

## Les constructeurs remuent ciel et terre au troisième trimestre

### Saskatoon et Regina : les moteurs de l'activité dans la province

On a dénombré au troisième trimestre presque 32 % de plus de mises en chantier en milieu urbain qu'à la même période en 2001. La construction de maisons individuelles s'est accélérée de 22 %, et celle de logements collectifs, de près de 52 %. Le secteur des logements individuels et celui des collectifs ont tous deux enregistré des performances inégalées depuis 1996 pour cette époque de l'année.

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Regina et de Saskatoon se sont partagé l'essentiel des gains. Yorkton et Swift Current sont les seules autres villes à avoir affiché des augmentations en glissement annuel. En milieu rural, le nombre de mises en chantier a légèrement reculé par rapport au troisième trimestre de 2001. Aucun logement collectif n'a été mis en chantier dans les régions rurales de juillet à septembre dernier, période habituellement occupée pour les constructeurs d'habitations. Il faut remonter à 1993 pour voir une absence totale d'activité sur le marché des collectifs durant un troisième trimestre.

De janvier à septembre, il s'est construit 2 134 logements dans la province (milieux urbains et ruraux confondus), soit 31 % de plus qu'au cours des neuf premiers mois de 2001. Les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 24 %, et celles de logements collectifs, de près de 50 %. La construction résidentielle dans les centres urbains l'emporte, avec une avance de 43 % sur l'an dernier, tandis que le nombre de mises en chantier en milieu rural accuse une baisse de 3 % en raison de la faiblesse observée au troisième trimestre.

### 2002 sera une année de récupération, sans plus

Certes, le nombre cumulé de mises en chantier au 30 septembre cette année est de loin supérieur à celui relevé l'an passé. Toutefois, il y a lieu de rappeler que 2001 avait été une année léthargique pour le secteur de la construction résidentielle. En 2001, le nombre de mises en chantier s'était même établi à son plus bas niveau depuis 1995, ce qui fait bien paraître l'année 2002. Il suffit de remonter

TROISIÈME TRIMESTRE 2002

## S O M M A I R E

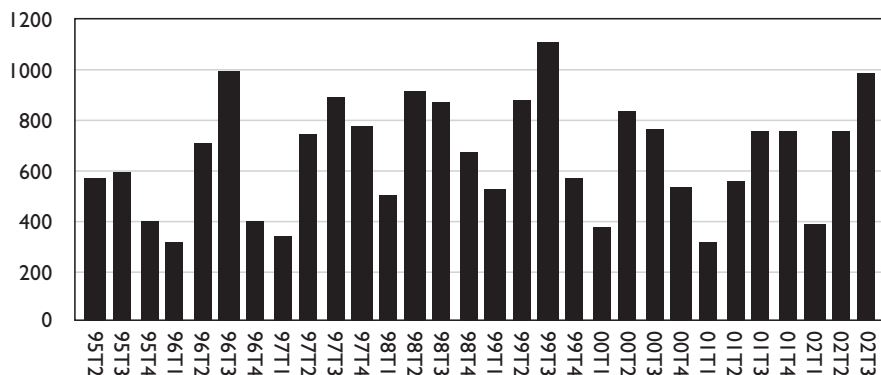
### ANALYSE

- 1 Construction résidentielle : retour à la normale en 2002
- 2 Bond de 37 % du nombre de maisons individuelles écoulées
- 2 Croissance de l'emploi : Regina et Saskatoon récoltent la part du lion
- 2 Taux hypothécaires en hausse

### TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Mises en chantier
- 4 Nombre de logements achevés
- 5 Nombre de maisons individuelles par fourchette de prix
- 5 Prix moyen des log. indiv. par trimestre - en dollars de 2001
- 6 Logements en construction
- 6 Logements non occupés
- 7 Sommaire de l'activité

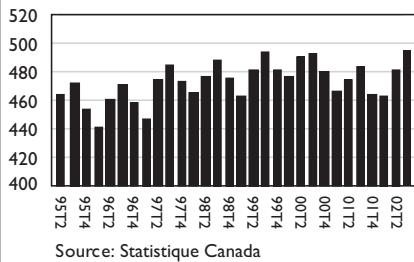
Total des mises en chantier en Saskatchewan



Source: SCHL



## Nombre d'emplois moyen en Saskatchewan



à 1999 ou à 1998 pour voir un troisième trimestre plus animé que celui de 2002. Par conséquent, au rythme où vont les choses, ce n'est qu'un retour à la normale que connaîtra le secteur de la construction résidentielle en 2002, après deux années d'accalmie.

L'offre de logements, tout comme le nombre de mises en chantier, a changé considérablement. À la fin du troisième trimestre, le nombre de logements achevés et non écoulés et de logements en construction affichait une augmentation de 30 %. En fait, c'est que les logements achevés et non écoulés se sont repliés de presque 27 %, alors que les logements en construction ont bondi de près de 50 %.

L'offre de maisons individuelles se chiffre maintenant à 711 logements, ce qui représente une expansion de 21 % par rapport au troisième trimestre de 2001. Fin septembre, il y avait en stock 345 appartements en copropriété et 219 maisons en rangée. Plus de 50 % des maisons individuelles en construction sont situées à Saskatoon. On trouve aussi à Saskatoon la plupart des logements collectifs en stock, soit 163 appartements et 183 maisons en rangée.

Dans une certaine mesure, la progression de la construction découle de la demande accrue d'habitations, le rythme d'écoulement s'étant

aussi accéléré sensiblement par rapport à 2001. Le nombre de maisons individuelles écoulées a grimpé de 37 %. Au troisième trimestre, il s'est écoulé 94 maisons en rangée en copropriété, contre 17 un an auparavant, et 113 appartements, comparativement à 74. Les ventes de maisons en rangée en copropriété gagneront du terrain au cours des trimestres à venir, car les logements collectifs de ce type sont ceux qui ont été les plus couramment mis en chantier en 2002.

## Chute des prix moyens

Au troisième trimestre, plus de 44 % des logements écoulés à Regina ont été vendus moins de 150 000 \$. À Saskatoon, la proportion n'est que de 28 %. Les ventes de logements conclues à un prix supérieur à 190 000 \$ ont quant à elles représenté plus de 32 % des transactions à Saskatoon, mais seulement 19 % des ventes à Regina. Les prix moyens ont fléchi dans les deux RMR.

## Croissance de l'emploi : Regina et Saskatoon récoltent la part du lion

Bien que le nombre d'emplois en Saskatchewan se soit accru de manière constante depuis mai, le taux d'augmentation a été modeste, se chiffrant à 0,86 %. Ce phénomène s'explique par l'importance de l'emploi agricole pour la population active de la province et par la faiblesse persistante du secteur de l'agriculture.

Puisque les emplois agricoles sont plus rares dans les villes de Regina et de Saskatoon, la croissance de l'emploi y a été plus vigoureuse. La hausse a été de 3,6 % à Regina et de presque 2 % à Saskatoon, contribuant ainsi à la vigueur relative du marché de l'habitation dans ces deux agglomérations. Dans la plupart des autres régions de la province, l'activité a été modérée.

## Hausse attendue des taux hypothécaires

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt fermé varient en fonction du marché obligataire. Étant donné que le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme devraient croître en 2002 et en 2003, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. Compte tenu de la croissance économique soutenue à l'échelle du pays, de la crainte de l'inflation qui règne dans les marchés financiers et du resserrement attendu de la politique monétaire, on peut s'attendre à ce que le taux des obligations et les taux hypothécaires suivent aussi une tendance à la hausse. En 2002, les taux hypothécaires devraient osciller entre 4,55 et 5,75 % pour les prêts de un an, entre 5,88 et 6,95 % pour les prêts de trois ans, et de 6,78 à 7,62 % pour les prêts de cinq ans. En 2003, ils devraient se situer respectivement entre 5,16 et 7,50 %, entre 6,15 et 8,36 % et entre 6,85 et 8,77 %.

## Télécopie RAPIDE

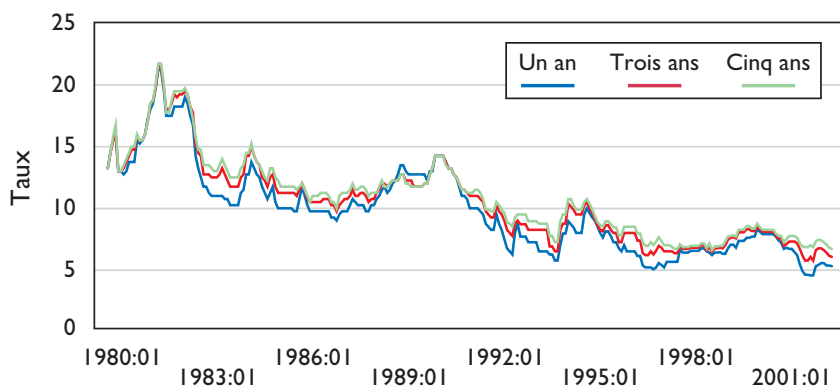
### Rapport sur les logements locatifs

Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à ce service de télécopie et recevez les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs le jour même de leur diffusion! Cette prépublication des résultats de notre enquête annuelle comprend une analyse et des données sur les loyers moyens des appartements, les taux d'inoccupation et le nombre de logements.

