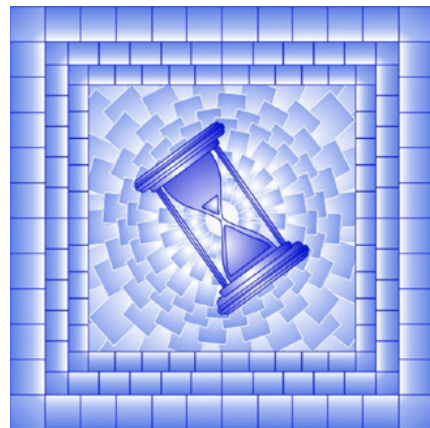


Série analytique des prix

Logement en propriété dans l'Indice des prix à la consommation canadien : une analyse comparative des approches de mesure, y compris une exploration de l'équivalent loyer basé sur le loyer demandé

par Ishtpreet Kaur, Sicong Ma, Patrick Sabourin et Faouzi Tarkhani

Date de diffusion : le 26 mai 2026



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, 2026

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	5
Introduction	5
Contexte	5
Traitement du logement en propriété	5
Analyse	6
Conclusion	6
Préface	8
1 Introduction	9
2 Différentes approches utilisées pour mesurer le coût du logement en propriété	10
Approche 1 — Approche acquisition	10
Approche 2 — Approche acquisition nette	11
Approche 3 — Équivalent loyer	11
Approche 4 — Approche paiement	13
Approche 5 — Approche coût d'utilisation	13
Approche 6 — Approche coût d'opportunité de Diewert et Nakamura	14
Approche 7 — L'approche du logement en propriété de Statistique Canada	15
3 Pratique internationale pour le traitement du logement en propriété dans l'Indice des prix à la consommation	16
4 Comparaison des indices des prix analytiques pour le logement en propriété	19
5 Considérations pour l'utilisation d'autres approches en matière de LP	27
6 Conclusion	31
Annexe A – Estimation des pondérations	33
Approche acquisition	33
Achat net de maison	33
Investissement dans les rénovations	34
Approche acquisition nette	34
Logements autoconstruits et achats de nouveaux logements (à l'exclusion des terrains)	34
Approche équivalent loyer	35
Loyer imputé des logements occupés par le propriétaire	35
Entretien et réparations par les propriétaires	35
Primes d'assurance des propriétaires	35
Approche coût d'utilisation	36
Gain en capital attendu	36
Taux de rendement de l'intérêt	36

Annexe B – Estimations de l'indice des prix et sources de données	38
Approche acquisition.....	38
Achat net de maison	38
Investissement dans les rénovations	39
Approche acquisition nette	39
Approche équivalent loyer.....	39
Estimation de l'indice des prix d'équivalent loyer en utilisant l'indice officiel des loyers	39
Approche coût d'utilisation	40
Gain en capital attendu	40
Taux de rendement réel de l'intérêt.....	40
Annexe C – Pratiques internationales : Traitement du logement en propriété dans les indices des prix à la consommation	41
Annexe D – Répartition des dépenses liées au logement en propriété entre leurs composantes selon diverses approches et divers paniers	42
Annexe E - Estimation des loyers moyens demandés sur le marché locatif secondaire canadien	43
Sources de données	43
Nettoyage et préparation des données	43
Catégorisation et définition des variables	43
Automatisation et améliorations assistées par l'IA	43
Méthode d'estimation de l'indice moyen des loyers demandés	44
Bibliographie	45

Logement en propriété dans l'Indice des prix à la consommation canadien : une analyse comparative des approches de mesure, y compris une exploration de l'équivalent loyer basé sur le loyer demandé

par Ishtpreet Kaur, Sicong Ma, 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.

Ce document, qui s'appuie sur des travaux antérieurs, vise à élargir l'analyse des autres approches de mesure du LP, en mettant particulièrement l'accent sur l'équivalent loyer (EL). L'une des principales motivations est que l'indice officiel des loyers, qui est couramment utilisé comme mesure de substitution de l'EL, est principalement influencé par le marché locatif primaire (logements destinés à la location), qui se compose de bâtiments construits par le secteur privé destinés à l'offre de location à long terme. Par conséquent, il se peut qu'il ne rende pas pleinement compte de la dynamique du marché locatif secondaire, où une part importante de l'activité locative a lieu. Pour combler cette lacune, dans cette analyse, on explore d'autres traitements du LP dans le contexte canadien, dont des mesures exploratoires d'EL basés sur les loyers demandés dans les annonces en ligne. On peut ainsi évaluer l'évolution de l'inflation du logement au cours des 20 dernières années selon différentes méthodologies. L'inclusion des EL basés sur le loyer demandé vise à mieux saisir la dynamique du marché locatif secondaire et à fournir des renseignements plus actuels sur la manière dont les variations des loyers influencent le LP et les indicateurs de l'inflation globale.

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 plus 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. L'abordabilité du logement est illustrée dans un certain nombre de produits de Statistique Canada, dont le [Portail des statistiques sur le logement](#), les indicateurs [de la richesse des ménages et de l'abordabilité](#), et les [comptes économiques du secteur des ménages répartis](#).

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 de l'approche paiement, mais elle donnait lieu à une croissance nettement supérieure par rapport à l'approche équivalent loyer (en utilisant à la fois l'indice officiel des loyers de l'IPC et d'autres mesures de l'équivalent loyer fondées sur les loyers demandés dans les annonces en ligne) et à l'approche axée sur les coûts d'utilisation. L'approche canadienne du LP et d'autres méthodes principales produisent des séries analytiques de l'IPC qui suivent généralement des tendances à long terme similaires, en particulier au cours de la dernière décennie, bien qu'elles diffèrent par l'ampleur de la croissance observée pendant les périodes d'essor d'activité soutenue sur le marché du logement.

Cependant, des différences notables sont observées au chapitre de la volatilité. L'approche acquisition présente une volatilité nettement plus élevée que les autres méthodes, produisant des sommets prononcés pendant les périodes d'essor du secteur de l'habitation et des baisses marquées pendant les ralentissements. Cette volatilité accrue est principalement attribuable à l'inclusion d'une composante d'actif, qui entraîne des variations de prix non directement liées à la consommation des services de logement. Par conséquent, l'approche acquisition peut générer une volatilité excessive de l'inflation mesurée, ce qui la rend moins adaptée aux fins de l'IPC. C'est pour cette raison qu'elle n'est pas adoptée par les pays pour la compilation officielle de l'IPC, en particulier pour l'indexation, car elle ne fournit pas une mesure stable ou représentative des coûts du logement, que ce soit pour les propriétaires ou pour les locataires.

Conclusion

La présente analyse démontre que le traitement officiel du LP dans l'IPC canadien demeure la meilleure approche pour le Canada. Cette approche correspond à l'objectif conceptuel de l'indexation 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 et sert de juste milieu entre les approches acquisition et acquisition nette, qui ont affiché une tendance à la hausse au cours de la dernière décennie, et les approches paiements, équivalent loyer et coût utilisateur, qui ont affiché une tendance à la baisse.

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.

Ce document s'appuie sur des versions antérieures qui ont été partagées et examinées avec divers groupes de recherche, dont le Groupe d'Ottawa, le sprint sur les prix des Nations Unies, le Comité consultatif sur la mesure des prix de Statistique Canada, ainsi que de nombreux autres intervenants. La version actuelle comprend de nouveaux éléments, comme la mesure exploratoire de l'équivalent loyer fondée sur les loyers demandés, et est actuellement distribuée afin d'inviter ces groupes et d'autres intervenants à fournir des commentaires et à engager la discussion. 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 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 une incidence 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 du 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 but de ce document est d'évaluer les avantages et les limites des approches disponibles pour mesurer (LP) et d'évaluer comment l'inflation analytique de l'IPC différerait selon chaque approche, en particulier dans le contexte de la période d'inflation élevée observée entre 2022 et 2024. Cette analyse ne vise pas à réduire l'écart entre l'inflation perçue et mesurée par d'autres constructions de la composante LP⁴. Elle ne propose pas non plus de modifications à la méthodologie de mesure actuelle ni à l'interprétation de l'IPC en ce qui concerne l'inflation du logement et l'abordabilité. 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 de statistiques sur le logement](#), les indicateurs de la [richesse des ménages et l'abordabilité](#), et les [répartitions des comptes économiques du secteur des ménages](#).

Ce 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 décembre 2025. 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 considérations relatives à l'utilisation d'autres approches du LP, y compris l'examen de l'écart entre la perception de l'inflation et sa mesure, feront également l'objet de discussions.

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 simple, 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 — Équivalent loyer

Une troisième approche mesure le coût du logement en propriété (LP) en traitant les propriétaires comme des locataires de leur propre logement et en estimant une valeur locative mensuelle que le propriétaire paierait pour louer sa propre maison. Parce qu'aucune transaction de marché n'a lieu, les prix ne sont pas directement observables et doivent être imputés. En pratique, les organismes statistiques dérivent ces prix imputés soit à partir des données de loyer observées pour des logements comparables, soit au moyen d'enquêtes dédiées sur le loyer équivalent propriétaire. Ainsi, cette approche repose entièrement sur des valeurs imputées pour saisir les variations des prix des services de logement.

En pratique, les agences statistiques estiment l'équivalent locatif en utilisant les loyers de logements comparables, en intégrant à la fois les nouveaux contrats de location et ceux en cours. Cependant, cela peut soulever des préoccupations conceptuelles, car les propriétaires baseraient généralement leurs attentes sur les conditions actuelles du marché, en particulier les nouveaux contrats de location.

