

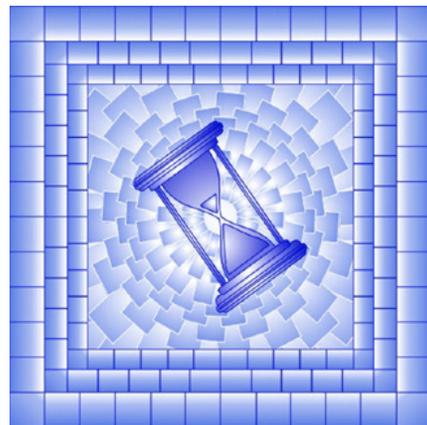
N° 62F0014M au catalogue
ISSN 1706-7731
ISBN 978-0-660-69465-8

Série analytique des prix

Évaluation de différentes approches pour la mesure du logement en propriété dans l'Indice des prix à la consommation

par Patrick Sabourin et Faouzi Tarkhani

Date de diffusion : le 28 mars 2024



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

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.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à 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 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.

Table des matières

Sommaire exécutif	4
Préface	6
1. Introduction	7
2. Différentes approches utilisées pour mesurer le coût du logement en propriété	8
Approche 1 : Approche acquisition	8
Approche 2 : Approche acquisition nette.....	9
Approche 3 : Approche équivalent loyer	9
Approche 4 : Approche paiement	10
Approche 5 : Approche coût d'utilisation.....	11
Approche 6 : Approche coût d'opportunité de Diewert et Nakamura.....	12
Approche 7 : Approche du logement en propriété de Statistique Canada.....	13
3. Pratique internationale pour le traitement du logement en propriété dans l'Indice des prix à la consommation	14
4. Comparaison des indices des prix analytiques pour le logement en propriété	16
5. Discussion	23
6. Conclusion	26
Références	28
Annexe A – Estimation des pondérations	30
Approche acquisition.....	30
Approche acquisition nette	31
Approche équivalent loyer.....	32
Approche coût d'utilisation	33
Annexe B – Estimations de l'indice des prix et sources de données	34
Approche acquisition.....	34
Approche acquisition nette	35
Approche équivalent loyer.....	35
Approche coût d'utilisation	36
Annexe C – Pratiques internationales : Traitement du logement en propriété dans les indices des prix à la consommation	37
Annexe D – Répartition des dépenses liées au logement en propriété entre leurs composantes selon diverses approches et divers paniers	38

Évaluation de différentes approches pour la mesure du logement en propriété dans l'Indice des prix à la consommation

par Patrick Sabourin et Faouzi Tarkhani

Sommaire exécutif

Introduction

Dans le contexte de l'Indice des prix à la consommation (IPC), le logement en propriété (LP) désigne le coût de possession d'une maison et la façon dont ce coût évolue au fil du temps. La mesure du LP dans l'IPC fait l'objet de discussions continues, et aucune méthode privilégiée ne fait actuellement l'objet d'un consensus, car chacune a ses avantages et ses inconvénients. La présente analyse explore différentes façons de traiter le LP dans un contexte canadien et montre à quoi aurait ressemblé l'inflation du logement au Canada au cours des 20 dernières années si d'autres approches avaient été utilisées.

Contexte

La méthode utilisée pour calculer l'IPC suit des [normes internationales](#) reconnues. L'IPC sert à diverses fins, notamment l'indexation des paiements (comme ceux des régimes de retraite publics et privés) et des tranches d'imposition, et il sert de déflateur d'autres agrégats économiques, d'outil d'établissement de la politique monétaire et d'indicateur du bien-être économique. L'approche qu'adopte Statistique Canada pour calculer l'IPC doit permettre de trouver un équilibre entre ces diverses utilisations de l'IPC. Le LP est une composante importante de l'IPC; il représente près de 18 % du panier de biens et services de l'IPC, et il a donc une incidence importante sur l'IPC d'ensemble. Le traitement actuel du LP par Statistique Canada correspond au fondement conceptuel qui répond le mieux aux divers objectifs de l'IPC et reflète la variation des prix pour le Canadien moyen. En ce qui concerne l'inflation et l'abordabilité du logement, les difficultés auxquelles les Canadiens sont confrontés lorsqu'ils entrent sur le marché du logement actuel sont illustrées dans un certain nombre de produits de Statistique Canada, dont le [Portail de statistiques sur le logement](#), les indicateurs [de la richesse des ménages et de l'abordabilité](#), et la [répartition des comptes économiques du secteur des ménages](#).

Traitement du logement en propriété

Quatre approches principales sont utilisées pour le traitement du logement en propriété, soit l'approche acquisition/acquisition nette, l'approche paiement, l'approche équivalent loyer et l'approche coût d'utilisation, certains pays excluant entièrement le LP de l'IPC. L'IPC canadien utilise une variante de ces approches qui mesure la variation du coût de possession (plutôt que d'achat) d'une maison en comptabilisant les coûts permanents de possession de la maison, y compris le coût de remplacement, le coût de l'intérêt hypothécaire, les impôts fonciers, l'assurance habitation et l'assurance hypothécaire du propriétaire, l'entretien et les réparations par le propriétaire et les autres dépenses pour le logement en propriété, à l'exclusion du versement hypothécaire au titre du capital et des gains en capital. À l'aide de cette méthode, les variations de prix sur le marché immobilier sont représentées dans l'IPC, explicitement (coût de remplacement et coût de l'intérêt hypothécaire) ou implicitement (valeurs de l'évaluation foncière ayant une incidence sur les impôts fonciers, coût de remplacement des maisons ayant une incidence sur les primes d'assurance). Bref, l'IPC canadien, comme la plupart des autres dans le monde, traite le logement comme un service que les gens utilisent et il intègre le prix de ce service dans l'indice, plutôt que d'inclure le prix d'achat d'un bien.

Bien que chaque méthode comporte des avantages et des inconvénients et que, à l'échelle mondiale, il n'y ait pas de consensus sur une méthode privilégiée, il existe dans différents pays des facteurs situationnels qui peuvent avoir une incidence sur la pertinence d'une ou de plusieurs des approches en question dans un marché particulier. Par exemple, bien que l'approche équivalent loyer soit la plus couramment utilisée dans le monde, les pays qui l'utilisent ont généralement des marchés locatifs moins réglementés et plus denses. Il s'agit notamment de nombreux pays européens, où la méthode équivalent loyer est étayée par des données exhaustives et de grande qualité sur le loyer, et aux États-Unis, où les changements sur les marchés financiers et l'émergence de nouveaux

types d'instruments hypothécaires au début des années 1980 ont rendu plus complexe l'estimation précise du poids des dépenses et des variations mensuelles des prix des coûts d'intérêts hypothécaires contractés. L'Australie et la Nouvelle-Zélande utilisent l'approche acquisition nette, car les deux pays disposent de données solides sur les coûts de construction, ce qui leur permet d'établir le prix d'une structure de logement séparément du terrain. Aucun pays n'utilise une approche acquisition, et seule l'Irlande utilise une approche paiement.

Analyse

L'analyse de l'incidence de chaque approche sur l'indice du LP a démontré que l'approche acquisition, suivie de l'approche acquisition nette, donnait lieu à la croissance la plus forte de l'indice au cours de la dernière décennie. L'approche canadienne venait au troisième rang, suivie de près par l'approche paiement, mais elle donnait lieu à une croissance nettement supérieure par rapport à l'approche équivalent loyer et à l'approche coût d'utilisation. L'approche canadienne pour le LP ainsi que les autres principales méthodes donnent toutes des séries analytiques de l'IPC qui suivent une tendance semblable au fil du temps. L'approche acquisition donne lieu à la plus grande volatilité, produisant les sommets les plus élevés pendant les périodes d'essor du secteur de l'habitation et les creux les plus bas pendant les périodes d'effondrement. Une telle volatilité révèle que l'approche acquisition n'est pas une méthode appropriée pour les besoins de l'indexation, tant pour les propriétaires que pour les locataires. Par conséquent, elle n'est utilisée dans aucun pays pour le calcul de l'IPC.

Conclusion

La présente analyse démontre que le traitement officiel du LP dans l'IPC canadien demeure la meilleure approche pour le Canada. Une telle approche correspond à l'objectif conceptuel de l'indice des prix à la consommation, permet de trouver un équilibre entre les diverses utilisations de l'IPC en limitant la volatilité et peut être produite à l'aide des sources de données existantes.

Pour ces raisons, il n'est pas prévu d'apporter des changements au traitement actuel du LP pour le calcul de l'IPC. Toute modification subséquente de la méthodologie de l'IPC nécessiterait des consultations approfondies auprès des comités consultatifs de Statistique Canada et d'autres organismes statistiques nationaux, ainsi que des intervenants externes, afin que soient maintenues la qualité, l'exactitude et l'utilité de l'IPC en tant qu'outil d'indexation et d'établissement de la politique monétaire et qu'indicateur de la santé de l'économie. L'objectif demeure de produire un IPC relativement stable, qui répond le mieux à ses utilisations prévues et qui reflète mieux les expériences des Canadiens. Statistique Canada continue de collaborer avec des experts en prix, d'autres organismes nationaux de statistique et des intervenants pour que les données et les méthodes utilisées pour le calcul de l'IPC officiel soient conformes aux normes et aux pratiques exemplaires internationales.

Préface

Produit dans le cadre d'un programme de recherche continu sur les principaux enjeux liés à l'établissement d'indices des prix à la consommation, le présent document de recherche est le fruit d'une collaboration entre Statistique Canada et la Banque du Canada. Il met l'accent sur l'établissement d'une série analytique d'indices des prix pour le Canada, et repose sur les principaux concepts en matière de mesure d'indice des prix du LP proposés par le manuel international des prix à la consommation et adoptés par d'autres pays.

Le document a été revu et il a fait l'objet de vastes consultations auprès de divers groupes de recherche, comme le Groupe d'Ottawa, le sprint sur les prix des Nations Unies, le Comité consultatif sur la mesure des prix de Statistique Canada et de nombreux autres intervenants. Les avis exprimés dans le document sont ceux des auteurs et ne reflètent pas nécessairement les positions de la Division des prix à la consommation, de Statistique Canada ou de la Banque du Canada.

1. Introduction

L'Indice des prix à la consommation (IPC) est un indicateur qui est utilisé pour mesurer les variations de prix d'un panier fixe de biens et de services de consommation au fil du temps. Ce panier fixe contient des biens et des services que des ménages types achètent au cours d'une période donnée. Les prix d'environ 1 400 biens et services différents sont relevés chaque mois à l'échelle du pays¹. Ces prix servent à calculer les indices des prix et à produire l'IPC, conformément à des [normes et méthodes internationales](#), qui sont régulièrement mises à jour par des spécialistes de la statistique des prix.

Les biens et services du panier de l'IPC sont divisés en huit composantes principales : aliments; logement; dépenses courantes, ameublement et équipement du ménage; vêtements et chaussures; transports; soins de santé et soins personnels; loisirs, formation et lecture; boissons alcoolisées, produits du tabac et cannabis récréatif.

Le logement, qui inclut le logement loué et le logement en propriété (LP), est l'une des principales composantes, et il représente près du tiers du panier de l'IPC. L'évaluation des éléments que mesure le LP, et la façon dont cette mesure est faite, figurent parmi les aspects les plus complexes de l'élaboration des indices des prix à la consommation. Il existe plusieurs approches reconnues à l'échelle internationale pour le traitement du LP; toutefois, il n'y a pas de consensus international sur la façon de mesurer les variations de prix du LP dans l'IPC. Cette diversité d'approches est attribuable à la nature complexe de la possession d'une maison, qui complique la tâche de détermination et de mesure des variations de prix. Elle découle en outre de la variété des besoins des utilisateurs en ce qui a trait à l'IPC².

L'IPC est un important indicateur statistique, qui n'est pas utilisé uniquement pour la politique monétaire, mais qui sert également à de nombreux autres usages et fins. Les administrations publiques, les entreprises et les particuliers l'utilisent pour le rajustement de paiements statutaires ou contractuels donnés, comme la rémunération, le loyer et la sécurité sociale. Ces rajustements sont destinés à maintenir le pouvoir d'achat. Par conséquent, l'IPC exclut les actifs, parce qu'ils ne peuvent pas être associés à la consommation courante particulière d'un bien ou d'un service donné. Au niveau conceptuel, un logement occupé par le propriétaire peut être considéré comme un actif ou un bien de consommation, ou les deux.

Il existe plusieurs approches pour le traitement du LP dans l'IPC. L'approche équivalent loyer évalue le coût de la possession d'une maison comme si les propriétaires louaient leur propre logement. L'approche coût d'utilisation prend en compte les coûts perçus de la possession d'une maison, tandis que l'approche paiement évalue les dépenses de logement réelles³. L'approche acquisition (nette) traite les logements occupés par le propriétaire comme tous les autres biens durables de l'IPC et mesure le coût payé par un ménage pour faire l'acquisition d'une maison (en incluant ou en excluant le terrain). Enfin, une approche considère le LP comme un investissement pur et exclut par conséquent de l'IPC tout effet de variation de prix lié à l'achat et à l'utilisation d'un LP.

En outre, le traitement du LP fait partie intégrante de la discussion servant à expliquer l'écart entre l'inflation perçue (mesurée par l'Enquête sur les attentes des consommateurs au Canada de la Banque du Canada) et l'inflation mesurée. La différence entre le prix d'une maison (ou le coût d'achat d'une maison) et le coût de possession d'une maison peut être une source de confusion, qui a des répercussions sur la perception qu'ont les consommateurs de l'inflation, avec pour effet possible d'élargir l'écart entre la perception et la mesure de l'inflation. Même si cette source de confusion ne devrait pas dicter la façon de mesurer de façon appropriée le LP, elle peut quand même avoir un impact sur la crédibilité de l'IPC comme mesure officielle de l'inflation. Par conséquent, il est important de communiquer le raisonnement qui sous-tend l'adoption d'une approche en particulier. Le reste du présent document tentera de répondre aux questions courantes qui se posent habituellement à ce sujet :

- Dans quelle mesure l'écart entre la perception et la mesure découle-t-il de la différence conceptuelle entre le coût d'une maison et le coût de logement?
- À quoi ressemblerait un IPC analytique selon différents scénarios de mesure du LP ?

1. Certains biens et services sont évalués de façon intermittente (sur une base trimestrielle, semestrielle, etc.).

2. Voir le [Manuel de l'indice des prix à la consommation : Concepts et méthodes, 2020](#) (disponible en anglais seulement).

3. Diewert et Nakamura (2009) ont introduit le concept de coût d'opportunité comme l'avantage possible auquel un propriétaire renonce en ne prenant pas la décision optimale. Cette décision est fondée sur la plus élevée des valeurs suivantes, à savoir le coût de location d'un logement équivalent et les coûts de propriété ou d'utilisation. Voir la section 2 pour plus de détails.

Le présent document vise à passer en revue les avantages et les inconvénients de chaque approche de mesure du LP et à déterminer comment l'inflation mesurée par l'IPC analytique varierait selon chaque approche, particulièrement dans le contexte actuel d'inflation élevée. L'objectif n'est donc pas de rétrécir l'écart entre l'inflation perçue et l'inflation mesurée en utilisant diverses constructions de la composante du LP dans l'IPC⁴. La présente analyse ne vise pas à proposer de changements dans la méthode de mesure actuelle ou dans l'interprétation de l'IPC en ce qui a trait à l'inflation et à l'abordabilité du logement, étant donné qu'il existe déjà des méthodes de rechange. Les défis auxquels les Canadiens sont confrontés lorsqu'ils entrent sur l'actuel marché immobilier sont illustrés dans un certain nombre de produits de Statistique Canada, y compris dans le portail [Statistiques sur le logement](#), les indicateurs de la [richesse des ménages et l'abordabilité](#), et les [répartitions des comptes économiques du secteur des ménages](#).

Le présent document présente l'établissement d'une série analytique de l'IPC pour le Canada, et il repose sur les principaux concepts en matière de mesure du LP proposés par le manuel international des prix à la consommation et adoptés par d'autres pays. Une telle approche permet d'évaluer l'incidence de différents concepts et d'établir des comparaisons bilatérales de l'évolution de l'inflation. Les séries analytiques de l'IPC de Statistique Canada, fondées sur quatre concepts principaux en matière de logement en propriété, reposent sur une estimation pour la période allant de janvier 2001 à avril 2023. Dans la section suivante, les différentes approches de mesure du LP seront présentées en détail, de même que les séries analytiques correspondantes de l'IPC. Chacune sera évaluée dans le contexte canadien au moyen de plusieurs critères, y compris l'objectif de chacune, les considérations pratiques et les limites des données. Enfin, les répercussions au chapitre de la politique monétaire et de l'écart entre la perception et la mesure de l'inflation seront aussi abordées.

Les annexes A et B comprennent des renseignements sur les sources de données et les méthodes d'estimation des pondérations des dépenses et des estimations de prix pour chaque approche du LP.

2. Différentes approches utilisées pour mesurer le coût du logement en propriété

Dans une économie de marché, la mesure du prix des services de logement loué est relativement facile, parce qu'un consommateur paie le loyer demandé par un propriétaire pour fournir un logement. Par contre, comme le propriétaire et l'occupant sont la même personne dans le cas du logement occupé par le propriétaire, il y a consommation de services de logement, mais pas de loyer mesurable. La façon dont les organismes statistiques devraient traiter le LP dans leur IPC est une question complexe et difficile, compte tenu de l'importance relative des services de LP dans l'IPC et des résultats différents obtenus lorsque chaque approche est utilisée pour calculer l'IPC.

