LE POINT EN RECHERCHE

Novembre 2013 Série socio-économique 13-009

Enquête sur les enjeux et les défis liés au financement des logements du marché dans les territoires

INTRODUCTION

Selon les données du Recensement de 2006, les taux de propriétaires-occupants et les taux d'inoccupation des logements locatifs d'initiative privée dans les territoires canadiens sont généralement beaucoup moins élevés que ceux du reste du Canada. En effet, dans beaucoup de petites collectivités, le nombre de logements du marché est minime, voire nul. Une des causes possibles de ce problème pourrait être le manque de financement adéquat. Cette enquête exploratoire visait à définir les défis et les enjeux qui touchent le financement des logements du marché dans les territoires canadiens.

OBJECTIFS DE L'ENQUÊTE

Les objectifs globaux de l'enquête étaient les suivants :

- Permettre de mieux comprendre les problèmes ayant une incidence sur le crédit hypothécaire et sur le financement de la construction dans les marchés existants et émergents des territoires;
- Déterminer les circonstances, les enjeux et les lacunes touchant le financement des logements du marché;
- Expliquer la signification des circonstances, des enjeux et des lacunes relevés en ce qui a trait à la croissance des logements du marché dans les territoires.

MÉTHODE

Cette enquête exploratoire comportait deux phases : 1) un examen de la littérature existante et 2) des entrevues avec des informateurs clés et des groupes de discussion menés dans huit collectivités. Les huit collectivités suivantes ont été choisies pour leur taille et la possibilité d'expansion de leur marché de l'habitation : Hay River (Territoires du Nord-Ouest), Inuvik (Territoires du Nord-Ouest), Yellowknife (Territoires du Nord-Ouest), Iqaluit (Nunavut), Cambridge Bay (Nunavut), Rankin Inlet (Nunavut), Dawson City (Yukon) et Whitehorse (Yukon).

Examen de la littérature existante

Un examen initial de la littérature a été mené afin de déterminer ce qui est connu à l'heure actuelle sur les circonstances, les enjeux et les lacunes touchant le financement des logements du marché dans les territoires. Les documents examinés provenaient de diverses sources, notamment, des gouvernements fédéral et territoriaux, d'organisations professionnelles, d'universitaires, d'organismes sans but lucratif et de médias. Des rapports de recherche, des statistiques, des articles scientifiques, des articles de presse, des sites Web et des présentations faisaient partie des documents étudiés.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Entrevues auprès d'informateurs clés et de groupes de discussion

Des entrevues en personne ou au téléphone ont été menées auprès de propriétaires-bailleurs et de sociétés de promotion immobilière, de fonctionnaires, de prêteurs, d'agents immobiliers, d'acheteurs ou d'acheteurs éventuels de propriétés résidentielles dans les territoires, et d'autres intervenants[1] liés au marché de l'habitation ou au financement de l'habitation dans les territoires. Des groupes de discussion réunissant des prêteurs, des promoteurs, des employés municipaux, des employés des sociétés d'habitation des territoires et des représentants autochtones ont été tenus.

LIMITES

L'étude a été limitée par le faible échantillon qui comptait seulement huit collectivités. Bien que l'on ait pris soin de choisir les collectivités en fonction de leur situation géographique et de leur taille, les résultats pourraient ne pas refléter correctement la situation de toutes les collectivités des territoires.

Une autre des limites était le nombre d'acheteurs disponibles pour des entrevues par rapport aux autres groupes d'informateurs clés.

Il est important de souligner qu'il s'agit d'une enquête exploratoire fondée sur des données de sources indirectes comme l'examen de la littérature existante et la rétroaction d'informateurs clés. Cette enquête vise à déterminer et définir les enjeux plutôt qu'à tirer des conclusions.

CONCLUSIONS

L'enquête soulève quelques-uns des grands enjeux et défis clés touchant le financement hypothécaire et le financement de la construction dans le contexte particulier des territoires canadiens. De plus, elle souligne les observations de fournisseurs de services et d'emprunteurs à propos de ces enjeux.