**Disponible annuellement à la fin de novembre**

Communiquez avec le Service d'analyse de marché de la SCHL  
Tél.: (403) 515-3006

## Taux hypothécaires types Banques à charte



For More Information,  
Please Contact:

**Paul Caton**  
Senior Market Analyst

Telephone: Saskatoon 306-975-4897  
Regina 306-780-5889  
Toll free 1-877-722-2642  
Fax: 306-975-6066  
Toll free Fax 1-877-500-2642  
E-mail: pcaton@cmhc-schl.gc.ca

**Tableau I**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**BRE DE MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - TROISIÈME TRIMESTRE DE 2002**

Secteur	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	En Rangée	App	2002	2001	
<b>RMR de Regina</b>	<b>160</b>	<b>107</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>191</b>	<b>125</b>	<b>52.8</b>
Ville de Regina	129	81	10	21	0	160	99	61.6
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>221</b>	<b>139</b>	<b>34</b>	<b>120</b>	<b>162</b>	<b>537</b>	<b>325</b>	<b>65.2</b>
Ville de Saskatoon	170	88	32	112	162	476	268	77.6
Ar d'Estevan	5	2	0	0	0	5	2	***
Ar de Lloydminster (Sask.)	13	1	0	0	0	13	1	***
Ar de Moose Jaw	7	8	0	0	0	7	10	-30.0
Ar de Battlefords	1	8	0	0	0	1	8	-87.5
Ar de Prince Albert	30	33	0	7	0	37	40	-7.5
Ar de Swift Current	5	2	0	0	0	5	4	25.0
Ar de Yorkton	13	9	2	0	0	15	9	66.7
<b>Total : Centres Urbains</b>	<b>455</b>	<b>309</b>	<b>46</b>	<b>148</b>	<b>162</b>	<b>811</b>	<b>524</b>	<b>54.8</b>
<b>Total : Régions Rurales</b>	<b>178</b>	<b>208</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>178</b>	<b>228</b>	<b>-21.9</b>

**Tableau IB**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**BRE DE MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - DE JANVIER À MARS 2002**

Secteur	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	En Rangée	App	2002	2001	
<b>RMR de Regina</b>	<b>385</b>	<b>297</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>60</b>	<b>479</b>	<b>339</b>	<b>41.30</b>
Ville de Regina	309	223	10	24	60	403	265	52.08
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>551</b>	<b>409</b>	<b>76</b>	<b>283</b>	<b>166</b>	<b>1076</b>	<b>689</b>	<b>56.17</b>
Ville de Saskatoon	426	286	66	262	166	920	556	65.47
Ar d'Estevan	8	2	0	0	0	8	2	300.00
Ar de Lloydminster (Sask.)	24	7	0	0	0	24	7	242.86
Ar de Moose Jaw	17	22	0	0	0	17	24	-29.17
Ar de Battlefords	6	16	0	0	0	6	16	-62.50
Ar de Prince Albert	57	64	0	10	0	67	81	-17.28
Ar de Swift Current	10	6	0	0	0	10	12	-16.67
Ar de Yorkton	28	22	6	0	0	34	33	3.03
<b>Total : Centres Urbains</b>	<b>1086</b>	<b>845</b>	<b>92</b>	<b>317</b>	<b>226</b>	<b>1721</b>	<b>1203</b>	<b>43.06</b>
<b>Total : Régions Rurales</b>	<b>400</b>	<b>350</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>413</b>	<b>427</b>	<b>-3.28</b>

\*\* Variation en pourcentage supérieure à 100

**Table 2**  
**SASKATCHEWAN**  
**NBRE DE LOG. ACHEVÉS PAR SECTEUR - TROISIÈME TRIMESTRE DE 2002**

Secteur	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	En Rangée	App	2002	2001	
<b>RMR de Regina</b>	<b>108</b>	<b>87</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	<b>194</b>	<b>101</b>	<b>92.08</b>
Ville de Regina	93	55	0	0	86	179	69	159.42
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>191</b>	<b>167</b>	<b>26</b>	<b>95</b>	<b>55</b>	<b>367</b>	<b>250</b>	<b>46.80</b>
Ville de Saskatoon	140	120	20	92	55	307	199	54.27
Ar d'Estevan	3	0	0	0	0	3	0	ERR
Ar de Lloydminster (Sask.)	8	1	0	0	0	8	1	700.00
Ar de Moose Jaw	7	10	0	0	0	7	12	-41.67
Ar de Battlefords	4	1	0	0	0	4	1	300.00
Ar de Prince Albert	25	16	0	3	0	28	23	21.74
Ar de Swift Current	5	5	2	0	0	7	7	0.00
Ar de Yorkton	17	4	4	0	0	21	4	425.00
<b>Total : Centres Urbains</b>	<b>368</b>	<b>291</b>	<b>32</b>	<b>98</b>	<b>141</b>	<b>639</b>	<b>399</b>	<b>60.15</b>
<b>Total : Régions Rurales</b>	<b>162</b>	<b>108</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>165</b>	<b>194</b>	<b>-14.95</b>

**Table 2B**  
**SASKATCHEWAN**  
**NBRE DE LOG. ACHEVÉS PAR SECTEUR - DE JANVIER À MARS 2002**

Secteur	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	En Rangée	App	2002	2001	
<b>RMR de Regina</b>	<b>274</b>	<b>265</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>176</b>	<b>469</b>	<b>377</b>	<b>24.40</b>
Ville de Regina	225	199	4	15	176	420	299	40.47
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>396</b>	<b>377</b>	<b>50</b>	<b>186</b>	<b>119</b>	<b>751</b>	<b>678</b>	<b>10.77</b>
Ville de Saskatoon	296	272	44	183	119	642	551	16.52
Ar d'Estevan	7	3	0	0	0	7	3	133.33
Ar de Lloydminster (Sask.)	16	8	0	0	0	16	8	100.00
Ar de Moose Jaw	15	30	0	0	0	15	32	-53.13
Ar de Battlefords	10	5	0	0	0	10	23	-56.52
Ar de Prince Albert	48	57	0	10	0	58	80	-27.50
Ar de Swift Current	10	9	4	0	0	14	19	-26.32
Ar de Yorkton	29	39	6	3	50	88	43	104.65
<b>Total : Centres Urbains</b>	<b>805</b>	<b>793</b>	<b>64</b>	<b>214</b>	<b>345</b>	<b>1428</b>	<b>1263</b>	<b>13.06</b>
<b>Total : Régions Rurales</b>	<b>424</b>	<b>291</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>433</b>	<b>394</b>	<b>9.90</b>

\*\* Variation en pourcentage supérieure à 100

**Tableau 3**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**VENTES DE LOG. INDIVIDUELS PAR FOURCHETTE DE PRIX**

	< \$90,000	\$90,000	\$110,000	\$130,000	\$150,000	\$170,000	\$190,000 +	Total
Troisième trimestre de 2002		-109,999	-129,999	-149,999	-169,999	-189,999		
<b>RMR de Regina</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>115</b>
Ville de Regina	0	4	20	23	21	16	16	100
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>19</b>	<b>31</b>	<b>59</b>	<b>20</b>	<b>65</b>	<b>201</b>
Ville de Saskatoon	0	1	4	19	56	17	51	148
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>39</b>	<b>57</b>	<b>83</b>	<b>38</b>	<b>87</b>	<b>316</b>
Année Précédente								
<b>RMR de Regina</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>77</b>
Ville de Regina	0	2	2	12	16	8	5	45
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>30</b>	<b>39</b>	<b>24</b>	<b>36</b>	<b>153</b>
Ville de Saskatoon	6	0	4	15	34	22	25	106
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>54</b>	<b>59</b>	<b>33</b>	<b>47</b>	<b>230</b>

**Tableau 3B**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**PRIX MOYEN DES LOG. INDIV. PAR TRIMESTRE - EN DOLLARS DE 2002**

Secteur	T1	T2	T3	T4	Moyenne Annuelle
<b>RMR de Regina</b>	<b>181,591</b>	<b>166,495</b>	<b>164,819</b>	<b>0</b>	<b>170,968</b>
Ville de Regina	178,914	162,770	158,342	0	166,675
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>167,990</b>	<b>179,051</b>	<b>177,531</b>	<b>0</b>	<b>174,857</b>
Ville de Saskatoon	166,023	171,748	183,250	0	173,674