Approche 1 : Approche acquisition

Dans l'approche acquisition, les services de LP sont considérés comme un bien de consommation et sont traités de la même façon que les autres biens durables dans l'IPC. C'est donc dire que toutes les dépenses d'achat d'une maison sont attribuées à la période d'acquisition, y compris la structure et le terrain, même si l'utilisation de la maison achetée s'étend bien au-delà de cette période. Autrement dit, le prix d'achat total de la maison est comptabilisé dans le mois où l'achat est effectué, même si les consommateurs financeront probablement cet achat au moyen d'un prêt hypothécaire et utiliseront cette maison sur une période plus longue.

Cette approche inclut les impôts fonciers, les primes d'assurance habitation, l'entretien et les réparations et d'autres dépenses, de même que les achats nets liés à l'unité de logement, comme les rénovations et les modifications. Chaque composante est associée à une pondération des dépenses qui sert à calculer l'IPC. Les pondérations des dépenses pour les achats nets sont le résultat de la différence entre la valeur des achats de maison et la valeur des ventes de maison au cours de la période de référence.

Intuitivement, on pourrait supposer que la valeur des achats nets s'annule, mais ce n'est pas le cas. En fait, la valeur positive des achats nets de maison peut être expliquée par la construction de nouvelles unités qui s'ajoutent au marché pendant l'année et par le retrait d'unités en raison de démolitions, d'événements naturels ou d'autres raisons. Cela inclut en outre les achats nets du secteur des ménages auprès d'autres secteurs

4. Il n'est pas possible d'utiliser l'enquête sur les attentes des consommateurs à l'égard de l'inflation comme repère pour la qualité d'un IPC. Par conséquent, le fait d'utiliser une seule enquête et de ne pas tenir compte des autres enquêtes sur les attentes à l'égard de l'inflation représente une limite importante.

institutionnels, comme les secteurs des entreprises, des administrations publiques ou des organismes sans but lucratif, y compris les achats de logements et d'immeubles qui ont déjà été occupés et qui sont convertis en logements résidentiels.

Approche 2 : Approche acquisition nette

Comme l'approche acquisition, l'approche acquisition nette⁵ traite aussi un logement comme l'achat d'un bien, mais elle comporte une distinction entre la maison et le terrain. Elle considère le coût d'un terrain comme une immobilisation (actif), qui ne fait pas partie du champ de l'IPC, et le coût de la structure (maison) comme un bien de consommation. La structure peut être consommée au fil du temps (consommation de capital fixe), tandis que la valeur du terrain augmente en général. La distinction entre le coût du terrain et celui de la structure comporte des difficultés importantes en pratique. Par conséquent, il est difficile d'estimer avec précision le prix de la structure et les pondérations des dépenses qui y sont liées.

Dans le cadre de cette approche, la pondération des dépenses pour la composante du LP dans le panier de l'IPC correspond aux achats de nouveaux logements ou aux logements achetés par des ménages auprès de secteurs autres que celui des ménages (en excluant le terrain), ainsi qu'aux travaux de réparation et d'entretien majeurs. La pondération serait fondée sur la valeur de la structure et n'inclurait pas les paiements d'intérêt associés au financement. Enfin, il convient de souligner que la revente de maisons d'un ménage à un autre ne fait pas partie de la portée de l'IPC. Ces transactions ne constituent pas de nouveaux ajouts au parc de logements des ménages. L'inclusion des logements revendus entraînerait la comptabilisation en double des mêmes logements, étant donné qu'ils ont déjà été comptabilisés les années précédentes, au moment de leur achat initial comme unités neuves.

Dion et Sabourin (2011) soulignent l'importance d'un IPC qui reflète l'utilité instantanée découlant de l'achat de biens et de services, en harmonie avec le concept d'un indice du coût de la vie (ICDV)^{6,7}. Ils fournissent une évaluation et une analyse détaillées des approches du LP, ainsi que des divers besoins et exigences des utilisateurs de l'IPC. Ils estiment que les approches acquisition et acquisition nette sont utiles pour mesurer l'inflation des prix dans le but de surveiller la politique monétaire de la banque centrale, parce qu'elles englobent instantanément l'effet de l'augmentation du prix des maisons dans l'IPC. Cependant, les approches acquisition ne sont pas compatibles avec les utilisations de l'IPC comme facteur d'indexation du revenu nominal (indexation du coût de la vie), parce qu'elles ne tiennent pas compte du flux de services générés par un LP.

Approche 3 : Approche équivalent loyer

Une troisième approche consiste à comptabiliser les services de logement qui sont générés par un LP comme si les propriétaires louaient leur propre logement. Étant donné que ces prix ne sont pas observables et ne peuvent pas être déterminés en fonction d'une transaction sur le marché, ils sont imputés à partir d'une autre série, comme la série sur les loyers, ou grâce à l'administration d'une enquête distincte sur l'équivalent loyer des propriétaires.

Dans cette approche, la pondération des dépenses liées au LP dans le panier de l'IPC serait fondée sur les dépenses de location estimatives des propriétaires de maison pour l'année de référence du panier.

L'avantage de cette approche est que les services de logement pour les logements occupés par le propriétaire sont traités de la même façon que les services de logement sur le marché du logement locatif. Le fait que l'occupant du logement soit locataire ou propriétaire n'empêche pas les statisticiens de comparer leurs dépenses de logement globales entre les ménages.

L'approche équivalent loyer est adapté à l'ICDV, car elle repose sur des estimations du prix à la consommation courante des services de logement. Bien que les prix de l'équivalent loyer ne reflètent pas directement les effets du prix du logement, ils tiennent compte des variations indirectes des prix des maisons. Cela s'explique par le fait qu'ils sont imputés à partir des loyers payés par les locataires (ou sont étroitement liés à eux), qui sont touchés, du moins à long terme, par les variations des prix des maisons. Cependant, il est important de mentionner qu'en

5. Voir le [Report from the Commission to the European Parliament and the Council](#), 2018 (disponible en anglais seulement).

6. L'ICDV mesure les variations du coût de maintien d'un niveau donné de bien-être pour un groupe de consommateurs.

7. De par sa conception, l'IPC n'est pas un ICDV. Bien qu'il puisse servir d'approximation de l'ICDV, les deux concepts ne sont pas directement comparables. L'IPC est fondé sur un panier fixe de biens et de services, qui représente les habitudes de dépenses des ménages canadiens moyens. L'IPC mesure la variation moyenne des prix de détail à laquelle sont confrontés tous les consommateurs au Canada. En revanche, l'objectif d'un ICDV est de mesurer les changements de prix que doivent assumer les consommateurs pour maintenir un niveau de vie constant. Un ICDV peut être lié à la notion du montant minimum d'argent qui serait nécessaire à différentes périodes pour assurer un niveau donné de bien-être.

raison des règlements provinciaux et municipaux et des interventions sur les marchés locatifs locaux, comme le contrôle des loyers, l'effet direct des prix des maisons sur l'indice de l'équivalent loyer est limité⁸. Par conséquent, Dion et Sabourin (2011) sont d'avis que l'indice de l'équivalent loyer comporte une utilité limitée pour la politique monétaire, l'une des principales raisons étant la nécessité d'imputer des prix, ceux-ci n'étant pas directement observables. De plus, l'absence de rajustements de cet indice, en raison des dispositions législatives sur le contrôle des loyers, limite encore davantage l'utilité de cette approche comme outil d'établissement de la politique monétaire.

Par ailleurs, Hill et coll. (2020) sont d'avis que l'approche équivalent loyer est susceptible de passer à côté des signes d'une surévaluation du logement. Cela vient du fait que cette surévaluation repose sur l'attente de gains en capital futurs, plutôt que sur la hausse des loyers. Par conséquent, cela pose des défis au chapitre de l'établissement de la politique monétaire.

Approche 4 : Approche paiement

Cette approche, qui mesure les flux de trésorerie réels, suppose que les services de LP sont équivalents aux paiements réels effectués par les propriétaires (comme les paiements d'intérêt hypothécaire et d'autres dépenses liées à la propriété). Les coûts d'opportunité (comme les gains en capital), les coûts imputés (comme la dépréciation) et les coûts d'investissement (comme les mises de fonds et les paiements de capital hypothécaire) sont exclus.

L'approche paiement englobe cinq⁹ des six composantes de l'approche du LP de Statistique Canada. La seule exception est le coût de remplacement, qui concerne la partie du logement occupé par le propriétaire dont on présume qu'elle est consommée. Le coût de remplacement par le propriétaire représente la portion usée de la structure du logement (dépréciation du logement) ou le montant qu'un propriétaire doit dépenser pour maintenir la valeur marchande du logement. Contrairement aux autres composantes du logement occupé par le propriétaire, il ne s'agit pas d'une dépense directe. Par conséquent, comme il est imputé, le coût de remplacement est exclu du coût du LP dans l'approche paiement.

Il est essentiel de souligner que le terme « coût de remplacement » n'est pas synonyme d'« entretien et de réparations par les propriétaires ». Ceux-ci comprennent les dépenses directes engagées pour remettre la maison en bon état et assurer son bon fonctionnement selon une norme précise; par conséquent, ces coûts sont payés pour maintenir la maison en bon état de fonctionnement ou pour maintenir son apparence.

Certains économistes soutiennent que l'approche paiement répond bien à l'utilisation première de l'IPC comme facteur d'indexation du revenu nominal. Dion et Sabourin (2011) font valoir que l'approche paiement n'est pas entièrement compatible avec l'indexation du coût de la vie, puisqu'elle ne tient pas compte du coût de remplacement, l'une des composantes les plus importantes du LP. Elle est également moins souhaitable du point de vue de la politique monétaire, car elle donne un rôle important au coût de l'intérêt hypothécaire, une composante qui est volatile et qui peut envoyer un signal trompeur concernant l'orientation de la politique monétaire¹⁰.

8. Le contrôle des loyers fait en sorte que le ratio prix-loyer des maisons n'est pas fixe, du moins à court terme.

9. Ces composantes sont le coût de l'intérêt hypothécaire, les impôts fonciers, les primes d'assurance des propriétaires, les réparations et l'entretien par les propriétaires et les autres dépenses liées au LP.

10. On pourrait faire valoir que cela s'applique également à l'approche officielle. Cependant, en raison de la pondération réduite du coût de l'intérêt hypothécaire dans l'approche officielle causée par la comptabilisation du coût de remplacement, l'impact de la volatilité du coût de l'intérêt hypothécaire est diminué.

Approche 5 : Approche coût d'utilisation

L'approche coût d'utilisation est dérivée de la théorie du capital qui suppose que le coût d'utilisation est une estimation du prix de location d'une maison à partir du coût de la possession d'une maison. Les coûts d'utilisation englobent les coûts permanents réels et imputés pour le LP. Par conséquent, un propriétaire assumerait des coûts d'intérêt et des coûts d'opportunité pendant la période de possession (les coûts d'intérêt réels sur les prêts hypothécaires ou un taux de rendement sacrifié sur des fonds détenus qui auraient pu autrement rapporter de l'intérêt), un coût de remplacement et d'autres coûts liés à la propriété (comme les frais d'entretien et de réparation, les impôts fonciers et les primes d'assurance). Ces dépenses seraient compensées par un gain en capital prévu (le prix de vente prévu au moment de l'aliénation moins le prix d'achat).

Une méthode coût d'utilisation simplifiée^{11,12} est définie comme suit :

$$u_t = p_t(r_t - g_t + \delta_t + \omega_t)$$

u_t étant le coût d'utilisation des logements occupés par le propriétaire

p_t étant le prix moyen d'une maison¹³

r_t étant le taux d'intérêt réel

g_t étant le taux réel de gain en capital sur la maison

δ_t étant le taux de dépréciation

ω_t étant le taux de fonctionnement et les coûts moyens de transaction (y compris les taxes).

Cette analyse utilise cinq variantes¹⁴ de l'approche coût d'utilisation :

- une variante simple du coût d'utilisation, où le taux d'intérêt réel \bar{r}_t et le gain en capital \bar{g}_t sont fixes et équivalents au taux d'intérêt naturel moyen à long terme; un taux¹⁵ qui équivaldrait à l'épargne et à l'investissement dans des conditions de plein emploi;
- d'autres variantes¹⁶ du coût d'utilisation, où le taux d'intérêt réel \bar{r}_t et le gain en capital \bar{g}_t sont variables; \bar{r}_t étant le taux d'intérêt réel moyen pondéré¹⁷, et les gains en capital réels étant fondés sur différents horizons de temps de la formation des attentes, comme 0, 10, 25 et 30 ans.

L'approche coût d'utilisation est adaptée à l'ICDV. Toutefois, il existe un rapport négatif entre l'appréciation anticipée du logement et le coût d'utilisation. Dans une période de hausse des prix des maisons, où g_t (le taux réel de gain en capital sur la maison) devient très élevé, il existe un risque important d'obtenir une valeur négative pour l'estimation du prix du LP au moyen de l'approche coût d'utilisation.

11. Hill et al. (2020), [Owner Occupied Housing, Inflation and Monetary Policy](#) (disponible en anglais seulement).

12. La formule présente des problèmes potentiels. Premièrement, le prix utilisé correspond au prix moyen de la maison, qui englobe à la fois les éléments fonciers et structurels. La structure est sujette à dépréciation, mais pas le terrain. De plus, le taux d'appréciation de la structure diffère généralement de celui du terrain. Il est plus exact d'appliquer la formule du coût d'utilisation à ces deux composantes séparément. De plus, certains suggèrent que le coût d'utilisation devrait tenir compte des taux de gains en capital et de dépréciation nominaux et des taux de dépréciation plutôt que des taux réels.

13. Trois types de prix de maisons sont ceux de l'Indice des prix des logements neufs, de l'Indice des prix de revente des propriétés résidentielles, et ceux d'un indice hybride des prix des logements (voir l'annexe B pour de plus amples renseignements).

14. Pour toutes les variantes, les estimations officielles de δ_t et ω_t ont été utilisées (coût de dépréciation/de remplacement et autres coûts de transaction). Pour plus de détails sur ces composantes, voir [Le document de référence sur l'IPC canadien](#).

15. Il est égal à 2,5 %. Il est fondé sur l'étude de Kichian (2015), qui estime qu'en situation d'équilibre, le taux d'intérêt réel se situe entre les valeurs de 2,4 % et 2,7 %, de 1999 à 2005 au Canada.

16. La variante coût d'utilisation (0), la variante coût d'utilisation (10), la variante coût d'utilisation (25) et la variante coût d'utilisation (30), pour lesquelles les \bar{r}_t et \bar{g}_t sont variables, et les taux réels de gain en capital sont respectivement nuls et représentent la moyenne géométrique des taux réels de gain en capital sur 10 ans, 25 ans et 30 ans.

17. Il est calculé comme suit (30 % des obligations négociables du gouvernement du Canada sur 10 ans, taux de rendement moyen plus 70 % du taux d'intérêt hypothécaire) moins un taux d'inflation prévu de 1,9 % (taux d'inflation annuel moyen pour la période de 2001 à 2021).

La hausse du prix des maisons a des effets directs sur la richesse des ménages. Cependant, la question est de savoir s'il est approprié de rendre compte de cette augmentation de la richesse par une baisse de l'indice des prix. Il semble raisonnable d'affirmer que les gens peuvent se sentir plus riches dans un boom immobilier, non pas parce que le prix des services de logement a diminué, mais parce que leur revenu global, combiné aux gains en capital (provenant de la hausse de la valeur de leur propriété), a augmenté. Il semble inhabituel de rendre compte de cette augmentation de la richesse statistiquement par une baisse de l'indice des prix des services de logement.

De plus, cette approche peut surestimer la mesure dans laquelle les gens sont dans une meilleure situation dans un boom immobilier. L'approche coût d'utilisation semble faire équivaloir directement l'augmentation de la valeur d'une maison (une forme de richesse) et le coût d'emprunt (comme l'intérêt hypothécaire). Bien que les frais d'intérêt soient des paiements en espèces réels que les ménages doivent verser, l'augmentation de la valeur d'une maison est moins concrète. Il s'agit d'une augmentation potentielle de la richesse qui ne peut être réalisée que si le propriétaire vend sa maison à cette valeur accrue.

Approche 6 : Approche coût d'opportunité de Diewert et Nakamura

Compte tenu des contraintes liées à l'approche coût d'utilisation et à son hypothèse sous-jacente, qui considère le coût d'utilisation comme une estimation du prix de location sur le marché, sa validité comme mesure pour les services de LP a été contestée (Verbrugge, 2008). Pour régler ce problème, Diewert et Nakamura (2009) ont introduit une méthodologie de rechange appelée approche coût d'opportunité.

Ce concept correspond à l'avantage potentiel qui échappe au propriétaire de maison qui ne prend pas la meilleure décision :

- Au niveau des propriétaires individuels, Diewert et Nakamura (2009) définissent le coût d'opportunité du logement en propriété (COLP) comme la plus élevée des valeurs suivantes : le coût de location d'un logement équivalent (l'équivalent loyer t) et le coût de possession ou le coût d'utilisation.
- À l'échelle nationale, Diewert et Nakamura (2009) définissent l'indice du COLP comme une part des dépenses pondérées de l'indice équivalent loyer et de l'indice coût d'utilisation. La pondération de la part des dépenses de l'indice équivalent loyer représente le segment estimé des logements en propriété où le coût de location d'un logement équivalent dépasse le coût de possession ou le coût d'utilisation.

Les coûts d'opportunité de Diewert et de Nakamura (2009) tiennent compte des limites de l'approche coût d'utilisation, surtout lorsqu'il y a des attentes à la hausse à l'égard des prix des maisons. Dans de tels cas, il y a un risque important que les estimations du coût d'utilisation renvoient une valeur négative. En prenant la plus grande valeur entre l'équivalent loyer et le coût d'utilisation, le coût d'opportunité de Diewert et Nakamura (2009) garantit que les valeurs ne sont jamais nulles ou négatives. Cette approche est pertinente pour les propriétaires dont la valeur nette du logement est positive ou nulle.

