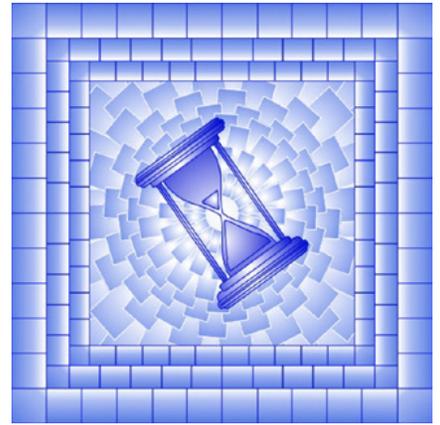


N° 62F0014F2017001 au catalogue
ISBN 978-0-660-09495-3

Le logement dans l'IPC canadien: Un aperçu

par Amadou Soumare

Date de diffusion : le 22 septembre 2017



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 STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.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 |

Programme des services de dépôt

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| • Service de renseignements | 1-800-635-7943 |
| • Télécopieur | 1-800-565-7757 |

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

© Ministre de l'Industrie, 2017

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'[entente de licence ouverte](#) de Statistique Canada.

Une [version HTML](#) est aussi disponible.

This publication is also available in English.

Le logement dans l'IPC canadien: Un aperçu

Le logement est la plus importante des huit composantes principales de l'Indice des prix à la consommation (IPC). Comme le montre le tableau 1, il représente plus du quart des dépenses totales en biens et services couverts par le champ de l'indice.

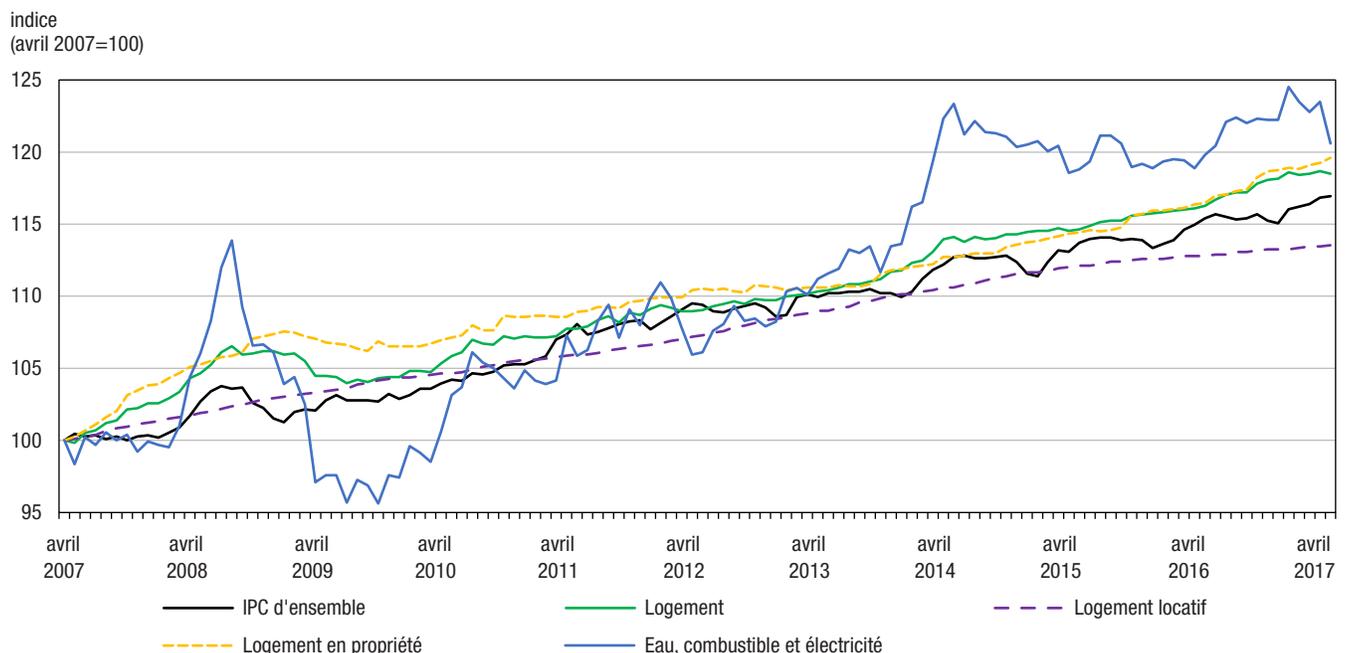
Tableau 1
Parts relatives du logement et de ses sous-composantes dans le panier de l'IPC