\*\* Variation en pourcentage supérieure à 100

## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

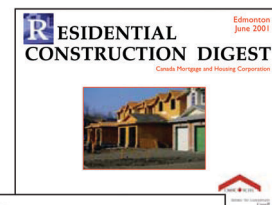
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

**Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!**



**Tableau 4**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**LOG. EN CONSTRUCTION - SEPTEMBRE 2002**

Secteur	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2001/2000
	2002	2001	Jum.	En Rangée	App	2002	2001	
<b>RMR de Regina</b>	<b>247</b>	<b>164</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>60</b>	<b>341</b>	<b>192</b>	<b>77.60</b>
Ville de Regina	152	91	10	24	60	246	119	106.72
<b>RMR de Saskatoon</b>	<b>335</b>	<b>200</b>	<b>48</b>	<b>183</b>	<b>163</b>	<b>729</b>	<b>445</b>	<b>63.82</b>
Ville de Saskatoon	266	138	44	158	163	631	377	67.37
Ar d'Estevan	4	2	0	0	0	4	2	100.00
Ar de Lloydminster (Sask.)	13	6	0	0	0	13	6	116.67
Ar de Moose Jaw	8	12	0	0	0	8	14	-42.86
Ar de Battlefords	2	14	0	0	0	2	14	-85.71
Ar de Prince Albert	30	52	0	10	0	40	62	-35.48
Ar de Swift Current	4	6	0	0	0	4	12	-66.67
Ar de Yorkton	15	16	4	0	0	19	29	-34.48
<b>Total : Centres Urbains</b>	<b>658</b>	<b>472</b>	<b>62</b>	<b>217</b>	<b>223</b>	<b>1160</b>	<b>776</b>	<b>49.48</b>
<b>Total : Régions Rurales</b>	<b>304</b>	<b>271</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>314</b>	<b>304</b>	<b>3.29</b>

**Tableau 4B**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**LOG. ACHEVÉS ET NON OCCUPÉS - SEPTEMBRE 2002**

Secteur	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	En Rangée	App	2002	2001	
<b>Regina</b>	<b>23</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>62</b>	<b>87</b>	<b>106</b>	<b>-17.92</b>
Ville Seulement	23	57	0	2	68	93	100	-7.00
<b>Saskatoon</b>	<b>30</b>	<b>59</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>55</b>	<b>100</b>	<b>153</b>	<b>-34.64</b>
Ville Seulement	29	56	8	7	55	99	149	-33.56
<b>Total : Ensemble Des RMR</b>	<b>53</b>	<b>116</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>117</b>	<b>187</b>	<b>259</b>	<b>-27.80</b>

N.D. : Données non disponibles

\*\*Variation en pourcentage supérieure à 100

**Tableau 5**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DANS LE SECTEUR DE L'HABITATION**

Activité	Log. de Type Propriétaire-Occupant					Logements Locatifs				Total
	en Propriété Absolue			en Copropriété		d'initiative Privée		Aidés		
	Log. Indiv. <sup>1</sup>	Jum. <sup>1</sup>	en Rangée	en Rangée	App.	en Rangée	App.	en Rang.	App.	
<b>MISES EN CHANTIER</b>										
Mois courant	455	46	4	144	162	0	0	0	0	811
Année antérieure	309	38	0	113	59	0	5	0	0	524
Cumul 2002	1086	92	4	310	226	3	0	0	0	1721
Cumul 2001	845	80	0	150	99	0	29	0	0	1203
<b>LOG. EN CONSTRUCTION</b>										
2002	658	62	4	210	222	3	1	0	0	1160
2001	472	58	0	130	87	0	29	0	0	776
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>										
Mois courant	368	32	0	94	141	4	0	0	0	639
Année antérieure	291	26	0	20	62	0	0	0	0	399
Cumul 2002	805	64	0	210	345	4	0	0	0	1428
Cumul 2001	793	102	0	98	244	4	22	0	0	1263
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS <sup>2</sup></b>										
2002	53	8	0	9	123	0	0	0	0	193
2001	116	17	0	21	105	0	5	0	0	264
<b>OFFRE TOTALE <sup>3</sup></b>										
2002	711	70	4	219	345	3	1	0	0	1353
2001	588	75	0	151	192	0	34	0	0	1040
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS <sup>2</sup></b>										
Mois courant	316	31	0	94	113	4	3	0	0	561
Moyenne sur 3 mois	230	30	0	17	74	0	7	0	0	358
Moyenne sur 12 mois	85	7	0	21	24	0	3	0	0	140

<sup>1</sup> Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

<sup>2</sup> Centres de 50 000 habitants et plus.

<sup>3</sup> Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés



## ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achevements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au  
 Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

# DÉFINITIONS ET NOTES EXPLICATIVES



## Relevé des mises en chantier et des achèvements

Ce relevé vise à mesurer l'activité du secteur de la construction résidentielle. L'unité de mesure utilisée est le « logement » (par opposition à la valeur).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à l'occupation permanente. On y exclut donc les logements transformés, les résidences secondaires et différents types d'habitations collectives.

**Mises en chantier** - Il s'agit de logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

**Logements en construction** - Ce terme désigne les logements commencés mais non achevés (c.-à-d. le nombre de logements en construction le mois précédent plus les mises en chantier du mois courant, moins le nombre de logements achevés durant le mois courant, plus/moins les ajustements devant être apportés, notamment, en raison de l'annulation ou de la reprise de certains travaux et/ou du changement du mode d'occupation).

**Achèvements** - Il s'agit de l'étape où tous les travaux de construction prévus sont terminés; dans certains cas, on peut considérer une habitation comme achevée si 90% des travaux ont été exécutés et le logement est habitable.

**Achevés et non occupés** - Il s'agit de logements neufs achevés qui n'ont jamais été occupés ni vendus (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus le nombre de logements achevés durant le mois courant, moins les habitations écoulées durant le mois courant).

**Offre totale** - Ce terme désigne l'offre totale de logements neufs et comprend, les habitations en construction, ainsi que les logements achevés, mais non occupés (c.-à-d. le nombre de logements en construction plus les logements achevés et inoccupés pour le mois courant).

**Logements écoulés** - Il s'agit d'habitations récemment achevées qui ont été vendues ou louées. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus les habitations achevées durant le mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois courant).

## Répartition des logements en quatre catégories

Les définitions relatives aux types d'habitations utilisées dans ce relevé sont les mêmes que celles du recensement.

**Maison individuelle isolée** - Cette catégorie comprend un seul logement, complètement séparé, sur tous ses côtés, de toute autre habitation ou construction. Sont incluses dans cette catégorie les maisons reliées sous terre par leurs fondations.

**Maison jumelée** - Cette catégorie désigne l'un et l'autre de deux logements séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit ou par un garage.

**Maison en rangée** - Cette catégorie désigne les habitations unifamiliales comprises dans une rangée d'au moins trois logements contigus, séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit.

**Appartement et autre** - Sont inclus dans cette catégorie tous les autres logements qui n'entrent pas dans les catégories ci-dessus, notamment, les duplex, les duplex jumelés, les triplex, les duplex en rangée, les appartements et les logements situés au-dessus ou à l'arrière d'un magasin ou d'autres bâtiments non résidentiels. Conformément à cette définition, les maisons individuelles comprenant des appartements accessoires légaux entrent dans cette catégorie.

Le relevé porte sur l'ensemble des régions métropolitaines, des agglomérations de recensement et des centres urbains comptant 10 000 habitants et plus, tels que définis dans le recensement. Ces régions sont entièrement recensées chaque mois. Dans le reste du territoire du bureau, on effectue le recensement d'un échantillon de logements quatre fois par an, soit en mars, en juin, en septembre et en décembre.

## Relevé des logements écoulés sur le marché

Ce relevé vise à fournir une indication de la demande à court terme d'habitations de type propriétaire-occupant et de logements locatifs. Il est conçu en vue de mesurer le taux auquel les logements sont vendus ou loués, après leur achèvement.

Le relevé couvre l'ensemble des régions métropolitaines et des centres urbains comptant 50000habitants et plus.

Certaines catégories d'habitations sont exclues pour diverses raisons, notamment, les logements publics ou d'initiative privée sans but lucratif, financés par la SCHL ou en vertu de l'article 6 de la LNH (qui ne sont pas assujettis aux critères habituels du marché), ainsi que les maisons témoins.

Dans ce rapport, le terme écoulement désigne les habitations écoulées au moment de l'achèvement, plus le stock de logements. À court terme, le nombre de logements écoulés est fonction du total actuel d'habitations achevées et du niveau du stock.

