

R

APPORT SUR LES

LOGEMENTS LOCATIFS

MONCTON

Société canadienne d'hypothèques et de logement

La croissance de l'emploi soutient la demande de logements locatifs

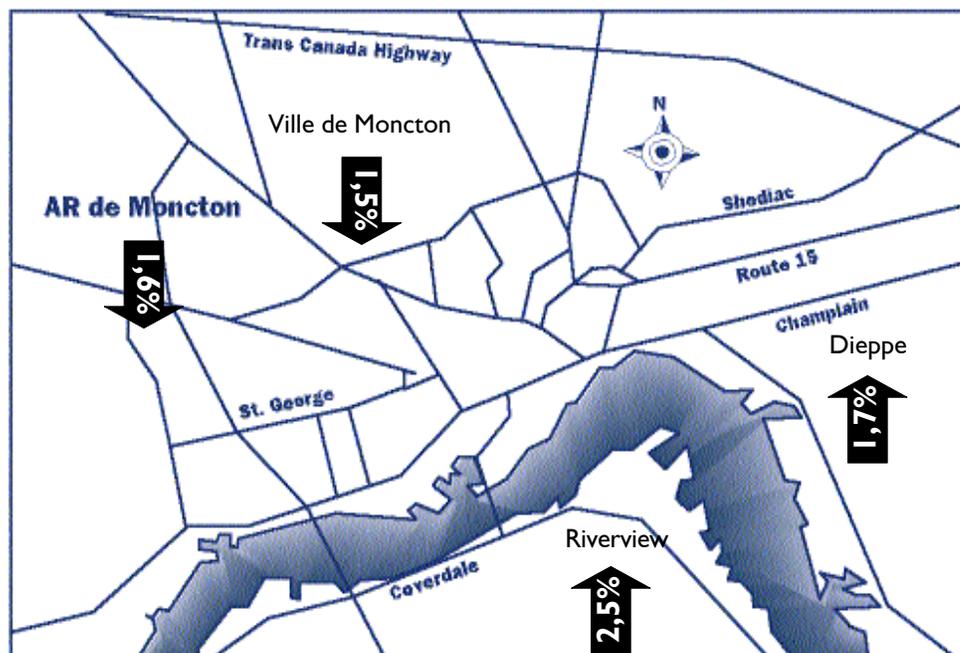
Mais le marché locatif demeure serré

Selon les résultats de l'enquête sur les logements locatifs menée à l'automne 2001, 137 logements en rangée et appartements étaient vacants dans l'agglomération de Moncton en octobre, contre 150 un an plus tôt. Le taux d'inoccupation a donc fléchi, passant de 1,7 à 1,6 %, son plus bas niveau en au moins dix ans.

La vigueur du marché de l'emploi serait le principal facteur responsable de la baisse du taux d'inoccupation dans la région de Moncton. L'arrivée de travailleurs dans l'agglomération au

cours de la dernière année s'est répercutée sur le marché locatif. Le taux d'inoccupation baisse depuis trois ans : de 5,8 %, en 1998, il a reculé de façon constante pour se fixer cette année à 1,6 %.

Aucun logement de trois chambres et plus n'était vacant. La demande accrue de logements de grande taille en a fait augmenter le loyer moyen, qui est passé de 580 à 604 \$. À Moncton, les logements se louent en moyenne 526 \$ par mois, soit seulement 0,6 % que l'an dernier, un taux nettement inférieur à l'inflation.



Taux d'inoccupation 2001, AR de Moncton

VOLUME 3 NUMÉRO 1
OCTOBRE 2001

SOMMAIRE

Tableaux statistiques

- 5 Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements
- 5 Nombre de logements en rangée et d'appartements - Logements vacants et total (univers 2001)
- 6 Loyer moyen des logements en rangée et des appartements
- 6 Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements - Selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 6 Loyer moyen des logements en rangée et des appartements - Selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 7 Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements - Selon le nombre d'étages et de chambres
- 7 Loyer moyen des logements en rangée et des appartements - Selon le nombre d'étages et de chambres
- 7 Loyer moyen et taux d'inoccupation selon l'âge de l'immeuble
- 8 Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements par fourchette de loyers
- 8 Taux d'inoccupation et loyer moyen des logements en rangée et des appartements - Chauffés et non chauffés



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

L'offre de logements locatifs neufs se replie

Entre janvier et novembre, on a dénombré 216 mises en chantier de logements en rangée et d'appartements, soit presque 8 % de moins qu'à la même période en 2000. Or, plusieurs de ces logements ne sont pas destinés au marché locatif. La construction de logements en rangée et d'appartements a ralenti par rapport à l'an dernier. C'est d'ailleurs un des principaux facteurs qui explique le léger recul des taux d'inoccupation cette année.

