

R

APPORT SUR LES

LOGEMENTS LOCATIFS

MONCTON

La forte croissance de l'offre de logements locatifs neufs aide à détendre les conditions sur le marché Légère hausse du taux d'inoccupation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

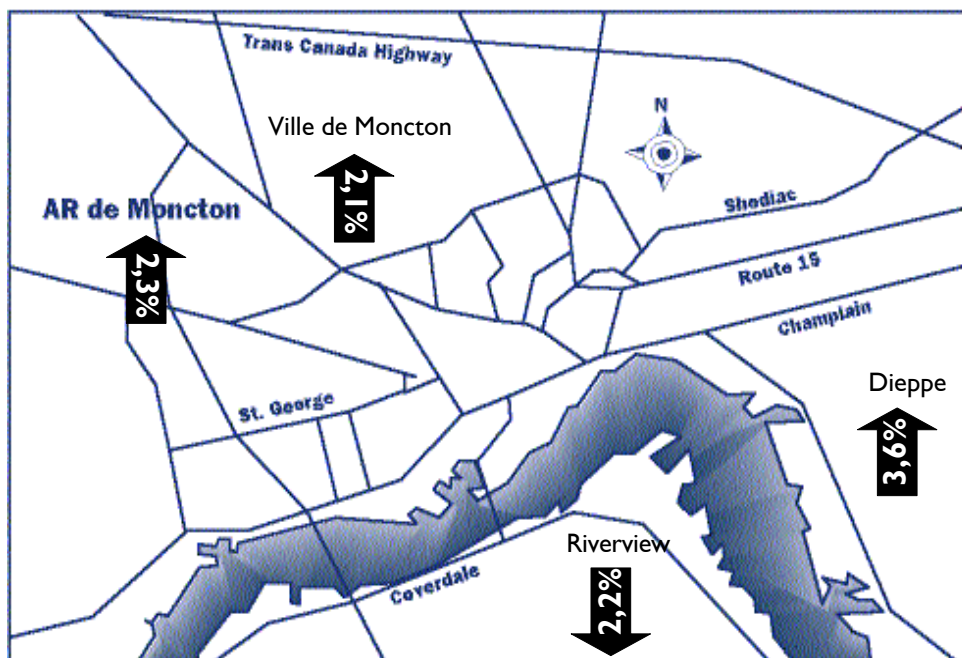
VOLUME 4 NUMÉRO 1
OCTOBRE 2002

Lors de l'Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne 2002, on a dénombré 195 appartements vacants dans la région du Grand Moncton, contre 137 un an auparavant. De 1,6 % en octobre 2001, le taux d'inoccupation est donc monté à 2,3 % en octobre 2002. Malgré cette hausse, le taux d'inoccupation cette année demeure bas en comparaison des niveaux historiques; il se classe troisième parmi les taux les plus bas enregistrés depuis 1993.

L'augmentation du nombre de logements vacants en octobre est en grande partie attribuable à la forte progression de l'offre de logements locatifs neufs en 2002. Même si les taux d'inoccupation se

sont élevés, la demande reste vive sur le marché locatif grâce aux niveaux records d'emploi et à la forte immigration dans la région – les deux principaux facteurs qui stimulent la demande de logements locatifs.

Le taux d'inoccupation a monté dans toutes les catégories de logements, sauf celle des studios. Il s'est accru dans la ville de Moncton et à Dieppe, mais il a diminué à Riverview. Plusieurs centaines de logements neufs haut de gamme sont entrés sur le marché au cours des 12 derniers mois, de sorte que le loyer mensuel moyen s'est accru de 3,6 %, pour atteindre 545 \$.



SOMMAIRE

Tableaux statistiques

- 5 Taux d'inoccupation des appartements
- 5 Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers)
- 6 Loyer moyen des appartements
- 6 Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de logements et le nombre de chambres
- 6 Loyer moyen des appartements selon le nombre de logements et le nombre de chambres
- 7 Taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 7 Loyer moyen des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 7 Taux d'inoccupation et loyer moyen des appartements selon l'année d'achèvement
- 8 Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers
- 8 Taux d'inoccupation et loyer moyen des appartements chauffés et non chauffés

