É CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

DE LOCATAIRE À ACHETEUR

RAPPORT DE LA SCHL SUR 27 ANS D'ABORDABILITÉ HISTORIQUE

1970-1997

SCHL CMHC

Canada

La SCHL, principale source canadienne de renseignements en matière d'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement s'est engagée à offrir aux Canadiens qualité, abordabilité et choix en matière d'habitation. Depuis plus de 50 ans, la SCHL invente de nouveaux moyens d'aider les Canadiens à financer l'achat de leur habitation, favorise l'innovation dans la conception et la technologie du bâtiment résidentiel, en plus d'établir des programmes de logement social destinés à secourir les plus démunis. La SCHL a également joué un rôle important dans la création du secteur canadien de l'habitation. L'organisme est récemment devenu le partenaire du secteur sur le plan des exportations, en soutenant et en favorisant les exportations relatives à l'habitation sur les marchés étrangers.

La SCHL se veut l'organisme canadien diffusant le plus d'information sur l'habitation, en version tant imprimée qu'électronique. Aujourd'hui, la SCHL offre le choix le plus complet de publications, de vidéocassettes, de logiciels, de données et d'analyse. Le secteur canadien de l'habitation se tourne vers la SCHL pour obtenir des renseignements fiables et objectifs sur les techniques de construction, la conception d'habitations, les compétences en affaires, les nouvelles technologies et les tendances du marché.

Les Canadiens ont désormais appris à faire appel à la SCHL pour obtenir des conseils et des renseignements sur l'achat d'une maison, la rénovation résidentielle, les principes de la maison saine, la conception et l'adaptation de mesures de sécurité à la maison. La SCHL facilite l'accès à ses sources d'information grâce à son numéro 1-800, à son site *Web*, à ses bureaux et points de vente répartis dans tout le pays.
Renseignements de la SCHL :
Tél. : 1 800 668-2642
Téléc. : 613 748-4069
Site *Web* : www.cmhc-schl.gc.ca

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1 800 668-2642.

DE LOCATAIRE À ACHETEUR

RAPPORT DE LA SCHL SUR 27 ANS D'ABORDABILITÉ HISTORIQUE

1970-1997

La SCHL offre un large éventail de renseignements relatifs à l'habitation.
Pour obtenir des précisions, adressez-vous au bureau SCHL de votre localité,
ou composez le numéro suivant : 1 800 668-2642.

© 1998, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés.
La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, 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.

Données de catalogage avant publication (Canada)

Vedette principal au titre :

De locataire à acheteur : rapport de la SCHL sur 27 ans d'abordabilité historique 1970-1997

Publ. aussi en anglais sous le titre : Renter to buyer.
ISBN 0-660-96023-0
No de cat. NH15-269/1998F

1. Habitations - Achat - Canada - Coûts.
2. Accession à la propriété - Canada - Coûts.
3. Logement locatif - Canada - Coûts.
4. Logement - Canada - Statistiques.
I. Société canadienne d'hypothèques et de logement.
II. Titre: Rapport de la SCHL sur 27 ans d'abordabilité historique 1970-1997.

HD7287.5R46 1998 333.380971 C98-980305-8

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

Table des matières

Introduction....1

Sommaire....3

Analyse nationale....7

Les indicateurs d'abordabilité de la SCHL....18

Indicateurs d'abordabilité historiques par régions métropolitaines

Victoria....21
Vancouver....25
Edmonton....29
Calgary....33
Saskatoon....37
Regina....41
Winnipeg....45
Thunder Bay....49
Sudbury....53
Windsor....57
London....61
Kitchener....65
St. Catherines-Niagara....69
Hamilton....73
Toronto....77
Oshawa....81
Ottawa....85
Hull....89
Montréal....93
Trois-Rivières....97
Sherbrooke....101
Québec....105
Chicoutimi-Jonquière....109
Saint John....113
Halifax....117
St. John's....121
Charlottetown....125

Introduction

Ce rapport est une édition spéciale de *Marchés de l'habitation canadiens* publié par la SCHL. Chaque année, le numéro du troisième trimestre de *Marchés de l'habitation canadiens* contient une analyse détaillée de l'abordabilité dans tous les grands marchés urbains. Dans la publication, on présente les indicateurs pour les trois dernières périodes de rapport. Le présent rapport fournit une compilation et une analyse de la nouvelle information pour les indicateurs, et ce pour des périodes remontant à 1970.

Le but de cette édition spéciale est de fournir aux participants de l'industrie de l'habitation des analyses des tendances à long terme de l'abordabilité de l'accession à la propriété dans les principaux centres urbains du Canada.

Vous trouverez ici un examen unique des profils d'abordabilité du logement dans 27 grands marchés du logement ou régions métropolitaines de recensement pour les 27 dernières années. Les pages qui suivent vous fourniront une analyse détaillée des séries chronologiques se rapportant aux tendances et aux fluctuations majeures de l'abordabilité. Vous trouverez aussi un survol national où l'on traite de chacun des grands marchés du Canada.

L'aperçu national et le rapport de trois pages pour chaque centre urbain déterminent et analysent les forces qui influent sur l'abordabilité. Ensemble, ils décrivent de manière succincte les effets de l'évolution des prix des maisons, des taxes foncières, des coûts de chauffage, des taux hypothécaires et des revenus des locataires.

Les analyses comprennent des tabulations spéciales des forces démographiques qui influent sur les marchés de l'habitation. Chaque rapport sur un marché contient des données sur le nombre de ménages par mode d'occupation (locataires âgés de 20 à 44 ans, totalité des locataires et totalité des propriétaires de maison). Ces données sont disponibles pour les recensements de 1971, 1981, 1986 et 1991. Tous les rapports sont fondés sur les paramètres du recensement de 1986.

Les indicateurs d'abordabilité de la SCHL

Les indicateurs d'abordabilité de la SCHL ont été conçus de manière à fournir une mesure cohérente et de haute qualité qui permette d'estimer la capacité des Canadiens d'accéder à la propriété. L'information fournie permet de déterminer si les ménages-locataires qui sont le plus susceptibles de devenir propriétaires en raison de leur âge disposent du revenu nécessaire pour acquérir une maison d'accédant dans le marché où ils vivent.

Depuis 1990, les indicateurs de la SCHL sont régulièrement mis à jour dans *Marchés de l'habitation canadiens* . Chaque numéro de la publication fournit les renseignements sur l'abordabilité pour les trois derniers trimestres. Toutefois, la présente édition contient des données détaillées sur les tendances à long terme de l'abordabilité (depuis 1970) pour chaque grande région urbaine du Canada. Ainsi, les lecteurs pourront rapidement comparer les dernières données sur l'abordabilité aux données précédentes et déterminer l'évolution des facteurs qui influent sur l'abordabilité au niveau local. *(suite à la page 16)*

Enfin, chaque section traite de la disponibilité de logements neufs et de revente dont le prix est à la portée des locataires moyens.

Toutes les données sont présentées dans des tableaux faciles à lire.

Le rapport est en deux parties. La première présente un survol national de l'abordabilité des différents marchés. La deuxième contient les rapports d'abordabilité pour chacun des 27 grands marchés du logement du pays. Les deux parties de la publication fournissent des analyses éclairées des forces qui influent sur l'abordabilité et décrivent succinctement les effets de l'évolution des prix des maisons et du revenu des locataires.

Les données sur 1970 et les données annuelles de 1980 à 1989 sont inédites.

Sommaire

Faits saillants

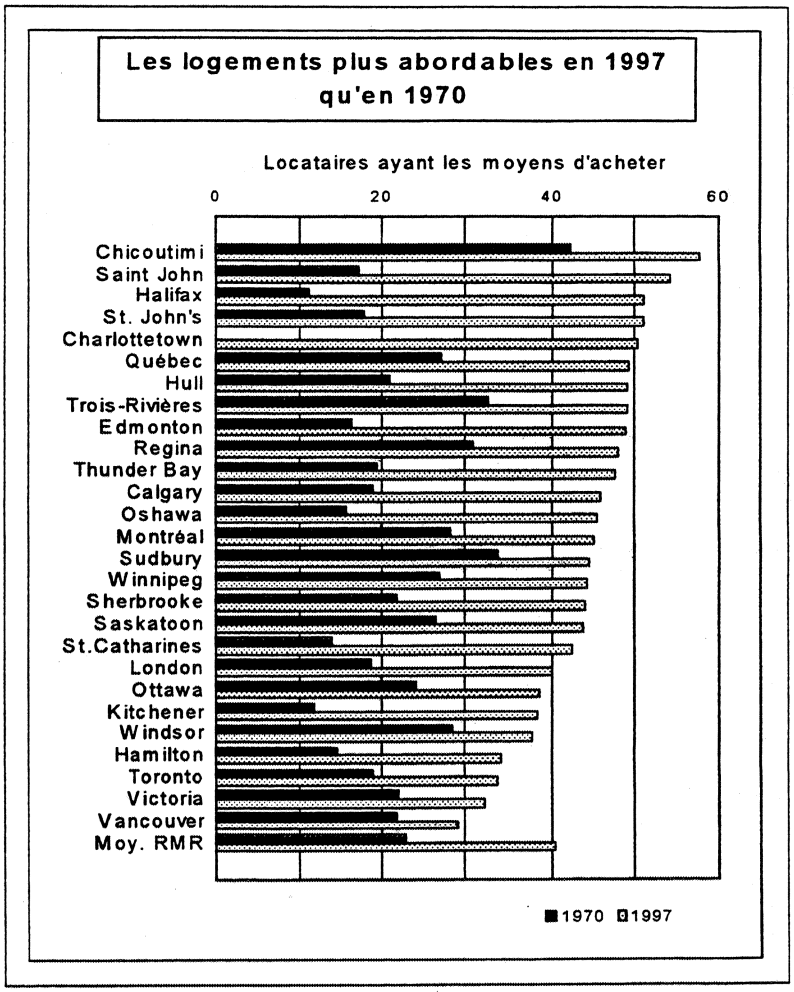
- Contrairement à la croyance populaire, le logement était beaucoup abordable en 1997 qu'en 1970 et ce, dans tous les centres urbains du pays. En fait, le pourcentage des personnes les plus susceptibles d'acheter au pays et qui avaient les moyens d'accéder à la propriété était pratiquement deux fois plus élevé qu'en 1970. *Pour connaître tous les détails, passez à la page 7.*
- En 1997, il y avait plus de maisons de revente abordables que jamais dans 12 centres et plus de maisons neuves abordables dans 17 centres. *Voir page 15.*
- Le facteur qui influence le plus l'abordabilité du côté de l'offre est le prix des maisons d'accédant. Du côté de la demande, le facteur le plus important est le revenu des personnes les plus susceptibles d'acheter. Ces deux facteurs n'évoluent pas en parallèle. Entre 1970 et 1997, l'abordabilité s'est améliorée dans la moitié des 27 centres étudiés parce que les revenus ont augmenté plus vite que les prix des maisons. *Voir pages 11 et 12.*
- Au cours des 25 dernières années, les endroits au pays où l'abordabilité a le plus progressé ont été l'Atlantique et les Prairies. Dans ces régions, la croissance du revenu a égalé ou surpassé la croissance des prix. *Voir page 10.*
- Au cours de la même période, la croissance des prix à long terme a égalé ou dépassé le revenu dans la moitié des centres étudiés. À Vancouver, la hausse du revenu moyen (549 %) n'a pas compensé la hausse du coût moyen du prix des maisons d'accédant (880 %). Vancouver et Victoria sont devenus les centres les moins abordables du pays. Dans ces deux villes, l'écart entre la croissance du prix des maisons et la croissance du revenu s'est accru de 260 points de pourcentage au cours de la période d'étude. *Voir pages 12 et 13.*
- L'abordabilité a chuté brusquement lorsque les taux d'intérêt hypothécaire ont monté en flèche au début des années 80. La situation s'est inversée au milieu de la décennie. L'amélioration de l'abordabilité dans les années 90 est étroitement liée aux bas taux d'intérêt hypothécaires qui ont atteint un niveau record. *Voir pages 8 et 9.*
- Les prix des maisons reflètent les profils économiques régionaux. Depuis les années 80, les hausses de prix des logements les plus faibles ont été relevées dans les marchés de l'Atlantique et du Québec où la croissance économique a été plus lente. Au cours de la dernière moitié des années 70, les prix des logements avaient augmenté de façon prononcée dans les centres de l'Ouest car il s'agissait d'une période de prospérité. Le même profil s'est dessiné en Ontario au milieu des années 80. *Voir les pages 11 et 12.*
- Parce qu'elle entraîne une hausse de la demande de logement, la croissance du nombre de ménages a une influence majeure sur les prix des maisons et, par conséquent, sur l'abordabilité. Au cours des trois dernières décennies, les perspectives d'emploi et les profils de migration à l'échelle locale ont eu un effet particulier sur l'augmentation du nombre de ménages dans des centres tels que Calgary et Oshawa. *Pour en savoir plus, passez à la page 14.*

Partie I

ANALYSE NATIONALE

Les logements plus abordables que jamais en 1997

Le logement dans les grands centres urbains du Canada est de loin plus abordable en 1997 qu'il l'était en 1970. À l'aube des années 1970, la proportion des locataires les plus susceptibles d'acheter une maison (âgés de 20 à 44 ans) et qui avaient les moyens d'acheter une maison d'accédant était de 23 % pour l'ensemble des centres (moyenne pondérée). En 1997, l'accès à la propriété était abordable pour 40,5 % des ménages locataires les plus susceptibles d'acheter une maison.



Des différents facteurs contribuant à une meilleure abordabilité en 1997, la baisse des taux d'intérêt est le plus important. En 1970, les taux étaient de 10,1 %, alors qu'en 1997, ils étaient de 6,7 %.

Le tableau ci-contre classe les 27 principaux marchés du Canada, du plus abordable au moins abordable en 1997. On constate de nombreux changements dans le classement au cours du dernier quart de siècle. En 1970, tant Vancouver que Victoria étaient au moins aussi abordables que la moitié des centres au Canada. Par suite d'une hausse considérable des prix dans les années 1970, ces deux centres se classent continuellement parmi les moins abordables depuis le début des années 1980. Le tableau laisse voir une tendance constante : l'abordabilité s'est améliorée depuis 1970, et ce, dans tous les marchés analysés dans le présent rapport.

Chicoutimi demeure le centre le plus abordable, une distinction qui lui échoit depuis 1970. C'est Halifax qui enregistre le gain le plus appréciable dans ce domaine, puisque sa cote d'abordabilité est plus de cinq fois meilleures (de 11 à 51 %) que celle de 1970. Les autres centres de l'Atlantique affichent également de fortes améliorations. En 1997, quatre des cinq centres les plus abordables sont situés dans une province de l'Atlantique. Les principaux centres de la côte ouest se classent à l'autre extrême. Il s'agit là des centres les moins abordables en 1997 et ils enregistrent les plus faibles gains d'abordabilité depuis 1970.

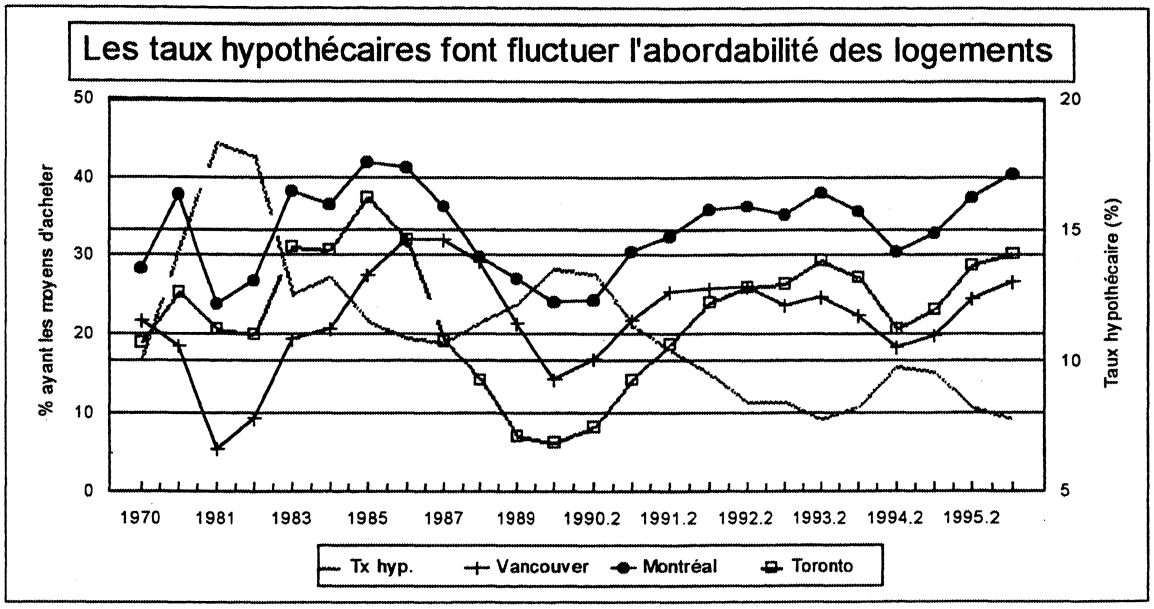
Mouvements cycliques importants

Au cours de cette période de 27 ans, le profil d'abordabilité a grandement varié entre les agglomérations et entre les régions. Les mouvements du cycle d'abordabilité ont été plus prononcés dans certains centres et dans certaines régions.

Les principaux facteurs influençant l'abordabilité sont le prix des maisons, le revenu des ménages, les taux hypothécaires, l'impôt foncier et les frais de chauffage.

Une des caractéristiques des taux hypothécaires, c'est qu'ils ne varient pas beaucoup d'un marché à un autre. Il en résulte que les niveaux d'abordabilité présentent des similitudes d'un lieu à un autre selon la période considérée, c'est-à-dire selon le cycle d'abordabilité. Le graphique ci-dessous illustre ce phénomène. On y voit la relation entre le taux hypothécaire pour un prêt d'une durée de trois ans et l'abordabilité dans les trois plus grands marchés du Canada.

Pendant la période visée par le graphique, les taux hypothécaires ont fluctué, vers le haut et vers le bas, mais dans l'ensemble, ils ont suivi une tendance à la baisse.



Les mouvements des taux hypothécaires ont une influence très marquée : lorsque les taux vont dans une direction, l'abordabilité va dans l'autre. Une grande partie de cette influence est attribuable au fait que ces mouvements ont des répercussions très nette sur les frais de possession et l'abordabilité des logements. Dans les années 1980 par exemple, le taux sont montés en flèche pour plonger ensuite presque aussi vite. Par conséquent, l'abordabilité a décliné de manière accentuée au début des années 1980 pour revenir à un haut niveau vers le milieu de la décennie. Il s'agit là d'une tendance générale observée dans tous les centres au cours de la dernière décennie.

Le tableau de la page suivante illustre le caractère unique du cycle d'abordabilité puisque le sommet et le creux du cycle ont été atteints à des moments différents d'un marché à un autre. Ces différences proviennent d'autres facteurs, en particulier, le prix des maisons et le revenu des ménages, lesquels peuvent varier selon l'endroit considéré.

L'importance de la fluctuation du prix des maisons sur le cycle d'abordabilité a été démontrée pour les centres de l'Ontario au cours des dernières années.

Au début des années 1980, alors que les taux d'intérêt culminaient au-delà des 16 %, beaucoup de marchés, notamment tous ceux de l'ouest du Canada, ont enregistré leurs pires cotes d'abordabilité.

Dans une certaine mesure, l'Ontario a résisté à cette tendance. Grâce à la force de son économie et à des prix abordables et relativement stables, les centres de l'Ontario se classaient parmi les plus abordables au pays au début des années 1980 et ont atteint une cote record d'abordabilité en 1985-1986.

Une vigoureuse croissance économique et une forte immigration ont fait pression sur la demande, ce qui a amorcé une flambée du marché et une escalade des prix vers la fin des années 1980 et fait plonger l'abordabilité dans tout l'Ontario. Les marchés de la province ont accusé leurs pires cotes d'abordabilité en 1990, année où la hausse des taux hypothécaires a coïncidé avec la fin de cinq ans d'escalade des prix .

Depuis lors, la faiblesse de l'économie, qui limite la croissance des salaires, a fait en sorte que l'abordabilité des logements ne s'est améliorée que de façon léthargique. Bien que les marchés de l'Ontario aient enregistré les chutes de prix les plus importantes au début de la décennie, cela ne leur a pas permis de retrouver les sommets d'abordabilité qu'il avaient connus avant la flambée des prix du milieu des années 1980. L'Ontario se distingue nettement à cet égard des autres marchés canadiens, qui ont enregistrés des sommets d'abordabilité au cours des années 1990.

Fluctuations de l'abordabilité
Sommets et creux

Plus haut niveau d'abordabilité			Plus bas niveau d'abordabilité		
	Valeur (%)	Année		Valeur (%)	Année
Toronto	37	85	Halifax	11	70
Kitchener	43	85	St. Catharines	14	70
Hamilton	43	85	Saint John	17	70
London	44	85	St. John's	18	70
Oshawa	47	85	Thunder Bay	20	70
Thunder Bay	50	85	Hull	21	70
Windsor	52	85	Sherbrooke	22	70
Vancouver	32	86	Victoria	5	81
St. Catharines	46	86	Vancouver	5	81
Sudbury	47	86	Calgary	9	81
Saskatoon	48	92S2	Edmonton	10	81
Regina	49	96S2	Trois-Rivières	19	81
Trois-Rivières	50	96S2	Winnipeg	20	81
Charlottetown	51	96S2	Québec	24	81
Halifax	52	96S2	Montréal	24	81
Victoria	32	97S1	Chicoutimi	26	81
Ottawa	39	97S1	Saskatoon	18	82
Sherbrooke	44	97S1	Regina	22	82
Winnipeg	44	97S1	Toronto	6	90S1
Montréal	45	97S1	Kitchener	8	90S1
Calgary	46	97S1	Oshawa	10	90S1
Edmonton	49	97S1	Hamilton	12	90S1
Hull	49	97S1	Sudbury	29	90S1
Québec	49	97S1	London	16	90S2
St. John's	51	97S1	Ottawa	20	90S2
Saint John	54	97S1	Windsor	25	90S2
Chicoutimi	58	97S1	Charlottetown	40	91S2
Toutes RMR	46	97S1	Toutes RMR	20	81

À Vancouver, la fluctuation des prix a également eu une grande incidence. Vancouver est le seul marché hors de l'Ontario qui n'a pas enregistré un niveau record d'abordabilité dans les années 1990. À Victoria,

une forte hausse des prix vers la fin des années 1980 et le début des années 1990 a également gommé les effets bénéfiques de la chute des taux d'intérêt .

Dans les Prairies, au Québec et dans les provinces de l'Atlantique, les mouvements de prix ont eu moins d'influence sur le cycle d'abordabilité. Ces régions n'ont pas connu la même flambée des prix ni la correction subséquente qui ont ballotté les marchés du logement de l'Ontario. Les variations annuelles de l'abordabilité dans ces régions sont principalement influencées par les taux hypothécaires.

Dans les marchés de l'Atlantique, l'effet des prix des maisons s'est fait sentir à long terme. Dans les années 1970, ces marchés accusaient les plus hauts prix de maisons d'accédants au Canada et étaient donc les moins abordables. Depuis le début des années 1980, le prix des maisons dans la région de l'Atlantique a augmenté beaucoup plus lentement que la moyenne nationale et la cote d'abordabilité de ces marchés s'est grandement approchée de celles des Prairies et du Québec. Aujourd'hui, la plupart des agglomérations de ces trois régions affichent un haut niveau d'abordabilité. Celle-ci s'est améliorée graduellement pour culminer vers la fin de 1996 ou au début de 1997.

Composantes de l'abordabilité : les revenus et les prix

Les deux plus importants facteurs de l'abordabilité des logements à l'échelle locale sont les variations que connaissent les prix des maisons d'accédants et les revenus des locataires les plus susceptibles d'acheter une maison. De ces deux facteurs, ce sont les fluctuations de prix qui ont joué le rôle prédominant, puisque ceux-ci ont augmenté plus rapidement que les revenus, particulièrement depuis 1981.

Croissance nationale du prix des maisons d'accédant et du revenu des ménages locataires 1970-96

	1970-80	1980-85	1985-90	1990-96	1970-97
Prix des maisons (%)	124	31	57	18	464
Revenu des locataires (%)	157	35	27	12	409

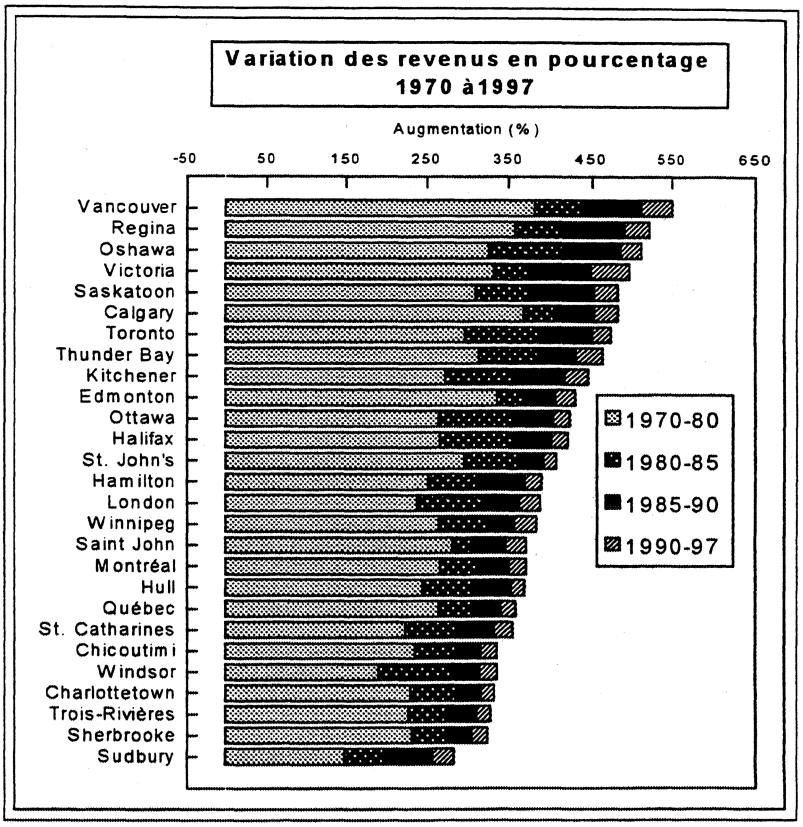
Le prix des maisons présente des écarts plus grands entre les centres que les revenus des ménages. La hausse des revenus pour la période va de 282 % à Sudbury à 549 % à Vancouver, pour une moyenne de 409 %. Pendant ce temps, la hausse des prix a varié encore plus, de 259 % à Charlottetown à 880 % à Vancouver.

Le revenu

L'effet de la restructuration de l'économie, qui s'est amorcée au début des années 1980 et qui s'est répercutée sur les revenus des consommateurs, s'est fait davantage sentir dans certains centres urbains que dans d'autres. Cette restructuration au également eu des conséquences à long terme sur l'abordabilité des logements. C'est ce qu'illustre le graphique, qui présente l'évolution des revenus dans les principaux marchés de 1970 à 1997.

Vers la fin des années 1970, la bonne santé économique et les caractéristiques démographiques se sont combinées pour favoriser une forte croissance des revenus parmi les locataires les plus susceptibles d'acheter. Les gains les plus importants de cette période de 27 ans se sont produits avant la récession de 1981-1982. Après cette récession, la croissance des revenus s'est considérablement ralentie. Comme, en moyenne, les revenus tirent de l'arrière comparativement aux prix, l'amélioration de l'abordabilité des logements au cours des années 1990 dépend davantage de la baisse des taux hypothécaire que de la progression des revenus.

Toutefois, les moyennes ne permettent jamais d'expliquer tous les détails d'une situation. L'augmentation des prix n'équivaut ou ne dépasse celle des revenus que dans la moitié des 27 centres, et parmi ceux-ci il n'y a aucune agglomération de l'Atlantique ou des Prairies. Voilà pourquoi ces régions sont maintenant les plus abordables du pays. Dans d'autres régions, notamment en Colombie-Britannique et en Ontario, les revenus accusent un retard par rapport aux prix, parfois de façon marquée. Victoria, Vancouver et Toronto se classent parmi les marchés ayant connu les plus fortes hausses de revenu au pays, mais la croissance des prix y a été encore plus marquée. À Vancouver et à Victoria, les agglomérations les moins abordables du pays, l'écart entre l'augmentation des prix et celle des revenus dépasse les 260 points de pourcentage.



Abstraction faite de ces tendances régionales, c'est dans les agglomérations de petite taille que les revenus ont augmenté le plus lentement, notamment Sudbury, Sherbrooke, Trois-Rivières, Windsor, Chicoutimi et Charlottetown. À Sudbury et à Windsor la faible croissance des revenus contraste avec la hausse des prix, laquelle dépasse largement la moyenne, particulièrement depuis 1990. Dans l'ensemble, l'écart entre l'augmentation des prix et celle des revenus est d'un peu plus de 148 points de pourcentage, ce qui place ces derniers centres à l'extrémité inférieure du spectre de l'abordabilité.

Prix des maisons d'accédant

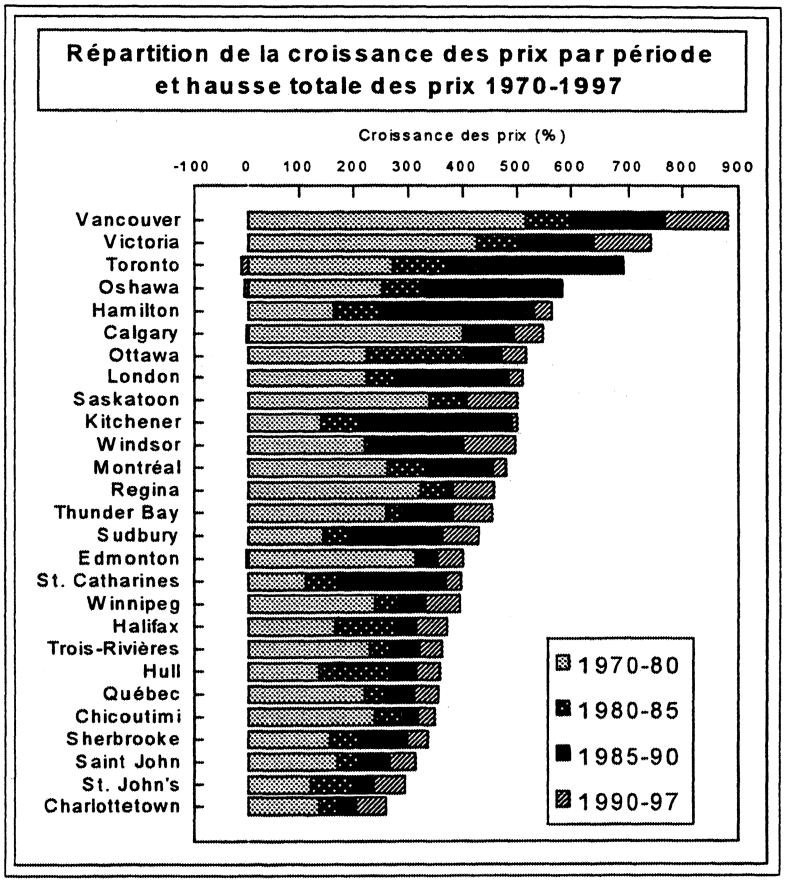
Le prix réel des maisons d'accédants, de même que le rythme de croissance de ce prix, influencent les taux d'abordabilité plus que tout autre facteur. Le tableau suivant présente les six marchés enregistrant les prix

Prix d'une maison d'accédant en 1997 et classement en 1997 et en 1970 - Six premiers et six derniers centres

Prix les plus élevés				Prix les moins élevés			
Ville	Prix en 1997	Rang en 1997	Rang en 1970	Ville	Prix en 1997	Rang en 1997	Rang en 1970
Vancouver	205 864	1	15	Québec	83 520	22	21
Toronto	182 072	2	3	Sherbrooke	81 495	23	20
Victoria	172 965	3	17	Saint John	81 085	24	19
Hamilton	151 439	4	6	Charlottetown	79 000	25	9
Oshawa	147 910	4	11	Trois-Rivières	73 068	26	25
Kitchener	142 040	6	1	Chicoutimi	69 292	27	26

les plus élevés et les six agglomérations offrant les prix les plus bas. On peut y voir que les marchés les moins abordables sont ceux qui accusent les prix parmi les plus élevés et que les marchés les plus abordables offraient les prix les plus bas en 1997. On y constate aussi d'énormes écarts de prix entre certaines régions du pays. En Colombie-Britannique, les prix sont près de trois fois plus élevés que ceux des centres du Québec, province où les maisons d'accédants sont constamment parmi les moins chères au pays.

Les variations de prix ont été très importantes dans certaines régions au cours des 27 dernières années. Seules les agglomérations de Toronto et de Kitchener se sont classées parmi les six marchés les plus chers dans chacune des trois dernières décennies. En 1970, c'est à Kitchener que les prix étaient les plus élevés au pays. Suivait de près, au deuxième rang, Halifax qui n'est même pas sur la liste de 1997. Parmi les marchés les moins coûteux, Québec, Sherbrooke et Saint John sont les seuls centres à se retrouver constamment sur la liste depuis 1970. En 1970, c'est Regina qui offrait les prix les plus bas, mais la flambée qu'ont connue les Prairies vers la fin des années 1970 a écarté cette ville du groupe des marchés les moins chers.



Grandes fluctuations des mouvements de prix d'un bout à l'autre du pays

Des cycles distincts d'expansion et de ralentissement ont caractérisé l'évolution dans le temps des prix et de l'abordabilité des logements. Les acheteurs de la région de l'Atlantique et de celle du Québec (à l'exception de Montréal) ont bénéficié des croissances de prix les plus faibles au pays, en particulier depuis 1980. Bien que la hausse des prix ait été plus élevée à Montréal que dans le reste du Québec, elle a été beaucoup moins marquée que dans les autres grandes régions métropolitaines du pays (Toronto et Vancouver). Les prix à Montréal ne correspondent même pas à la moitié de ce qu'ils atteignent à Vancouver, et ils sont 40 % moins élevés que ceux de Toronto.

Le graphique ci-contre illustre l'évolution des prix dans tous les centres du pays entre 1970 et 1997. On y constate des variations prononcées d'un bout à l'autre du pays, en particulier à partir de 1980. Dans la première moitié des années 1980, Hull et Ottawa sont les seuls centres ayant affiché une croissance vigoureuse des prix. Par contre, alors que les autres centres connaissaient une flambée des prix dans la deuxième moitié de la décennie 1980, Ottawa enregistrait l'augmentation la plus faible de l'Ontario.

Le graphique montre également que les agglomérations de l'ouest ont connu de très fortes augmentations de prix dans les années 1970, surtout dans la deuxième moitié de la décennie et jusqu'en 1981. Ce cycle a plafonné quand de nombreux consommateurs se sont vu refuser l'accession à la propriété à cause des hausses de prix excessives et d'un relèvement des taux hypothécaires. Bien que les prix se soient repliés

dans tous les centres de l'ouest, Edmonton et Calgary ont été particulièrement touchés. Dans ces deux agglomérations, les prix n'avaient pas connu de reprise en 1985, et on y accusait même une baisse pour la période 1980-1985. Ce fléchissement a permis d'améliorer l'abordabilité des logements et de mettre à nouveau l'accession à la propriété à la portée des locataires.

L'Ontario s'est rétablie rapidement de la récession du début des années 1980 et les chercheurs d'emploi sont venus s'installer dans la province, beaucoup provenant de l'ouest du pays. Cette apport d'immigration a augmenté la demande de logements, ce qui a fait grimper les prix vers le milieu des années 1980, et un cycle d'expansion-ralentissemert a suivi. Au coeur de cette expansion, Toronto a connu une flambée sans précédent : le prix d'une maison d'accédant grimpant de 150 % dans la deuxième moitié des années 1980. Les pressions de la demande se sont répercutées dans tous les marchés de l'Ontario, en particulier dans le sud de l'Ontario, et tous ces marchés ont enregistré un relèvement des prix, quoique dans une moindre mesure qu'à Toronto. Le diagramme montre également un nouvelle chute des prix à la suite du repli de l'économie en 1990. Le prix des maisons à Toronto, Oshawa et Kitchener a décliné dans les années 1990.

Depuis 1990, les hausses de prix sont relativement faibles dans tous les centres, soit une augmentation modeste de 18 % pour les trois premières années de la décennie. Bien que la croissance du prix des maisons continue de dépasser celle des revenus dans tous les grands centres sauf Hamilton et London, elle demeure relativement faible. Comme la rythme de la croissances des prix et des revenus est lent, les taux hypothécaires sont devenus le facteur prédominant définissant l'abordabilité des logements.

L'impôt foncier et les frais de chauffage

Habituellement, les études portant sur l'abordabilité des logements se concentrent sur les revenus des ménages, le prix des maisons et les taux hypothécaires, et elles ne tiennent pas compte de l'impôt foncier et des frais de chauffage. Bien que l'influence de ces composantes soit moins prononcée que les autres facteurs, elles ne sont pas sans importance et jouent souvent un rôle considérable. Ensemble, l'impôt foncier (comprenant la taxe scolaire) et les frais de chauffage représentent de un dixième à un tiers des frais de possession mensuels. Le montant de ces coûts varie considérablement selon la ville considérée, tout comme leur incidence sur l'abordabilité des logements.

Importance de l'impôt foncier et de frais de chauffage - Centres choisis (1997)

	Frais annuels				Chauff + impôt en % du		
	Prix de la maison	Chauf-fage	Impôt	Revenu nécessaire	Prix	Revenu nécess.	PITC
Montréal	100 000	1 290	1 951	33 657	3.2 %	9.6 %	30 %
Halifax	110 293	1 069	1 320	33 417	2.2 %	7.1 %	22 %
London	125 185	735	1 819	37 438	2.0 %	6.8 %	27 %
Calgary	135 914	611	1 348	38 102	1.4 %	5.1 %	16 %
Toronto	182 072	676	2 838	53 821	1.9 %	6.5 %	20 %
Victoria	172 965	639	1 639	47 817	1.3 %	4.7 %	15 %

Lorsque les taux d'intérêt sont à la hausse , les versements hypothécaires sont beaucoup plus élevés que les taxes et les frais de chauffage. En 1981, par exemple, l'impôt foncier et les frais de chauffage représentaient en moyenne respectivement 8 % et 6 % du total des frais de possession (principal, intérêt, taxe et chauffage

ou PITC) de cette période. Lorsque les taux hypothécaires ont chuté, les versements hypothécaires ont diminué également, ce qui a accru l'importance relative des dépenses d'impôt foncier et de chauffage. En 1997, l'impôt foncier représentait 16 % en moyenne du PITC, tandis que le chauffage équivalait à 8 %. Prises ensembles, ces deux composantes représentaient plus d'un cinquième des frais de possession d'une maison d'accédant.

Les frais de chauffage dépendent du climat et du coût de l'énergie. Par exemple, les frais de chauffage à Ottawa sont deux fois moins élevés qu'à Hull, qui se trouve directement sur l'autre rive de la rivière Outaouais, et ce, simplement parce que la principale source d'énergie de chauffage à Ottawa est le gaz naturel, tandis qu'à Hull c'est l'électricité, qui coûte plus cher. Par contre, l'impôt foncier est plus élevé à Ottawa, ce qui fait plus que compenser l'écart au chapitre des frais de chauffage. À Hull, l'impôt foncier d'une maison d'accédant s'élevait à un peu moins de 2 000 $ en 1997, alors qu'à Ottawa, il fallait payer 1 000 $ de plus.

C'est en Ontario et au Québec que l'impôt foncier (plus la taxe scolaire) est le plus élevé, tandis que c'est dans les centres de la région de l'Atlantique et de l'ouest qu'il est le plus faible (à l'exception de Regina et de Winnipeg, où l'impôt foncier imputé rivalise avec celui de l'Ontario). Les marchés du Québec enregistrent les frais de chauffage les plus élevés. Dans les provinces de l'Atlantique, des frais de chauffage relativement élevés tendent à gommer les avantages découlant des faibles impôts fonciers. C'est en Colombie-Britannique et en Alberta que les taxes et les frais de chauffage sont les plus bas. Ce phénomène, conjugué aux revenus plus élevés des locataires, atténue l'incidence de la cherté des maisons à Vancouver et à Victoria.