Toutefois, cette approche présente des problèmes associés à la microagrégation découlant des différences entre les logements bas de gamme et les logements haut de gamme. Bien que le coût d'utilisation et les loyers imputés soient semblables pour les logements bas de gamme, le loyer imputé représente environ la moitié du coût d'utilisation pour les logements haut de gamme. Cet écart s'explique par le fait que les locataires ne sont peut-être pas en mesure de payer la totalité du coût des propriétés haut de gamme.

Cette caractéristique de combinaison des approches équivalent loyer et coût d'utilisation rend l'IPC adapté à l'indexation du coût de la vie; cependant, Dion et Sabourin (2011) sont d'avis que cela pose des difficultés du point de vue de la politique monétaire. Cette méthode ne tient pas compte des limites liées à l'inclusion d'une composante de taux d'intérêt du coût d'utilisation.

Aucun organisme statistique n'a adopté cette approche parce que les données nécessaires à sa mise en œuvre ne sont pas disponibles. Cependant, Bettina Aten¹⁸ (2018) et Bettina et Heston¹⁹ (2020) ont réussi à estimer l'indice des prix du LP en utilisant l'approche coût d'opportunité appliquée aux données de l'American Community Survey.

18. Voir le document [Valuing Owner-Occupied Housing: an empirical exercise using the American Community Survey \(ACS\) Housing files](#), 2018 (disponible en anglais seulement).

19. Voir le document [The Owner-Premium Adjustment in Housing Imputations](#), 2020 (disponible en anglais seulement).

Approche 7 : Approche du logement en propriété de Statistique Canada²⁰

Dans l'IPC canadien, l'indice du LP mesure les répercussions des variations de prix sur le coût d'utilisation d'un parc fixe de logements. En tenant compte des coûts propres aux propriétaires, cette approche est adaptée au concept de l'ICDV.

Les coûts de logement propres aux propriétaires dans l'IPC canadien comprennent les éléments suivants :

- le coût de remplacement (ou coût de dépréciation)²¹
- le coût de l'intérêt hypothécaire
- les impôts fonciers
- l'assurance habitation et l'assurance hypothécaire des propriétaires
- l'entretien et les réparations par le propriétaire
- les autres dépenses liées au LP.

Les variations des prix des maisons ont une certaine incidence sur toutes les composantes des coûts propres aux propriétaires, de façon explicite ou implicite. Elles ont une incidence directe sur le coût de l'intérêt hypothécaire²² et le coût de remplacement^{23,24}, car le prix des maisons fait partie du calcul des indices de prix pour les deux composantes. Les prix des maisons influent indirectement sur les impôts fonciers par le biais de la valeur de l'évaluation foncière et ils influent sur l'assurance habitation des propriétaires par le biais de la valeur du coût de remplacement des maisons. Dion et Sabourin (2011) estiment que cette approche constitue un compromis acceptable entre l'objectif de la politique monétaire et l'objectif d'indexation de l'IPC.

Le tableau 1 présente une ventilation détaillée des diverses composantes liées au logement et de la façon dont elles sont prises en compte dans les différentes approches en matière de LP. Chaque composante est marquée d'un crochet (✓) si elle s'applique à l'approche en question. Il est à noter qu'aucune approche ne tient compte des versements hypothécaires au titre du capital ou des mises de fonds dans le calcul.

20. Considérée comme une variante de l'approche coût d'utilisation.

21. Il s'agit de la partie du LP qui est considérée comme ayant été utilisée.

22. L'indice du coût de l'intérêt hypothécaire est calculé comme le produit de deux sous-indices : (1) le sous-indice de l'intérêt, qui mesure l'effet des variations du taux d'intérêt sur les paiements d'intérêt hypothécaire, le principal en circulation étant maintenu constant; et (2) le sous-indice des maisons, qui mesure l'effet de l'évolution des prix des maisons sur le montant initial de la dette hypothécaire et, par conséquent, sur le capital des périodes subséquentes, les taux d'intérêt étant maintenus constants.

23. Dion et Sabourin (2011) sont d'avis que le coût de l'intérêt hypothécaire et le coût de remplacement sont statistiquement significativement sensibles à moyen terme aux fluctuations des prix des maisons.

24. Pour calculer l'indice des prix pour le coût de remplacement, on part de la valeur totale des logements occupés par le propriétaire au Canada à la fin de l'année de référence du panier et on ajuste ce total chaque mois en faisant varier les prix des maisons conformément à une version de l'Indice des prix des logements neufs qui exclue les variations de prix associées aux terrains.

Tableau 1
Composantes pour chaque approche du logement en propriété

Composantes	Canada – variante de l'approche coût d'utilisation	Coût d'utilisation	Paieement	Acquisition/ acquisition nette (en excluant la valeur du terrain)	Équivalent loyer
Achat d'une maison (structure et terrain ou structure seulement)				✓	
Investissement dans les rénovations				✓	
Impôts fonciers	✓	✓	✓	✓	
Primes d'assurance	✓	✓	✓	✓	✓
Entretien et réparations	✓	✓	✓	✓	✓
Autres dépenses (frais de commission et frais juridiques)	✓	✓	✓	✓	
Coût de l'intérêt hypothécaire	✓	✓	✓		
Coût de remplacement	✓	✓			
Coût d'opportunité		✓			
Gain en capital		✓			
Équivalent loyer					✓
Versement hypothécaire au titre du capital	Aucune approche ne tient compte du remboursement du capital ou des mises de fonds				

Source : [Manuel de l'indice des prix à la consommation : Concepts et méthodes, 2020](#). Fonds Monétaire International.

3. Pratique internationale pour le traitement du logement en propriété dans l'Indice des prix à la consommation

Le traitement du LP dans l'IPC varie selon les pays, étant donné qu'il n'existe pas de consensus sur la meilleure approche. Le manuel de l'IPC, notamment, ne prescrit pas d'approche unique et universelle pour le traitement du LP dans l'IPC. Il exige que les organismes statistiques prennent des décisions éclairées qui correspondent à l'utilisation prévue de l'IPC et à la disponibilité des données.

Selon le manuel de l'IPC :

« Idéalement, l'approche choisie devrait correspondre à la base conceptuelle qui répond le mieux à l'utilisation principale de l'IPC. Toutefois, les exigences relatives aux données pourraient faire en sorte qu'il n'est pas possible d'adopter le traitement préféré. Par ailleurs, l'utilisation des IPC à la fois comme indicateurs macroéconomiques et à des fins d'indexation peut entraîner des tensions évidentes au moment de concevoir un traitement approprié pour les coûts des services de logement pour les logements occupés par le propriétaire, qui répond à tous les besoins »²⁵.

Pour choisir l'approche la plus appropriée pour mesurer le LP, les organismes statistiques utilisent plusieurs critères dans leur processus décisionnel :

- L'approche choisie doit correspondre à l'objectif principal de l'IPC, en veillant à ce que la mesure demeure conforme à l'objectif visé.
- Elle devrait répondre adéquatement aux besoins des divers utilisateurs de l'IPC, des décideurs au grand public.
- La faisabilité de la mise en œuvre est essentielle. Les organismes statistiques doivent tenir compte des réalités et des contraintes opérationnelles qui accompagnent la collecte et le traitement des données.
- Enfin, les organismes statistiques doivent reconnaître les besoins en données liés à chaque approche et faire face aux limites qui peuvent survenir.

25. Paragraphe 11.83, [Manuel de l'indice des prix à la consommation : Concepts et méthodes, 2020](#) (disponible en anglais seulement).

Le tableau 2 présente une évaluation des diverses approches de mesure du LP dans l'IPC en fonction de deux critères dans le contexte canadien :

- leur harmonisation avec l'objectif de l'IPC et les besoins des utilisateurs, ainsi que l'évaluation des séries analytiques du LP et de l'IPC contre les six dimensions de qualité de Statistiques Canada (la pertinence, l'exactitude, l'actualité, l'accessibilité, l'interprétabilité et la cohérence),
- leur caractère pratique et les limites des données.

Tableau 2
Évaluation des approches analytiques en matière de logement en propriété dans le contexte canadien

Approche	Harmonisation avec l'objectif de l'IPC et les besoins des utilisateurs	Caractère pratique et limites des données
Acquisition/acquisition nette	<ul style="list-style-type: none"> • Ne répond pas à l'objectif des utilisateurs canadiens, car les dimensions de la qualité, de la pertinence et de l'actualité ne sont pas entièrement respectées : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Non adaptée à l'ICDV ▶ Ne convient pas pour l'indexation du revenu et des paiements ▶ La production d'indices des coûts de construction ne répond pas aux exigences de diffusion en temps opportun de l'IPC • Pourrait guider la politique monétaire et contribuer à l'évaluation de la richesse 	<ul style="list-style-type: none"> • Fondée sur les prix de transaction et conforme à d'autres biens durables de l'IPC (p. ex. véhicules de tourisme) • Pour l'acquisition nette, il est difficile de séparer la valeur de la structure et celle du terrain, le terrain étant considéré comme un investissement et ne faisant pas partie de la portée de l'IPC
Paiement	<ul style="list-style-type: none"> • Ne répond pas à l'objectif des utilisateurs canadiens, car la dimension de la qualité et de la pertinence n'est pas entièrement respectée : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Non entièrement adaptée à l'ICDV, car elle ne tient pas compte du coût de remplacement ▶ Pourrait être utilisée pour l'indexation du revenu et des paiements (conventions collectives et transferts sociaux) • Touchée par les changements des taux d'intérêt hypothécaire (circularité) 	<ul style="list-style-type: none"> • Fondée sur des données de transactions
Coût d'utilisation	<ul style="list-style-type: none"> • Ne répond pas à l'objectif des utilisateurs canadiens, car la dimension de la qualité et de la pertinence n'est pas entièrement respectée : <ul style="list-style-type: none"> ▶ En raison de sa forte volatilité, ne convient pas pour l'indexation du revenu et des paiements ▶ Adaptée à l'ICDV • Touchée par les changements des taux d'intérêt hypothécaire (circularité) 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensible aux hypothèses sur certains intrants (renonciation au rendement de la valeur nette du logement, gains en capital anticipés) • La détermination de termes précis, comme le taux d'intérêt réel, le taux réel de gain en capital sur les maisons et le taux de dépréciation, pose un défi de façon objective et constante • Risque d'avoir des coûts de logement négatifs en période de hausse du prix des maisons
Approche du Canada	<ul style="list-style-type: none"> • Répond à l'objectif des utilisateurs canadiens, car tous les critères relatifs aux dimensions de la qualité de Statistique Canada sont entièrement respectés : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Adaptée à l'ICDV ▶ Convient pour l'indexation du revenu et des paiements • Les propriétés des erreurs et des biais de l'IPC canadien et leurs sources possibles sont bien expliquées¹ • Consultation périodique auprès des utilisateurs pour déterminer les points à améliorer afin que les produits de l'IPC soient mieux adaptés aux besoins et que les stratégies de communication soient plus efficaces • Touchée par les changements des taux d'intérêt hypothécaire (circularité) 	<ul style="list-style-type: none"> • Fondée sur des données de transactions • Le coût de remplacement est un coût théorique fondé sur un taux de dépréciation hypothétique
Équivalent loyer	<ul style="list-style-type: none"> • Ne répond pas à l'objectif des utilisateurs canadiens, car l'exactitude et la cohérence de la série de prix de l'approche équivalent loyer sont discutables : <ul style="list-style-type: none"> • Adaptée à l'ICDV • Pourrait être utilisée pour l'indexation du revenu et des paiements • L'absence d'ajustements de l'indice des prix de l'équivalent loyer, en raison des dispositions législatives sur le contrôle des loyers, pose des défis concernant la politique monétaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Repose entièrement sur des prix imputés (le concept suppose qu'un propriétaire-occupant loue son propre logement; il n'y a pas de transaction réelle, de sorte qu'un prix imputé est nécessaire pour mesurer la variation de prix) • La réglementation des loyers et les petits marchés locatifs dans certaines régions rendent les prix imputés moins représentatifs • De nombreux logements en propriété peuvent ne pas avoir de prix de location observables; il y a un manque de couverture pour les logements haut de gamme • Une enquête distincte pour l'équivalent loyer des propriétaires peut s'avérer coûteuse

1. Voir le chapitre 9 - [Fiabilité et incertitude du document de référence de l'Indice des prix à la consommation canadien, 2023](#).

Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

Les diverses approches peuvent donner lieu à des différences dans les pondérations du panier de l'IPC et les contributions à l'inflation de l'IPC. Les pratiques internationales (voir l'annexe C) indiquent que l'équivalent loyer est l'approche la plus courante pour estimer le LP dans l'IPC. Les pays qui utilisent cette approche répondent souvent à une vaste gamme de besoins des utilisateurs et présentent généralement des marchés locatifs moins réglementés et plus denses (c.-à-d. un marché plus fluide pour la location de logements individuels). Par exemple, de nombreux pays européens utilisent l'équivalent loyer, cette décision étant étayée par des données exhaustives et de grande qualité sur le loyer. Aux États-Unis, pour l'IPC de l'ensemble des consommateurs urbains (CPI-U) et l'IPC des salariés et des employés de bureau en milieu urbain (CPI-W), le Bureau of Labor Statistics (BLS) est passé à une mesure de l'équivalent loyer pour les coûts des propriétaires, à compter des données de janvier 1983 et de janvier 1985, respectivement. Ces changements ont été inspirés par des jugements professionnels, qui sont passés d'un mélange de l'approche acquisition et de l'approche paiement à une approche équivalent loyer. De plus, les changements observés dans les marchés financiers, caractérisés par l'émergence de nouveaux types d'actes hypothécaires, ont introduit des complexités supplémentaires pour l'estimation exacte du poids des dépenses et de la variation mensuelle des prix relativement aux coûts d'intérêt pour les hypothèques contractées²⁶.

La deuxième approche la plus courante consiste à exclure entièrement le LP de l'IPC. Cette méthode est utilisée par l'Argentine, le Brésil, la Chine, l'Inde, l'Indonésie, la Corée, la Fédération de Russie, l'Arabie saoudite et la Turquie. Elle est également utilisée pour les Indices harmonisés des prix à la consommation de l'Union européenne. Quant à elles, l'Australie et la Nouvelle-Zélande utilisent l'approche acquisition nette, car elles ont toutes deux des données solides sur les coûts de construction, ce qui leur permet d'établir le prix d'une structure de logement séparément du terrain. Par ailleurs, la Suède, l'Islande et le Canada utilisent des variantes de l'approche coût d'utilisation.

4. Comparaison des indices des prix analytiques pour le logement en propriété

Le tableau 3²⁷ montre les différentes proportions des dépenses pour les composantes du coût propre aux propriétaires, selon différentes approches du LP analytique, à partir du panier de l'IPC de 2021²⁸.

Au fil du temps, la part des dépenses pour la composante du LP de l'IPC fondée sur l'approche équivalent loyer est la moins volatile entre les mises à jour du panier. La proportion des dépenses fondées sur l'approche acquisition est la plus volatile. Parallèlement, les proportions des dépenses fondées sur l'approche officielle de Statistique Canada, ainsi que sur les approches paiement, coût d'utilisation et acquisition nette, varient dans la même fourchette (tableau 4).

26. Avant janvier 1983, les composantes du logement en propriété du BLS étaient les suivantes : (1) achat d'un logement; (2) intérêt sur les hypothèques; (3) dépenses liées à l'achat et à la vente de logements, ou au refinancement d'hypothèques, et loyer foncier; (4) impôts et taxes foncières spéciales; (5) assurance; (6) réparations et améliorations. Les pondérations des dépenses pour les prix des maisons et les coûts d'intérêt des hypothèques contractées étaient fondées sur un petit groupe de familles, environ 6 % du total, qui ont effectivement acheté une maison pendant la période de référence. Les prix utilisés pour les composantes maison et intérêt hypothécaire de l'indice étaient les prix courants, qui ont donc contribué de façon importante aux changements de prix mensuels du logement en propriété.

27. La répartition des dépenses de LP entre leurs composantes selon différentes approches pour les autres années de référence, est disponible sur demande.

28. Cette étude couvre les paniers de l'IPC avec les années de référence des dépenses 2001, 2005, 2009, 2011, 2013, 2015, 2017, 2020 et 2021.

Tableau 3
Répartition des dépenses de logement en propriété entre leurs composantes, selon différentes approches, 2021

Composantes du logement en propriété (panier de 2021)	Approche officielle	Paiement	Coût d'utilisation	Équivalent loyer	Acquisition nette	Acquisition
	pourcentage					
Taux de rendement de l'intérêt ¹	...	...	3,20	...	...	...
Coût de l'intérêt hypothécaire	16,10	23,80	...	...	...	...
Coût de dépréciation/ remplacement ²	32,30	...	38,50	...	...	...
Impôts fonciers	13,40	19,80	16,00	...	11,00	7,80
Primes d'assurance	7,00	10,40	8,40	1,80	5,10	3,60
Entretien et réparations	9,60	14,20	11,50	3,60	7,90	5,60
Autres dépenses liées au logement en propriété	21,50	31,80	25,70	...	17,70	12,50
Équivalent loyer ³	...	...	...	94,60	...	...
Logements autoconstruits et achat de nouveaux logements (à l'exclusion des terrains) ou coût d'achat d'une maison ⁴	...	...	...	...	33,40	52,80
Rénovations ⁴	...	...	...	...	24,80	17,60
Gain en capital ⁵	...	...	-3,20	...	...	...

... sans objet

1 La pondération des dépenses liées au taux de rendement de l'intérêt est le produit du taux d'intérêt estimatif et de la valeur estimative de la maison au cours des années de référence.

2. Le coût de remplacement est fondé sur l'Enquête sur les dépenses des ménages de 2021. Voir [Le document de référence de l'Indice des prix à la consommation canadien](#) pour plus de renseignements.

3. La valeur des dépenses de l'équivalent loyer est fondée sur les estimations de l'équivalent loyer des comptes nationaux pour les années de référence.