1. Portrait des territoires

Géographie, population et climat

Couvrant 40 % des terres émergées du Canada, les territoires représentent une immense région géographique. Toutefois, cette région possède l'une des densités démographiques les plus faibles du monde. En 2011, les trois territoires comptaient un nombre relativement restreint d'habitants, soit un peu plus de 100 000. De ce nombre, 46 % vivent dans l'une des trois capitales. Ainsi, Whitehorse au Yukon, Yellowknife aux Territoires du Nord-Ouest et Iqaluit au Nunavut accueillent respectivement 77 %, 46 % et 20 % de la population vivant sur leur territoire. La proportion d'habitants vivant en dehors de ces capitales, mais résidant dans une collectivité où des informateurs clés ont été interviewés, s'élevait à 11 %. Les 43 % qui restent sont répartis dans 83 autres collectivités, dont la plupart sont éloignées et inaccessibles par voie terrestre. Ailleurs que dans les capitales, des collectivités sont pour la plupart petites, éloignées et dotées d'infrastructures de transport limitées. De plus, la région est aux prises avec des conditions météorologiques extrêmes (la température hivernale peut descendre à -40 °C, et dans certaines collectivités, les conditions climatiques rigoureuses peuvent durer jusqu'à 8 mois).

Teslin (Yukon)
Source : SCHL

Les territoires sont une zone diversifiée occupée par une population multiculturelle dont les conditions de vie diffèrent considérablement. Une grande partie de la population des territoires est autochtone. La proportion d'Autochtones relativement aux non-Autochtones varie d'un secteur à l'autre dans le Nord. Selon le Recensement de 2006, le Yukon affiche la plus faible proportion d'Autochtones sur l'ensemble de la population, à 25 %. La moitié des résidents des Territoires du Nord-Ouest sont autochtones et plus de 85 % de la population est inuite au Nuvavut.

[1] Par « autres intervenants », on entend un consultant sur le logement, des agents immobiliers, des évaluateurs, un membre de la chambre de commerce et un représentant d'Habitat pour l'humanité.

Régime foncier

Il existe de nombreux régimes fonciers dans les territoires. Dans les Territoires du Nord-Ouest, par exemple, on trouve six formes de régime foncier. Outre la propriété privée et les secteurs visés par des revendications territoriales, mentionnons les terres domaniales, les biens fonciers fédéraux, les terres de la Division des affaires indiennes et les réserves indiennes. Au Nunavut, il y a au moins trois formes de régime foncier en plus de la propriété privée, et au Yukon, il y en a quatre. Certains types de terres dans les territoires ne peuvent être hypothéquées.

Économie

De façon générale, l'économie des collectivités des territoires est moins diversifiée que dans le Sud. En effet, les résidents comptent fortement sur l'extraction des ressources naturelles et le secteur public pour obtenir un emploi. Bien que le secteur public offre une certaine stabilité, dont des emplois sûrs et bien rémunérés, le secteur des ressources naturelles peut être instable en raison de fortes variations de la demande. Toutefois, malgré cette instabilité et l'incidence négative de la crise mondiale de 2008-2009, les prévisions économiques actuelles des territoires sont généralement favorables[2]. Malgré le ralentissement observé dans les Territoires du Nord-Ouest en 2011, le Yukon et le Nunavut ont connu une croissance importante. D'importantes activités d'exploration et un fort développement des ressources devraient continuer à contribuer à la croissance dans les trois territoires. Même l'économie du Nunavut connaît un rebondissement après cinq ans d'absence d'activité dans le secteur de l'extraction des métaux. La mine d'or Meadowbank a été mise en service en 2010 et de nombreux autres projets miniers sont à diverses étapes d'exploitation[3].