Croissance des ménages

La formation des ménages et l'immigration ont une incidence sur la croissance des ménages puisqu'elles augmentent la demande tant sur la marché des maisons en propriété que sur le marché locatif. Ces facteurs expliquent les variations de prix et d'abordabilité des logements d'un bout à l'autre du pays. Au cours

Croissance des ménages

(classement du plus haut au plus bas selon la croissance des ménages propriétaires 1971-1991)

	Propr-occupants		Locataires 20-44 ans	
	Nombre	Croiss.	Nombre	Croissance
RMR	1991	1970 à 1991 (%)	1991	1970 à 1991 (%)
Sherbrooke	27 265	208	16 640	88
Oshawa	58 130	156	15 800	108
Québec	135 770	153	65 530	52
Trois-Rivières	29 445	148	13 610	69
Calgary	167 360	143	78 430	116
Hull	50 395	133	22 520	98
Halifax	68 600	132	34 380	69
Edmonton	181 215	127	87 170	92
Ottawa	143 940	124	78 570	90
Chicoutimi	34 655	116	12 700	39
Saskatoon	48 305	111	20 890	108
Montréal	577 035	103	366 865	23
Saint John	28 610	98	9 460	33
Kitchener	78 765	97	32 405	81
St. John's	37 020	88	12 150	77
Toronto	792 145	86	364 455	67
Regina	47 405	85	15 250	47
Victoria	72 990	80	28 235	145
Vancouver	350 225	72	166 710	109
London	84 650	62	39 040	75
Sudbury	36 835	61	12 130	7
Winnipeg	156 395	59	56 115	43
Samilton	142 960	53	44 820	40
St. Catharines	97 600	53	21 960	43
Thunder Bay	32 045	35	8 795	70
Windsor	66 615	28	17 775	29
Charlottetown	13 115	ND	3 985	NA

de la période d'étude, la croissance rapide des ménages a joué un rôle significatif dans la flambée des prix à la fois en Colombie-Britannique et en Ontario.

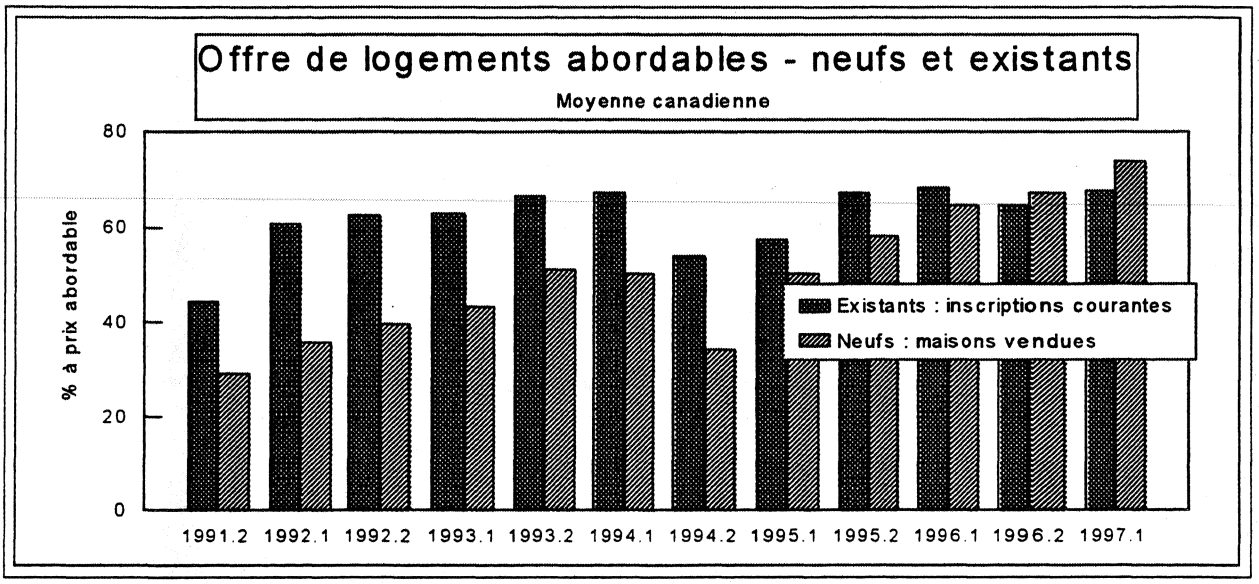
La croissance totale des ménages a été très marquée au cours des années 1970, alors que les baby boomers ont commencé à accéder au marché du logement, initialement en tant que locataires et ensuite à titre d'acheteurs d'une première maison. On discerne nettement des tendances régionales pendant cette décennie, alors que les centres de l'ouest affichent une solide croissance des ménages propriétaires aussi bien que des ménages locataires. Au début des années 1980, alors que le resserrement de l'abordabilité restreignait l'accès à la propriété, les ménages locataires les plus susceptibles d'acheter une maison augmentaient deux fois plus vite dans l'ouest, particulièrement à Vancouver, que dans l'ensemble du pays. Dans d'autres régions , en particulier dans les provinces de l'Atlantique et au Québec, les ménages locataires les plus susceptibles d'acheter ont connu une croissance plus lente , ce qui a amélioré l'abordabilité des logements et facilité l'accession à la propriété.

Du milieu des années 1980 à la fin de cette décennie, le creux d'abordabilité atteint en Ontario a suivi une période de forte croissance économique au cours de laquelle l'immigration s'est tournée vers cette province. Les prix, stimulés par une forte demande, ont graduellement écarté les acheteurs potentiels du marché. Par conséquent, les groupes formés de ces acheteurs potentiels et des locataires ordinaires ont vu leur nombre augmenter plus rapidement que les propriétaires .

À l'intérieur des régions, certains centres ont connu des taux de croissance très différents. Entre 1971 et 1991, c'est à Oshawa, Sherbrooke, Calgary Edmonton et Hull que la croissance des ménages a été la plus forte. Les caractéristiques de ces centres varient considérablement en ce qui concerne le prix des maisons et le niveau d'abordabilité. Comme on pouvait s'y attendre, la plus forte augmentation du groupe des locataires susceptibles d'acheter s'est produite dans les centres où l'accession à la propriété était limitée : Vancouver, Victoria, Calgary et Oshawa. Saskatoon constitue une anomalie à cet égard, puisque, de 1980 à 1985, elle enregistre la plus forte croissance de locataires en même temps que des prix relativement bas. Cependant, cette nouvelle demande a rapidement disparu, puisque Saskatoon accusait l'un des taux de croissance les plus faibles du pays durant le second lustre de la décennie.

Un meilleur choix et de meilleures possibilités dans tous les centres

L'abordabilité des logements n'est qu'en partie fonction de la demande. Elle dépend également de la proportion de l'offre de maisons d'accédants se trouvant au niveau abordable ou en-dessous de celui-ci pour les locataires les plus susceptibles d'acheter. Depuis 1990, la SCHL fait le suivi documenté de deux



indicateurs de l'offre de logements à prix abordable. Ces deux indicateurs sont fondés sur les ventes de maisons neuves et les inscriptions courantes de maisons existantes. Au cours des années 1990, on constate une hausse continue de la proportion de maisons neuves ou existantes offertes à prix abordable aux acheteurs potentiels. Cette amélioration a été brièvement interrompue en 1994, alors qu'une hausse des taux hypothécaires augmentait les frais de possession d'une maison. En 1997, grâce aux taux hypothécaires peu élevés, 12 agglomérations disposent de la meilleure offre de logements existants jamais observée et 17 centres ont plus de maisons neuves abordables que jamais auparavant.

Proportion de logements existants et de logements neufs à prix abordable

	Existants abordables (%)		Neufs abordables (%)	
	Moyenne 1991-97	1997	Moyenne 1991-97	1997
Victoria	22	49	31	31
Vancouver	28	44	37	52
Edmonton	65	87	49	80
Calgary	62	76	50	80
Saskatoon	82	86	74	86
Regina	85	87	66	88
Winnipeg	77	81	34	34
Thunder Bay	72	84	32	40
Sudbury	61	84	56	84
Windsor	60	66	29	71
London	54	73	34	67
Kitchener	49	69	29	84
St. Catharines	46	78	40	74
Hamilton	46	66	25	68
Toronto	39	62	35	74
Oshawa	ND	ND	54	87
Ottawa	44	70	47	90
Hull	64	68	70	83
Montréal	56	68	68	76
Trois-Rivières	ND	ND	88	93
Sherbrooke	58	67	73	83
Québec	65	72	63	74
Chicoutimi	77	93	92	94
Saint John	74	85	73	84
Halifax	67	87	81	91
St. John's	83	88	76	92

L'offre de logements abordables existants se situe à 59 % en moyenne entre 1991 et 1997. Ce résultat est constamment meilleur que celui relatif aux maisons neuves, qui atteint 48 % en moyenne. Cet écart s'est resserré; au cours du premier semestre de 1997, un peu plus des deux tiers des ventes de maisons neuves et des inscriptions de maisons existantes entraient dans la catégorie des logements abordables.

L'amélioration du marché de la maison neuve indique que les constructeurs répondent à l'évolution de la demande en portant une attention considérable au créneau des accédants à la propriété et en offrant une plus forte proportion de premières maisons. Dans les secteurs moins abordables, cela signifie qu'il faut adopter des types de logements à plus forte densité, tels que les appartements en copropriété.

Comme on pouvait s'y attendre, les centres affichant les meilleurs niveaux de logements abordables (soit, normalement, ceux qui offrent les prix les moins élevés) sont ceux qui disposent de la plus forte proportion d'options de logements abordables. Dans les centres les plus abordables, plus de quatre logements sur cinq, qu'ils soient neufs ou existants, se situent en deçà du seuil de prix pour l'acheteur potentiel moyen.

À Chicoutimi, Trois-Rivières et Halifax, largement plus de 90 % des nouveaux logements étaient abordables en 1997. D'autres marchés des régions de l'Atlantique et des Prairies se classent également très haut quant à la proportion de maisons offertes à un prix abordable. La récente amélioration de l'offre se reflète dans les niveaux relativement élevés de logements abordables, et ce même dans les agglomérations les moins favorisées de ce point de vue . Bien que le niveau moyen à cet égard ait diminué au début des années 1990 en raison d'une offre limitée de logements abordables, en 1997, très peu de secteurs offraient

moins de 40 % d'habitations abordables. Dans l'ensemble, la tendance à l'abordabilité et la réaction du marché au milieu des années 1990 semble très favorables, plus particulièrement si l'on considère la faiblesse historique des taux hypothécaires.

Les indicateurs d'abordabilité des logements élaborés par la SCHL

(suite de la page 1) ...Avant l'introduction de ces indicateurs en 1990, l'analyse de l'abordabilité des logements se faisait de manière ponctuelle et isolée lorsque le besoin s'en faisait sentir. En raison du manque de données, il était difficile de comparer l'abordabilité d'une période à une autre et d'une région à une autre.

La SCHL a introduit son indicateur d'abordabilité au cours du second semestre de 1990. Cet instrument fournit une méthode cohérente de comparaison des niveaux d'abordabilité dans le temps et entre les principaux centres urbains. Pour assurer l'applicabilité de l'indicateur, on a mis en place de nouvelles sources de données.

L'indicateur d'abordabilité de la SCHL répond aux besoins des intervenants du secteur

Nous avons mis au point l'indicateur en consultation avec différents groupes d'intervenants pour nous assurer d'une démarche analytique qui soit complète et fondée sur des normes reconnues par tous les membres du secteur canadien de l'habitation.

L'indicateur tient compte de l'ensemble des frais de logement, en particulier les principales dépenses liées à la possession d'une maison : le chauffage, les taxes, le remboursement du capital et le paiement des intérêts. Il focalise sur les accédants à la propriété puisque l'abordabilité est le facteur prédominant pour l'achat d'une première maison. Voilà pourquoi l'indicateur est basé sur le prix moyen payé par les acheteurs d'une première maison dans un contexte de rapport prêt-valeur élevé. L'accession à la propriété est une dimension essentielle à la santé de l'ensemble du marché de l'habitation puisqu'il s'agit d'un facteur déterminant de la demande de maisons à un cran supérieur.

On a réuni les éléments de données nécessaires, notamment les données sur l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL (prix moyen payé avec un prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé), les données de Statistique Canada (données du recensement sur la répartition des revenus des ménages) et de l'information de qualité sur les conditions locales du logement provenant du réseau régional des analystes de marché de la SCHL (frais de chauffage et impôt foncier).

Autres éléments du tableau : les indicateurs d'abordabilité côté offre

Certains groupes d'intervenants du secteur de l'habitation voulaient disposer d'indicateurs permettant de mesurer la proportion de l'offre de logements qui est abordable pour les ménages de locataires à revenu moyen. À cet égard, la SCHL a mis au point deux indicateurs distincts permettant de mesurer le pourcentage d'inscriptions de maisons existantes et de maisons neuves vendues qui est jugé abordable.

Période analysée

Ce document remonte jusqu'à 1970 pour étudier les tendances historiques en matière d'abordabilité des logements dans les grands centres urbains du Canada. Les données sur l'offre de logements abordables commencent en 1991. L'analyse permet de comparer et de mettre en relief les principaux cycles ou fluctuations de l'abordabilité des logements et nous fournit des indices sur l'orientation actuelle des différents marchés.

Calcul de l'abordabilité

Les cotes d'abordabilité sont établies au moyen de l'indicateur d'abordabilité de la SCHL, lequel est calculé pour chaque région métropolitaine de recensement (RMR) en comparant le coût lié à l'achat d'une maison avec la capacité des locataires les plus susceptibles d'acheter (c'est-à-dire ceux qui sont âgés de 20 à 44 ans) d'assumer ces coûts.

Pour déterminer le coût lié à l'achat d'une maison, la SCHL prend en compte le prix moyen d'une maison d'accédant, une mise de fonds de 10 %, le taux d'intérêt sur un prêt hypothécaire d'une durée de trois ans (taux sur cinq ans en 1970), l'impôt foncier (comprenant la taxe scolaire) et les frais de chauffage. L'étape suivante consiste à déterminer le revenu nécessaire pour assumer ce coût : on le fait en appliquant un rapport d'amortissement brut de la dette (ABD) de 32 % au PITC (en 1970, le rapport ABD était de 30 %). On juge qu'un ménage locataire est en mesure d'acheter une maison si son revenu est égal ou supérieur à ce revenu.

On obtient l'indicateur d'abordabilité côté demande en divisant le nombre de ménages locataires âgés de 10 à 44 ans ayant la capacité d'acheter une maison par le nombre total de ménages locataires du même âge. Cet indicateur donne, pour chaque RMR, le pourcentage de locataires ayant les moyens d'acheter une maison d'accédant. On estime le revenu réel des ménages locataires au moyen des données de recensement sur la répartition des revenus et des années de la SCHL pour les années inter-censitaire.

La période couverte par l'étude va de 1970 au premier semestre de 1997. Les tableaux et diagrammes illustrant le présent rapport indiquent une seule année de référence pour les données des années 1970, soit 1970 en tant que telle. Dans le cas du recensement de 1976, les données de revenu n'ont pas été collectées. Par conséquent, on n'a pas pu mesurer l'abordabilité pour les années 1970 de la même manière que pour les années 1980. Les variations qui se sont produites au cours des années 1970 sont étayées dans la description des facteurs ayant influencé les cotes d'abordabilité depuis 1970. Dans les tableaux et diagrammes, les points de données sont annuels pour la décennie 1980-1990 et semestriels pour la période 1990-1997.

Définitions de l'indicateur d'abordabilité côté demande

Pourcentages de locataires ayant la capacité d'acheter - Se rapporte aux ménages de locataires se trouvant dans le groupe d'âge le plus susceptible d'acheter une maison (de 20 à 44 ans) et disposant d'un revenu au moins égal au revenu nécessaire pour acheter une maison d'accédant de prix moyen. Sont inclus tous les ménages familiaux et non familiaux âgés de 20 à 44 ans, en plus des ménages locataires qui sont admissibles aux programmes de logement social en vertu de LNH.

Prix moyen d'une maison d'accédant - Prix moyen d'une maison dont le prêt hypothécaire est assuré en vertu de la LNH. Sont inclus les types d'habitations suivants : maisons individuelles, maisons jumelées, maisons en rangée, maisons mobiles et appartements offerts en propriété. Afin que le prix moyen ainsi calculé soit représentatif des conditions du marché pour toutes les périodes, on analyse les données pour tenir compte des changements socio-démographiques qui, autrement, biaiseraient la moyenne obtenue. Normalement, une maison dont le prêt est assuré en vertu de la LNH est achetée par un jeune ménage qui verse une mise de fonds équivalant à moins de 25 % de sa valeur. Le prix correspond à la moyenne pour chaque période de six mois. Ce chiffre exclut les maisons assurées dans le cadre du Programme d'assurance prêt pour accédants à la propriété.

Versements hypothécaires mensuels - Somme affectée mensuellement au remboursement du principal et au paiement des intérêts pour une maison d'accédant à prix moyen, moyennant une mise de fonds de 10 %. Le solde du prêt hypothécaire inclut la prime d'assurance hypothécaire.

Impôt foncier - Moyenne de l'impôt foncier (comprenant la taxe scolaire) payé pour un logement occupé par son propriétaire. Les données utilisées sont des estimations de la SCHL.

Frais de chauffage - Frais moyens pour une maison d'accédant. Les données utilisées sont des estimations de la SCHL.

Total des frais de possession mensuels - Somme mensuelle totale affectée au remboursement du principal du prêt hypothécaire et au paiement des frais d'intérêt, de l'impôt foncier et des frais de chauffage.

Revenu nécessaire pour assumer les frais de possession - Revenu nécessaire pour couvrir les versements hypothécaires, l'impôt foncier et les frais de chauffage, moyennant un rapport d'amortissement brut de la dette de 32 %. En 1970, ce rapport était de 30 %, car les frais de chauffage n'étaient pas inclus.

Prêt hypothécaire - On a utilisé le taux d'intérêt applicable à un prêt hypothécaire fermé d'une durée de trois ans, sauf pour 1970 où la durée de référence était de cinq ans (les prêts de trois ans n'étant pas courants à cette époque). La période d'amortissement de référence est de 25 ans pour toute la période d'étude.

Définitions des indicateurs d'abordabilité côté offre

Prix définissant une maison abordable - Le prix maximum définissant l'abordabilité est fondé sur le revenu moyen de tous les ménages considérés, qu'ils soient familiaux ou non familiaux, mais non pas des locataires à faible revenu admissibles à un programme de logement social en vertu de la LNH.

Offre de logements existants abordables - Pourcentage des inscriptions SIA courantes dont le prix de vente est égal ou inférieur au seuil définissant une maison abordable. Ces données proviennent des chambres d'immeuble locales. Dans les quelques régions où les inscriptions par prix ne sont pas disponibles, on utilise le nombre de maisons vendues sous le seuil d'abordabilité.

Offre de logements neufs abordables - Pourcentage des maisons neuves dont le prix de vente est égal ou inférieur au seuil d'abordabilité, qu'il s'agisse d'une maison individuelle, d'une maison jumelée, d'une maison en rangée ou d'un appartement.

Pour de plus amples détails, voir les définitions données dans le numéro du troisième trimestre de la publication *Marchés de l'habitation canadiens.*

Victoria

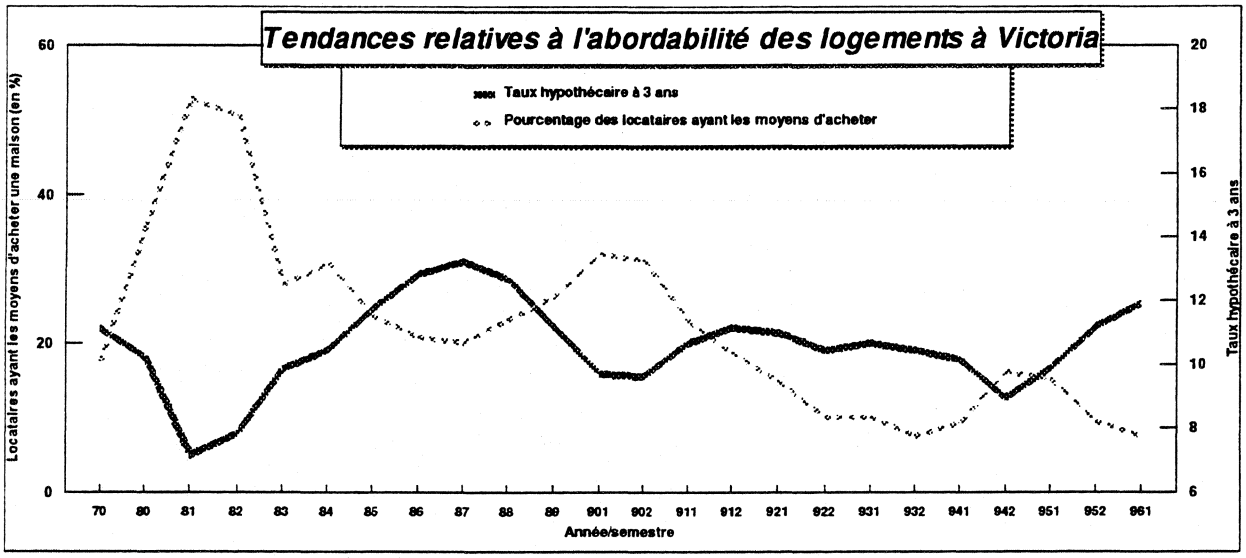
L'indicateur d'abordabilité est plus élevé que jamais à Victoria

En Bref	
Pourcentage des locataires ayant les moyens d'ach	
Premier semestre de 1997	**32**
Indicateur le plus élevé (97S1)	**32**
Indicateur le plus bas (81)	**5**
Moyenne historique	**21**
Classement actuel parmi les 27 centre	**26**
Classement moyen	**26**
Offre au premier semestre de 1997	
% de maisons neuves abordables :	**31**
% de maisons existantes abordables:	**49**
Croissance des prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**740**
Croissance des revenus des locataires 1970-97 (en %) :	**495**
Croissance du nombre de locataires Aged 20-44 1971-1991 (in %) :	**145**

Depuis 1994, l'indicateur d'abordabilité augmente sans cesse à Victoria, et les logements y sont maintenant plus abordables que jamais. Au cours du premier semestre de 1997, 32 % des locataires avaient les moyens d'acheter une maison d'accédant. Ce résultat constitue une amélioration importante par rapport à la moyenne historique obtenue par la ville (21 %) et il est six fois supérieur au niveau le plus bas atteint en 1981 (5 %).

Même si les logements sont devenus plus abordables tant à Victoria qu'à Vancouver, ces deux villes sont devancées par d'autres centres canadiens importants. Depuis 1980, Victoria est arrivée dernière sur le plan de l'abordablité des logements, et ce, plus souvent que n'importe quel autre centre important. Elle a conservé cette position de 1992 à 1996. Durant le deuxième semestre de 1996, Vancouver a pris sa place à titre de RMR offrant les logements les moins abordables du Canada, et Victoria s'est classée avant-dernière, conformément à sa moyenne historique.

Si l'indicateur d'abordabilité est si faible à Victoria, c'est principalement en raison du prix très élevé des maisons. La forte hausse des prix a propulsé Victoria en tête de liste pour le prix des maisons, place qu'elle a gardée pendant le second semestre de 1994. Les maisons d'accédant se vendaient alors en moyenne 188 000 $. Même si, pendant d'autres années, le prix moyen des maisons d'accédant était plus faible à Victoria qu'à Vancouver, l'indicateur d'abordabilité y était inférieur à celui de Vancouver durant la période 1990-1996 parce que les locataires avaient un revenu moins élevé. Depuis 1994, le prix moyen des maisons d'accédant a diminué et il est tombé à 172 965 $.



Tout comme à Vancouver, les répercussions de l'escalade des prix à Victoria ont été atténuées par la progression des revenus, qui est l'une des plus importantes de tout le pays. Depuis 1990, les locataires de Victoria âgés de 20 à 44 ans et considérés comme étant les plus susceptibles d'acheter une maison, ont vu leur revenu s'accroître beaucoup plus qu'ailleurs au pays. Maintenant, le revenu des locataires de Victoria est supérieur de 15 % à la moyenne nationale. Combinée à la réduction

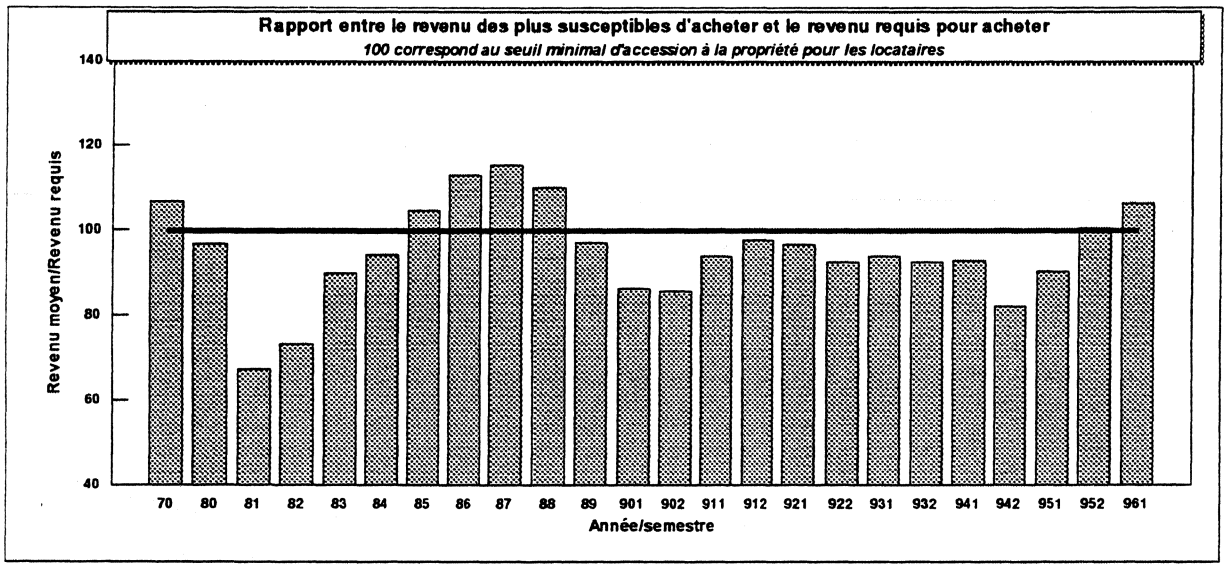
Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons (%)	180.2	32.3	55.9	46.8	748.0
Hausse du revenu des locataires (%)	178.0	22.8	39.5	22.5	483.4
Nombre de ménages-locataires	1971	1981	1986	1991	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	11,535	21,460	25,165	28,235	
Hausse en pourcentage des	1971-1981	1981-1986	1986-1991	1981-1991	1971-1991
ménages-loctaires (20-44 ans)	86.0	17.3	12.2	31.6	144.8

des taux hypothécaires, cette hausse des revenus a fait grimper l'indicateur d'abordabilité de Victoria.

Comme ce fut le cas à Vancouver, le plus récent affaiblissement de l'indicateur d'abordabilité de Victoria s'est produit après 1988, lorsque le pourcentage des locataires ayant les moyens d'acheter une maison d'accédant est tombé sous les 29 %. Lorsque les prix ont culminé en 1994, seulement 13 % des locataires pouvaient se permettre d'acheter une maison. La forte demande découlant de la croissance rapide a largement contribué à la hausse du prix des maisons survenue durant cette période.

Comme on pouvait s'y attendre, l'accession à la propriété a été freinée par la hausse des prix durant la période d'affaiblissement de l'abordabilité, ce qui a entraîné une forte progression du nombre des ménages-locataires. À Victoria, le taux de croissance du nombre des ménages-locataires dépasse celui des autres centres du pays et il est deux fois plus élevé que le taux d'augmentation du nombre



des propriétaires. Comme l'indique le graphique ci-dessous, le revenu moyen des ménages-locataires les plus susceptibles d'acheter une maison a rarement été suffisant pour leur permettre d'acheter une maison d'accédant de prix moyen. En 1996, lorsque le prix des maisons et les taux hypothécaires ont baissé, ces derniers avaient enfin les moyens d'acheter une maison d'accédant.

Les constructeurs de Victoria s'efforcent de relever le défi de combler les besoins des accédants à la propriété en raison du coût élevé des terrains découlant d'une pénurie chronique. En 1997, moins du tiers des maisons nouvellement construites sont abordables pour cette catégorie d'acheteurs et, ironiquement, elles se vendent bien moins cher qu'en 1994, année où les prix ont culminé et où le pourcentage des maisons neuves abordables était de 46 %. Toutefois, l'offre de maisons existantes abordables a augmenté et, en 1997, près de la moitié des maisons en vente sont abordables pour le locataire moyen.

Évolution de l'abordabilié des logements à Victoria

Année semestre	Prix moyen maison d'accédant ($)	Impôts fonciers	Frais de chauffage	Revenu requis	Revenu moyen des accédants ($)	Rapport revenu moyen et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter (%) Total	Locataires pouvant acheter (%) Familles	Locataires pouvant acheter (%) Non-familiaux	Maisons neuves à prix arbordables vendues (%)	Offre de logements existants abordables (%)	Taux hyp. à 3 ans
1970	20,583	354	0	8,917	9,514	106.7	22.0	27.1	8.2	0.0	S/O	10.1
1980	57,671	560	305	27,321	26,450	96.8	18.2	25.6	10.0	0.0	S/O	14.31
1981	73,132	651	441	41,130	27,655	67.2	5.2	6.8	3.0	0.0	S/O	18.33
1982	70,232	803	535	39,501	28,860	73.1	8.0	10.8	4.4	0.0	S/O	17.83
1983	78,719	814	590	33,485	30,065	89.8	16.6	22.8	9.4	0.0	S/O	12.52
1984	74,451	797	624	33,219	31,269	94.1	19.1	26.1	10.9	0.0	S/O	13.21
1985	76,310	817	678	31,066	32,474	104.5	24.7	33.1	14.9	0.0	S/O	11.54
1986	80,816	857	549	31,075	35,039	112.8	29.4	38.4	18.8	0.0	S/O	10.88
1987	86,161	955	507	32,624	37,604	115.3	31.1	40.5	20.2	0.0	S/O	10.69
1988	92,395	1,078	497	36,613	40,170	109.7	28.8	38.1	18.0	0.0	S/O	11.42
1989	108,070	1,181	460	44,097	42,735	96.9	22.2	30.6	12.4	0.0	S/O	12.15
1990.1	118,940	1,259	551	52,480	45,300	86.3	16.0	22.4	8.6	0.0	S/O	13.5
1990.2	121,330	1,259	551	52,822	45,300	85.8	15.7	21.9	8.5	0.0	4.6	13.3
1991.1	130,150	1,251	654	50,533	47,444	93.9	20.1	28.2	10.8	14.0	S/O	11.4
1991.2	134,110	1,251	654	48,707	47,444	97.4	22.2	30.9	12.1	24.0	6.6	10.4
1992.1	150,738	1,312	643	51,007	49,153	96.4	21.6	30.1	11.7	20.6	8.4	9.5
1992.2	172,513	1,312	643	53,188	49,153	92.4	19.2	27.0	10.3	30.2	11.2	8.4
1993.1	174,992	1,484	650	54,426	51,049	93.8	20.1	28.1	10.8	33.1	8.9	8.4
1993.2	188,158	1,484	650	55,283	51,049	92.3	19.2	26.9	10.3	30.6	12.0	7.8
1994.1	186,364	1,549	657	56,735	52,636	92.8	18.0	25.2	9.5	46.5	13.4	8.2
1994.2	187,999	1,549	657	63,924	52,636	82.3	12.8	17.8	7.0	23.9	22.6	9.8
1995.1	177,046	1,636	657	60,145	54,299	90.3	16.8	23.5	9.0	30.0	23.8	9.6
1995.2	174,500	1,636	657	54,166	54,299	100.2	22.3	31.1	12.1	42.4	33.6	8.2
1996.1	174,548	1,635	619	52,362	55,500	106.0	25.5	35.1	14.3	44.0	39.7	7.8
1996.2	172,104	1,635	619	48,709	55,500	113.9	29.8	40.2	17.8	35.5	46.3	7.0
1997.1	172,965	1,639	639	47,817	56,612	118.4	32.1	42.8	19.6	30.8	49.3	6.7

Tendances relatives aux ménages - 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation du nombre de ménages (en %)				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-1991
Locataires 20-44 ans	11,535	21,460	25,165	28,235	86.0	17.3	12.2	31.6	144.8
Tous les locataires	25,855	39,310	42,400	46,395	52.0	7.9	9.4	18.0	79.4
Propr.-occupants	40,645	58,490	63,045	72,990	43.9	7.8	15.8	24.8	79.6
Tous les ménages	66,500	97,800	105,445	119,385	47.1	7.8	13.2	22.1	79.5

* Il est impossible d'obtenir les données annuelles pour les années 1970 à 1980. Le taux d'intérêt pour 1970 est celui des prêts de 5 ans.

Sources : SCHL, Statistique Canada.

Vancouver

L'abordabilité s'améliore à Vancouver mais les prix demeurent élevés

En Bref	
Pourcentage des locataires ayant les moyens d'acheter	
Premier semestre de 1997	**29**
Indicateur le plus élevé (86)	**32**
Indicateur le plus bas (81)	**5**
Moyenne historique	**22**
Classement actuel parmi les 27 centres	**27**
Classement moyen	**25**
Offre au premier semestre de 1997	
% de maisons neuves abordables :	**52**
% de maisons existantes abordables:	**44**
Croissance des prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**880**
Croissance des revenus des locataires 1970-97 (en %) :	**549**
Croissance du nombre de locataires Âgés de 20-44 ans, 1971-1991 (en %) :	**109**

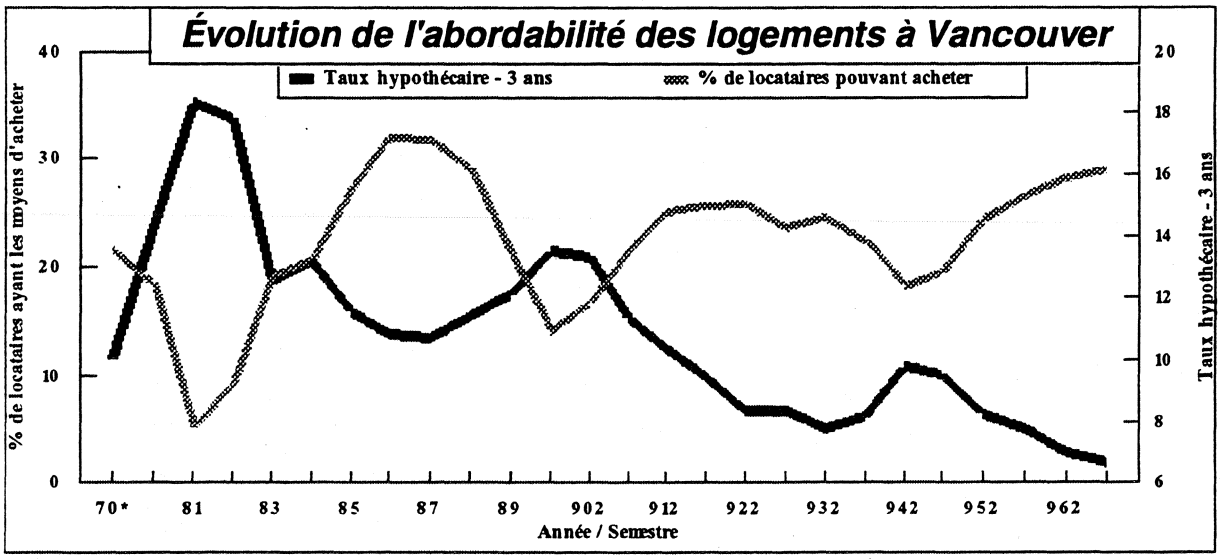
À Vancouver, le logement est plus abordable maintenant qu'il ne l'a été depuis presque le début de la fondation de la ville. Selon l'indicateur d'abordabilité du premier semestre de 1997, 29 % des locataires ont actuellement les moyens d'acheter un logement d'accédant à prix moyen.

Bien que ce taux soit bas comparativement à d'autres centres, il s'agit d'une nette amélioration par rapport à la moyenne historique de Vancouver (22 %) et d'un pourcentage assez près du niveau record de 32 % enregistré en 1986. C'est en fait le taux le plus élevé observé jusqu'à présent à Vancouver, exception faite du pourcentage obtenu de 1986 à 1988.

Malgré cette amélioration, Vancouver demeure le marché le moins abordable au pays, se classant au dernier rang parmi les 27 RMR. Auparavant, la ville occupait habituellement la 25 e position sur le plan de l'abordabilité.

À l'échelle du pays, le marché de Vancouver affiche les prix les plus chers pour les logements d'accédant et est donc particulièrement sensible aux fluctuations des taux hypothécaires. Grâce à la récente baisse des taux d'intérêt hypothécaires, l'abordabilité s'est progressivement améliorée depuis 1994. Toutefois, le marché de Vancouver demeure le moins abordable au pays, en raison du prix élevé des maisons. Depuis 1992 et, antérieurement, de 1980 à 1985, Vancouver et Victoria sont l'une et l'autre arrivées, soit dernière ou avant-dernière sur le plan de l'abordabilité en raison du prix élevé de leurs logements.

En 1970, 14 autres villes ont observé des prix plus élevés que Vancouver dans la catégorie des logements d'accédant. Depuis, la ville a enregistré la plus forte escalade des prix de tous les marchés canadiens. Deux principaux facteurs expliquent cette hausse : le revenu des locataires s'est accru plus rapidement qu'ailleurs au pays et le coût des terrains est l'un des plus élevés. Cependant, les frais de chauffage et les impôts fonciers inférieurs à la moyenne ont, dans une certaine mesure, atténué les mensualités des acheteurs de logement à Vancouver.

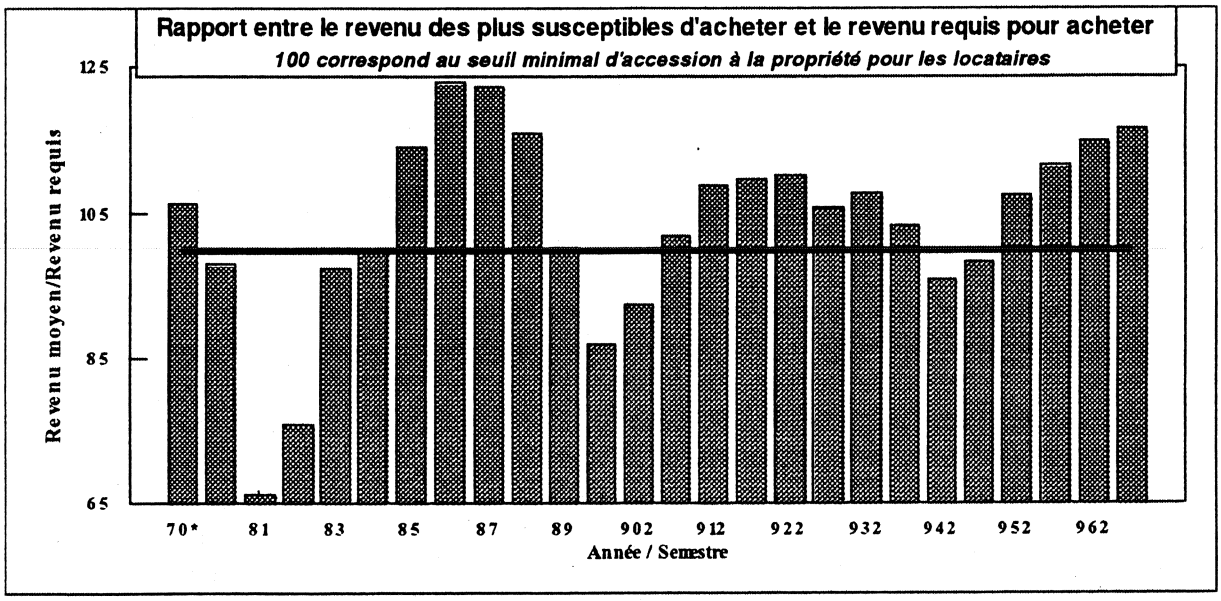


Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	206.0	33.8	65.6	44.6	879.9
Hausse du revenu des locataires (%)	201.7	28.7	38.6	20.6	548.7
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	79,610	120,930	146,275	166,710	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	51.9	21.0	14.0	37.9	109.4

Tout comme d'autres marchés axés sur les exportations, Vancouver a enregistré une demande de logements particulièrement forte au cours des 10 dernières années. L'afflux d'immigrants a aussi largement contribué à la hausse des prix, surtout durant l'escalade des valeurs survenue entre 1988 et 1994. C'est pourquoi les prix n'ont pas baissé depuis. La croissance globale du nombre de ménages a été légèrement supérieure à la moyenne nationale. Toutefois, la croissance du nombre de ménages-locataires est plus que le double de la moyenne nationale en raison des contraintes liées à l'accession à la propriété. Le revenu moyen des locataires a rarement été de beaucoup supérieur au revenu requis pour acheter un logement, ce qui rend le marché très sensible aux fluctuations des taux d'intérêt. Chaque hausse des taux a entraîné une augmentation des charges de remboursement hypothécaire de sorte que le revenu requis pour acheter un logement dépassait les moyens de la plupart des locataires.