Composantes	Part relative dans le panier de biens et services de l'IPC
Logement	26,8 %
Logement locatif	6,4 %
Loyer	6,2 %
Primes d'assurance du locataire	0,1 %
Entretien, réparations et autres dépenses du locataire	0,1 %
Logement en propriété	16,1 %
Coût de l'intérêt hypothécaire	3,5 %
Coût de remplacement par le propriétaire	4,8 %
Impôt foncier et autres frais spéciaux	3,4 %
Assurance habitation et assurance hypothécaire du propriétaire	1,3 %
Entretien et réparations par le propriétaire	1,4 %
Autres dépenses pour le logement en propriété	1,6 %
Eau, combustible et électricité	4,3 %
Électricité	2,4 %
Eau	0,6 %
Gaz naturel	0,9 %
Mazout et autres combustibles	0,3 %

Source : Statistique Canada, calculs effectués par la Division des prix à la consommation pour la mise à jour du panier de l'IPC basée sur l'Enquête sur les dépenses des ménages (EDM) de 2015.

L'indice du logement est une moyenne pondérée de sous-indices représentant l'évolution des prix associés à différentes catégories de dépenses pour le logement. Ces pondérations sont tirées de l'Enquête sur les dépenses des ménages (EDM) et représentent, pour chaque catégorie de dépenses, son poids dans le total des dépenses en biens et services typiquement achetés par les ménages canadiens.

Graphique 1
Indice des prix à la consommation des principales composantes du Logement



Source : Statistique Canada, CANSIM Tableau 326-0020.

Le logement locatif et le logement en propriété sont les plus importantes composantes de l'indice du logement. Ils sont également parmi les sous-indices de l'IPC qui sont les plus débattus et commentés. Il n'est en effet pas rare de voir l'évolution du loyer, telle que mesurée par l'IPC, comparée à d'autres sources de données sur le loyer dans différentes villes canadiennes. L'indice du logement en propriété est aussi souvent confronté aux prix des logements et aux taux d'intérêt hypothécaires pour tirer des conclusions sur l'IPC comme mesure de l'évolution des prix au Canada.

Cette note tente d'apporter un certain nombre de clarifications sur les concepts et pratiques liés à la construction de l'indice du logement de l'IPC canadien et de discuter des précautions à considérer lorsqu'il s'agit de faire des comparaisons, notamment pour les données sur le loyer, le coût de l'intérêt hypothécaire ou le coût de remplacement par le propriétaire.

L'indice du loyer

L'indice du loyer canadien est un indice des prix calculé en utilisant le principe d'appariement des modèles. Tous les mois, le loyer payé par les ménages de l'échantillon est comparé au loyer qu'ils ont payé le mois précédent. Cette approche, qui consiste à suivre les ménages d'un mois à l'autre, permet de suivre l'évolution des prix associés à des services de logement demeurés constants dans le temps. Les données sont tirées d'un questionnaire supplémentaire inclus dans l'Enquête sur la population active (EPA). L'EPA communique chaque mois avec quelque 60 000 unités de logement pour recueillir de l'information sur les canadiens en âge de travailler. Environ le quart des ménages échantillonnés (à peu près 14 000 unités) se disent locataires et peuvent par conséquent être considérés pour le calcul de l'indice du loyer de l'IPC. Sont exclus de l'échantillon des loyers, les logements subventionnés et les unités utilisées à des fins commerciales. Après avoir tenu compte de toutes les exclusions et les non-réponses, il reste environ 9 000 unités (observations que l'IPC peut utiliser) à l'échelle du Canada chaque mois.