Travailleur de la construction, Fort Liard (Territoires du Nord-Ouest)
Source : SCHL

Emploi

Le chômage dans les territoires demeure un enjeu bien que le secteur des ressources devrait continuer à contribuer à la croissance économique et à la création d'emplois. Dans certaines régions, cela peut être dû à la hausse du nombre d'actifs, qui neutralise la progression de l'emploi[4]. Le taux de chômage dans beaucoup de petites collectivités peut être élevé, car la plupart de celles situées hors des grands centres n'ont pas de base économique. À l'exception des villes minières et des centres de services comme Whitehorse, Yellowknife et Iqaluit, de nombreuses petites collectivités éloignées ont peu de chances d'emploi permanent salarié; par conséquent, de nombreux ménages à faible revenu et de nombreuses personnes ont recours à l'aide sociale ou à l'économie informelle ou fondée sur l'exploitation des terres. Il existe une différence notoire entre les taux de chômage de la population non autochtone et ceux de la population autochtone. En 2006, le taux de chômage de la population non autochtone était de 6,2 % au Yukon, de 4,0 % dans les Territoires du Nord-Ouest et de 3,5 % au Nunavut, contre 6,6 % dans le reste du Canada. Le taux de chômage de la population autochtone était nettement supérieur et s'établissait à 21,9 % au Yukon et à 20,1 % dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut[5].

[2] Le Conference Board du Canada, *Territorial Outlook*, February 2011.

[3] Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*, 2011; *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*, 2012.

[4] Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nor*d, 2011; *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*, 2012.

[5] Statistique Canada, Recensement de 2006.

Revenus

Les revenus des personnes occupées sont beaucoup plus élevés dans les territoires qu'ailleurs au pays. Il existe une nette différence entre le revenu moyen des ménages dans les capitales et celui des ménages dans les petites collectivités, ainsi qu'entre les ménages non autochtones et les ménages autochtones. Selon les données du Recensement de 2006, le revenu moyen des ménages non autochtones dans les territoires en 2005 était plus élevé que la moyenne de l'ensemble des ménages au Canada (69 548 $) : 76 838 $ au Yukon, 112 386 $ dans les Territoires du Nord-Ouest et 113 109 $ au Nunavut. Par contre, le revenu des ménages était nettement inférieur chez la population autochtone, soit 57 481 $ au Yukon, 70 724 $ dans les Territoires du Nord-Ouest et 63 695 $ au Nunavut[6].

Coût de la vie

Le coût du logement, des aliments, des services publics, du transport, etc. dans les territoires est nettement plus élevé que dans le Sud du Canada. Par exemple, les maisons coûtent beaucoup plus cher dans les territoires qu'ailleurs au pays[7]. Les frais d'entretien et d'exploitation sont également beaucoup plus élevés. En effet, le coût annuel moyen des services publics dans la plupart des collectivités est plus du double de la moyenne canadienne. Ceux qui ont la chance d'avoir accès à un logement locatif doivent s'attendre à payer un loyer élevé : en 2011, il en coûtait en moyenne 1 566 $ pour un appartement de deux chambres à Yellowknife, et 2 356 $ à Iqaluit. À Whitehorse, le loyer moyen d'un appartement de ce type, qui est de 813 $, s'apparentait à ce que l'on voit dans le Sud[8].

Marché de l'habitation

Le mode d'occupation dans les territoires diffère largement de celui ailleurs au pays. À l'extérieur des capitales et de quelques autres marchés, une proportion importante de ménages vivent dans des logements locatifs subventionnés, comme des logements sociaux ou fournis par l'employeur. Par exemple, le nombre de logements pour propriétaires-occupants est limité au Nunavut (20 %), car la plupart des logements sont des logements locatifs (51 %)[9]. Au Yukon, les logements publics sont nettement plus rares; selon le Recensement de 2006, 63,8 % des ménages du Yukon vivaient dans des logements pour propriétaires-occupants, un taux presque égal à celui du reste du Canada. Dans les Territoires du Nord-Ouest, près de 48 % des logements sont de type locatif : 25 % sont d'initiative privée et 22 % sont subventionnés[10]. Ces données sont des moyennes territoriales et elles peuvent fluctuer de façon importante d'une collectivité à l'autre.