## DÉFINITIONS - RECENSEMENT DE 1996

Une région métropolitaine de recensement (RMR) désigne le principal marché du travail d'un noyau urbanisé comptant 100000 habitants ou plus. La RMR d'Edmonton comprend

Créées par Statistique Canada, les RMR et les AR sont habituellement connues sous le nom de la région urbaine qui constitue leur noyau urbanisé. Elles renferment des municipalités (ou des subdivisions de recensement) entières et comprennent :

- 1) des municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité habite dans le noyau urbanisé, ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé;
- 2) d'autres municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité travaille dans le noyau urbanisé ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé.



# R

# ÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Société Canadienne D'hypothèques et de Logement

## Survol de l'économie

### Croissance modeste de l'économie en 2002 et en 2003

À Regina, le nombre d'emplois devrait croître de presque 3 % en 2002, puis diminuer pour se situer autour de 1 % l'an prochain, ce qui se traduira par des gains respectifs de 2 800 et de 1 000 emplois. Au lieu d'être observée principalement dans le secteur des biens, notamment le secteur de la construction, la croissance se fera surtout sentir dans le secteur des services, en particulier dans le commerce, la vente au détail, l'éducation et la santé.

En Saskatchewan, la ville de Regina est la seule à avoir enregistré en 2001 une croissance de l'emploi, qui s'est manifestée surtout dans le commerce de détail et l'administration publique. Le tableau a changé en 2002, avec une croissance de 1,5 % dans le secteur manufacturier et de presque 2 % dans le secteur des services, plus particulièrement dans les emplois de gestion et d'administration et les autres emplois de soutien.

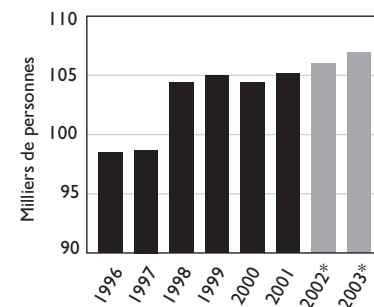
### Emploi dans le secteur de la construction : un sommet inégalé depuis plus de 10 ans

Dans le secteur de la construction, la croissance de l'emploi a été robuste; elle s'est située à 2,3 %, en moyenne, au premier semestre de 2002. Il y a presque 6 000 emplois dans ce secteur, du jamais vu depuis 1990, ce qui représente environ 5,6 % de l'emploi total à Regina.

### Augmentation sensible du nombre de permis de construire

En 2001, la valeur en dollars des permis de construire délivrés par la Ville de Regina comptait pour 27 % de la somme totale tirée de ces permis en Saskatchewan. Pour la période de janvier à mai 2002, les permis de construire de la Ville représentaient seulement 20 % du total de la province, mais des gains importants ont été réalisés tant dans le secteur résidentiel que dans le secteur commercial : ces derniers ont affiché respectivement une progression de presque 37 % et de presque 9 %.

### Emploi - Données historiques et prévisions RMR de Regina



Source: Statistique Canada et prévisions\* de la SCHL

### Taux hypothécaires : plus élevés mais encore intéressants pour les acheteurs

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variable ont tendance à s'aligner sur le taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour les prêts hypothécaires à taux fixe suivent plutôt le marché obligataire. Comme une augmentation du taux préférentiel et du rendement du marché monétaire et des obligations à court terme est à prévoir, les taux hypothécaires à court terme devraient suivre le même mouvement. Vu la croissance soutenue de l'économie et les craintes exprimées sur les marchés financiers à l'égard de l'inflation et d'un resserrement prévu de la politique monétaire, les taux obligataires et hypothécaires sont également susceptibles d'augmenter.

Le taux hypothécaire moyen à un an devrait se situer autour de 6,3 % en 2003 et de 5,2 % en 2002. Les taux hypothécaires à cinq ans devraient pour leur part s'établir à 7,1 % au début de l'année 2003 puis monter à 8,5 % en fin d'année. On peut s'attendre à un taux moyen de 7,75 % l'an prochain, comparativement à 7,1 % cette année.

## REGINA AUTOMNE 2002

### S O M M A I R E

- 1 Survol de l'économie
- 2 Marché de la revente
- 3 Survol du marché de l'habitation
- 4 Marché du neuf
- 4 Marché locatif
- 5 Résumé des prévisions

### La migration pourrait faire augmenter le nombre de ménages

Nos prévisions quant à la migration en 2002 et en 2003 sont les mêmes qu'au printemps : on s'attend chaque année à ce que 500 personnes quittent la RMR et à ce que 8 000 viennent s'y installer. Si nos prévisions relatives aux diverses variables démographiques et à la migration s'avèrent exactes, la population de Regina croîtra au rythme annuel de 700 ménages, environ, durant la période visée.

Le nombre de ménages ayant à leur tête une personne âgée de 44 ans ou moins diminuera, tandis que le nombre de ménages plus âgés montera en flèche. Le groupe démographique qui croîtra le plus rapidement est celui des couples de 45 ans et plus qui n'ont plus d'enfants à la maison. Il s'agit principalement de propriétaires-occupants dont le revenu disponible est relativement élevé.



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

# Marché de la revente

## Le volume des ventes se maintient à 2 700 par année

En 2002 et en 2003, les ventes de maisons existantes se maintiendront à 2 700, soit légèrement en deçà des ventes de 2001.

Jusqu'à présent en 2002, les ventes n'ont augmenté que dans deux secteurs S.I.A.MD de la ville : les secteurs 3 (Centre) et 4 (Est). Ces deux zones se situent aux deux extrêmes du marché, puisque le prix moyen des logements existants pour l'année courante y est respectivement de 68 700 \$ et de 127 642 \$.

Dans tous les autres secteurs de la ville, les ventes ont légèrement fléchi. Dans l'ensemble, les ventes du premier semestre, à Regina, ne sont que légèrement supérieures à celles de la période correspondante de 2001. La hausse des prix n'est pas attribuable à un ramollissement de la demande mais essentiellement à la rareté des inscriptions intéressantes sur le marché.

## Une légère hausse du prix moyen à l'horizon

Selon nos prévisions, le prix moyen devrait augmenter d'un peu plus de 3 %, en 2002 comme en 2003. Deux facteurs contribuent à cette progression : d'une part la stabilité de la demande et le nombre limité de maisons inscrites susceptibles de se vendre, d'autre part un déplacement des ventes vers les fourchettes de prix plus élevées. En comparant les statistiques sur les ventes de 2001 et de 2002, on constate que les ventes ont affiché un gain de plus de quatre points de pourcentage dans la fourchette de 90 000 à 125 000 \$. À l'inverse, la proportion des ventes a fléchi dans la plupart des fourchettes de prix inférieures. Ce changement dans la répartition des ventes a tendance à faire gonfler le prix moyen.

## Les prix augmentent davantage dans les quartiers du centre de la ville

Si l'on exclut le petit nombre d'inscriptions dans le nord et dans le sud de la ville, l'augmentation des prix la plus marquée a été enregistrée dans les quartiers du secteur S.I.A.MD 3 (Centre), dont Arnheim Place, Broder's Annex, Cathedral et Parkdale/Washington. Dans ces quartiers, le prix moyen des logements est inférieur à 70 000 \$, ce qui est attirant pour les investisseurs et les acheteurs à faible revenu.

Le secteur S.I.A.MD 4 (Est) est le seul où le prix moyen a fléchi. On y trouve notamment les quartiers Gardiner Heights, Gardiner Park, University Park, Windsor Park et Wood Meadows. Nous estimons que cette baisse attribuable à une augmentation soudaine des ventes des maisons les moins chères dans le quartier Gardiner Heights sera temporaire.

Marché de l'existant									
VILLE DE REGINA PAR ZONE									
Janvier - Juin (% de var. - 2001/2002)									
	Ventes			Prix moyen			Délai de vente		
	2001	2002	Chg.	2001	2002	Chg.	2001	2002	Chg.
Zone SIA®									
Zone 1-Nord	226	223	-1.3%	\$110,935	\$114,220	3.0%	39	37	-5.1%
Zone 2-Ouest	226	220	-2.7%	\$90,871	\$95,265	4.8%	39	37	-5.1%
Zone 3-Centre	393	409	4.1%	\$61,613	\$68,700	11.5%	48	44	-8.3%
Zone 4-Est	271	292	7.7%	\$131,291	\$127,642	-2.8%	47	45	-4.3%
Zone 5-Sud	255	249	-2.4%	\$115,002	\$116,778	1.5%	48	41	-14.6%
Toutes les zones	1371	1393	1.6%	\$93,868	\$101,025	7.6%	47	45	-4.3%

Sources : Association of Regina Realtors et SCHL  
\* Le prix moyen pour l'ensemble des zones ne porte que sur le secteur résidentiel.