Dans cet article, l'équivalent locatif est estimé en utilisant les loyers demandés pour les nouveaux locataires sur le marché locatif secondaire canadien. Ce marché reflète principalement les annonces de propriétaires individuels ou de petits propriétaires bailleurs, les fournisseurs de locations commerciales étant exclus. Par conséquent,

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.

les loyers demandés aux nouveaux locataires peuvent servir de bon indicateur de la valeur locative à laquelle les propriétaires pourraient s'attendre pour des logements semblables. Cependant, il est important de noter que les loyers demandés ne sont pas basés sur des transactions et peuvent donc différer des loyers réels.

En fait, les loyers demandés ont tendance à être plus sensibles aux conditions actuelles du marché, tant dans les marchés locatifs que dans les marchés immobiliers, s'ajustant plus rapidement aux variations de la demande et fournissant ainsi un signal des effets indirects des prix des logements. Par exemple, une augmentation des prix des maisons qui réduit l'accessibilité financière peut pousser les acheteurs potentiels vers le marché locatif, augmentant ainsi la demande de logements à louer et exerçant une pression à la hausse sur les loyers.

Dans le contexte canadien, la dynamique du marché locatif est également influencée par les tendances de l'immigration. Les données empiriques montrent que des flux migratoires plus élevés sont associés à une augmentation de la demande de location et à une hausse des prix des loyers, tandis que les réductions de l'immigration ont tendance à modérer la demande et à ralentir la croissance des loyers (Hou, Koumaglo et Zhang, 2025; Caranci et Ercolao, 2025). Dans ce contexte, les loyers demandés — en particulier pour les nouveaux locataires — fournissent un indicateur opportun des pressions liées aux coûts du logement, car ils reflètent rapidement les variations de la demande et captent l'incidence des changements dans le marché locatif dus à l'immigration.

Dans cette approche, le poids des dépenses liées au LP dans le panier de l'IPC est basé sur la valeur locative estimée des logements occupés par leur propriétaire pour l'année de référence. Ces pondérations peuvent être calculées en utilisant deux méthodes principales : (1) valeurs locatives autodéclarées par les propriétaires occupants recueillies au moyen d'enquêtes sur les dépenses des ménages, ou (2) estimations basées sur la multiplication du parc de logements occupés par leur propriétaire par les loyers moyens des unités de logement comparables.

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 adaptée 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 noter que les règlements provinciaux et municipaux comme les contrôles des loyers – peuvent limiter la répercussion directe des variations des prix des maisons sur les prix des loyers, en particulier lorsque l'équivalent loyer est estimée à l'aide de l'IPC des loyers, qui inclut à la fois les nouveaux baux et les baux existants. Cela peut entraîner des ajustements différés dans l'indice, car les loyers existants ont tendance à s'ajuster plus lentement que les conditions du marché⁸.

Dion et Sabourin (2011) soutiennent que ces caractéristiques peuvent limiter l'utilité de l'indice d'équivalent loyer pour l'analyse de la politique monétaire. Par ailleurs, un défi méthodologique clé de l'approche équivalent loyer est la nécessité d'imputer des prix pour les logements occupés par leur propriétaire, car ceux-ci ne sont pas directement observés sur le marché. L'étendue de ces limites dépend de la source de données sous-jacente. Lorsque l'équivalent loyer est basé sur le loyer de l'IPC, la présence de contrôles des loyers et l'inclusion des baux existants peuvent atténuer la réactivité aux conditions actuelles du marché. En revanche, les mesures de l'équivalent loyer basé sur les loyers demandés, axées sur les nouvelles annonces, sont moins touchées par de telles contraintes et peuvent mieux refléter la dynamique actuelle du marché.

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.

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

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 en propriété, 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 ». Cette dernière catégorie englobe 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.

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 fondée sur le coût d'utilisation simplifiée^{11,12} est définie comme suit :

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

u_t est le coût d'usage des logements occupés par le propriétaire

p_t est le prix moyen des logements¹³

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.

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).

r_t est le taux d'intérêt réel

g_t est le taux réel de gain en capital sur les maisons

δ_t est le taux de dépréciation

ω_t est le taux de fonctionnement et des 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 égaux au taux d'intérêt naturel moyen à long terme; un taux¹⁵ qui représenterait une équivalence de l'épargne et l'investissement en situation 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 des variables; $\bar{r}_t$ est le taux d'intérêt réel moyen pondéré¹⁷, et les gains en capital réels sont basés sur différents horizons de formation des attentes, comme 0, 10, 25 et 30 ans.

L'approche du coût utilisateur est adaptée à l'ICVC. Cependant, il existe une relation négative entre l'appréciation prévue de la valeur d'une maison et le coût d'utilisation. C'est-à-dire qu'en période de hausse des prix des logements, où g_t (le taux réel de plus-value sur le logement) devient très élevé, il existe un risque important d'obtenir une valeur négative pour l'estimation du prix du LP en utilisant l'approche du coût d'usage.

La hausse des prix des logements 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 autre méthodologie appelée approche coût d'opportunité.

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 2,2 % (taux d'inflation annuel moyen pour la période de 2001 à 2024).

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.

L'approche coût d'opportunité de Diewert et Nakamura (2009) répond à la limite observée dans l'approche coût d'utilisation, notamment lorsque les attentes concernant les prix de l'immobilier sont élevées. Dans de tels cas, il existe un risque prononcé que les estimations du coût utilisateur produisent 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. Cette divergence découle du fait que les locataires peuvent ne pas être en mesure de se permettre le coût total de la propriété pour les biens immobiliers 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.

Approche 7 — L'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 :

- coût de remplacement (ou coût de dépréciation)²¹;
- coût de l'intérêt hypothécaire;
- impôts fonciers;
- assurance habitation et assurance hypothécaire des propriétaires;
- entretien et réparations par les propriétaires;
- 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

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).

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.

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 influencent indirectement les impôts fonciers au moyen 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 convient de noter qu'aucune approche ne tient compte des versements hypothécaires au titre du capital ou des mises de fonds dans le calcul.

Tableau 1
Composantes pour chaque approche du logement en propriété

Composantes	Canada – variante de l'approche coût d'utilisation	Coût d'utilisation	Paielement	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

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.

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.

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	• 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 : ▶ 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	• 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	• Ne répond pas à l'objectif des utilisateurs canadiens, car la dimension de la qualité et de la pertinence n'est pas entièrement respectée : ▶ 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)	• Fondée sur des données de transactions
Coût d'utilisation	• Ne répond pas à l'objectif des utilisateurs canadiens, car la dimension de la qualité et de la pertinence n'est pas entièrement respectée : ▶ 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)	• 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

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

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
Approche du Canada	• Répond à l'objectif des utilisateurs canadiens, car tous les critères relatifs aux dimensions de la qualité de Statistique Canada sont entièrement respectés : ► 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)	• Fondée sur des données de transactions • Le coût de remplacement est un coût théorique fondé sur un taux de dépréciation hypothétique
Équivalent loyer	• Adaptée à l'ICDV • Pourrait être utilisée pour l'indexation du revenu et des paiements • 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 : • 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	• 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) • Les loyers imputés sont fondés à la fois sur les nouveaux loyers et sur les loyers existants. Cela peut ne pas refléter entièrement les conditions actuelles du marché auxquelles les propriétaires sont confrontés, qui sont mieux saisies par les nouveaux contrats de location. • 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

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 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.

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).

Tableau 3
Répartition des dépenses de logement en propriété entre leurs composantes, selon différentes approches, 2024

	Approche officielle	Paiement	Coût d'utilisation	Équivalent loyer	Acquisition nette	Acquisition
Composantes du logement en propriété (panier de 2024)	pourcentage					
Taux de rendement de l'intérêt ¹	..	..	88,50	..	..	..
Coût de l'intérêt hypothécaire	30,40	40,60	..	..	..	..
Coût de dépréciation/ remplacement ²	25,00	..	35,90	..	..	..
Impôts fonciers	13,60	18,10	19,50	..	15,60	8,90
Primes d'assurance	7,70	10,30	11,10	1,30	7,90	4,50
Entretien et réparations	10,90	14,60	15,70	2,60	12,60	7,20
Autres dépenses liées au logement en propriété	12,40	16,50	17,80	..	14,20	8,10
Équivalent loyer ³	..	..	..	96,10	..	..
Logements autoconstruits et achat de nouveaux logements (à l'exclusion des terrains) ou coût d'achat d'une maison ⁴	..	..	..	..	28,90	59,30
Rénovations ⁴	..	..	..	..	20,80	11,90
Gain en capital ⁵	..	..	-88,50	..	..	..

.. Indisponible pour une période de référence précise

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. Depuis 2024, le poids des dépenses liées au coût de remplacement est estimé en utilisant la dépréciation géométrique du stock résidentiel total provenant des comptes macroéconomiques (CME), ajustée en fonction de la part des logements occupés par leur propriétaire. Des taux d'amortissement de 2 % pour les nouvelles constructions et de 4 % pour les rénovations sont appliqués. Voir le document intitulé « [Une analyse de la mise à jour du panier de l'Indice des prix à la consommation de 2025, sur la base des dépenses de 2024](#) » pour obtenir 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.

Note : 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 2024, 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

	2015	2017	2020	2021	2022	2023	2024
Approche du logement en propriété	pourcentage						
LP officielle	16,10	16,50	19,50	19,30	17,90	18,30	18,60
Approche paiement	11,90	11,90	15,00	13,90	13,00	14,20	14,60
Approche coût d'utilisation	13,10	13,60	16,40	16,70	14,90	13,80	13,70
Approche équivalent loyer	20,20	20,00	20,10	19,10	18,70	19,10	19,80
Approche acquisition nette	18,60	19,20	21,00	19,30	17,90	16,90	16,50
Approche acquisition	20,00	20,40	23,90	28,00	27,70	26,50	25,70

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

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

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, 2021, 2022, 2023 et 2024.