Les marchés de l'habitation varient de façon considérable dans les territoires. Bien que les capitales aient enregistré récemment une augmentation du nombre de mises en chantier d'habitations et de reventes[11], le marché de l'habitation d'autres collectivités ne connaît pratiquement aucune activité. Même s'ils se sont développés dans les capitales, les marchés demeurent relativement petits. Par exemple, à Yellowknife, ville d'environ 20 000 habitants, la SCHL prévoit 175 mises en chantier et 390 reventes de propriétés résidentielles en 2012[12].

---

[6] Statistique Canada, Recensement de 2006. Le revenu déclaré au Recensement dans ce cas est celui de l'année civile précédente, soit 2005.

[7] À Whitehorse, le prix moyen d'un logement en 2011 s'élevait à 362 058 $, tandis qu'il se chiffrait à 335 456 $ à Iqaluit. Le prix moyen de revente des propriétés résidentielles à Yellowknife était de 375 050 $.

[8] Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*, 2011 et *L'Observateur du logement au Canada 2011*

[9] Division de la statistique du revenu, Statistique Canada, pour la Nunavut Housing Corporation, *An Analysis of the Housing Needs in Nunavut: Nunavut Housing Needs Survey 2009/2010,* 29 octobre 2010.

[10] Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest, *2009 NWT Community Survey Housing Component,* janvier 2010.

[11] Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*, 2011; *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*, 2012.

[12] Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest, 2010.

Tuktoyaktuk (Territoires du Nord-Ouest)
Source : SCHL

Barge, Iqaluit (Nunavut)
Source : SCHL

Entraves aux logements du marché dans les territoires

Les entraves aux logements du marché dans les territoires sont liées à plusieurs éléments du paysage : la population de très petites taille et densité, répartie dans de nombreuses collectivités souvent éloignées et isolées; des collectivités inaccessibles par voie terrestre, problème auquel s'ajoutent les coûts élevés des autres modes de transport; des conditions météorologiques extrêmes qui présentent des défis en ce qui a trait à la construction et à l'entretien des habitations; les faibles revenus et les taux de chômage élevés dans de nombreuses collectivités, qui rendent l'accession à la propriété et même le loyer non subventionné inabordables; les coûts élevés des habitations, y compris les coûts élevés d'entretien et d'exploitation; et la pénurie de main-d'œuvre spécialisée. Tous ces facteurs rendent difficile l'essor des logements du marché dans les territoires.

Le climat difficile dans les territoires ainsi que l'éloignement de nombreuses collectivités créent des complications logistiques reliées à la disponibilité et à la livraison des matériaux de construction ainsi qu'à la disponibilité de la main-d'œuvre. De façon générale, les matériaux et la main-d'œuvre ne proviennent pas de la région. Les premiers doivent être transportés sur de grandes distances, souvent par voie maritime, et notamment, par barge, et il n'est pas rare que la livraison soit retardée. Ces facteurs génèrent des prix au débarquement nettement plus élevés. Dans quelques collectivités, les matériaux de construction doivent être commandés de trois à six mois avant la livraison et payés à l'avance, souvent par l'entremise d'un autofinancement quelconque, ce qui peut représenter un obstacle important pour les particuliers ainsi que les constructeurs et les investisseurs de petite taille.

Le coût de la vie, ainsi que les frais d'exploitation et d'entretien des logements dans les territoires, sont élevés par rapport aux revenus. Même s'il y a une demande de logements, les revenus des personnes à la recherche d'une habitation pourraient ne pas suffire à couvrir ces coûts. Dans certains marchés, les coûts d'entretien et d'exploitation sont les facteurs qui nuisent le plus à l'accession à la propriété, surtout dans les collectivités les plus isolées. Au Nunavut, par exemple, chauffer un logement individuel pendant les mois les plus froids coûte environ 1 000 $ par mois.

De nombreux résidents des territoires vivent de l'incertitude liée à l'emploi. Bien des collectivités sont tributaires d'une économie monosectorielle (l'extraction des ressources) et les résidents de petites collectivités éloignées occupent souvent un emploi informel et saisonnier. L'incertitude liée au revenu ainsi créée peut nuire concrètement à l'accession à la propriété et au maintien de marchés du neuf et de la revente vigoureux.