## La période d'inscription diminue

Dans tous les secteurs S.I.A.MD, on a observé un recul du nombre moyen de jours pendant lesquels les maisons à vendre sont inscrites sur le marché, ce qui témoigne de la stabilité de la demande et de la pénurie de maisons à vendre. Cette baisse est la plus manifeste dans le secteur S.I.A.MD 5 (Sud), où la durée moyenne d'inscription est passée de 49 à 42 jours au cours de la dernière année. Sans surprise, les secteurs S.I.A.MD 1 (Nord) et 2 (Ouest) sont ceux où les logements se vendent le plus rapidement, car le prix modéré des maisons (prix moyen de 95 000 à 114 000 \$) correspond à ce que recherchent les accédants à la propriété.

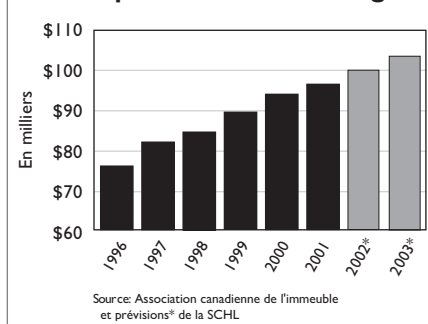
## Les maisons existantes sont moins abordables qu'avant

La hausse des prix et des taux d'intérêt pourrait rendre les logements moins abordables à Regina. En effet, la progression des taux hypothécaires, de la taxe foncière et du prix de vente des

maisons existantes fera grimper le revenu dont les ménages devront disposer pour être en mesure d'obtenir, au taux hypothécaire prévu, un prêt hypothécaire LNH faisant l'objet d'une assurance à 95 %.

Selon nos calculs, le revenu disponible requis pour financer l'achat d'une maison au prix de revente moyen atteindra presque 38 000 \$ en 2002, et un peu plus de 41 000 \$ en 2003. Malgré la hausse assez considérable du revenu nécessaire à l'achat d'une maison, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina demeure celle où les habitations sont les plus abordables dans l'Ouest canadien et l'une des RMR du Canada où il est le plus avantageux d'acheter un logement.

## Prix de revente moyen - Données hist. et prévisions Ville de Regina



## Télécopie RAPIDE

### Rapport sur les logements locatifs

Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à ce service de télécopie et recevez les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs le jour même de leur diffusion!

Cette prépublication des résultats de notre enquête annuelle comprend une analyse et des données sur les loyers moyens des appartements, les taux d'inoccupation et le nombre de logements.

**Disponible annuellement à la fin de novembre**

Communiquez avec le Service d'analyse

de marché de la SCHL  
Tél.: (403) 515-3006

# Marché du neuf

## En 2002, les mises en chantier de maisons individuelles seront supérieures à la moyenne des dix dernières années

Nous prévoyons qu'il y aura 475 mises en chantier de maisons individuelles à Regina en 2002, et 450 en 2003. La demande sera alimentée par les migrants venant d'ailleurs dans la province et de l'extérieur, ainsi que par les acheteurs de maisons à un cran supérieur et les accédants à la propriété ayant quitté le marché locatif.

Le regain d'activité en 2002 est attribuable à une amélioration de la conjoncture économique et à la demande refoulée en 2001, année où de nombreux acheteurs éventuels avaient décidé de reporter leur décision d'acheter à cause de la morosité économique. La demande devrait se calmer et revenir à la normale en 2003.

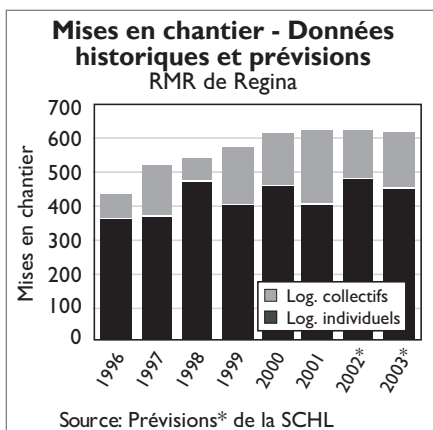
### Le stock de logements achevés et inoccupés est à son plus bas niveau depuis quatre ans

Même si Regina a été le seul centre urbain de la Saskatchewan à avoir affiché une augmentation du nombre des mises en chantier sur son territoire en 2001, les constructeurs de la région estiment que l'année 2002 leur permettra de récupérer les résultats qu'ils n'ont pas obtenus l'an dernier. Un grand nombre d'entre eux ont essayé de renflouer leur stock de logements achevés et inoccupés en prévision d'un accroissement de la demande. En effet, la demande a été plus forte que prévu. Malgré un calendrier très chargé au premier semestre de 2002, le stock de logements achevés et inoccupés a en fait diminué : il est passé de 46 en juin 2001 à seulement 29 en juin 2002, le niveau le plus bas depuis mars 1998.

Heureusement, l'offre sera bientôt élargie, car le nombre de maisons en construction est en progression de presque 40 % par rapport à juin 2001. Même si les logements achevés sont à leur plus bas niveau de tous les temps, il faut savoir que la SCHL inclut les logements en construction dans le stock vendable. Par conséquent, les logements en construction font plus que compenser l'écart à rattraper.

### Un marché équilibré dès l'automne

Vu le taux d'écoulement actuel (qui a été freiné en raison du stock insuffisant de logements achevés), le marché semble légèrement excédentaire, puisque le nombre de logements qui sont aux divers stades de la construction suffira à répondre à la demande pendant près de sept mois. Cette offre excédentaire devrait être temporaire, car l'accroissement des ventes et du taux d'écoulement viendra la résorber vers la fin de l'année. Nous estimons qu'une offre de six mois correspond à un marché en équilibre.



### Le prix des logements neufs est appelé à monter

Nous prévoyons que le prix moyen des logements qui seront écoulés sur le marché en 2002 et en 2003 augmentera considérablement. Si l'on compare les pourcentages des ventes dans les diverses fourchettes de prix à ceux de 2000, il apparaît évident que la croissance est en partie attribuable à la diminution du nombre de maisons écoulées dans les fourchettes de prix inférieures (100 000 - 149 999 \$) et à l'attrait accru que représentent les maisons plus chères (175 000 - 199 999 \$). Cette situation tend à faire grimper le prix moyen.

Windsor Park est l'une des subdivisions de la ville où l'activité est la plus intense. Le prix d'écoulement moyen y est d'environ 178 500 \$ cette année, en progression de plus de 6 % par rapport à 2001. Dans ce secteur, on observe

un écoulement de six à huit logements par mois. On estime que le marché est en pénurie; la quantité de logements aux diverses étapes de la construction et de logements achevés et inoccupés ne suffira même pas à répondre à la demande pendant cinq mois.

Creekside est une autre subdivision où l'activité est vive. Le prix de vente moyen y est d'environ 144 500 \$, soit tout juste 1 % de plus qu'en 2001. Il s'y écoule typiquement de 2,0 à 3,5 logements par mois. L'offre est actuellement suffisante pour sept mois, ce qui est mieux qu'à pareille date l'année dernière, peut-être en raison de la visibilité des maisons-témoins.

### Construction stable du côté des collectifs

En 2002 et en 2003, la construction de collectifs sera stable à Regina, très semblable à ce qui a été observé en 2001. Les petits appartements de moins de 120 000 \$ dans des immeubles sans ascenseur sont les logements collectifs les plus recherchés. Il s'écoule sur le marché de huit à dix appartements en copropriété par mois.

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

#### Paul Caton

Analyse Principal de Marché

Téléphone: Saskatoon 306-975-4897

Regina 306-780-5889

Toll free: 1-877-722-2642

Télécopieur: 306-975-6066

Toll free Télécopieur: 1-877-500-2642

Courrier électronique:

pcaton@cmhc-schl.gc.ca

## Survol du marché de l'habitation

### Un marché de la revente équilibré

Sur le marché de la revente de Regina, le prix moyen croît régulièrement à un rythme plus rapide que l'inflation en raison de l'équilibre relatif entre le nombre d'inscriptions et le volume des ventes, bien qu'il existe une pénurie de logements de certains types et dans certaines fourchettes de prix. Dans l'ensemble, ni l'acheteur ni le vendeur n'ont un réel avantage. La demande stable est alimentée par une économie saine et créatrice d'emplois qui stimule l'immigration vers la région et fait croître les revenus.

Le marché de la propriété tire parti de la situation du marché locatif, caractérisé par une pénurie de logements locatifs de qualité et une augmentation constante

des loyers. Il y a des années que l'offre stagne sur le marché locatif, quoique des logements adaptés aux besoins des aînés seront construits au cours de la période visée par nos prévisions.

Le marché du neuf sera actif, tant du côté de l'individuel que du côté du collectif. Dans la catégorie des maisons individuelles, il semble que la préférence des acheteurs revienne aux maisons appartenant aux fourchettes de prix supérieures; à l'inverse, les acheteurs de logements collectifs sont plutôt attirés par les fourchettes de prix abordables. Comme l'offre décroît sur le marché de la revente, la part de marché des maisons individuelles abordables est appelée à regagner du terrain.