Le graphique 1 présente une comparaison entre le taux de croissance annuel de l'indice officiel des prix du LP et celui de l'indice estimé du LP au moyen de l'**approche équivalent loyer**. Deux mesures d'équivalent loyer sont présentées : l'une utilise l'indice officiel des loyers de l'IPC; l'autre utilise les loyers demandés moyens des annonces en ligne depuis janvier 2019.

L'indice officiel des loyers est dérivé des loyers déclarés dans le module sur les loyers de l'Enquête sur la population active (EPA) et ajusté en fonction de la qualité. Il reflète principalement les loyers payés par les locataires en place sur le marché locatif primaire (p. ex. les appartements et les logements destinés à la location). Parce que seulement une petite partie des nouveaux contrats de location est prise en compte, l'indice est moins réactif aux évolutions en temps réel du marché locatif secondaire.

En pratique, les agences statistiques estiment l'équivalent loyer en utilisant les loyers observés ajustés en fonction de la qualité des unités comparables, en incorporant généralement à la fois les contrats de location nouveaux et en cours. Cependant, cela peut ne pas refléter pleinement les conditions actuelles du marché, car les attentes des propriétaires correspondent plus étroitement aux loyers observés dans les nouveaux contrats de location.

Pour remédier à ces limitations, cet article développe un indice exploratoire d'équivalent loyer basé sur les données des loyers demandés. L'indice moyen des loyers demandés reflète des changements plus récents sur le marché locatif secondaire, en se concentrant principalement sur les nouveaux contrats de location pour les logements appartenant à des propriétaires privés. Il vise donc à exclure les propriétés locatives commerciales qui dominent le marché locatif primaire, car celles-ci ne reflètent pas les services de logement consommés par les propriétaires-occupants.

Ainsi, la mesure basée sur le loyer demandé saisit mieux les mouvements immédiats du marché et les effets du renouvellement des locataires sur le marché locatif secondaire. Cependant, il estime un indice de loyer demandé moyen simple et ne tient pas compte des changements dans les caractéristiques des unités comme l'emplacement, le nombre de salles de bain ou les services publics inclus. De plus, la couverture des données sur les loyers demandés est limitée à certaines grandes villes canadiennes sélectionnées. Veuillez consulter l'annexe E pour plus de détails sur la source des données et la méthode d'estimation de l'indice moyen des loyers demandés.

Enfin, estimer un indice de loyer demandé ajusté en fonction de la qualité — en utilisant, par exemple, une méthode hédonique semblable à celle de Ning et Yang (2024) — fournirait une mesure plus précise d'un indice équivalent de location. Cela représente un domaine clé en vue des développements ultérieurs. Des travaux sont en cours pour améliorer la méthodologie dans cette direction, ce qui permettrait d'accroître la comparabilité et d'aligner davantage la mesure sur les meilleures pratiques internationales tout en tenant compte des limites actuelles des données.

D'après le graphique 1, de janvier 2003 à décembre 2018 l'utilisation des prix des loyers comme approximation des prix de l'équivalent loyer (qui représentent plus de 95 %²⁹ du poids des dépenses pour l'indice des prix de l'équivalent loyer du LP) a entraîné une inflation plus faible que l'approche officielle.

À partir de janvier 2020³⁰, avec les deux mesures basées sur l'équivalent loyer tracées, une divergence notable apparaît dans leurs taux de croissance d'une année à l'autre. En particulier, la croissance de l'approche basée sur l'indice des loyers a ralenti au cours de l'année 2020, tandis que l'approche exploratoire basée sur le loyer moyen demandé a continué d'accélérer jusqu'au milieu de 2021. Des points d'inflexion semblables sont observés plus tard dans la série chronologique. Ces divergences reflètent la mesure basée sur le loyer demandé, qui saisit des

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](#).

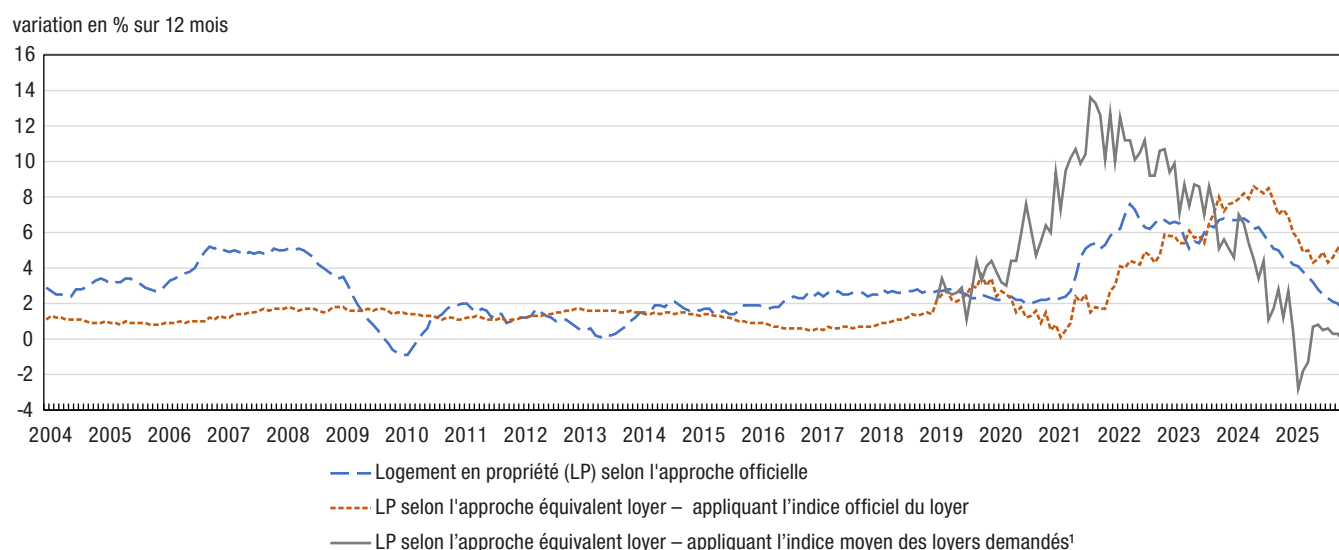
mouvements plus nets et plus immédiats sur le marché locatif secondaire, car elle exclut les loyers des contrats existants et se concentre uniquement sur les loyers pour les nouveaux locataires.

Alors que l'écart entre la mesure officielle du LP et l'équivalent loyer s'est réduit au début de 2023, les tendances divergent à nouveau par la suite. En particulier, bien que l'équivalent loyer basé sur les loyers demandés ait indiqué des pressions inflationnistes plus fortes au cours de certaines périodes de 2023 et 2024, elle suggère des pressions inflationnistes nettement plus faibles d'ici la fin de 2025 par rapport à la mesure officielle du LP. Cela reflète sa plus grande réactivité à l'assouplissement récent des conditions sur le marché locatif.

Ces résultats suggèrent que, même si l'approche de l'équivalent loyer exclue l'impact direct des pics des coûts d'intérêts hypothécaires, elle ne produit pas systématiquement une inflation plus faible du LP. L'inclusion de l'équivalent loyer basé sur le loyer demandé améliore l'analyse en capturant les évolutions du marché locatif secondaire et en fournissant un indicateur plus rapide des changements dans les nouveaux contrats de location, ce qui peut influencer de manière significative la mesure du logement en propriété.

Graphique 1

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



1. L'estimation de cet indice utilise les données de loyers demandés à partir de janvier 2019. Pour les périodes antérieures, la série officielle des loyers est appliquée.

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

Le graphique 2 compare le taux de croissance annuel de l'indice officiel des prix du LP avec celui de 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 selon l'approche acquisition, et l'indice du prix d'achat de la maison³² représente près de 42,7 %. 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. Cependant, à partir de la fin de 2022 et jusqu'au début de 2023, la variation des prix sur 12 mois selon l'approche acquisition en particulier celles utilisant l'IPP de l'ACI – est devenue négative, reflétant un ralentissement du marché immobilier et un assouplissement des contraintes de la chaîne d'approvisionnement. Tout au long de 2024 et 2025, ces indices sont restés relativement modérés, avec une croissance faible ou légèrement négative, principalement en raison de la faiblesse persistante du marché immobilier.

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

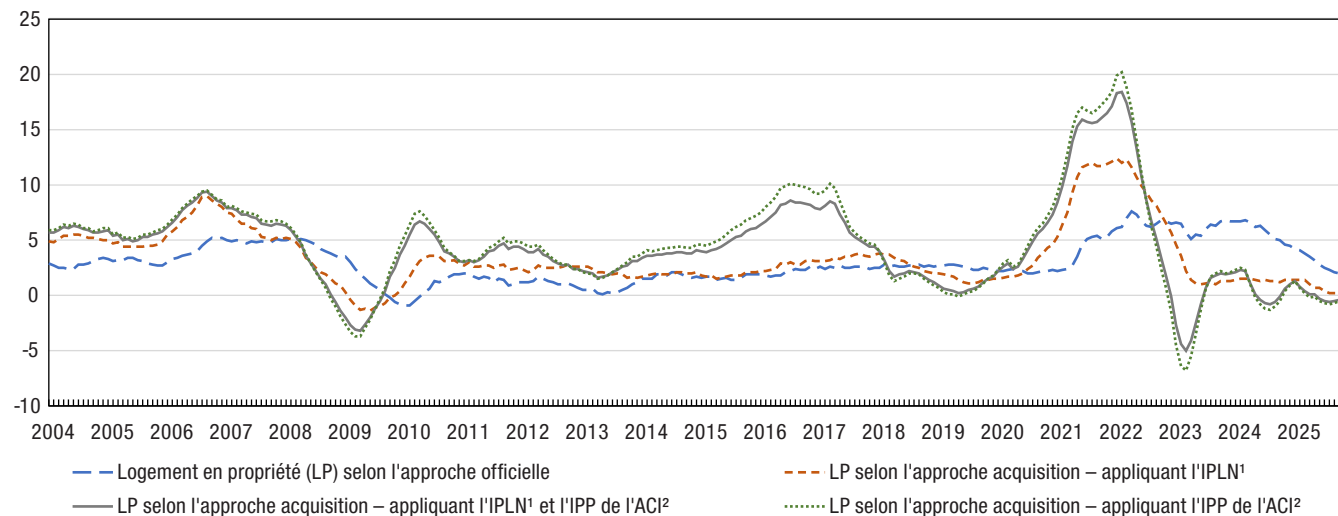
32. L'indice des prix d'achat des maisons comprend l'Indice des prix des logements neufs, qui mesure les prix des maisons nouvellement construites, et l'Indice des prix des propriétés de l'Association canadienne de l'immobilier (IPP de l'ACI), qui mesure les prix de revente des maisons.