La topographie, l'éloignement et l'aménagement à petite échelle des terrains augmentent le prix de ces derniers. Le coût élevé de l'aménagement des terrains, une composante importante de la production de logements, peut influer sur l'offre de logements. Le prix élevé des terrains peut dissuader les promoteurs et les entrepreneurs de construire des logements du marché, car le prix de vente nécessaire pourrait ne pas être abordable ou intéressant pour les personnes qui vivent dans les territoires ou qui y emménageraient. De plus, les administrations municipales peuvent ne pas disposer des ressources nécessaires pour couvrir les coûts des infrastructures municipales et de la viabilisation requises pour l'aménagement de suffisamment de terrains destinés à un usage résidentiel.

Les régimes fonciers uniques dans les territoires peuvent aussi créer des problèmes en matière d'obtention de financement hypothécaire. Pour les banques et autres institutions, les régimes fonciers de prédilection pour l'obtention d'un financement hypothécaire sont la pleine propriété (c'est-à-dire une propriété foncière privée) ou la propriété louée à bail à long terme. Une bonne partie des territoires n'entre pas clairement dans l'une de ces catégories, ce qui limite considérablement l'accès au financement hypothécaire et, de ce fait, l'accession à la propriété.

2. CONCLUSIONS TIRÉES DES ENTREVUES AUPRÈS D'INFORMATEURS CLÉS

Des informateurs clés ont fourni des observations de fournisseurs de services et d'emprunteurs à propos des enjeux reliés au financement de l'habitation dans les territoires.

Financement de la construction et risques connexes

Des facteurs comme le climat rigoureux, la courte saison de construction, l'éloignement et les difficultés d'accès ainsi que la pénurie de main-d'œuvre locale qualifiée, contribuent tous aux défis logistiques et aux coûts élevés reliés à la construction de logements dans les territoires. Ces enjeux peuvent causer des retards, voire empêcher l'achèvement des travaux. Les informateurs clés ont affirmé que cette situation peut parfois rendre les prêteurs plus réticents à fournir du financement pour la construction. Même lorsque les emprunteurs réussissent à obtenir du financement, il pourra être difficile d'avoir accès à des avances rendues nécessaires principalement par l'échelonnement des travaux de construction sur des périodes prolongées et par le paiement des matériaux à l'avance aux fournisseurs. Ces facteurs peuvent devenir des obstacles majeurs pour les emprunteurs qui construisent leur propre maison et pour les petits constructeurs parce qu'ils n'ont pas toujours la capacité de terminer la construction à temps, ou qu'ils ne disposent pas des ressources pécuniaires pour couvrir les coûts en cas de retard. Le problème est moindre pour les grands constructeurs, mais ils ne peuvent généralement assumer les coûts que pour quelques logements à la fois.

Enjeux reliés à l'évaluation des propriétés

Dans le cadre du processus d'approbation des prêts, les normes de souscription dictent que l'on évalue préalablement l'emprunteur, le marché et la propriété. Il faut par conséquent valider la valeur d'emprunt de la propriété par des données sur la vente de résidences comparables ou par une évaluation de la propriété.

Les informateurs clés ont confirmé que les données sur les ventes de propriétés comparables sont souvent limitées dans les petites collectivités, ce qui nécessite par conséquent des évaluations. Toutefois, l'offre de services d'évaluation est elle aussi réduite à bien des endroits dans les territoires, et peut ainsi retarder considérablement le financement. Selon les informateurs clés, ces facteurs peuvent en outre rendre les prêteurs réticents à évaluer des demandes, surtout celles qui proviennent de petites collectivités éloignées.

