collaborer avec les institutions financières pour améliorer la communication des modalités des marges de crédit hypothécaires

Les résultats du sondage suggèrent que certains titulaires de marge comprennent mal les modalités du produit. L'ACFC indiquera aux institutions financières qu'elle s'attend à ce qu'elles en fassent plus pour s'assurer que le produit est bien compris par leurs clients et qu'il convient à leur situation et à leurs besoins financiers.

Créer des ressources pour aider les consommateurs à comprendre les aspects complexes de leur marge de crédit hypothécaire

L'ACFC continuera à créer des ressources didactiques pour combler les lacunes relevées auprès des consommateurs dans le cadre de son étude, notamment sur les circonstances d'une hausse possible du taux d'intérêt et sur le droit des prêteurs d'exiger un remboursement en tout temps. En offrant de l'information aux consommateurs, on leur donne des moyens de prendre des décisions financières plus éclairées.

Continuer à travailler avec les partenaires de littératie financière

L'ACFC continuera à travailler avec ses partenaires de littératie financière pour participer à l'éducation des consommateurs en matière de marges de crédit hypothécaires, de budget et de gestion de l'endettement. Les consommateurs ont déjà de nombreuses ressources à leur disposition – entre autres des outils pratiques pour établir un budget ou s'attaquer au remboursement de ses dettes.

Appendice A: Questions du sondage

[QUESTIONNAIRE]

[INTRODUCTION]

L'Agence de la consommation en matière financière du Canada mène le présent sondage sur les marges de crédit hypothécaires. Ipsos a été embauchée pour faire passer le sondage. If you prefer to answer the survey in English, please click on ENGLISH. Il vous faudra environ 10 minutes pour répondre au sondage. La participation est volontaire et entièrement confidentielle. Vos réponses demeureront anonymes. Le sondage est enregistré auprès de L'association de la recherche et de l'intelligence marketing. Veuillez cliquer ici si vous souhaitez vérifier son authenticité.

[Self-reported knowledge level]

[ASK ALL]

[SINGLE CODE]

1. Sur une échelle de 1 à 4, veuillez indiquer votre niveau de connaissances concernant les marges de crédit hypothécaires. Une marge de crédit hypothécaire est un type d'emprunt garanti qui peut offrir des taux d'intérêt plus bas que d'autres formes d'emprunts.
 - a) 1 – Aucune connaissance
 - b) 2 – Connaissance de base
 - c) 3 – Bonne connaissance
 - d) 4 – Excellente connaissance
 - e) Je ne sais pas
 - f) Je préfère ne pas répondre

[Understanding the product]

[ASK ALL]

[SINGLE CODE PER ATTRIBUTE]

[PROGRAM AS CAROSEL]

2. Veuillez indiquer si vous estimez que les énoncés suivants sont vrais ou faux :

[SCALE]

- a) Vrai
- b) Faux
- c) Je ne sais pas
- d) Je préfère ne pas répondre

[RANDOMIZE]

[POP-UP DEFINITION FOR HELOC]

- g) Une marge de crédit hypothécaire est garantie par une résidence.
- h) La limite de crédit d'une marge de crédit hypothécaire peut augmenter automatiquement avec le remboursement progressif de prêts hypothécaires ou d'autres crédits connexes.
- i) Votre prêteur peut exiger que vous remboursiez votre marge de crédit hypothécaire en tout temps.
- j) Une institution financière peut réduire la limite de crédit de votre marge de crédit hypothécaire en tout temps.
- k) Vous pouvez transférer une marge de crédit hypothécaire à une autre institution financière en tout moment, sans frais.
- l) Une marge de crédit hypothécaire est un crédit renouvelable, comme une carte de crédit, que vous pouvez rembourser progressivement et réutiliser.
- m) Une marge de crédit hypothécaire est un prêt remboursable par versements, comme un prêt-automobile, que vous remboursez progressivement, au fil du temps.