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. En revanche, 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'immeuble.

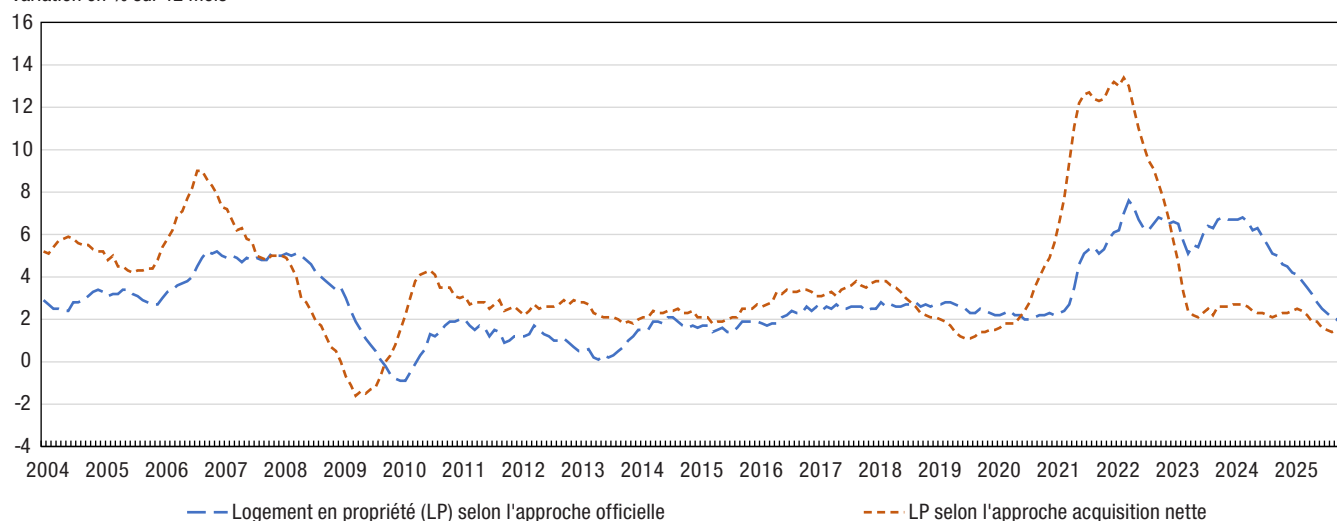
Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

Le graphique 3 compare le taux de croissance annuel de l'indice officiel des prix du LP avec celui de 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 selon l'approche acquisition nette, 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, particulièrement durant les périodes d'activité soutenue du marché immobilier. De 2011 au début de 2020, le LP officiel et l'approche acquisition nette ont suivi de près, reflétant une période de stabilité relative des prix des maisons. Cependant, à partir de 2020, une divergence significative est apparue, l'indice net d'acquisition augmentant fortement avant l'indice officiel du LP. Cela a été provoqué par une augmentation rapide des prix des maisons et des coûts de construction. En 2023, l'indice net d'acquisition a fortement diminué en raison du ralentissement du marché immobilier et de l'assouplissement des contraintes de la chaîne d'approvisionnement. Tout au long de 2024 et 2025, l'indice officiel du LP est resté au-dessus de l'indice d'acquisition nette, affichant une croissance relativement plus forte. En revanche, l'indice d'acquisition nette s'est stabilisé à des niveaux plus bas après son pic initial et son refroidissement subséquent, reflétant le ralentissement de la croissance des prix des maisons.

Graphique 3

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

variation en % sur 12 mois

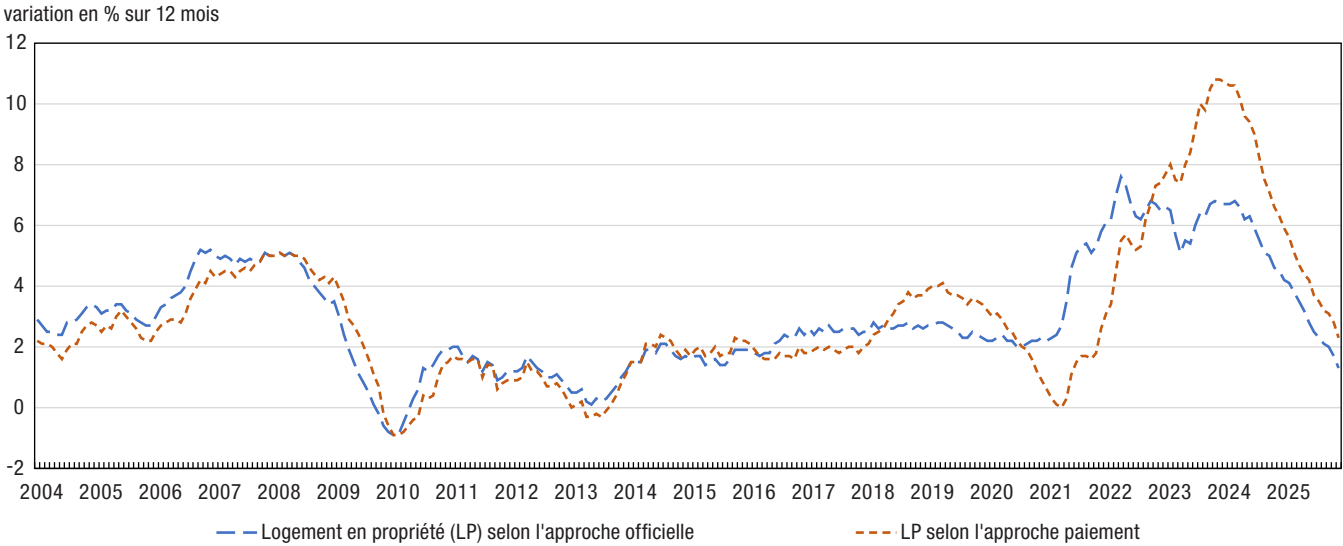


Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

Le graphique 4 compare le taux de croissance annuel de l'indice officiel des prix du LP avec celui de 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. En 2023, le taux de croissance annuel de l'indice basé sur les paiements a atteint un pic nettement supérieur à celui de la série officielle du LP, reflétant des coûts d'emprunt élevés. Cependant, à partir de 2024, le taux de croissance de l'indice d'une année à l'autre basé sur les paiements a commencé à diminuer plus rapidement que celui de l'indice officiel du LP. Ce déclin plus marqué est probablement lié à la stabilisation des taux d'intérêt à des niveaux élevés, qui restent nettement supérieurs à ceux observés avant 2022.

33. La pondération des coûts de l'intérêt hypothécaire a augmenté pour passer de 21,4 % (en moyenne) selon l'approche officielle à 30,2 % (en moyenne) selon l'approche paiement. Voir l'annexe D pour plus de renseignements.

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



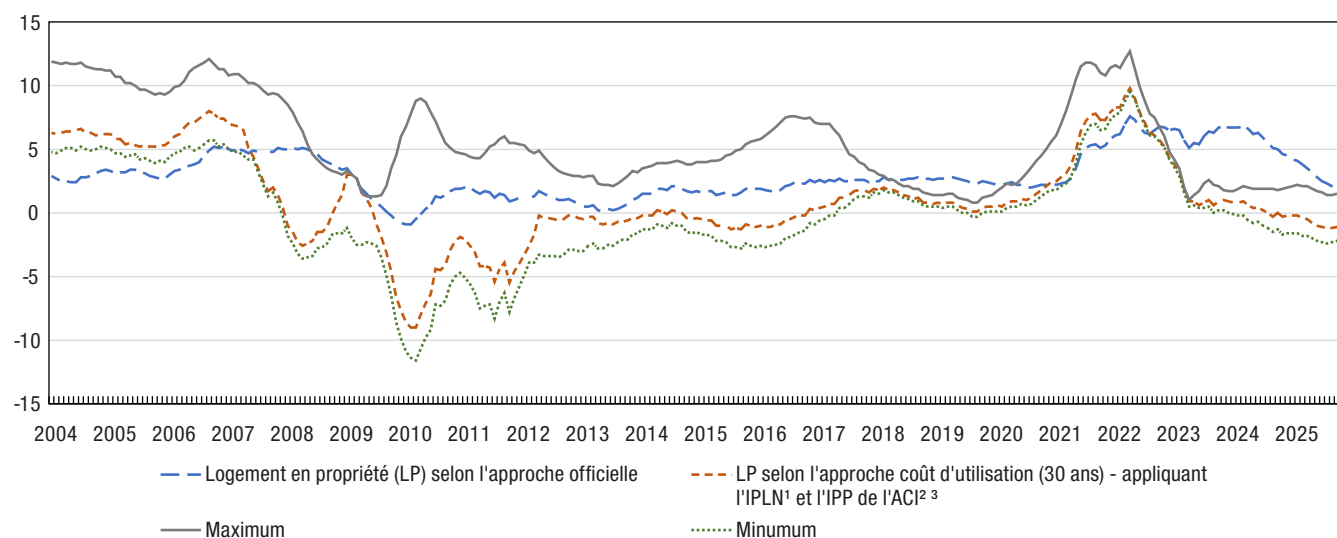
Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

Le graphique 5 compare le taux de croissance annuel de l'indice officiel des prix du LP avec celui de 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'immeuble.