4. Elles sont fondées sur la série des comptes nationaux sur les investissements résidentiels dans les nouvelles constructions et les rénovations.

5. Ce montant est fondé sur les gains en capital réels sur 30 ans et est estimé comme le produit du taux estimatif des gains en capital réels et de la valeur estimative de la maison au cours des années de référence.

Notes : Ce tableau présente la répartition des pondérations aux prix de la période de référence du panier. Toutes les pondérations sont fondées sur l'année de référence du panier de 2021, sauf le coût de remplacement, les nouvelles constructions et les rénovations, l'équivalent loyer, le taux de rendement de l'intérêt et le gain en capital.

Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

Tableau 4
Pondérations proportionnelles des dépenses liées au logement en propriété selon différentes approches et années de référence du panier

Approche du logement en propriété	2015	2017	2020	2021
	pourcentage			
Approche officielle	16,12	16,48	19,46	19,31
Approche paiement	11,90	11,90	15,00	13,90
Approche coût d'utilisation	13,10	14,30	16,40	16,70
Approche équivalent loyer	20,20	20,00	20,10	19,20
Approche acquisition nette	19,40	20,00	21,70	22,60
Approche acquisition	22,30	22,10	27,00	31,30

Note : Ce tableau présente les pondérations aux prix de la période de référence du panier.

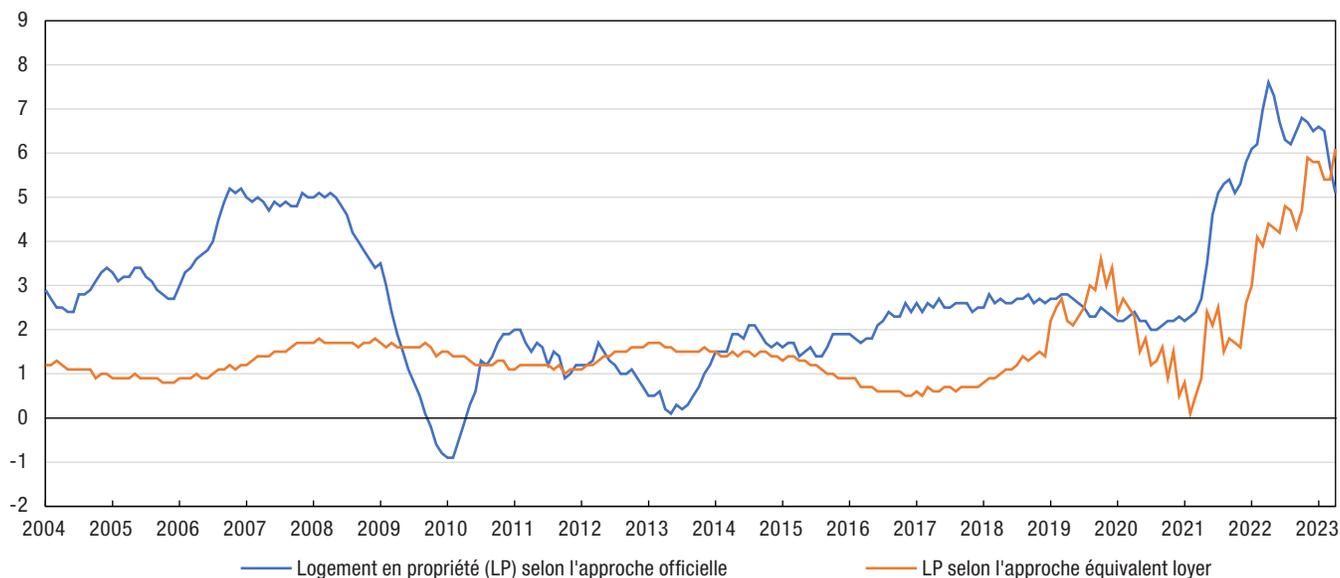
Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

Le graphique 1 présente une comparaison entre l'indice officiel des prix du LP et l'estimation du LP au moyen de l'**approche équivalent loyer**. De janvier 2003 à avril 2023, l'utilisation des prix des loyers comme approximation des prix de l'équivalent loyer (qui représentent plus de 95 %²⁹ de l'indice des prix de l'équivalent loyer du LP) a entraîné une inflation plus faible que l'approche officielle. Toutefois, depuis janvier 2019, la mesure du LP au moyen de l'approche équivalent loyer a été plus volatile³⁰. L'écart s'est rétréci depuis le début de 2023, ce qui laisse supposer des pressions inflationnistes semblables du LP lorsqu'une approche d'équivalent loyer est utilisée pour calculer un IPC. Par conséquent, même si l'approche équivalent loyer exclut les répercussions directes d'une hausse récente du coût de l'intérêt hypothécaire, elle ne se traduit pas par un indice plus bas des prix du LP.

Graphique 1

Variation sur 12 mois des indices de prix du logement en propriété selon l'approche officielle et l'approche équivalent loyer

variation en % sur 12 mois



Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

Le graphique 2 compare l'indice officiel des prix du LP avec l'estimation du LP au moyen de l'**approche acquisition**. L'indice du prix de la construction³¹ représente plus de 22,6 % du prix du LP, et l'indice du prix d'achat de la maison³² représente près de 42,7 % du LP selon l'approche acquisition. Au cours de la même période, l'influence accrue des prix des maisons et de la construction dans l'indice des prix du LP a entraîné des pressions inflationnistes plus fortes, en particulier du milieu de 2020 au milieu de 2022, à cause principalement de facteurs comme la hausse de la demande et l'offre limitée de matériaux de construction, les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement dans le contexte de la COVID-19 et les pénuries de travailleurs. Toutefois, de la fin de 2022 au début de 2023, la variation des prix sur 12 mois au moyen de l'approche acquisition a commencé à glisser en territoire négatif, en raison d'un ralentissement connexe du marché immobilier et de l'assouplissement des contraintes de la chaîne d'approvisionnement.

29. Voir l'annexe D pour plus de renseignements sur la pondération de chaque composante du LP.

30. Les utilisateurs doivent noter qu'avec la diffusion de l'IPC de janvier 2019, Statistique Canada a mis à jour sa méthodologie des loyers, afin d'améliorer sa couverture et son approche méthodologique. Avant 2019, une approche de modèle apparié était utilisée pour le calcul de l'indice, la même unité devant demeurer dans l'échantillon pendant au moins deux mois pour être incluse. Par conséquent, relativement moins d'unités ont été incluses pour le calcul de l'indice. Avec la diffusion de l'IPC de janvier 2019, un modèle hédonique a été introduit, remplaçant le modèle apparié. Cela a permis d'améliorer la couverture par rapport au modèle apparié, car le modèle hédonique permet d'utiliser plus d'observations dans le calcul de l'indice sur une base mensuelle et utilise plus efficacement l'information sur les caractéristiques des logements (p. ex. le nombre de chambres à coucher), afin de tenir compte des changements dans la qualité des logements. À l'aide de cette approche, l'indice des loyers permet de mieux saisir les changements sur le marché locatif, mais il est plus sensible à la variance de l'échantillon courante dans les petites régions. Les utilisateurs doivent faire preuve de prudence lorsqu'ils font des comparaisons entre la tendance actuelle de l'indice des loyers et la tendance avant 2019. L'indice des loyers reflète fidèlement la variation des prix des loyers à laquelle sont confrontés tous les locataires canadiens en tant que groupe, y compris ceux qui sont actuellement assujettis à un bail, ceux qui sont assujettis à la réglementation sur le contrôle des loyers et ceux qui paient les loyers courants du marché. Peu importe les changements apportés à la méthodologie de l'indice, l'inflation récente des loyers demeure historiquement élevée. Pour obtenir de plus amples renseignements techniques sur le modèle hédonique utilisé pour estimer l'indice des loyers de l'IPC, veuillez consulter le lien suivant : [Nouvelle approche pour l'estimation de la composante du loyer de l'Indice des prix à la consommation](#).

31. [Indice des prix de la construction de bâtiments \(IPCB\), tableau 18-10-0135-01](#), Statistique Canada.

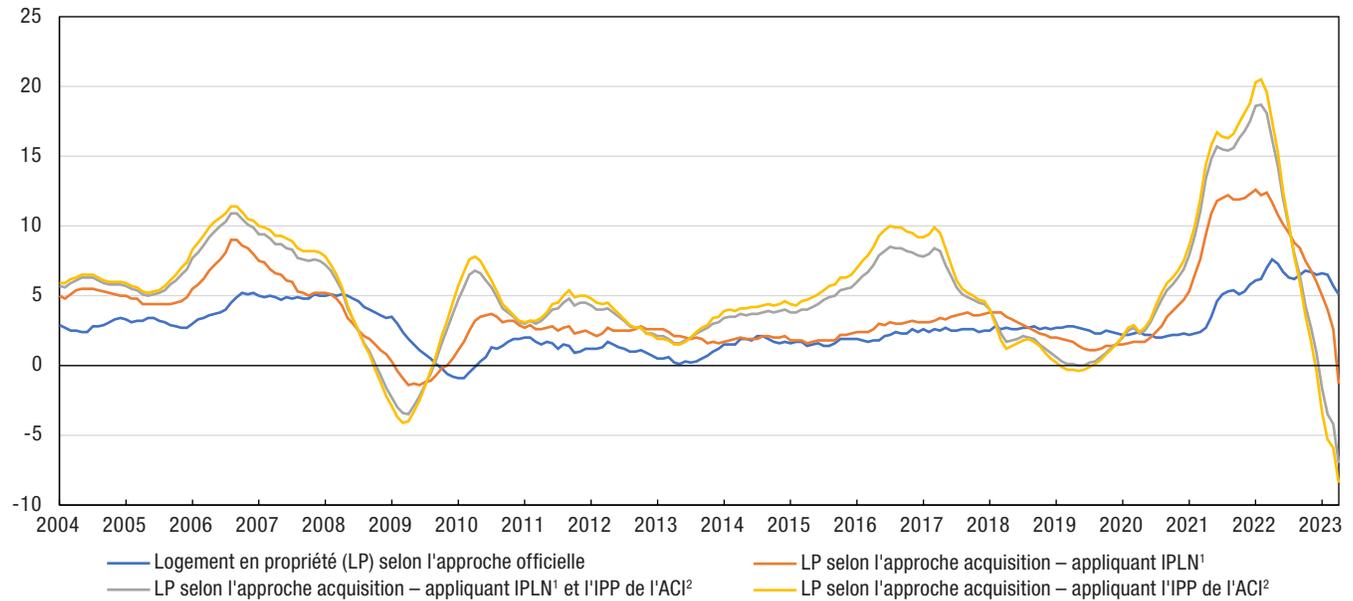
32. L'indice des prix d'achat des maisons comprend l'Indice des prix des logements neufs, qui mesure les prix des maisons nouvellement construites, et l'Indice des prix des propriétés de l'Association canadienne de l'immobilier (IPP de l'ACI), qui mesure les prix de revente des maisons.

Étant donné que Statistique Canada et des sources externes offrent plusieurs mesures des prix des logements, trois types d'indices des prix d'achat de maisons ont été utilisés. Cela a donné lieu à des indices différents pour l'approche acquisition du LP. L'indice des prix de l'approche acquisition le plus élevé du LP (ligne jaune) repose sur l'IPP de l'ACI, qui mesure les prix des maisons en revente. Par contre, l'indice des prix de l'approche acquisition le plus bas du LP (ligne orange) utilise l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure les prix des maisons nouvellement construites. L'indice des prix du LP de l'approche acquisition hybride (ligne grise) intègre les prix des maisons neuves et des maisons en revente.

Graphique 2

Variation sur 12 mois des indices de prix du logement en propriété selon l'approche officielle et l'approche acquisition

variation en % sur 12 mois



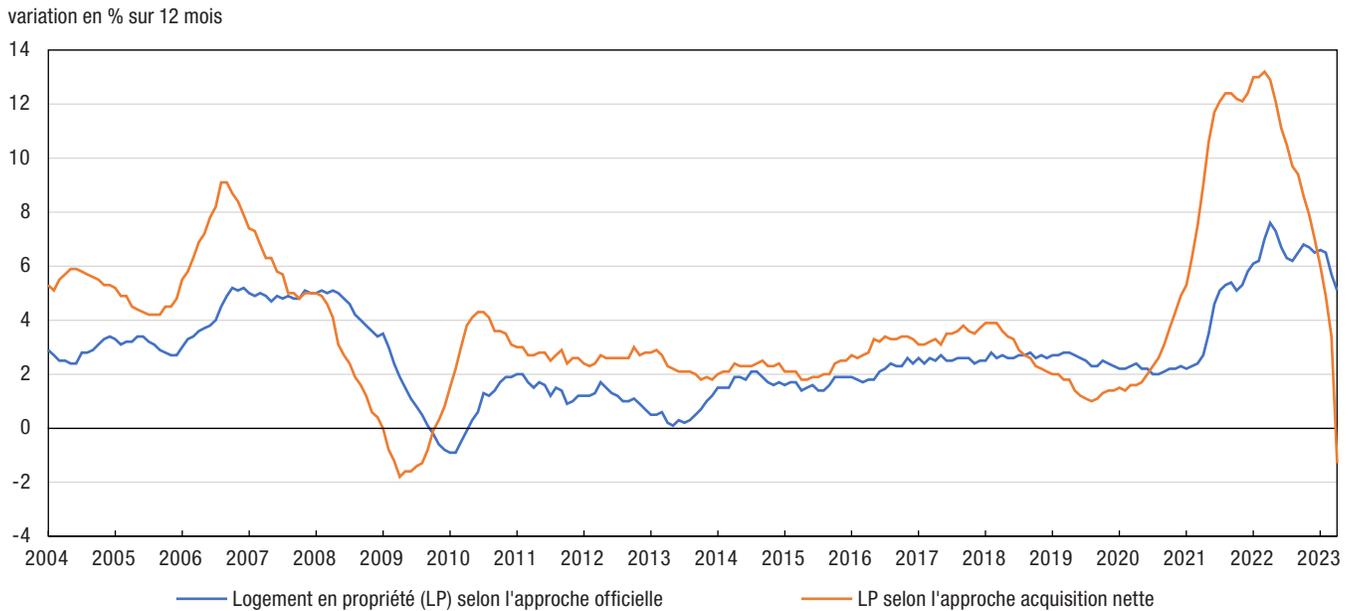
1. IPLN représente l'Indice des prix des logements neufs.

2. IPP de l'ACI représente l'Indice des prix des propriétés de l'Association canadienne de l'immobilier.

Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

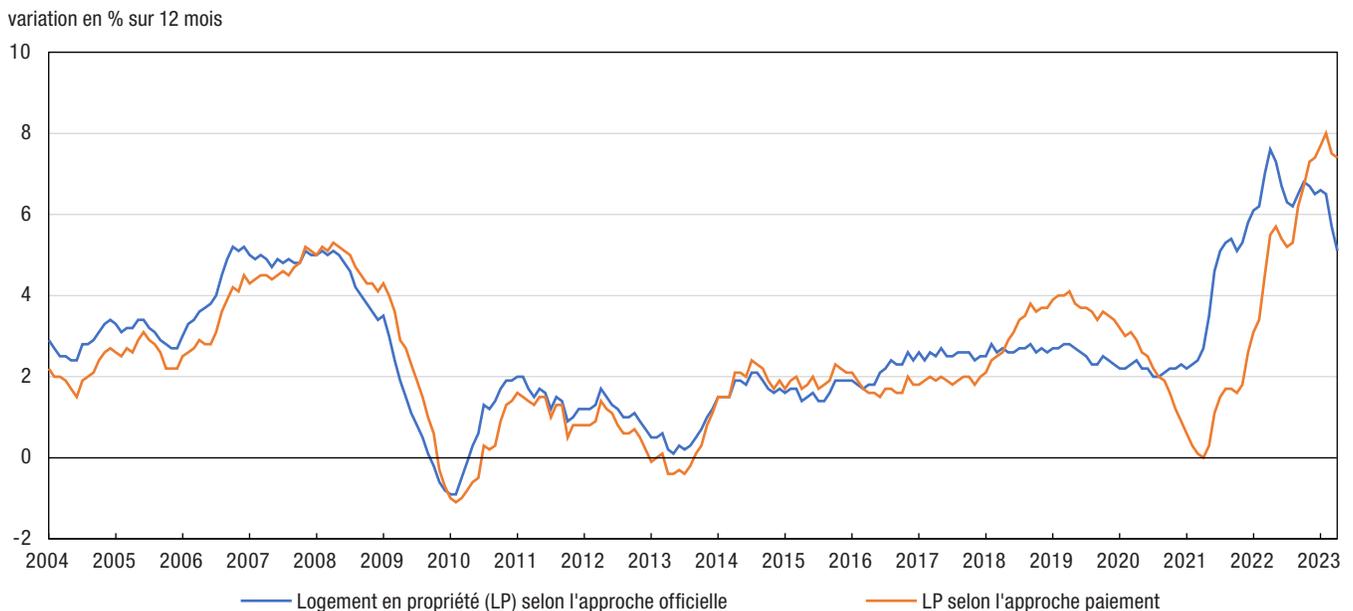
Le graphique 3 compare l'indice officiel des prix du LP avec l'estimation du LP au moyen de l'**approche acquisition nette**. L'indice du prix de la construction représente plus de 26,0 % du prix du LP, et l'indice du prix d'achat de la maison (structure seulement) représente près de 33,9 % du LP selon cette approche. L'influence accrue de la structure des maisons et des prix de la construction dans l'indice des prix du LP a entraîné des pressions inflationnistes plus fortes, en moyenne. Le LP selon l'approche officielle et celui selon l'approche acquisition nette ont été très rapprochés de 2011 au début de 2020, lorsque les prix des maisons étaient relativement stables.