En raison des prix élevés, le pourcentage d'inscriptions affichant des prix abordables a généralement été inférieur à 50 %. Les constructeurs de Vancouver s'efforcent toutefois de relever le défi de l'abordabilité en construisant des appartements en copropriété destinés aux accédants. Ainsi, le pourcentage de maisons récemment achevées qui sont abordables pour le locataire moyen a augmenté depuis 1994 et atteint maintenant 52 %. Il s'agit de la première fois que ce pourcentage est supérieur à 50 %. L'abordabilité s'est également améliorée sur le marché de la revente, mais seulement 44 % des inscriptions affichent un prix abordable, un niveau moindre que sur le marché des logements neufs.



Évolution de l'abordabilié des logements à Vancouver

Année/ Semestre	Maisons d'accédant: Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)	Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter: Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)	Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
1970*	21,009	408	s.o.	9,274	9,867	106.4	21.7	27.3	11.1	s.o.	s.o.	10.1
1980	64,292	606	192	30,400	29,765	97.9	18.5	25.6	11.9	s.o.	s.o.	14.3
1981	86,498	697	254	47,580	31,472	66.1	5.3	6.9	3.8	s.o.	s.o.	18.3
1982	79,747	856	331	43,817	33,179	75.7	9.2	12.4	6.2	s.o.	s.o.	17.8
1983	86,910	839	349	35,836	34,886	97.3	19.3	25.8	13.0	s.o.	s.o.	12.5
1984	85,061	827	363	36,599	36,594	100.0	20.7	27.6	13.9	s.o.	s.o.	13.2
1985	85,991	853	375	33,580	38,301	114.1	27.6	35.7	19.5	s.o.	s.o.	11.5
1986	89,312	920	382	33,554	41,258	123.0	32.1	40.9	23.1	s.o.	s.o.	10.9
1987	97,779	1,002	364	36,108	44,215	122.5	32.0	41.2	22.6	s.o.	s.o.	10.7
1988	105,019	1,125	372	40,698	47,171	115.9	29.2	38.2	19.9	s.o.	s.o.	11.4
1989	125,376	1,196	373	50,116	50,128	100.0	21.2	28.5	13.5	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	142,360	1,248	373	61,111	53,085	86.9	14.2	19.4	8.6	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	134,850	1,248	373	57,488	53,085	92.3	16.8	22.9	10.3	s.o.	5.7	13.3
1991.1	144,020	1,250	399	54,482	55,496	101.9	21.7	29.1	13.7	21.6	s.o.	11.4
1991.2	143,930	1,250	399	51,036	55,496	108.7	25.3	33.6	16.4	17.0	15.2	10.4
1992.1	158,655	1,294	414	52,594	57,667	109.6	25.7	34.2	16.7	28.9	19.2	9.5
1992.2	172,464	1,294	414	52,404	57,667	110.0	25.9	34.4	16.9	29.1	21.7	8.4
1993.1	182,367	1,500	430	55,729	58,935	105.8	23.7	31.6	15.2	38.9	27.2	8.4
1993.2	188,718	1,500	430	54,775	58,935	107.6	24.7	32.8	15.9	47.0	33.9	7.8
1994.1	193,495	1,541	447	57,756	59,642	103.3	22.4	30.0	14.3	44.4	31.6	8.2
1994.2	184,629	1,541	447	62,330	59,642	95.7	18.3	24.9	11.3	29.6	28.1	9.8
1995.1	188,555	1,572	479	62,550	61,465	98.3	19.7	26.7	12.3	35.5	29.8	9.6
1995.2	189,900	1,572	479	57,262	61,465	107.3	24.5	32.7	15.8	42.4	32.8	8.2
1996.1	194,212	1,590	451	56,389	62,849	111.5	26.7	35.3	17.4	45.2	38.7	7.8
1996.2	201,888	1,590	451	54,663	62,849	115.0	28.4	37.4	18.7	47.6	41.3	7.0
1997.1	205,864	1,597	475	54,914	64,012	116.6	29.1	38.3	19.3	51.7	43.9	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	79,610	120,930	146,275	166,710	51.9	21.0	14.0	37.9	109.4
Tous les locataires	142,565	197,910	231,445	259,035	38.8	16.9	11.9	30.9	81.7
Propr.-occupants	203,630	278,840	300,775	350,225	36.9	7.9	16.4	25.6	72.0
Tous les ménages	346,195	476,750	532,220	609,260	37.7	11.6	14.5	27.8	76.0

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Sources: SCHL, Statistique Canada. Garder vos tableaux à jour en vous abonnant aux Marchés de l'habitation

Edmonton

L'abordabilité atteint un sommet à Edmonton

En bref

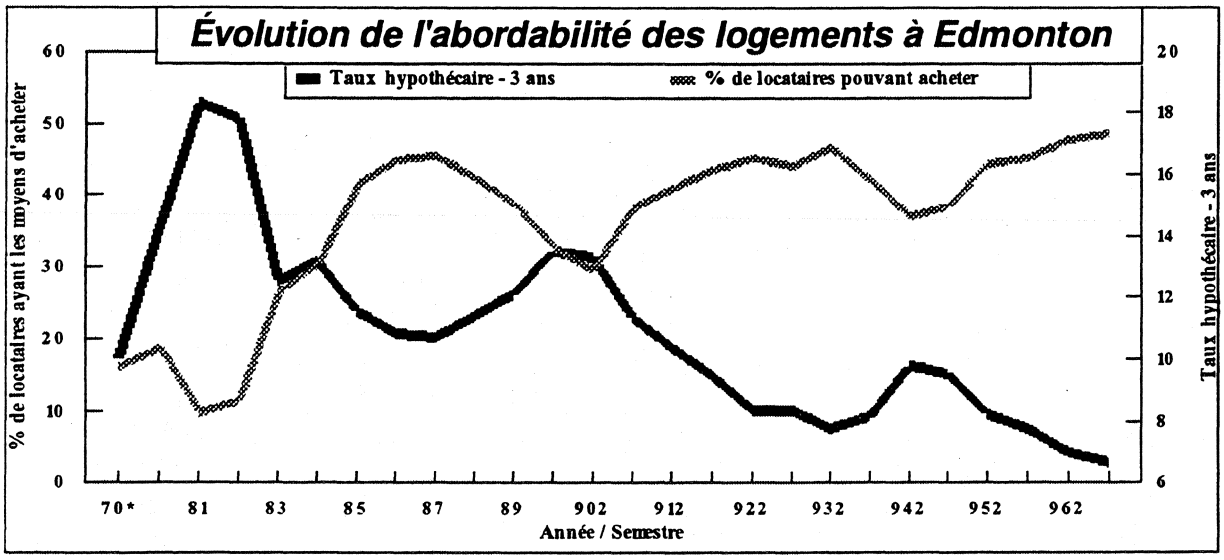
% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**49**
Taux le plus élevé (1S-1997):	**49**
Taux le plus bas (1981):	**10**
Moyenne:	**37**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**9**
Classement - en moyenne:	**12**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neufs abordables :	**80**
% de log. existants abordables:	**87**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**399**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**431**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**92**

L'abordabilité des logements a atteint un nouveau sommet à Edmonton durant le premier semestre de 1997. Sur le plan national, la ville d'Edmonton s'est classée au neuvième rang, alors qu'elle occupe normalement de douzième rang.

Edmonton est l'agglomération la plus abordable de la région des Prairies en raison du taux record de locataires ayant les moyens d'acheter un logement (49 %). Cette situation est attribuable à la faible augmentation du prix des maisons, à la hausse des revenus et aux bas taux hypothécaires.

Ces résultats contrastent avec le creux de 10 % enregistré en 1981. Les taux d'intérêt qui se situaient alors près de 20 % avaient fait chuter le niveau d'abordabilité dans les Prairies et dans la plupart des agglomérations au pays. L'indicateur d'abordabilité à Edmonton s'élève à 37 % en moyenne. Par rapport à 1970, année durant laquelle des données sur l'abordabilité ont été recueillies pour la première fois, l'indicateur d'abordabilité a progressé de 33 points de pourcentage à Edmonton - ce qui en fait le meilleur taux dans la région des Prairies et le quatrième en importance au Canada. Le taux moyen enregistré à Edmonton dépasse de 2 points de pourcentage celui de sa ville rivale, Calgary.

L'amélioration de l'indicateur d'abordabilité à Edmonton au cours des 27 dernières années résulte de la hausse des revenus des locataires (431 %) qui a été plus forte que la croissance du prix des maisons (399 %). En fait, Edmonton et Regina sont les deux seuls centres dans les Prairies où les revenus ont progressé plus rapidement que les prix. Le gros de l'augmentation des prix et des revenus à Edmonton a eu lieu surtout durant les années 70. Au début des années 80, période durant laquelle la valeur des maisons a vraiment baissé, les revenus des locataires se sont accrus à

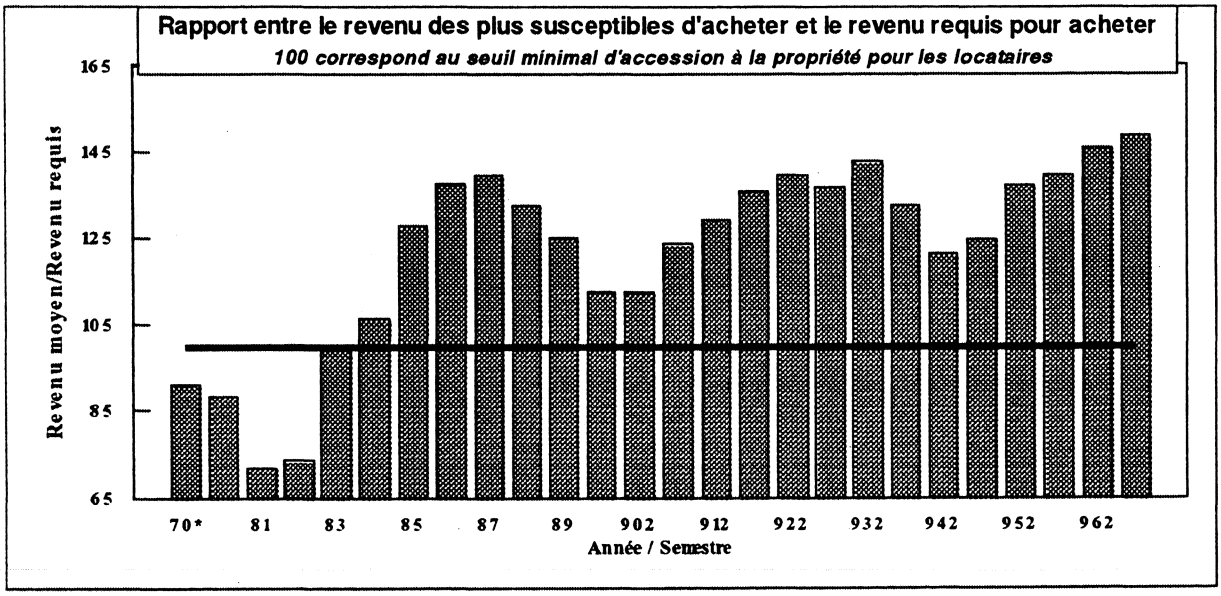


un rythme plus rapide que le prix des maisons. Par contre, à la fin des années 80, les prix ont augmenté un peu plus rapidement que les revenus. L'écart s'est creusé dans les années 90, mais la baisse des taux hypothécaires est venu faire contrepoids à l'augmentation des prix.

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	205.9	-2.1	25.1	33.0	398.6
Hausse du revenu des locataires (%)	209.3	22.4	22.2	14.9	431.2
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	45,495	78,400	88,740	87,170	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	72.3	13.2	-1.8	11.2	91.6

L'un des facteurs qui a freiné la hausse du prix des maisons à Edmonton dans les années 80 a été la faible demande de logements qui résultait de la croissance réduite des ménages locataires les plus susceptibles d'acheter. De 1971 à 1981, le nombre de ménages locataires a augmenté de 72 %. Durant les dix années qui ont suivi, le taux de croissance est descendu à 11,2 %. De 1986 à 1991, le nombre de ménages locataires a diminué à Edmonton, seule ville canadienne à avoir enregistré une baisse de cette importance durant cette période.



Compte tenu de l'évolution des prix, des revenus et des taux hypothécaires, les acheteurs d'Edmonton ont accès à un choix varié de logements. Durant le premier semestre de 1997, 80 % des maisons neuves et 87 % des maisons existantes se trouvaient à la portée des locataires les plus susceptibles d'acheter. Comme l'indique le graphique ci-dessus, le revenu des locataires les plus susceptibles d'acheter est de beaucoup supérieur au revenu requis pour acheter une maison à Edmonton.

Évolution de l'abordabilié des logements à Edmonton

Année/ Semestre	Maisons d'accédant: Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)	Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter: Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)	Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
1970*	22,741	462	s.o.	10,114	9,232	91.3	16.4	19.2	8.1	s.o.	s.o.	10.1
1980	69,566	492	227	32,346	28,553	88.3	18.9	22.4	14.6	s.o.	s.o.	14.3
1981	75,006	561	349	41,526	29,832	71.8	10.0	11.5	8.1	s.o.	s.o.	18.3
1982	77,114	647	432	42,154	31,110	73.8	11.4	13.8	8.4	s.o.	s.o.	17.8
1983	77,861	737	447	32,477	32,388	99.7	26.6	32.3	19.3	s.o.	s.o.	12.5
1984	72,199	754	423	31,587	33,667	106.6	30.7	37.1	22.3	s.o.	s.o.	13.2
1985	68,135	773	445	27,374	34,945	127.7	41.6	48.5	32.5	s.o.	s.o.	11.5
1986	68,799	817	414	26,560	36,493	137.4	45.2	51.8	36.6	s.o.	s.o.	10.9
1987	71,599	878	407	27,331	38,042	139.2	45.6	52.0	37.2	s.o.	s.o.	10.7
1988	74,992	944	380	29,860	39,590	132.6	42.6	49.1	34.1	s.o.	s.o.	11.4
1989	79,530	976	388	32,941	41,139	124.9	39.0	45.6	30.6	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	85,270	1,008	402	37,977	42,687	112.4	32.9	35.9	21.8	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	86,240	1,008	402	37,933	42,687	112.5	29.8	39.3	24.7	s.o.	27.3	13.3
1991.1	92,230	1,083	426	36,306	44,831	123.5	38.3	44.9	29.7	23.9	s.o.	11.4
1991.2	93,950	1,083	426	34,666	44,831	129.3	41.1	47.6	32.7	23.8	49.0	10.4
1992.1	96,631	1,160	442	33,788	45,782	135.5	43.8	50.2	35.6	33.7	61.0	9.5
1992.2	102,041	1,160	442	32,853	45,782	139.4	45.4	51.7	37.3	41.2	67.0	8.4
1993.1	103,885	1,228	520	33,814	46,103	136.3	44.2	50.6	36.0	49.8	61.1	8.4
1993.2	103,422	1,228	520	32,313	46,103	142.7	46.7	53.0	38.7	48.7	64.4	7.8
1994.1	106,487	1,347	612	34,709	45,872	132.2	42.4	48.9	34.1	55.6	s.o.	8.2
1994.2	103,960	1,347	612	37,808	45,872	121.3	37.2	43.9	28.7	41.1	67.0	9.8
1995.1	104,141	1,350	631	37,353	46,435	124.3	38.7	45.3	30.2	44.1	46.5	9.6
1995.2	102,920	1,350	631	33,911	46,435	136.9	44.4	50.8	36.3	62.1	78.0	8.2
1996.1	106,756	1,316	643	33,839	47,174	139.4	45.4	51.8	37.3	64.4	80.8	7.8
1996.2	108,456	1,316	643	32,379	47,174	145.7	47.8	54.0	40.0	73.9	85.7	7.0
1997.1	113,376	1,310	720	33,020	49,044	148.5	48.9	54.9	41.1	79.9	86.6	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	45,495	78,400	88,740	87,170	72.3	13.2	-1.8	11.2	91.6
Tous les locataires	64,865	108,250	121,500	124,605	66.9	12.2	2.6	15.1	92.1
Propr.-occupants	79,905	149,085	161,875	181,215	86.6	8.6	11.9	21.6	126.8
Tous les ménages	144,770	257,335	283,375	305,820	77.8	10.1	7.9	18.8	111.2

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Calgary

Abordabilité élevée à Calgary malgré la hausse du prix des logements

En bref

% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**46**
Taux le plus élevé (1S-1997):	**46**
Taux le plus bas (1981):	**9**
Moyenne:	**35**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**12**
Classement - en moyenne:	**16**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neufs abordables :	**80**
% de log. existants abordables:	**76**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**545**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**480**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**116**

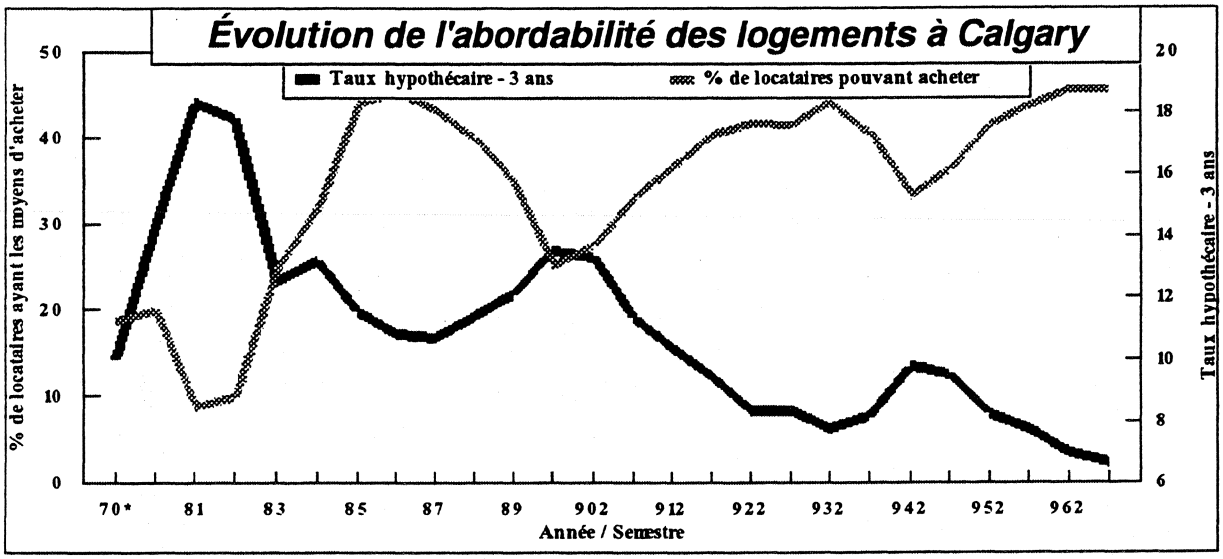
L'abordabilité à Calgary a atteint un niveau record au premier semestre de 1997, malgré la hausse de 11 % du prix des maisons d'accédant durant le semestre précédent. La baisse des taux hypothécaires et l'augmentation de 4 % des revenus sont des facteurs qui ont contribué à cette amélioration.

En ce qui a trait à l'abordabilité, le marché de Calgary, qui occupe habituellement le 16 e rang, se classe actuellement au 12 e rang à l'échelle nationale. Il est troisième parmi les cinq principaux marchés de la région des Prairies. C'est à Calgary que l'on trouve les maisons d'accédant les plus chères de la région, mais aussi les revenus les plus élevés après ceux de Regina.

Durant le premier semestre de 1997, 46 % des locataires avaient les moyens d'acheter un logement d'accédant à Calgary, ce qui représente une amélioration par rapport au taux moyen de 35 %. L'indicateur d'abordabilité actuel est nettement supérieur au très bas taux (9 %) enregistré en 1981. Les taux hypothécaires qui s'élevaient alors à près de 20 % avaient entraîné une baisse importante de l'abordabilité dans les Prairies et dans la plupart des régions au Canada.

Au début des années 80, Calgary est devenu le marché le moins abordable de la région de Prairies à la suite du boom pétrolier survenu à la fin des années 70 et au début des années 80. La montée rapide des prix et l'accroissement des taux hypothécaires avaient alors eu pour effet d'annuler la hausse des revenus. Au début des années 90, une nouvelle hausse des taux hypothécaires a entraîné une autre baisse de l'abordabilité. Calgary, où le prix des maisons est élevé, est un marché particulièrement sensible aux fluctuations des taux hypothécaires.

À Calgary, le revenu des locataires les plus susceptibles d'acheter a progressé de 480 % depuis 1970, mais le prix des logements d'accédant s'est accru à un rythme plus élevé (près de 545 %). Dans les années 70,



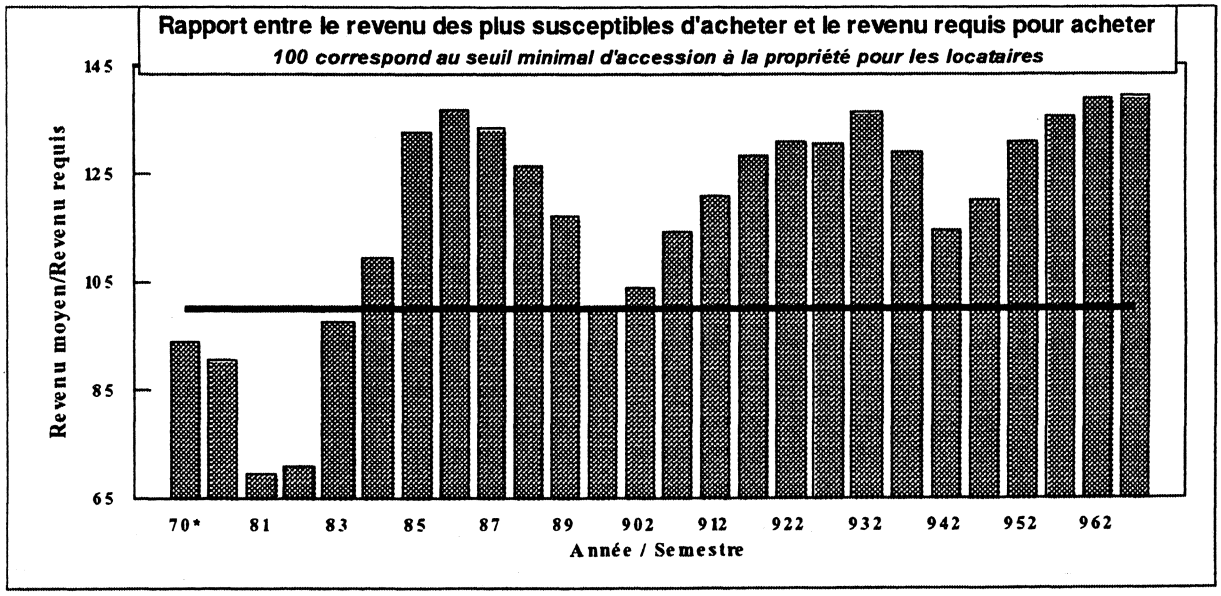
Calgary a enregistré les plus fortes hausses de prix au pays, suivi de près par Vancouver et Edmonton. Tout a basculé en 1982 lorsque Calgary est devenu, du jour au lendemain, la ville affichant la croissance la

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	226.8	-1.9	54.8	29.8	544.6
Hausse du revenu des locataires (%)	219.8	23.1	26.4	16.7	480.3
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	36,280	68,030	77,905	78,430	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	87.5	14.5	0.7	15.3	116.2

moins forte. En fait, les maisons de Calgary et d'Edmonton ont perdu de la valeur entre 1983 et 1985. Durant cette période, d'importantes hausses de revenu ont été enregistrées à Calgary, et les revenus des ménages locataires ainsi que le prix des maisons ont progressé à un rythme élevé.

L'augmentation du nombre de ménages locataires les plus susceptibles d'acheter à Calgary a contribué à l'accroissement de la demande de logements et à la hausse des prix. Entre 1971 et 1991, Calgary a enregistré le taux de croissance des ménages locataires le plus élevé au Canada (116 %). Durant cette période, la formation des ménages, toutes catégories confondues, a augmenté de 127 %, soit le troisième taux en importance au pays. Toutefois, de 1986 à 1991, le taux de croissance des ménages locataires est



descendu à 0,7 %, éliminant une partie des pressions exercées sur le prix des logements.

Durant le premier semestre de 1997, la croissance des revenus et les bas taux hypothécaires ont permis de maintenir les logements à un niveau abordable pour bon nombre de locataires malgré les récentes hausses de prix. Près de 80 % des maisons neuves - un taux record - et 76 % des logements existants (72 % il y a six mois) étaient à la portée des locataires les plus susceptibles d'acheter.

Évolution de l'abordabilié des logements à Calgary

Année/ Semestre	Maisons d'accédant				Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter			Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
	Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)			Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)			
1970*	21,085	526	s.o.	9,739	9,146	93.9	19.0	22.7	9.4	s.o.	s.o.	10.1
1980	68,897	583	169	32,354	29,251	90.4	20.2	23.0	17.1	s.o.	s.o.	14.3
1981	80,254	615	251	44,095	30,600	69.4	8.9	9.7	7.9	s.o.	s.o.	18.3
1982	83,180	694	332	45,041	31,949	70.9	10.0	11.5	8.3	s.o.	s.o.	17.8
1983	82,539	795	356	34,104	33,297	97.6	25.1	29.8	19.6	s.o.	s.o.	12.5
1984	72,482	839	341	31,705	34,646	109.3	32.1	37.9	25.4	s.o.	s.o.	13.2
1985	67,610	878	333	27,168	35,995	132.5	44.2	50.7	36.4	s.o.	s.o.	11.5
1986	72,234	907	344	27,754	37,893	136.5	45.4	52.0	37.7	s.o.	s.o.	10.9
1987	79,359	943	328	29,813	39,790	133.5	43.5	50.2	35.6	s.o.	s.o.	10.7
1988	84,328	999	313	33,025	41,688	126.2	39.8	46.7	31.5	s.o.	s.o.	11.4
1989	91,586	1,052	307	37,272	43,585	116.9	34.9	41.7	26.6	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	104,690	1,093	346	45,713	45,483	99.5	25.2	31.0	18.0	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	101,190	1,093	346	43,835	45,483	103.8	27.5	34.0	20.0	s.o.	20.0	13.3
1991.1	108,550	1,153	364	41,922	47,885	114.2	33.3	40.1	24.9	16.2	s.o.	11.4
1991.2	109,670	1,153	364	39,703	47,885	120.6	36.7	43.8	28.1	20.7	42.0	10.4
1992.1	110,644	1,230	401	38,054	48,827	128.3	40.4	47.8	31.5	36.0	54.8	9.5
1992.2	117,997	1,230	401	37,300	48,827	130.9	41.7	49.0	32.7	43.5	55.0	8.4
1993.1	118,638	1,300	468	37,902	49,462	130.5	41.5	48.8	32.5	49.6	58.2	8.4
1993.2	118,378	1,300	468	36,259	49,462	136.4	44.5	51.7	35.6	58.7	73.0	7.8
1994.1	121,725	1,303	546	38,467	49,561	128.8	40.7	48.0	31.8	59.9	72.6	8.2
1994.2	122,893	1,303	546	43,234	49,561	114.6	33.5	40.4	25.1	35.2	s.o.	9.8
1995.1	120,186	1,315	550	41,793	50,241	120.2	36.5	43.6	27.9	46.9	s.o.	9.6
1995.2	121,000	1,315	550	38,419	50,241	130.8	41.6	49.0	32.7	59.7	91.6	8.2
1996.1	122,470	1,315	561	37,658	51,016	135.5	44.0	51.3	35.2	68.7	67.9	7.8
1996.2	127,418	1,315	561	36,709	51,016	139.0	45.7	52.9	36.9	69.2	72.1	7.0
1997.1	135,914	1,348	611	38,102	53,075	139.3	45.8	53.0	37.1	79.6	75.7	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	36,280	68,030	77,905	78,430	87.5	14.5	0.7	15.3	116.2
Tous les locataires	52,315	91,785	104,660	108,460	75.4	14.0	3.6	18.2	107.3
Propr.-occupants	68,960	128,940	143,930	167,360	87.0	11.6	16.3	29.8	142.7
Tous les ménages	121,275	220,725	248,590	275,820	82.0	12.6	11.0	25.0	127.4

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Saskatoon

Baisse de l'abordabilité à Saskatoon causée par la hausse de prix

En Bref

Pourcentage des locataires ayant les moyens d'acheter	
Premier semestre de 1997	**44**
Indicateur le plus élevé (90S2)	**48**
Indicateur le plus bas (82)	**18**
Moyenne historique	**37**
Classement actuel parmi les 27 centres	**18**
Classement moyen	**11**
Offre au premier semestre de 1997	
% de maisons neuves abordables :	**86**
% de maisons existantes abordables:	**86**
Croissance des prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %):	**502**
Croissance des revenus des locataires 1970-97 (en %):	**481**
Croissance du nombre de locataires Âgés de 20-44 ans, 1971-1991 (en %):	**108**

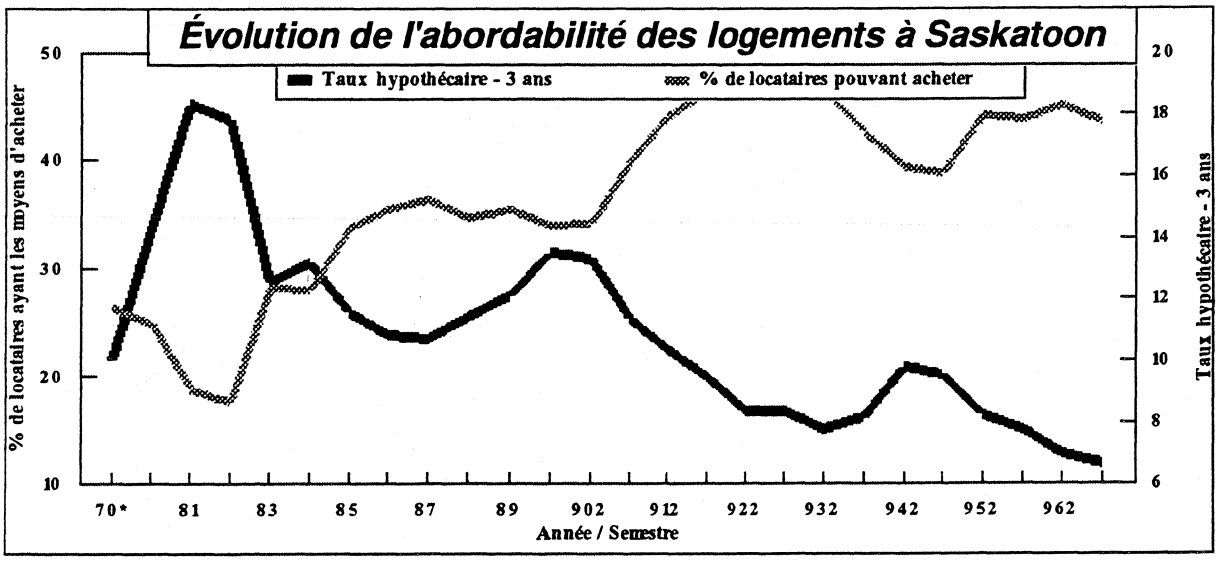
Le fléchissement de l'indicateur d'abordabilité à Saskatoon serait attribuable à l'augmentation du prix des maisons. Durant le premier semestre de 1997, la ville de Saskatoon est arrivée au 18 e rang au Canada, alors qu'elle se classe en moyenne au 11e rang.

Le pourcentage de locataires ayant les moyens d'acheter un logement d'accédant à Saskatoon a atteint 44 % durant le premier semestre de 1997. Il s'agit d'une baisse de 4 % par rapport au taux record de 48 % enregistré à Saskatoon en 1992.

Le recul de l'indicateur résulte de l'augmentation du prix des maisons qui s'est accru de 21 % depuis 1995, la hausse la plus forte dans la région des Prairies. Cette poussée des prix a neutralisé les gains d'abordabilité que la plupart des régions métropolitaines de recensement avaient enregistrés grâce à la réduction des taux hypothécaires.

En 1992, l'indicateur a atteint son plus haut niveau, encore une fois en raison du prix des maisons. Au cours de cette année, Saskatoon a été la seule ville de la région à enregistrer une baisse de prix par rapport à l'année précédente et s'est retrouvée avec les prix les moins élevés de la région des Prairies.

À Saskatoon, l'indicateur d'abordabilité le plus faible a été enregistré en 1982 lorsque les taux hypothécaires très élevés avaient entraîné une forte baisse de l'abordabilité partout dans les Prairies et ailleurs au pays. Bien que les taux hypothécaires qui se situaient près de 20 % soient la principale cause de la diminution de l'indicateur d'abordabilité à 18 % cette année-là, le prix élevé des maisons et les faibles revenus y ont également contribué. Depuis 1970, l'année 1981-1982 a été la seule période durant laquelle le revenu moyen des locataires est descendu en deçà du seuil requis pour l'achat d'une maison d'accédant à prix moyen.
Entre 1970 et 1997, le prix des maisons d'accédant a augmenté un peu plus rapidement que le revenu des locataires à Saskatoon. La demande, alimentée par la croissance des ménages locataires les plus susceptibles



Page 1 E:\AFFORD\TRANSLAT\SASF.SAM August 7, 1998 10:22 AM

d'acheter, a exercé une pression à la hausse sur les prix. À Saskatoon, le taux de croissance des ménages locataires qui s'est élevé à près de 108 % entre 1971 et 1991 est le quatrième en importance au pays.

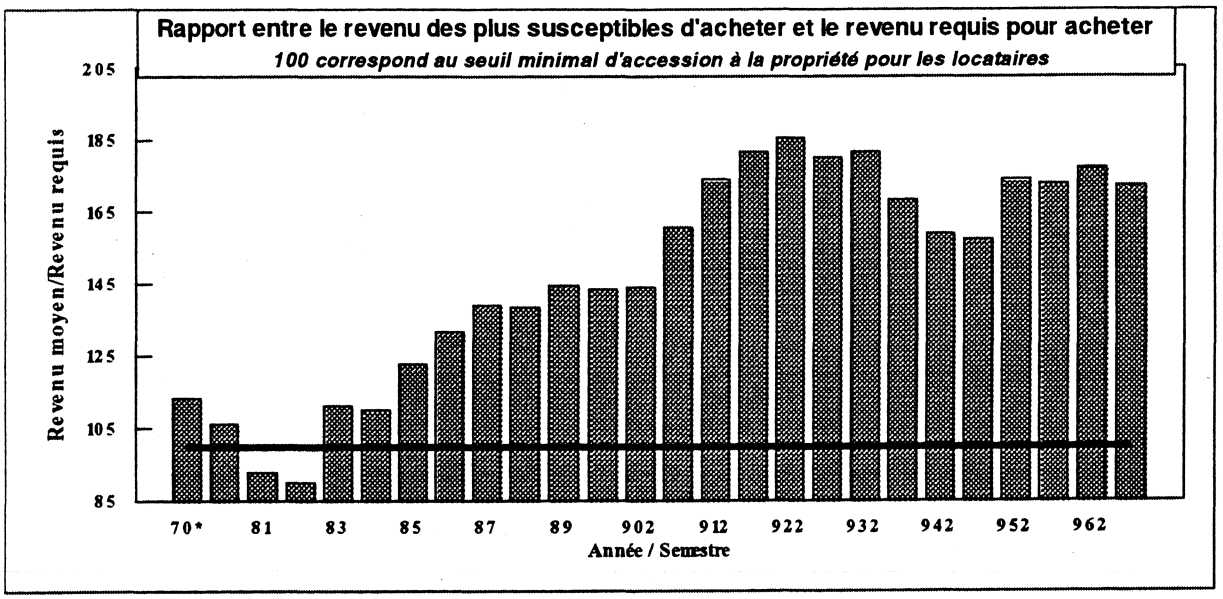
Le gros de la croissance a eu lieu entre 1971 et 1986. Durant les cinq dernières années de cette période, soit de 1981 à 1986, le taux de croissance des ménages locataires a atteint 25,4 % à Saskatoon, devenant le plus

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	186.7	34.1	2.5	52.9	502.3
Hausse du revenu des locataires (%)	165.0	35.6	39.6	15.9	481.3
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	10,060	16,610	20,830	20,890	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	65.1	25.4	0.3	25.8	107.7

élevé au pays. Par contraste, le taux de croissance de 0,3 % enregistré au cours des cinq années suivantes était l'avant-dernier au pays. La forte baisse de la croissance des ménages locataires a entraîné une diminution de la demande de logements pour propriétaire-occupant et a largement contribué à la chute des prix en 1991-1992.

Durant le premier semestre de 1997, 85,6 % des logements existants étaient à la portée des locataires les



plus susceptibles d'acheter, ce qui représente un bond de plus de 5 % par rapport au semestre précédent. L'accroissement du prix des maisons neuves a donné lieu au fléchissement de l'indicateur d'abordabilité à Saskatoon. Au cours des six derniers mois, la proportion de maisons neuves à prix abordable a reculé d'un point de pourcentage, passant de 87 % au dernier semestre de 1996 à 86 % durant le premier semestre de 1997.