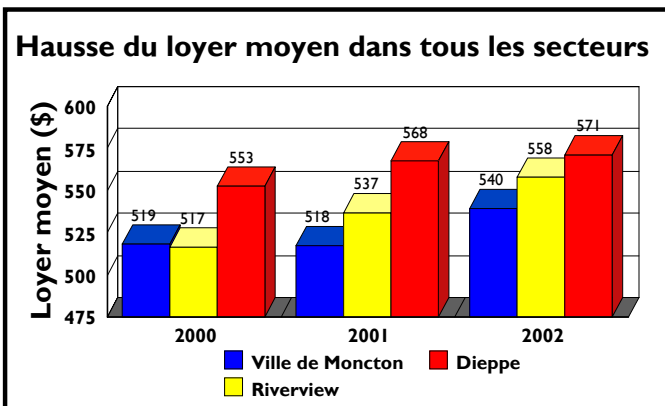


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Accroissement de l'offre de logements locatifs neufs

Depuis 1990, environ 200 appartements neufs sont entrés sur le marché locatif en moyenne par année. Cependant, en 2000 et en 2001, presque la moitié étaient des logements en copropriété destinés au marché de la propriété. Durant ces deux années, la construction d'appartements locatifs a beaucoup ralenti, ce qui a fait descendre le taux d'inoccupation à des niveaux records, soit 1,7 % en octobre 2000 et 1,6 % en octobre 2001. Ce ralentissement des mises en chantier d'appartements s'est produit à une période où la demande atteignait un sommet. En effet, durant ces années, plus de 6 000 emplois ont été créés, ce qui a favorisé l'immigration et alimenté encore davantage la demande sur le marché locatif. De toute évidence, les constructeurs se sont activés en 2002 afin de combler le besoin accru de logements locatifs.

En fait, l'année 2002 restera marquée par la vigueur exceptionnelle de la construction de logements collectifs. À la fin de novembre, le cumul des mises en chantier de collectifs (jumelés, logements en rangée et appartements) s'élevait à 759 – du jamais vu depuis 1973, pour la période de janvier à novembre. La plus grande partie de ces logements (654) sont des appartements. Même si la plupart des ensembles n'ont pas été achevés à temps pour être comptés dans notre enquête de 2002, la hausse importante du nombre de logements neufs entrés sur le marché entre juillet 2001 et juin 2002 est un des principaux facteurs ayant contribué à l'augmentation des taux d'inoccupation cette année. Au cours de cette période de douze mois,



Rapport sur les logements locatifs, Octobre 2002

presque 400 appartements ont été achevés.

Les locataires sont plus nombreux à devenir propriétaires

Le marché de la revente s'est resserré en 2002, mais les bas taux hypothécaires ont compensé la majoration des prix. Ces facteurs financiers ont incité bon nombre de locataires à quitter leur appartement pour acheter une habitation. Cette tendance s'est raffermie lorsque les mensualités hypothécaires d'une habitation type, vendue par l'intermédiaire de la chambre immobilière locale, sont descendues à 565 \$, soit à un niveau inférieur au loyer moyen d'un appartement de trois chambres (614 \$).

À la fin de novembre, le cumul annuel des ventes d'habitations existantes, conclues par l'entremise de la chambre immobilière locale, a atteint un sommet inégalé, soit 1 663. C'est 5 % de plus que le record précédent, qui avait été enregistré en 2001.

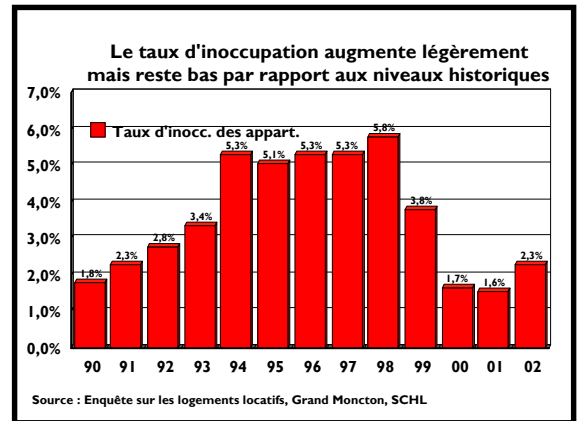
Le saviez vous?

Certains résultats de notre enquête d'octobre 2002 concordent avec ceux de l'enquête menée un an plus tôt, tandis que d'autres dénotent certains changements. En voici une analyse comparative.

✓ En 2002, le taux d'inoccupation à Dieppe a doublé par rapport à celui enregistré en 2001, passant de 1,8 à 3,6 %. Des trois collectivités de la région, celle de Dieppe affiche maintenant le plus haut taux d'inoccupation.

✓ Une fois de plus, c'est à Dieppe que le loyer moyen est le plus élevé (571 \$), en raison de l'accroissement du stock de logements neufs.

