

An aerial photograph of a suburban neighborhood. The houses are mostly two-story, with varying roof colors and styles. There are many green trees scattered throughout the area. In the center, there is a large green lawn with a small blue swimming pool. A winding path or road cuts through the middle of the neighborhood. In the background, there are more houses and a large open field under a clear sky.

**Document  
d'information sur la  
méthodologie de  
l'Indice des prix des  
propriétés MLS®**

# Document d'information sur la méthodologie de l'Indice des prix des propriétés MLS®

En quoi des caractéristiques comme le nombre de chambres et de salles de bain ou la superficie du terrain influencent-elles le prix d'une propriété? L'Indice des prix des propriétés MLS® (IPP MLS®) répond à cette question grâce à ses données du Système MLS® recueillies sur plus de 15 ans et à ses modèles statistiques avancés.

Ces données servent à définir une « propriété de référence » d'après laquelle sont établis des modèles de prix. Une propriété de référence est une représentation de ce qui constitue une propriété typique, pour un type de propriété spécifique, dans un quartier donné. Les modèles de l'IPP MLS® se fondent sur des propriétés de référence pour calculer l'influence de chaque caractéristique sur le prix d'une propriété.

Une propriété de référence ne représente pas forcément une propriété réelle. Elle réunit plutôt toutes les caractéristiques typiques d'un type de propriété donné dans le quartier en question. Chaque combinaison de quartier et de type de propriété fait l'objet d'un modèle distinct dans l'IPP MLS®.

Par exemple, pour calculer le nombre de chambres d'une propriété de référence :

1. on recense d'abord toutes les ventes de propriétés d'un certain type dans un quartier donné sur une période qui commence cinq ans avant l'élaboration des modèles ou l'examen annuel le plus récent et qui s'étend jusqu'à l'élaboration des modèles ou à l'examen annuel;
2. on classe ces ventes selon le nombre de chambres, du plus petit au plus élevé;
3. on retient la valeur qui se situe au centre de l'ensemble (appelée « médiane ») pour établir le nombre de chambres de la propriété de référence.

La propriété de référence est ainsi qualifiée de propriété « typique » parce qu'elle réunit les caractéristiques des propriétés se situant au milieu de la fourchette des propriétés vendues. Les autres caractéristiques quantitatives de la propriété de référence, comme le nombre de salles de bains, la surface habitable et la superficie du terrain, sont calculées de la même manière.

Pour les caractéristiques qualitatives, comme le parement, le système de chauffage ou le type de fondation, la valeur la plus courante (appelée « valeur modale ») est retenue.

Une fois toutes les caractéristiques de la propriété de référence établies, les modèles déterminent en quoi chaque caractéristique influence le prix. L'annexe A présente un tableau des caractéristiques typiques et de leurs paramètres de modélisation.

Pour en savoir plus, consultez le document détaillé sur la méthodologie publié sur la page suivante : <https://www.crea.ca/fr/housing-market-stats/mls-home-price-index/resources/>.

## Annexe A – Modélisation en fonction de caractéristiques de référence pour une maison unifamiliale à deux étages

Caractéristique de référence	Valeur de référence	Coefficient du modèle	Valeur de modélisation de référence (valeur de référence x coefficient du modèle)
Sous-sol fini? (oui = 1; non = 0)	1	0,09916109	0,09916109
Parement rigide? (oui = 1; non = 0)	1	0,01822980	0,01822980
Surface habitable (pi <sup>2</sup> )	1 600	0,00012801	0,20481942
Nombre de salles de bains	2	0,03689373	0,07378746
Nombre de foyers	1	0,06672047	0,06672047
Nombre de places de stationnement dans un garage	1	0,01064111	0,01064111
Nombre de demi-salles de bains	1	0,07630139	0,07630139
Nombre de pièces	7	0,00766833	0,05367831
Autres facteurs non modélisés (valeur par défaut = 1)	1	12,99547005	12,99547005
Superficie du terrain (pi <sup>2</sup> )	57,01	0,00720978	0,41102934

Tableau 1 – Exemple de caractéristiques de référence et de pondérations dans un modèle

Pour déterminer le prix de référence, on additionne toutes les valeurs de modélisation de référence (dans l'exemple ci-dessus, ce calcul donne 14,00983845). La formule  $P = e^x$  est ensuite utilisée, où  $P$  correspond au prix de référence,  $e$  est une constante mathématique (nombre d'Euler) équivalant approximativement à 2,71828, et  $x$  est la somme des valeurs de modélisation de référence (14,00983845).

Dans l'exemple, le prix de référence calculé est de 1 214 500 \$ (arrondi à la centaine de dollars près) pour une maison unifamiliale à deux étages dans le quartier en question, au cours d'un mois donné.

Note: les chiffres du tableau sont employés aux fins de la démonstration seulement; ils ne sont représentatifs d'aucun quartier ni d'aucune période en particulier. Il existe un ensemble de valeurs propre pour chaque combinaison de quartier et de type de propriété prévue dans l'IPP MLS®, et les coefficients varient d'un mois à l'autre. De plus, seul un échantillon des caractéristiques de référence est présenté dans le tableau. Dans la réalité, l'ensemble de caractéristiques dépendra du type de propriété et de secteur.