Avec 103 mises en chantier, Dieppe a récolté près de la moitié des 216 logements en rangée et appartements mis en chantier dans la région de Moncton entre janvier et novembre 2001. La forte immigration en provenance du nord du Nouveau-Brunswick a continué de stimuler la demande de logements à Dieppe. Le loyer moyen y a crû de près de 3 %, pour atteindre 569 \$, le plus élevé de toutes les zones de la région métropolitaine de Moncton. Même si les loyers moyens et l'offre de logements en rangée et d'appartements ont progressé, le taux d'inoccupation ne s'est élevé que légèrement, pour atteindre 1,7 %, un niveau encore bas. L'expansion du parc industriel à Dieppe stimulera la croissance économique à court terme et, par le fait même, la demande de logements.

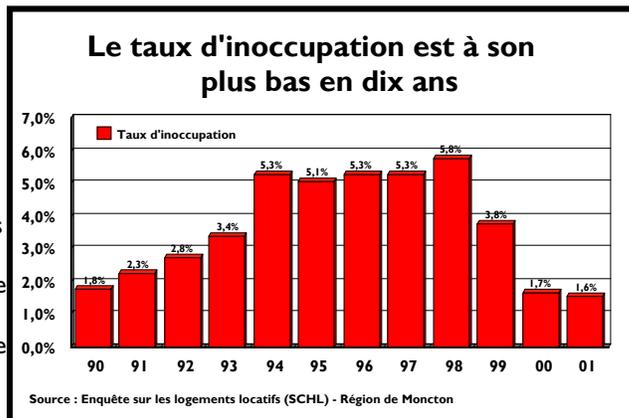
Dans la ville de Moncton, 76 logements en rangée et appartements ont été construits cette année, contre 160 l'an dernier. L'importante contraction de l'offre, conjuguée à une forte demande de

logements locatifs, a fait tomber le taux d'inoccupation à 1,5 %. En octobre, seulement 101 des 6 873 logements inventoriés à Moncton étaient offerts en location. La demande de logements locatifs devrait rester vigoureuse dans la ville de Moncton, surtout dans la partie nord. Les projets de construction de grands ensembles d'habitations, près de la promenade Trinity, créeront plusieurs centaines de nouveaux emplois dans ce secteur.

Les logements neufs attirent les locataires

La construction de logements locatifs a été assez vive au cours des six dernières années. Néanmoins, le taux d'inoccupation de tous les logements construits après 1995 était de seulement 0,9 % (une seule autre catégorie d'âge affichait un taux inférieur); il n'y avait que 10 logements vacants, même si le loyer moyen (645 \$) était beaucoup plus élevé que celui des logements situés dans les immeubles construits avant 1995.

Les promoteurs se sont concentrés sur la construction de logements locatifs haut de gamme pour répondre à la demande croissante des ménages âgés ou sans enfants. Le faible taux d'inoccupation de ce type de logements montre que les locataires sont prêts à payer plus pour vivre dans un logement situé dans un quartier où ils peuvent bénéficier de services supplémentaires.