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.

Comme exploré, différentes approches donnent lieu à une large gamme d'estimations pour les indices de prix analytiques du LP (Graphique 6). En conséquence, ils ont également des impacts variables sur l'inflation totale, telle que mesurée par la variation 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 d'ensemble au fil du temps (Graphique 7).

L'IPC analytique utilisant l'approche par les paiements continue de suivre relativement de près l'IPC officiel au fil du temps, maintenant une trajectoire stable avec seulement une divergence modérée pendant les périodes de croissance des prix des nouvelles maisons (structure uniquement). L'approche du coût utilisateur présente une plus grande volatilité, principalement en raison des fluctuations des gains en capital attendus. Cela met en évidence la sensibilité de l'indice du coût utilisateur aux attentes à long terme du marché immobilier.

En revanche, les approches acquisition et acquisition nette génèrent les niveaux d'indice les plus élevés et sont plus rapidement sensibles aux variations des prix des maisons, des prix des nouvelles habitations (structure seulement) et des coûts de construction, capturant ainsi les pressions inflationnistes plus tôt que les autres méthodes.

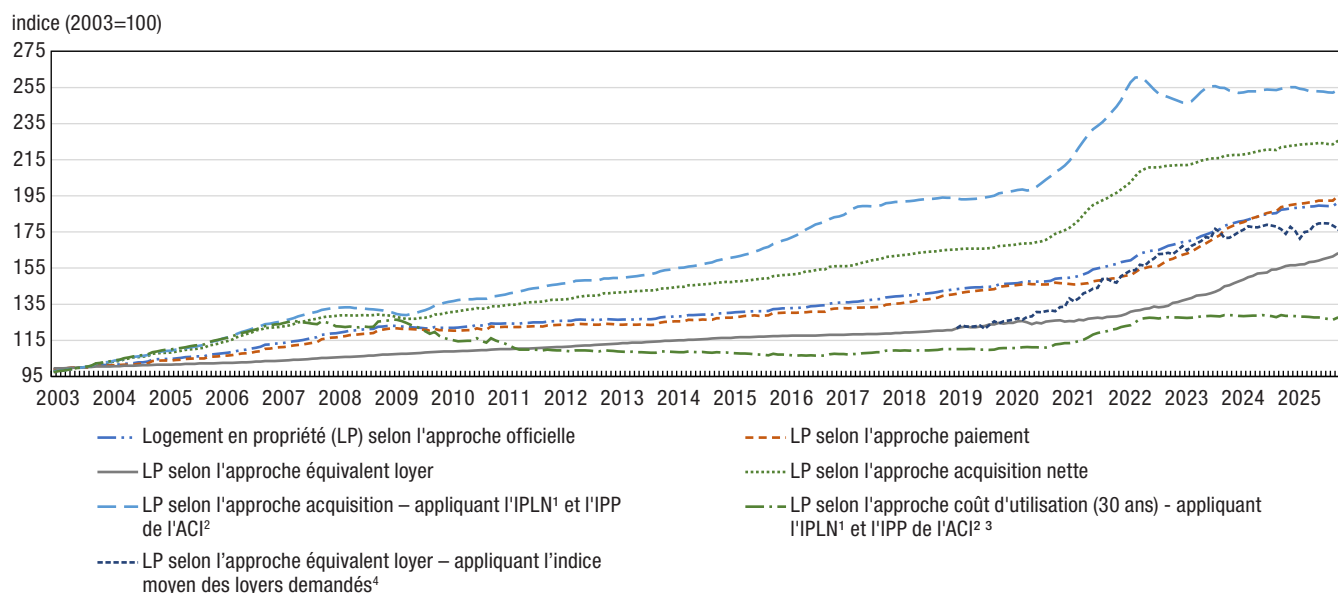
Pendant ce temps, l'approche de l'équivalent loyer a produit un niveau d'indice relativement bas avant 2020, reflétant un marché locatif généralement stable. Cependant, dans la période d'après COVID, il a augmenté, reflétant une dynamique du marché locatif qui se renforce progressivement sur les marchés locatifs primaire et secondaire. En conséquence, à partir de mars 2024, l'indice d'équivalent loyer a montré une croissance plus forte, en particulier lorsqu'il est basé sur les loyers moyens demandés. Cependant, cette tendance s'inverse de manière plus marquée vers la fin de la période. À la fin de 2025, la mesure d'équivalent loyer basé sur le loyer demandé montre un ralentissement plus marqué, indiquant des pressions inflationnistes nettement plus faibles par rapport à la mesure officielle du LP. Cela reflète sa plus grande réactivité à l'assouplissement des conditions sur le marché locatif.

En revanche, l'indice du coût pour l'utilisateur a enregistré la plus faible croissance. Cela reflète principalement la contribution significative des gains en capital attendus sur un horizon de 30 ans, qui compense les augmentations des autres composantes du coût d'utilisation. De plus, la croissance relativement stable de l'indice du taux de rendement a encore modéré la mesure globale du coût utilisateur.

Récemment, les pressions inflationnistes, telles que mesurées par la plupart des approches analytiques du LP, sont restées élevées par rapport aux périodes prépandémiques. Les approches basées sur le paiement et le coût utilisateur ont continué de refléter l'influence des coûts d'emprunt plus élevés et des attentes à long terme en matière de logement. Les approches acquisition et acquisition nette, qui sont plus sensibles aux prix des maisons et aux coûts de construction, ont vu la pression inflationniste modérer de manière significative depuis 2023, revenant à des niveaux compatibles avec la période prépandémie.

Graphique 6

Niveaux de l'indice des prix du logement en propriété selon 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'immeuble.

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.

4. L'estimation de cet indice utilise les données de loyers demandés à partir de janvier 2019. Pour les périodes antérieures, la série officielle des loyers est appliquée.

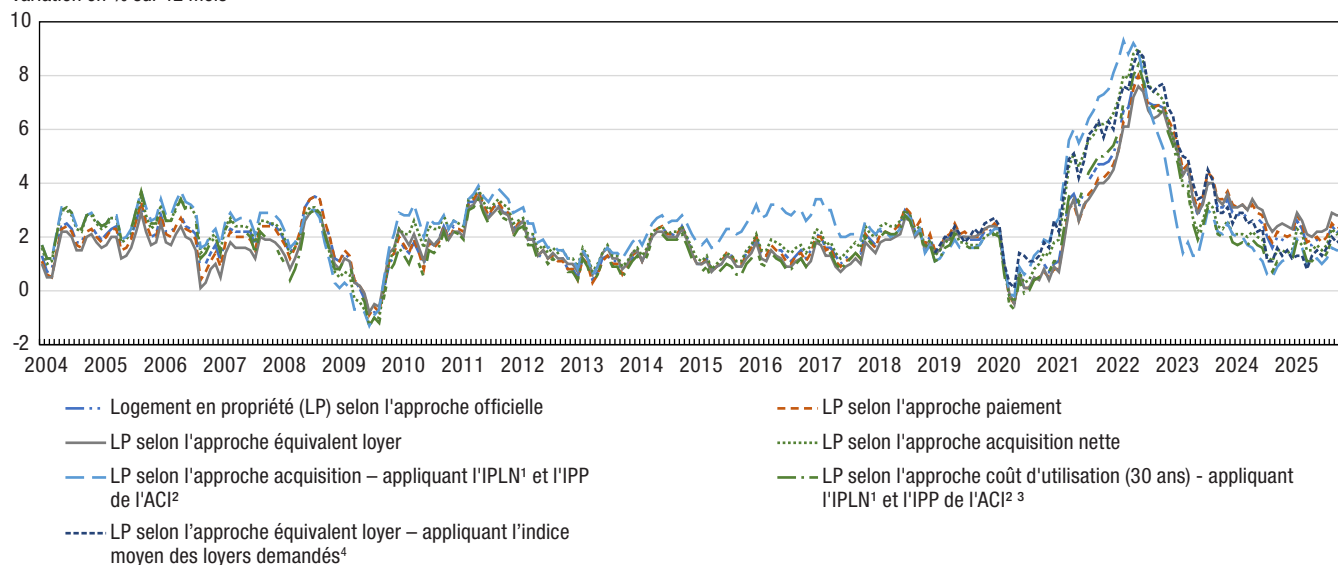
Source : Statistique Canada, programme des prix à la consommation.

L'approche de l'équivalent loyer a fortement augmenté en 2021 et 2022, reflétant une dynamique solide du marché locatif. Cependant, l'ampleur et le moment de cette augmentation différaient selon les deux mesures. L'indice d'équivalent loyer basé sur les loyers moyens demandés a augmenté plus rapidement et atteint un pic plus élevé, car il reflète les mouvements en temps réel des nouvelles annonces de location et se base uniquement sur les loyers des nouveaux locataires sur le marché secondaire. En revanche, la mesure basée sur l'indice officiel des loyers de l'IPC a augmenté plus progressivement, reflétant l'ajustement plus lent des loyers payés par les locataires en place sur le marché locatif primaire. À partir de 2023 et se poursuivant en 2024, les deux mesures ont modéré alors que l'inflation des loyers s'est atténuée. Bien que la croissance ait ralenti par rapport à la période de pointe, les deux mesures d'équivalent loyer sont restées supérieures à leurs niveaux d'avant la pandémie.

Graphique 7

Variation sur 12 mois de l'IPC d'ensemble 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.