# Marché locatif

## Logements locatifs : abordables malgré les hausses de loyer

En 2002 et en 2003, on s'attend à ce que le taux d'inoccupation moyen des appartements demeure à 2,5 %, soit le niveau le plus bas enregistré à Regina. Le nombre des nouveaux venus – essentiellement des ménages provenant des régions rurales – et la croissance naturelle du nombre de ménages locataires suffiront à combler le vide laissé par les locataires qui choisissent d'accéder à la propriété.

La demande de logements locatifs de qualité demeurera stable, ce qui permettra aux propriétaires d'immeubles locatifs de pratiquer des hausses de loyer suffisantes pour compenser le coût des réparations et des rénovations nécessaires. Nous prévoyons que le loyer moyen augmentera d'environ 4 % au cours de la période visée par les prévisions.

En dépit des augmentations de loyer prévues, les appartements de Regina demeureront parmi les plus abordables dans l'Ouest canadien. Selon les résultats de la plus récente Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, réalisée en octobre 2001, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'élève à 568 \$ par mois à Regina, ce qui est presque 30 % de moins qu'à Calgary, 13 % de moins qu'à Edmonton et 6 % de moins qu'à Winnipeg.

## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

### Région métropolitaine de Regina

	2000	2001	2002*	2003*	Var.
<b>MARCHÉ DE L'EXISTANT</b>					
Inscriptions courantes SIA® (moy. mens)	536	629	538	540	0.4%
Ventes résidentielles SIA® (Total)	2612	2792	2700	2700	0.0%
Prix résidentiel SIA® (Moyenne)	\$94,518	\$96,943	\$100,000	\$103,000	3.0%
<b>MARCHÉ DU NEUF</b>					
Log. achevés et inoccupés (déc.)					
Maisons individuelles	78	45	60	60	0.0%
Log. collectifs (jum., en rangée, app.)	50	55	50	50	0.0%
Total - mises en chantier	615	626	625	615	-1.6%
Maisons individuelles	459	401	475	450	-5.3%
Log. collectifs	156	225	150	165	10.0%
Prix moyen des log. neufs (RMR)					
Toutes catégories confondues	\$156,962	\$162,295	\$170,500	\$175,600	3.0%
<b>MARCHÉ LOCATIF</b>					
Taux d'inoccupation (octobre)	1.4%	2.1%	2.5%	2.5%	N/A
Loyer (var. ann. en %) 2 chambres	0.4%	3.5%	4.0%	4.0%	N/A
Mises en chantier de log. locatifs	2	4	25	25	
<b>APERÇU ÉCONOMIQUE</b>					
Taux hypothécaire (durée de 1 an)	7.85%	6.14%	5.14%	6.32%	--
Taux hypothécaire (durée de 3 ans)	8.17%	6.88%	6.36%	7.22%	--
Taux hypothécaire (durée de 5 ans)	8.35%	7.41%	7.07%	7.75%	--
Personnes employées	104,100	105,200	108,000	109,000	0.9%
Croissance de l'emploi (nbre de postes)	1,100	2,800	1,000	N/A	
Migration nette (année de recensement)	-550	-500	-500	-500	N/A
Migration interne	7817	8000	8000	8000	

\* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble et le programme New Home Warranty of Saskatchewan

© 2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la

Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# R

# ÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Société Canadienne D'hypothèques et de Logement

## Aperçu de la situation économique

### Reprise de l'emploi en 2002 et en 2003

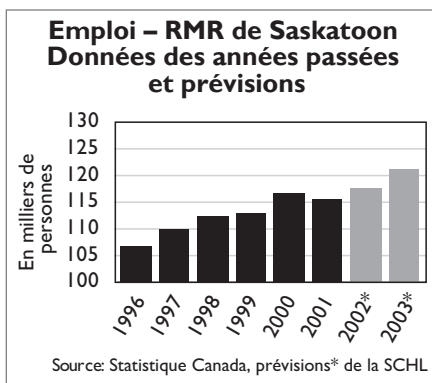
Saskatoon contribuera beaucoup à la croissance économique générale qui sera observée dans la province en 2002 et en 2003. À la fin de 2002, la ville et sa région périphérique auront réalisé un gain de 2 000 emplois, ce qui portera l'emploi total moyen à 117 500. En 2003, l'emploi croîtra en moyenne de 3 %, pour atteindre 121 000.

Cette année, la croissance de l'emploi a été largement favorisée par la vigueur du secteur de la construction. En 2003, l'emploi devrait se maintenir dans ce secteur et augmenter dans les secteurs de la fabrication, du commerce, de l'éducation, de la santé et des services sociaux.

### L'emploi dans le secteur manufacturier favorise la croissance des ménages

Le secteur manufacturier est particulièrement robuste à Saskatoon. À la fin de 2001, il comptait en moyenne 9 700 employés, ce qui représente plus du tiers des emplois dénombrés dans ce secteur à l'échelle provinciale et au moins 4 000 de plus que ceux recensés à Regina. Le secteur manufacturier a une forte incidence sur la demande de logement, car il offre des emplois à long terme, relativement bien rémunérés, et contribue ainsi à la croissance des ménages.

En 2001, la valeur en dollars des permis de construire délivrés par la Ville de Saskatoon comptait pour 40 % de la somme totale tirée de ces permis en Saskatchewan. En 2002, l'activité dans le secteur de la construction sera équivalente à celle enregistrée en 2001.



Cependant, le nombre de permis de construire résidentiels augmentera et fera contrepoids au ralentissement de la construction commerciale, secteur ayant connu deux années d'activité intense. La pénurie d'ouvriers spécialisés persistera, ce qui causera des difficultés aux constructeurs et aux propriétaires d'habitations qui voudront entreprendre des travaux de construction, de rénovation ou réparation.

### Taux hypothécaires en hausse, mais toujours attrayants pour les acheteurs

Les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variable ont tendance à s'aligner sur le taux préférentiel des prêteurs, tandis que ceux pratiqués pour les prêts hypothécaires à

## SASKATOON

AUTOMNE 2002

### S O M M A I R E

- 1 Aperçu de la situation économique
- 2 Marché de la revente
- 3 Marché du neuf
- 4 Survol du marché de l'habitation
- 5 Marché locatif
- 5 Résumé des prévisions

taux fixe suivent plutôt le marché obligataire. Comme on prévoit une augmentation du taux préférentiel et du rendement du marché monétaire et des obligations à court terme, les taux hypothécaires à court terme devraient s'accroître également. Vu la croissance soutenue de l'économie et les craintes exprimées sur les marchés financiers à l'égard de l'inflation et d'un resserrement prévu de la politique monétaire, les taux obligataires et hypothécaires sont également susceptibles de se redresser.

Le taux hypothécaire moyen à un an devrait se situer autour de 6,3 %, en 2003, et de 5,2 %, en 2002. Le taux hypothécaire à cinq ans devrait s'établir à environ 7,1 % au début de 2003, pour ensuite monter à 8,5 %, en fin d'année; le taux moyen sera de 7,1 % cette année et de presque 7,75 % l'an prochain.

## Migration

### L'immigration se maintient

Les données du recensement confirment que, de toutes les régions métropolitaines de recensement de la province, celle de Saskatoon avait la plus forte population en 2001 (225 927 habitants). Pour la période de 2001 à 2006, on prévoit un flot d'immigrants constant (environ 11 000 par année), ce qui contribuera à faire croître les ménages (il

devrait se créer entre 900 et 950 nouveaux ménages par année).

La croissance des ménages, qui s'était surtout faite sentir dans les groupes des 25 à 34 ans et des 35 à 44 ans, se manifestera de plus en plus fortement chez les 45 à 54 ans et les 55 à 64 ans, à mesure que les baby-boomers arriveront à l'étape de la préretraite et de la retraite.



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

# Marché de la revente

Selon nos prévisions, les ventes de logements existants augmenteront de presque 5 % en 2002, avant de redescendre en 2003 pour se chiffrer à environ 3 000. La hausse prévue en 2002 est relativement modeste compte tenu du rythme effréné des ventes observé depuis le début de l'année.

Les ventes enregistrées par la chambre immobilière de Saskatoon n'avaient jamais été aussi élevées, mais elles faibliront plus tard cette année à mesure que le nombre d'inscriptions intéressantes s'effritera. Les ventes ont été particulièrement nombreuses dans la fourchette de prix allant de 100 000 à 149 000 \$; elles ont représenté presque 43 % des ventes d'habitations existantes.

## Les stocks de logements existants s'amenuisent

Le nombre de nouvelles inscriptions résidentielles a atteint un sommet en 1989, année où il s'est élevé à plus de 520 par mois. Il a ensuite chuté rapidement, de 1990 à 1995, pour s'établir à environ 375 par mois, son point le plus bas. Depuis, le nombre mensuel de nouvelles inscriptions a remonté; il se maintient entre 390 et 400.