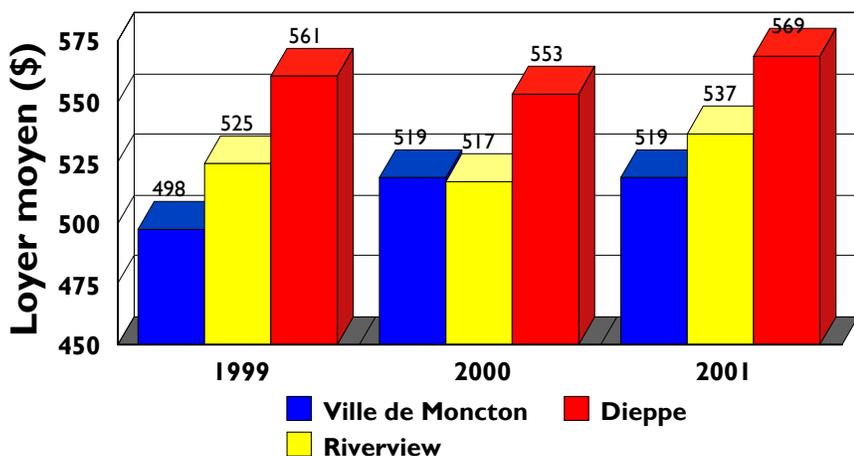


Que recherchent les locataires?

En 2001, certaines préférences des locataires étaient les mêmes qu'en 2000, mais d'autres ont changé radicalement. La section qui suit présente les similitudes et les disparités dans les préférences, d'après les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de 2001 :

- ✓ En 2001, un plus grand nombre de locataires ont opté pour des appartements de une chambre, le taux d'inoccupation dans cette catégorie ayant chuté au cours des 12 derniers mois (de 3,4 à 0,9 %).
- ✓ Les locataires ont indiqué une nette préférence pour les appartements de trois chambres et plus (taux d'inoccupation de 0 %).
- ✓ Bien que le loyer moyen des logements non chauffés soit plus élevé que celui des logements chauffés, le taux d'inoccupation a été légèrement plus élevé du côté des logements non chauffés.
- ✓ Les logements haut de gamme, dont le taux d'inoccupation était de 0,4 % et le loyer, de plus de 700 \$, étaient encore très recherchés cette année.
- ✓ Encore cette année, les locataires préfèrent les logements situés dans des grands immeubles. En effet, les collectifs de 50 à 99 logements ont affiché un taux d'inoccupation de 0,3 % en octobre, même si leur loyer est supérieur de 130 \$ au loyer moyen des logements dans la région de Moncton.
- ✓ Le taux d'inoccupation des logements dont le loyer varie entre 400 et 449 \$ a chuté.

Les loyers les plus élevés sont à Dieppe



Taux d'inoccupation - Log. en rangée et appartements - Régions du Canada		
RMR	2000	2001
Calgary	1,2	1,2
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Edmonton	1,3	0,9
Halifax	3,6	2,8
Hamilton	1,6	1,3
Kitchener	0,8	0,9
London	2,2	1,7
Montréal	1,5	0,6
St. Catharines-Niagara	2,7	2,0
Oshawa	1,7	1,3
Hull	1,5	0,6
Ottawa	0,2	0,8
Québec	1,6	0,8
Régina	1,4	2,0
Saint John	3,4	5,6
St. John's	3,7	2,7
Saskatoon	1,7	2,9
Sherbrooke	4,7	2,3
Sudbury	8,5	6,0
Thunder Bay	5,7	5,8
Toronto	0,6	0,9
Trois-Rivières	6,8	4,7
Vancouver	1,4	1,0
Victoria	1,8	0,5
Windsor	1,9	2,8
Winnipeg	2,0	1,4
Charlottetown	2,6	1,8
Par province	2000	2001
Terre-Neuve	5,7	3,3
Île-du-Prince-Édouard	3,3	2,4
Nouvelle-Écosse	4,2	3,3
Nouveau-Brunswick	3,1	4,1
Québec	2,2	1,3
Ontario	1,6	1,7
Manitoba	2,2	1,4
Saskatchewan	2,2	3,5
Alberta	1,3	1,1
Colombie-Britannique	3,6	2,6
Yellowknife	2,4	1,0
CANADA	2,2	1,7

Le taux d'inoccupation restera inférieur à 2 % en 2002

Les conditions alléchantes du marché de l'emploi en 2001 devraient se maintenir en 2002. La construction de l'aéroport de Moncton et de la nouvelle autoroute Fredericton-Moncton viendront stimuler la croissance économique l'an prochain. La construction de plusieurs immeubles commerciaux aura aussi un effet positif sur la confiance des consommateurs et favorisera la création de plusieurs centaines d'emplois dans les secteurs de la construction et de la vente au détail en particulier. Ces nouveaux emplois attireront bon nombre de personnes d'autres régions dont l'économie sera encore en transition l'an prochain. La forte immigration interne nourrira la demande de logements locatifs.