4. L'estimation de cet indice utilise les données de loyers demandés à partir de janvier 2019. Pour les périodes antérieures, la série officielle des loyers est appliquée.

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

5 Considérations pour l'utilisation d'autres approches en matière de LP

L'inflation des prix du LP 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 de [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
Volatilité de la variation sur 12 mois du logement en propriété et de la série de l'IPC d'ensemble, de janvier 2004 à décembre 2025

	Approche officielle	Paiement	Coût d'utilisation	Équivalent loyer	Acquisition nette	Acquisition
			pourcentage			
Indices du logement en propriété	1,84	2,44	3,37	2,61	2,87	3,91
IPC d'ensemble	1,42	1,41	1,51	1,51	1,60	1,65

Note : 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 2025.

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

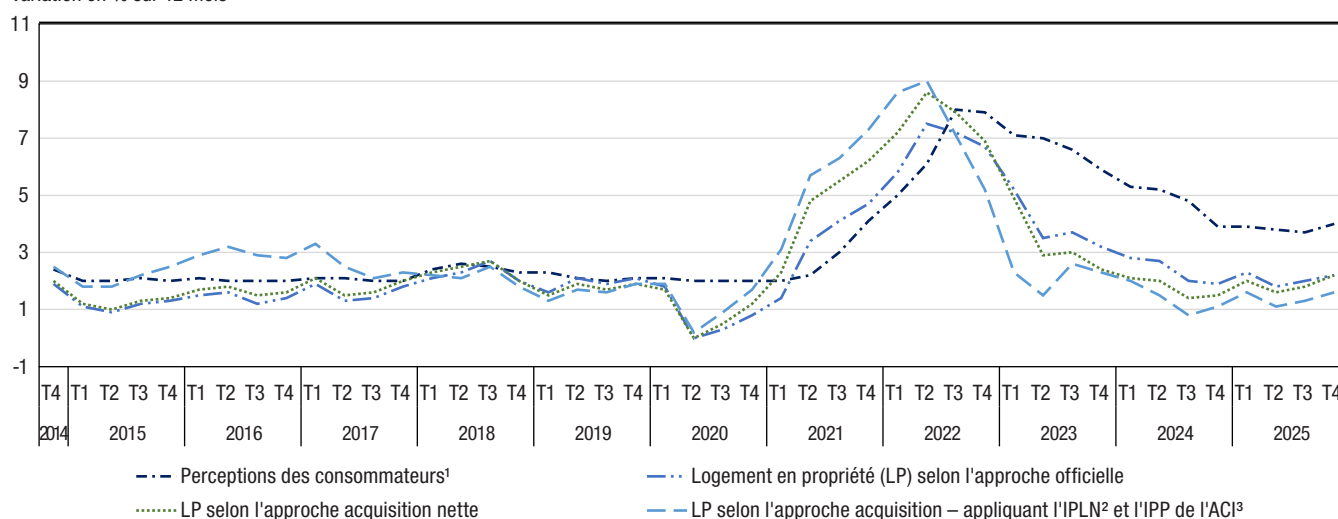
L'**approche acquisition**, qui comprend les résidences principales, les résidences secondaires, les autres propriétés (maison et terrain) et les investissements en rénovations, génère les taux d'inflation les plus élevés de la fin de 2021 jusqu'au milieu de 2022, divergeant de manière significative des perceptions des consommateurs en matière d'inflation. L'écart entre la perception et la mesure s'est encore creusé (graphique 8) lors des périodes de baisse des prix de l'immobilier, soulignant la sensibilité de l'approche aux fluctuations du marché du logement. Bien que cette méthode soit réactive aux changements du marché immobilier, elle ne reflète pas le coût réel des services de logement consommés par les propriétaires occupants et tend à présenter une plus grande volatilité (Tableau 5), ce qui limite son adéquation en tant que mesure des coûts du logement occupé par le propriétaire dans l'IPC, la rendant plus volatile.

L'**approche acquisition nette**, tout en réduisant l'écart de perception par rapport à l'approche acquisition (Graphique 8), présente d'importants défis liés aux 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. Cette limitation entrave la capacité à respecter la fréquence mensuelle et les exigences de ponctualité de l'IPC. La rapidité étant une mesure de la qualité des données, cette approche compromettrait considérablement la qualité de l'IPC. De plus, bien qu'il soit moins volatil que l'approche acquisition, il ne mesure toujours pas directement le coût des services de logement, ce qui en fait une réflexion moins complète de l'inflation vécue par les propriétaires. (Tableau 5).

Graphique 8

La variation sur 12 mois de l'IPC d'ensemble selon les approches d'acquisition (nette) 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.

Bien que les deux mesures de l'**approche d'équivalent loyer** — la mesure basée sur l'indice officiel des loyers de l'IPC et l'autre mesure basée sur les loyers moyens demandés — aient réduit l'écart avec les perceptions des consommateurs concernant l'inflation durant la hausse de 2021-2022, cet écart s'est de nouveau creusé après 2022. En 2021-2022, la mesure basée sur le loyer demandé a évolué de manière plus marquée et a suivi de plus près les perceptions des consommateurs, reflétant sa plus grande sensibilité aux développements en temps réel sur le marché locatif secondaire. La mesure officielle basée sur le loyer a augmenté plus progressivement, ce qui a entraîné un écart légèrement plus important par rapport aux perceptions pendant la période de pointe.

À partir de 2023 et jusqu'en 2024-2025, les perceptions des consommateurs sont restées systématiquement supérieures à l'inflation mesurée selon les deux approches d'équivalent loyer. La divergence est particulièrement évidente en 2024-2025, lorsque les perceptions ont diminué plus lentement et sont restées élevées par rapport aux deux mesures basées sur le loyer.

Cela suggère que, bien que l'équivalent loyer soit conceptuellement cohérente pour mesurer le flux des services de logement, elle ne reflète pas entièrement la manière dont les ménages vivent l'inflation. Les perceptions sont influencées non seulement par les coûts du logement, mais aussi par les évolutions plus larges des prix, en particulier les augmentations importantes et fréquentes des biens essentiels tels que la nourriture, qui ont tendance à peser plus lourdement sur l'expérience globale de l'inflation des ménages (Statistique Canada, 2021). De plus, des facteurs comme les conditions de financement et le sentiment du marché immobilier peuvent également influencer la perception de l'inflation liée au logement.

Malgré sa solidité conceptuelle, la méthode de l'équivalent loyer 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

34. Bien que les données sur les loyers demandés aient été testées, elles présentent plusieurs limites. Les loyers demandés ne sont pas basés sur des transactions réelles et peuvent ne pas offrir une couverture fiable ou complète. En fait, 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, bien que cette méthode soit coûteuse et ne soit pas actuellement disponible à Statistique Canada.

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.

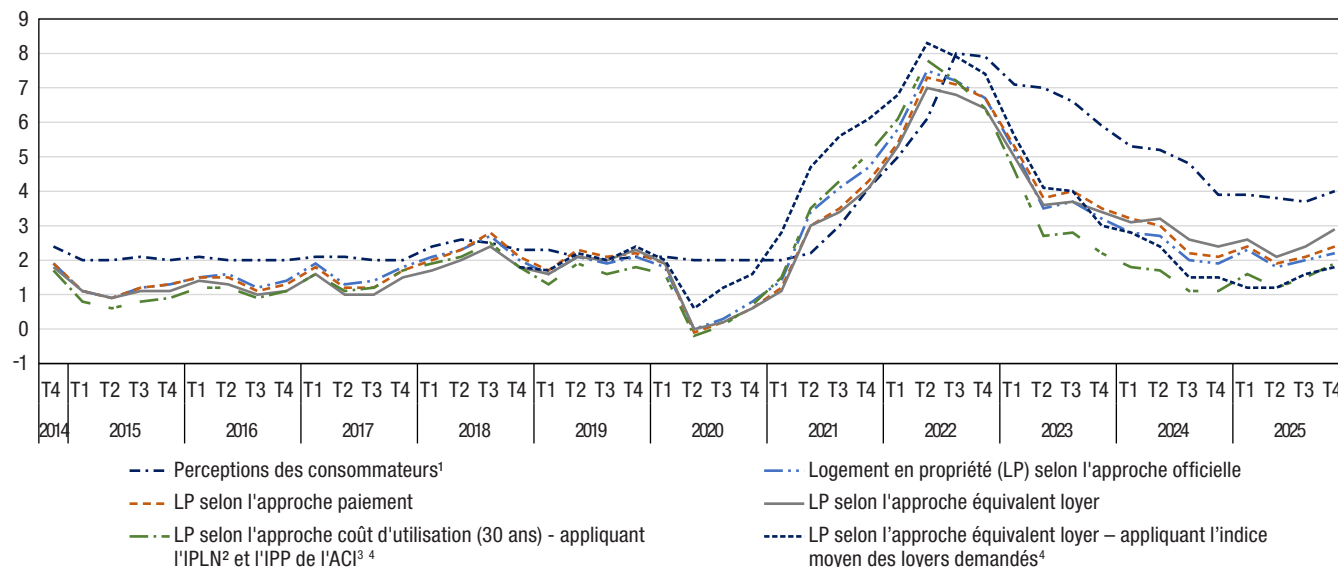
et que les distorsions du marché, comme le contrôle des loyers³⁶, sont importantes. De plus, l'approche équivalent loyer peut laisser de côté des signes d'exubérance du logement, ceux-ci dépendant davantage des hausses prévues de la valeur des propriétés que des hausses réelles des loyers (Hill et coll., 2020). Dans l'ensemble, 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 ne constitue 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 d'intérêt hypothécaire³⁷. Son efficacité pour réduire l'écart entre la perception et la mesure est mitigée. Comme le montre le graphique 9, l'approche officielle de LP de l'IPC s'harmonise plus étroitement avec les perceptions des consommateurs pendant certaines périodes, mais cet alignement s'affaiblit lors des périodes de baisse des prix des maisons et de hausse des taux d'intérêt, en particulier après 2022. Cela reflète le fait que l'approche officielle de LP saisit principalement le coût d'exploitation d'une maison plutôt que le coût d'achat d'une maison, ce à quoi les consommateurs pensent lorsqu'ils forment leurs opinions sur l'inflation. Enfin, la forte hausse des taux d'intérêt après 2022 semble entraîner une inflation plus élevée. Bien que l'objectif de l'intervention 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.