✓ Les studios ont été plus recherchés cette année que l'an dernier, puisque leur taux



d'inoccupation est descendu à 2,2 %, et ce, même si le loyer moyen est monté de 354 à 429 \$ entre les deux enquêtes.

✓ Contrairement à la tendance observée en 2001, les logements non chauffés ont cette année un taux d'inoccupation plus élevé que ceux qui sont chauffés.

✓ En octobre 2002, les logements ayant un loyer inférieur à 350 \$ étaient les plus en demande, puisque leur taux d'inoccupation était nul. En octobre 2001, c'était les logements haut de gamme (loyer supérieur à 700 \$) qui affichaient le plus bas taux d'inoccupation.

✓ Le taux d'inoccupation a crû dans toutes les fourchettes de loyers, sauf dans celle des loyers inférieurs à 350 \$.

✓ Le nombre de logements vacants a beaucoup augmenté dans la fourchette de loyers allant de 350 à 399 \$.

✓ Cette année encore, c'est dans l'ouest de Moncton que la demande a été la plus vive, le taux d'inoccupation y étant de 0,4 %, soit le plus faible parmi ceux enregistrés dans tous les secteurs.

✓ La ville de Moncton continue de détenir environ 80 % du stock locatif du Grand Moncton.

✓ Par rapport aux autres régions de la province, le Grand Moncton possède une forte proportion de logements locatifs neufs. Au cours des 10 dernières années, 2 135 logements y ont été construits, contre 1 018 à Fredericton et 79 à Saint John. Dans le Grand Moncton, seulement 16 % des logements locatifs ont été construits avant 1940.

Taux d'inoccupation des appartements dans différentes régions du Canada		
RMR	2001	2002
Abbotsford	2,4	2,0
Calgary	1,2	2,9
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9
Edmonton	0,9	1,7
Halifax	2,8	2,7
Hamilton	1,3	1,6
Gatineau	0,6	0,5
Kingston	1,5	0,9
Kitchener	0,9	2,3
London	1,6	2,0
Montréal	0,6	0,7
St. Catharines-Niagara	1,9	2,4
Oshawa	1,3	2,3
Ottawa	0,8	1,9
Québec	0,8	0,3
Regina	2,1	1,9
Saint John	5,6	6,3
St. John's	2,5	2,7
Saskatoon	2,9	3,7
Sherbrooke	2,3	1,8
Sudbury	5,7	5,1
Thunder Bay	5,8	4,7
Toronto	0,9	2,5
Trois-Rivières	4,7	3,0
Vancouver	1,0	1,4
Victoria	0,5	1,5
Windsor	2,9	3,9
Winnipeg	1,4	1,2
Charlottetown	1,8	1,8
CANADA	1,1	1,7

Selon la province		
	2001	2002
Terre-Neuve	3,2	3,0
Île-du-Prince-Édouard	2,7	2,8
Nouvelle-Écosse	3,3	3,0
Nouveau-Brunswick	4,1	4,2
Québec	1,3	1,2
Ontario	1,7	2,7
Manitoba	1,4	1,4
Saskatchewan	3,5	3,9
Alberta	1,1	2,3
Colombie-Britannique	2,6	3,1
Yellowknife	1,0	0,3

Le taux d'inoccupation dépassera 3 % d'ici la fin de 2003

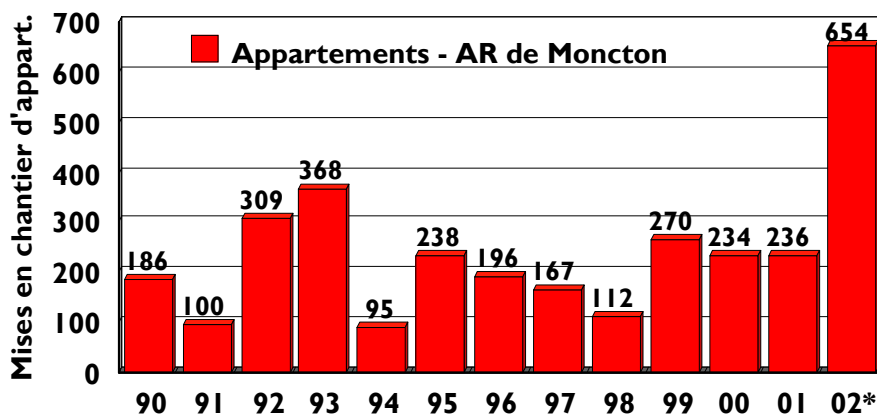
Même s'il est improbable que la croissance de l'emploi en 2003 sera aussi vive qu'en 2002, la conjoncture du marché de l'emploi restera favorable l'an prochain. La construction de l'aérogare de Moncton et la nouvelle autoroute liant Fredericton et Moncton ont accru l'accessibilité de la ville et continueront de stimuler la croissance économique régionale encore bien des années. En outre, la construction de plusieurs immeubles commerciaux favorisera la confiance des consommateurs et permettra la création de plusieurs centaines d'emplois dans les secteurs de la construction et du commerce au détail. Ces nouvelles possibilités d'emploi attireront beaucoup de gens de l'extérieur de la région. Par conséquent, la demande de logements locatifs demeurera relativement vive en 2003, grâce à la forte immigration.