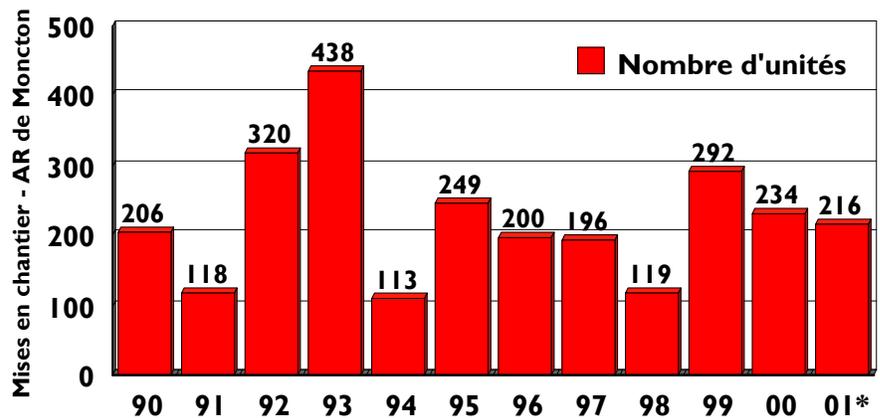
En outre, le manque de maisons offertes sur le marché de la revente pourrait contraindre des acheteurs potentiels à opter pour un appartement. Fin

novembre 2001, le nombre d'inscriptions courantes était déjà en baisse de 17 % par rapport à l'an dernier à pareille date. Les promoteurs profiteront de ces conditions pour construire davantage de logements locatifs haut de gamme. La construction de logements en rangée et d'appartements devrait donc rebondir en 2002. Dieppe et le secteur nord de Moncton, qui ont affiché un taux d'inoccupation d'à peine 0,2 % à l'automne 2001, devraient accueillir la majorité des mises en chantier prévues pendant la période visée par ces prévisions.

Hausse des loyers

La forte demande de logements locatifs haut de gamme et la faible offre de logements locatifs feront croître les loyers moyens d'ici la fin de 2002; la hausse devrait se situer entre 2 et 2,5 %.

La construction de logements locatifs a diminué légèrement en 2001



01*: 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. Vous êtes prêteur hypothécaire ou agent immobilier, 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.

Le loyer des appartements augmente avec la taille des immeubles

D'après les résultats de l'enquête de 2001 sur les logements locatifs, on constate qu'en général, plus les immeubles d'appartements sont de grande taille, plus les loyers sont chers. Pourquoi les propriétaires de grands immeubles d'appartements peuvent-ils se permettre de demander des loyers plus élevés?

Plus les immeubles sont grands, plus les loyers sont élevés, puisque ces propriétés sont construites sur des terrains très prisés, près des services, là où les promoteurs de petits immeubles ne peuvent pas faire face à la concurrence. Ainsi, les terrains résidentiels les plus chers sont généralement utilisés pour construire des immeubles d'appartements à haute densité.

Même si les grands immeubles n'ont pas le même cachet que les petits, ils sont souvent situés dans des endroits où l'on trouve facilement quantité de services (centres commerciaux, boutiques, services professionnels et autres), des avantages qui se traduisent par des loyers élevés.

En outre, avec les économies d'échelle réalisées grâce à l'efficacité des opérations résultant de la gestion d'un grand nombre de logements, les promoteurs peuvent offrir des services supplémentaires dans leurs immeubles (p. ex. centre d'activité physique, salon commun). On ne pense pas que l'écart entre le loyer des appartements situés dans des immeubles de taille différente diminuera, à cause de la nouvelle tendance aux immeubles locatifs de taille moyenne, dont les appartements coûtent cher.

Les promoteurs ont constaté une progression de la demande sur le marché des grands logements haut de gamme situés dans des immeubles à faible densité. Aujourd'hui, la majorité des locataires à Moncton, surtout les aînés, n'ont pas envie de vivre dans de grandes tours d'habitation.

Sur le plan de l'urbanisme, les petits immeubles sont plus esthétiques que les grands et se fondent mieux dans le paysage urbain, si bien que les promoteurs ont moins de difficulté à en faire accepter la construction. Du point de vue du promoteur, ces immeubles sont plus susceptibles d'attirer les locataires que les tours d'habitation, ce qui permet aux propriétaires de demander un loyer élevé, mais ils comptent un nombre limité de logements.