Graphique 9

L'écart entre la perception et la mesure varie selon les approches du logement en propriété 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 attendu selon un horizon d'une durée de 30 ans de formation des attentes, en appliquant l'IPLN et l'IPP de l'ACI.

5. L'estimation de cet indice utilise les données de loyers demandés à partir de janvier 2019. Pour les périodes antérieures, la série officielle des loyers est appliquée.

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, offrant une représentation plus tangible des dépenses des ménages. 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.

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.

Son efficacité dans la réduction de l'écart entre la perception et la mesure est mitigée. Comme le montre le graphique 9, l'approche des paiements de l'IPC correspond plus étroitement aux perceptions des consommateurs pendant certaines périodes. Cependant, cette harmonisation se détériore pendant les périodes de hausse des taux d'intérêt, en particulier après 2022, lorsque l'augmentation des coûts d'emprunt a amplifié la divergence entre les paiements réels et l'inflation perçue. 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 autres approches de mesure 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.

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. L'approche acquisition pourrait fournir un signal de l'abordabilité du logement aux fins de la politique. 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

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

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, peut être produite à l'aide des sources de données existantes et sert de juste milieu entre les approches acquisition et acquisition nette, qui ont affiché une tendance à la hausse au cours de la dernière décennie, et les approches paiements, équivalent loyer et coût utilisateur, qui ont affiché une tendance à la baisse. 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 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. De plus, à la lumière des tendances récentes observées dans le marché du logement, et de l'inflation des prix à la consommation en général, ce n'est pas le bon moment d'envisager d'apporter des changements importants au calcul de l'IPC. Tout changement à venir nécessitera des consultations approfondies auprès du Comité consultatif sur la mesure des prix (CCMP), du Groupe de travail international sur les indices de prix (Groupe d'Ottawa et d'autres organismes nationaux de statistique, ainsi qu'auprès des intervenants externes, afin de maintenir la qualité, l'exactitude et l'utilité de l'IPC à titre d'outil pour l'indexation, la politique monétaire et l'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 que les données et les méthodes utilisées pour le calcul de l'IPC officiel soient conformes aux normes et aux pratiques exemplaires internationales. 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.

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 du Système de comptabilité nationale du Canada (SCNC).

Cette section ne décrit pas l'estimation officielle du LP dans l'IPC canadien (voir Le [document de référence l'indice des prix à la consommation canadien](#) 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 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.

achat net de maison =

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

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 ceux des ménages, des institutions sans but lucratif au service des ménages, des entreprises et des 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.

$$\text{investissement résidentiel des ménages en rénovations} = \frac{\text{investissements résidentiels en rénovations}}{\times (\text{total des logements résidentiels de tous les secteurs institutionnels des logements résidentiels des propriétaires})}$$

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.

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

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.

estimer l'investissement résidentiel des propriétaires dans les constructions neuves, l'investissement résidentiel dans les constructions neuves est multiplié par le ratio des logements des propriétaires et du total des logements résidentiels de tous les secteurs institutionnels⁴⁴.

$$\begin{aligned} & \text{investissement résidentiel des ménages dans les constructions neuves} = \\ & \text{investissement résidentiel dans les constructions neuves} \\ & \times (\text{total des logements résidentiels de tous les secteurs institutionnels des logements résidentiels des propriétaires}) \end{aligned}$$

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 du SCNC.

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 SCNC 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 mineures. Depuis 2005, l'EDM recueille des renseignements détaillés sur l'entretien et les réparations effectués par les propriétaires. Ces renseignements ont été 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 méthode d'estimation et la couverture conceptuelle ont évolué au fil du temps. Avant 2000, les primes d'assurance brutes étaient utilisées, basées sur les données de l'enquête auprès des ménages.

Dans l'approche de l'équivalent loyer, le poids des dépenses liées aux primes d'assurance des propriétaires est estimé en multipliant la valeur moyenne des primes d'assurance des locataires par locataire par le ratio des ménages propriétaires aux ménages locataires. Cette estimation est biaisée à la baisse parce que les résidences occupées par des locataires et les logements occupés par des propriétaires ne sont pas similaires. Les logements occupés par leur propriétaire sont plus grands et plus coûteux, c'est pourquoi un facteur tenant compte de cette différence est appliqué.

À partir de 2000, l'estimation a été modifiée pour utiliser les données des Comptes nationaux sur l'assurance des biens. Dans cette approche, les primes nettes sont utilisées dans l'estimation de l'assurance habitation dans le cadre de l'équivalent loyer. Les primes d'assurance payées par les propriétaires sont considérées comme des paiements pour un service d'assurance. La production des services d'assurance n'est pas égale au total des primes (brutes) payées. Au lieu de cela, elle est mesurée comme suit :

$$\text{primes nettes} = \text{primes acquises} + \text{suppléments de primes} - \text{réclamations ajustées encourues}$$

où :

Les primes acquises excluent les composantes d'épargne;

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.

Les suppléments de prime représentent le revenu d'investissement attribué aux titulaires de police;

Les réclamations ajustées reflètent les réclamations prévues plutôt que les réclamations réelles, qui peuvent être volatiles.

Les primes nettes payées par les propriétaires sont estimées en multipliant le total des primes nettes par la part des propriétés occupées par leur propriétaire dans le total des propriétés.

Approche coût d'utilisation

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

$$\begin{aligned} \text{gain en capital attendu} = & \\ & (\text{valeur de la propriété} \times \text{pourcentage du propriétaire}) \\ & \times \text{taux annuel réel attendu de gains en capital} \end{aligned}$$

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 des coûts d'utilisation, ce qui pourrait rendre l'utilisation de cette approche difficile 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.

$$\begin{aligned} \text{rendement de l'intérêt sur les fonds} = & \\ & [\text{valeur de la propriété} \times \text{pourcentage du propriétaire}] \\ & \times \text{taux de rendement annuel réel des intérêts} \end{aligned}$$

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

Pour la variante simple du coût d'utilisation, le taux d'intérêt réel $\bar{r}t$ est fixé à 2,5 %, soit le taux d'intérêt naturel moyen à long terme. Pour les autres variantes du coût d'utilisation, r_t est calculé comme le taux d'intérêt réel moyen, à l'aide d'une moyenne pondérée des taux de rendement réels de l'administration publique du Canada et du taux d'intérêt hypothécaire réel⁴⁸.

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 de Statistique Canada (IPLN)⁴⁹ mesure l'évolution dans le 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 des propriétés résidentielles revendues⁵¹ (indices des prix de l'Association canadienne de l'immobilier)**

L'indice composite des prix des propriétés résidentielles (IPPR) désaisonnalisé de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI)⁵² est utilisé pour l'estimation de l'Indice des prix des propriétés résidentielles revendues. 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

Estimation de l'indice des prix d'équivalent loyer en utilisant l'indice officiel des loyers

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).

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.

Pour corriger les limites de l'utilisation de l'indice officiel des loyers, une estimation des loyers moyens demandés sur le marché locatif secondaire canadien a été réalisée. Voir l'annexe E pour plus d'informations sur la source des données et la méthode d'estimation.

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.

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 :

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

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 :

$$r_t = \left[\begin{array}{l} 30 \% \times (\text{obligations négociables du gouvernement du Canada 10 ans, rendements moyens}) \\ + 70 \% \times (\text{taux d'intérêt hypothécaire à taux fixe sur 5 ans}) \end{array} \right] - 2,2 \%$$

Le taux d'inflation prévu devrait être égal à 2,2 % (taux d'inflation moyen pour la période de 2001 à 2024).

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 ¹			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		

1. À partir de juin 2024, Statistique Island a modifié son traitement du logement en propriété, passant d'une approche du coût d'utilisation à l'approche équivalent loyer.