Cependant, parmi les quelques centaines d'appartements mis en chantier en 2002,

la majorité n'ont pas été achevés à temps pour être comptés dans l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre. Ces nouveaux logements auront donc fort probablement des répercussions sur les résultats de notre enquête d'octobre 2003. En raison du grand nombre de logements locatifs neufs qui entreront sur le marché au cours des prochains mois, le taux d'inoccupation montera à plus de 3 % d'ici la fin de 2003.

La construction d'appartements devrait ralentir en 2003 mais rester élevée en comparaison des niveaux historiques. Après avoir été faibles en 2002, les mises en chantier d'appartements à Dieppe devraient reprendre, grâce à la forte immigration en provenance du Nord du Nouveau-Brunswick. Comme un grand nombre de logements neufs haut de gamme continuent d'entrer sur le marché, la hausse des loyers moyens devrait se situer entre 4 et 4,5 % à la fin de 2003.

Grand Moncton - Reprise de la construction résidentielle en 2002



2002*: Période de janvier à novembre



Votre lien avec le marché de l'habitation

Vous avez besoin de renseignements plus détaillés?

Les produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins.

La SCHL est la source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation. Si vous êtes prêteur hypothécaire ou agent immobilier ou si vous travaillez dans le secteur de la construction, de l'évaluation, de l'urbanisme, du déménagement ou dans le secteur public, il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur le marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL.

Communiquez avec Ben Champoux, analyste pour votre région, au (506) 851-2742.

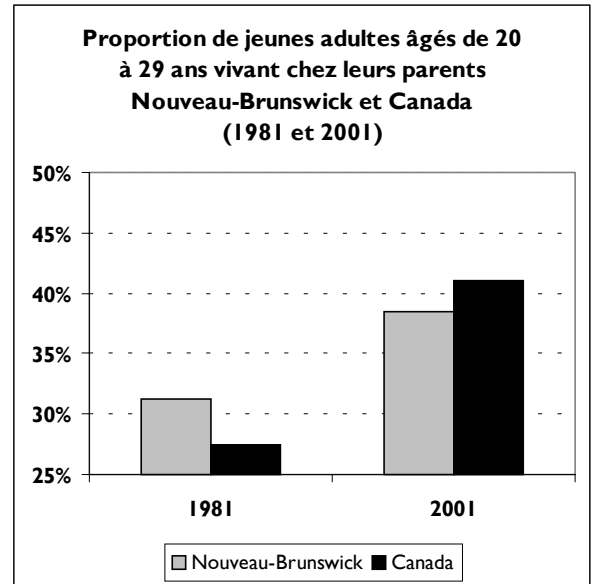
Ce que révèle le recensement : Quand quitteront-ils le foyer familial?

Plus de jeunes adultes qu'auparavant vivent avec leurs parents

Selon Statistique Canada, la proportion de jeunes adultes qui vivent au foyer familial augmente. Au cours des deux dernières décennies, on a observé une hausse du nombre de personnes âgées entre 20 et 29 ans qui habitent avec leurs parents (ou reviennent vivre avec eux). Le Nouveau-Brunswick n'a pas échappé à ce phénomène. En effet, au cours des 20 dernières années, la proportion de jeunes adultes qui habitent au foyer familial est passée de 31,3 %, en 1981, à 38,5 %, en 2001, soit une hausse de 7 points de pourcentage.

Divers facteurs expliquent cette tendance croissante à « rester au nid », notamment la baisse du taux de nuptialité, l'accroissement de l'âge auquel a lieu le premier mariage, la poursuite d'études postsecondaires et la difficulté à trouver un emploi. Même si les chiffres pour la province sont inférieurs à la moyenne nationale (41 %), le fait qu'un nombre accru de jeunes adultes habitent ou retournent au foyer familial a des répercussions sur le marché locatif, car ce sont les gens de ce groupe d'âge qui louent le plus souvent un logement.