Graphique 3
Variation sur 12 mois des indices de prix du logement en propriété selon l'approche officielle et l'approche acquisition nette



Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

Graphique 4
Variation sur 12 mois des indices de prix du logement en propriété selon l'approche officielle et l'approche paiement



Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

Le graphique 4 compare l'indice officiel des prix du LP avec l'estimation du LP au moyen de l'**approche paiement**. La seule différence entre l'approche paiement et la série officielle du LP est le coût de remplacement, considéré comme un coût d'exercice, qui n'est pas inclus dans l'approche paiement. Par conséquent, les paiements réels versés par les propriétaires qui sont estimés au moyen de cette approche montrent des pressions sur les prix similaires à celles du LP officiel. Toutefois, depuis le deuxième trimestre de 2018, l'approche paiement a montré une

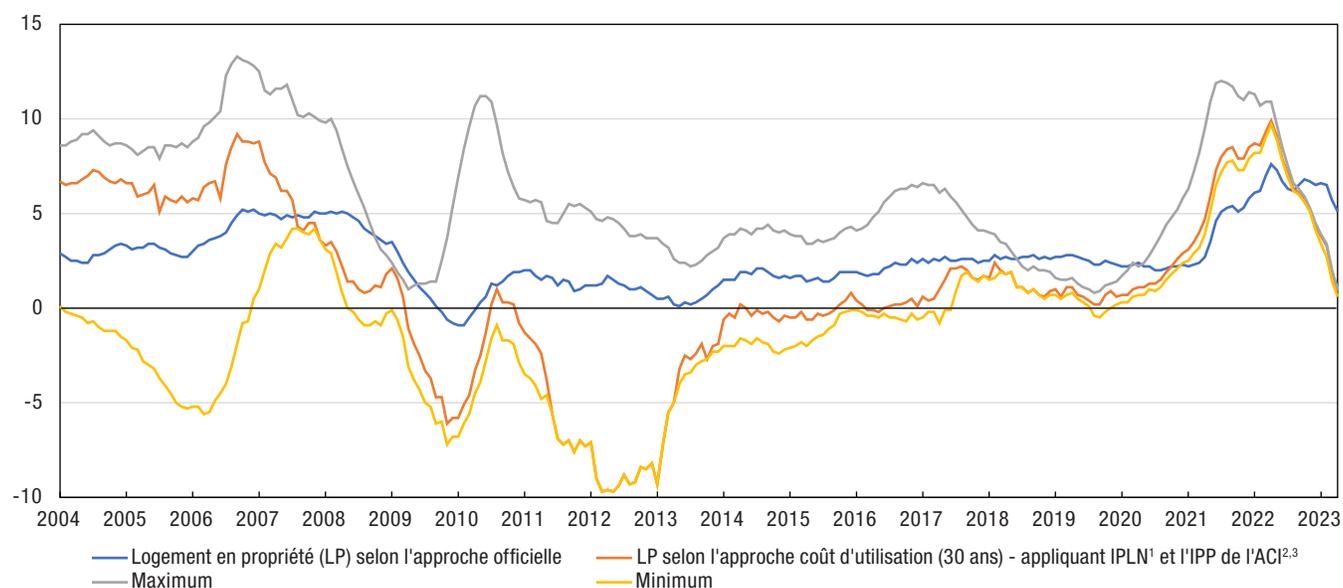
plus grande volatilité que l'approche officielle. La différence entre les deux séries est principalement causée par l'influence croissante du coût de l'intérêt hypothécaire³³, qui peut d'abord être attribuée à la hausse des prix des maisons, soit jusqu'au premier trimestre de 2022 et, subséquemment, à la hausse des taux d'intérêt, à partir du deuxième trimestre de 2022.

Le graphique 5 compare l'indice officiel des prix du LP et avec l'estimation du LP au moyen de l'**approche coût d'utilisation**. Cette approche, qui utilise le gain en capital fondé sur un horizon d'une durée de 30 ans d'attente et sur un taux de rendement moyen pondéré, donne lieu à un indice plus volatil que l'approche officielle. Les variations mensuelles du LP peuvent être différentes entre la ligne jaune qui représente le minimum et la ligne grise qui représente le maximum. Ces fluctuations sont attribuées aux différentes variations mensuelles dans les composantes du coût d'utilisation, qui sont le résultat de l'application de différentes variantes du calcul du coût d'utilisation.

Graphique 5

Variation sur 12 mois des indices de prix du logement en propriété selon l'approche officielle et l'approche coût d'utilisation

variation en % sur 12 mois



1. IPLN représente l'Indice des prix des logements neufs.

2. IPP de l'ACI représente l'Indice des prix des propriétés de l'Association canadienne de l'immobilier.

3. Les estimations du coût d'utilisation sont des estimations du gain en capital anticipé selon un horizon d'une durée de 30 ans de formation des anticipations, en appliquant l'IPLN et l'IPP de l'ACI.

Note : La fourchette correspond au spectre des fluctuations de prix mensuelles fondées sur différentes variantes du coût d'utilisation.

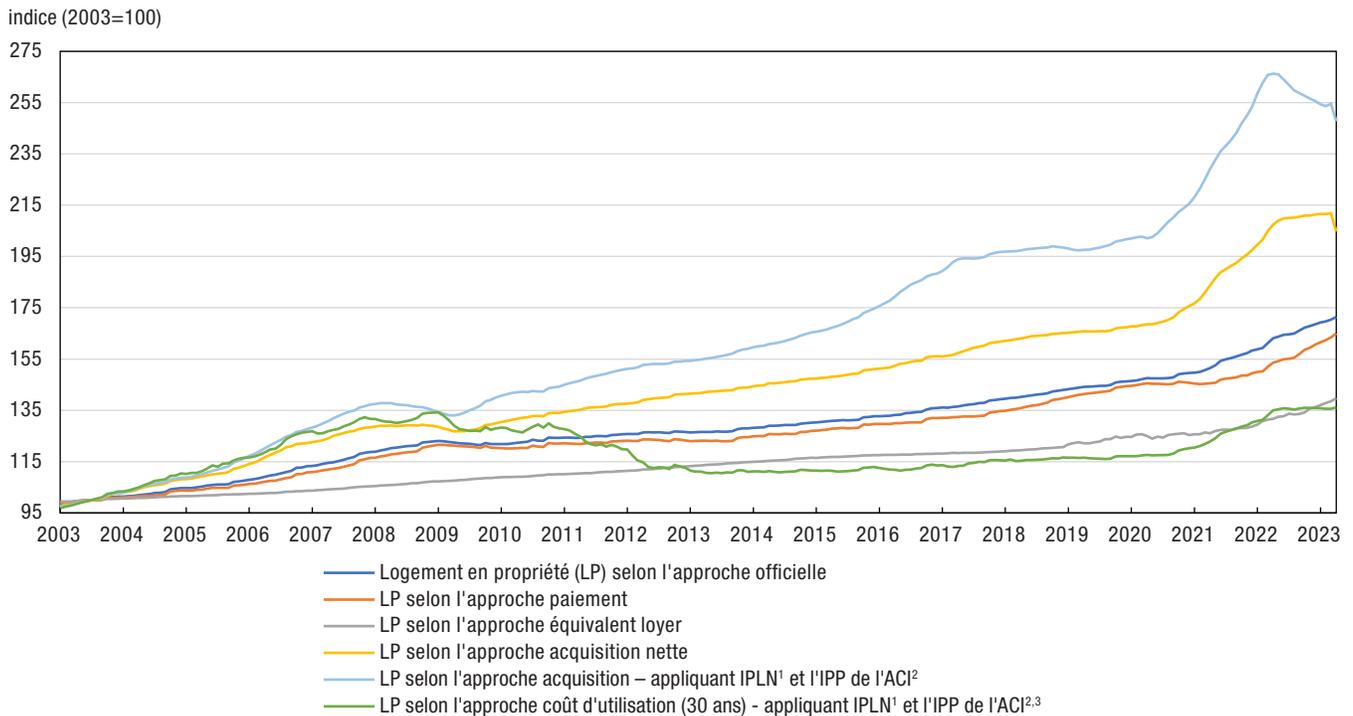
Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

Bien que différentes approches donnent lieu à un large éventail d'estimations pour les indices des prix analytiques du LP (graphique 6), en ce qui concerne leur incidence sur l'inflation totale, les taux de croissance sur 12 mois des **séries analytiques de l'IPC** fondés sur les différentes approches, de janvier 2003 à avril 2023, sont présentés dans les graphiques 7 et 8. L'IPC analytique fondé sur l'approche paiement suit l'IPC officiel de très près, tandis que l'IPC fondé sur le coût d'utilisation génère des taux d'inflation plus volatils. Ce résultat reflète l'incidence non uniforme des variations de prix anticipées du gain en capital au fil du temps sur l'indice des prix du LP. L'approche acquisition et l'approche acquisition nette génèrent l'inflation la plus élevée et tiennent compte beaucoup plus rapidement de l'inflation des prix des maisons, des prix des maisons neuves (maisons seulement) et des prix de la construction, contrairement à l'**approche équivalent loyer**, qui génère l'indice d'inflation le plus bas.

33. La pondération des coûts de l'intérêt hypothécaire a augmenté pour passer de 20,4 % (en moyenne) selon l'approche officielle à 28,9 % (en moyenne) selon l'approche paiement. Voir l'annexe D pour plus de renseignements.

Plus récemment, dans le contexte de la hausse des taux d'intérêt, la plupart des approches du LP laissent supposer que les pressions inflationnistes analytiques seraient élevées par rapport aux périodes d'avant la pandémie. L'approche acquisition, qui accorde la plus grande pondération aux prix des maisons, est l'exception et montre que les pressions inflationnistes sont presque au même niveau qu'avant la pandémie.

Graphique 6
Niveau de l'indice des prix du logement en propriété analytique fondé sur différentes approches du logement en propriété



1. IPLN représente l'Indice des prix des logements neufs.

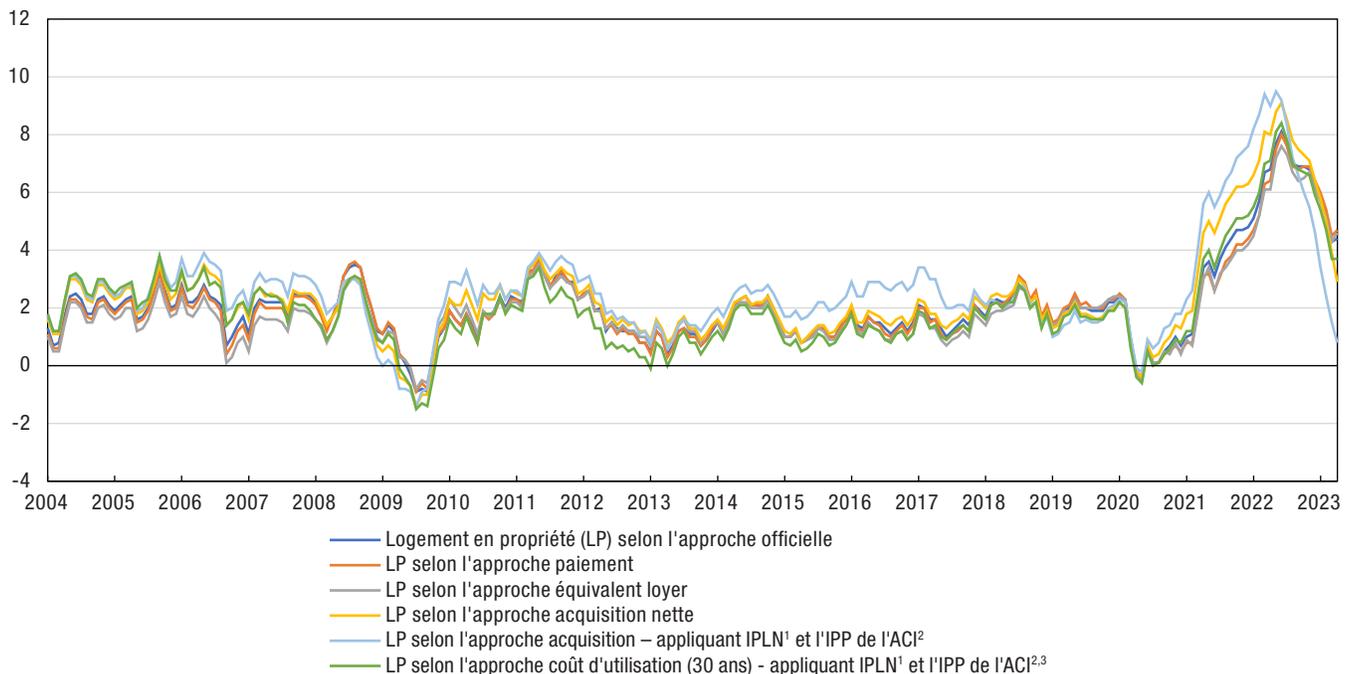
2. IPP de l'ACI représente l'Indice des prix des propriétés de l'Association canadienne de l'immobilier.

3. Les estimations du coût d'utilisation sont des estimations du gain en capital anticipé selon un horizon d'une durée de 30 ans de formation des anticipations, en appliquant l'IPLN et l'IPP de l'ACI.

Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

Graphique 7**Variation sur 12 mois de l'Indice des prix à la consommation analytique fondé sur différentes approches du logement en propriété**

variation en % sur 12 mois



1. IPLN représente l'Indice des prix des logements neufs.

2. IPP de l'ACI représente l'Indice des prix des propriétés de l'Association canadienne de l'immobilier.

3. Les estimations du coût d'utilisation sont des estimations du gain en capital anticipé selon un horizon d'une durée de 30 ans de formation des anticipations, en appliquant l'IPLN et l'IPP de l'ACI.

Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

5. Discussion

L'inflation des prix du logement pour les propriétaires peut varier considérablement selon la façon dont elle est mesurée. En même temps, de nombreuses utilisations de l'IPC entrent toutes en jeu dans sa conception. Les banques centrales s'en servent pour surveiller la politique monétaire et maintenir l'inflation dans une fourchette cible. Elle est également utilisée dans les ententes officielles d'indexation (p. ex. pour l'indexation des pensions et des déductions fiscales) et comme base pour la plupart des négociations salariales dans les secteurs privé et public. Enfin, elle sert de déflateur de prix dans la comptabilité nationale et dans de nombreuses analyses économiques, ainsi que dans les recherches menées par des analystes commerciaux et des économistes.

Idéalement, l'approche choisie pour mesurer le LP devrait correspondre au fondement conceptuel qui répond le mieux aux principaux objectifs de l'IPC. La méthodologie des services de logement du LP dans l'IPC canadien considère donc le logement comme un service que les gens utilisent, par opposition à l'achat d'un actif, et n'intègre que le prix de ce service dans l'indice. Elle vise à mesurer les variations du coût d'utilisation attribuables aux prix, plutôt que l'achat, d'un parc fixe de logements. Par conséquent, l'IPC canadien n'est pas une mesure directe de l'abordabilité du logement. Il existe déjà d'autres approches pour mesurer l'inflation et l'abordabilité du logement. Divers produits de Statistique Canada, comme le portail [Statistiques sur le logement](#), les indicateurs de la [richesse des ménages et l'abordabilité](#), et un [communiqué sur les répartitions des comptes économiques du secteur des ménages](#), fournissent un aperçu de l'état actuel de l'abordabilité du logement pour les ménages canadiens.

Par conséquent, l'IPC ne devrait pas s'écarter de façon radicale d'un ICDV cible, ce qui est un choix logique aux fins de l'indexation du revenu et de la politique monétaire. Le principal avantage de l'application d'un ICDV est le fait qu'il s'agit d'une mesure axée sur le bien-être, qui est bien adaptée au mandat de la Banque du Canada de promouvoir le bien-être économique et financier des Canadiens. Toutefois, l'atteinte d'une telle cible n'est peut-être pas évidente en pratique en raison des limites des données.

De plus, il est essentiel d'examiner l'incidence sur la politique monétaire du point de vue de l'utilisateur, en tenant compte de divers facteurs. Les facteurs en cause comprennent l'écart entre la perception et la mesure de l'inflation, la sensibilité de l'IPC aux prix des maisons, la volatilité découlant de chaque approche et l'efficacité des communications concernant ces aspects. Un écart entre l'IPC et les perceptions du public à cet égard, une volatilité excessive ou tout signal potentiellement trompeur au sujet de l'économie émanant de l'IPC, comme une forte augmentation du coût de l'intérêt hypothécaire, nuisent à l'utilité d'une approche donnée. Ces facteurs doivent être pris en compte et étudiés, car ils peuvent miner la confiance à l'égard de l'IPC et l'utilité de ce dernier en tant qu'indicateur économique. En fait, du point de vue de tout organisme statistique, l'écart de perception peut être considéré comme un indicateur de la crédibilité que le grand public attribue à l'IPC. Il peut aussi refléter les idées fausses du public, mettre en évidence la nécessité d'un soutien éducatif de la part des organismes concernés et souligner l'importance de rendre encore plus pertinentes les communications sur l'IPC. Par conséquent, l'écart de perception renforce la nécessité de meilleures communications, et non pas d'un changement dans la mesure.

Table 5

Volatilité¹ de la variation sur 12 mois du logement en propriété analytique et de la série de l'IPC analytique, de janvier 2004 à avril 2023

	Approche officielle	Paiement	Coût d'utilisation	Équivalent loyer	Acquisition nette	Acquisition
	pourcentage					
Indices du logement en propriété analytique	1,71	1,75	4,62	1,04	3,01	4,21
IPC analytique	1,49	1,46	1,61	1,40	1,70	1,76

1. La volatilité est définie comme l'écart type des taux de croissance sur 12 mois des indices analytiques du logement en propriété et de l'IPC analytique connexe, au cours de la période de 2004 à 2021.

Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

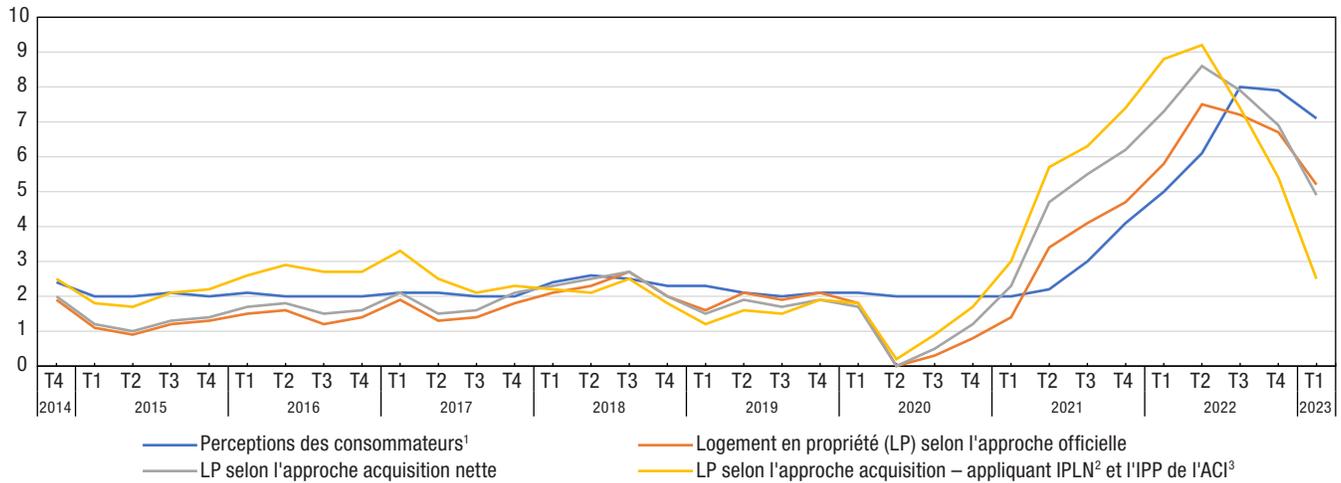
L'**approche acquisition**, qui comprend les maisons principales, les maisons secondaires, d'autres propriétés (maisons et terrains) et l'investissement dans des rénovations, génère des taux d'inflation très élevés, qui ont considérablement accru l'écart avec les perceptions des ménages à l'égard de l'inflation (graphique 8). Toutefois, cette approche ne reflète pas le coût des services de logement et tend à générer plus de volatilité (tableau 5).

L'**approche acquisition nette**, tout en réduisant l'écart de perception (graphique 8) avant 2023, comporte des exigences élevées en matière de données. Par exemple, les données nécessaires pour certaines composantes, comme les valeurs distinctes des terrains et des structures et les données administratives sur les transactions de logement sous forme d'indices des coûts de construction, sont souvent disponibles seulement une fois par trimestre. Il est donc difficile de répondre aux exigences de l'IPC en matière de fréquence mensuelle et de diffusion en temps opportun. Par conséquent, du point de vue de l'actualité (mesure de la qualité des données), cette approche compromet considérablement la qualité de l'IPC. De plus, elle ne reflète pas le coût des services de logement et a tendance à générer plus de volatilité que l'approche officielle (tableau 5).

Graphique 8

Comparaison entre la variation sur 12 mois de l'Indice des prix à la consommation analytique appliquant les approches acquisition (nettes) et les perceptions des consommateurs, sur une base trimestrielle

variation en % sur 12 mois



1. Les perceptions des consommateurs sont mesurées par l'Enquête canadienne sur les attentes des consommateurs de la Banque du Canada.

2. IPLN représente l'Indice des prix des logements neufs.

3. IPP de l'ACI représente l'Indice des prix des propriétés de l'Association canadienne de l'immobilier.

Note : Les taux d'inflation trimestriels sont calculés comme la moyenne mobile des taux d'inflation mensuels.

Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

L'approche équivalent loyer est une méthode acceptable pour mesurer le coût des services de logement.

Toutefois, elle peut être assez peu pratique, en raison du manque de disponibilité des données³⁴, surtout lorsque le marché locatif³⁵ n'est pas bien établi ou qu'il est mince et que les distorsions du marché, comme le contrôle des loyers³⁶, sont importantes. De plus, l'approche équivalent loyer peut laisser de côté des signes d'exubérance du logement, ceux-ci dépendant davantage des hausses prévues de la valeur des propriétés que des hausses réelles des loyers (Hill et coll., 2020). Par ailleurs, cette approche ne réduit pas l'écart avec la perception de l'inflation par les ménages (graphique 9).

La variante de Statistique Canada de l'approche coût d'utilisation est relativement cohérente avec la mesure du coût des services de logement. La disponibilité des données pour les composantes de cette approche n'est pas une préoccupation majeure, bien qu'il y ait certaines difficultés avec les données liées aux coûts de remplacement et à l'indice des coûts de l'intérêt hypothécaire³⁷. De plus, cette approche ne réduit pas l'écart avec les perceptions des ménages à l'égard de l'inflation (graphique 9), car il s'agit principalement du coût lié à la possession d'une maison et non du coût d'achat d'une maison, ce que les consommateurs ont en tête lorsqu'ils forment leur point de vue sur l'inflation. Enfin, il convient de souligner que la récente hausse rapide des taux d'intérêt semble entraîner une hausse de l'inflation. Bien que l'objectif de la politique monétaire soit de contrôler et de freiner l'inflation, cette évolution pose un défi de communications pour ceux qui supervisent la politique monétaire.

34. La façon la plus exacte de calculer l'indice des prix de l'équivalent loyer est par une enquête ciblant l'équivalent loyer des propriétaires, mais cette méthode est coûteuse.

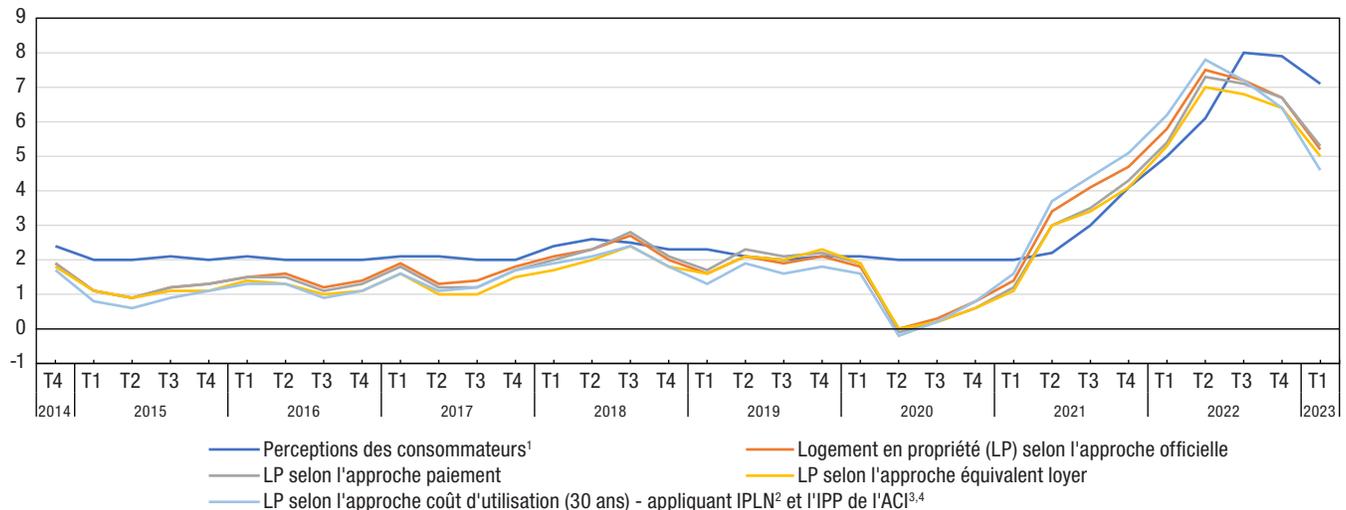
35. Le loyer dans les grandes villes du Canada est cyclique. Au cours des deux dernières décennies, les marchés locatifs primaire (appartements) et secondaire (copropriétés) des grandes villes canadiennes se sont resserrés, la demande ayant dépassé l'offre. Cette situation est en partie attribuable à la croissance démographique soutenue, principalement due à la migration internationale et interprovinciale.

36. La réglementation des loyers au Canada est établie par les lois provinciales. À l'exception de Montréal, qui jouit d'une solide protection des locataires, les grandes villes du Canada ont un faible contrôle des loyers.

37. Pour l'estimation du coût de remplacement, il y a des difficultés liées à l'estimation de l'indice des prix des maisons (maisons seulement, y compris les maisons neuves et existantes). De plus, les données sur le solde mensuel des prêts hypothécaires et les paiements d'intérêt sont nécessaires pour estimer l'indice des coûts de l'intérêt hypothécaire.

Graphique 9**L'écart entre la perception et la mesure varie selon l'Indice des prix à la consommation analytique fondé sur les différentes approches du logement en propriété et au fil du temps, sur une base trimestrielle**

variation en % sur 12 mois



1. Les perceptions des consommateurs sont mesurées par l'Enquête canadienne sur les attentes des consommateurs de la Banque du Canada.

2. IPLN représente l'Indice des prix des logements neufs.

3. IPP de l'ACI représente l'Indice des prix des propriétés de l'Association canadienne de l'immobilier.

4. Les estimations du coût d'utilisation sont des estimations du gain en capital anticipé selon un horizon d'une durée de 30 ans de formation des anticipations, en appliquant l'IPLN et l'IPP de l'ACI.

Note : Les taux d'inflation trimestriels sont calculés comme la moyenne mobile des taux d'inflation mensuels.

Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

L'**approche paiement** a l'avantage de refléter uniquement les coûts de transaction réels et non les coûts imputés. Cependant, elle a pour inconvénient de ne pas inclure les coûts de remplacement; on pourrait faire valoir que cela s'écarte de la mesure adéquate du coût des services de logement. Cette approche ne fait pas non plus grand-chose pour réduire l'écart avec la perception de l'inflation par les ménages (graphique 9).

Enfin, l'**approche coût d'utilisation** rend compte du coût lié à la propriété; toutefois, l'imputation des coûts d'opportunité et, plus précisément, les hypothèses sur les taux d'intérêt et les gains en capital peuvent être arbitraires et poser un défi, donnant lieu à une série d'indices de prix qui pourraient être excessivement volatils.

En résumé, différentes approches ont été analysées en fonction de divers critères, et aucune méthode ne répond à tous les objectifs souhaités pour mesurer les coûts des services de logement et l'abordabilité, combler l'écart de perception, éliminer les problèmes de disponibilité des données et fournir des renseignements aux fins de la politique monétaire.

6. Conclusion

Le traitement du LP est l'un des enjeux les plus difficiles et controversés auxquels sont confrontés les responsables de la compilation de l'IPC. Les organismes statistiques³⁸ mettent habituellement en œuvre une variante des approches énumérées dans le [Manuel de l'indice des prix à la consommation](#), mais il n'y a pas de consensus sur une méthode privilégiée, chacune ayant ses avantages et ses inconvénients. L'objet de la présente analyse n'est pas de proposer un changement à la méthodologie de mesure utilisée dans l'IPC canadien, ni à l'interprétation de l'IPC comme mesure de l'inflation et de l'abordabilité des logements, mais plutôt d'illustrer les répercussions des approches de mesure de rechange et d'expliquer les divers avantages et inconvénients de chaque approche à l'intention des utilisateurs. La présente recherche, qui traite des tendances récentes sous l'angle de divers traitements du LP, sert de complément à l'IPC pour l'évaluation de l'inflation du LP et fournit une valeur analytique supplémentaire aux décideurs.

38. Voir l'annexe C, Pratiques internationales : Traitement du logement en propriété dans les indices des prix à la consommation.

L'IPC sert à diverses fins, y compris l'indexation des paiements (comme ceux des régimes de retraite publics et privés) et des tranches d'imposition, comme déflateur d'autres agrégats économiques (p. ex. le produit intérieur brut), pour obtenir des estimations à prix constants, ainsi que comme outil d'établissement et de surveillance de la politique monétaire. Comme pour toutes les autres composantes de l'indice, l'approche adoptée par Statistique Canada pour mesurer les prix du LP vise à trouver un équilibre entre les diverses fins auxquelles sert l'IPC. Idéalement, l'approche retenue devrait correspondre au fondement conceptuel qui répond le mieux à l'objectif principal de l'IPC et reflète la variation des prix pour le Canadien moyen.

L'IPC canadien traite le logement comme un service que les gens utilisent et intègre le prix de ce service dans l'indice, plutôt que d'inclure le prix d'achat d'un bien. L'achat d'une maison est implicitement pris en compte par un certain nombre de composantes du LP. L'IPC vise à tenir compte des dépenses associées à la possession d'une maison, qui sont engagées par un nombre beaucoup plus élevé de Canadiens au cours d'un mois donné, plutôt que des dépenses associées à l'achat d'une maison.

Bien que les approches équivalent loyer et coût d'utilisation soient davantage harmonisées avec la mesure du coût de la possession d'une maison, l'IPC analytique généré par une approche coût d'utilisation pure (et ses variantes) s'est révélé très volatil en raison de l'incidence non uniforme des variations anticipées du gain en capital sur les estimations du LP.

L'approche acquisition aurait généré une inflation plus élevée, en moyenne, avant 2023. Plus récemment, cette approche a laissé supposer que les pressions inflationnistes sont proches de ce qu'elles étaient avant la pandémie. Toutefois, elle n'est pas bien harmonisée avec le concept du coût du logement; sa grande volatilité indique qu'elle n'est pas une méthode appropriée aux fins de l'indexation, tant pour les propriétaires que pour les locataires. Par conséquent, cette approche n'est utilisée dans aucun autre pays pour le calcul de l'IPC.

Le traitement officiel du LP dans l'IPC canadien, qui permet de mesurer l'incidence des changements de prix sur les coûts courants des propriétaires, demeure une approche acceptable, qui correspond à l'objectif conceptuel de l'IPC. Une telle approche permet de trouver un meilleur équilibre entre les diverses utilisations de l'IPC, donne un signal clair des tendances de l'inflation du logement tout en minimisant la volatilité de l'IPC d'ensemble et peut être produite à l'aide des sources de données existantes. L'approche canadienne respecte les six dimensions de la qualité de Statistique Canada (pertinence, exactitude, actualité, accessibilité, intelligibilité et cohérence) et répond aux besoins des utilisateurs de données canadiens.

La présente analyse démontre que le traitement officiel du LP utilisé dans l'IPC canadien demeure la meilleure approche pour le Canada. Au bout du compte, le traitement officiel du LP par le Canada prévaut non pas en raison de l'absence d'autres méthodes, mais parce que, après avoir exploré les autres méthodes, il est jugé que ce traitement produit le meilleur indicateur de l'inflation du LP au Canada. C'est pourquoi il n'est pas prévu de modifier le traitement du LP dans l'IPC canadien. En outre, les tendances récentes du marché du logement, et plus généralement les tendances récentes de l'inflation des prix à la consommation, indiquent qu'il n'est pas le moment opportun d'envisager des changements importants dans le calcul de l'IPC. Tout changement futur nécessitera des consultations approfondies avec le Comité consultatif sur la mesure des prix, le groupe d'Ottawa et d'autres organismes statistiques nationaux, ainsi qu'avec des intervenants externes, afin de maintenir la qualité, la précision et l'utilité de l'IPC en tant qu'outil d'indexation, de politique monétaire et d'évaluation de la santé de l'économie.

Statistique Canada demeure déterminé à prioriser la qualité des données, en mettant l'accent sur l'exactitude et l'actualité lorsqu'il mesure la variation des prix. L'objectif demeure de produire un IPC relativement stable, qui répond le mieux à ses utilisations prévues et qui reflète mieux les expériences des Canadiens. Statistique Canada continue de collaborer avec des experts en prix, d'autres organismes nationaux de statistique et des intervenants pour s'assurer que les données et les méthodes utilisées pour le calcul de l'IPC officiel sont conformes aux normes et aux pratiques exemplaires à l'échelle internationale. L'organisme continuera d'explorer de nouvelles sources possibles de renseignements sur les dépenses et les prix, en vue de recherches futures, ainsi que d'adopter les méthodes les plus appropriées pour que l'IPC demeure pertinent pour les Canadiens.