[ASK ALL]

[SINGLE CODE]

[POP-UP DEFINITION FOR HELOC]

3. Avec une marge de crédit hypothécaire, vous pouvez emprunter jusqu'à un maximum de...

[randomize a) through d)]

[RANDOMIZE]

- a) 80 % de la valeur de la propriété
- b) 65 % de la valeur de la propriété
- c) 50 % de la valeur de la propriété
- d) 95 % de la valeur de la propriété
- e) Je ne sais pas **[ANCHOR]**
- f) Je préfère ne pas répondre**[ANCHOR]**

[ASK ALL]

[SINGLE CODE]

[POP-UP DEFINITION FOR HELOC]

4. Dans quelles circonstances le taux d'intérêt d'une marge de crédit hypothécaire peut-il augmenter?

[Randomize a) through e)]

[RANDOMIZE]

- a) Seulement lorsque la Banque du Canada augmente les taux d'intérêt
- b) Seulement lorsque vous n'effectuez pas deux paiements sur une période de 12 mois
- c) Une fois l'an, à l'anniversaire de votre marge de crédit hypothécaire
- d) À la discrétion de votre institution financière
- e) Avec votre autorisation seulement
- f) Jamais **[ANCHOR]**
- g) Je ne sais pas **[ANCHOR]**
- h) Je préfère ne pas répondre**[ANCHOR]**

[ASK ALL]
[SINGLE CODE]

Q6. Êtes-vous propriétaire ou locataire de votre résidence principale?

- a) Propriétaire
- b) Locataire
- c) Ni l'un ni l'autre [SKIP TO 'DEMOGRAPHICS SECTION']

[IF 'a' AT Q6, CONTINUE AT Q7]
[ASK IF OWN PRINCIPAL RESIDENCE 'a' AT Q6]
[SINGLE CODE]

7. Votre ménage a-t-il contracté un prêt hypothécaire?

- a) Oui
- b) Non
- c) Je ne sais pas
- d) Je préfère ne pas répondre

[ASK IF OWN PRINCIPAL RESIDENCE 'a' AT Q6]
[SINGLE CODE]
[POP-UP DEFINITION FOR HELOC]

8. Votre ménage a-t-il obtenu une marge de crédit hypothécaire? Il s'agit d'un emprunt garanti par votre résidence. Les marges de crédit hypothécaires sont des crédits renouvelables, ce qui signifie que vous pouvez emprunter de l'argent, le rembourser et emprunter de nouveau jusqu'à la limite de crédit fixée.

- a) Oui
- b) Non
- c) Je ne sais pas
- d) Je préfère ne pas répondre

[ASK IF OWN PRINCIPAL RESIDENCE 'a' AT Q6]
[SINGLE CODE]

9. Votre ménage a-t-il un prêt hypothécaire sur valeur domiciliaire? Ce type de prêt combine habituellement une marge de crédit hypothécaire et un prêt hypothécaire ordinaire. Voici des exemples d'appellations commerciales pour des prêts hypothécaires sur valeur domiciliaire : Crédit intégré Scotia de la Banque Scotia, Programme ressource-toit CIBC, Marge Proprio RBC, MargExpress sur valeur domiciliaire de la Banque de Montréal, CréditFlex Valeur domiciliaire TD, Manuvie Un et marge Tout-En-Un de la Banque Nationale.

- a) Oui
- b) Non
- c) Je ne sais pas
- d) Je préfère ne pas répondre

[IF Q7 = 'YES' **AND** Q8 = 'YES', CONTINUE AT Q10]

[IF Q7 = 'NO'/'DON'T KNOW'/'PREFER NOT TO ANSWER' **AND** Q8 = 'YES', CONTINUE AT Q10]

[IF Q7 = 'NO'/'DON'T KNOW'/'PREFER NOT TO ANSWER' **AND** Q8 = 'NO'/'DON'T KNOW'/'PREFER NOT TO ANSWER' **AND** Q9 = 'NO'/'DON'T KNOW'/'PREFER NOT TO ANSWER', SKIP TO 'DEMOGRAPHICS SECTION']

[How consumers use HELOCs – For HELOC borrowers only [i.e., if Q8 = a]]

[ASK IF HAS A HELOC 'a' AT Q6]

[SINGLE CODE]

[POP-UP DEFINITION FOR HELOC]

10. Compte tenu du montant que vous avez emprunté sur votre marge de crédit hypothécaire, estimez-vous que ce montant est :

- a) 1 - Inférieur à ce que vous aviez prévu
- b) 2 - Égal à ce que vous aviez prévu
- c) 3 - Supérieur à ce que vous aviez prévu
- d) Je ne l'ai pas encore utilisée **[SKIP TO Q14]**
- e) Je ne sais pas
- f) Je préfère ne pas répondre