Parmi les enfants ayant quitté le domicile familial, Statistique Canada signale qu'environ 33 % d'hommes et 28 % de femmes de 20 à 29 ans sont retournés vivre chez leurs parents au moins une fois après leur départ initial.



MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels.

Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant au moins trois logements offerts en location qui n'ont pas d'entrée privée.

Maisons en rangée locatives : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location avec entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

Tableaux statistiques

Tableau 1 : Taux d'occupation des appartements (%) selon la zone et le nombre de chambres

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Ville de Moncton	1,2	2,1	4,2	1,6	0,6	2,5	1,8	2,0	0,0	2,2
Centre de Moncton	2,5	3,5	**	**	0,7	3,8	3,4	3,3	**	2,9
Ouest de Moncton	0,6	0,4	**	**	0,0	0,0	1,1	0,0	**	**
Est de Moncton	1,1	0,7	**	**	0,3	1,5	1,3	0,6	**	**
Nord de Moncton	0,2	1,8	**	**	0,8	0,8	0,1	2,3	**	**
Zone 2 - Riverview	2,7	2,2	**	**	5,0	2,9	2,2	2,1	**	**
Zone 3 - Dieppe	1,8	3,6	**	**	1,3	0,6	2,0	4,0	**	**
AR DE MONCTON	1,6	2,3	4,1	2,2	0,9	2,4	1,8	2,3	0,0	2,4

** Données non publiées

Tableau 2 : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers)

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Ville de Moncton	144	6 811	5	324	46	1 838	82	4 137	11	512
Centre de Moncton	102	2 967	**	**	39	1 029	29	743	**	**
Ouest de Moncton	2	692	**	**	39	1 029	49	1 504	9	302
Est de Moncton	11	1 561	**	**	4	299	6	1 123	**	**
Nord de Moncton	29	1 591	**	**	2	272	27	1 165	**	**
Zone 2 - Riverview	16	721	**	**	4	143	12	555	**	**
Zone 3 - Dieppe	35	968	2	5	1	190	29	743	**	**
AR DE MONCTON	195	8 500	7	332	51	2 170	123	5 435	13	562

** Données non publiées

Description des sous-marchés

Centre de Moncton

Tous les secteurs situés au nord de Petit Codiac River, à l'ouest du boulevard Wheeler et à l'est des promenades Collishaw et Vaughan Harvey.

Ouest de Moncton

Tous les secteurs situés à l'ouest des boulevards Collishaw et Vaughan Harvey et au sud des promenades Berry Mills et Killiam.

Est de Moncton

Tous les secteurs situés au sud de l'autoroute TC, à l'est de North Branch Halls Creek et au nord de la route d'Old Shediac.

Nord de Moncton

Secteurs délimités par Berry Mills, la promenade Killiam, la route Edgett et l'autoroute TC.

Tableau 3 : Loyer moyen (\$) des appartements

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Ville de Moncton	518	540	353	429	451	461	558	575	598	616
Centre de Moncton	517	533	**	**	455	449	565	586	**	639
Ouest de Moncton	518	508	**	**	458	450	573	557	**	**
Est de Moncton	506	545	**	**	438	508	530	545	**	**
Nord de Moncton	533	563	**	**	444	462	569	595	**	**
Zone 2 - Riverview	537	558	**	**	444	439	562	588	**	**
Zone 3 - Dieppe	568	571	**	397	496	504	581	587	**	**
AR DE MONCTON	526	545	354	429	454	463	561	578	605	614

** Données non publiées

Tableau 4 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements et le nombre de chambres

Nombre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 logements	1,6	3,5	**	**	0,9	3,3	1,9	4,0	0,0	3,1
6 - 19 logements	1,9	2,6	**	**	0,9	2,9	2,3	2,5	**	**
20 - 49 logements	1,5	1,2	3,6	1,2	1,0	1,1	1,5	1,2	**	0,0
50 - 99 logements	0,3	**	**	**	0,5	**	0,2	**	**	0,0
Total	1,6	2,3	4,1	2,2	0,9	2,4	1,8	2,3	0,0	2,4

** Données non publiées

Tableau 5 : Loyer moyen (\$) des appartements selon le nombre de logements et le nombre de chambres