L'IPC est conçu pour mesurer des changements de prix « purs ». Il cherche à estimer l'évolution dans le temps du coût d'un panier fixe de biens et services dont les caractéristiques restent constantes. Lorsque certaines caractéristiques changent, cela est enregistré comme un changement de qualité. Les changements de prix « purs » représentent les changements de prix restant après élimination de l'impact des changements de qualité sur les prix observés.

Pour estimer le changement de prix « purs », on recueille, en même temps que les données sur le loyer, une description des principales installations et des principaux services fournis par le propriétaire. Si un aspect quelconque du service ou de l'équipement ménager d'une unité de l'échantillon change entre deux périodes de collecte, une intervention est nécessaire afin d'ajuster ce qui est inclus dans le loyer et de maintenir la comparabilité des prix de l'unité d'une période à l'autre. Par exemple, si le propriétaire cesse d'inclure le chauffage dans le prix de location, le loyer de la période précédente est réajusté, à supposer que le reste demeure inchangé, de manière à refléter la diminution des services que reçoit le locataire en échange du paiement de loyer. Grâce à cette procédure, ce sont des services semblables qui sont comparés et les principes de l'IPC sont donc respectés. Le réajustement est par conséquent essentiel pour que les mouvements de prix dont l'IPC fait état soient qualifiés de changements des prix « purs », non dus à des modifications dans le niveau des services que les locataires reçoivent.

L'évolution de l'IPC du loyer est souvent comparée aux variations moyennes des loyers tirées d'autres sources de données. De telles analyses posent problème, puisque les données utilisées pour la comparaison ne tiennent généralement pas compte des changements de qualité dans le stock de logements locatifs. Ces changements qui résultent souvent de nouvelles rénovations ou de l'introduction sur le marché de logements neufs nécessitent des ajustements pour que l'évolution du loyer moyen reflète des mouvements de prix « purs ».

D'autre part, certaines des données de comparaison correspondent à des loyers de logements vacants sur le marché. Or, des recherches tendent à démontrer que les hausses de loyer les plus importantes sont enregistrées lorsqu'un nouveau locataire arrive dans un logement. En effet, si le loyer est globalement négocié de façon libre entre un propriétaire et un potentiel nouveau locataire, ceci n'est généralement pas la règle dans le cas d'un locataire qui renouvelle son bail. Ce dernier est habituellement protégé par des régulations gouvernementales qui limitent l'ampleur des augmentations de loyer. Ce qui signifie que les loyers des logements vacants sur le marché

surestiment probablement le loyer tel que mesuré par l'IPC. Ceci, d'autant plus que les logements dont les loyers connaissent les hausses les plus importantes auront plus tendance à rester vacants.

Le logement en propriété dans l'IPC canadien

De façon générale, le prix d'un service de logement peut être estimé par le loyer chargé par un propriétaire à un locataire. Un changement dans le montant du loyer payé, la qualité et la quantité du service de location restant inchangées, représenterait alors un changement correspondant du prix.

Toutefois, une difficulté se pose lorsque le propriétaire et le locataire sont l'unique et la même personne. Dans une telle situation, il y a consommation de service de logement, mais aucun loyer n'est observé sur le marché locatif. Ceci fait du calcul des poids de dépenses et des mouvements de prix pour le logement en propriété une des questions les plus difficiles à traiter pour les indices des prix à la consommation.

Il existe plusieurs approches pour le traitement du logement en propriété: le paiement, l'acquisition nette, l'équivalent loyer, le coût d'utilisation ou tout simplement l'exclusion. Dépendamment du type d'utilisation auquel est principalement destiné son IPC (indexation, déflation de dépenses ou de revenus, suivi de la politique monétaire), chaque agence statistique adopte une version de l'une ou l'autre de ces approches.