Évolution de l'abordabilié des logements à Saskatoon

Année/ Semestre	Maisons d'accédant				Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter			Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
	Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)			Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)			
1970*	16,224	511	s.o.	7,887	8,923	113.1	26.5	32.5	10.8	s.o.	s.o.	10.1
1980	46,517	541	297	22,337	23,642	105.8	25.0	32.4	18.0	s.o.	s.o.	14.3
1981	46,931	615	376	27,302	25,326	92.8	18.8	24.1	13.6	s.o.	s.o.	18.3
1982	52,676	706	458	30,130	27,009	89.6	17.6	22.0	13.2	s.o.	s.o.	17.8
1983	58,975	821	499	25,920	28,692	110.7	28.3	33.9	22.4	s.o.	s.o.	12.5
1984	60,253	868	528	27,654	30,376	109.8	28.2	33.3	22.7	s.o.	s.o.	13.2
1985	62,390	922	540	26,150	32,059	122.6	33.9	38.8	28.4	s.o.	s.o.	11.5
1986	64,221	1,105	534	26,323	34,595	131.4	35.5	40.4	30.0	s.o.	s.o.	10.9
1987	65,377	1,223	532	26,773	37,131	138.7	36.6	41.5	31.0	s.o.	s.o.	10.7
1988	66,997	1,284	538	28,671	39,667	138.4	34.8	39.9	29.1	s.o.	s.o.	11.4
1989	64,679	1,332	555	29,222	42,203	144.4	35.7	40.9	29.8	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	63,920	1,394	555	31,256	44,739	143.1	34.1	39.6	27.8	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	64,500	1,394	555	31,165	44,739	143.6	34.2	39.7	28.0	s.o.	62.9	13.3
1991.1	66,250	1,460	617	29,182	46,770	160.3	40.1	45.2	34.4	56.4	s.o.	11.4
1991.2	64,190	1,460	617	26,954	46,770	173.5	44.3	48.9	39.0	65.8	79.4	10.4
1992.1	65,735	1,514	614	26,231	47,609	181.5	46.5	51.0	41.5	76.6	86.6	9.5
1992.2	69,815	1,514	614	25,704	47,609	185.2	47.6	52.0	42.6	76.3	84.6	8.4
1993.1	73,800	1,542	630	26,928	48,359	179.6	46.0	50.4	40.9	78.9	85.3	8.4
1993.2	76,543	1,542	630	26,660	48,359	181.4	46.5	50.9	41.5	81.2	83.5	7.8
1994.1	82,139	1,570	689	29,110	48,962	168.2	42.7	47.5	37.2	79.1	87.6	8.2
1994.2	78,234	1,570	689	30,904	48,962	158.4	39.5	44.6	33.7	56.6	80.8	9.8
1995.1	82,586	1,592	644	31,701	49,781	157.0	39.0	44.2	33.2	58.1	80.5	9.6
1995.2	80,444	1,592	644	28,654	49,781	173.7	44.3	48.9	39.1	77.5	82.4	8.2
1996.1	85,695	1,625	630	29,296	50,581	172.7	44.0	48.7	38.7	82.1	83.5	7.8
1996.2	88,851	1,625	630	28,557	50,581	177.1	45.3	49.8	40.1	87.1	80.2	7.0
1997.1	97,721	1,651	640	30,153	51,869	172.0	43.8	48.5	38.5	85.7	85.6	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	10,060	16,610	20,830	20,890	65.1	25.4	0.3	25.8	107.7
Tous les locataires	15,700	24,255	29,590	30,890	54.5	22.0	4.4	27.4	96.8
Propr.-occupants	22,945	39,135	44,365	48,305	70.6	13.4	8.9	23.4	110.5
Tous les ménages	38,645	63,390	73,955	79,195	64.0	16.7	7.1	24.9	104.9

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans

Regina

Regina parmi les marchés les plus abordables au Canada

En Bref

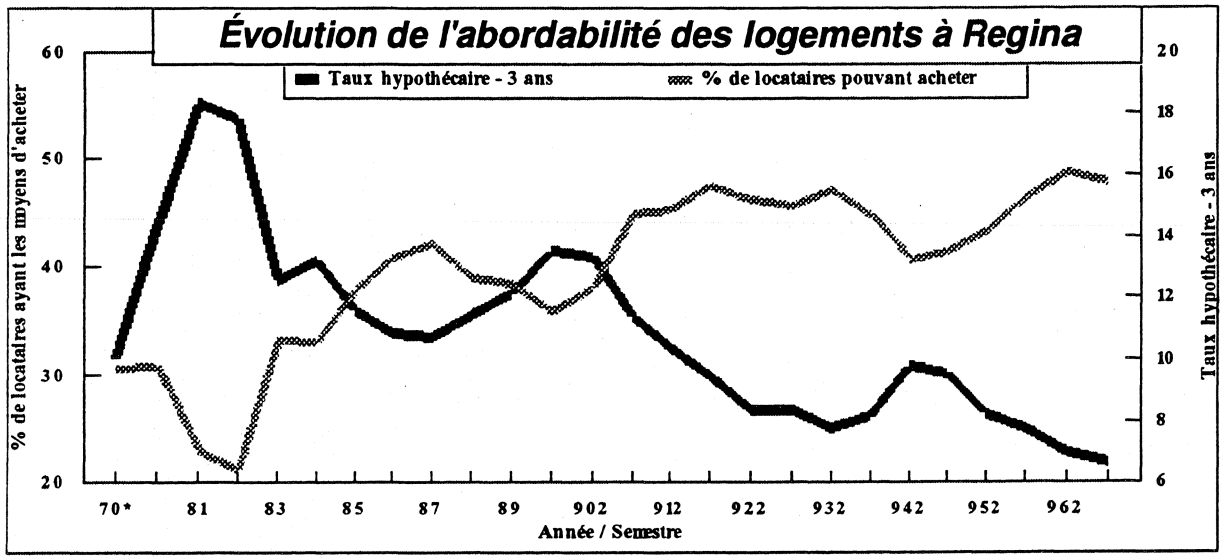
Pourcentage des locataires ayant les moyens d'acheter	
Premier semestre de 1997	**48**
Indicateur le plus élevé (9652)	**49**
Indicateur le plus bas (82)	**21**
Moyenne historique	**40**
Classement actuel parmi les 27 centres	**10**
Classement moyen	**4**
Offre au premier semestre de 1997	
% de maisons neuves abordables :	**88**
% de maisons existantes abordables:	**87**
Croissance des prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**459**
Croissance des revenus des locataires 1970-97 (en %) :	**520**
Croissance du nombre de locataires Âgés de 20-44 ans, 1971-1991 (en %) :	**47**

Bien qu'il ait perdu un peu de terrain durant le premier semestre de 1997, Regina compte toujours parmi les marchés du logement les plus abordables au Canada. Se classant 10e à l'échelle nationale, il était le plus abordable des principaux marchés dans les Prairies en 1996, mais a cédé sa place à Edmonton en 1997.

À Regina, 48 % des locataires avaient les moyens d'accéder à la propriété au premier semestre de 1997, comparativement au taux record de 49 % atteint l'année précédente. L'indicateur d'abordabilité le plus bas (21 %) a été enregistré en 1982 lorsque les taux d'intérêt sont montés en flèche, entraînant le recul de l'abordabilité partout au pays.

À long terme (1970-1997), Regina a été le marché le plus abordable des Prairies avec un taux moyen de 40 %. Ce résultat est attribuable au fait que le revenu moyen à Regina soit le deuxième en importance dans la région et le prix moyen des logements, le plus bas. (Dans les années 1990, Regina a affiché les revenus les plus élevés.) Dans les Prairies, Regina et Edmonton sont les deux seules agglomérations où les revenus ont progressé plus rapidement que le prix des maisons au cours des 27 dernières années. Toutefois, étant donné que le prix des maisons à Regina a augmenté de 8,4 % en 1997 et que les revenus ont augmenté plus lentement qu'à Edmonton, l'indicateur d'abordabilité de la capitale de la Saskatchewan est descendu en dessous de celui de son équivalent albertain.

Entre 1970 et 1997, le marché de Regina s'est classé en moyenne au quatrième rang au Canada parmi les marchés abordables. Il arrive cinquième dans la catégorie du prix moyen des logements le plus bas et septième dans celle des revenus les plus élevés. Compte tenu de tous ces facteurs, Regina affiche le rapport prix-revenu le plus bas de l'ensemble des agglomérations urbaines du pays. Sauf lorsque les taux d'intérêt ont monté en flèche au début des années 80, le revenu des locataires les plus susceptibles d'acheter a toujours excédé le seuil requis pour acheter une maison d'accédant à Regina.

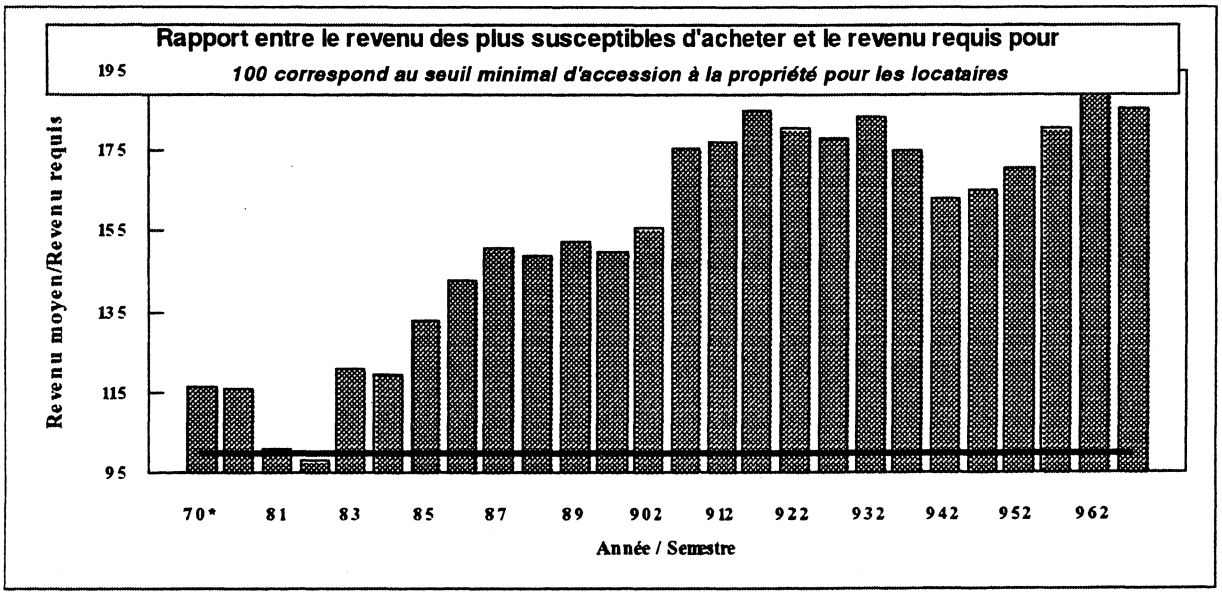


Habituellement, l'aisance exerce une pression à la hausse sur les prix en occasionnant une hausse de la demande. Toutefois, à Regina, la demande est demeurée faible parce que le taux de croissance des ménages locataires les plus susceptibles d'acheter a augmenté plus lentement que la moyenne nationale. Le nombre de ménages locataires âgés entre 20 et 44 ans s'est accru d'un peu moins de 47 % entre 1971 et 1991. De 1986 à 1991, la croissance a été presque nulle (1 %) .

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	186.4	26.0	7.5	44.1	458.8
Hausse du revenu des locataires (%)	192.8	30.2	39.0	17.0	520.2
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	10,395	13,235	15,095	15,250	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	27.3	14.1	1.0	15.2	46.7

La même situation a été observée dans les autres catégories de ménages. Affichant un taux de croissance des ménages de 5,9 % entre 1986 et 1991, Regina vient au dernier rang au plan national. La faiblesse de la demande ayant limité les hausses de prix, Regina a affiché les prix les moins élevés de la région des Prairies durant une bonne partie des années 90.
En raison des revenus élevés et des prix modérés, près de 90 % des logements offerts à Regina sont



abordables. Durant le premier semestre de 1997, 88 % des maisons neuves (sixième rang au Canada) et 87 % des logements existants (troisième rang) étaient à la portée des accédants à la propriété.

Évolution de l'abordabilié des logements à Regina

Année/ Semestre	Maisons d'accédant				Revenu moy.	Rapport	Locataires pouvant acheter			Logements	Offre	Taux
	Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)	Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	revenu moy. et revenu requis (%)	Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)	neufs abordables vendus (%)	Log. exist. abordables (%)	hypoth. 3 ans (%)
1970*	15,446	480	s.o.	7,485	8,717	116.5	30.7	37.3	13.6	s.o.	s.o.	10.1
1980	44,236	739	281	21,989	25,520	116.1	30.8	38.6	22.6	s.o.	s.o.	14.3
1981	44,772	835	359	26,822	27,063	100.9	23.0	28.4	16.9	s.o.	s.o.	18.3
1982	49,351	971	448	29,255	28,605	97.8	21.5	25.6	16.7	s.o.	s.o.	17.8
1983	54,148	1,104	481	24,965	30,148	120.8	33.4	38.4	27.7	s.o.	s.o.	12.5
1984	54,919	1,204	509	26,582	31,691	119.2	33.1	37.1	28.4	s.o.	s.o.	13.2
1985	55,749	1,319	520	25,028	33,234	132.8	38.0	41.6	33.8	s.o.	s.o.	11.5
1986	56,451	1,546	515	25,075	35,826	142.9	40.9	44.4	36.8	s.o.	s.o.	10.9
1987	57,460	1,654	511	25,477	38,418	150.8	42.2	45.5	38.3	s.o.	s.o.	10.7
1988	60,224	1,688	518	27,552	41,011	148.8	39.0	42.4	35.1	s.o.	s.o.	11.4
1989	59,798	1,722	537	28,625	43,603	152.3	38.5	42.0	34.4	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	59,910	1,773	537	30,806	46,195	150.0	36.0	40.0	31.5	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	57,670	1,773	537	29,640	46,195	155.9	38.1	41.9	33.8	s.o.	77.7	13.3
1991.1	57,910	1,855	597	27,499	48,324	175.7	45.0	48.1	41.4	44.7	s.o.	11.4
1991.2	61,450	1,855	597	27,253	48,324	177.3	45.5	48.6	42.0	57.7	83.6	10.4
1992.1	63,064	1,920	595	26,642	49,260	184.9	47.7	50.6	44.4	64.4	83.9	9.5
1992.2	71,175	1,920	595	27,282	49,260	180.6	46.4	49.5	43.0	64.0	80.8	8.4
1993.1	73,834	1,971	610	28,216	50,295	178.3	45.8	48.8	42.3	65.8	81.2	8.4
1993.2	74,441	1,971	610	27,392	50,295	183.6	47.3	50.3	44.0	61.8	84.7	7.8
1994.1	77,226	2,020	668	29,131	51,049	175.2	44.8	48.0	41.3	64.0	84.8	8.2
1994.2	75,082	2,020	668	31,284	51,049	163.2	40.8	44.4	36.8	51.8	87.1	9.8
1995.1	76,899	2,070	625	31,433	51,878	165.0	41.5	45.0	37.6	59.7	91.9	9.6
1995.2	81,451	2,070	625	30,360	51,878	170.9	43.4	46.7	39.7	75.3	86.6	8.2
1996.1	79,601	2,107	611	29,160	52,705	180.7	46.5	49.5	43.1	85.7	85.9	7.8
1996.2	80,056	2,107	611	27,874	52,705	189.1	49.0	51.7	46.0	78.5	87.1	7.0
1997.1	86,319	2,190	621	29,096	54,065	185.8	48.0	50.8	44.7	87.9	87.4	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	10,395	13,235	15,095	15,250	27.3	14.1	1.0	15.2	46.7
Tous les locataires	16,950	21,300	23,210	24,250	25.7	9.0	4.5	13.8	43.1
Propr.-occupants	25,630	40,190	44,430	47,405	56.8	10.5	6.7	18.0	85.0
Tous les ménages	42,580	61,490	67,640	71,655	44.4	10.0	5.9	16.5	68.3

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans

Winnipeg

Le logement n'a jamais été aussi abordable à Winnipeg

En bref

% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**44**
Taux le plus élevé (1S-1997):	**44**
Taux le plus bas (1981):	**20**
Moyenne:	**36**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**16**
Classement - en moyenne:	**14**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neufs abordables :	**34**
% de log. existants abordables:	**81**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**394**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**383**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**43**

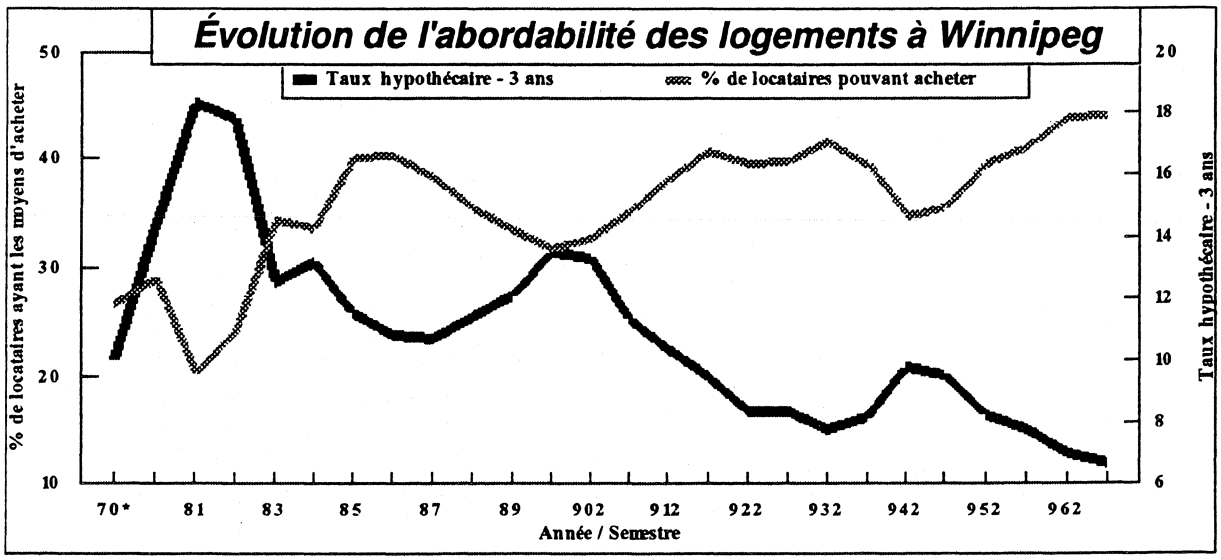
L'abordabilité a atteint un nouveau sommet à Winnipeg durant le premier semestre de 1997. Le pourcentage de locataires ayant les moyens d'acheter une maison s'est fixé à 44 %, dépassant ainsi le record précédent de 42 % enregistré en 1993.

L'indicateur d'abordabilité a plus que doublé en 1997 par rapport au très bas taux (20 %) atteint en 1981 lors de la flambée des taux hypothécaires. En 1981-1982, période durant laquelle les taux s'élevaient à près de 20 %, l'abordabilité était à son plus bas dans toutes les agglomérations des Prairies. Depuis 1971, l'indicateur d'abordabilité se situe en moyenne à 36 %.

Au chapitre de l'abordabilité , Winnipeg se classe actuellement au 16e rang parmi les 27 principaux marchés et avant-dernier dans la région des Prairies. Bien que le prix moyen des maison s d'accédant à Winnipeg vienne au deuxième rang parmi les prix les plus bas de cette région, on y trouve également le revenu moyen le moins élevé.

La stabilité est ce qui caractérise le marché de Winnipeg à long terme. Durant les 27 dernières années, le prix des maisons d'accédant et les revenus ont augmenté au même rythme, soit 394 % et 383 % respectivement. Pendant cette période, l'abordabilité des logements a varié principalement en fonction des fluctuations des taux d'intérêt.

L'abordabilité a commencé a fluctué dans les années 70 lorsque la croissance des revenus a dépassé celle du prix des maisons. Entre 1980 et 1985, l'abordabilité s'est améliorée en raison de la baisse marquée des taux hypothécaires et des revenus qui ont augmenté un peu plus rapidement que le prix des maisons. Au cours des cinq années qui ont suivi, la situation a été renversée. Les taux hypothécaires se sont orientés à la hausse, le prix s'est accru plus rapidement que les revenus et l'abordabilité a fléchi. De 1990 à 1997, même si les prix ont augmenté deux fois plus rapidement que les revenus, l'abordabilité a atteint un niveau record

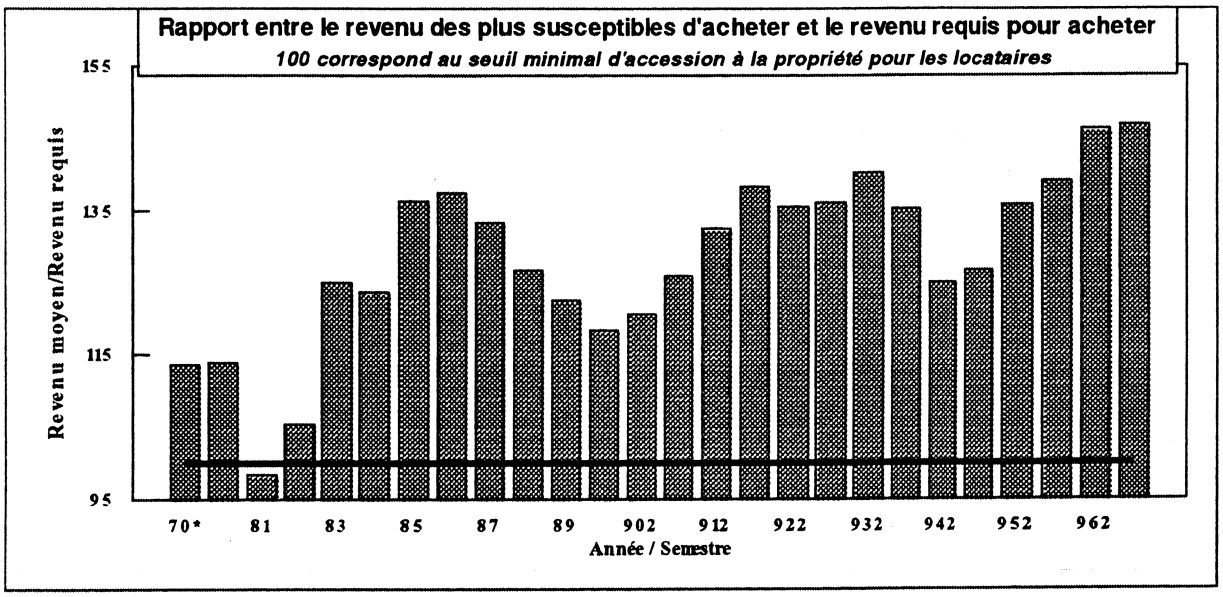


uniquement en raison des bas taux hypothécaires. Le graphique au bas de la page démontre la forte incidence des taux d'intérêt sur l'abordabilité des logements. À Winnipeg, le revenu des ménages locataires a toujours été nettement supérieur au revenu requis pour acheter une maison d'accédant, sauf lorsque les taux d'intérêt étaient élevés.

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	132.8	22.7	28.2	34.9	393.8
Hausse du revenu des locataires (%)	157.2	35.2	19.8	16.0	383.1
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	39,260	51,530	55,250	56,115	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	31.3	7.2	1.6	8.9	42.9

L'affaiblissement de la demande de logements pour propriétaire-occupant a également contribué à l'amélioration de l'abordabilité en freinant la hausse du prix des maisons d'accédant. De 1981 à 1991, le nombre de ménages locataires les plus susceptibles d'acheter n'a augmenté que de 9 %. Affichant un taux de croissance inférieur à 43 % durant la période de 1971 à 1991, le nombre de ménages locataires les plus susceptibles d'acheter à Winnipeg est le plus bas de la région des Pairies, ce qui est à l'image de la faible croissance observée dans l'ensemble de ce marché. Le s ménages, toutes catégories confondues, ont



augmenté de 51 % entre 1971 et 1991, tandis que la moyen ne nationale est de 75 %.

Les accédants ont à leur portée un stock considérable de logements existants et un stock plus modeste de maisons neuves abordables. Durant le premier semestre de 1997, 81 % des maisons existantes étaient abordables, ce qui représente une légère hausse par rapport au semestre précédent. L'indicateur d'abordabilité des maisons neuves a aussi légèrement progressé pour s'établir à 34 %.

Évolution de l'abordabilié des logements à Winnipeg

Année/ Semestre	Maisons d'accédant				Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter			Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
	Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)			Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)			
1970*	17,490	476	s.o.	8,226	9,339	113.5	26.9	32.0	12.5	s.o.	s.o.	10.1
1980	40,712	937	429	21,094	24,022	113.9	29.2	37.5	19.7	s.o.	s.o.	14.3
1981	41,775	941	527	26,133	25,711	98.4	20.3	26.3	13.5	s.o.	s.o.	18.3
1982	41,385	1,039	640	26,059	27,400	105.1	24.2	30.4	17.1	s.o.	s.o.	17.8
1983	46,921	1,212	693	23,295	29,089	124.9	34.4	41.3	26.5	s.o.	s.o.	12.5
1984	48,202	1,302	711	24,921	30,778	123.5	33.8	40.6	25.9	s.o.	s.o.	13.2
1985	49,942	1,394	695	23,805	32,467	136.4	40.2	46.8	32.5	s.o.	s.o.	11.5
1986	53,892	1,476	688	24,552	33,755	137.5	40.4	46.8	32.7	s.o.	s.o.	10.9
1987	59,809	1,546	643	26,318	35,043	133.2	38.5	44.9	31.0	s.o.	s.o.	10.7
1988	63,361	1,604	620	28,682	36,331	126.7	35.6	42.0	28.0	s.o.	s.o.	11.4
1989	65,235	1,691	622	30,752	37,619	122.3	33.6	40.2	25.8	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	64,020	1,799	670	32,919	38,907	118.2	31.8	38.4	24.2	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	63,310	1,799	670	32,327	38,907	120.4	32.8	39.5	25.1	s.o.	48.4	13.3
1991.1	67,620	2,011	755	31,805	39,982	125.7	35.3	42.1	27.4	29.2	s.o.	11.4
1991.2	67,590	2,011	755	30,190	39,982	132.4	38.3	45.0	30.4	34.7	72.8	10.4
1992.1	68,993	2,126	770	29,601	40,885	138.1	40.8	47.3	33.3	30.9	83.4	9.5
1992.2	77,405	2,126	770	30,175	40,885	135.5	39.7	46.3	32.0	39.7	84.4	8.4
1993.1	78,122	2,181	780	30,573	41,543	135.9	39.8	46.4	32.2	36.0	s.o.	8.4
1993.2	78,411	2,181	780	29,610	41,543	140.3	41.7	48.1	34.3	42.1	83.5	7.8
1994.1	81,245	2,230	790	31,248	42,219	135.1	39.5	46.1	31.8	43.4	83.6	8.2
1994.2	79,879	2,230	790	33,784	42,219	125.0	34.9	41.7	27.1	19.1	73.8	9.8
1995.1	81,245	2,339	819	34,181	43,225	126.5	35.6	42.4	27.7	20.6	70.1	9.6
1995.2	81,500	2,339	819	31,820	43,225	135.8	39.8	46.4	32.2	40.1	80.3	8.2
1996.1	82,920	2,418	795	31,568	43,918	139.1	41.2	47.6	33.7	43.9	82.1	7.8
1996.2	82,676	2,418	795	30,055	43,918	146.1	44.0	50.1	36.8	33.7	80.0	7.0
1997.1	86,358	2,489	846	30,744	45,119	146.8	44.2	50.3	37.1	34.2	81.1	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	39,260	51,530	55,250	56,115	31.3	7.2	1.6	8.9	42.9
Tous les locataires	68,505	89,705	92,570	95,755	30.9	3.2	3.4	6.7	39.8
Propr.-occupants	98,120	129,500	143,750	156,395	32.0	11.0	8.8	20.8	59.4
Tous les ménages	166,625	219,205	236,320	252,150	31.6	7.8	6.7	15.0	51.3

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans

Thunder Bay

Thunder Bay : un marché abordable et stable

En bref

% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**48**
Taux le plus élevé (1985):	**50**
Taux le plus bas (1970):	**19**
Moyenne:	**40**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**11**
Classement - en moyenne:	**4**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neufs abordables :	**40**
% de log. existants abordables:	**84**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**456**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**462**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**70**

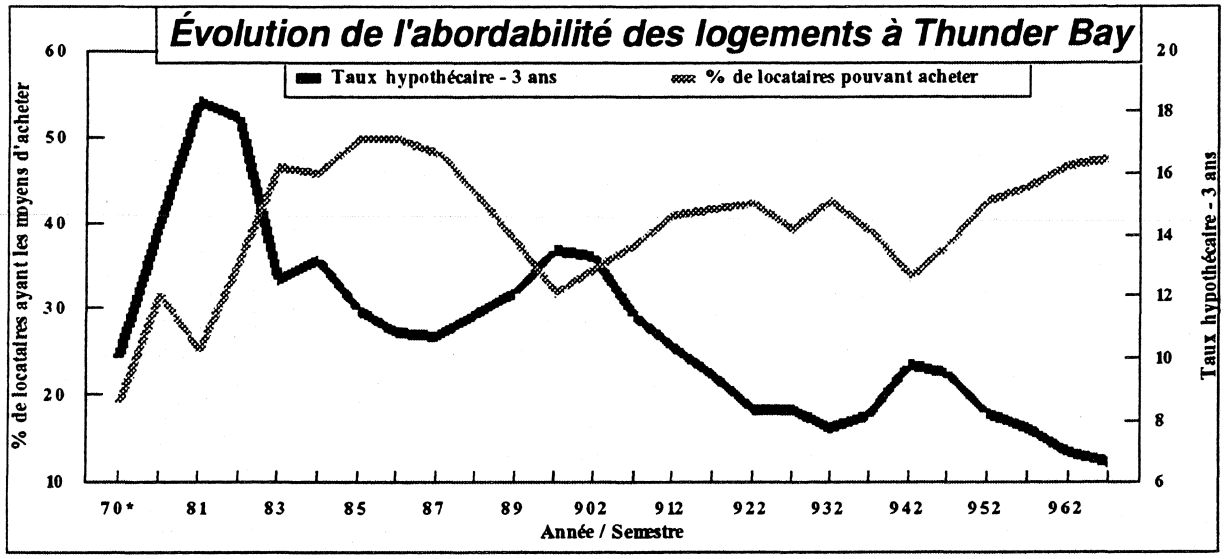
Comme Sudbury et Winnipeg, Thunder Bay est l'un des marchés du logement les plus abordables au Canada. Le marché de Thunder Bay est particulièrement intéressant pour les propriétaires-occupants en raison des revenus qui sont supérieurs à la moyenne, de la hausse modérée du prix des maisons et des impôts fonciers peu élevés.

Durant le premier semestre de 1997, 48 % des locataires avaient les moyens d'acheter une maison d'accédant, ce qui est supérieur à la moyenne historique de 40 %. L'indicateur d'abordabilité actuel est près du taux record (50 %) atteint en 1985.

Depuis 1970, ce marché a souvent été le plus abordable au pays et, de 1982 à 1988, il est toujours arrivé au premier ou au deuxième rang. En moyenne, il se classe quatrième parmi les 27 régions métropolitaines de recensement au Canada, mais à l'heure actuelle il vient au 11 e rang.

Depuis 1988, la plupart des marchés ont eu l'occasion de rattraper Thunder Bay. Depuis 1990, cette ville a enregistré une croissance normale des revenus, son économie industrielle étant principalement axée sur les exportations, un secteur d'activité qui occupe une place importante au sein de l'économie canadienne. Par conséquent, la demande de logements à Thunder Bay n'a pas fléchi lors de l a récession au début des années 90, comme ce fut le cas dans un grand nombre de marchés. De plus, le prix des maisons a continué de s'accroître à Thunder Bay, contrairement aux autres marchés où les prix ont diminué ou se sont effondrés.

Les impôts fonciers, un facteur important dont l'incidence sur l'abordabilité est souvent sous-estimée, sont de loin les moins élevés en Ontario -- moins de la moitié des impôts prélevés à Toronto et à Ottawa. Si les acheteurs de logement de Thunder Bay devaient payer les mêmes impôts fonciers qu'à Toronto, sans



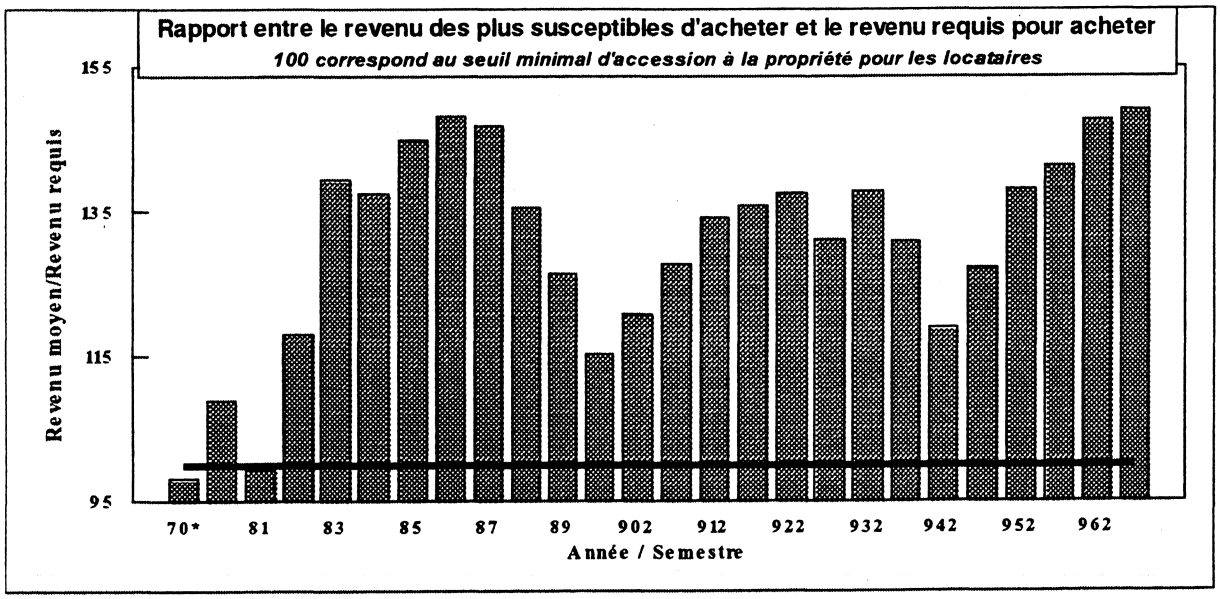
toutefois pouvoir augmenter leurs mensualités, le prix de vente des maisons diminuerait de plus de 19 000 $.

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	133.4	16.5	47.2	38.9	456.0
Hausse du revenu des locataires (%)	174.5	39.5	25.7	16.7	461.8
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	5,160	7,735	8,165	8,795	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	49.9	5.6	7.7	13.7	70.4

Durant les années 70, Thunder Bay est devenu un marché très abordable en raison de la croissance des revenus. Malgré une hausse des prix supérieure à la moyenne au cours des années 90, il est demeuré l'un des neufs principaux marchés où les revenus ont progr essé dans l'ensemble plus rapidement que le prix des maisons depuis 1970.

Le marché des accédants à la propriété de Thunder Bay semble offrir de nombreuses possibilités . Le nombre de ménages propriétaires a progressé plus lentement que le nombre de locataires, et le taux de propriétaires-occupants est en baisse. Cette tendance est surprenante, compte tenu du vieillissement de la



population de Thunder Bay et de l'abordabilité de ses logements.

Il semble que les constructeurs de Thunder Bay ratent l'occasion d'attirer les acheteurs éventuels. Seulement 40 % des maisons neuves achevées au premier semestre de 1997 étaient abordables , comparativement à la moyenne nationale de 74 %. Ce pourcentage est nettement inférieur à celui qui a été enregistré dans des marchés relativement moins abordables, comme Toronto et Ottawa. Dans ces marchés, plus de 70 % des maisons neuves sont offertes à un prix abordable aux locataires les plus susceptibles d'acheter.

Évolution de l'abordabilié des logements à Thunder Bay

Année/ Semestre	Maisons d'accédant				Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter			Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
	Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)			Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)			
1970*	21,093	454	s.o.	9,475	9,292	98.1	19.5	21.0	12.4	s.o.	s.o.	10.1
1980	49,230	511	395	23,434	25,505	108.8	31.9	39.6	17.9	s.o.	s.o.	14.3
1981	47,526	505	507	27,675	27,522	99.4	25.3	31.4	13.8	s.o.	s.o.	18.3
1982	42,577	560	609	25,065	29,539	117.8	35.7	42.8	23.0	s.o.	s.o.	17.8
1983	50,072	622	707	22,659	31,556	139.3	46.7	53.4	34.7	s.o.	s.o.	12.5
1984	51,797	675	740	24,444	33,572	137.3	46.1	52.7	34.1	s.o.	s.o.	13.2
1985	57,354	720	786	24,543	35,589	145.0	50.0	56.5	38.4	s.o.	s.o.	11.5
1986	61,724	767	789	25,238	37,418	148.3	49.9	55.8	39.4	s.o.	s.o.	10.9
1987	66,908	816	772	26,752	39,247	146.7	48.4	53.9	38.9	s.o.	s.o.	10.7
1988	73,555	881	742	30,299	41,076	135.6	43.5	49.2	33.9	s.o.	s.o.	11.4
1989	79,425	957	751	33,978	42,905	126.3	37.8	43.9	27.9	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	84,430	1,047	747	38,846	44,734	115.2	32.0	39.3	20.7	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	80,880	1,047	747	37,049	44,734	120.7	34.7	41.6	24.0	s.o.	53.5	13.3
1991.1	88,510	1,148	817	36,459	46,508	127.6	37.6	44.1	27.6	23.8	s.o.	11.4
1991.2	89,520	1,148	817	34,681	46,508	134.1	41.0	47.0	31.6	14.6	57.3	10.4
1992.1	94,954	1,226	873	34,845	47,265	135.6	41.7	47.6	32.5	33.1	67.1	9.5
1992.2	101,980	1,226	873	34,393	47,265	137.4	42.5	48.3	33.5	48.4	74.4	8.4
1993.1	109,862	1,300	890	36,826	48,210	130.9	39.4	45.6	29.7	27.7	71.0	8.4
1993.2	108,609	1,300	890	35,041	48,210	137.6	42.6	48.4	33.6	39.4	74.6	7.8
1994.1	113,156	1,331	907	37,371	48,885	130.8	39.3	45.6	29.6	29.8	79.6	8.2
1994.2	112,053	1,331	907	41,146	48,885	118.8	33.8	40.8	22.9	18.7	69.2	9.8
1995.1	107,945	1,329	971	39,492	50,180	127.1	37.5	44.0	27.3	27.7	68.4	9.6
1995.2	108,500	1,329	971	36,414	50,180	137.8	42.8	48.5	33.8	28.6	76.0	8.2
1996.1	110,637	1,372	971	36,046	50,886	141.2	44.2	49.8	35.6	47.1	74.8	7.8
1996.2	112,000	1,372	971	34,435	50,886	147.8	47.0	52.1	39.0	30.3	82.0	7.0
1997.1	117,275	1,372	996	34,993	52,197	149.2	47.5	52.6	39.6	39.6	84.1	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	5,160	7,735	8,165	8,795	49.9	5.6	7.7	13.7	70.4
Tous les locataires	8,575	12,850	13,405	14,845	49.9	4.3	10.7	15.5	73.1
Propr.-occupants	23,675	29,205	30,270	32,045	23.4	3.6	5.9	9.7	35.4
Tous les ménages	32,250	42,055	43,675	46,890	30.4	3.9	7.4	11.5	45.4

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Sudbury

À Sudbury, l'indicateur d'abordabilité est régulièrement bon

En Bref

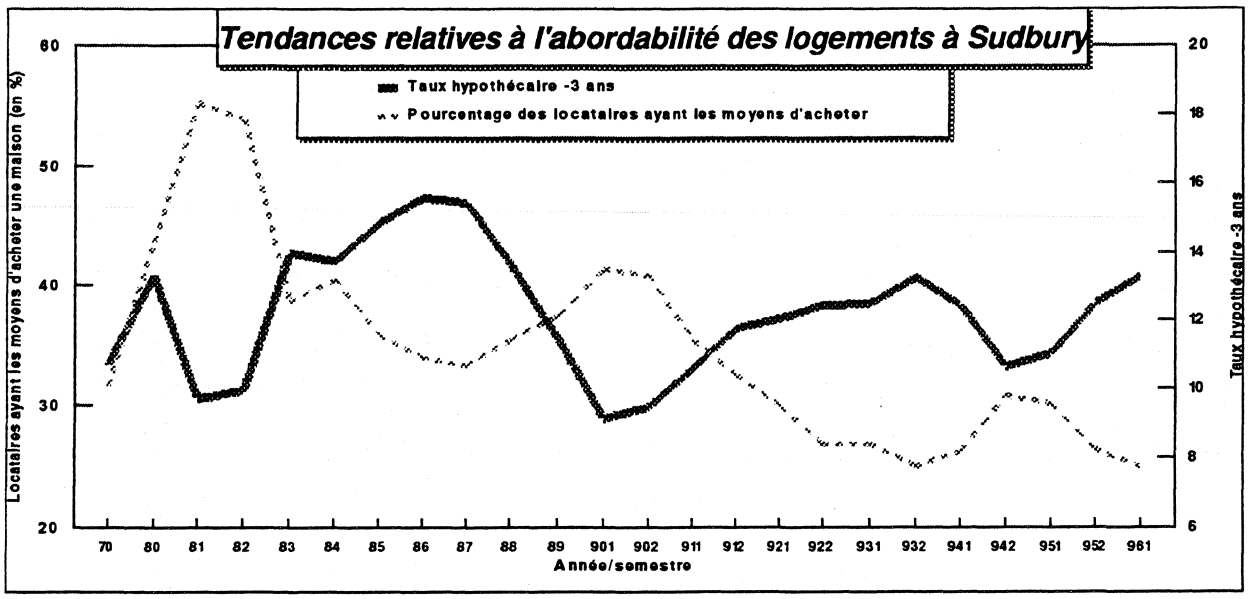
Pourcentage des locataires ayant les moyens d'ach	
Premier semestre de 1997	**44**
Indicateur le plus élevé (86)	**47**
Indicateur le plus bas (90S1)	**29**
Moyenne historique	**38**
Classement actuel parmi les 27 centres	**15**
Classement moyen	**9**
Offre au premier semestre de 1997	
% de maisons neuves abordables :	**84**
% de maisons existantes abordables:	**84**
Croissance des prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**430**
Croissance des revenus des locataires 1970-97 (en %) :	**282**
Croissance du nombre de locataires Âgés de 20-44 ans, 1971-1991 (en %) :	**7**

Depuis de nombreuses années, les logements demeurent abordables à Sudbury. Les importantes fluctuations de l'indicateur d'abordabilité, enregistrées sur les marchés du sud de l'Ontario au cours des années 1980 et 1990, ne se sont pas produites ici. Bien qu'à Sudbury l'abordabilité des logements ait atteint son niveau le plus faible en 1990, comme ce fut d'ailleurs le cas dans d'autres marchés, elle n'est jamais descendue aussi bas que dans d'autres villes ontariennes. Elle n'a donc pas connu la même amélioration importante au cours des années 1990.