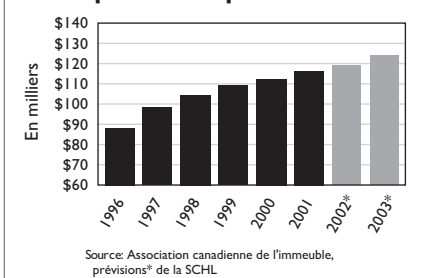
En règle générale, le nombre d'inscriptions courantes suit l'évolution du nombre de nouvelles inscriptions. Selon nos prévisions, le nombre mensuel moyen d'inscriptions courantes tombera à 600, une baisse de presque 30 % par rapport à celui enregistré en 2001 (833).

## Hausse du prix moyen en 2002 et en 2003

Le prix de revente moyen continuera de croître rapidement étant donné les types de propriétés vendues et la hausse du prix des habitations standard offertes sur le marché. Le prix moyen devrait s'alourdir d'environ 3 % en 2002 et d'au moins 4 % en 2003.

C'est dans les quartiers ouest de Saskatoon (suivis de près par les quartiers est et sud-est)

**Prix de revente moyens – Ville de Saskatoon Données des années passées et prévisions**



que les ventes ont le plus augmenté. Dans les secteurs est et sud-est, il s'est surtout vendu des maisons récentes pour acheteurs à un cran supérieur et des copropriétés résultant d'une conversion, recherchées par les petits investisseurs. Dans les quartiers ouest, on trouve des maisons à prix abordables pour les accédants à la propriété. Les ventes ont toutefois reculé dans les secteurs sud et nord de la ville, une baisse qui s'explique probablement davantage par la pénurie d'inscriptions que par un affaiblissement de la demande.

Selon les rapports ventes-nouvelles inscriptions, les marchés de la revente les plus vigoureux sont ceux des quartiers nord et ouest de la ville. Pour dix nouvelles inscriptions, on compte plus de sept ventes dans ces secteurs. Dans la région métropolitaine de Saskatoon, cette proportion est passée de 0,53 à 0,68.

La vigueur du marché de la revente peut aussi être mesurée en fonction du nombre moyen de jours pendant lesquels les maisons à vendre sont inscrites sur le marché. Ce nombre a diminué dans tous les secteurs, sauf dans les quartiers ouest. Dans les quartiers est et sud-est, il a reculé de plus de 17 %, passant de 41 jours à 34 jours, à la fin de juin 2002.

Si le temps nécessaire à la vente des logements inscrits a augmenté dans le secteur ouest, cela

ne signifie pas nécessairement que le marché y est hésitant. En fait, nous pensons qu'à cause du manque d'inscriptions intéressantes, les habitations moins intéressantes, inscrites depuis longtemps, sont en train de se vendre, ce qui a fait grimper le nombre moyen de jours nécessaires à l'écoulement des habitations dans les quartiers ouest.

## Les ventes dépassent le nombre de nouvelles inscriptions

Le rapport ventes-inscriptions courantes a atteint son point le plus élevé (0,45) depuis 1996 et le début de 1997, période où il était supérieur à 0,55. Ce rythme d'activité transparait aussi dans le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui s'élève à 0,70 – du jamais vu depuis 1995. Pour dix ventes, la chambre enregistre seulement sept nouvelles inscriptions.

## Logements existants : toujours abordables malgré la hausse des prix et des taux d'intérêt

La progression des taux d'intérêt et des prix fera diminuer l'abordabilité des habitations à Saskatoon. En effet, la hausse des prix de revente, des taux hypothécaires et des impôts fonciers fera augmenter considérablement le revenu dont les ménages devront disposer pour obtenir, au taux hypothécaire prévu, un prêt hypothécaire LNH faisant l'objet d'une assurance à 95 %.

Selon nos calculs, le revenu disponible requis pour financer l'achat d'une maison au prix de revente moyen atteindra presque 41 000 \$ en 2002, et un peu plus de 43 000 \$ en 2003. Malgré la hausse assez considérable du revenu nécessaire à l'achat d'une maison, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saskatoon demeure parmi celles du Canada où il est le plus avantageux d'acheter un logement.

## Marché de l'existant VILLE DE SASKATOON PAR ZONE Janvier - Juin (% de var. - 2001/2002)

Zone SIA®	Ventes			Prix moyen			Rapport ventes-nouv. inscriptions			Jours sur le marché		
	2001	2002	Var.	2001	2002	Var.	2001	2002	2001	2002	Var.	
Zone 1 Est et sud-est	465	540	16.1%	\$137,265	\$136,858	-0.3%	52%	70%	41	34	-17.1%	
Zone 2 Sud	341	322	-5.6%	\$124,051	\$125,839	1.4%	58%	65%	34	29	-14.7%	
Zone 3 Nord	243	242	-0.4%	\$125,723	\$122,814	-2.3%	52%	72%	38	35	-7.9%	
Zone 4 Centre ouest	228	271	18.9%	\$76,716	\$79,221	3.3%	49%	62%	34	32	-5.9%	
Zone 5 Ouest	230	270	17.4%	\$103,544	\$103,757	0.2%	52%	72%	35	38	8.6%	
Toutes les zones*	1507	1645	9.2%	\$118,106	\$117,707	-0.3%	53%	68%	37	36	-2.7%	

Sources : Chambre immobilière de Saskatoon, SCHL

# Marché du neuf

## Mises en chantier : hausses modestes prévues en 2002 et en 2003

Selon nos prévisions, les mises en chantier augmenteront de 44 % en 2002, avant de ralentir en 2003. Les mises en chantier de logements individuels ont grimpé grâce à l'amélioration des conditions économiques, à la pénurie d'inscriptions de logements existants dans les fourchettes de prix les plus prisées et au relâchement de la demande refoulée en 2001. Les mises en chantier de logements collectifs aussi se sont intensifiées, les constructeurs ayant accéléré la construction de copropriétés en rangée à prix moyen. En 2003, on prévoit que le rythme de l'activité ralentira à mesure que l'offre de terrains appropriés s'amenuisera.

### L'offre de logements individuels s'accroît

Au milieu de l'année, l'offre d'habitations individuelles en construction ou achevées et mises en vente affichait une avance de plus de 35 % par rapport à ce qu'elle était un an plus tôt. Une bonne partie des 321 logements qui constituent l'offre totale sont encore en construction. Compte tenu du taux d'écoulement actuel, l'offre suffira à répondre à la demande pendant presque huit mois. En règle générale, nous estimons qu'une offre de six ou sept mois

correspond à un marché équilibré. Même si le stock de logements disponibles a augmenté, on estime que le marché est équilibré, compte tenu de notre analyse et des discussions tenues avec les promoteurs et les constructeurs. Si le stock s'est accru, c'est parce que les constructeurs tentent de maintenir l'offre de maisons témoins. Autre facteur contribuant à l'offre excédentaire apparente, la période de construction s'est allongée à cause de la pénurie d'ouvriers spécialisés et qualifiés.

Il semble que les constructeurs cherchent à constituer un stock d'habitations en prévision de les vendre, permettant ainsi aux consommateurs de voir les styles de maisons parmi lesquels ils peuvent choisir. Cela pourrait indiquer que, pour la toute première fois à Saskatoon, des habitations seraient construites « sans commande ». C'est aussi ce que porte à croire le prix de ces habitations non écoulées : presque 50 % des maisons achevées et non écoulées valent plus de 170 000 \$. De toute évidence, les constructeurs veulent conserver un stock de maisons qui montre ce qu'ils ont de mieux à offrir.

### Les maisons de plain-pied ont la cote

Les maisons de plain-pied sont les plus prisées à Saskatoon, puisque presque 50 % des logements mis en chantier cette année étaient de ce type. Le prix moyen d'une maison individuelle de plain-pied s'élevait à environ 175 000 \$ au milieu de l'année, alors qu'il était de 160 000 \$ à la fin de 2001.

Le prix moyen des logements individuels écoulés, toutes catégories confondues, était d'environ 174 000 \$ à la fin de juin, contre 170 000 \$ en 2001. Les habitations valant entre 150 000 et 170 000 \$ sont les plus recherchées, puisque 36 % des logements vendus étaient dans cette fourchette de prix.