Évaluation négative du risque

Les informateurs clés ont affirmé que les prêteurs peuvent être réticents à fournir du financement hypothécaire à des acheteurs éventuels dans les territoires en raison de l'attrait actuel et futur de la propriété. Avant d'accorder le financement, les prêteurs mèneront une évaluation du risque relié au marché de l'habitation de la collectivité et évalueront une gamme de facteurs, notamment la taille du marché,

le taux d'emploi, la diversité économique ainsi que les cycles et les perspectives du marché. Bien que les perspectives économiques des territoires soient, de façon générale, positives, l'incertitude demeure pour certaines collectivités. En outre, quelques collectivités ne comptent que sur un seul secteur ou un nombre restreint de secteurs pour assurer leur bien-être économique. La dépendance envers un seul secteur d'activité peut augmenter le risque lié aux prêts, car advenant un ralentissement économique, le risque de défaut de paiement de l'emprunteur progresse de façon importante. Parallèlement, un ralentissement économique peut avoir pour effet de réduire le nombre d'acheteurs potentiels de logements existants et, ainsi, d'atténuer les chances qu'un prêteur puisse récupérer la valeur totale du prêt original si le logement devait être vendu. Par conséquent, le financement n'est souvent pas facilement disponible, et si le prêteur fournit le financement, il aura recours à des prêts hypothécaires assurés afin d'atténuer le risque.

Investissement dans des logements locatifs

Selon les informateurs clés, les prêteurs seraient moins disposés à financer des immeubles collectifs destinés à la location en raison de l'incertitude économique, surtout dans les collectivités qui dépendent principalement d'un seul secteur. Les informateurs clés sont d'avis que dans ces circonstances, des ententes de location à long terme avec les gouvernements ou les employeurs pour des logements locatifs éventuels seraient plus favorables aux prêteurs et aux investisseurs, car la vulnérabilité aux fluctuations du marché serait amoindrie. Une entente de location à long terme ferait en sorte que l'investisseur serait moins touché par les variations des loyers ou des taux d'inoccupation.

L'instabilité des marchés augmente également les risques qu'il y ait un surplus de logements locatifs, surtout dans les petits marchés où il y a moins de propriétés qui permettraient de répartir le fardeau ou le risque relié à un excédent de logements. Des marchés instables et de petite taille peuvent augmenter les risques qu'un emprunteur soit en défaut de remboursement, ce qui accroît le risque du prêteur ou de l'assureur hypothécaire.

Situation financière personnelle de l'emprunteur

Au cours de l'enquête, la situation financière personnelle de l'emprunteur a été désignée comme l'une des principales raisons pour lesquelles les prêteurs sont réticents à accorder du financement aux acheteurs éventuels dans les territoires. Pendant les entrevues, les informateurs ont mentionné que les problèmes liés à l'absence d'antécédents en matière de crédit, à l'incapacité de l'emprunteur d'économiser un montant pour la mise de fonds et à de mauvaises cotes de crédit sont importants, surtout dans les petites collectivités où plusieurs personnes ne participent pas à l'économie basée sur le salaire, et, plus précisément, les Autochtones qui dépendent de l'économie liée à l'exploitation des terres. Cela devient un obstacle majeur à l'accès des emprunteurs éventuels au financement hypothécaire.

CONCLUSION

En général, les enjeux en matière de financement de l'habitation relevés par cette enquête reflètent les défis plus généraux liés aux caractéristiques économiques, sociales et géographiques propres aux territoires. Les facteurs tels que la petite taille de la population et le caractère plutôt transitoire de celle-ci, l'éloignement et l'inaccessibilité des collectivités, la rigueur du climat, la faiblesse du marché de l'habitation, l'incertitude économique de même que le taux de chômage élevé et les revenus faibles dans certaines collectivités compliquent les processus qui sont habituellement utilisés dans les autres régions du Canada pour la construction de logements et le financement de l'habitation. Ces complications entraînent des risques supplémentaires pour les prêteurs et peuvent constituer une entrave à l'octroi de financement pour l'habitation.

Directeur de projet à la SCHL : Alex MacIsaac

Consultants pour le projet de recherche : SHS Consulting

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent Point en recherche fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

68023

©2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 27-11-13

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.