[ASK IF ANSWERED 'a' TO 'c', 'e' OR 'f' AT Q10]

[SINGLE CODE]

[POP-UP DEFINITION FOR HELOC]

11. Quand prévoyez-vous rembourser complètement votre marge de crédit hypothécaire?

- a) Au cours de la prochaine année
- b) D'ici 1 à 5 ans
- c) D'ici 5 à 10 ans
- d) Dans plus de 10 ans
- e) Jamais
- f) Je ne sais pas
- g) Je préfère ne pas répondre

[ASK IF ANSWERED 'a' TO 'c', 'e' OR 'f' AT Q10]

[SINGLE CODE]

[POP-UP DEFINITION FOR HELOC]

12. Comment avez-vous utilisé votre marge de crédit hypothécaire? Veuillez sélectionner toutes les réponses qui s'appliquent.

[RANDOMIZE ORDER]

- a) Dépenses courantes
- b) Rénovations
- c) Consolidation de dettes (p. ex. remboursement de dettes à taux d'intérêt plus élevés)
- d) Achat d'un véhicule
- e) Investissements financiers (p. ex., investissements autres qu'immobiliers, comme des actions, des obligations ou des fonds communs de placement)
- f) Investissements immobiliers
- g) Frais d'études et de formation (personnel)
- h) Dépenses médicales
- i) Versement comptant pour un immeuble résidentiel
- j) Immeuble résidentiel (p. ex., résidence principale ou chalet)
- k) Vacances et voyages
- l) fins professionnelles
- m) Fonds d'urgence
- n) Achats de biens dispendieux, par exemple, un véhicule récréatif (VR)
- o) Aide aux enfants (p. ex., études ou achat d'une résidence)
- p) Autre [describe] **[ANCHOR]**
- q) Je ne l'ai pas encore utilisée **[ANCHOR]**
- r) Je ne sais pas **[ANCHOR]**
- s) Je préfère ne pas répondre **[ANCHOR]**

[ASK IF ANSWERED 'a' TO 'o' AT Q13. DO NOT ASK FOR ITEMS 'p' TO 's' AT Q13]

[SINGLE CODE]

[POP-UP DEFINITION FOR HELOC]

13. Pour chacune des catégories suivantes, quel montant avez-vous emprunté sur votre marge de crédit hypothécaire?

[INSERT ITEMS AS SELECTED AT Q13]

[PROVIDE TEXT BOX FOR EACH CATEGORY]

[ASK IF ANSWERED 'a' TO 'c', 'e' OR 'f' AT Q10]

[SINGLE CODE]

[POP-UP DEFINITION FOR HELOC]

14. Avez-vous utilisé votre marge de crédit hypothécaire comme vous l'aviez prévu?

- a) 1 – Pas du tout comme prévu
- b) 2 – Un peu comme prévu
- c) 3 – Principalement comme prévu
- d) 4 – Tout à fait comme prévu
- e) Je ne sais pas
- f) Je préfère ne pas répondre

[ASK IF HAS A HELOC 'a' AT Q6]
[SINGLE CODE]
[POP-UP DEFINITION FOR HELOC]

15. Quel montant maximal pouvez-vous emprunter sur votre marge de crédit hypothécaire?
Si vous avez plus d'une marge de crédit hypothécaire, veuillez indiquer le montant total que vous pouvez emprunter globalement.
- a) Moins de 19 999 \$
 - b) De 20 000 \$ à 29 999 \$
 - c) De 30 000 \$ à 39 999 \$
 - d) De 40 000 \$ à 49 999 \$
 - e) De 50 000 \$ à 74 999 \$
 - f) De 75 000 \$ à 99 999 \$
 - g) De 100 000 \$ à 149 999 \$
 - h) Plus de 150 000 \$
 - i) Je ne sais pas
 - j) Je préfère ne pas répondre

[ASK IF ANSWERED 'a' TO 'c', 'e' OR 'f' AT Q10]
[SINGLE CODE]
[POP-UP DEFINITION FOR HELOC]

