

Révision de la méthodologie de la composante loyer de l'Indice des prix à la consommation débutant avec les données de juillet 2009

Introduction

L'examen intégral des concepts, des méthodes et des sources de données entrepris récemment par le programme de l'Indice des prix à la consommation (IPC) comportait un examen de sa composante logement. L'examen de cette composante a débuté par le remaniement des primes d'assurance-habitation, suivi de l'amélioration de la fourniture des services d'accès Internet pour inclure maintenant les améliorations apportées à la composante loyer.

En premier lieu, le but de cette note est de présenter de l'information ayant trait à la composante loyer de l'IPC, et, en second lieu, de décrire le changement récent introduit dans son calcul avec la publication des données de l'IPC de juillet 2009.

Sources de données

L'Indice des prix à la consommation tire ses données sur les loyers 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, l'objectif premier étant de recueillir de l'information sur les caractéristiques associées au marché du travail de la population canadienne.

Le quart environ des ménages échantillonnés au cours d'un mois donné (à peu près 14 000 unités) disent être locataires et peuvent par conséquent être considérés dans le calcul de la composante loyer de l'IPC.

Sont exclus de l'échantillon des loyers, par exemple, 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 quelque 6 000 unités (observations que l'IPC peut utiliser) à l'échelle du Canada chaque mois.

Publication de l'indice

En règle générale, l'IPC est publié au niveau provincial avant d'être agrégé pour donner le niveau national. Des indices de l'IPC sont disponibles au niveau des villes, mais les indices des prix de bon nombre de leurs composantes sont empruntés aux composantes correspondantes de l'IPC provincial. L'index logement locatif fait exception à ceci parce que, en raison des conditions des marchés locaux, les loyers utilisés dans l'IPC d'ensemble d'une ville sont obtenus directement d'un échantillon des loyers de cette ville.

L'Indice des prix à la consommation des logements locatifs est publié aux niveaux national et provincial, ainsi que pour les 16 villes suivantes : St John's, Charlottetown, Halifax, Saint John, Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Thunder Bay, Winnipeg, Régina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria.

Modification de la qualité

Le concept de mesure du changement de prix « pur » (ou corrigé des changements de qualité) s'applique à l'éventail de plus de 600 biens et services qui sont inclus dans l'IPC. Pour estimer le changement des prix « pur », on recueille en même temps que les données sur les loyers 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 dans le but de maintenir la comparabilité 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 rajusté, à supposer que le reste demeure inchangé, de manière à refléter la diminution des services que reçoit le locataire en échange du même paiement de loyer. Grâce à cette procédure, ce sont des choses semblables qui sont comparées et les principes de l'IPC sont donc respectés. Le rajustement est par conséquent essentiel pour que le mouvement des prix dont l'IPC fait état soit qualifié de changement des prix « pur » et ne soit pas dû à la modification du niveau des services que les consommateurs reçoivent.

Modification à la composante loyer de l'Indice des prix à la consommation

Comme les autres composantes du panier, la composante loyer de l'IPC repose sur certaines hypothèses liées au fonctionnement du marché des logements locatifs. Parmi ces hypothèses, il y a la fréquence des augmentations (ou des diminutions) de loyer, les facteurs qui ont une incidence sur la modification des loyers et le comportement des loyers selon les locataires (nouveaux locataires par rapport aux locataires établis).

Les hypothèses de cette nature doivent être validées régulièrement. À cette fin, Statistique Canada a lancé au début de 2009 une consultation dans les grandes villes canadiennes afin d'avoir un aperçu des dernières tendances du marché de la location de logements. Au total, 42 interviews ont été réalisées à Ottawa, à Toronto, à Montréal, à Calgary et à Vancouver.

Les résultats de la consultation ont confirmé l'exactitude de la majorité des hypothèses de travail sur lesquelles repose la mesure du loyer pour l'IPC, à l'exception d'une. Selon la méthodologie précédente, on tenait pour acquis que, lorsqu'un nouveau locataire emménageait dans une unité de logement échantillonnée, cette unité avait subi quelques améliorations juste avant la prise de possession (p. ex., nouvelle peinture et autres réparations) et que l'augmentation du loyer pouvait s'expliquer par ces améliorations. Conséquemment, la correction de l'amélioration de la qualité neutraliserait l'augmentation de loyer du nouveau locataire. L'indice du loyer, à partir de la publication des données de juillet 2009, ne fait plus cette hypothèse.

Au cours de consultations, il fut confirmé que l'entretien régulier et les réparations normales n'étaient pas réalisés avant l'arrivée d'un nouveau locataire au sein d'une unité. Il fut toutefois établi que ces améliorations n'étaient pas typiquement significatives et conséquemment, qu'elles ne nécessitaient pas d'ajustement de qualité. Le changement méthodologique récent se traduira donc par un niveau plus élevé de l'indice du loyer qu'avant l'introduction du changement. L'accroissement de cet indice ne sera toutefois pas significatif étant donné que seulement une faible proportion de l'échantillon est présentement affectée par ce changement.