Cette stabilité est attribuable au taux de croissance plus faible qui caractérise la ville de Sudbury. Cette dernière n'a jamais connu l'escalade rapide des prix qui a rendu l'accession à la propriété pratiquement inabordable, à la fin des années 1980, dans les marchés du sud de l'Ontario, davantage axés sur la demande.

À Sudbury, l'indicateur d'abordabilité, qui est fondé sur le pourcentage des locataires ayant les moyens d'acheter une maison d'accédant, est passé de 29% en 1990 à 44 % en 1997. Le meilleur résultat -- 47 % -- a été atteint en 1986.

Entre 1990 et 1997, le prix moyen des maisons d'accédant a continué d'augmenter plus rapidement que le revenu moyen à Sudbury, de sorte que l'abordabilité s'est améliorée durant cette période, principalement en raison de la baisse des taux hypothécaires. À Sudbury, la situation contraste fortement avec celle de marchés comme Toronto et Oshawa, où le prix moyen était encore plus faible au cours du premier semestre de 1997 qu'en 1990. En moyenne, dans les sept marchés du sud de l'Ontario, l'abordabilité des logements s'est grandement améliorée au cours des années 1990, et leur indicateur d'abordabilité a grimpé de 14 % à 38 %, ce qui est trois fois mieux



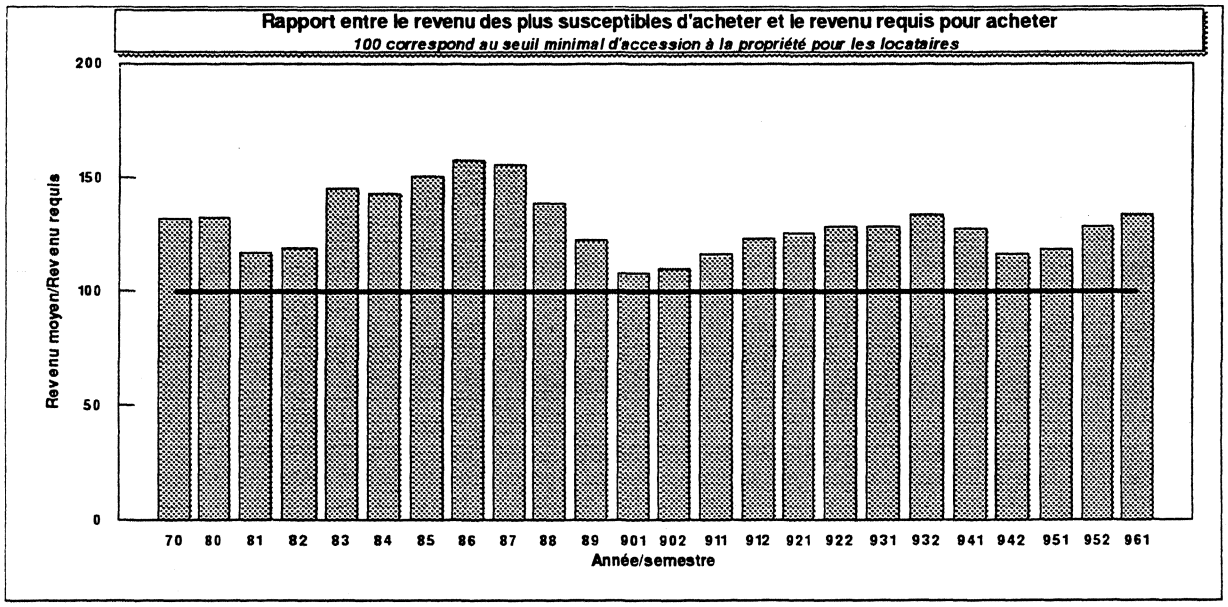
qu'auparavant. Durant la même période, l'indicateur d'abordabilité a presque doublé à Sudbury, mais il n'était pas aussi faible qu'ailleurs.
Alors que les autres marchés ont commencé à rattraper leur retard, Sudbury est demeuré le

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons (%)	72.6	22.8	85.4	31.2	415.4
Hausse du revenu des locataires (%)	89.3	28.0	36.2	13.0	272.9
Nombre de ménages-locataires dans la tranche d'âge 20-44 ans	1971 11,340	1981 10,950	1986 10,480	1991 12,130	
Hausse en pourcentage des ménages-loctaires (20-44 ans)	1971-1981 -3.4	1981-1986 -4.3	1986-1991 15.7	1981-1991 10.8	1971-1991 7.0

deuxième marché ontarien pour l'abordabilité des logements, après Thunder Bay. À Sudbury, le prix des maisons a commencé à monter, mais il était plus bas que dans les autres villes ontariennes. En 1987, Sudbury faisait partie des quatre marchés du pays où le prix des maisons était le plus faible. Lorsque les prix ont commencé à grimper, les revenus étaient déjà élevés, de sorte que les logements sont demeurés abordables malgré la hausse des prix. En fait, le revenu moyen a toujours été bien supérieur au revenu nécessaire pour acheter une maison d'accédant à prix moyen, comme l'indique le graphique du bas de la page.

Comme il n'y a jamais eu, à Sudbury, de forte diminution de l'abordabilité ayant pour effet de freiner la demande de logements, le taux d'accession à la propriété s'est accru de façon appréciable et il est passé de 58 à 64 % entre 1971 et 1991. En même temps, le nombre des ménages-locataires âgés de 20 à 44 ans a augmenté d'un modeste 7 %. L'offre de maisons existantes abordables pour les locataires ayant un revenu moyen s'est éloignée de son sommet de 1996, mais elle demeure extrêmement bonne puisqu'elle atteint 80 %. L'offre de maisons neuves abordables n'a jamais été aussi élevée : 84.3 %.



Évolution de l'abordabilié des logements à Sudbury

Année semestre	Prix moyen maison d'accédant ($)	Impôts fonciers	Frais de chauffage	Revenu requis	Revenu moyen des accédants ($)	Rapport revenu moyen et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter (%) Total	Locataires pouvant acheter (%) Familles	Locataires pouvant acheter (%) Non-familiaux	Maisons neuves à prix abordables vendues (%)	Offre de logements existants abordables (%)	Taux hyp. à 3 ans
1970	21,874	531	0	10,049	13,218	131.5	33.5	35.8	16.0	0.0	NA	10.1
1980	37,752	674	363	18,910	25,024	132.3	40.9	44.6	31.9	0.0	NA	14.31
1981	36,926	679	467	22,626	26,426	116.8	30.6	34.2	21.9	0.0	NA	18.33
1982	38,277	751	561	23,350	27,828	119.2	31.4	35.1	22.5	0.0	NA	17.83
1983	42,196	824	651	20,206	29,230	144.7	42.8	47.1	33.0	0.0	NA	12.52
1984	42,918	891	682	21,503	30,632	142.5	42.1	46.5	32.1	0.0	NA	13.21
1985	46,357	952	724	21,273	32,034	150.6	45.2	50.0	34.8	0.0	NA	11.54
1986	49,741	1,013	727	21,859	34,350	157.1	47.3	52.0	37.5	0.0	NA	10.88
1987	55,459	1,076	712	23,645	36,666	155.1	47.0	51.9	37.3	0.0	NA	10.69
1988	65,354	1,132	683	28,089	38,983	138.8	41.8	46.9	32.0	0.0	NA	11.42
1989	76,760	1,237	692	33,709	41,299	122.5	35.6	41.2	25.2	0.0	NA	12.15
1990.1	85,940	1,424	688	40,436	43,615	107.9	28.9	34.8	18.3	0.0	NA	13.5
1990.2	85,020	1,424	688	39,654	43,615	110.0	30.0	36.0	19.3	0.0	29.0	13.3
1991.1	93,440	1,477	753	38,976	45,258	116.1	33.1	39.4	22.0	25.7	NA	11.4
1991.2	93,350	1,477	753	36,730	45,258	123.2	36.4	42.8	24.9	40.2	26.7	10.4
1992.1	98,730	1,498	805	36,604	45,843	125.2	37.3	43.7	25.7	44.9	44.3	9.5
1992.2	104,953	1,498	805	35,838	45,843	127.9	38.4	44.9	26.9	38.0	44.3	8.4
1993.1	106,638	1,534	820	36,459	46,760	128.3	38.6	45.0	27.1	46.7	65.2	8.4
1993.2	106,422	1,534	820	34,986	46,760	133.7	40.8	47.2	29.3	54.4	69.5	7.8
1994.1	110,159	1,571	836	37,094	47,368	127.7	38.3	44.8	26.8	68.3	47.7	8.2
1994.2	109,046	1,571	836	40,758	47,368	116.2	33.2	39.4	22.1	41.2	63.0	9.8
1995.1	111,582	1,558	878	41,003	48,623	118.6	34.3	40.6	23.1	54.3	69.0	9.6
1995.2	112,784	1,558	878	37,990	48,623	128.0	38.5	44.9	27.0	71.9	80.0	8.2
1996.1	112,733	1,572	858	36,865	49,294	133.7	40.8	47.2	29.3	72.7	88.0	7.8
1996.2	113,175	1,572	858	34,995	49,294	140.9	43.4	49.8	32.1	81.6	79.4	7.0
1997.1	116,000	1,632	880	35,146	50,542	143.8	44.4	50.8	33.1	84.3	84.3	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation du nombre de ménages (en %)				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-1991
Locataires20-44 ans	11,340	10,950	10,480	12,130	-3.4	-4.3	15.7	10.8	7.0
Tous les locataires	16,540	17,915	18,315	20,765	8.3	2.2	13.4	15.9	25.5
Propr.-occupants	22,900	32,325	33,285	36,835	41.2	3.0	10.7	14.0	60.9
Tous les ménages	39,440	50,240	51,600	57,600	27.4	2.7	11.6	14.6	46.0

* Il est impossible d'obtenir les données annuelles pour les années 1970 à 1980. Le taux d'intérêt pour 1970 est celui des prêts de 5 ans.

Sources : SCHL, Statistique Canada

Winsdor

Windsor House Price Growth Checkmates Affordability

En Bref

Pourcentage des locataires ayant les moyens d'acheter	
Premier semestre de 1997	**38**
Indicateur le plus élevé (85)	**52**
Indicateur le plus bas (9082)	**25**
Moyenne historique	**36**
Classement actuel parmi les 27 centres	**23**
Classement moyen	**13**
Offre au premier semestre de 1997	
% de maisons neuves abordables :	**71**
% de maisons existantes abordables:	**66**
Croissance des prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %):	**498**
Croissance des revenus des locataires 1970-97 (en %):	**337**
Croissance du nombre de locataires Âgés de 20-44 ans, 1971-1991 (en %):	**29**

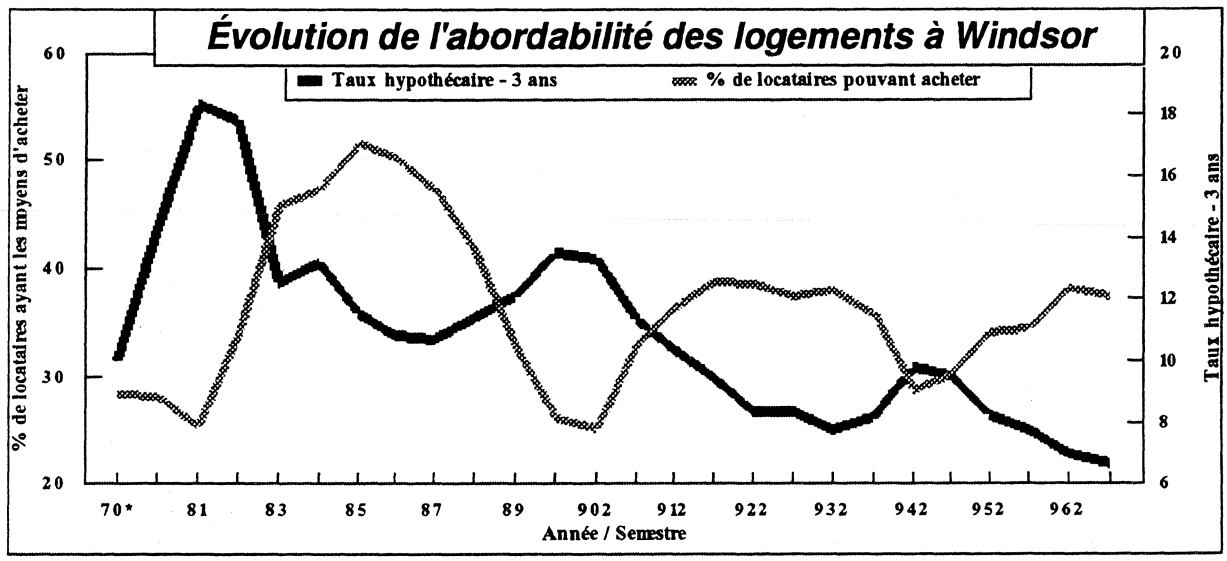
From 1984 to 1986, Windsor was Canada's most affordable housing market. Today it is much less so, ranking 23rd of Canada's 27 major markets.

Windsor has also lost ground relative to the rest of southern Ontario. In the 1982 - 1992 decade, it was the most affordable of the seven traditionally high-priced markets of southern Ontario. Now Windsor is third from last, surpassing only Hamilton and Toronto.

The main reason for this shift is a remarkable 47 per cent rise in Windsor starter home prices since 1990. Compared to renter household incomes, prices shot up almost 3.5 times faster. The only market that experienced a more rapid price acceleration between 1990 and 1997 was Saskatoon.

Windsor's economic growth in the 1990-97 period was above normal and average renter household incomes increased at a rate of just under 14 per cent. This increase matched or slightly exceeded income gains in other southern Ontario centres. This income spurt is at odds, however, with Windsor's historical pattern which has seen that city lag all other southern Ontario centres in renter income growth between 1971 and 1997.

No southern Ontario markets have recovered their peak affordability levels of 1985 but Windsor's strong house price growth made it's comeback notably weak. The proportion of renters who could afford the average starter home rose an average of 25 percentage points between 1990 and 1997 across southern Ontario. In Windsor, the increase was only 11 points. As a consequence, while other centres are much more affordable than their historical average, Windsor's current



Page 1 E:\AFFORD\TRANSLAT\WINF.SAM August 7, 1998 10:12 AM

actuellement un taux d'abordabilité de 38 %, soit un pourcentage à peine plus élevé que sa moyenne historique de 36 % et bien en deçà de son niveau record de 52 % enregistré en 1985. En revanche, les autres centres ont enregistré un niveau d'abordabilité sensiblement supérieur à leur moyenne historique.

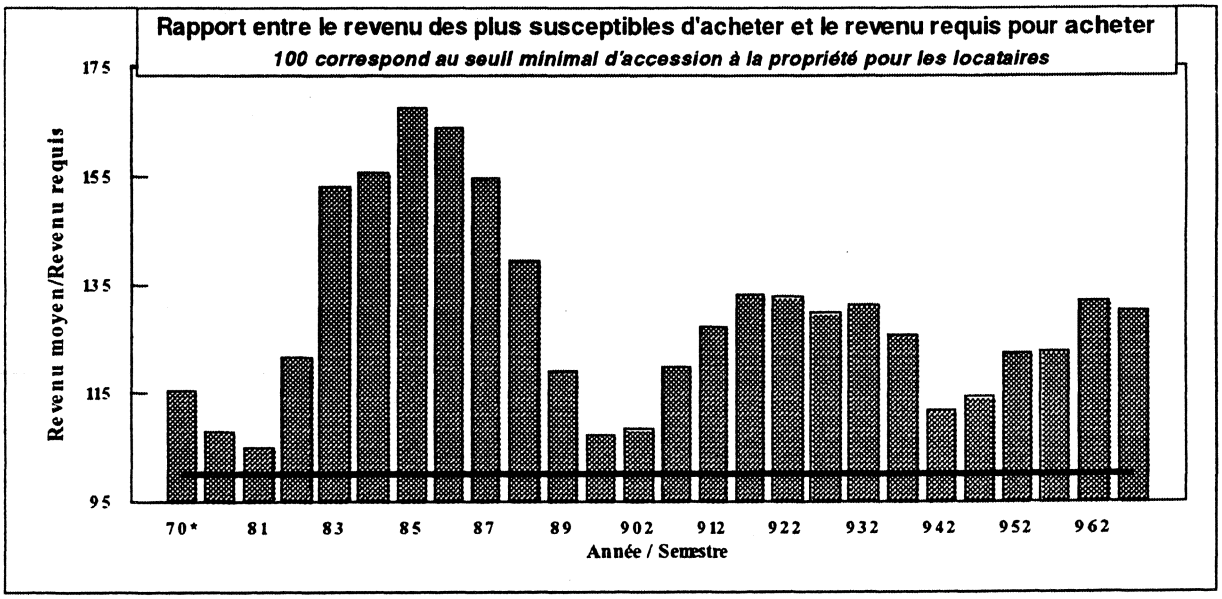
Les constructeurs de Windsor répondent aux besoins de logements abordables de la ville. Depuis 1994, ils

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	107.5	6.5	83.7	47.3	497.9
Hausse du revenu des locataires (%)	110.6	53.5	18.8	13.8	337.0
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	13,745	15,745	17,520	17,775	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	14.6	11.3	1.5	12.9	29.3

ont augmenté leur production de logements abordables destinés aux locataires ayant un revenu moyen. Durant le premier semestre de 1997, 71 % des maisons neuves se vendaient à un prix abordable, comparativement à seulement 39 % un an plus tôt. Malgré cette amélioration, la proportion de maisons neuves à prix abordable enregistrée à Windsor est inférieure à celle de Toronto et des quatre autres RMR de l'Ontario.

L'abordabilité s'améliore également sur le marché de la revente, mais la proportion d'inscriptions ayant un prix abordable par rapport au revenu moyen des locataires continue d'être inférieure aux niveaux observés au début des années 1990. Durant le premier semestre de 1997, 66 % des inscriptions affichaient un prix abordable. Quoique ce chiffre représente une amélioration par rapport aux 52 % observés un an plus tôt, il est bien en deçà des 77 % enregistrés en 1992.



Évolution de l'abordabilié des logements à Windsor

Année/ Semestre	Maisons d'accédant				Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter			Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
	Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)			Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)			
1970*	20,823	512	s.o.	9,590	11,064	115.4	28.5	19.0	17.3	s.o.	s.o.	10.1
1980	43,198	770	s.o.	21,634	23,301	107.7	28.3	30.5	24.4	s.o.	s.o.	14.3
1981	40,123	775	s.o.	24,580	25,796	104.9	25.4	28.2	20.8	s.o.	s.o.	18.3
1982	37,263	858	s.o.	23,275	28,292	121.6	34.1	37.3	29.0	s.o.	s.o.	17.8
1983	40,856	941	671	20,137	30,787	152.9	46.0	49.5	40.3	s.o.	s.o.	12.5
1984	41,785	1,017	666	21,410	33,283	155.5	47.6	51.7	41.1	s.o.	s.o.	13.2
1985	46,021	1,088	656	21,367	35,778	167.4	51.8	56.5	44.7	s.o.	s.o.	11.5
1986	51,720	1,157	640	22,690	37,120	163.6	50.5	54.8	43.8	s.o.	s.o.	10.9
1987	58,656	1,229	622	24,883	38,462	154.6	47.5	51.8	40.9	s.o.	s.o.	10.7
1988	65,637	1,293	635	28,540	39,803	139.5	41.7	46.5	34.4	s.o.	s.o.	11.4
1989	79,164	1,348	596	34,623	41,145	118.8	32.8	37.8	25.4	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	84,550	1,440	606	39,681	42,487	107.1	26.2	30.5	19.8	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	84,420	1,440	606	39,213	42,487	108.4	25.3	31.3	20.5	s.o.	41.3	13.3
1991.1	87,800	1,480	673	36,800	44,028	119.6	33.1	38.0	25.8	5.8	s.o.	11.4
1991.2	87,530	1,480	673	34,631	44,028	127.1	36.5	41.3	29.3	13.0	64.2	10.4
1992.1	89,263	1,544	678	33,530	44,642	133.1	38.8	43.5	31.8	36.8	77.0	9.5
1992.2	97,974	1,544	678	33,680	44,642	132.5	38.6	43.3	31.6	27.5	75.8	8.4
1993.1	101,013	1,572	711	34,702	45,044	129.8	37.5	42.3	30.4	23.0	74.7	8.4
1993.2	104,685	1,572	711	34,314	45,044	131.3	38.1	42.8	31.1	27.7	72.7	7.8
1994.1	107,374	1,600	727	36,098	45,404	125.8	35.9	40.7	28.6	24.5	71.2	8.2
1994.2	109,206	1,600	727	40,746	45,404	111.4	28.8	33.3	22.0	12.3	35.0	9.8
1995.1	111,810	1,660	684	40,783	46,540	114.1	30.3	34.9	23.3	17.3	42.1	9.6
1995.2	114,293	1,660	684	38,109	46,540	122.1	34.3	39.2	26.9	30.6	48.2	8.2
1996.1	118,536	1,760	685	38,414	47,159	122.8	34.6	39.5	27.2	39.1	52.0	7.8
1996.2	115,965	1,760	685	35,713	47,159	132.0	38.4	43.1	31.4	53.6	59.1	7.0
1997.1	124,505	1,785	735	37,172	48,353	130.1	37.6	42.4	30.6	71.4	65.7	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	13,745	15,745	17,520	17,775	14.6	11.3	1.5	12.9	29.3
Tous les locataires	22,030	27,970	30,020	30,690	27.0	7.3	2.2	9.7	39.3
Propr.-occupants	52,190	59,445	61,595	66,615	13.9	3.6	8.2	12.1	27.6
Tous les ménages	74,220	87,415	91,615	97,305	17.8	4.8	6.2	11.3	31.1

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Sources: SCHL, Statistique Canada. Garder vos tableaux à jour en vous abonnant aux Marchés de l'habitation canadiens.

London

L'abordabilité atteint presque un niveau record à London

En Bref

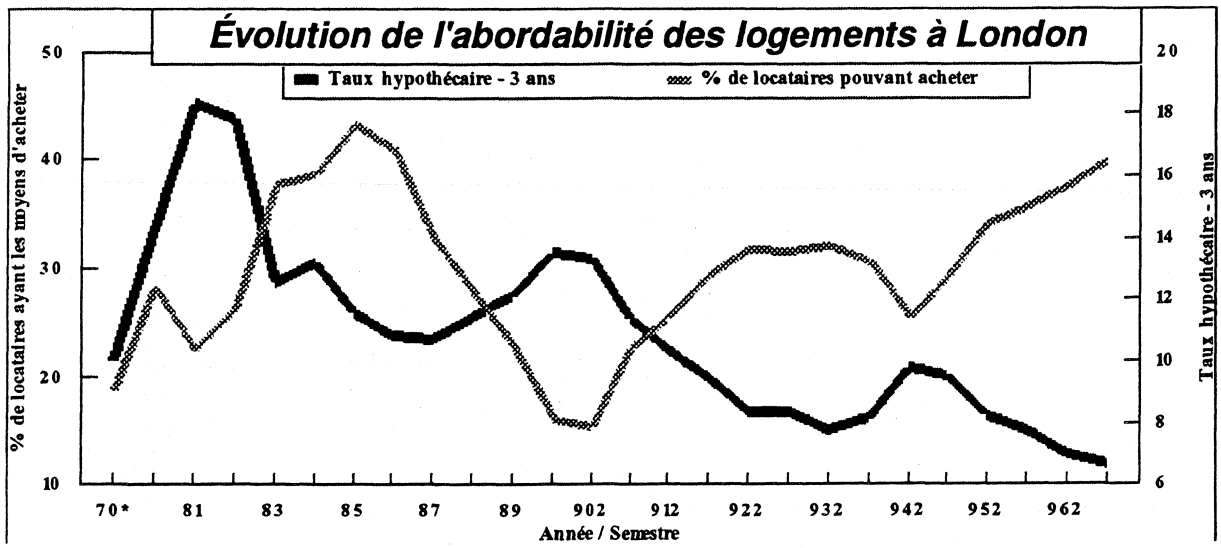
Pourcentage des locataires ayant les moyens d'acheter	
Premier semestre de 1997	**40**
Indicateur le plus élevé (85)	**43**
Indicateur le plus bas (90S2)	**16**
Moyenne historique	**30**
Classement actuel parmi les 27 centres	**20**
Classement moyen	**20**
Offre au premier semestre de 1997	
% de maisons neuves abordables :	**67**
% de maisons existantes abordables:	**73**
Croissance des prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**512**
Croissance des revenus des locataires 1970-97 (en %) :	**388**
Croissance du nombre de locataires Âgés de 20-44 ans, 1971-1991 (en %) : :	**75**

L'abordabilité du logement dans la région métropolitaine de recensement de London atteint presque un niveau record, ce qui augure bien pour un marché qui compte généralement parmi les moins abordables au pays. En 1997, le pourcentage de locataires ayant les moyens d'acheter un logement a atteint 40 %. London se classe ainsi devant les agglomérations voisines de Kitchener et de Hamilton et au 20e rang parmi les 27 principaux marchés du Canada. Cette position correspond à la moyenne historique enregistrée à London durant les 27 dernières années.

London a enregistré son meilleur taux d'abordabilité (43 %) en 1985 et son plus faible (16 %) en 1990. Depuis 1970, le taux d'abordabilité à London a été en moyenne de 30 %.

Malgré son faible classement à l'échelle nationale, London possède les éléments requis pour favoriser l'accession à la propriété. En comparaison de Kitchener et de Hamilton, ce centre affiche des revenus moyens légèrement inférieurs. Par contre, le prix moyen des maisons d'accédant et les impôts fonciers y sont considérablement plus bas.

À London, les prix ont augmenté plus rapidement que les revenus durant la période de 1971 à 1991, mais uniquement en raison de l'escalade des prix observée entre 1985 et 1990. Durant ces cinq années, London a subi les répercussions de la flambée de spéculation qui a envahi les marchés du sud de l'Ontario, et les prix ont augmenté environ quatre fois plus vite que les revenus. Depuis 1990, les prix et les revenus ont augmenté modérément et parallèlement et, sous l'effet de la baisse des taux hypothécaires, le niveau d'abordabilité s'est constamment amélioré à compter de 1994. Sur le plan de l'offre, le marché de London fournit amplement de logements abordables pour le groupe de locataires les plus susceptibles d'acheter. Le marché de la revente dans cette région offre un grand choix de logements abordables et favorise les accédants à la propriété davantage que ceux de la plupart des autres agglomérations du sud de l'Ontario. En 1997, le pourcentage d'inscriptions courantes dans la fourchette de prix abordable a atteint le niveau record de 73 %. La proportion de maisons neuves abordables pour le locataire moyen a aussi atteint un nouveau

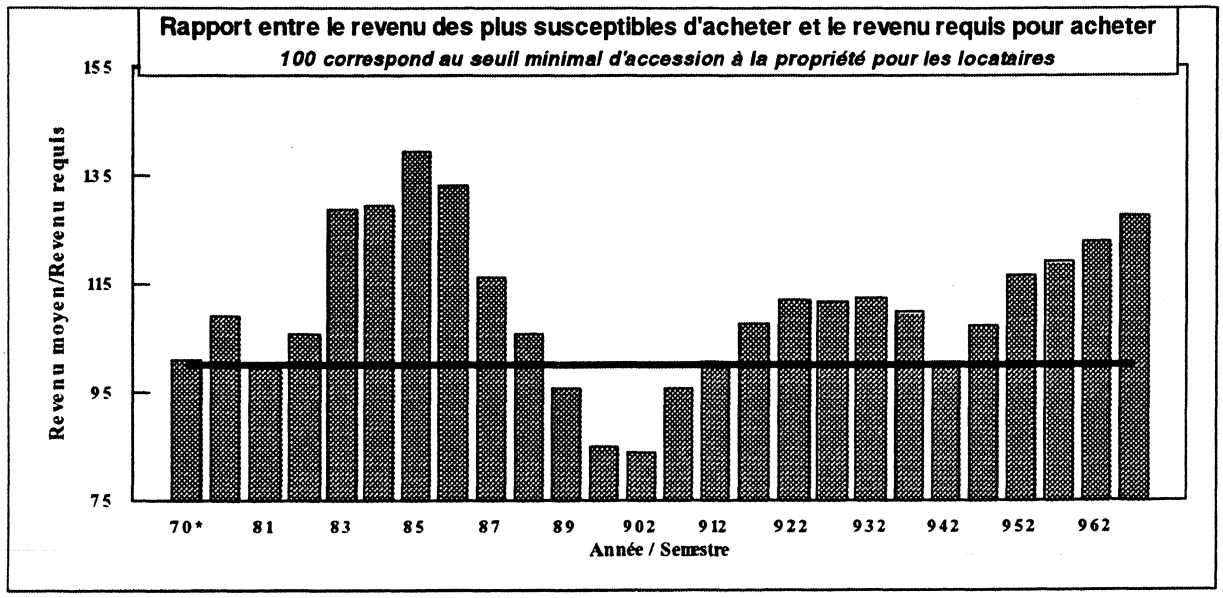


sommet, passant de 16 % en 1991 à 66 % en 1997. Bien que la conjoncture favorise les acheteurs, London a un rapport élevé de ménages-locataires (43 %) dans la tranche d'âge de 20 à 44 ans, soit le groupe de personnes les plus susceptibles d'acheter un logement. De 1971 à 1991, le taux de croissance de ce groupe de ménages-locataires a atteint 75 %, un niveau nettement supérieur à la moyenne nationale et près de deux fois plus élevé que celui de Hamilton et de St. Catharines. Cette hausse place London dans la même situation que Kitchener et Sherbrooke, d'autres villes universitaires où les étudiants viennent gonfler le nombre de locataires.

Par le passé, la croissance du nombre de ménages-locataires à London a en fait été supérieure à celle des ménages d'accédants. Deux tendances observées depuis le début des années 1990 laissent toutefois croire que cette situation changera avec les résultats du recensement de 1996. D'une part, beaucoup de maisons ont été vendues à des accédants (ménages-locataires) et, d'autre part, un nombre croissant d'immeubles

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	109.5	27.8	101.6	13.4	512.0
Hausse du revenu des locataires (%)	134.3	44.9	26.3	13.8	388.0
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	22,265	31,180	33,950	39,040	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	40.0	8.9	15.0	25.2	75.3



d'appartements locatifs et de maisons en rangée ont été convertis en copropriété. Ces tendances expliquent également pourquoi le marché locatif de London est le seul, dans le sud de l'Ontario, à avoir affiché un taux d'inoccupation supérieur à 3 % depuis 1991. La saine concurrence parmi les propriétaires-bailleurs qui tentent d'attirer des locataires n'a pas suffi à empêcher de nombreux locataires d'accéder à la propriété.

Évolution de l'abordabilié des logements à London

Année/ Semestre	Maisons d'accédant				Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter			Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
	Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)			Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)			
1970*	20,454	579	s.o.	9,702	9,775	100.7	18.8	22.1	8.5	s.o.	s.o.	10.1
1980	42,845	641	s.o.	21,048	22,904	108.8	28.4	37.6	17.4	s.o.	s.o.	14.3
1981	41,995	646	s.o.	25,141	24,961	99.3	22.6	29.8	13.8	s.o.	s.o.	18.3
1982	42,762	714	s.o.	25,590	27,017	105.6	26.3	33.7	17.4	s.o.	s.o.	17.8
1983	48,932	783	671	22,629	29,074	128.5	37.9	45.9	27.9	s.o.	s.o.	12.5
1984	50,006	847	666	24,056	31,130	129.4	38.7	46.6	28.9	s.o.	s.o.	13.2
1985	54,740	906	656	23,814	33,187	139.4	43.5	51.3	33.6	s.o.	s.o.	11.5
1986	64,435	964	640	26,283	34,932	132.9	41.2	48.9	31.3	s.o.	s.o.	10.9
1987	81,380	1,023	622	31,640	36,677	115.9	33.0	40.4	23.6	s.o.	s.o.	10.7
1988	90,576	1,076	635	36,417	38,422	105.5	28.0	35.3	18.6	s.o.	s.o.	11.4
1989	101,047	1,162	596	41,932	40,167	95.8	22.9	29.6	14.1	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	110,380	1,290	606	49,380	41,912	84.9	16.2	21.3	9.6	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	113,360	1,290	606	49,993	41,912	83.8	15.5	20.4	9.2	s.o.	11.9	13.3
1991.1	113,910	1,355	673	45,352	43,432	95.8	22.8	29.6	14.0	16.1	s.o.	11.4
1991.2	115,660	1,355	673	43,207	43,432	100.5	25.6	32.8	16.0	12.7	38.4	10.4
1992.1	114,899	1,468	678	40,930	44,038	107.6	29.5	37.4	19.3	21.7	52.8	9.5
1992.2	119,819	1,468	678	39,406	44,038	111.8	32.0	39.9	21.6	23.4	60.0	8.4
1993.1	120,221	1,550	711	39,876	44,435	111.4	31.8	39.7	21.4	32.8	64.0	8.4
1993.2	125,443	1,550	711	39,634	44,435	112.1	32.2	40.1	21.8	32.9	65.0	7.8
1994.1	124,668	1,636	727	40,854	44,790	109.6	30.8	38.6	20.5	41.1	62.7	8.2
1994.2	122,123	1,636	727	44,608	44,790	100.4	25.5	32.8	16.0	19.3	40.0	9.8
1995.1	118,729	1,665	684	42,869	45,910	107.1	29.2	37.0	19.0	24.7	45.6	9.6
1995.2	119,422	1,665	684	39,506	45,910	116.2	34.4	42.4	23.8	41.3	57.8	8.2
1996.1	121,539	1,723	685	39,078	46,520	119.0	35.8	43.9	25.2	54.4	62.8	7.8
1996.2	125,515	1,723	685	37,910	46,520	122.7	37.7	45.8	27.2	59.9	69.8	7.0
1997.1	125,185	1,819	735	37,438	47,698	127.4	40.1	48.2	29.6	66.6	73.4	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	22,265	31,180	33,950	39,040	40.0	8.9	15.0	25.2	75.3
Tous les locataires	35,135	50,575	54,555	62,260	43.9	7.9	14.1	23.1	77.2
Propr.-occupants	52,130	69,835	74,845	84,650	34.0	7.2	13.1	21.2	62.4
Tous les ménages	87,265	120,410	129,400	146,910	38.0	7.5	13.5	22.0	68.3

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Sources: SCHL, Statistique Canada. Garder vos tableaux à jour en vous abonnant aux Marchés de l'habitation canadiens.

Kitchener

Hausse sensible de l'abordabilité des logements à Kitchener

En bref

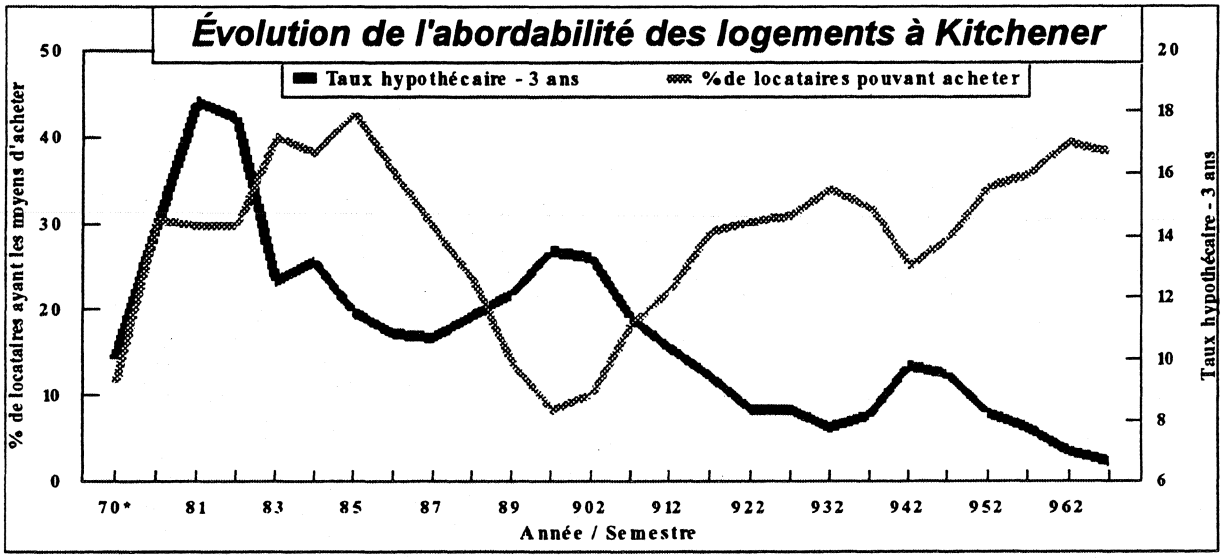
% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**38**
Taux le plus élevé (1985):	**43**
Taux le plus bas (1S-1990):	**8**
Moyenne:	**29**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**22**
Classement - en moyenne:	**21**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neufs abordables :	**84**
% de log. existants abordables:	**69**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**501**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**446**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**81**

L'abordabilité du logement s'est sensiblement améliorée à Kitchener durant les années 90, quoiqu'elle n'est pas remontée à son niveau record. Durant la première moitié de 1997, 38 % des locataires avaient les moyens d'acheter un logement d'accédant. Ce résultat est cinq fois plus élevé que les 8 % enregistrés en 1990, mais légèrement inférieur au sommet de 43 % atteint en 1985. À Kitchener, ce taux a été en moyenne de 29 % entre 1970 et 1997.

Kitchener se classe au 22e rang des 27 principaux marchés du Canada, ce qui correspond d'assez près à sa performance moyenne depuis 1970. Cette année-là, toutefois, Kitchener affichait les prix les plus élevés au pays pour les maisons d'accédant, ce qui la plaçait au deuxième rang des villes les moins abordables. La ville s'est retrouvée de nouveau dans cette situation en 1990, lorsque son taux d'abordabilité a atteint un plancher.

Au fil des ans, le cycle de l'abordabilité a été volatile à Kitchener, comme dans la plupart des autres centres du sud de l'Ontario. Comme l'indique le tableau «prix-revenu» à la page deux, le prix des maisons, à Kitchener, a augmenté beaucoup plus rapidement que le revenu moyen des locataires entre 1985 et 1990. Les prix ont ensuite dégringolé; celui des maisons d'accédant a diminué entre 1990 et 1992, avant de remonter péniblement jusqu'à ce qu'une hausse, en 1997, ramène les valeurs à leur niveau de 1990.