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 Approach 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	2022	2023	2024	Moyenne
	pourcentage								
Approche officielle									
Composantes du logement en propriété									
Coût de l'intérêt hypothécaire	25,1	21,7	20,0	18,9	16,1	19,4	28,5	30,4	21,4
Coût de remplacement	28,1	29,8	31,4	26,9	32,3	31,6	25,9	25,0	29,4
Impôts fonciers (y compris frais spéciaux)	20,9	21,2	20,4	17,8	13,4	14,2	13,1	13,6	17,3
Primes d'assurance et d'assurance hypothécaire des propriétaires	8,1	8,3	8,0	7,1	7,0	7,2	7,9	7,7	7,7
Entretien et réparations par les propriétaires	7,8	8,9	8,3	8,6	9,6	10,6	10,2	10,9	9,1
Autres dépenses liées au logement en propriété	10,0	10,2	11,9	20,6	21,5	17,1	14,4	12,4	15,1
Approche paiement									
Composantes du logement en propriété									
Coût de l'intérêt hypothécaire	34,9	30,9	29,2	25,9	23,8	28,3	38,5	40,6	30,2
Impôts fonciers (y compris frais spéciaux)	29,1	30,2	29,8	24,4	19,8	20,7	17,7	18,1	24,5
Primes d'assurance de propriétaires et d'assurance hypothécaire	11,2	11,8	11,7	9,7	10,4	10,6	10,6	10,3	10,9
Entretien et réparations par le propriétaire	10,9	12,6	12,0	11,8	14,2	15,4	13,8	14,6	13,0
Autres dépenses liées au logement en propriété	13,9	14,5	17,4	28,2	31,8	25,0	19,4	16,5	21,5
Approche coût d'utilisation									
Composantes du logement en propriété									
Taux de rendement de l'intérêt	39,4	15,6	24,2	3,9	1,4	50,4	104,2	88,5	34,2
Coût de remplacement	37,6	38,0	39,3	33,2	38,5	39,2	36,3	35,9	37,4
Gain en capital	-39,4	-15,6	-24,2	-3,9	-1,4	-50,4	-104,2	-88,5	-34,2
Impôts fonciers (y compris les frais spéciaux)	27,9	27,1	25,5	21,9	16,0	17,6	18,3	19,5	22,0
Primes d'assurance et d'assurance hypothécaire des propriétaires	10,8	10,6	10,0	8,7	8,4	9,0	11,0	11,1	9,8
Entretien et réparations par les propriétaires	10,4	11,3	10,3	10,7	11,5	13,1	14,3	15,7	11,7
Autres dépenses liées au logement en propriété	13,3	13,0	14,9	25,4	25,7	21,2	20,1	17,8	19,1
Approche équivalent loyer									
Composantes du logement en propriété									
Équivalent loyer	96,7	96,5	96,4	95,3	95,2	95,2	95,8	96,1	95,9
Primes d'assurance des propriétaires (équivalent loyer)	1,4	1,5	1,6	1,3	1,5	1,4	1,3	1,3	1,4
Entretien et réparations par les propriétaires (équivalent loyer)	2,0	2,0	2,0	2,8	3,3	3,4	2,9	2,6	2,6
Approche acquisition nette									
Composantes du logement en propriété									
Construction neuve	33,8	32,6	33,7	29,0	27,9	29,5	29,4	28,9	30,8
Rénovations	27,2	27,5	26,7	22,6	21,2	22,5	21,5	20,8	24,2
Impôts fonciers (y compris les frais spéciaux)	17,9	17,9	17,0	16,2	13,4	14,1	14,4	15,6	15,8
Primes d'assurance des propriétaires	5,9	6,0	5,9	5,6	6,3	6,4	7,7	7,9	6,3
Entretien et réparations par les propriétaires	6,7	7,4	6,9	7,9	9,6	10,5	11,2	12,6	8,6
Autres dépenses liées au logement en propriété	8,5	8,5	9,9	18,7	21,6	17,0	15,8	14,2	14,3
Approche acquisition									
Composantes du logement en propriété									
Achat net de maison	45,7	38,4	38,8	40,1	55,8	59,8	60,2	59,3	48,4
Rénovations	22,3	25,1	24,6	19,1	13,0	12,8	12,1	11,9	18,4
Impôts fonciers (y compris les frais spéciaux)	14,7	16,3	15,7	13,7	8,2	8,0	8,1	8,9	12,1
Primes d'assurance des propriétaires	4,8	5,5	5,4	4,8	3,8	3,6	4,3	4,5	4,6
Entretien et réparations par les propriétaires	5,5	6,8	6,3	6,6	5,9	6,0	6,3	7,2	6,2
Autres dépenses liées au logement en propriété	7,0	7,8	9,1	15,8	13,2	9,7	8,9	8,1	10,2

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

Annexe E - Estimation des loyers moyens demandés sur le marché locatif secondaire canadien

Sources de données

Les données sur les loyers demandés du programme des Statistiques trimestrielles sur les loyers (STL)⁵⁶ proviennent de trois principales plateformes d'annonces de location sur le marché locatif canadien. Ces données consistent en des extractions mensuelles des inscriptions actives de 2019T1 à 2025T4, contenant des informations sur le type de logement, le nombre de chambres et de salles de bain, la superficie en pieds carrés, le prix de location, l'emplacement et des attributs descriptifs limités. Les données sont traitées au niveau de la région métropolitaine de recensement (RMR) et au niveau national.

Les annonces de location sont géocodées selon les codes du Registre statistique des bâtiments, qui peuvent être utilisés pour faire correspondre les bâtiments du marché locatif primaire.

Nettoyage et préparation des données

Un processus structuré de nettoyage des données en plusieurs étapes a été mis en œuvre pour garantir la qualité, la cohérence et la pertinence des données pour l'estimation de l'équivalent loyer. Le filtrage initial a éliminé les valeurs extrêmes, les inscriptions à court terme et hors marché, ainsi que les observations en double sur les plateformes et au fil du temps, en conservant l'inscription la plus représentative par logement-mois.

Les étapes suivantes ont limité l'échantillon aux types de propriété résidentielle pertinents (maisons, maisons en rangée et appartements en copropriété) et ont appliqué des filtres basés sur le texte pour exclure les unités atypiques ou non comparables (par exemple, les unités de sous-sol ou les propriétés à usage spécial). Un lien supplémentaire avec les données administratives (par exemple, l'Enquête sur le marché locatif de la SCHL au moyen des codes du Registre statistique des bâtiments) a été utilisé pour identifier et supprimer les inscriptions associées au marché locatif primaire, concentrant ainsi l'ensemble de données sur le marché locatif secondaire.

Ce processus aboutit à un ensemble de données complet, adapté à l'intégration inter-sources couvrant uniquement le marché locatif secondaire dans la mesure du possible, et à une estimation cohérente de l'équivalent loyer en utilisant les loyers demandés.

Catégorisation et définition des variables

Les observations ont été classées en fonction des principales caractéristiques structurelles des habitations, notamment :

- Type d'habitation : appartements en copropriété, maisons en rangée et maisons individuelles
- Nombre de chambres à coucher : regroupements standardisés (1 ou 2 chambres à coucher; 3 chambres à coucher ou plus)

Automatisation et améliorations assistées par l'IA

Pour améliorer l'évolutivité et la cohérence dans la classification des logements, cette étude teste les grands modèles de langage (LLM) afin de résoudre les incohérences entre les types d'unités et de bâtiments dans les annonces de location en ligne.

Dans un premier temps, les données ont été utilisées pour entraîner et évaluer les modèles. Un échantillon structuré d'annonces, couvrant tous les types de logements et les cas ambigus, a été utilisé pour évaluer la performance. Plusieurs modèles et invites ont été testés, GPT-3.5-turbo et une invite affinée offrant les résultats les plus cohérents.

56. Le programme des [Statistiques trimestrielles sur les loyers \(STL\)](#) produit des estimations expérimentales du loyer demandé des logements locatifs disponibles inscrits sur les principales plateformes de location au Canada afin de fournir un portrait détaillé et à jour des prix du marché locatif dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) canadiennes.

À l'étape suivante, les données nettoyées et éditées ont été intégrées dans le pipeline de traitement. Les grands modèles de langage (LLM) sont utilisés pour classer les annonces en fonction des descriptions textuelles, concilier les résultats avec des variables structurées et signaler les cas incertains pour révision. Cette approche améliore l'efficacité tout en maintenant la qualité des données grâce à une validation humaine ciblée.

Méthode d'estimation de l'indice moyen des loyers demandés

Un indice simple non ajusté des loyers moyens demandés est d'abord calculé par type de logement et par RMR, puis agrégé au niveau du Canada en utilisant le nombre d'unités occupées par leur propriétaire du recensement de 2021 comme pondérations. Il convient de noter que les plateformes de location en ligne disposent de données non probabilistes dont le mécanisme de sélection est inconnu et qui peuvent entraîner un biais de sélection (Aga et coll., 2025).

Bibliographie

- Aga, N., Chen, W., Djidel, S., Fontaine, J., Nambu, C.O., Nkurunziza, H., et Wu, K. (2025). [Statistiques trimestrielles sur les loyers : rapport technique sur la méthodologie et les hypothèses](#). Statistiques sur le logement au Canada, Statistique Canada.
- 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*. Department of Economics Working Paper Series, University of 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 et 7 novembre.
- Caranci, B., et Ercolao, M. (2025). [Immigration slowdown cools Canada's rental market, but surprises remain: TD Economics](#). Canadian Mortgage Professional.
- Christensen, A., Dupont, J. et Schreyer, P. (2005). *International Comparability of the Consumer Price Index: Owner-occupied housing*. Présenté au séminaire de l'OCDE « Inflation Measures: Too High — Too Low — Internationally Comparable? ». Paris, 21 et 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, du 20 juin au 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, chapitre 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 de 2009, 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*. Working progress, Canadian Economic Analysis Department, Bank of Canada.
- Eurostat. (2008). *Technical Manual on Owner-Occupied Housing for Harmonized Index of Consumer Prices*. Ébauche (juin).
- 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 à 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, Volume 1 : Housing, chapitre 7.

Hill, R.J., Steurer, M. et Walzl, S.R. (2020). [*Owner Occupied Housing, Inflation and Monetary Policy*](#). Graz Economics Papers.

Hou, F., Koumaglo, É., et H. Zhang. (2025). L'immigration et le prix des logements dans les municipalités du Canada. Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada et Statistique Canada.

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 la Banque mondiale. Manuel de l'indice des prix à la consommation : Concepts et méthodes – 2020.

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, Volume 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° 1-2.

Kruz, C. et Hoffmann, J. (2004). [*A rental-equivalence index for owner-occupied housing in West Germany 1985 to 1998*](#). Série de documents de travail recherche n° 1 : Economic Studies 2004(08), 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 et 7 novembre.

Ning, H. et Wang, Y., (2024). [*Measuring Rental Price Changes for Prospective Tenants Using Rental Listings Microdata*](#), exposé présenté à la 18^e réunion du Groupe d'Ottawa sur les indices des prix, Ottawa.

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° 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° 62-553-X au catalogue.

Statistique Canada. (1995). *Le document de référence de l'Indice des prix à la consommation canadien*. Produit n° 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° 4, p. 671 à 699.