Conceptuellement, le logement en propriété peut être considéré soit comme un investissement, soit comme une consommation ou encore comme un peu des deux. Dans le cas où il est considéré comme un investissement « pur », tout effet des changements de prix reliés à l'acquisition d'un logement doit être exclu de l'IPC.

L'approche « paiement » fait l'hypothèse que les services de logement en propriété correspondent exactement à la valeur des paiements totaux effectués par les propriétaires comme les paiements hypothécaires et les autres dépenses d'opération. Presque tous les éléments de l'indice du logement en propriété de l'IPC officiel canadien représentent des paiements monétaires et seraient par conséquent couverts par cette approche. Il s'agit du coût de l'intérêt hypothécaire, des taxes foncières, des primes d'assurance propriétaire, des rénovations et réparations et des autres dépenses pour le logement en propriété. La seule exception est le coût de remplacement par le propriétaire, qui représente les dépenses essentielles requises pour remplacer la perte de valeur due à la dépréciation normale du logement. Cette composante est en effet imputée et ne représente en aucun cas une dépense justifiée par une transaction financière. L'approche « paiement » est reconnue comme plutôt appropriée pour un IPC dont la principale utilisation est l'indexation de revenus monétaires.

L'approche « acquisition nette » consiste à traiter le logement possédé comme tous les autres biens durables de l'IPC. C'est-à-dire attribuer toutes les dépenses d'achat de maison à la période d'acquisition, même si la durée de vie utile du logement s'étend bien au-delà de cette période. Dans le cadre de cette option, les achats nets de logement dans l'année de référence seraient utilisés comme poids de dépenses pour le logement en propriété. Puisqu'elle permet de refléter instantanément l'effet des variations des prix des logements sur l'IPC, l'approche « acquisition nette » présente d'intéressantes caractéristiques pour mesurer l'inflation et pour suivre la politique monétaire. Cependant, vu qu'elle ne tient pas compte du flux de services générés par le logement en propriété dans le temps, elle est moins indiquée pour un IPC dont la principale utilisation est l'indexation.

L'approche « équivalent loyer » estime le prix des services produits par l'utilisation d'un logement possédé par sa valeur locative. Mais puisque ce prix ne correspond à aucune transaction financière, il doit être imputé à partir du loyer payé par les locataires pour des logements similaires. L'avantage de l'approche « équivalent loyer » est lié au fait que les services tirés des logements en propriété sont traités de façon symétrique à ceux tirés des logements loués. Comme elle ne permet pas de refléter directement les variations des prix des maisons sur l'IPC, son utilité pour le suivi de la politique monétaire est assez limitée. Par contre, il est préconisé pour un IPC dont la principale utilité est l'indexation.

L'approche « coût d'utilisation » est une estimation du coût des services fournis par une unité de logement basée sur les coûts de possession et d'occupation d'une maison. Il intègre aussi bien des dépenses correspondant à des paiements qu'à des coûts imputés. Un propriétaire va par exemple subir des coûts d'intérêt sur la période de possession (intérêt sur les hypothèques et/ou coûts d'opportunités liés aux fonds attachés à la maison et qui autrement auraient rapporté des intérêts), le coût de remplacement et d'autres coûts d'opération comme les rénovations et les réparations, les taxes foncières et les primes d'assurance. Le coût d'utilisation tient également

compte du gain en capital anticipé, qui est simplement le changement attendu du prix du logement au cours de la période d'observation.

L'indice du logement en propriété de l'IPC officiel canadien est basé sur une variante du concept de coût d'utilisation. Il cherche à mesurer les changements du coût d'utilisation d'un stock fixe de logements. Il couvre six composantes essentielles :

1. Le coût de l'intérêt hypothécaire
2. Le coût de remplacement
3. Les impôts fonciers
4. Les primes d'assurance habitation et d'assurance hypothécaire du propriétaire
5. L'entretien et les réparations par le propriétaire
6. Les autres dépenses pour le logement en propriété

L'idée fondamentale est de traiter les propriétaires comme s'ils louaient leur logement à eux-mêmes. Tout ce qu'un locateur peut habituellement dépenser est inclus (même des dépenses imputées comme le coût de remplacement). Le gain en capital ainsi que le coût d'opportunité lié au capital investi dans le logement sont par contre exclus, puisqu'ils sont considérés comme des frais de l'ordre de l'investissement plutôt que de la consommation.