Nombre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 logements	496	485	**	**	421	408	506	511	589	579
6 - 19 logements	510	541	**	**	442	461	544	563	**	**
20 - 49 logements	538	557	351	367	469	485	583	597	**	714
50 - 99 logements	656	**	**	**	556	**	696	**	**	782
Total	526	545	354	429	454	463	561	578	605	614

** Données non publiées

Tableau 6 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

Taille de l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Nbre d'étages non disp.	**	1,3	**	**	**	0,0	**	1,5	**	**
1 - 4 étages	1,7	2,6	4,5	1,5	1,0	2,8	1,9	2,5	0,0	3,1
5 - 9 étages	0,2	**	**	**	0,0	**	0,3	**	**	**
Total	1,6	2,3	4,1	2,2	0,9	2,4	1,8	2,3	0,0	2,4

** Données non publiées

Tableau 7 : Loyer moyen (\$) des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

Taille de l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Nbre d'étages non disp.	**	586	**	**	**	504	**	590	**	**
1 - 4 étages	518	537	354	362	446	450	552	573	603	609
5 - 9 étages	571	**	**	**	515	**	630	**	**	**
Total	526	545	354	429	454	463	561	578	605	614

** Données non publiées

Tableau 8 : Taux d'inoccupation et loyer moyen des appartements selon l'année d'achèvement

Taux d'inocc. (%)	Tous logements confondus		Loyer moyen (\$)	Tous logements confondus		Log. vacants et univers	Tous logements confondus	
	2001	2002		2001	2002		Vacants	Total
Pas de date	1,4	0,0	Pas de date	526	516	Pas de date	0	449
Avant 1940	1,6	2,6	Avant 1940	495	478	Avant 1940	34	1 321
1940 - 1959	1,9	6,1	1940 - 1959	455	467	1940 - 1959	18	302
1960 - 1974	1,5	1,7	1960 - 1974	488	506	1960 - 1974	55	3 250
1975 - 1984	0,4	4,4	1975 - 1984	536	613	1975 - 1984	21	480
1985 - 1994	1,9	2,7	1985 - 1994	595	576	1985 - 1994	40	1 482
1995 et après	0,9	2,2	1995 et après	645	687	1995 et après	27	1 216
Total	1,6	2,3	Total	526	545	Total	195	8 500

** Données non publiées

Tableau 9 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers

Fourchette de loyers (\$)	Tous logements confondus		Fourchette de loyers (\$)	Tous logements confondus		Fourchette de loyers (\$)	Tous logements confondus	
	2001	2002		2001	2002		2001	2002
< 300 \$	**	**	< 350 \$	2,1	0,0	< 500 \$	2,2	3,5
300 - 349 \$	2,0	0,0	350 - 399 \$	3,3	6,3	500 - 549 \$	0,7	1,8
350 - 399 \$	3,3	6,3	400 - 449 \$	0,3	3,1	550 - 599 \$	1,5	2,9
400 - 449 \$	0,3	3,1	450 - 499 \$	3,3	3,4	600 - 649 \$	2,1	1,1
450 - 499 \$	3,3	3,4	500 - 549 \$	0,7	1,8	650 - 699 \$	**	2,0
500 \$ et plus	1,2	1,9	550 \$ et plus	1,4	2,0	700 \$ et plus	0,4	1,2
Total	1,6	2,3	Total	1,6	2,3	Total	1,6	2,3

** Données non publiées

Tableau 10 : Taux d'inoccupation et loyer moyen des appartements chauffés et non chauffés

	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Taux d'inoccupation (%)										
AR de Moncton	1,6	2,3	4,1	2,2	0,9	2,4	1,8	2,3	0,0	2,4
Chauffage non inclus	1,5	2,9	5,9	0,9	1,1	3,1	1,6	2,7	0,0	4,1
Chauffage inclus	1,7	1,4	2,9	2,9	0,6	1,4	2,1	1,5	0,0	0,0
Loyer moyen (\$)										
AR de Moncton	526	545	355	429	454	463	561	578	604	614
Chauffage non inclus	533	554	341	339	446	460	571	591	576	579
Chauffage inclus	515	533	364	471	464	466	544	556	642	656

** Données non publiées

Rapport sur les logements locatifs est publié une fois l'an pour le marché de Moncton. Il est vendu 40 \$, taxes en sus. Pour en savoir davantage, communiquer avec Sandra Slaunwhite du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande NBRF2

This report is also available in English. Contact Sandra Slaunwhite at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant élec- tronique que mécanique, par photocopie ou par micro- film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements,

les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.