### Forte activité dans la subdivision d'Arbor Creek

Au milieu de l'année, plus de 38 % de toutes les mises en chantier de logements individuels avaient été enregistrées dans la subdivision d'Arbor Creek. Dans ce secteur, le stock de logements était suffisant pour répondre à la demande pendant plus de neuf mois, le taux d'écoulement moyen variant entre huit et neuf logements par mois. Une bonne partie de l'offre est constituée de logements en construction



## Télécopie RAPIDE

### Rapport sur les logements locatifs

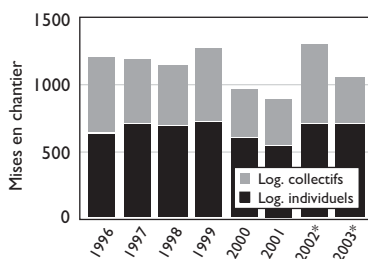
Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à ce service de télécopie et recevez les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs le jour même de leur diffusion!

Cette prépublication des résultats de notre enquête annuelle comprend une analyse et des données sur les loyers moyens des appartements, les taux d'inoccupation et le nombre de logements.

**Disponible annuellement à la fin de novembre**

Communiquez avec le Service d'analyse de marché de la SCHL  
Tél.: (403) 515-3006

### Mises en chantier résidentielles – RMR de Saskatoon Données des années passées et prévisions



Source: Prévisions\* de la SCHL

## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

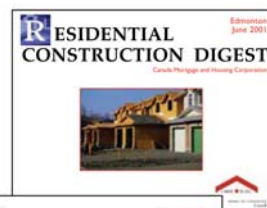
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

**Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!**



## VOUS AVEZ BESOIN DE PLUS DE RENSEIGNEMENTS?

### TABLEAUX SUPPLÉMENTAIRES SUR LE MARCHÉ LOCATIF

#### Obtenez des données détaillées...

- taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers
- loyers selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement et le nombre d'étages
- logements inoccupés et univers total selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers

... et plus encore!

DISPONIBLES DÈS MAINTENANT! Composez le **(403) 515-3006**

plutôt que de logements achevés et inoccupés. Le prix moyen (170 000 \$) a diminué par rapport à la fin de 2001. Nous pensons qu'une partie des maisons en construction ont été mises en chantier « sans commande », c'est-à-dire sans avoir été vendues au préalable.

Dans la subdivision de Silverspring, 76 logements avaient été mis en chantier au milieu de l'année. Le taux d'écoulement était d'environ neuf logements par mois, et la durée de l'offre de logements achevés et de logements aux diverses étapes de la construction était d'un peu plus de sept mois, signe d'un marché équilibré. La maison de plain-pied est le type d'habitation le plus répandu, et son prix moyen s'élève à environ 156 000 \$. Le prix moyen de tous les types de logements écoulés est de 161 000 \$, soit presque le même qu'à la fin de 2001. Cette année, environ 75 % des maisons écoulées dans la subdivision de Silverspring valaient entre 150 000 et 170 000 \$.

#### Bond de la construction de collectifs en 2002, surtout de logements en rangée

La construction de logements collectifs s'est fortement intensifiée en 2002, mais elle retrouvera un rythme plus normal en 2003, puisque les promoteurs de copropriétés se concentreront plutôt sur la promotion de leurs logements en vue de faire diminuer les stocks. Les promoteurs fonciers indiquent que tous les terrains disponibles ont été vendus, en raison de l'effervescence inattendue de l'activité au milieu de l'été.

La majorité des collectifs mis en chantier continueront d'être des copropriétés; seul un nombre limité de logements seront destinés au marché locatif. En 2002, il s'est surtout construit des copropriétés en rangée sur le marché des logements collectifs de Saskatoon. Au milieu de l'année, plus de 86 % des copropriétés mises en chantier étaient des logements en rangée. Le taux d'écoulement moyen de ce type de logement est de 13 par mois, et l'offre est suffisante pour répondre à la demande durant 12 mois seulement. Le stock de logements achevés et non écoulés est presque nul.

Jusqu'à présent en 2002, le prix moyen des logements en rangée écoulés se chiffre à environ

100 000 \$, signe que ce type d'habitation est destiné à un marché complètement différent de celui des appartements en copropriété haut de gamme construits par le passé, qui se vendaient à un prix moyen d'environ 130 000 \$.

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

#### Paul Caton

Analyste Principal de Marché

Téléphone: Saskatoon 306-975-4897

Regina 306-780-5889

Toll free: 1-877-722-2642

Télécopieur: 306-975-6066

Toll free Télécopieur: 1-877-500-2642

Courrier électronique:

pcauton@cmhc-schl.gc.ca

## Survol du marché de l'habitation

### Perspectives réjouissantes pour les propriétaires d'habitation – Demande stable sur le marché locatif

La croissance de l'emploi fera augmenter les salaires hebdomadaires moyens et contribuera ainsi à faire progresser l'immigration et ralentir l'émigration, ainsi qu'à stimuler la croissance naturelle (attribuable au vieillissement) des ménages. Tous ces facteurs soutiendront la progression de la demande potentielle dans toutes les catégories de logements.

La hausse des loyers incitera les locataires à s'acheter une habitation, mais elle pourrait aussi nuire à la formation naturelle des ménages et à l'immigration. La montée des taux d'intérêt

hypothécaires poussera certains acheteurs potentiels à acheter plus rapidement que prévu; d'autres décideront plutôt de retarder leur achat en espérant que les taux redescendent. De plus, la progression des prix de revente et le manque d'habitations de qualité à vendre décourageront certains acheteurs potentiels.

Nous pensons que cet ensemble de facteurs positifs et négatifs donnera lieu à une augmentation du nombre d'accédants à la propriété et à une demande stable sur le marché locatif en 2002 et en 2003.



## TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**



# Marché locatif

## Taux d'inoccupation moyen d'environ 2 %

Les taux d'inoccupation devraient rester bas sur le marché locatif de Saskatoon, le mouvement vers l'accession à la propriété ayant été freiné par l'ascension des prix et la lente remontée des taux hypothécaires. La demande sera soutenue par l'immigration accrue en provenance des régions rurales de la Saskatchewan et d'autres provinces. L'amélioration des conditions économiques stimulera la création de nouveaux ménages; celle-ci sera favorisée par le vieillissement de la population et l'immigration, qui viendront compenser la perte de locataires attribuable à l'émigration et à l'accession à la propriété. Le raffermissement de la demande de logements locatifs contribuera à faire

croître le loyer moyen, qui affichera une augmentation variant entre 3 et 5 % en 2002. Les frais d'exploitation et d'entretien augmenteront pour tous les types de logements locatifs, mais la capacité de procéder à des hausses de loyer et l'importance de ces hausses dépendront du revenu des ménages vivant dans le secteur où est situé chaque ensemble résidentiel.

Si le stock de logements locatifs a augmenté en 2001, c'est surtout parce qu'il s'est construit des ensembles de logements destinés aux ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et aux aînés à la recherche de services d'entretien ménager pour lesquels ils sont prêts à payer une somme élevée. Les loyers sont nettement supérieurs à ceux pratiqués sur le marché libre.

## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

### Région métropolitaine de Saskatoon

	2000	2001	2002*	2003*	Var.
<b>MARCHÉ DE L'EXISTANT</b>					
Inscriptions courantes SIA® (moy. mens)	759	833	600	550	-8.3%
Ventes résidentielles SIA® (Total)	2758	2987	3125	3000	-4.0%
Prix résidentiel SIA® (Moyenne)	\$112,248	\$116,023	\$119,500	\$124,500	4.2%
<b>MARCHÉ DU NEUF</b>					
Log. achevés et inoccupés (déc.)	177	157	170	175	2.9%
Maisons individuelles	58	31	50	50	0.0%
Log. collectifs (jum., en rangée, app.)	119	126	120	125	4.2%
Total - mises en chantier	968	900	1300	1050	-19.2%
Maisons individuelles	602	542	700	700	0.0%
Log. collectifs	366	358	600	350	-41.7%
Prix moyen des log. neufs (RMR)					
Toutes catégories confondues	\$160,603	\$168,892	\$173,000	\$177,500	2.6%
<b>MARCHÉ LOCATIF</b>					
Taux d'inoccupation (octobre)	1.7%	2.9%	2.0%	2.0%	
Loyer (var. ann. en %) 2 chambres	1.9%	3.1%	3.0%	3.0%	
Mises en chantier de log. locatifs	24	34	35	50	42.9%

## APERÇU ÉCONOMIQUE

Taux hypothécaire (durée de 1 an)	7.85%	6.14%	5.14%	6.32%	--
Taux hypothécaire (durée de 3 ans)	8.17%	6.88%	6.36%	7.22%	--
Taux hypothécaire (durée de 5 ans)	8.35%	7.41%	7.07%	7.75%	--
Personnes employées	116.7	115.5	117.5	121.0	3.0%
Croissance de l'emploi (nbre de postes)		-1.2	2.0	3.5	--
Migration nette (année de recensement)	-900	0	0	0	--
Migration interne	10631	11000 est.	11000	11000	

\* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble et le programme New Home Warranty of Saskatchewan

© 2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la

Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.