L'indice du coût de l'intérêt hypothécaire estime l'impact des changements de prix sur le montant d'intérêts hypothécaires dû par la population cible sur son solde hypothécaire. Il est le produit de deux composantes : une composante qui estime l'impact de l'évolution du prix des maisons et une autre qui mesure l'effet des changements de taux d'intérêt. En effet, lorsque les prix des maisons augmentent, le montant de l'emprunt nécessaire pour financer l'achat d'un logement augmente, ce qui se traduit par une hausse correspondante du coût de l'intérêt dû si le taux d'intérêt reste inchangé. D'autre part, une hausse des taux d'intérêt hypothécaires, le solde hypothécaire étant inchangé, se traduit également par une hausse du montant d'intérêts dus.

Le prix associé à un solde hypothécaire est le prix moyen des maisons du mois d'acquisition de la résidence. Le taux d'intérêt correspond à la période où le prêt a été initié ou renégocié. L'intérêt dû sur le stock d'hypothèques dans le mois courant est par conséquent fonction non seulement du prix des maisons et des taux d'intérêt du mois courant, mais aussi de ceux des mois précédents, agrégés en tenant compte de la proportion des nouvelles hypothèques et des hypothèques déjà existantes.

Comme la valeur totale des maisons achetées au cours d'une période donnée est toujours une faible proportion du stock total de logements, le montant total de l'intérêt hypothécaire dû chaque mois continue de refléter l'impact des changements passés des prix des maisons pour une très longue période. Dans les faits, les prix des maisons qui entrent dans l'estimation du coût de l'intérêt hypothécaire de chaque mois représentent la moyenne pondérée des prix des maisons des 25 années précédentes. Les pondérations reflètent la distribution des soldes hypothécaires par âge de l'hypothèque, de sorte que les hypothèques des années plus éloignées ont un poids relativement moins important. Ce qui s'explique par le fait que les hypothèques initiées plus récemment ont généralement un solde du principal plus important que les hypothèques plus anciennes. Les taux d'intérêt hypothécaires passés continuent également de se refléter dans l'indice du mois courant, ce qui s'explique par le fait que les nouveaux taux d'intérêt n'affectent l'indice qu'à travers les hypothèques nouvellement initiées ou renégociées. Or, celles-ci sont généralement une proportion assez petite du stock d'hypothèques déjà existant.

Comme l'indice du logement en propriété canadien cherche spécifiquement à refléter le coût d'utilisation d'un logement possédé, la mesure inclut un coût de remplacement ou de dépréciation subi par les ménages qui possèdent leur logement. Entre 1949 et 1997, le taux de dépréciation utilisé par Statistique Canada pour estimer le coût de remplacement des logements possédés était de 2% par année. À partir de 1998, une étude conclut que ce taux est probablement trop élevé. En conséquence de quoi, le taux de dépréciation fut abaissé à 1,5% par année.

La dépréciation n'est pas un paiement réel, mais plutôt une dépense notionnelle qui doit être imputée. Elle correspond au montant hypothétique nécessaire au remplacement de la portion du stock de logements en propriété utilisée chaque année par la population cible. Elle est dérivée de données tirées de l'Enquête sur les dépenses des ménages. On demande aux répondants le prix qu'ils s'attendent à obtenir pour leur résidence s'ils

devaient la vendre. Ce prix est multiplié par un ratio « maison/propriété » pour arriver à une estimation de la valeur de la maison excluant le terrain, à laquelle on applique le taux de dépréciation de 1,5%. Pour les mouvements de prix mensuels liés au coût de remplacement, une version de l'Indice des prix de logements neufs (IPLN) excluant les changements de prix associés aux terrains est utilisée.

