

Questions au Feuilleton

3. Statistique Canada sait-elle quelle est l'échéance moyenne actuelle du renouvellement d'une hypothèque typique?

4. De l'avis de Statistique Canada, la composante de l'indice des prix à la consommation représentée par les taux hypothécaires reflète-t-elle adéquatement les fluctuations du coût des intérêts hypothécaires?

5. Quelles seraient les répercussions sur a) la composante représentée par les taux hypothécaires, b) l'indice des prix à la consommation, de l'utilisation d'une moyenne mobile de (i) un (ii) deux (iii) trois (iv) quatre ans?

6. Modifiera-t-on sous peu la composante représentée par les taux hypothécaires et, a) le cas échéant, comment, b) sinon, pourquoi?

L'hon. J.-J. Blais (ministre des Approvisionnements et Services): Statistique Canada communique les renseignements suivants:

1. La composante de l'indice des prix à la consommation représentée par les intérêts hypothécaires se fonde sur un modèle qui utilise une moyenne mobile sur cinq ans pour calculer la variation des coûts des intérêts hypothécaires. Ces coûts changent en fonction de la variation non seulement des taux hypothécaires mais également des prix des logements durant les 60 mois qui précèdent le mois courant.

2. Statistique Canada sait parfaitement que depuis quelques années de plus en plus d'hypothèques sont renouvelées avec des échéances inférieures à cinq ans. Par contre, de telles hypothèques ne constitueraient qu'une petite proportion de celles prises en compte dans l'IPC puisque celui-ci doit refléter les fluctuations de l'ensemble des hypothèques (voir la réponse à la partie 4 de la question).

3. Il n'existe pas de statistiques courantes complètes sur les contrats hypothécaires qui permettraient de calculer l'échéance moyenne des hypothèques nouvellement souscrites (ou renouvelées). A notre connaissance, les renseignements les plus récents sur le sujet sont ceux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement présentés dans le tableau ci-après. Ces renseignements ne comprennent pas encore les données de 1981 et ne tiennent compte que des prêts consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation (c'est-à-dire: à l'exclusion des prêts hypothécaires ordinaires). A noter que les changements dans la répartition des hypothèques nouvelles ou renouvelées, selon l'échéance, ne sont pas représentatifs des changements dans la répartition de l'ensemble des hypothèques existant actuellement, même si les premiers influent sur les seconds (voir les réponses aux parties 2 et 4 de la question).

4. Le logement en propriété est probablement le problème le plus complexe et le plus controversé qui se pose dans le domaine des indices des prix à la consommation. Il n'y a pas de solution idéale et universelle à ce problème, et il n'y en aura sans doute jamais. L'approche utilisée varie d'un bureau statistique à l'autre, et certains vont même jusqu'à exclure totalement de leur IPC la composante représentée par le logement en propriété.

L'approche canadienne se fonde sur l'hypothèse selon laquelle l'IPC doit mesurer, avec la plus grande précision

possible, les changements dans le pouvoir d'achat des consommateurs urbains attribuables aux fluctuations des prix. Le pouvoir d'achat des propriétaires change sous l'effet notamment des fluctuations des coûts des intérêts hypothécaires qu'ils doivent payer, ces coûts étant eux-mêmes fonction de la variation des prix du crédit hypothécaire (c'est-à-dire des taux d'intérêt) et des logements hypothéqués. Toutefois, la variation des prix est influencée non seulement par les prix courants mais aussi par les prix antérieurs, et l'importance relative de chacun est fonction de la répartition selon l'âge de l'ensemble des contrats hypothécaires actuellement en vigueur.

D'après la méthode canadienne, l'importance relative des deux catégories de prix est estimée à l'aide d'une moyenne mobile sur 60 mois des taux d'intérêt et des prix des logements, les proportions d'un mois à l'autre demeurant constantes entre les mises à jour des pondérations de l'IPC (qui sont effectuées à tous les quatre ans à l'heure actuelle). Les hypothèques qui remontent à plus de cinq ans ne sont pas prises en compte parce qu'elles ne représentent que 25 p. 100 environ de la dette hypothécaire totale (d'après les enquêtes sur les dépenses des familles de 1974 et de 1978). Par contre, une moyenne mobile sur une période plus courte éliminerait un grand nombre de contrats hypothécaires en vigueur et pourrait entraîner des indices de prix passablement volatils.

Par conséquent, même s'il est vrai que le nombre d'hypothèques à court terme augmente, les conséquences de ne pas en tenir compte dans l'IPC actuel sont limitées, dans une mesure inconnue, par le fait que l'IPC ne comprend pas les hypothèques souscrites il y a plus de cinq ans, certaines d'entre elles prévoyant des taux fixes pour toute la durée du contrat hypothécaire.

La technique d'estimation utilisée pour calculer les variations des intérêts hypothécaires est certes imparfaite, et ce en raison essentiellement de l'absence de données ponctuelles et pertinentes. Statistique Canada estime que cette technique d'estimation permet néanmoins de mesurer adéquatement un phénomène des plus complexe.

5. En raison de la complexité et de l'énormité de la tâche, Statistique Canada a besoin d'un délai de deux ou trois mois pour recalculer les intérêts hypothécaires et l'IPC conformément à la partie 5 de la question.

6. Statistique Canada cherche toujours à perfectionner l'IPC et continuera donc d'examiner les nouvelles manières de tenir compte du logement en propriété dans l'IPC. En fait, pour ce qui est de la composante représentée par les intérêts hypothécaires, on étudie actuellement la possibilité d'utiliser les taux hypothécaires moyens variant en fonction de la répartition selon l'âge des contrats hypothécaires.

Compte tenu de la nature extrêmement complexe du problème, il est impossible pour l'instant de préciser les changements exacts qui seront apportés, ni leur date de mise en vigueur.

Année du contrat	Terme complet	Cinq ans	Quatre ans	Trois ans	Deux ans	Un an	Nombre total de contrats
Nouvelles hypothèques							
1968	35,300	—	—	—	—	—	35,300
1969	27,155	7,341	—	—	—	—	34,496
1970	20,214	31,352	—	—	—	—	51,566
1971	8,242	59,148	—	—	—	—	67,390
1972	6,051	57,544	—	—	—	—	63,605
1973	2,566	42,755	—	—	—	—	45,321