16. Quelle est la fréquence de vos paiements sur votre marge de crédit hypothécaire, qui servent à rembourser le capital dû?
- a) Jamais. Je paie uniquement l'intérêt.
 - b) La plupart du temps, je ne paie que les intérêts, mais il m'arrive de rembourser une partie du capital.
 - c) Presque chaque mois, je paie une partie du capital, mais il m'arrive parfois de ne payer que l'intérêt.
 - d) Chaque mois, je rembourse une partie du capital.
 - e) Je ne dois rien.
 - f) Je ne sais pas
 - g) Je préfère ne pas répondre

[ASK IF ANSWERED 'a' TO 'c', 'e' OR 'f' AT Q10]
[SINGLE CODE]
[POP-UP DEFINITION FOR HELOC]

17. Veuillez indiquer à quel moment vous auriez de la difficulté à rembourser votre marge de crédit hypothécaire si le montant du paiement augmentait au-delà de votre paiement existant.
- a) Une augmentation de 50 \$ par mois ou moins
 - b) Une augmentation de 50 \$ à 99 \$ par mois
 - c) Une augmentation de 100 \$ à 199 \$ par mois
 - d) Une augmentation de plus de 200 \$ par mois
 - e) Je ne sais pas
 - f) Je préfère ne pas répondre

[ASK IF ANSWERED 'a' TO 'c', 'e' OR 'f' AT Q10] [SINGLE CODE]
[POP-UP DEFINITION FOR HELOC]

18. Veuillez indiquer à quelle fréquence vous utilisez votre marge de crédit hypothécaire pour rembourser d'autres prêts, cartes de crédit ou paiements hypothécaires.

- a) Jamais
- b) Rarement
- c) Parfois
- d) Fréquemment
- e) La plupart du temps ou tout le temps
- f) Je ne l'ai pas encore utilisée
- g) Je ne sais pas
- h) Je préfère ne pas répondre

[DEMOGRAPHICS]

[ASK ALL]

[SINGLE CODE]

[EDUCATION]

Quel est le plus haut niveau d'études que vous avez atteint?

- Secondaire 1 ou moins (Québec); 8e année ou moins (ailleurs au Canada)
- Études secondaires non terminées
- Diplôme d'études secondaires ou l'équivalent
- Apprentissage enregistré ou diplôme ou certificat d'une école de métiers
- Collège, CÉGEP, ou certificat ou diplôme non universitaire
- Certificat universitaire ou diplôme inférieur au baccalauréat
- Baccalauréat
- Diplôme d'études supérieures
- Je préfère ne pas répondre

[ASK ALL]

[MULTICODE]

[MOTHER TONGUE]

Quelle langue avez-vous apprise en premier lorsque vous étiez enfant et comprenez-vous toujours?

Veuillez sélectionner toutes les réponses qui s'appliquent.

- Anglais
- Français
- Autre (veuillez préciser)
- Je préfère ne pas répondre

[ASK ALL]

[MULTICODE]

[LANGUAGE SPOKEN AT HOME]

Quelle langue parlez-vous le plus souvent à la maison? Veuillez sélectionner toutes les réponses qui s'appliquent.

- Anglais
- Français
- Autre (veuillez préciser)
- Je préfère ne pas répondre

[ASK ALL]

[SINGLE CODE]

[EMPLOYMENT STATUS]

Parmi les catégories suivantes, laquelle décrit le mieux votre situation professionnelle actuelle? Êtes-vous...

- Employé ou employée à temps plein (35 heures par semaine ou plus)
- Employé ou employée à temps partiel (moins de 35 heures par semaine)
- Travailleur ou travailleuse autonome
- Sans emploi, mais à la recherche de travail
- Étudiant ou étudiante à temps plein
- À la retraite
- Auxiliaire familiale, personne au foyer ou sans emploi et qui ne cherchez pas d'emploi
- Autre – [Do not specify]
- Je préfère ne pas répondre

[ASK ALL]

[SINGLE CODE]

[HOUSEHOLD INCOME]

Parmi les catégories suivantes, dans laquelle se situe le revenu total de votre ménage? (C'est-à-dire, le revenu total combiné, avant impôts, de toutes les personnes vivant dans votre foyer)?

- Moins de 20 000 \$
- De 20 000 \$ à près de 40 000 \$
- De 40 000 \$ à près de 60 000 \$
- De 60 000 \$ à près de 80 000 \$
- De 80 000 \$ à près de 100 000 \$
- De 100 000 \$ à près de 150 000 \$
- 150 000 \$ et plus
- Je préfère ne pas répondre

[CLOSE]