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 de ces services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus qui n'ont pas d'entrée privée.

Maisons en rangée locatives : Tout immeuble comptant trois logements locatifs ou plus 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 log. en rangée et des appartements - Par catégorie de logement et par nombre de chambres

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Ville de Moncton	1,8	1,5	1,1	4,2	3,7	0,6	0,9	1,8	2,4	0,0
Centre de Moncton	3,2	2,5	2,9	6,3	6,0	0,7	1,8	3,3	3,4	0,0
Ouest de Moncton	1,0	0,6	**	**	0,9	0,0	1,2	1,1	**	**
Est de Moncton	0,8	1,2	**	**	2,5	0,3	0,2	1,4	**	**
Nord de Moncton	0,1	0,2	**	**	0,3	0,8	0,0	0,1	**	**
Zone 2 - Riverview	1,7	2,5	**	**	1,5	5,0	1,9	2,0	**	**
Zone 3 - Dieppe	1,3	1,7	**	**	1,8	1,2	1,2	1,9	**	**
AR DE MONCTON	1,7	1,6	1,1	4,1	3,4	0,9	1,0	1,8	2,0	0,0

** Données non publiées

Tableau 2 : Nombre de logements en rangée et d'appartements - Log. vacants et total (univers 2001)

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Ville de Moncton	101	6 873	17	410	11	1 863	73	4 133	0	467
Centre de Moncton	75	3 005	15	238	7	920	53	1 594	0	253
Ouest de Moncton	4	766	**	**	0	265	4	397	**	**
Est de Moncton	18	1 527	**	**	1	343	15	1 051	**	**
Nord de Moncton	4	1 575	**	**	3	335	1	1 091	**	**
Zone 2 - Riverview	19	758	**	**	7	149	11	564	**	**
Zone 3 - Dieppe	17	1 018	**	**	2	185	15	801	**	**
AR DE MONCTON	137	8 650	17	420	21	2 197	99	5 498	0	535

** Données non publiées

Descriptions des sous-marchés

Moncton Centre

Secteur situé au nord de la rivière Petitcodiac, à l'ouest du boul. Wheeler et à l'est de Collishaw et du boul. Vaughan Harvey.

Moncton Ouest

Secteur situé à l'ouest de Collishaw et du boul. Vaughan Harvey et au sud de Berry Mills et de la promenade Killiam.

Moncton Est

Secteur situé au sud de La transcanadienne, à l'est de North Branch Halls Creek et au nord du chemin Old Shediac.

Moncton Nord

Secteur délimité par Berry Mills et la promenade Killiam, le chemin Edgett et La transcanadienne.

Tableau 3 : Loyer moyen des logements en rangée et des appartements (en dollars)

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Ville de Moncton	519	519	346	355	439	451	560	558	582	597
Centre de Moncton	514	518	327	*	432	455	566	565	578	614
Ouest de Moncton	516	518	304	*	428	458	564	573	*	*
Est de Moncton	493	507	367	*	436	438	516	530	*	*
Nord de Moncton	552	533	372	*	467	444	593	569	*	*
Zone 2 - Riverview	517	537	*	*	440	444	541	557	*	*
Zone 3 - Dieppe	553	569	*	*	496	496	568	582	*	*
AR DE MONCTON	523	526	347	355	445	454	560	561	580	604

** Données non publiées

Tableau 4 : Taux d'inoccupation des log. en rangée et 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 +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 à 5 logements	2,1	1,5	*	*	3	0,9	2	1,9	1,5	0
6 à 19 logements	2	1,9	*	*	4,5	0,9	1,1	2,3	*	*
20 à 49 logements	1,2	1,4	*	3,6	1,9	1	0,8	1,4	*	*
50 à 99 logements	0,6	0,3	*	*	1,4	0,5	0	0,2	*	*
Total	1,7	1,6	1,1	4,1	3,3	0,9	1,1	1,8	2	0