L'indice de l'impôt foncier mesure les variations dans le temps du montant de l'impôt perçu sur un échantillon constant de logements dans certaines municipalités. Cet échantillon d'impôts fonciers versés, tiré de données obtenues des bureaux municipaux, est utilisé pour obtenir une estimation de l'impôt foncier moyen par ville. Ces valeurs moyennes sont entrées en tant que prix dans le calcul de l'indice de valeur unitaire de la période courante et de la période précédente. Les changements d'impôt foncier sont calculés et reflétés une fois par an, dans l'IPC d'octobre.

L'indice des prix de l'assurance habitation et de l'assurance hypothécaire du propriétaire mesure les variations au cours du temps de ce qu'il en coûte d'assurer un stock fixe de logements contre une combinaison particulière de risques. Ce coût varie non seulement à la suite de changements des tarifs d'assurance pour des valeurs de propriété données, mais aussi de variations des valeurs de la propriété assurée qui résultent des mouvements des prix des logements. Par conséquent, l'indice de l'assurance est calculé en associant les primes pour des profils spécifiques d'assurance aux données sur le coût de remplacement pour développer un indice par fournisseur et par région. Ces indices sont par la suite agrégés par ville, par strate et au niveau national, en utilisant des données tirées du recensement comme pondérations.

L'indice élémentaire des prix de l'entretien et des réparations par le propriétaire, ainsi que celui des autres dépenses pour le logement en propriété sont quant à eux estimés en adoptant la méthode standard pour calculer les indices élémentaires des prix.

L'indice du logement en propriété est souvent l'objet de commentaires à l'effet qu'il ne refléterait pas convenablement les effets des changements de prix des logements sur le niveau général de l'inflation. Plus spécifiquement, il arrive qu'il soit mis en rapport avec des données sur les prix des logements ou des taux d'intérêt pour conclure à une sous-estimation de l'inflation liée au logement. Toutefois, il convient de préciser que la composante du logement en propriété de l'IPC officiel canadien n'est pas spécifiquement conçue comme un indicateur de l'inflation des prix des maisons. Il existe plusieurs utilisations, parfois concurrentes, de l'IPC. Comme dans le cas des autres composantes de l'indice, l'approche adoptée pour l'indice du logement en propriété vise à établir un juste équilibre entre les usages auxquels il est destiné. Le traitement du logement en propriété dans l'IPC convient bien pour fournir un indicateur adéquat des variations du pouvoir d'achat du dollar de consommation imputables aux prix. En particulier, il est conçu pour mesurer l'effet des variations des prix sur un assortiment de coûts spécifiquement à la charge des propriétaires.

Comme mentionné plus haut dans cette note, il existe un consensus général que l'approche de l'acquisition est la plus indiquée pour le traitement du logement en propriété si la principale utilisation de l'IPC est le suivi de l'inflation sur le marché de l'habitation, puisqu'elle permet de refléter automatiquement l'effet des changements des prix des logements. Par contre, un indice du logement en propriété basé sur le concept du coût d'utilisation, comme celui adopté pour l'IPC canadien, ne cherche pas à mesurer l'évolution des prix des logements. Il vise plutôt à déterminer les changements dans le coût d'utilisation d'un stock de logements. Ce qui le rend sensible aux mouvements passés des prix des maisons ainsi qu'aux effets de coûts imputés comme la dépréciation. Les utilisateurs qui veulent utiliser l'IPC comme indicateur de l'inflation sur le marché de l'habitation doivent être conscients des limites inhérentes à une telle approche et ne devraient pas s'attendre à ce qu'elle produise un indice qui reflète nécessairement les mouvements des prix des logements.

Remerciements

L'auteur tient à remercier tous ceux qui ont révisé et apporté leur contribution à cette étude, en particulier Bradley Snider, Nathalie Brault, Dragos Ifrim, Richard Evans, Frederick Barzyk, Clément Yérou, Waruna Wimalaratne, Radu Chiru, Kyle de March, Elspeth Hazell, Christie Glover et Nathalie Bisson de la Division des prix à la consommation (DPC).