Bien qu'elle ait profité aux propriétaires-occupants, la flambée des prix des années 80 a rendu la propriété inaccessible à plus de 90 % des locataires. De 1990 à 1996, l'augmentation des revenus des locataires, générée par l'industrie automobile de la ville, a été plus rapide que celle du prix des

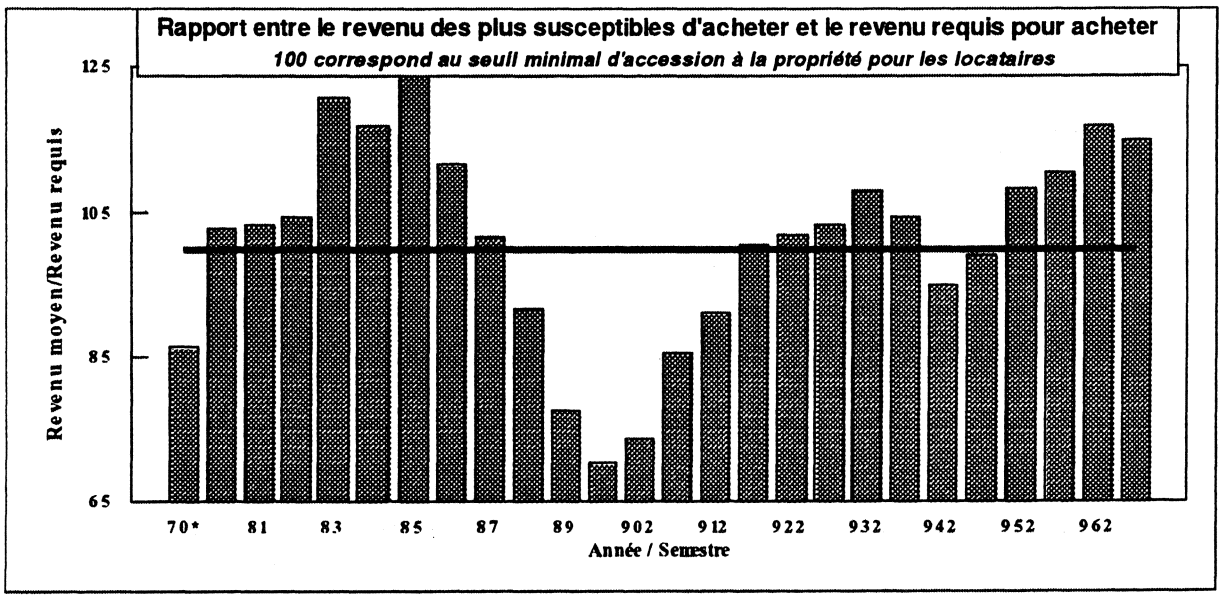


maisons, et l'abordabilité a continué de s'améliorer jusqu'en 1996. En 1997, toutefois, le regain de confiance des consommateurs a stimulé la demande, et le prix des logements d'accédant a monté en flèche. Le niveau d'abordabilité a donc reculé en 1997, malgré la baisse des taux hypothécaires.

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	72.9	35.8	144.0	5.0	501.4
Hausse du revenu des locataires (%)	145.5	44.7	34.6	14.2	446.0
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	17,930	25,125	26,745	32,405	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	40.1	6.4	21.2	29.0	80.7

Malgré l'obstacle sérieux que constituait l'abordabilité du logement à Kitchener, la population s'est accrue à un rythme relativement rapide. La croissance générale du nombre de ménages est la troisième en importance au pays, les locataires y étant pour beaucoup dans cette progression. À Kitchener, entre 1971 et 1991, le taux de croissance du nombre de locataires a atteint 80 % dans le groupe des personnes les plus susceptibles d'acheter. C'est l'un des taux les plus élevés au pays, exception faite des provinces de l'Ouest.



La propriété ayant été inaccessible à nombre de locataires dans les années 80, les constructeurs se sont préparés à satisfaire la demande refoulée de maisons d'accédant dans les années 90. La proportion de maisons neuves à la portée financière des ménages-locataires les plus susceptibles d'acheter a connu une progression constante, de seulement 3,5 % en 1991 à un sommet de plus de 84 % cette année. Sur le marché de la revente, 69 % des maisons se situent en deça du prix maximum abordable.

Évolution de l'abordabilié des logements à Kitchener

Année/ Semestre	Maisons d'accédant				Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter			Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
	Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)			Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)			
1970*	23,618	449	s.o.	10,390	8,972	86.4	11.8	12.8	6.9	s.o.	s.o.	10.1
1980	40,836	1,019	s.o.	21,422	22,022	102.8	30.5	37.0	19.7	s.o.	s.o.	14.3
1981	36,037	1,027	s.o.	23,260	23,990	103.1	29.9	35.6	20.2	s.o.	s.o.	18.3
1982	38,783	1,136	s.o.	24,908	25,959	104.2	29.9	35.5	20.6	s.o.	s.o.	17.8
1983	46,391	1,246	671	23,136	27,928	120.7	40.3	46.7	29.5	s.o.	s.o.	12.5
1984	49,911	1,347	666	25,582	29,896	116.9	38.3	44.7	27.5	s.o.	s.o.	13.2
1985	55,435	1,441	656	25,727	31,865	123.9	42.7	49.6	31.0	s.o.	s.o.	11.5
1986	71,832	1,539	640	30,523	34,068	111.6	35.8	42.1	25.0	s.o.	s.o.	10.9
1987	87,684	1,656	622	35,669	36,271	101.7	29.5	35.2	19.8	s.o.	s.o.	10.7
1988	101,555	1,655	635	41,991	38,474	91.6	23.7	28.6	15.2	s.o.	s.o.	11.4
1989	125,674	1,719	596	52,554	40,677	77.4	13.8	16.8	8.6	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	135,280	1,883	606	61,037	42,880	70.3	8.4	10.5	4.8	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	129,780	1,883	606	58,231	42,880	73.6	10.3	12.7	6.2	s.o.	1.7	13.3
1991.1	127,200	2,025	673	51,999	44,435	85.5	18.4	22.6	11.1	3.5	s.o.	11.4
1991.2	126,740	2,025	673	48,834	44,435	91.0	22.6	27.7	13.8	14.5	14.4	10.4
1992.1	121,527	2,089	678	44,844	45,055	100.5	29.3	35.6	18.4	12.6	61.0	9.5
1992.2	130,284	2,089	678	44,201	45,055	101.9	30.3	36.8	19.2	11.3	65.0	8.4
1993.1	127,860	2,107	711	43,701	45,055	103.1	31.1	37.7	19.7	22.8	53.5	8.4
1993.2	126,758	2,107	711	41,716	45,055	108.0	34.2	41.3	22.0	16.9	57.3	7.8
1994.1	131,057	2,121	727	44,084	46,001	104.3	31.9	38.7	20.3	22.1	62.2	8.2
1994.2	129,990	2,121	727	48,521	46,001	94.8	25.2	30.8	15.5	5.0	35.9	9.8
1995.1	129,480	2,131	684	47,544	47,136	99.1	28.4	34.6	17.8	35.9	43.8	9.6
1995.2	129,085	2,131	684	43,566	47,136	108.2	34.3	41.5	22.1	25.2	54.9	8.2
1996.1	132,091	2,171	685	43,218	47,779	110.6	35.8	43.0	23.4	65.4	59.3	7.8
1996.2	131,983	2,171	685	40,875	47,779	116.9	39.5	47.0	26.6	61.0	61.7	7.0
1997.1	142,041	2,232	735	42,693	48,988	114.7	38.3	45.7	25.6	84.3	69.4	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	17,930	25,125	26,745	32,405	40.1	6.4	21.2	29.0	80.7
Tous les locataires	26,605	38,975	41,980	49,350	46.5	7.7	17.6	26.6	85.5
Propr.-occupants	39,980	60,395	68,175	78,765	51.1	12.9	15.5	30.4	97.0
Tous les ménages	66,585	99,370	110,155	128,115	49.2	10.9	16.3	28.9	92.4

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

St. Catherines-Niagara

Hausse marquée de l'abordabilité à St. Catharines dans les années 90

En bref

% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**42**
Taux le plus élevé (1986):	**46**
Taux le plus bas (1970):	**14**
Moyenne:	**33**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**19**
Classement - en moyenne:	**18**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neufs abordables :	**74**
% de log. existants abordables:	**78**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**398**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**356**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**43**

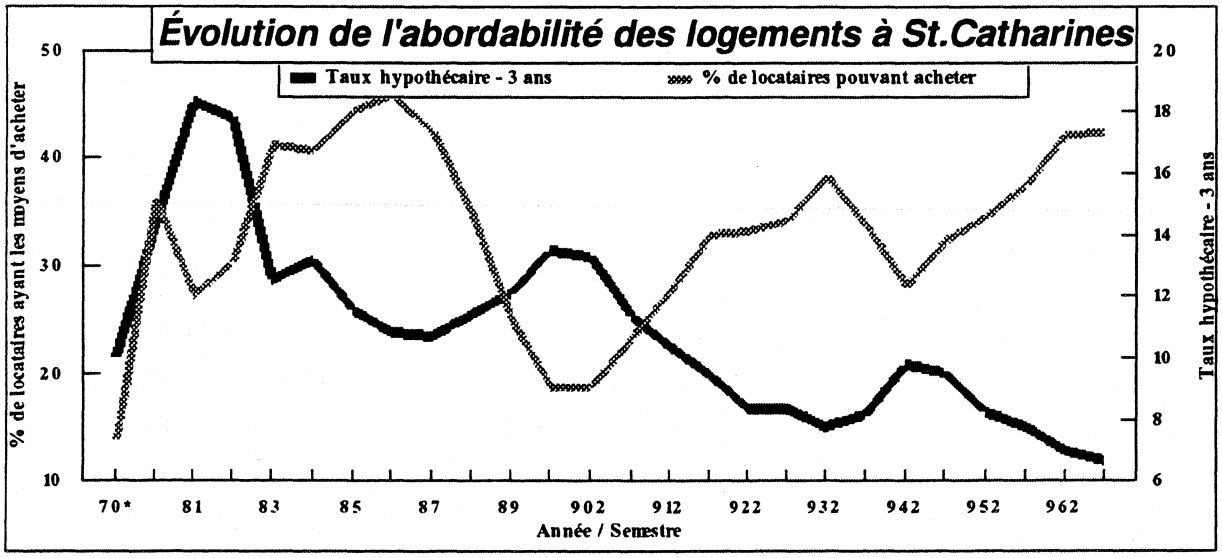
Comme dans d'autres marchés du sud de l'Ontario, l'abordabilité du logement s'est nettement améliorée dans la région de St. Catharines-Niagara durant les années 90. Comme dans les autres marchés toutefois, le niveau de l'abordabilité, à St. Catharines, n'est pas remonté à son niveau record du milieu des années 80.

Durant la première moitié de 1997, 42 % des locataires de St. Catharines avaient les moyens d'acheter un logement d'accédant, comparativement au sommet de 46 % atteint en 1986. Le résultat de 1997 représente néanmoins une nette amélioration par rapport à la moyenne de 33 % enregistrée de 1970 à 1997.

Malgré un niveau d'abordabilité plus élevé que d'habitude, St. Catharines se classe toujours à peu près au même rang parmi les 27 régions métropolitaines de recensement du pays. En 1997, elle venait au 19e rang des villes les plus abordables, alors qu'elle occupe normalement le 18e rang.

Parmi les marchés du sud de l'Ontario, généralement les plus chers au Canada, St. Catharines fait relativement bonne figure. La ville représente le deuxième marché le plus abordable, un rang qu'elle a toujours occupé au fil des ans. Ces données historiques aident à comprendre pourquoi plus de 70 % des ménages de St. Catharines sont propriétaires de leur maison (ce taux de propriétaires est le plus élevé au Canada).

Le marché de St. Catharines, particulièrement abordable, affiche actuellement le plus faible prix moyen des logements en Ontario. Même lorsque le prix des habitations a monté en flèche dans la



province, le taux de croissance, à St. Catharines, et demeuré inférieur à celui de toute autre ville de l'Ontario.

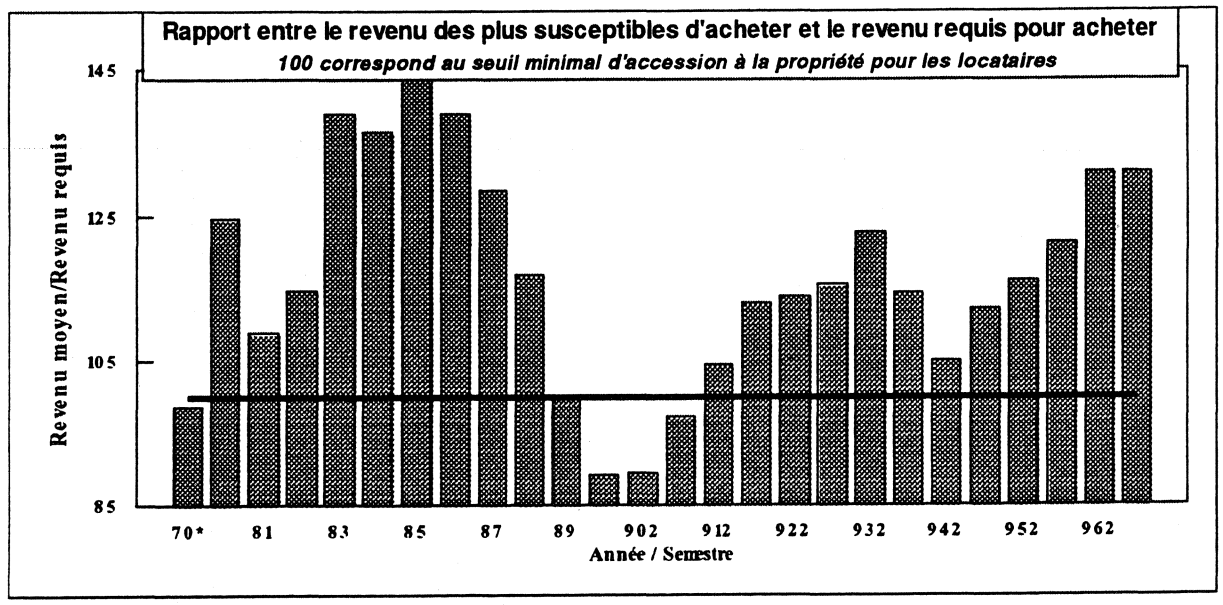
Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	58.9	31.6	105.1	16.1	398.3
Hausse du revenu des locataires (%)	130.6	36.8	27.2	13.6	355.5
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	15,345	18,790	19,430	21,960	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	22.5	3.4	13.0	16.9	43.1

Résultat, à St. Catharines, l'augmentation du prix des maisons n'a pas dépassé celle des revenus aussi fort que dans certains marchés avoisinants. Au cours des 27 dernières années, le prix moyen des maisons d'accédant a augmenté un peu plus rapidement que les revenus moyens, et dans les deux cas, la hausse a été inférieure à la moyenne nationale.

Indépendamment de son niveau d'abordabilité par rapport à d'autres centres du sud de l'Ontario, le marché de St. Catharines a connu une croissance lente de 1971 à 1991. C'est le cas autant des ménages-locataires les plus susceptibles d'acheter, dont le nombre s'est accru de 43 %, que de l'ensemble des ménages. Le nombre total de ménages a augmenté de 54 %, ce qui est l'un des plus faibles taux de croissance au pays et un résultat de beaucoup inférieur à la moyenne nationale de 75 %. En raison de ce faible taux de croissance, St. Catharines n'a pas subi, comme d'autres marchés de l'Ontario, de fortes pressions à la hausse sur le prix des logements.

Le prix relativement bas des maisons, dans la ville, contribue à une offre abondante de logements abordables. Depuis 1990, plus du tiers des maisons neuves et presque la moitié des logements existants affichent un prix accessible aux accédants. Durant la première moitié de 1997, 78 % des logements existants et 74 % des maisons neuves étaient considérés abordables, ce qui constitue un niveau record dans les deux cas.



Évolution de l'abordabilié des logements à St.Catharines

Année/ Semestre	Maisons d'accédant: Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)	Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter: Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)	Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
1970*	22,876	479	s.o.	10,227	10,071	98.5	13.9	14.8	8.8	s.o.	s.o.	10.1
1980	36,355	774	390	18,628	23,220	124.7	36.2	40.8	27.4	s.o.	s.o.	14.3
1981	36,634	780	509	22,922	24,927	108.7	27.4	31.4	19.5	s.o.	s.o.	18.3
1982	36,991	863	621	23,241	26,634	114.6	30.4	34.4	22.5	s.o.	s.o.	17.8
1983	41,683	947	641	20,368	28,340	139.1	41.3	45.6	33.0	s.o.	s.o.	12.5
1984	43,445	1,024	639	21,988	30,047	136.7	40.9	44.9	33.0	s.o.	s.o.	13.2
1985	47,858	1,095	632	21,949	31,754	144.7	44.6	48.4	36.8	s.o.	s.o.	11.5
1986	56,129	1,164	620	24,105	33,482	138.9	46.1	49.6	39.1	s.o.	s.o.	10.9
1987	66,511	1,237	598	27,390	35,210	128.6	42.5	46.0	35.6	s.o.	s.o.	10.7
1988	74,870	1,301	588	31,581	36,939	117.0	34.7	38.5	27.3	s.o.	s.o.	11.4
1989	90,483	1,408	566	38,798	38,667	99.7	25.0	28.9	17.7	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	98,170	1,570	581	45,369	40,395	89.0	18.8	22.9	11.2	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	99,160	1,570	581	45,269	40,395	89.2	18.9	23.0	11.3	s.o.	7.8	13.3
1991.1	104,490	1,677	645	43,047	41,860	97.2	23.6	27.8	15.8	11.5	s.o.	11.4
1991.2	103,110	1,677	645	40,128	41,860	104.3	27.8	32.1	19.9	8.7	23.4	10.4
1992.1	100,883	1,749	648	37,540	42,444	113.1	33.0	37.3	25.1	13.5	34.0	9.5
1992.2	109,364	1,749	648	37,337	42,444	113.7	33.3	37.6	25.4	18.2	34.8	8.4
1993.1	108,774	1,800	637	37,302	43,081	115.5	34.3	38.6	26.4	32.7	46.6	8.4
1993.2	105,977	1,800	637	35,131	43,081	122.6	38.3	42.5	30.5	39.0	47.8	7.8
1994.1	110,510	1,883	690	37,708	43,081	114.2	33.6	37.9	25.8	39.1	67.1	8.2
1994.2	108,371	1,883	690	41,072	43,081	104.9	28.1	32.4	20.3	31.8	42.7	9.8
1995.1	104,513	1,947	650	39,391	44,144	112.1	32.5	36.8	24.6	47.7	41.6	9.6
1995.2	111,172	1,947	650	38,059	44,144	116.0	34.6	38.9	26.7	68.4	52.1	8.2
1996.1	110,189	1,997	645	36,864	44,745	121.4	37.6	41.9	29.8	73.8	68.3	7.8
1996.2	107,091	1,997	645	34,182	44,745	130.9	42.4	46.6	34.7	55.7	51.2	7.0
1997.1	113,990	1,945	676	35,013	45,878	131.0	42.4	46.6	34.7	74.4	77.7	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	15,345	18,790	19,430	21,960	22.5	3.4	13.0	16.9	43.1
Tous les locataires	25,120	33,890	34,880	39,205	34.9	2.9	12.4	15.7	56.1
Propr.-occupants	63,875	85,645	89,695	97,600	34.1	4.7	8.8	14.0	52.8
Tous les ménages	88,995	119,535	124,575	136,805	34.3	4.2	9.8	14.4	53.7

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Hamilton

Le prix des maisons limite l'abordabilité à Hamilton

En bref

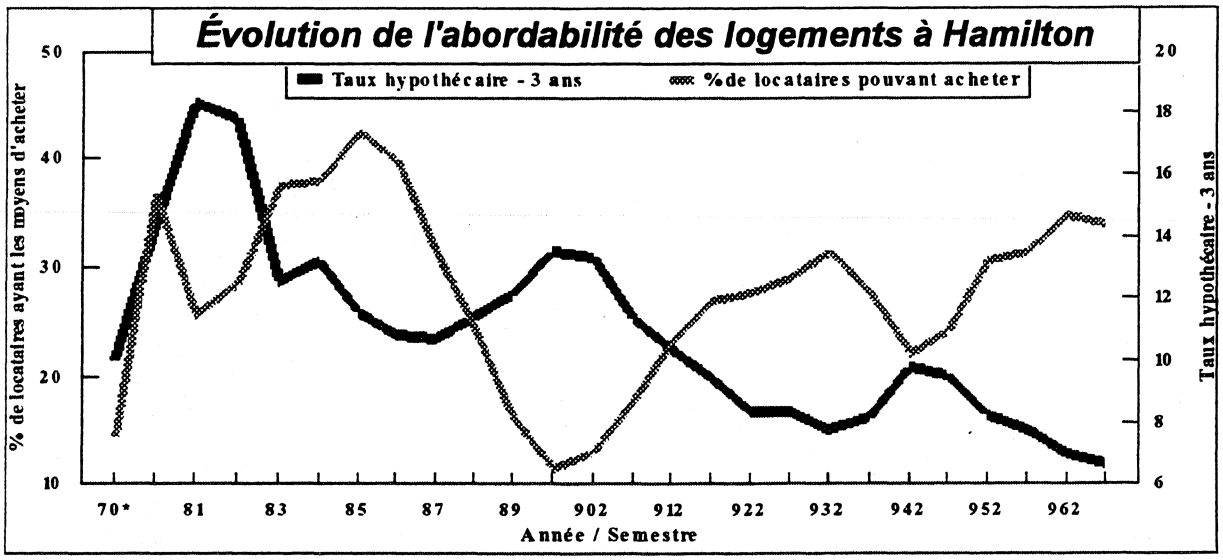
% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**34**
Taux le plus élevé (1985):	**43**
Taux le plus bas (1S-1990):	**12**
Moyenne:	**28**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**24**
Classement - en moyenne:	**23**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neufs abordables :	**68**
% de log. existants abordables:	**66**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**563**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**390**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**40**

Résultat de la stabilité du prix des maisons au début des années 90 et de la baisse des taux hypothécaires, depuis 1992, le marché du logement de Hamilton, ces deux dernières années, a atteint un niveau d'abordabilité inégalé en dix ans.

Néanmoins, le niveau d'abordabilité a légèrement baissé au cours de la dernière année, par suite d'une hausse sensible du prix des maisons d'accédant. Depuis le deuxième semestre de 1996, le prix moyen de ce type de logements s'est accru d'environ 7 %, de sorte que l'indicateur d'abordabilité de la ville est passé de 34,9 %, à la fin de 1996, à 34 % durant la première moitié de 1997. Depuis 1970, l'indicateur d'abordabilité du marché du logement de Hamilton a été en moyenne de seulement 28 %.

Comme dans tous les marchés du sud de l'Ontario, l'abordabilité a atteint un sommet au milieu des années 80, juste avant l'escalade des prix observée de 1985 à 1990. En 1985, environ 43 % des locataires de Hamilton avaient les moyens d'acheter un logement d'accédant, ce qui plaçait ce marché au 7e rang des villes les plus abordables parmi les 27 principaux centres urbains du Canada. En 1990, seulement 12 % des locataires avaient les moyens d'acheter.

Hamilton a toujours été -- et est encore aujourd'hui -- l'un des marchés de l'habitation les moins abordables du Canada. Touchée par une montée des prix attribuable à la proximité de Toronto, Hamilton se classe maintenant au 24e rang des grands centres urbains du Canada en ce qui concerne l'abordabilité. Toutefois, sur le marché de Hamilton, les revenus sont relativement bas en comparaison de Toronto ou d'Oshawa, un autre marché de l'habitation fortement influencé par la métropole du Canada.



Hamilton est l'un des cinq marchés du Canada où les prix ont enregistré une croissance record de plus de 550 % depuis 1970. Contrairement aux quatre autres villes, toutefois, les revenus à Hamilton n'ont pas augmenté aussi vite que les prix. À long terme, Hamilton semble se ressentir de

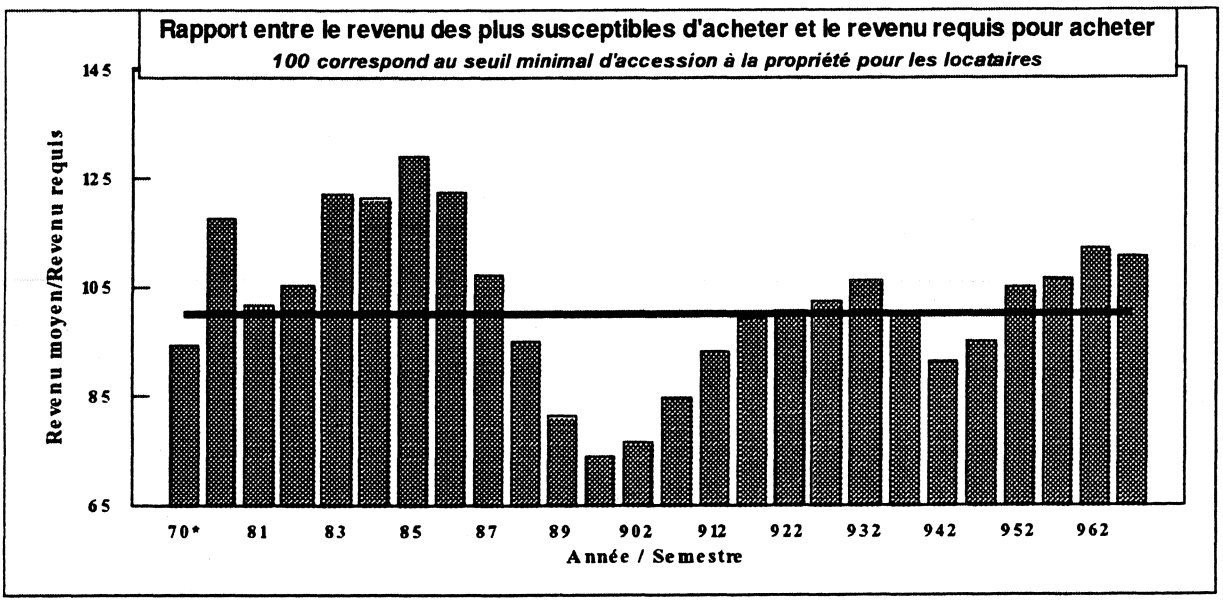
Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	76.7	40.1	131.5	15.8	563.5
Hausse du revenu des locataires (%)	144.3	35.2	32.1	12.5	390.5
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	31,990	38,965	39,675	44,820	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	21.8	1.8	13.0	15.0	40.1

l'expansion de la banlieue de Toronto. Le marché de Toronto étant en plein expansion, les locataires se tournent vers des endroits comme Hamilton où ils ont les moyens d'acheter un logement. L'augmentation des revenus, à Toronto, exerce ainsi une pression à la hausse sur le prix des maisons à Hamilton. L'effet de distorsion de ces revenus «externes» est illustré dans le tableau au bas de la page, qui montre le rapport entre le revenu moyen des locataires et le montant nécessaire pour acheter un logement d'accédant. La tendance, à Hamilton, s'apparente davantage à celle de Toronto qu'aux conditions d'autres marchés de taille moyenne du sud de l'Ontario.

Depuis 1988, le revenu des ménages les plus susceptibles d'acheter, à Hamilton, a rarement dépassé le niveau requis. Il n'est donc pas étonnant que la croissance du nombre de ménages-propriétaires ait été inférieure à 10 % à Hamilton, à la fin des années 80, comparativement à plus de 13 % à Toronto et à 15 % dans la ville voisine de Kitchener.

Les constructeurs de Hamilton ont répondu à la demande de maisons abordables par une offre soutenue de logements dont le prix est adapté au revenu moyen des ménages-locataires. En 1997,



plus des deux tiers des maisons neuves affichent un prix abordable, soit la plus forte proportion depuis le début de la décennie. L'offre de logements existants à prix abordable est presque identique, à 66 %.

Évolution de l'abordabilié des logements à Hamilton

Année/ Semestre	Maisons d'accédant				Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter			Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
	Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)			Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)			
1970*	22,826	602	s.o.	10,664	10,055	94.3	14.6	16.2	7.0	s.o.	s.o.	10.1
1980	40,330	939	s.o.	20,933	24,564	117.3	36.8	44.0	25.1	s.o.	s.o.	14.3
1981	41,542	946	s.o.	25,848	26,292	101.7	25.7	31.5	16.4	s.o.	s.o.	18.3
1982	42,692	1,047	s.o.	26,595	28,021	105.4	28.4	33.9	19.6	s.o.	s.o.	17.8
1983	50,587	1,148	671	24,382	29,749	122.0	37.6	43.4	28.2	s.o.	s.o.	12.5
1984	51,866	1,242	666	26,009	31,478	121.0	38.0	43.6	29.0	s.o.	s.o.	13.2
1985	56,507	1,328	656	25,743	33,206	129.0	42.7	48.3	33.7	s.o.	s.o.	11.5
1986	68,211	1,413	640	28,932	35,335	122.1	39.9	45.6	31.0	s.o.	s.o.	10.9
1987	87,159	1,500	622	35,011	37,465	107.0	31.4	37.8	21.2	s.o.	s.o.	10.7
1988	101,718	1,578	635	41,805	39,594	94.7	24.3	30.0	15.3	s.o.	s.o.	11.4
1989	122,931	1,699	596	51,501	41,724	81.0	16.2	20.8	8.8	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	130,830	1,892	606	59,312	43,853	73.9	11.6	15.1	5.9	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	127,860	1,892	606	57,511	43,853	76.3	13.0	16.9	6.7	s.o.	10.0	13.3
1991.1	133,180	1,953	673	53,821	45,416	84.4	18.0	23.1	9.7	0.1	s.o.	11.4
1991.2	127,130	1,953	673	48,732	45,416	93.2	23.3	29.6	13.3	1.4	20.1	10.4
1992.1	127,088	2,045	678	46,362	45,987	99.2	26.9	33.7	16.2	13.6	52.0	9.5
1992.2	136,545	2,045	678	45,772	45,987	100.5	27.8	34.6	17.0	9.2	46.0	8.4
1993.1	133,227	2,100	711	45,144	46,171	102.3	29.0	35.9	18.2	18.0	44.0	8.4
1993.2	133,814	2,100	711	43,526	46,171	106.1	31.5	38.4	20.5	25.6	56.2	7.8
1994.1	139,359	2,099	727	46,244	46,309	100.1	27.6	34.4	16.8	19.1	55.0	8.2
1994.2	137,563	2,099	727	50,761	46,309	91.2	22.2	28.2	12.5	2.4	s.o.	9.8
1995.1	138,412	2,098	684	50,113	47,452	94.7	24.2	30.6	13.9	24.4	s.o.	9.6
1995.2	135,704	2,098	684	45,245	47,452	104.9	30.8	37.6	19.8	43.5	s.o.	8.2
1996.1	140,658	2,119	685	45,280	48,098	106.2	31.6	38.4	20.6	51.5	53.7	7.8
1996.2	141,597	2,119	685	43,041	48,098	111.7	34.9	41.8	23.7	45.9	59.0	7.0
1997.1	151,440	2,159	735	44,679	49,316	110.4	34.0	41.0	23.0	67.6	65.9	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	31,990	38,965	39,675	44,820	21.8	1.8	13.0	15.0	40.1
Tous les locataires	53,145	69,585	71,190	78,360	30.9	2.3	10.1	12.6	47.4
Propr.-occupants	93,180	120,645	130,130	142,960	29.5	7.9	9.9	18.5	53.4
Tous les ménages	146,325	190,230	201,320	221,320	30.0	5.8	9.9	16.3	51.3

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Toronto

L'accession à la propriété demeure difficile malgré la hausse de l'abordabilité à Toronto

En bref

% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**34**
Taux le plus élevé (1985):	**37**
Taux le plus bas (1S-1990):	**6**
Moyenne:	**23**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**25**
Classement - en moyenne:	**24**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neufs abordables :	**74**
% de log. existants abordables:	**62**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**679**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**473**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**67**

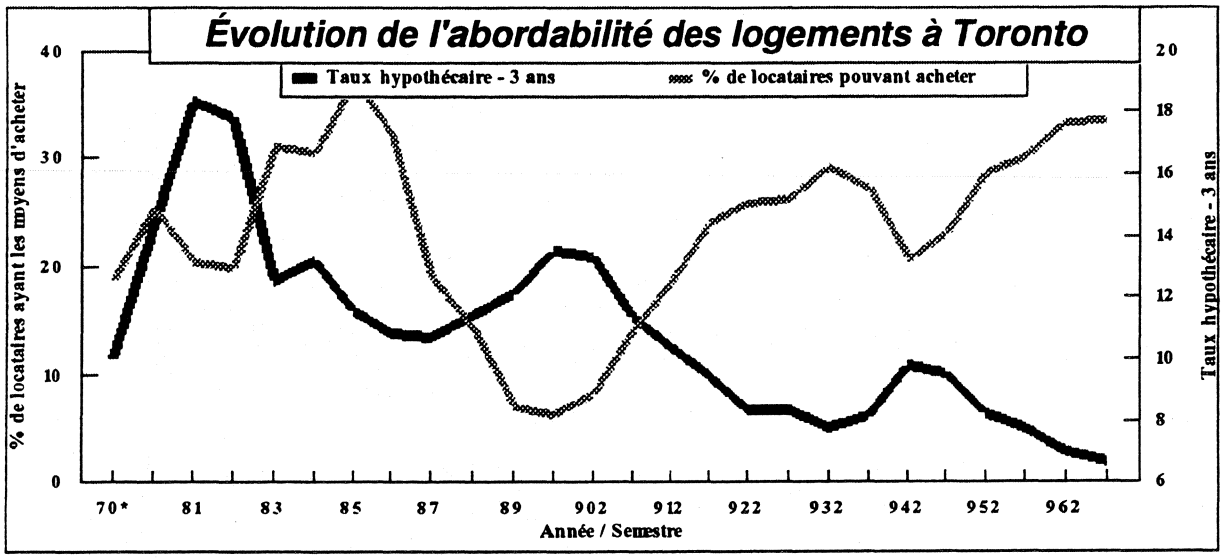
Le marché du logement de Toronto a connu d'importantes variations de prix depuis 1985, mais la conjoncture des années 90 a ouvert des portes à un plus grand nombre d'acheteurs potentiels. Cette amélioration est principalement attribuable aux bas taux hypothécaires et à la baisse du prix des maisons.

Après avoir atteint le taux record de 37 % en 1985, l'indicateur d'abordabilité à Toronto est descendu à son plus bas niveau (6 %) en 1990 et s'élève maintenant à 34 %. L'indicateur d'abordabilité correspond au pourcentage de locataires âgés entre 20 et 44 ans qui ont les moyens d'acheter un logement d'accédant. Compte tenu des variations extrêmes, le taux moyen de l'indicateur d'abordabilité est de 23 % depuis 1970.

Le prix des maisons à Toronto a augmenté de 679 % au cours des 27 dernières années. Seules les villes de Vancouver et de Victoria ont affiché un taux plus élevé. Le marché de Toronto, qui a été le moins abordable au Canada de 1987 à 1991, est aujourd'hui plus abordable que Vancouver et Victoria. Il se classe au 25e rang parmi les 27 principaux marchés au pays.

Le fait que les revenus des locataires aient progressé plus lentement (473 %) que le prix des maisons d'accédant a également contribué à la baisse de l'abordabilité au cours des 27 dernières années.

Le boom observé entre 1985 et 1990 a eu pour effet d'accroître considérablement l'avoir propre des ménages déjà propriétaires, mais a également réduit la capacité d'accéder à la propriété de bon nombre de locataires. En 1990, le prix des maisons était complètement déphasé par rapport au revenu des locataires. Durant cette période de cinq ans, le prix des maisons a grimpé de 150 %, tandis que le revenu des locataires n'a progressé que de 31,6 %. Cette disparité est clairement



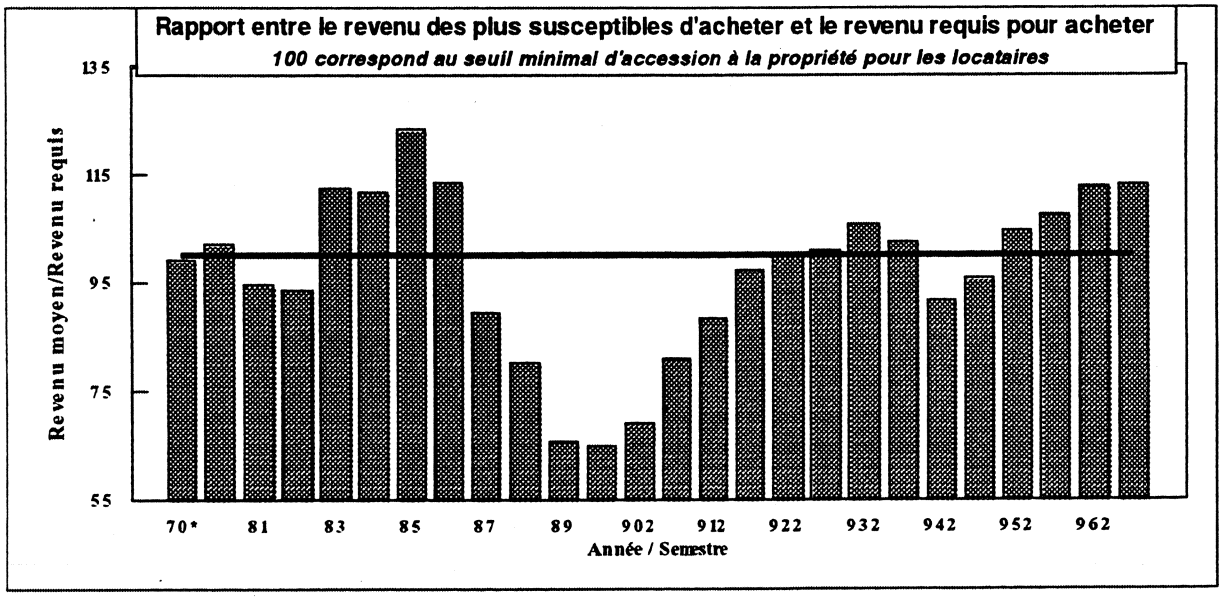
démontrée dans le graphique au bas de la page. Il indique que, de 1987 à 1992, le revenu moyen des locataires était insuffisant pour permettre l'achat d'une maison. Au cours des années 90, la stabilité des prix, la hausse des revenus et les bas taux hypothécaires ont contribué à l'amélioration de l'abordabilité. Toutefois, ce n'est qu'en 1996 que le rapport entre le revenu moyen des locataires

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	126.8	44.8	150.1	-5.2	678.9
Hausse du revenu des locataires (%)	158.2	50.0	31.6	12.4	472.6
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	218,615	283,045	311,100	364,455	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	29.5	9.9	17.2	28.8	66.7

et le revenu requis pour acheter une maison d'accédant à prix moyen s'est amélioré.

Les accédants de Toronto ont également profité de la hausse de l'offre de logements dans les fourchettes de prix abordables par rapport au revenu moyen des locataires. Les constructeurs ont répondu à la crise de l'abordabilité au début des années 90 en augmentant la production de logements à prix modéré. Le pourcentage de maisons neuves à prix abordables est alors monté en



flèche pour atteindre des niveaux records, passant de 5 % en 1991 à 74 % durant le premier semestre de 1997. Sur le marché de la revente, même si la proportion de maisons vendues à un prix abordable semble être stable depuis 1996, 62 % des maisons se vendent actuellement à un prix inférieur au seuil minimal d'accession à la propriété.