** Données non publiées

Tableau 5 : Loyer moyen des log. en rangée et 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 +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 à 5 logements	468	497	*	*	392	422	479	507	568	590
6 à 19 logements	512	510	*	*	437	442	543	544	*	*
20 à 49 logements	543	539	*	351	464	469	585	582	*	*
50 à 99 logements	676	656	*	*	557	556	738	696	*	*
Total	523	526	347	355	445	454	559	561	580	604

** Données non publiées

Tableau 6 : Taux d'inoccupation des log. en rangée et des appartements selon le nombre d'étages de l'immeuble et de chambres

Nombre d'étages	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Aucun renseignements disp.	1,9	**	**	**	3,5	**	1,2	**	2,9	**
1 à 4 étages	1,6	1,7	**	4,4	3,4	1	1	1,9	0,5	0
5 à 9 étages	**	0,2	**	**	**	0	**	0,3	N/A	**
Total	1,7	1,6	1,1	4,1	3,3	0,9	1,1	1,8	2	0

** Données non publiées

Tableau 7 : Loyer moyen des log. en rangée et des appartements selon le nombre d'étages de l'immeuble et de chambres

Nombre d'étages	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Aucun renseignement disp.	506	**	**	N/A	432	**	540	**	575	**
1 à 4 étages	538	519	**	355	456	446	573	552	589	602
5 à 9 étages	**	571	**	**	**	515	**	630	N/A	**
Total	523	526	347	355	445	454	559	561	580	604

** Données non publiées

Tableau 8 : Taux d'inoccupation et loyer moyen des log. en rangée et des appartements - Selon l'âge

Taux d'inoccupation	Tous logements confondus		Loyer moyen	Tous logements confondus		Log. vacants et total	Tous logements confondus	
	2000	2001		2000	2001		Vacants	Total
Aucune date	6,8	1,4	Aucune date	459	526	Aucune date	1	186
Avant 1940	1,5	1,6	Avant 1940	497	495	Avant 1940	20	1 224
1940 - 1959	4,0	1,9	1940 - 1959	425	455	1940 - 1959	10	506
1960 - 1974	1,4	1,5	1960 - 1974	486	489	1960 - 1974	51	3 364
1975 - 1984	1,0	0,4	1975 - 1984	568	536	1975 - 1984	2	606
1985 - 1994	1,5	2,6	1985 - 1994	572	562	1985 - 1994	42	1 658
Après 1995	1,1	0,9	Après 1995	661	645	Après 1995	10	1 105
Total	1,7	1,6	Total	523	526	Total	136	8 649

** Données non publiées

Tableau 9 : Taux d'inoccupation des log. en rangée et appartements - Par fourchette de loyers

Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Fourchette de loyers	Tous logements confondus	
	2000	2001		2000	2001		2000	2001
< 300 \$	**	**	< 350 \$	3,2	2,1	< 500 \$	3,1	2,2
300 - 349 \$	0,7	2	350 - 399 \$	5,8	3,3	500 - 549 \$	1,2	0,7
350 - 399 \$	5,8	3,3	400 - 449 \$	3,5	0,3	550 - 599 \$	0,4	1,5
400 - 449 \$	3,5	0,3	450 - 499 \$	1,4	3,3	600 - 649 \$	1,4	1,9
450 - 499 \$	1,4	3,3	500 - 549 \$	1,2	0,7	650 - 699 \$	**	**
500 \$ et plus	1	1,2	550 \$ et plus	0,8	1,3	700 \$ et plus	**	0,4
Total	1,7	1,6	Total	1,7	1,6	Total	1,7	1,6

** Données non publiées

Tableau 10 : Taux d'inoccupation et loyer moyen des log. en rangée et appartements - Chauffés et non chauffés

	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Taux d'inoccupation										
AR de Moncton	1,7	1,6	1,1	4,1	3,3	0,9	1,1	1,8	2,0	0,0
Log. chauffés	1,9	1,5	2,0	5,9	3,1	1,1	1,3	1,6	1,9	0,0
Log. non chauffés	1,5	1,7	0,6	2,9	3,7	0,6	0,6	2,1	2,2	0,0
Loyers moyens (\$)										
AR de Moncton	523	526	347	355	445	454	559	561	580	604
Log. chauffés	530	533	301	341	449	447	565	571	563	576
Log. non chauffés	512	515	372	364	436	464	548	544	608	642

** 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 Johannes O'Callaghan du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande NBRF2

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2001 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.