Références

- André, C., Gil-Alana, L.A., et Gupta, R. (2013). *Testing for Persistence in Housing Price-to-Income and Price-to-Rent Ratios in 16 OECD Countries*. Série de documents de travail du département d'économie, Université de Pretoria.
- Aten, B.H. (2018). [Valuing Owner-Occupied Housing: an empirical exercise using the American Community Survey \(ACS\) Housing files](#). Document de travail 0149 du BEA, Bureau of Economic Analysis.
- Aten, B.H. et Heston, A. (2020). [The Owner-Premium Adjustment in Housing Imputations](#). Document de travail 0177 du BEA, Bureau of Economic Analysis.
- Baldwin, A., Prud'Homme M., et Nakamura A. (2006). [An empirical analysis of the different concepts for owned accommodation in the Canadian CPI: the case of Ottawa, 1996-2005](#). Présenté à l'atelier sur les indices des prix de l'immobilier de l'OCDE-FMI. Paris 6-7 novembre.
- Christensen, A., Dupont, J. et Schreyer, P. (2005). *International Comparability of the Consumer Price Index: Owner-occupied housing*. Présenté au séminaire sur les mesures de l'inflation de l'OCDE: Too High – Too Low – Internationally Comparable?, Paris, 21-22 juin.
- Crone, T.M., Nakamura, L.I. et Voith, R. (2000). *Measuring housing services inflation*. *Journal of Economic and Social Measurement*, n° 26.
- Crone, T.M., Nakamura, L.I. et Voith, R. (2004). [Hedonic Estimates of the Cost of Housing Services: Rental and Owner-Occupied Units](#). Présenté à l'International Conference on Index Number Theory and the Measurement of Prices and Productivity. Vancouver, 20 juin-3 juillet.
- Diewert, W.E. (2002). [Harmonized Indexes of Consumer Prices: Their Conceptual Foundations](#). Document de travail de la Banque centrale européenne, n° 130.
- Diewert, W.E. (2003). [The Treatment of Owner-Occupied Housing and Other Durables in a Consumer Price Index](#). Document de travail de l'Université de la Colombie-Britannique, n° 0308.
- Diewert, W. E. et Nakamura, A.O. (2009). [Accounting for Housing in a CPI](#). *Price and Productivity Measurement*, Volume 1: Housing, Chapter 2.
- Diewert, W.E., Nakamura, A.O. et Nakamura, L.I. (2009). *One New and Many Old Ways of Accounting for Housing in Measures of Inflation*. Document présenté à l'atelier d'Ottawa sur la productivité, 6 et 7 mai.
- Diewert, W.E., Shimizu C., Nishimura K.G., et Watanabe T. (2012). [The Estimation of Owner Occupied Housing Indexes using the RPPi: The Case of Tokyo](#). Document présenté à la réunion du groupe d'experts des indices des prix à la consommation, Genève.
- Dion, R. et Sabourin, P. (2011). *Measures of Owner-Occupied Housing in the CPI: Properties and Limitations in the Canadian Context*. Document de travail, Département des analyses de l'économie canadienne, Banque du Canada
- Eurostat. (2008). *Technical Manual on Owner-Occupied Housing for Harmonized Index of Consumer Prices*. Ébauche (juin).
- Fonds monétaire international, Organisation internationale du travail, Office statistique de l'Union européenne (Eurostat), Commission économique des Nations unies pour l'Europe, Organisation de coopération et de développement économiques et Banque mondiale. (2020). [Consumer Price Index Manual: Concepts and Methods – 2020](#).
- Francois, J.F. (1989). *Estimating Homeownership Costs: Owners' Estimates of Implicit Rents and the Relative Importance of Rental Equivalence in the Consumer Price Index*. *AREUEA Journal*, n° 17, p. 87-99.
- Frick, J.R. et Grabka, M. (2002). [The Personal Distribution of Income and Imputed Rent. A Cross-National Comparison for the UK, West Germany, and the USA](#). Document de travail du DIW, no 271.

- Gallin, J. (2004). [*The Long-Run Relationship between House Prices and Rents*](#). *Finance and Economics Discussion Series 2004-50*, Division of Research & Statistics and Monetary Affairs, Federal Reserve Board.
- Garner, T. et Verbrugge, R. (2007). [*The Puzzling Divergence of U.S. Rents and User Costs, 1980-2004: Summary and Extensions*](#). *Document de travail du Bureau of Labor Statistics des États-Unis, no 409*.
- Garner, T. et Verbrugge, R. (2009). [*Reconciling User Costs and Rental Equivalence: Evidence from the U.S. Consumer Expenditure Survey*](#). *Document de travail du Bureau of Labor Statistics des États-Unis, no 427*.
- Heston, A. et Nakamura, A.O. (2009). [*Reported Prices and Rents for Housing: Reflections of Costs, Amenities or Both?*](#). *Price and Productivity Measurement*, vol. 1 : Housing, chapitre 7.
- Hill, R.J., Steurer, M. et Walzl, S.R. (2020). [*Owner Occupied Housing, Inflation and Monetary Policy*](#). *Graz Economics Papers*.
- Johnson, D.S. (2006). *The Rationale for How BLS Measures Shelter Services in the CPI*. *Business Economics* (janvier).
- Katz, A.J. (2009). *Estimating Dwelling Services in the Candidate Countries: Theoretical and Practical Considerations in Developing Methodologies Based on a User Cost of Capital Measure*. *Price and Productivity Measurement*, vol. 1 : Housing, chapitre 3.
- Kichian, M. (2015). [*Identification-Robust Estimates of the Canadian Natural Rate of Interest*](#). *L'Actualité économique, Revue d'analyse économique* vol. 91, n^{os} 1-2.
- Kruz, C. et Hoffmann, J. (2004). [*A rental-equivalence index for owner-occupied housing in West Germany 1985 to 1998*](#). Document n^o 2004,08 de la série des documents de travail 1 : *Economic Studies*, Deutsche Bundesbank.
- Makaronidis, A. et Hayes, K. (2006). *Owner-occupied housing for the HICP*. Présenté à l'atelier sur les indices des prix de l'immobilier de l'OCDE-FMI, Paris 6-7 novembre.
- Poole, R., Ptacek, F. et Verbrugge, R. (2005). [*Treatment of Owner-Occupied Housing in the CPI*](#). U.S. Bureau of Labor Statistics. Présenté au Federal Economic Statistics Advisory Committee, 9 décembre.
- Poole, R. et Verbrugge, R. (2007). [*Explaining the Rent-OER Inflation Divergence, 1999-2006*](#). *Document de travail du Bureau of Labor Statistics des États-Unis, no 410*.
- Prud'Homme, M. (1995). *Alternative Concepts of Home Ownership for the CPI: 1992 to 1994*. *Indice des prix à la consommation, Statistique Canada*. Produit n^o 62-001 au catalogue.
- Sabourin, P. et Duguay, P.(2015). [*Measuring Durable Goods and Housing Prices in the CPI: An Empirical Assessment*](#). *Bank of Canada Review*, Banque du Canada.
- Schultz, B. (2000). *Treatment of Owner-Occupied Accommodation in the Consumer Price Index*. *Document de travail, Statistique Canada*.
- Statistique Canada. (2019). [*Le document de référence de l'Indice des prix à la consommation canadien*](#). Produit n^o 62-553-X au catalogue.
- Statistique Canada. (1995). *Le document de référence de l'Indice des prix à la consommation canadien*. Produit n^o 62-553-X au catalogue.
- Tarkhani, F. (2014). [*Analytical Consumer Price Indexes for Owned Accommodation*](#). *Document de travail. Division des prix à la consommation, Statistique Canada*.
- Triplett, J.E. (2001). *Should the Cost-of-Living Index Provide the Conceptual Framework for a Consumer Price Index?*. *The Economic Journal*.
- Verbrugge, R. (2008). *The Puzzling Divergence of Rents and User Costs, 1980-2004*. *Review of Income and Wealth* vol. 54 n^o 4, p. 671-699.

Annexe A – Estimation des pondérations

Dans la présente section, les pondérations du panier de l'Indice des prix à la consommation (IPC) pour toutes les approches analytiques du logement en propriété (LP) sont estimées à l'aide de données canadiennes. L'information sur les pondérations des dépenses est calculée pour les paniers de l'IPC de la période de 2001 à 2021 essentiellement à partir de l'[Enquête sur les dépenses des ménages](#) (EDM) et des comptes nationaux du Canada.

Cette section ne décrit pas l'estimation officielle du LP dans l'IPC canadien (voir le [document de référence sur l'indice des prix à la consommation](#) et [le logement dans l'IPC canadien : un aperçu, mise à jour 2023](#)). Toutefois, elle couvrira le calcul des composantes qui ne sont pas incluses dans l'IPC canadien, ainsi que les rajustements nécessaires aux composantes existantes du LP pour calculer les pondérations du panier pour toutes les approches.

Le LP selon l'approche paiement comprend toutes les composantes officielles de l'IPC canadien, sauf le coût de remplacement.

Approche acquisition

L'approche acquisition comprend six composantes :

- achat net de maison
- investissement dans les rénovations
- impôts fonciers
- primes d'assurance habitation
- entretien et réparations
- autres dépenses liées au LP.

Achat net de maison

L'EDM des ménages comprend des renseignements sur le prix d'achat des maisons (neuves ou revendues) achetées au cours de l'année d'enquête et le prix de vente des maisons vendues au cours de l'année d'enquête. Les pondérations des dépenses pour l'achat net de maison, y compris le terrain, sont estimées en calculant la différence entre le prix d'achat de la maison achetée et le prix de vente de la maison vendue au cours de la même année (voir la formule ci-dessous), y compris les transactions relatives au logement principal du propriétaire, aux résidences secondaires et aux autres propriétés.

$$\text{Achat net de maison} = \left[\begin{array}{l} \text{valeur du prix d'achat de la maison achetée au cours de l'année de l'enquête} \\ - \text{valeur du prix de vente de la maison vendue au cours de l'année de l'enquête} \end{array} \right]$$

L'estimation de l'achat net de maisons par centre urbain englobe le risque d'une pondération des dépenses non fiable (et dans certains cas négative) relativement à l'achat net de maison dans certains centres urbains, parce que la proportion des ménages de l'échantillon qui achètent ou vendent une maison peut être faible. Par conséquent, il est important d'appliquer des pondérations régionales des dépenses à ces centres urbains et de rajuster la différence des ratios de propriété à l'intérieur des centres urbains et entre eux.

De plus, la volatilité des pondérations des dépenses d'un panier à l'autre pose un problème important. Ce problème est principalement attribuable à la nature cyclique du marché immobilier, la pondération des dépenses pouvant varier considérablement d'un panier à l'autre, surtout dans une année de référence considérée comme une année de récession. Par conséquent, il serait important, au cours de ces années de référence, de calculer l'achat net de maison comme une moyenne des pondérations des dépenses sur plusieurs années³⁹.

39. Dans le présent document, les pondérations des dépenses utilisées pour 2015 sont fondées sur les achats nets moyens de 2014 et de 2015. Il y a eu une baisse importante des achats nets en 2015, en grande partie en raison de la forte demande des riches acheteurs étrangers. Ce groupe d'acheteurs n'était pas adéquatement représenté dans l'échantillon de l'enquête auprès des ménages.

Investissement dans les rénovations

Deux sources de données⁴⁰ sont disponibles pour mesurer l'investissement des ménages dans les rénovations domiciliaires. La première source de données, l'EDM, indique le montant des dépenses des propriétaires au titre des améliorations et des rénovations. De plus, ces montants peuvent être estimés à l'aide de données sur les flux et les stocks⁴¹ de capital résidentiel fixe par type d'actif, y compris l'investissement résidentiel dans les rénovations à l'échelle nationale. Ces investissements résidentiels englobent tous les secteurs institutionnels, à savoir les ménages, les institutions sans but lucratif au service des ménages, les entreprises et les administrations publiques. Par conséquent, les investissements résidentiels dans les rénovations sont multipliés par le ratio des logements des ménages et du total des logements résidentiels de tous les secteurs institutionnels⁴².

$$\text{Investissement résidentiel des ménages dans les rénovations} = \text{investissements résidentiels dans les rénovations} \times \left(\frac{\text{logements résidentiels des ménages}}{\text{total des logements résidentiels de tous les secteurs institutionnels}} \right)$$

Pour les autres composantes du LP selon l'approche acquisition, on a utilisé les pondérations officielles des dépenses au titre des impôts fonciers, des primes d'assurance des propriétaires, de l'entretien et des réparations par les propriétaires et des autres dépenses liées au LP.

Approche acquisition nette

L'approche acquisition nette de l'indice des logements occupés par le propriétaire, qui est recommandée par Eurostat pour les indices harmonisés des prix à la consommation, comprend six composantes :

- logements autoconstruits et achats de nouveaux logements (à l'exclusion des terrains)
- investissement dans les rénovations
- impôts fonciers
- primes d'assurance habitation
- entretien et réparations
- autres dépenses liées au LP.

Logements autoconstruits et achats de nouveaux logements (à l'exclusion des terrains)

Pour estimer la pondération des dépenses nettes d'acquisition, les données sur les flux et les stocks⁴³ de capital fixe résidentiel par type d'actif ont été utilisées par province et territoire. Ces données comprennent les investissements résidentiels dans les nouvelles constructions et les rénovations par région et à l'échelle nationale.

L'investissement résidentiel dans les nouvelles constructions est calculé au moyen d'un modèle élaboré par Statistique Canada. Dans ce modèle, l'investissement pour un mois donné couvre seulement la construction des unités commencée ce mois-là et la construction de toutes les autres unités en construction. Ce calcul utilise l'information sur les valeurs estimatives des mises en chantier et des autres conversions de logements, qui sont recueillies au moyen de l'[Enquête mensuelle sur les permis de bâtir](#) de Statistique Canada, le nombre mensuel de mises en chantier et d'achèvements de l'[Enquête sur les logements mis en chantier, achevés et en construction](#) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et les [données trimestrielles des comptes nationaux](#) sur les droits des promoteurs fonciers et les taxes de vente.

40. Les deux sources de données génèrent des valeurs d'investissement semblables pour les rénovations. Les données des comptes nationaux ont été utilisées conformément à la méthode de calcul de l'approche acquisition nette.

41. Voir le [Flux et stocks de capital fixe résidentiel par type d'actif \(tableau 36-10-0099-01\)](#), Statistique Canada.

42. Voir les [Comptes du bilan national \(tableau 36-10-0580-01\)](#), Statistique Canada.

43. Voir le [Flux et stocks de capital fixe résidentiel par type d'actif \(tableau 36-10-0099-01\)](#), Statistique Canada.

Ces investissements résidentiels couvrent tous les secteurs institutionnels, à savoir ceux des ménages, des institutions sans but lucratif au service des ménages, des entreprises et des administrations publiques. Pour estimer l'investissement résidentiel des ménages dans les constructions neuves, l'investissement résidentiel dans les constructions neuves est multiplié par le ratio des logements des ménages et du total des logements résidentiels de tous les secteurs institutionnels⁴⁴.

$$\text{Investissement résidentiel des ménages dans les constructions neuves} = \text{investissement résidentiel dans les constructions neuves} \times \left(\frac{\text{logements résidentiels des ménages}}{\text{total des logements résidentiels de tous les secteurs institutionnels}} \right)$$

Les pondérations officielles des dépenses pour les impôts fonciers, les primes d'assurance des propriétaires, l'entretien et les réparations des propriétaires et les autres dépenses liées au LP ont été dérivées de l'EDM ou des données des comptes nationaux du Canada.

Approche équivalent loyer

Loyer imputé des logements occupés par le propriétaire

Considérées comme la plus importante imputation dans les comptes du produit intérieur brut (PIB), les pondérations des dépenses de l'équivalent loyer ont été estimées à l'aide des données des comptes nationaux sur les valeurs des dépenses personnelles pour le loyer imputé du PIB⁴⁵.

Entretien et réparations par les propriétaires

La pondération de l'entretien et des réparations dans la série de l'équivalent loyer comprend les dépenses habituellement engagées par les locataires pour les matériaux et les services pour l'entretien et les réparations mineurs. Depuis 2005, l'EDM recueille des renseignements détaillés sur l'entretien et les réparations effectués par les propriétaires. Ils sont utilisés pour estimer l'entretien et les réparations selon le concept d'équivalent loyer. Seuls les matériaux et les services utilisés pour la peinture et la pose de papier peint, les murs et plafonds intérieurs, les installations et les appareils électriques, ainsi que les installations et les appareils de plomberie⁴⁶, ont été utilisés.

Primes d'assurance des propriétaires

La pondération des primes d'assurance des propriétaires selon le concept d'équivalent loyer est inférieure aux pondérations officielles des primes d'assurance des propriétaires-occupants, parce qu'il y a des différences dans la couverture d'assurance entre les propriétaires-occupants et les locataires. La première différence est qu'un contrat d'assurance habitation comprend le coût de remplacement (c.-à-d. que la compagnie d'assurance couvre le coût de la reconstruction dans un contrat d'assurance habitation). Par contre, l'assurance des locataires couvre essentiellement les effets personnels du locataire, comme les meubles, ainsi que le paiement de tout dommage à l'immeuble du propriétaire et aux effets personnels des voisins.

La pondération des dépenses au titre des primes d'assurance des propriétaires selon l'approche équivalent loyer est estimée en multipliant la valeur moyenne des primes d'assurance des locataires par le ratio des ménages propriétaires et des ménages locataires. Cette estimation est biaisée à la baisse parce que les résidences occupées par les locataires et les logements occupés par le propriétaire ne sont pas semblables. Les logements occupés par le propriétaire sont plus grands et plus coûteux, l'estimation étant rajustée selon un facteur qui tient compte de cette différence.

44. Voir les [Comptes du bilan national \(tableau 36-10-0580-01\)](#), Statistique Canada.

45. Voir les [Dépenses de consommation finales des ménages \(tableau 36-10-0107-01\)](#), Statistique Canada.

46. Pour le calcul des coûts d'entretien et de réparation des propriétaires en 2001, le ratio de 2005 de l'équivalent loyer des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre des propriétaires et du total des coûts officiels des matériaux et de la main-d'œuvre des propriétaires est appliqué au total des coûts officiels des matériaux et de la main-d'œuvre des propriétaires de 2001.

Approche coût d'utilisation

Les différentes variantes de l'estimation du coût d'utilisation dépendent de l'estimation d'un gain en capital et d'un taux de rendement de l'intérêt prévus. Cependant, dans toutes les variantes de l'approche coût d'utilisation, on a utilisé les pondérations officielles des dépenses relatives aux impôts fonciers, aux primes d'assurance des propriétaires, à l'entretien et aux réparations par les propriétaires et aux autres dépenses liées au LP.

Gain en capital attendu

Le gain en capital est l'élément le plus important du coût d'utilisation. Sa méthode d'estimation a un effet important sur les valeurs estimatives des coûts d'utilisation, et donc sur leur fiabilité.