Évolution de l'abordabilié des logements à Toronto

Année/ Semestre	Maisons d'accédant				Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter			Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
	Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)			Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)			
1970*	23,377	564	s.o.	10,727	10,631	99.1	18.9	21.9	10.4	s.o.	s.o.	10.1
1980	53,019	1,071	390	26,972	27,444	101.7	25.4	31.9	16.2	s.o.	s.o.	14.3
1981	52,375	1,082	509	31,985	30,188	94.4	20.6	25.4	13.8	s.o.	s.o.	18.3
1982	58,902	1,200	621	35,315	32,933	93.3	20.0	24.5	13.6	s.o.	s.o.	17.8
1983	69,369	1,329	641	31,797	35,678	112.2	31.2	37.4	22.4	s.o.	s.o.	12.5
1984	72,235	1,445	639	34,435	38,423	111.6	30.7	37.1	21.6	s.o.	s.o.	13.2
1985	76,781	1,543	632	33,356	41,168	123.4	37.4	44.7	27.0	s.o.	s.o.	11.5
1986	95,566	1,635	620	38,594	43,770	113.4	32.1	38.3	23.3	s.o.	s.o.	10.9
1987	137,033	1,735	598	51,911	46,371	89.3	19.1	23.1	13.4	s.o.	s.o.	10.7
1988	156,856	1,807	588	61,284	48,973	79.9	14.3	17.2	10.1	s.o.	s.o.	11.4
1989	197,712	1,926	566	78,375	51,574	65.8	7.1	8.4	5.4	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	192,030	2,150	581	83,608	54,176	64.8	6.3	7.3	4.9	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	179,640	2,150	581	78,369	54,176	69.1	8.2	9.7	6.2	s.o.	7.3	13.3
1991.1	175,590	2,328	645	69,436	56,107	80.8	14.2	17.0	10.2	5.0	s.o.	11.4
1991.2	170,260	2,328	645	63,570	56,107	88.3	18.8	22.7	13.3	7.4	14.1	10.4
1992.1	163,744	2,472	648	58,523	56,812	97.1	24.1	29.3	16.9	13.5	28.4	9.5
1992.2	172,099	2,472	648	56,717	56,812	100.2	26.0	31.5	18.3	16.2	35.0	8.4
1993.1	168,353	2,670	637	56,281	56,755	100.8	26.4	32.0	18.6	24.0	s.o.	8.4
1993.2	167,001	2,670	637	53,693	56,755	105.7	29.3	35.4	20.9	26.2	s.o.	7.8
1994.1	168,350	2,749	690	55,942	57,153	102.2	27.2	33.0	19.3	31.1	s.o.	8.2
1994.2	169,718	2,749	690	62,477	57,153	91.5	20.7	25.2	14.6	15.5	s.o.	9.8
1995.1	169,242	2,749	650	61,267	58,562	95.6	23.2	28.2	16.3	48.8	s.o.	9.6
1995.2	168,412	2,749	650	55,983	58,562	104.6	28.7	34.7	20.4	55.9	s.o.	8.2
1996.1	171,766	2,805	645	55,375	59,398	107.3	30.2	36.4	21.6	66.9	s.o.	7.8
1996.2	173,046	2,805	645	52,673	59,398	112.8	33.4	39.9	24.3	66.2	65.7	7.0
1997.1	182,072	2,838	676	53,821	60,873	113.1	33.6	40.2	24.4	74.1	61.8	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	218,615	283,045	311,100	364,455	29.5	9.9	17.2	28.8	66.7
Tous les locataires	349,385	461,760	500,400	574,550	32.2	8.4	14.8	24.4	64.4
Propr.-occupants	425,060	619,470	699,395	792,145	45.7	12.9	13.3	27.9	86.4
Tous les ménages	774,445	1,081,230	1,199,795	1,366,695	39.6	11.0	13.9	26.4	76.5

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Oshawa

Les revenus élevés font d'Oshawa la ville où le logement est le plus abordable

En bref

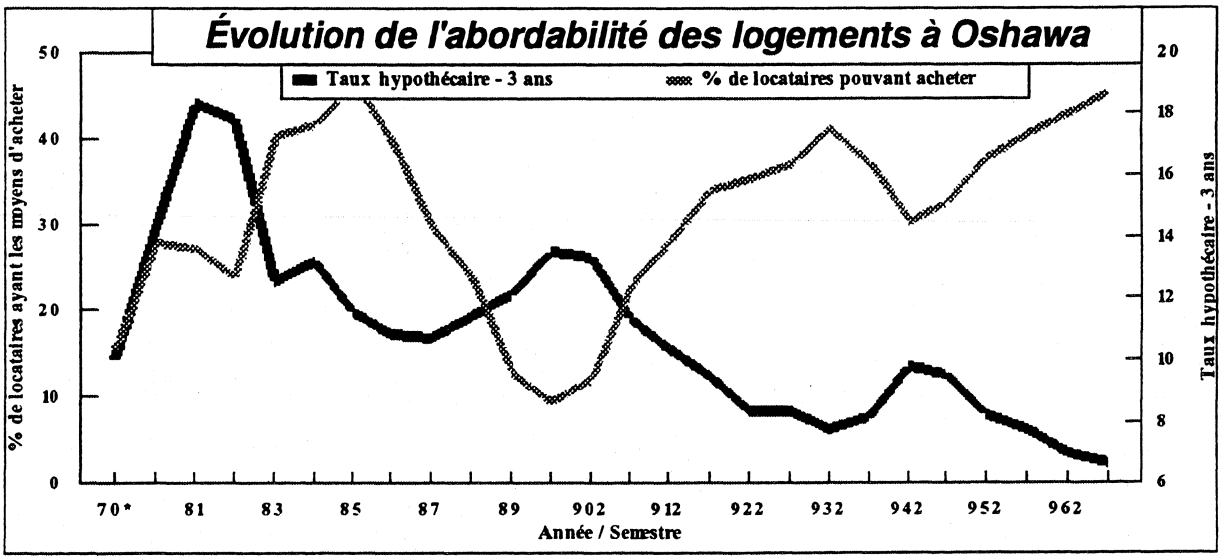
% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**45**
Taux le plus élevé (1985):	**47**
Taux le plus bas (1S-1990):	**10**
Moyenne:	**31**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**13**
Classement - en moyenne:	**19**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neufs abordables :	**87**
% de log. existants abordables:	**s.o.**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**577**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**510**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**107**

Le marché du logement d'Oshawa est le plus abordable du sud de l'Ontario. En 1993, il a remplacé Windsor à titre du plus abordable des sept principaux marchés de l'habitation du sud de la province, qui comptent généralement parmi les plus chers au pays. À l'échelle nationale, l'indicateur d'abordabilité de la SCHL place Oshawa au 17e rang des 27 principaux marchés de l'habitation du pays.

En 1997, 45 % des locataires d'Oshawa avaient les moyens d'acheter un logement d'accédant. Ce résultat, légèrement en baisse par rapport aux 47 % observés en 1985, est néanmoins de beaucoup supérieur au creux de 10 % enregistré en 1991. Cette proportion a été en moyenne de 31 % à Oshawa.

Ce sont les revenus élevés des ménages, et non le bas coût de l'accession à la propriété, qui permettent à Oshawa de dominer le sud de l'Ontario au chapitre de l'abordabilité. En fait, Oshawa vient au deuxième rang des villes affichant les coûts d'accession les plus élevés, après la ville voisine de Toronto. Pourtant, les maisons d'accédant sont de 15 à 20 % moins coûteuses à Oshawa qu'à Toronto. Résultat, beaucoup de jeunes ménages torontois disposés à parcourir une plus longue distance pour se rendre au travail, en échange d'un meilleur prix d'achat, se sont acheté un logement à Oshawa. À la faveur de cet afflux de migrants journaliers, Oshawa est maintenant le marché qui compte le plus fort taux de croissance du nombre de ménages au Canada.

Conséquence de cette croissance rapide et des revenus élevés, Oshawa affiche un taux de propriétaires-occupants de 70 % (St. Catharine's est la seule ville canadienne à avoir un



tauxsupérieur). Parmi les principaux marchés canadiens, Oshawa est également celui qui a enregistré la plus forte croissance de la proportion de propriétaires de 1971 à 1991.

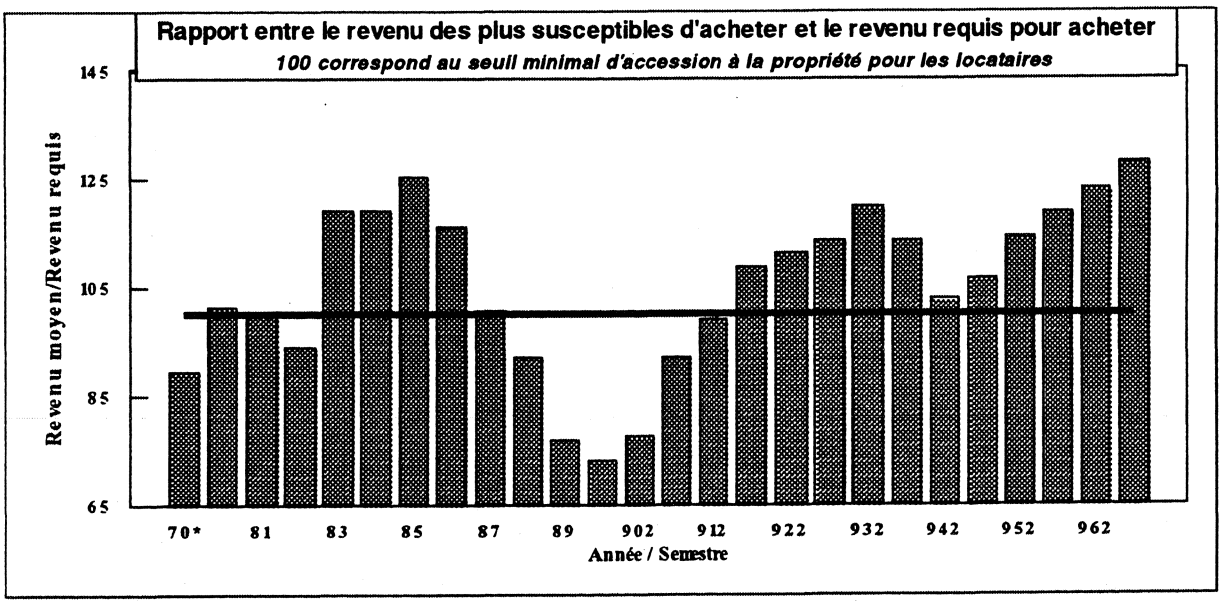
Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997

Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	123.5	37.2	126.7	-2.7	576.7
Hausse du revenu des locataires (%)	170.3	47.1	34.8	13.9	510.4
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	7,615	11,760	12,555	15,800	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	54.4	6.8	25.8	34.4	107.5

Toutefois, l'état de l'abordabilité du logement, à Oshawa, n'a pas toujours été aussi brillant. Durant la période 1986 à 1991, la croissance du nombre de ménages-locataires a temporairement dépassé celle des ménages-propriétaires. Cette situation coïncidait toutefois avec un très bas niveau d'abordabilité dans le sud de l'Ontario et avec l'arrivée, sur le marché, du plus gros segment des *baby boomers* susceptibles de louer un logement. Dans le contexte de la baisse généralisée de l'abordabilité du logement entre 1986 et 1990, en raison de la montée des prix et des taux hypothécaires, Oshawa enregistrait la plus forte diminution au Canada à cet égard. Néanmoins, Oshawa demeurait un marché relativement abordable pour les locataires de Toronto ayant des revenus élevés.

Le tableau de la page précédente montre l'évolution de l'abordabilité. De 1985 à 1990, la proportion de locataires ayant les moyens d'acheter un logement d'accédant a baissé de 37 points



de pourcentage, en raison surtout de l'augmentation des prix (non indiquée dans le tableau) pour ce type de logement. À partir de 1990, le niveau de l'abordabilité a connu un redressement tout aussi marqué à Oshawa, augmentant de 36 points durant la période de 1990 à 1996. Comme d'autres

centres du sud de l'Ontario, Oshawa n'est pas tout à fait revenu au niveau d'abordabilité record atteint au milieu des années 80.

Du côté de l'offre, la proportion de maisons neuves abordables pour le locataire moyen a atteint un niveau record de 87 % en 1997. En effet, au début des années 90, les constructeurs d'Oshawa avaient commencé à centrer leur production sur les accédants. De 1992 à 1997, la proportion de maisons neuves dans les fourchettes de prix inférieures s'est constamment accrue.

Évolution de l'abordabilié des logements à Oshawa

Année/ Semestre	Maisons d'accédant				Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter			Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
	Prix moyen ($)	Impôt fonciers ($)	Coûts de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)			Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)			
1970*	21,857	623	s.o.	10,384	9,290	89.5	15.8	16.8	9.5	s.o.	s.o.	10.1
1980	48,845	979	390	24,823	25,114	101.2	27.9	30.7	20.3	s.o.	s.o.	14.3
1981	44,125	986	509	27,430	27,479	100.2	27.4	29.9	20.8	s.o.	s.o.	18.3
1982	52,614	1,091	621	31,811	29,845	93.8	24.1	26.6	17.5	s.o.	s.o.	17.8
1983	57,699	1,197	641	27,070	32,211	119.0	40.4	43.6	32.3	s.o.	s.o.	12.5
1984	59,601	1,294	639	29,078	34,576	118.9	41.8	45.7	31.9	s.o.	s.o.	13.2
1985	67,026	1,384	632	29,482	36,942	125.3	46.7	51.4	35.3	s.o.	s.o.	11.5
1986	83,389	1,472	620	34,065	39,510	116.0	39.7	44.0	28.8	s.o.	s.o.	10.9
1987	107,943	1,563	598	41,902	42,078	100.4	29.6	33.6	19.7	s.o.	s.o.	10.7
1988	121,319	1,644	588	48,587	44,645	91.9	23.9	27.9	14.5	s.o.	s.o.	11.4
1989	149,893	1,851	566	61,607	47,213	76.6	12.9	15.1	7.5	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	151,950	2,051	581	68,045	49,781	73.2	9.7	11.3	6.0	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	143,750	2,051	581	64,107	49,781	77.7	12.3	14.4	7.1	s.o.	4.7	13.3
1991.1	138,050	2,164	645	56,065	51,556	92.0	22.9	27.3	12.4	14.0	s.o.	11.4
1991.2	135,950	2,164	645	52,119	51,556	98.9	28.0	33.1	16.0	14.3	19.6	10.4
1992.1	130,980	2,266	648	48,118	52,203	108.5	34.0	39.6	20.6	40.7	49.9	9.5
1992.2	138,987	2,266	648	47,035	52,203	111.0	35.5	41.2	21.8	37.6	59.0	8.4
1993.1	136,265	2,322	637	46,436	52,725	113.5	37.2	42.9	23.5	41.1	s.o.	8.4
1993.2	133,886	2,322	637	44,008	52,725	119.8	41.2	46.9	27.4	47.4	s.o.	7.8
1994.1	138,995	2,380	690	46,908	53,253	113.5	37.2	42.9	23.5	54.9	s.o.	8.2
1994.2	138,746	2,380	690	51,882	53,253	102.6	30.5	35.8	17.9	38.4	s.o.	9.8
1995.1	140,151	2,374	650	51,389	54,566	106.2	32.7	38.2	19.6	80.4	s.o.	9.6
1995.2	142,215	2,374	650	47,754	54,566	114.3	37.7	43.4	24.0	73.9	s.o.	8.2
1996.1	143,185	2,374	645	46,608	55,310	118.7	40.5	46.2	26.8	84.0	s.o.	7.8
1996.2	146,961	2,374	645	45,011	55,310	122.9	43.0	48.8	29.2	82.4	s.o.	7.0
1997.1	147,910	2,393	676	44,394	56,710	127.7	45.4	51.0	32.0	86.7	s.o.	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	7,615	11,760	12,555	15,800	54.4	6.8	25.8	34.4	107.5
Tous les locataires	11,315	18,985	20,280	24,780	67.8	6.8	22.2	30.5	119.0
Propr.-occupants	22,675	41,805	47,730	58,130	84.4	14.2	21.8	39.1	156.4
Tous les ménages	33,990	60,790	68,010	82,910	78.8	11.9	21.9	36.4	143.9

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Ottawa

À Ottawa, l'indicateur d'abordabilité atteint un niveau record

En Bref	
Pourcentage des locataires ayant les moyens d	
Premier semestre de 1997	**39**
Indicateur le plus élevé (97S1)	**39**
Indicateur le plus bas (90S2)	**20**
Moyenne historique	**28**
Classement actuel parmi les 27 ce	**21**
Classement moyen	**22**
Offre au premier semestre de 1997	
% de maisons neuves abordables	**90**
% de maisons existantes abordab	**70**
Croissance des prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**516**
Croissance des revenus des locataires 1970-97 (en %) :	**425**
Croissance du nombre de locataires Aged 20-44 1971-1991 (in %) :	**90**

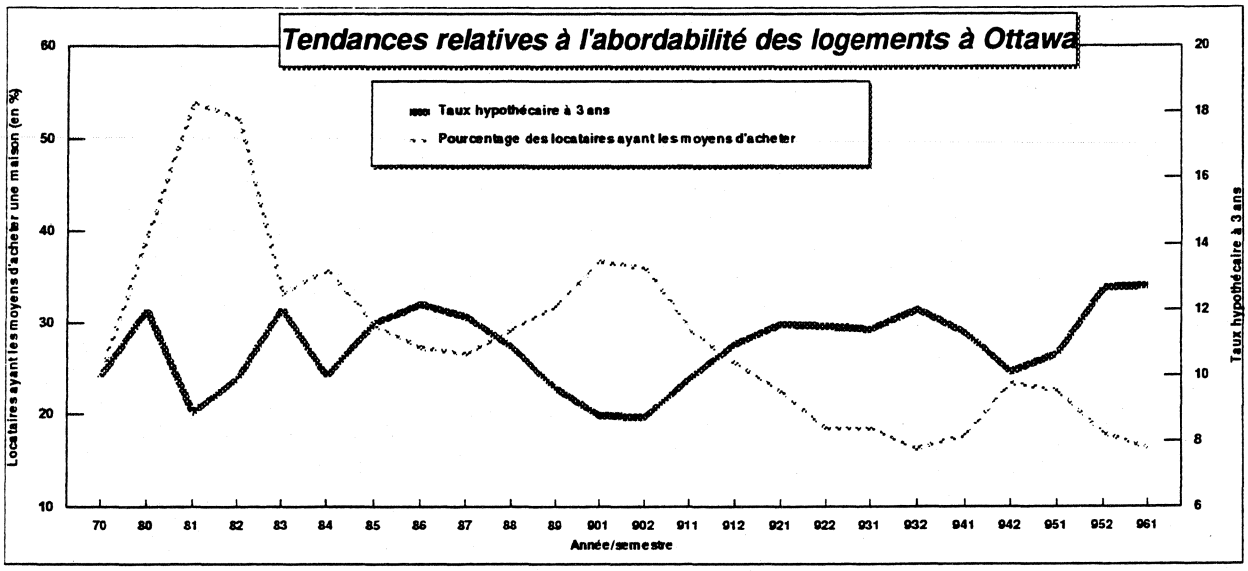
Selon les normes locales, le marché de l'habitation d'Ottawa est plus abordable que jamais auparavant. Au cours du premier semestre de 1997, 39 % des locataires avaient les moyens d'acheter une maison d'accédant.

Ce résultat se compare favorablement avec la moyenne historique obtenue par la ville (28 %) et constitue une amélioration considérable par rapport à l'indicateur le plus bas (20 %) enregistré en 1990.

À l'échelle nationale, Ottawa arrive au 21 e rang parmi les 27 grands marchés de l'habitation du Canada où les logements sont les plus abordables, ce qui correspond à la moyenne obtenue par cette ville durant la période 1970-1997. Bien que les logements soient habituellement plus chers à Ottawa que dans la plupart des autres villes canadiennes, ils sont maintenant plus abordables qu'à Toronto, Hamilton, Vancouver et Victoria.

Souvent, le marché d'Ottawa suit son propre rythme. Au milieu des années 1980, alors que l'abordabilité des logements était à son meilleur dans les autres centres de l'Ontario, la situation était moins favorable à Ottawa. La capitale est sortie de la récession du début des années 1980 plus rapidement que les autres principaux marchés, et elle a connu une escalade rapide du prix des maisons. En 1985, le prix des maisons d'accédant y était plus élevé qu'ailleurs au pays, ce qui a neutralisé les effets de la baisse des taux d'intérêt survenue au milieu des années 1980 et qui a permis à l'indicateur d'abordabilité des autres centres de l'Ontario d'atteindre un niveau record.

Bien que les revenus des habitants d'Ottawa tendent à être les plus élevés du pays, le prix des maisons a toujours progressé plus rapidement que les revenus depuis 1980, et les logements sont devenus moins abordables. Au cours des années 1990, les revenus des locataires se sont accrus à un rythme particulièrement lent. En fait, il s'agit de l'un des taux de croissance les plus faibles du pays.
Puisque les prix ont augmenté plus rapidement que les revenus, le revenu moyen des locataires vivant à Ottawa n'a jamais dépassé beaucoup le seuil nécessaire pour acheter une maison d'accédant, et ce, jusqu'à ces deux dernières années. (Voir le graphique au bas de la page.) Cette caractéristique a fait en sorte que l'indicateur d'abordabilité d'Ottawa a été particulièrement vulnérable aux fluctuations des taux hypothécaires. Chaque fois que les taux



hypothécaires ont culminé, le rapport entre le revenu des ménages les plus susceptibles d'accéder à la propriété et le revenu nécessaire pour acheter une maison est descendu en dessous de 100.

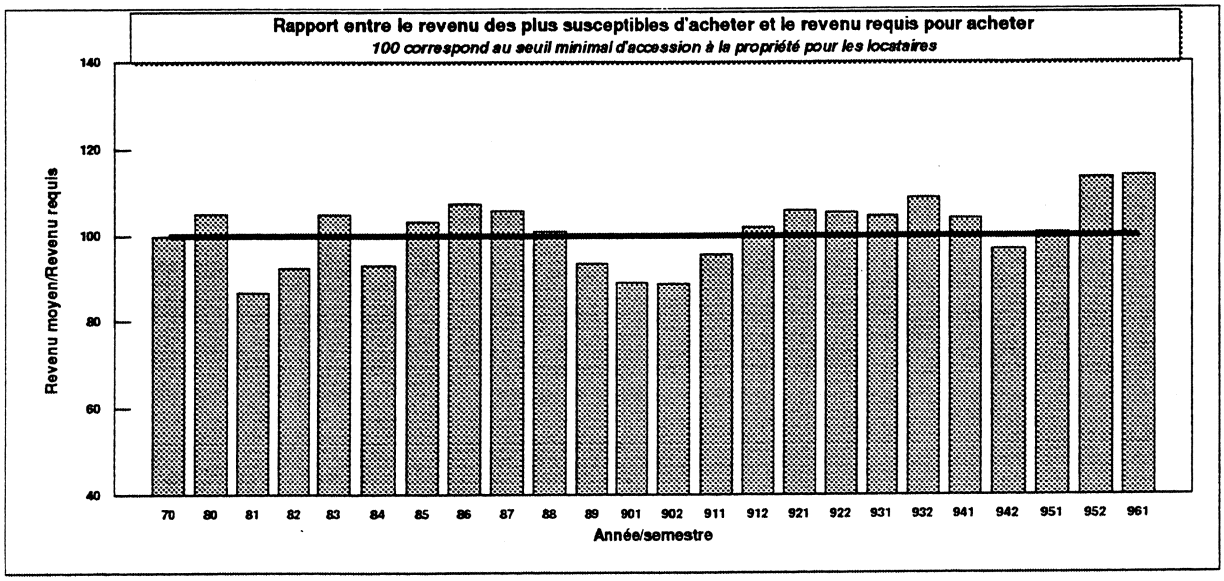
D'un des marchés les moins abordables du Canada, Ottawa est devenu l'un de ceux où les logements neufs sont les plus abordables. Comme les prix élevés ont tenu de nombreux acheteurs à l'écart du marché pendant si longtemps, les constructeurs d'Ottawa sont en train de satisfaire à une importante demande refoulée de maisons de

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons (%)	106.2	85.7	32.9	16.1	490.7
Hausse du revenu des locataires (%)	145.4	512.0	27.2	8.1	410.1
Nombre de ménages-locataires	1971	1981	1986	1991	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	41,265	61,610	71,085	78,570	
Hausse en pourcentage des	1971-1981	1981-1986	1986-1991	1981-1991	1971-1991
ménages-loctaires (20-44 ans)	49.3	15.4	10.5	27.5	90.4

propriétaire-occupant à prix modique. Ottawa arrive peut-être au 7 e rang des marchés les moins abordables du Canada, mais elle occupe maintenant la 5 e place pour l'offre de maisons neuves abordables. Durant le premier semestre de 1997, 90 % des maisons neuves étaient abordables pour le locataire moyen, ce qui constitue la meilleure offre de maisons neuves abordables depuis 1991.

La baisse récente des taux hypothécaires a permis au marché de la revente d'Ottawa d'atteindre un niveau d'abordabilité record. À présent, l a proportion des inscriptions abordables pour les locataires ayant un revenu moyen est de 70 %.



Évolution de l'abordabilié des logements à Ottawa

Année semestr	Prix moyen maison d'accédant ($)	Impôts fonciers	Frais de chauffage	Revenu requis	Revenu moyen des accédants ($)	Rapport revenu moye et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter (%) Total	Locataires pouvant acheter (%) Familles	Locataires pouvant acheter (%) Non-familiaux	Maisons neuves à prix arbordables vendues (%)	Offre de logements existants abordables (%)	Taux hyp. à 3 ans
1970	22,797	524	0	10,364	10,354	99.9	24.2	27.1	15.6	0.0	NA	10.1
1980	47,002	1,039	424	24,212	25,412	105.0	31.4	40.1	21.1	0.0	NA	14.31
1981	52,813	1,070	554	32,311	28,013	86.7	20.3	26.1	13.3	0.0	NA	18.33
1982	54,240	1,201	676	33,145	30,614	92.4	24.0	30.3	16.6	0.0	NA	17.83
1983	68,781	1,316	698	31,714	33,216	104.7	31.7	38.9	23.0	0.0	NA	12.52
1984	82,259	1,435	695	38,454	35,817	93.1	24.3	30.5	16.7	0.0	NA	13.21
1985	87,281	1,565	688	37,229	38,418	103.2	30.0	37.4	21.1	0.0	NA	11.54
1986	92,069	1,685	674	37,766	40,506	107.3	32.1	39.6	23.2	0.0	NA	10.88
1987	100,387	1,791	650	40,318	42,593	105.6	30.7	38.0	21.9	0.0	NA	10.69
1988	106,124	1,887	639	44,295	44,681	100.9	27.4	34.7	18.8	0.0	NA	11.42
1989	115,495	2,045	616	49,965	46,768	93.6	22.9	29.6	15.2	0.0	NA	12.15
1990.1	115,970	2,317	632	54,871	48,856	89.0	19.9	26.2	12.8	0.0	NA	13.5
1990.2	117,730	2,317	632	54,982	48,856	88.9	19.8	26.0	12.7	0.0	9.1	13.3
1991.1	122,810	2,502	702	52,078	49,840	95.7	24.0	31.2	15.8	14.0	NA	11.4
1991.2	121,990	2,502	702	48,902	49,840	101.9	27.7	35.7	18.6	11.1	32.9	10.4
1992.1	124,034	2,659	705	47,455	50,155	105.7	29.9	38.3	20.2	26.0	52.0	9.5
1992.2	135,861	2,659	705	47,588	50,155	105.4	29.7	38.1	20.1	29.8	46.8	8.4
1993.1	137,164	2,795	694	48,335	50,606	104.7	29.3	37.6	19.8	37.3	50.3	8.4
1993.2	137,184	2,795	694	46,518	50,606	108.8	31.5	40.3	21.5	45.7	50.6	7.8
1994.1	139,903	2,935	751	49,075	50,986	103.9	28.9	37.1	19.5	49.2	39.8	8.2
1994.2	135,022	2,935	751	52,671	50,986	96.8	24.6	32.0	16.3	15.5	22.2	9.8
1995.1	135,356	2,963	707	51,972	52,343	100.7	26.6	34.4	17.7	59.7	43.9	9.6
1995.2	128,946	2,963	707	46,198	52,343	113.3	33.9	42.7	23.8	67.0	54.4	8.2
1996.1	134,668	2,968	701	46,431	52,813	113.7	34.1	42.9	24.1	78.2	39.5	7.8
1996.2	132,648	2,968	701	43,581	52,813	121.2	38.2	47.1	28.1	81.4	66.0	7.0
1997.1	140,398	2,973	735	44,622	54,364	121.8	38.6	47.4	28.4	89.9	69.9	6.7

Tendances relatives aux ménages - 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation du nombre de ménages (en %)				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-1991
Locataires âgés de 20 à 44 ans	41,265	61,610	71,085	78,570	49.3	15.4	10.5	27.5	90.4
Ensembles des locataires	68,905	99,015	110,490	121,050	43.7	11.6	9.6	22.3	75.7
Propriétaires-occupants	64,210	104,575	121,515	143,940	62.9	16.2	18.5	37.6	124.2
Ensemble des ménages	133,115	203,590	232,005	264,990	52.9	14.0	14.2	30.2	99.1

* Il est impossible d'obtenir les données annuelles pour les années 1970 à 1980. Le taux d'intérêt pour 1970 est celui des prêts de 5 ans.

Hull

Hull affiche un taux d'abordabilité record

En bref

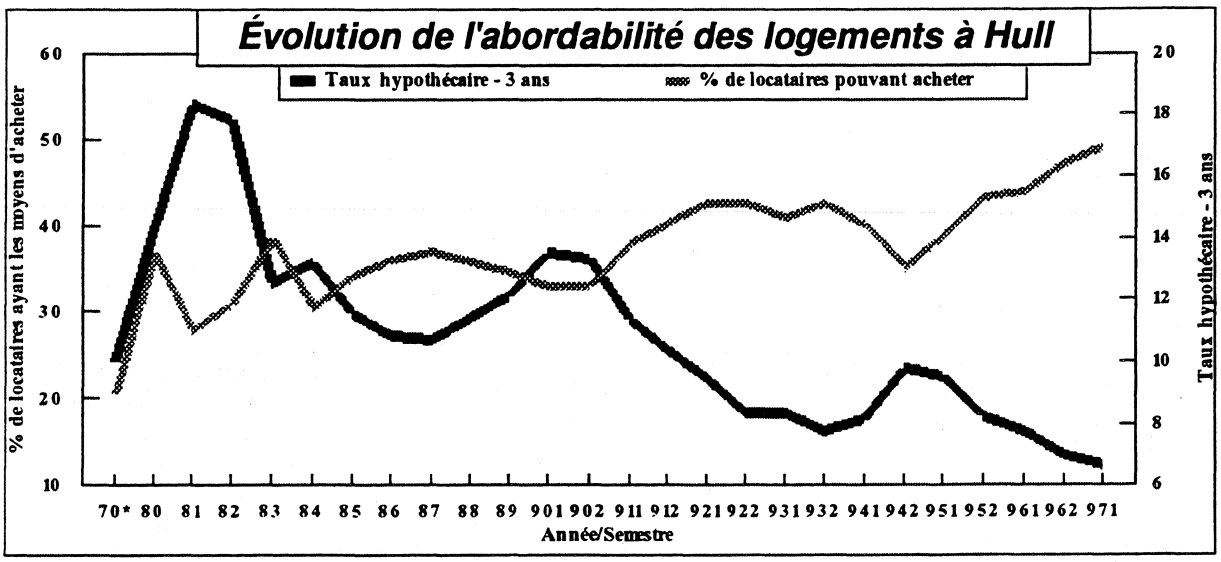
% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**49**
Taux le plus élevé (1S-97):	**49**
Taux le plus bas (70):	**21**
Moyenne:	**38**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**7**
Classement - en moyenne:	**10**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neuf abordables :	**83**
% de log. existants abordables:	**67**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**358**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**370**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**98**

Comme la plupart des marchés au Québec, la région métropolitaine de Hull (RMR) est l'un des meilleurs endroits au Canada où trouver un logement abordable, son taux d'abordabilité a atteint un niveau record. Durant le premier semestre de 1997, 49 % des locataires vivant à Hull avaient les moyens de s'acheter une maison, un nouveau taux record. Le taux d'abordabilité moyen est de 38 % à Hull. Cette année, la RMR de Hull se classe au 7e rang à l'échelle nationale en ce qui a trait à l'abordabilité des logements.

Étant donné qu'il fait partie du marché de l'habitation de la région de la Capitale nationale, Hull est naturellement comparé au marché d'Ottawa et en subit les influences. La région jouit d'un niveau de revenu élevé comparativement à plusieurs autres régions au pays. Le fait que l'abordabilité des logements à Hull résulte des revenus élevés plutôt que du bas prix des maisons n'a rien de surprenant.

En fait, les prix des maisons à Hull sont parmi les plus élevés au Québec. Toutefois, ils sont légèrement inférieurs à ceux de Montréal et beaucoup moins élevés qu'à Ottawa. En 1996, le prix moyen d'une maison d'accédant s'élevait à 97 750 $ à Hull et à 134 668 $ à Ottawa. Compte tenu des revenus et du prix des maisons, 4 maisons neuves sur 5 et le deux tiers des maisons existantes sur le marché de Hull se vendent à un prix inférieur au seuil d'abordabilité.

Dans les années 1980, Hull a enregistré le taux de croissance de ménages-propriétaires le plus élevé de tous les marchés canadiens, en raison des acheteurs d'Ottawa qui ont profité du coût relativement abordable des logements de Hull lors du resserrement des marges à la fin des



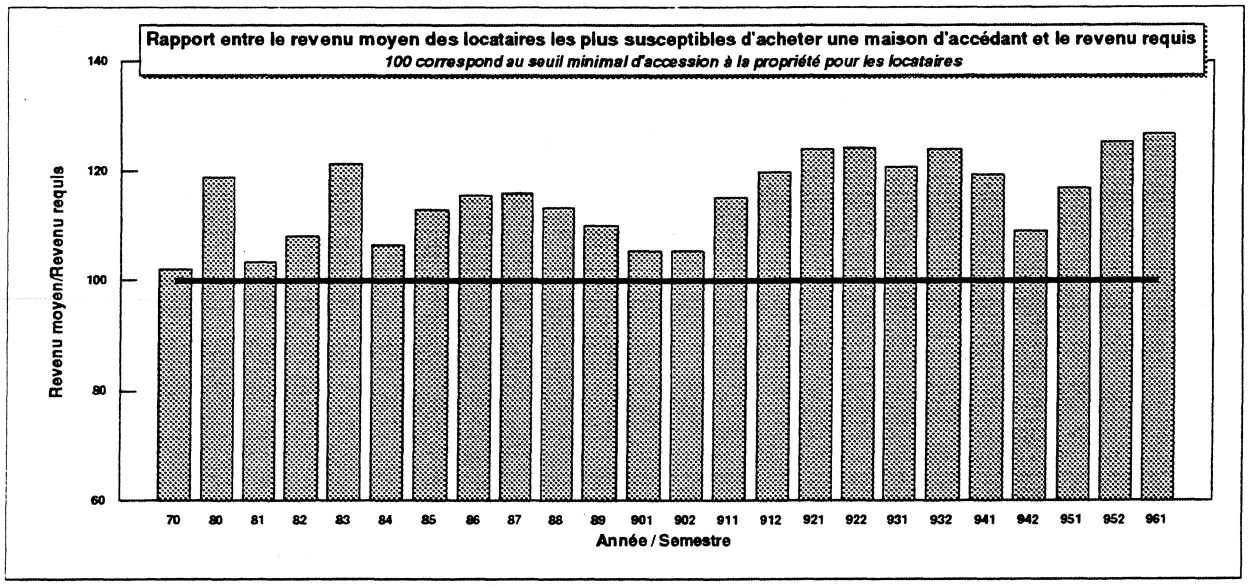
années 1980. Dans les années 1990, les maisons d'accédant ont continué de se vendre à un prix moyen de 35 % inférieur à celui des maisons situées à Ottawa.

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	74.5	66.9	26.1	24.7	358.1
Hausse du revenu des locataires (%)	144.5	37.5	27.1	10.0	370.1
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	11,370	16,865	19,420	22,520	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	48.3	15.1	16.0	33.5	98.1

Pendant une courte période à la fin des années 1970, le marché de Hull a été moins abordable que celui d'Ottawa. En 1970, le taux d'abordabilité est descendu à 21 % à Hull. Toutefois, la forte augmentation des prix des maisons à Ottawa durant les années 1970 a renversé la vapeur, de sorte qu'au cours des 25 dernières années, le taux d'abordabilité à Hull a dépassé celui d'Ottawa de 10 % en moyenne.

Depuis 1983, Hull affiche le taux d'abordabilité le plus stable au pays. La forte hausse des prix dans la Capitale nationale au début des années 1980 ayant gagné l'autre côté de la rivière, les marchés d'Ottawa et de Hull ont tous deux enregistré la plus forte croissance des prix au Canada entre 1980 et 1985. Malgré tout, le prix des maisons est beaucoup moins élevé à Hull par rapport à Ottawa. De plus, la hausse des prix n'a pas excédé celle des revenus à Hull, contrairement à Ottawa. Dans les années 1990, la baisse des taux hypothécaires a aidé Hull à conserver un taux d'abordabilité enviable, comme l'indique la ligne de tendance du graphique à la page précédente.



Évolution de l'abordabilié des logements à Hull

Année/ Semestre	Maisons d'accédant				Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter			Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
	Prix moyen ($)	Impôt foncier ($)	Coût de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)			Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)			
1970*	21,126	453	s.o.	9,484	9,676	102.0	20.9	22.3	9.7	s.o.	s.o.	10.1
1980	36,875	1,089	557	19,905	23,653	118.8	36.9	41.3	26.9	s.o.	s.o.	14.3
1981	37,482	1,076	619	24,626	25,428	103.3	28.1	32.3	19.0	s.o.	s.o.	18.3
1982	37,261	1,364	703	25,200	27,202	107.9	31.0	35.2	21.9	s.o.	s.o.	17.8
1983	45,530	1,503	757	23,892	28,976	121.3	38.5	42.9	29.3	s.o.	s.o.	12.5
1984	55,727	1,566	795	28,918	30,751	106.3	30.6	34.8	21.9	s.o.	s.o.	13.2
1985	61,542	1,605	814	28,846	32,525	112.8	34.2	38.9	24.9	s.o.	s.o.	11.5
1986	66,469	1,640	851	29,728	34,289	115.3	36.2	41.3	26.3	s.o.	s.o.	10.9
1987	70,948	1,674	892	31,122	36,053	115.8	37.0	42.6	26.6	s.o.	s.o.	10.7
1988	73,356	1,723	928	33,446	37,816	113.1	36.0	42.1	24.8	s.o.	s.o.	11.4
1989	77,283	1,640	968	36,018	39,580	109.9	34.9	41.5	22.9	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	77,630	1,764	1,029	39,289	41,344	105.2	33.2	40.1	21.0	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	78,510	1,764	1,029	39,247	41,344	105.3	33.2	40.2	21.0	s.o.	28.0	13.3
1991.1	79,960	1,842	1,174	36,813	42,317	115.0	38.1	45.6	25.0	72.7	s.o.	11.4
1991.2	81,260	1,842	1,174	35,330	42,317	119.8	40.5	48.1	27.1	71.3	53.0	10.4
1992.1	83,464	1,859	1,228	34,509	42,769	123.9	42.7	50.3	29.4	75.1	72.0	9.5
1992.2	90,935	1,859	1,228	34,465	42,769	124.1	42.8	50.4	29.5	70.9	71.8	8.4
1993.1	94,893	1,900	1,250	35,741	43,154	120.7	41.0	48.6	27.7	71.9	69.0	8.4
1993.2	96,183	1,900	1,250	34,815	43,154	124.0	42.7	50.3	29.4	66.1	68.0	7.8
1994.1	98,116	1,941	1,273	36,385	43,369	119.2	40.2	47.8	26.8	64.8	78.1	8.2
1994.2	97,689	1,941	1,273	39,820	43,369	108.9	35.2	42.3	22.6	40.7	36.8	9.8
1995.1	93,293	1,946	1,265	37,954	44,345	116.8	39.0	46.5	25.7	61.0	53.0	9.6
1995.2	94,097	1,946	1,265	35,381	44,345	125.3	43.4	51.0	30.1	73.6	73.9	8.2
1996.1	97,750	1,934	1,275	35,406	44,861	126.7	44.1	51.7	30.9	79.7	82.0	7.8
1996.2	97,109	1,934	1,275	33,536	44,861	133.8	47.5	54.9	34.3	82.4	74.0	7.0
1997.1	96,773	1,976	1,302	33,014	45,486	137.8	49.2	56.6	36.1	83.0	67.5	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	11,370	16,865	19,420	22,520	48.3	15.1	16.0	33.5	98.1
Tous les locataires	16,235	24,885	28,265	33,880	53.3	13.6	19.9	36.1	108.7
Propr.-occupants	21,640	36,065	42,005	50,395	66.7	16.5	20.0	39.7	132.9
Tous les ménages	37,875	60,950	70,270	84,275	60.9	15.3	19.9	38.3	122.5

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Montréal

Montréal, le plus abordable des trois grands marchés au Canada

En bref

% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**45**
Taux le plus élevé (1S-97):	**45**
Taux le plus bas (81):	**24**
Moyenne:	**34**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**14**
Classement - en moyenne:	**17**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neuf abordables :	**76**
% de log. existants abordables:	**68**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**480**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**370**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**23**

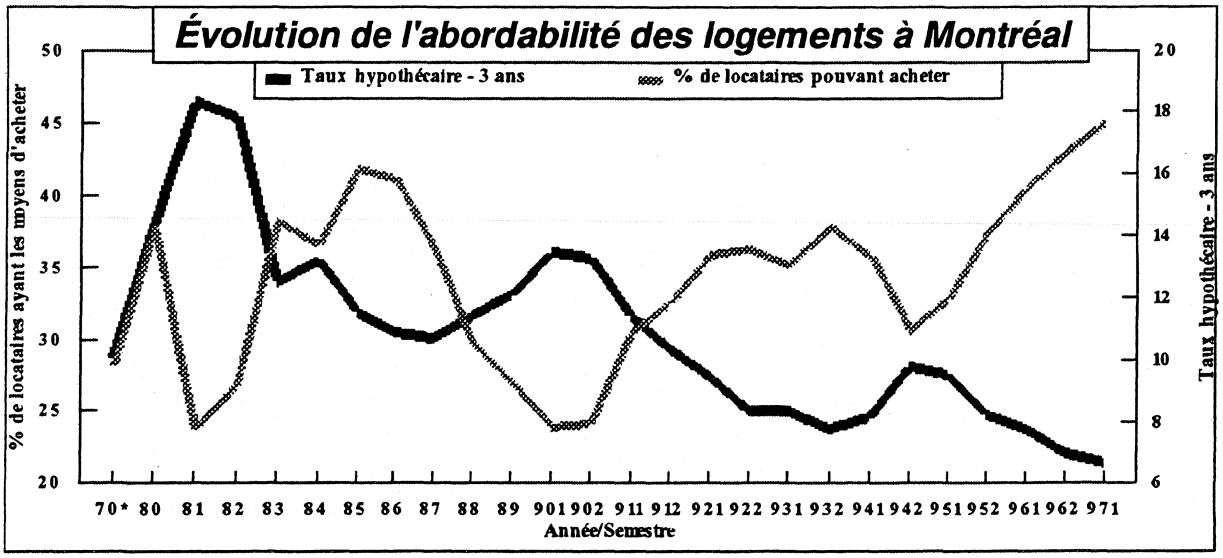
Montréal a toujours été le plus abordable des trois principaux marchés du logement au Canada et ne fait pas exception cette année. À l'échelle nationale, Montréal se classe cette année au 14e rang parmi les marchés les plus abordables au Canada.