Pour estimer le gain en capital, la valeur du LP est calculée en multipliant la valeur déclarée de la propriété par le pourcentage déclaré de ménages propriétaires, sur lequel un gain en capital annuel attendu est appliqué.

$$\text{Gain en capital attendu} = (\text{valeur de la propriété} \times \text{pourcentage du propriétaire}) \\ \times \text{taux réel annuel de gain en capital attendu}$$

La variation prévue des prix du gain en capital est une fonction des variations des changements passés du prix de la maison, qui évolue lentement. Le nombre d'années au cours desquelles ces attentes seront formées aura un effet important sur le résultat. Par conséquent, cette analyse a utilisé diverses moyennes :

- Dans la variante simple du coût d'utilisation, le gain en capital réel prévu est fixé à 2,5 %, en supposant qu'il s'agit du taux d'intérêt naturel moyen à long terme, qui représente le taux d'intérêt réel équivalent à l'épargne et à l'investissement en situation de plein emploi. En fait, Kichian (2015)⁴⁷ estime qu'en équilibre, le taux d'intérêt réel se situe à des valeurs entre 2,4 % et 2,7 % de 1999 à 2005 au Canada.
- Dans la variante du coût d'utilisation (0), le gain en capital réel est nul. Dans la variante du coût d'utilisation (10), la variante du coût d'utilisation (25) et la variante du coût d'utilisation (30), le gain en capital réel est fondé sur des horizons de formation des attentes de durées différentes. Les moyennes géométriques des gains en capital réels sur 10 ans, 25 ans et 30 ans sont respectivement $g(10)$, $g(25)$ et $g(30)$.

Taux de rendement de l'intérêt

Le taux de rendement de l'intérêt est aussi un élément important du coût d'utilisation. Sa méthode d'estimation a un effet important sur la volatilité des indices du coût d'utilisation, ce qui pourrait compliquer le recours à cette approche pour de nombreux utilisateurs de l'IPC.

Pour estimer les pondérations des dépenses liées au taux d'intérêt, on calcule la valeur des maisons que possèdent les propriétaires, puis on la multiplie par un taux de rendement réel annuel. Un type de taux a été appliqué pour toutes les variantes des coûts d'utilisation, à l'exception de la variante du coût d'utilisation simple.

$$\text{Rendement de l'intérêt sur les fonds} = [\text{valeur de la propriété} \times \text{pourcentage du propriétaire}] \\ \times \text{taux de rendement annuel réel de l'intérêt}$$

Pour la variante simple du coût d'utilisation, le taux d'intérêt réel \bar{r}_i est fixé à 2,5 %, soit le taux d'intérêt naturel moyen à long terme. Pour les autres variantes du coût d'utilisation, r_i est calculé comme le taux d'intérêt réel moyen, à l'aide d'une moyenne pondérée des taux de rendement réels du gouvernement du Canada et du taux d'intérêt hypothécaire réel⁴⁸.

47. Kichian, M., [Identification-Robust Estimates of the Canadian Natural Rate of Interest](#) (disponible en anglais seulement).

48. Voir l'annexe B, Estimations de l'indice des prix et sources de données, pour plus de renseignements.

Annexe B – Estimations de l'indice des prix et sources de données

Dans la présente annexe, le calcul de l'indice des prix de chaque composante de ces approches est décrit pour le contexte canadien.

Approche acquisition

En ce qui concerne les indices des prix, on a utilisé les indices officiels des prix pour les impôts fonciers, les primes d'assurance des propriétaires, l'entretien et les réparations par les propriétaires et d'autres dépenses liées au LP.

Achat net de maison

En ce qui concerne l'achat net de maison, trois types d'indices des prix du logement ont été appliqués :

- **Indice des prix des logements neufs**

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN)⁴⁹ de Statistique Canada mesure l'évolution au fil du temps des prix demandés par les constructeurs de maisons unifamiliales et jumelées et de maisons en rangée nouvellement construites. Il utilise une approche de modèle apparié comportant des ajustements de qualité explicites. Les données mensuelles sont recueillies au moyen d'une enquête auprès des constructeurs. Toutefois, cet indice a des limites parce qu'il ne comprend pas les copropriétés neuves ou revendues ou les maisons revendues⁵⁰. On pourrait faire valoir qu'il serait préférable d'établir les prix de la série à l'aide d'un indice des prix des propriétés résidentielles qui couvre tous les types de maisons vendues sur le marché canadien.

- **Indice des prix de revente des propriétés résidentielles⁵¹ (indices des prix de l'Association canadienne de l'immobilier)**

L'indice composite désaisonnalisé des prix des propriétés (IPP)⁵² de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI) est appliqué à l'estimation de l'Indice des prix de revente des propriétés résidentielles. Il s'agit d'une mesure utilisée au Canada pour suivre et analyser l'évolution des prix des logements au fil du temps. L'IPP de l'ACI est calculé au moyen d'une approche de modélisation hybride (analyse de régression multivariée), qui combine les approches des ventes répétées et des prix hédoniques. Il tient compte de divers facteurs, comme le type de propriété, l'emplacement et d'autres caractéristiques pertinentes.

L'indice est calculé à l'aide d'une propriété de référence ou d'une maison type dans une région donnée, qui sert de point de référence pour la comparaison. La propriété de référence est déterminée à partir d'un ensemble de caractéristiques précises, et on lui attribue une valeur initiale. Au fil du temps, l'IPP de l'ACI mesure les variations de la valeur de la propriété de référence, ce qui permet de comparer et d'analyser les fluctuations des prix.

- **Indice mensuel hybride du logement**

Un indice hybride des prix du logement a été calculé comme moyenne pondérée de l'Indice des prix de revente des propriétés de l'ACI (80 %) et de l'IPLN (20 %). Ces pondérations relatives ont été dérivées de l'enquête sur les logements écoulés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de l'inventaire des transactions des ventes répétées de Teranet Inc. et de la Banque du Canada.

Au niveau des centres urbains, les prix imputés d'une région géographique plus grande étaient nécessaires en raison du faible nombre de transactions ou de la faible activité de construction de maisons neuves, lesquels peuvent avoir une incidence sur la fiabilité des indices des prix des maisons des centres urbains.

49. [Guide technique de l'Indice des prix des logements neufs \(IPLN\)](#).

50. Le parc de logements à l'achat net peut comprendre des maisons de revente achetées par de nouveaux propriétaires. Par conséquent, le prix d'achat net devrait inclure les prix de revente des maisons.

51. De janvier 2001 à décembre 2004, l'[Indice de prix de maison Teranet-Banque Nationale](#) a servi d'indice pour l'indice des prix de revente des propriétés résidentielles.

52. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter la [Méthodologie de l'Indice des prix des propriétés MLS®](#) (disponible en anglais seulement).

Investissement dans les rénovations

Pour l'investissement dans les rénovations, l'indice des prix de la construction résidentielle a servi d'approximation pour les prix de ces types de dépense. Cependant, une transformation de ces prix trimestriels en prix mensuels a été effectuée à l'aide de la méthode Chow-Lin.

- **La méthode Chow-Lin**⁵³

La méthode Chow-Lin est une technique statistique utilisée pour la désagrégation temporelle, qui consiste à dériver des données à haute fréquence à partir de données à basse fréquence. L'objectif principal de la méthode Chow-Lin, connue sous le nom de désagrégation temporelle, est de créer une nouvelle série chronologique compatible avec les données à basse fréquence, tout en maintenant le comportement à court terme de la série d'indicateurs à haute fréquence.

La méthode Chow-Lin vise à fournir des résultats de désagrégation exacts en saisissant les relations et les tendances observées dans les données disponibles. Il s'agit d'une technique largement utilisée dans le domaine de la désagrégation temporelle. Elle a fait l'objet de recherches approfondies et a été appliquée dans divers domaines, ce qui a fourni une base solide pour sa fiabilité et son caractère pratique. L'une des principales limites de la méthode Chow-Lin est son hypothèse d'une relation linéaire entre les données à basse fréquence et à haute fréquence. De plus, l'exactitude des résultats désagrégés dépend fortement de la qualité et de la fiabilité des données à faible fréquence disponibles. Enfin, la méthode Chow-Lin peut introduire des effets de lissage sur les données désagrégées. Cela peut potentiellement masquer certains modèles ou certaines tendances.

Approche acquisition nette

Pour les logements autoconstruits et les achats de nouveaux logements (à l'exclusion des terrains), on a utilisé l'IPLN (maisons seulement). Cela est possible parce que le programme de l'IPLN présente les indices des prix de la structure des maisons et des composantes de terrains en utilisant les estimations des constructeurs recueillies séparément dans l'enquête.

Pour l'investissement dans les rénovations, on a utilisé l'indice des prix de la construction résidentielle⁵⁴, transformé en série mensuelle selon la méthode Chow-Lin. Enfin, pour les impôts fonciers, les primes d'assurance des propriétaires, l'entretien et les réparations par les propriétaires et les autres dépenses liées au LP, on utilise les indices officiels.

Approche équivalent loyer

Dans le présent document, l'indice des prix de l'équivalent loyer est imputé à partir de l'indice des prix des loyers de l'IPC canadien. Cependant, cette série pose deux problèmes principaux.

Premièrement, il est difficile d'harmoniser les propriétés occupées par le propriétaire au Canada et des logements loués comparables. Ce problème s'explique en partie par le fait que l'indice des loyers ne tient souvent pas compte des résidences haut de gamme et se concentre principalement sur les appartements loués.

Deuxièmement, l'indice des prix des loyers englobe les contrats de location nouveaux et existants. Toutefois, les propriétaires fondent habituellement leurs estimations sur les nouveaux contrats de location. Selon des études de François (1989) et de Kurz et Hoffmann (2004), les loyers équivalents estimés reflètent étroitement les loyers réels des nouveaux contrats. En fait, les estimations de l'équivalent loyer reposent sur le loyer hypothétique que les propriétaires de maison paieraient s'ils louaient leur propriété, en excluant l'ameublement et les services publics. Ainsi, les propriétaires ont tendance à se concentrer sur les loyers établis dans les nouveaux contrats de location, comme le confirment les recherches de François (1989) et de Frick et Grabka (2002).

Idéalement, la façon la plus précise de calculer l'indice des prix de l'équivalent loyer serait de mener une enquête ciblant l'équivalent loyer des propriétaires, mais cette méthode serait coûteuse.

53. La méthode d'étalement de Denton a également été testée. Toutefois, on n'a pas noté d'incidence importante sur la production finale.

54. Avant 2017, l'IPLN (structure seulement) est appliqué.

L'indice de l'entretien et des réparations par les propriétaires selon l'approche équivalent loyer est fondé sur les prix des types de matériaux et de services d'entretien et de réparations qui sont couverts par l'approche équivalent loyer. L'indice des primes d'assurance des propriétaires est fondé sur les indices des prix des primes d'assurance⁵⁵ des locataires rajustés selon l'indice des prix du mobilier.

Approche coût d'utilisation

Les différentes options d'estimation du coût d'utilisation varient seulement dans l'estimation du gain en capital attendu, du taux de rendement sacrifié sur les fonds détenus et du coût de l'intérêt hypothécaire. Par conséquent, dans toutes les options de l'approche coût d'utilisation, on a utilisé les indices des prix officiels des impôts fonciers, des primes d'assurance des propriétaires, de l'entretien et des réparations par les propriétaires et des autres dépenses liées au LP.

Gain en capital attendu

Dans les différentes variantes du coût d'utilisation, où les gains en capital réel $g(10)$, $g(25)$ et $g(30)$ représentent la moyenne géométrique des taux réels des gains en capital sur 10 ans, 25 ans et 30 ans, le taux de gain en capital mensuel est défini comme suit :

$$\text{Taux de gain en capital mensuel réel}^n = \left(\frac{\text{variation mensuelle du prix de la maison}_t - \text{taux d'inflation mensuel}_t}{\text{variation mensuelle du prix de la maison}_{t-12 \times n} - \text{taux d'inflation mensuel}_{t-12 \times n}} \right)^{\frac{1}{12 \times n}}$$

n correspondant aux différents scénarios : 10 ans, 25 ans et 30 ans.

Taux de rendement réel de l'intérêt

L'indice du taux de rendement réel de l'intérêt pour un mois donné est calculé de la façon suivante :

$$r_t = \left[\begin{array}{l} 30 \% \times (\text{obligations négociables du gouvernement du Canada 10 ans, rendements moyens}) \\ + 70 \% \times (\text{taux intérêt hypothécaire fixe sur 5 ans}) \end{array} \right] - 1.9 \%$$

Le taux d'inflation prévu devrait être égal à 1,9 % (taux d'inflation moyen pour la période de 2001 à 2021).

55. L'indice des prix du mobilier entraîne une augmentation de l'indice des primes d'assurance des locataires.

Annexe C – Pratiques internationales : Traitement du logement en propriété dans les indices des prix à la consommation

À l'échelle internationale, l'approche équivalent loyer est l'approche la plus couramment utilisée pour mesurer le logement en propriété (LP). La deuxième approche la plus courante est d'exclure complètement le LP.

Tableau C.1

Pratiques internationales : Traitement du logement en propriété dans les indices des prix à la consommation

Pays	Exclusion	Acquisition nette	Équivalent loyer	Coût d'utilisation	Paiement
Argentine	X				
Australie		X			
Azerbaïdjan		X			
Belgique	X				
Brésil	X				
Canada				X	
Chine	X				
République tchèque			X		
Danemark			X		
IHPC Union européenne	X				
IHPC pilote Union européenne		X			
Finlande		X			
France			X		
Allemagne			X		
Islande				X	
Inde	X				
Indonésie	X				
Irlande					X
Italie			X		
Japon			X		
Mexique			X		
Pays-Bas			X		
Nouvelle-Zélande		X			
Norvège			X		
Pologne			X		
Fédération russe	X				
Arabie saoudite	X				
Slovaquie			X		
Afrique du Sud			X		
Corée du Sud	X				
Suède				X	
Suisse			X		
Turquie	X				
Royaume-Uni			X		
États-Unis			X		

Note : IHCP = Indices harmonisés des prix à la consommation

Source : Organisation de coopération et de développement économiques, Methodological Notes Compilation of G-20 Consumer Price Index and Consumer Prices Advisory Committee, document (12)14 : "Decision on the Recommended Approche to Incorporating Owner Occupiers' Housing Costs in an Expanded Consumer Prices Index," Table D1—International practices for treatment of owner occupiers' housing costs in national IPCs, 2009.

Annexe D – Répartition des dépenses liées au logement en propriété entre leurs composantes selon diverses approches et divers paniers

La répartition des dépenses liées au logement en propriété entre leurs composantes varie selon les différentes approches et les différents paniers.

Tableau D.1

Répartition des dépenses liées au logement en propriété entre leurs composantes selon diverses approches et divers paniers

Paniers	2013	2015	2017	2020	2021	Moyenne
	pourcentage					
Approche officielle						
Composantes du logement en propriété						
Coût de l'intérêt hypothécaire	25,1	21,7	20,0	18,9	16,1	20,4
Coût de remplacement	28,1	29,8	31,4	26,9	32,3	29,7
Impôts fonciers (y compris frais spéciaux)	20,9	21,2	20,4	17,8	13,4	18,7
Primes d'assurance et d'assurance hypothécaire des propriétaires	8,1	8,3	8,0	7,1	7,0	7,7
Entretien et réparations par les propriétaires	7,8	8,9	8,3	8,6	9,6	8,6
Autres dépenses liées au logement en propriété	10,0	10,2	11,9	20,6	21,5	14,8
Approche paiement						
Composantes du logement en propriété						
Coût de l'intérêt hypothécaire	34,9	30,9	29,2	25,9	23,8	28,9
Impôts fonciers (y compris frais spéciaux)	29,1	30,2	29,8	24,4	19,8	26,6
Primes d'assurance de propriétaires et d'assurance hypothécaire	11,2	11,8	11,7	9,7	10,4	11,0
Entretien et réparations par le propriétaire	10,9	12,6	12,0	11,8	14,2	12,3
Autres dépenses liées au logement en propriété	13,9	14,5	17,4	28,2	31,8	21,1
Approche coût d'utilisation						
Composantes du logement en propriété						
Taux de rendement de l'intérêt	44,7	20,8	28,1	3,6	3,2	20,1
Coût de remplacement	37,6	38,0	37,1	33,2	38,5	36,9
Gain en capital	-44,7	-20,8	-22,6	-3,6	-3,2	-19,0
Impôts fonciers (y compris les frais spéciaux)	27,9	27,1	24,1	21,9	16,0	23,4
Primes d'assurance et d'assurance hypothécaire des propriétaires	10,8	10,6	9,4	8,7	8,4	9,6
Entretien et réparations par les propriétaires	10,4	11,3	9,7	10,7	11,5	10,7
Autres dépenses liées au logement en propriété	13,3	13,0	14,1	25,4	25,7	18,3
Approche équivalent loyer						
Composantes du logement en propriété						
Équivalent loyer	96,7	96,5	96,4	95,3	94,6	95,9
Primes d'assurance des propriétaires (équivalent loyer)	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,6
Entretien et réparations par les propriétaires (équivalent loyer)	2,0	2,0	2,0	3,0	3,6	2,5
Approche acquisition nette						
Composantes du logement en propriété						
Construction neuve	35,3	34,4	35,4	30,7	33,4	33,9
Rénovations	27,4	27,7	26,9	22,9	24,8	26,0
Impôts fonciers (y compris les frais spéciaux)	17,1	16,9	16,2	15,5	11,0	15,3
Primes d'assurance des propriétaires	5,6	5,7	5,6	5,4	5,1	5,5
Entretien et réparations par les propriétaires	6,4	7,1	6,5	7,5	7,9	7,1
Autres dépenses liées au logement en propriété	8,1	8,1	9,4	18,0	17,7	12,3
Approche acquisition						
Composantes du logement en propriété						
Achat net de maison	45,1	37,8	38,3	39,6	52,8	42,7
Rénovations	23,3	26,3	25,7	20,0	17,6	22,6
Impôts fonciers (y compris les frais spéciaux)	14,5	16,1	15,4	13,5	7,8	13,5
Primes d'assurance des propriétaires	4,7	5,4	5,3	4,7	3,6	4,8
Entretien et réparations par les propriétaires	5,4	6,7	6,2	6,6	5,6	6,1
Autres dépenses liées au logement en propriété	6,9	7,7	9,0	15,6	12,5	10,4

Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.