Depuis 1970, en moyenne 34 % des locataires les plus susceptibles d'acheter ont les moyens de posséder une maison d'accédant à Montréal. À Vancouver et à Toronto, cette proportion est d'environ 23 %.

À Montréal, le prix des maisons d'accédant et les revenus ont augmenté beaucoup moins rapidement qu'à Vancouver et à Toronto. L'abordabilité des logements de Montréal est attribuable à leur prix moins élevé. Des trois grandes villes canadiennes, Montréal est celle qui affiche les prix de loin les plus bas, qui sont près de la moitié de ceux de Vancouver.

Comme partout ailleurs au Québec, sauf à Trois-Rivières, le taux d'abordabilité a atteint en 1997 un nouveau sommet à Montréal, 45 % des locataires les plus susceptibles d'acheter ayant la capacité financière d'accéder à la propriété. L'offre et à la demande ainsi que les taux hypothécaires peu élevés ont contribué au maintien et à l'amélioration de l'excellente abordabilité des logements à Montréal.

Du côté de la demande, l'accroissement des revenus a été plus faible à Montréal qu'ailleurs au pays, ce qui a freiné l'inflation du prix des maisons. En raison d'un taux de croissance peu élevé, Montréal est l'un des cinq principaux marchés ayant enregistré les plus bas taux de croissance.



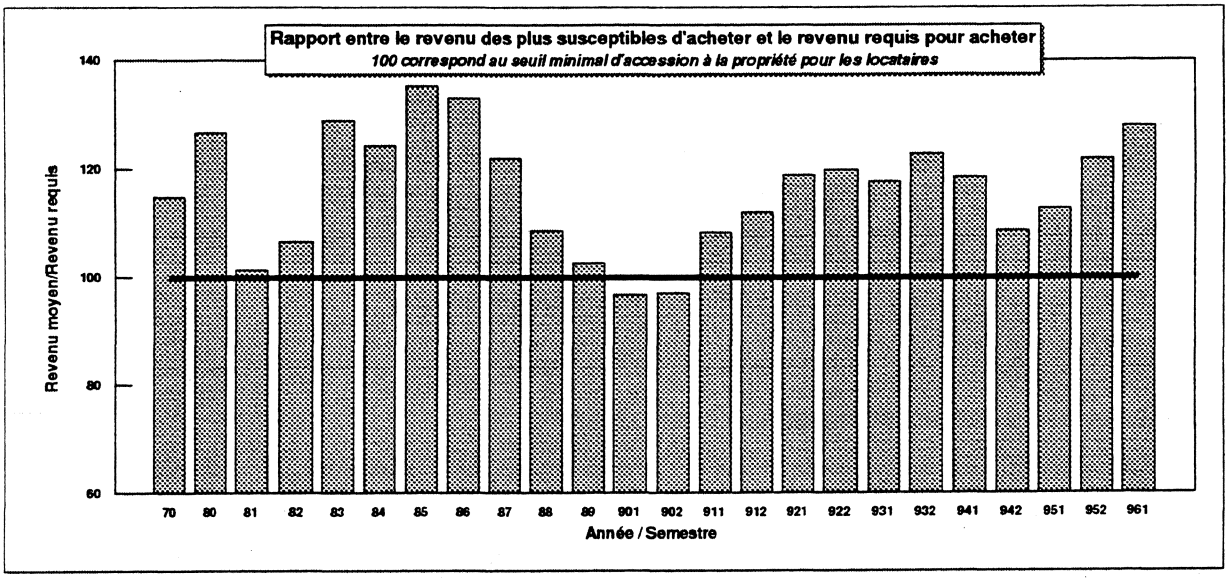
Du côté de l'offre, Montréal et Québec sont les deux seules villes de plus de 500 000 habitants où, depuis 1990, plus de 40 % des maisons neuves sont à la portée des locataires moyens. Les taux et l'offre abondante de logements locatifs bon marché, en raison de la construction de nombreux

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	133.8	35.5	63.3	12.2	480.3
Hausse du revenu des locataires (%)	163.1	30.4	22.6	11.9	370.4
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	298,200	332,480	344,430	366,865	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	11.5	3.6	6.5	10.3	23.0

petits ensembles locatifs, ont limité l'augmentation du prix des maisons dans ces deux agglomérations.

Les taux hypothécaires très bas ont favorisé l'abordabilité des logements à Montréal ainsi que dans le reste du pays. À Montréal, le taux d'abordabilité a chuté dans les années 1980 à cause de la hausse du prix des maisons et des taux hypothécaires. En fait, de 1970 à 1997, le prix des maisons à Montréal s'est accru plus rapidement que le revenu des locataires. Durant cette période, les prix ont augmenté de 480 %, tandis que le revenu des locataires a progressé de 364 %. Les bas taux d'intérêt ayant permis d'atténuer cette disparité durant une bonne partie des années 1990, il en a résulté une hausse importante de l'abordabilité des logements.



Évolution de l'abordabilié des logements à Montréal

Année/ Semestre	Maisons d'accédant				Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter			Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
	Prix moyen ($)	Impôt foncier ($)	Coût de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)			Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)			
1970*	17,231	608	s.o.	8,619	9,902	114.9	28.3	32.6	15.0	s.o.	s.o.	10.1
1980	40,283	838	544	20,573	26,051	126.6	37.8	46.2	24.2	s.o.	s.o.	14.3
1981	43,812	897	604	27,287	27,636	101.3	23.8	29.8	14.2	s.o.	s.o.	18.3
1982	44,059	1,003	686	27,437	29,221	106.5	26.9	33.4	16.9	s.o.	s.o.	17.8
1983	49,071	1,100	739	23,882	30,805	129.0	38.3	46.1	26.7	s.o.	s.o.	12.5
1984	51,872	1,143	776	26,048	32,390	124.4	36.5	44.5	24.9	s.o.	s.o.	13.2
1985	54,573	1,194	794	25,089	33,975	135.4	41.9	50.6	29.5	s.o.	s.o.	11.5
1986	61,218	1,241	831	26,685	35,508	133.1	41.2	49.7	29.3	s.o.	s.o.	10.9
1987	72,187	1,325	871	30,370	37,041	122.0	36.4	44.9	24.7	s.o.	s.o.	10.7
1988	82,262	1,431	906	35,518	38,574	108.6	29.8	38.1	18.8	s.o.	s.o.	11.4
1989	87,235	1,510	945	39,130	40,107	102.5	27.0	35.2	16.2	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	89,140	1,548	1,004	43,067	41,640	96.7	24.0	32.0	13.7	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	89,940	1,548	1,004	42,937	41,640	97.0	24.2	32.2	13.9	s.o.	9.1	13.3
1991.1	91,140	1,680	1,146	40,050	43,306	108.1	30.5	39.6	18.7	46.8	s.o.	11.4
1991.2	93,650	1,680	1,146	38,687	43,306	111.9	32.5	41.9	20.5	52.5	39.2	10.4
1992.1	92,974	1,793	1,198	37,042	44,019	118.8	35.9	45.6	23.4	62.6	63.4	9.5
1992.2	100,511	1,793	1,198	36,779	44,019	119.7	36.3	46.0	23.8	69.8	65.4	8.4
1993.1	102,885	1,900	1,220	37,828	44,483	117.6	35.3	44.9	22.8	71.2	59.5	8.4
1993.2	102,019	1,900	1,220	36,236	44,483	122.8	37.9	47.6	25.4	75.0	66.1	7.8
1994.1	102,890	1,937	1,242	37,556	44,511	118.5	35.7	45.4	23.2	72.5	67.9	8.2
1994.2	102,019	1,937	1,242	41,029	44,511	108.5	30.6	39.8	18.9	59.3	44.0	9.8
1995.1	101,102	1,951	1,234	40,210	45,255	112.5	32.8	42.2	20.7	66.8	54.2	9.6
1995.2	101,000	1,951	1,234	37,159	45,255	121.8	37.4	47.2	25.0	76.0	61.7	8.2
1996.1	100,000	1,951	1,244	35,945	45,940	127.8	40.4	50.1	28.0	75.5	59.9	7.8
1996.2	101,000	1,951	1,244	34,434	45,940	133.4	43.0	52.6	30.6	77.4	68.7	7.0
1997.1	100,000	1,951	1,290	33,657	46,580	138.4	45.1	54.7	32.7	76.3	67.8	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	298,200	332,480	344,430	366,865	11.5	3.6	6.5	10.3	23.0
Tous les locataires	521,995	602,815	616,640	658,690	15.5	2.3	6.8	9.3	26.2
Propr.-occupants	283,955	434,485	498,715	577,035	53.0	14.8	15.7	32.8	103.2
Tous les ménages	805,950	1,037,300	1,115,355	1,235,725	28.7	7.5	10.8	19.1	53.3

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Trois-Rivières

Malgré une baisse, l'abordabilité demeure élevée à Trois-Rivières

En bref

% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**49**
Taux le plus élevé (2S-96):	**50**
Taux le plus bas (81):	**19**
Moyenne:	**39**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**8**
Classement - en moyenne:	**6**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neuf abordables :	**93**
% de log. existants abordables:	**s.o.**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**361**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**328**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**69**

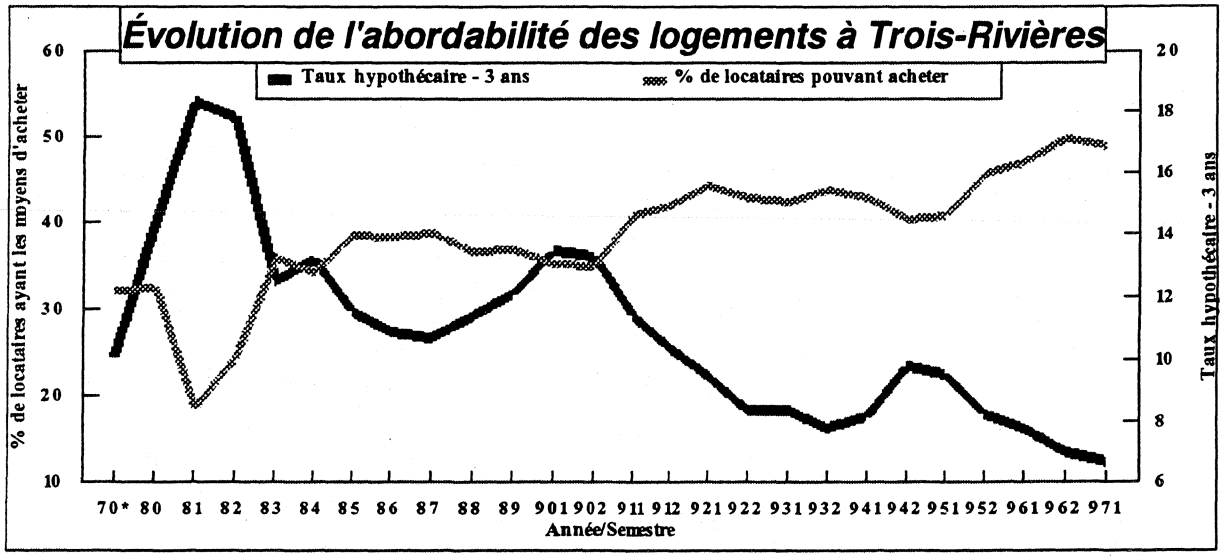
Malgré une légère diminution en 1997, l'abordabilité des logements à Trois-Rivières demeure beaucoup plus élevée qu'au cours des années précédentes. Cette année, Trois-Rivières se classe au huitième rang des marchés les plus abordables au pays.

Il s'agit du seul marché important au Québec à avoir enregistré, depuis la fin de 1996, une baisse du taux d'abordabilité. En effet, ce dernier a légèrement diminué après s'être fixé à un niveau record pour Trois-Rivières (50 %). Cette diminution résulte de la hausse prononcée du prix moyen des maisons d'accédant, lequel est passé de 69 000 $ à 73 000 $. La diminution des taux hypothécaires a empêché l'abordabilité de reculer davantage.

De 1970 à 1997, le taux d'abordabilité des logements s'est élevé en moyenne à 39 %. En 1981, il est descendu à 19 %, soit le plus bas niveau jamais enregistré à Trois-Rivières.

L'indicateur de l'offre de logements neufs montre que la plupart des maisons construites à Trois-Rivières sont abordables. Au cours des années 1990, sauf en 1994 lorsque l'augmentation des taux hypothécaires a réduit l'abordabilité des logements, plus de 9 maisons sur 10 étaient financièrement accessibles par l'accédant moyen. En 1996, 98 % des maisons neuves étaient considérées abordables et en 1997, malgré la légère hausse des prix, cette proportion était de 93 %.

L'abordabilité des logements offerts sur le marché est attribuable notamment au grand choix de logements locatifs bon marché. À Trois-Rivières, comme à Sherbrooke et à Chicoutimi, l'accroissement des ménages-propriétaires est inférieur à celui des ménages-locataires.



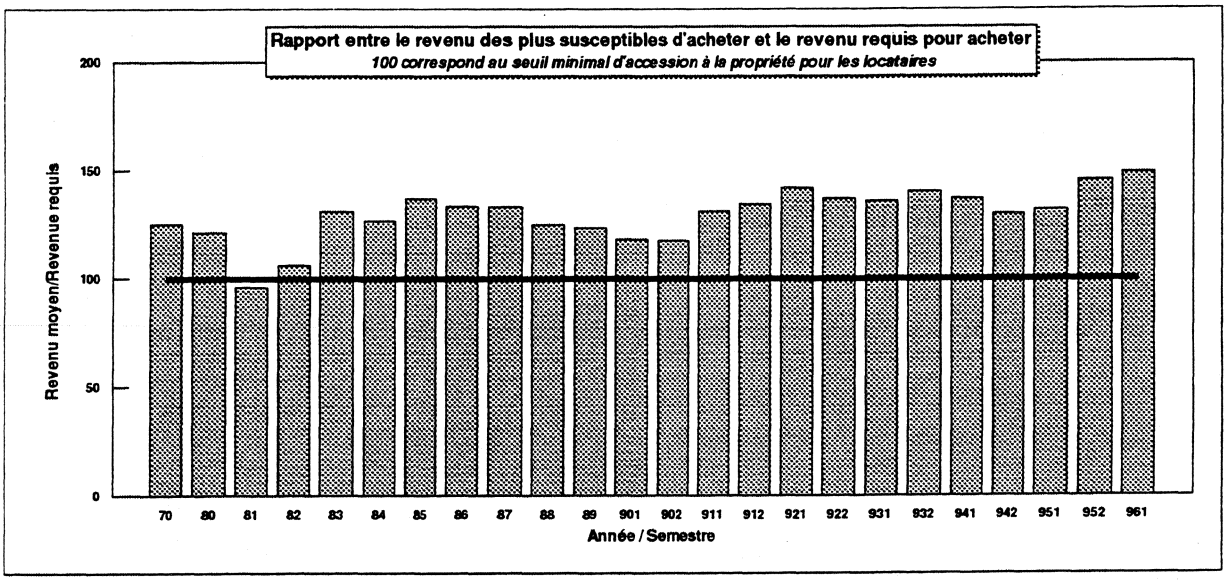
Depuis 1970, la progression des prix des maisons de Trois-Rivières a été légèrement supérieure à celle des revenus, mais elle a eu lieu essentiellement dans les années 1970, période durant laquelle le prix des maisons d'accédant a bondi de 134 %, dépassant d'environ 10 % la moyenne nationale.

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	133.5	21.3	30.3	24.8	360.7
Hausse du revenu des locataires (%)	143.0	29.7	21.5	11.7	328.0
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	8,050	10,445	12,130	13,610	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	29.8	16.1	12.2	30.3	69.1

Par la suite, les variations de prix ont été faibles et inférieures au taux d'augmentation moyen à l'échelle nationale. Entre 1970 et 1997, le prix des maisons s'est accru d'à peu près 360 % et les revenus ont augmenté d'environ 328 %.

Étant donné que les prix et les revenus évoluent plus ou moins au même rythme à long terme, le revenu moyen des locataires les plus susceptibles d'acheter a toujours dépassé le revenu requis pour acheter un logement à Trois-Rivières. Durant les années 1990, les revenus ont été de 30 à 50 % supérieurs au revenu requis, ce qui signifie que la plupart des locataires les plus susceptibles d'acheter pouvaient se payer une maison d'accédant. De plus, les bas taux hypothécaires viennent accroître l'abordabilité déjà élevée des logements situés à Trois-Rivières.



Évolution de l'abordabilié des logements à Trois-Rivières

Année/ Semestre	Maisons d'accédant: Prix moyen ($)	Impôt foncier ($)	Coût de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)	Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter: Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)	Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
1970*	15,859	433	s.o.	7,464	9,333	125.0	32.4	35.9	16.9	s.o.	s.o.	10.1
1980	37,026	717	582	18,732	22,678	121.1	32.7	37.7	22.6	s.o.	s.o.	14.3
1981	40,556	708	646	25,147	24,027	95.5	18.6	22.0	12.0	s.o.	s.o.	18.3
1982	37,578	898	735	24,001	25,376	105.7	24.6	28.7	16.7	s.o.	s.o.	17.8
1983	40,216	990	790	20,425	26,725	130.8	36.1	41.4	26.4	s.o.	s.o.	12.5
1984	42,481	1,031	830	22,234	28,075	126.3	34.4	39.8	24.8	s.o.	s.o.	13.2
1985	44,918	1,056	850	21,495	29,424	136.9	38.5	44.5	28.3	s.o.	s.o.	11.5
1986	51,095	1,079	889	23,017	30,691	133.3	38.3	44.4	28.3	s.o.	s.o.	10.9
1987	54,460	1,102	931	24,087	31,958	132.7	38.9	45.4	28.7	s.o.	s.o.	10.7
1988	58,623	1,134	969	26,682	33,225	124.5	36.6	43.5	26.3	s.o.	s.o.	11.4
1989	58,799	1,149	1,010	27,950	34,492	123.4	37.1	44.3	26.5	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	58,530	1,269	1,074	30,364	35,759	117.8	35.3	42.8	24.9	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	59,600	1,269	1,074	30,491	35,759	117.3	35.1	42.6	24.7	s.o.	25.2	13.3
1991.1	59,550	1,324	1,224	28,357	37,168	131.1	40.9	48.8	29.7	77.8	s.o.	11.4
1991.2	61,900	1,324	1,224	27,693	37,168	134.2	42.0	50.1	30.7	82.3	50.3	10.4
1992.1	61,685	1,387	1,278	26,701	37,756	141.4	44.4	52.7	32.9	90.2	75.0	9.5
1992.2	70,448	1,387	1,278	27,553	37,756	137.0	43.0	51.2	31.6	85.0	78.0	8.4
1993.1	71,783	1,398	1,300	28,021	37,979	135.5	42.5	50.6	31.2	90.3	64.0	8.4
1993.2	72,011	1,398	1,300	27,127	37,979	140.0	44.0	52.2	32.5	86.0	s.o.	7.8
1994.1	71,995	1,409	1,323	27,865	38,170	137.0	43.0	51.1	31.6	92.8	77.9	8.2
1994.2	68,539	1,409	1,323	29,428	38,170	129.7	40.3	48.3	29.3	75.9	67.0	9.8
1995.1	70,388	1,409	1,315	29,576	38,829	131.3	40.9	48.9	29.8	92.1	s.o.	9.6
1995.2	67,681	1,409	1,315	26,742	38,829	145.2	45.8	54.0	34.3	92.3	s.o.	8.2
1996.1	69,000	1,415	1,325	26,474	39,379	148.7	47.1	55.2	35.7	97.6	s.o.	7.8
1996.2	68,358	1,415	1,325	25,109	39,379	156.8	49.8	57.8	38.8	89.9	s.o.	7.0
1997.1	73,069	1,417	1,353	25,851	39,941	154.5	49.1	57.1	38.0	93.3	s.o.	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	8,050	10,445	12,130	13,610	29.8	16.1	12.2	30.3	69.1
Tous les locataires	14,240	19,065	21,140	24,740	33.9	10.9	17.0	29.8	73.7
Propr.-occupants	11,855	23,875	26,335	29,445	101.4	10.3	11.8	23.3	148.4
Tous les ménages	26,095	42,940	47,475	54,185	64.6	10.6	14.1	26.2	107.6

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Sherbrooke

Sherbrooke, meilleur résultat à l'échelle locale, mais le pire à l'échelle provinciale

En bref

% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**44**
Taux le plus élevé (1S-97):	**44**
Taux le plus bas (70):	**22**
Moyenne:	**35**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**17**
Classement - en moyenne:	**15**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neuf abordables :	**83**
% de log. existants abordables:	**67**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**336**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**325**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**88**

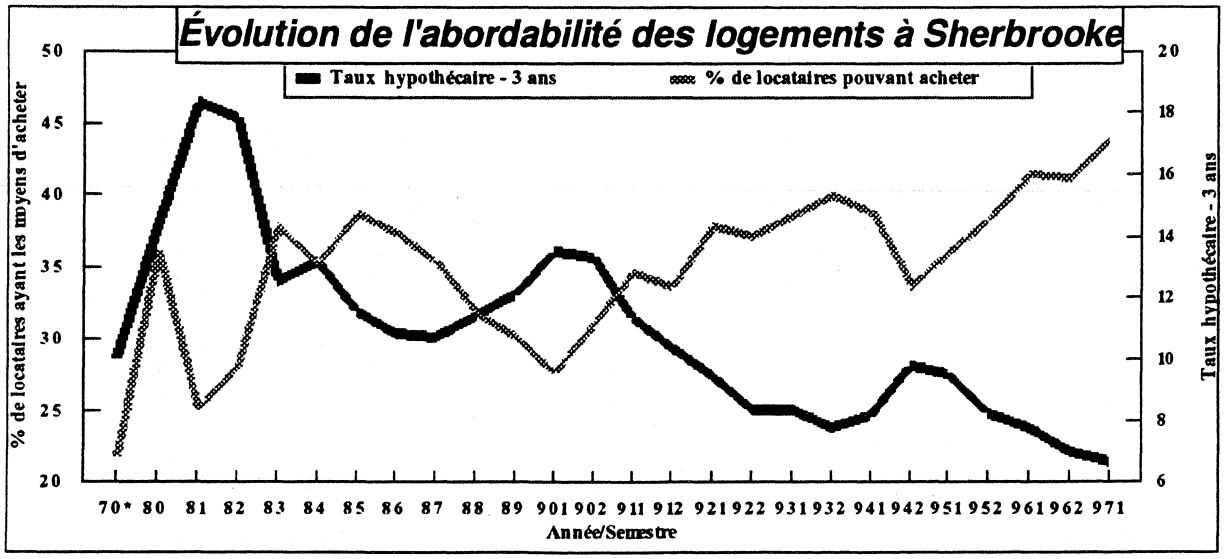
Même si Sherbrooke affiche son meilleur taux d'abordabilité à ce jour, ce marché est le moins abordable au Québec et se classe cette année au 17e rang à l'échelle nationale.

Le marché de Sherbrooke est à l'image de la plupart des marchés du Québec qui ont enregistré des taux d'abordabilité record cette année. À Sherbrooke, la proportion d'accédants ayant les moyens d'acheter un logement a atteint 44 %. Ce taux dépasse la moyenne historique de 35 % et deux fois plus élevé que le taux le plus bas (22 %) enregistré en 1970.

Malgré cette hausse, Sherbrooke demeure le marché le moins abordable au Québec pour divers facteurs, notamment la faible croissance des revenus, comparativement aux autres agglomérations du Québec, et le prix plus élevé des maisons d'accédants.

Entre 1970 et 1997, le prix des maisons et les revenus ont progressé à peu près au même rythme à Sherbrooke. Toutefois, il n'en a pas toujours été ainsi. La croissance des revenus qui a eu lieu essentiellement dans les années 1970 s'est accompagnée d'une très forte hausse des ménages-propriétaires. Toutefois, depuis 1985, les revenus ont progressé beaucoup moins rapidement que le prix des maisons. Conjugués à l'augmentation des taux hypothécaires, ces facteurs ont entraîné la baisse du taux d'abordabilité durant cette période.

Comme le prix des maisons s'est accru depuis 1990 plus rapidement que les revenus, la récente amélioration de l'abordabilité est principalement attribuable à la diminution des taux hypothécaires.



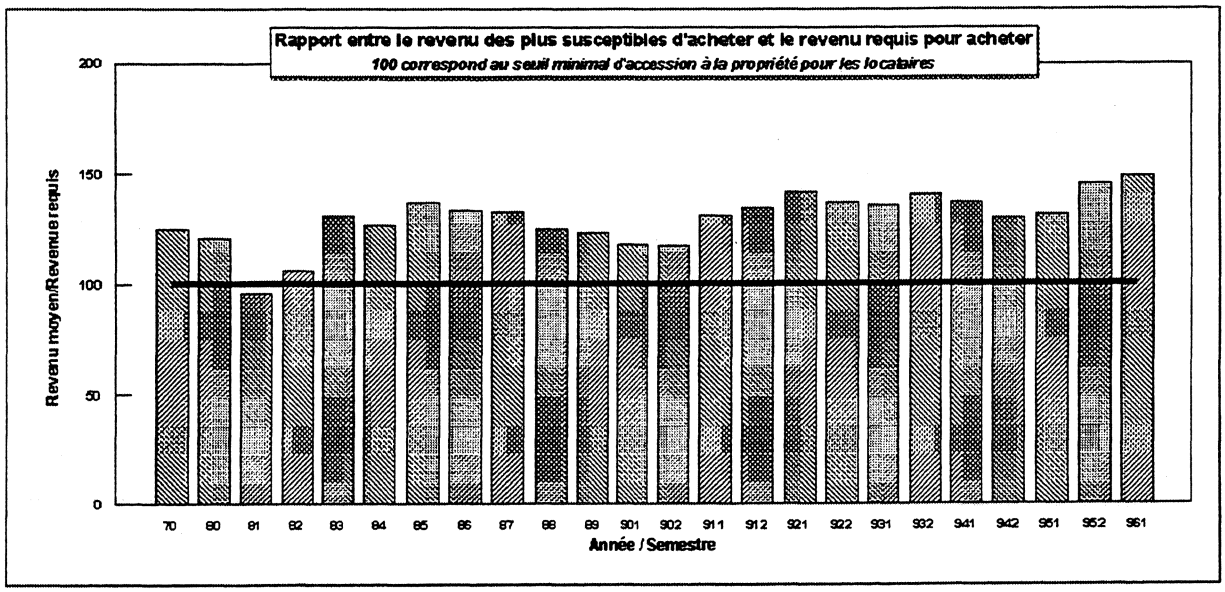
Vu son caractère particulier, le marché locatif de Sherbrooke a également une incidence sur l'abordabilité des logements en limitant la hausse du prix des maisons.

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	87.8	28.2	48.3	22.1	335.7
Hausse du revenu des locataires (%)	148.0	28.9	17.2	13.4	324.7
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	8,835	13,195	14,735	16,640	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	49.3	11.7	12.9	26.1	88.3

On trouve à Sherbrooke deux universités qui attirent un grand nombre de jeunes locataires. Ces derniers représentent le tiers des ménages de la collectivité. Comme les étudiants disposent d'un faible revenu, cette donnée peut fausser les statistiques. Si l'on s'en tient à la population active, le taux d'abordabilité se rapproche beaucoup plus des taux observés dans les autres marchés du Québec.

Sherbrooke affiche souvent les taux d'inoccupation les plus élevés et les loyers les plus bas au pays. Par conséquent, on y trouve un stock important de logements locatifs abordables, ce qui incitent les locataires à le demeurer.



Il n'est donc pas surprenant d'apprendre que les ménages-locataires augmentent plus rapidement que les ménages-propriétaires à Sherbrooke. Cette ville est l'une des deux régions métropolitaines de recensement au pays où les locataires sont plus nombreux que les propriétaires (50,8 %).

Pour suivre l'évolution de l'abordabilité des logements de votre marché, abonnez-vous à la publication *Marchés de l'habitation canadiens* en composant le 1-800-668-2642..

Évolution de l'abordabilié des logements à Sherbrooke

Année/ Semestre	Maisons d'accédant: Prix moyen ($)	Impôt foncier ($)	Coût de chauffage ($)	Revenu requis pour acheter ($)	Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter: Total (%)	Ménages familiaux (%)	Ménages non-fam. (%)	Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
1970*	18,703	407	s.o.	8,418	9,282	110.3	21.8	24.8	11.0	s.o.	s.o.	10.1
1980	35,121	753	595	18,012	23,017	127.8	36.1	43.4	23.8	s.o.	s.o.	14.3
1981	35,582	744	661	22,741	24,346	107.1	25.1	30.7	15.8	s.o.	s.o.	18.3
1982	34,710	943	752	22,754	25,675	112.8	28.1	34.0	18.6	s.o.	s.o.	17.8
1983	38,354	1,040	808	19,951	27,004	135.3	37.9	45.1	26.9	s.o.	s.o.	12.5
1984	41,557	1,083	849	22,100	28,332	128.2	35.4	42.3	25.0	s.o.	s.o.	13.2
1985	45,008	1,110	870	21,755	29,661	136.3	38.8	46.2	28.0	s.o.	s.o.	11.5
1986	51,931	1,134	909	23,528	30,683	130.4	37.5	45.0	26.8	s.o.	s.o.	10.9
1987	58,612	1,158	953	25,681	31,705	123.5	35.4	43.1	24.6	s.o.	s.o.	10.7
1988	64,091	1,192	992	28,807	32,728	113.6	32.0	39.6	21.5	s.o.	s.o.	11.4
1989	67,261	1,202	1,034	31,240	33,750	108.0	30.3	38.1	19.7	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	66,760	1,395	1,099	34,078	34,772	102.0	27.7	35.6	17.3	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	62,730	1,395	1,099	32,182	34,772	108.0	31.1	39.5	20.0	s.o.	9.1	13.3
1991.1	66,730	1,473	1,252	31,370	36,142	115.2	34.7	43.7	22.9	56.0	s.o.	11.4
1991.2	73,390	1,473	1,252	31,910	36,142	113.3	33.8	42.6	22.1	73.7	40.0	10.4
1992.1	70,775	1,561	1,307	30,045	36,714	122.2	37.9	47.0	25.8	73.7	66.2	9.5
1992.2	78,602	1,561	1,307	30,415	36,714	120.7	37.3	46.3	25.2	81.8	69.1	8.4
1993.1	78,005	1,570	1,330	30,351	37,632	124.0	38.7	47.8	26.5	75.7	65.7	8.4
1993.2	78,838	1,570	1,330	29,531	37,632	127.4	40.1	49.3	27.8	74.9	72.7	7.8
1994.1	78,423	1,579	1,353	30,215	37,670	124.7	38.9	48.1	26.8	79.2	s.o.	8.2
1994.2	79,272	1,579	1,353	33,324	37,670	113.0	33.7	42.4	22.1	61.9	50.9	9.8
1995.1	77,728	1,592	1,345	32,438	38,320	118.1	36.1	45.1	24.1	63.9	57.3	9.6
1995.2	81,234	1,592	1,345	31,058	38,320	123.4	38.4	47.5	26.3	71.7	65.1	8.2
1996.1	78,323	1,596	1,355	29,554	38,863	131.5	41.6	50.9	29.3	75.5	65.1	7.8
1996.2	84,825	1,596	1,355	29,755	38,863	130.6	41.3	50.5	29.0	82.4	65.3	7.0
1997.1	81,495	1,602	1,384	28,508	39,417	138.3	44.0	53.4	31.5	83.3	67.4	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	8,835	13,195	14,735	16,640	49.3	11.7	12.9	26.1	88.3
Tous les locataires	15,095	22,115	24,235	28,160	46.5	9.6	16.2	27.3	86.6
Propr.-occupants	8,855	21,655	24,305	27,265	144.6	12.2	12.2	25.9	207.9
Tous les ménages	23,950	43,770	48,540	55,425	82.8	10.9	14.2	26.6	131.4

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Québec

Taux d'abordabilité record à Québec

En bref

% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**49**
Taux le plus élevé (1S-97):	**49**
Taux le plus bas (81):	**23**
Moyenne:	**38**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**6**
Classement - en moyenne:	**7**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neuf abordables :	**74**
% de log. existants abordables:	**72**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**355**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**359**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**52**

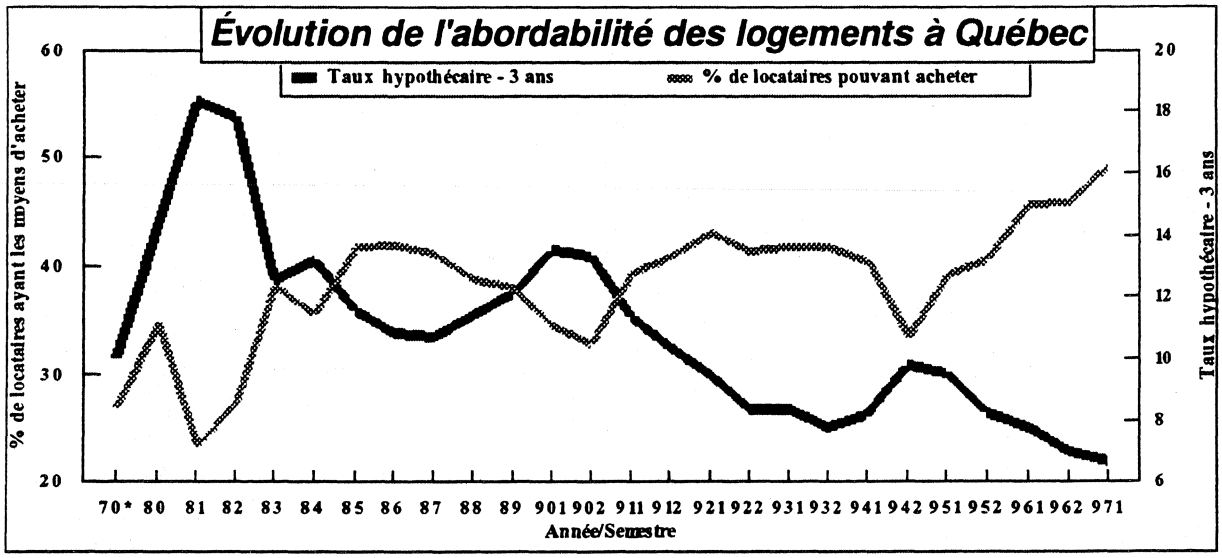
Comme la plupart des marchés de la province qui affichent des taux d'abordabilité record en 1997, le taux d'abordabilité à Québec n'a jamais été aussi élevé depuis 1970.

La proportion de locataires les plus susceptibles d'acheter qui ont les moyens d'accéder à la propriété a atteint 49 % à Québec, ce qui est nettement supérieur au taux moyen de 38 % et au taux le plus bas, 23 %, enregistré en 1981.

Par rapport aux autres agglomérations de la province, Québec affiche un taux d'abordabilité semblable à ceux de Hull et de Trois-Rivières, supérieur à ceux de Montréal et de Sherbrooke, mais inférieur au taux observé à Chicoutimi. Le marché de Québec est également l'un des plus abordables au pays, arrivant au 6e rang parmi les 27 régions métropolitaines de recensement.

Depuis 1970, les taux hypothécaires ont été un facteur déterminant en ce qui a trait à l'abordabilité des logements dans la ville de Québec et sont responsables de l'amélioration observée au cours des dernières années. Les revenus et le prix des maisons se sont neutralisés l'un et l'autre pour ce qui est de leur incidence sur l'abordabilité. Entre 1970 et 1997, la progression de ces deux facteurs ayant été plus lente que dans les autres agglomérations, les logements à Québec sont parmi les plus abordables au pays. De plus, le revenu et le prix des logements ont évolué au même rythme pendant 27 ans, et aujourd'hui moins de 5 points de pourcentage les séparent.

L'amélioration du taux d'abordabilité dans les années 1970 a été de courte durée en raison de la hausse des taux hypothécaires en 1980-1981. Cette hausse a eu pour effet d'augmenter de 25 % le revenu requis pour acheter une maison d'accédant dans la ville de Québec. En 27 ans, il s'agit de la

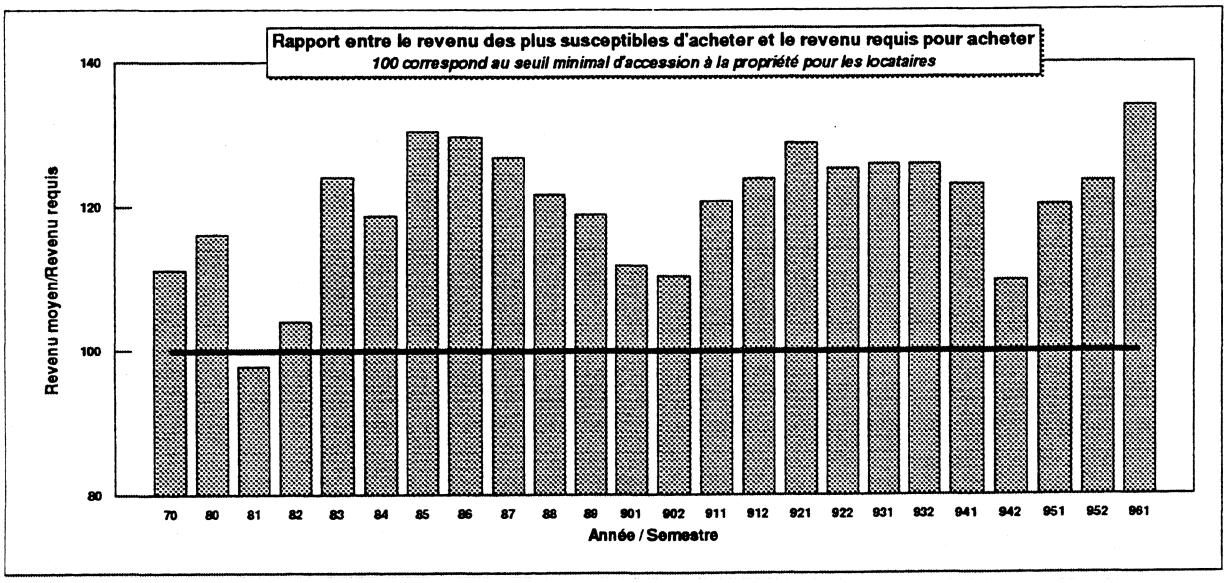


seule période durant laquelle le revenu moyen des locataires les plus susceptibles d'acheter était insuffisant pour permettre l'achat d'une maison d'accédant à prix moyen. En 1981, moins de un locataire sur quatre avaient les moyens d'acheter un logement.

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	127.9	20.6	31.4	25.9	354.7
Hausse du revenu des locataires (%)	166.2	27.4	20.5	12.3	359.0
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	43,130	56,220	59,480	65,530	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	30.4	5.8	10.2	16.6	51.9

Lorsque les taux d'intérêt sont descendus, les locataires se sont lancés sur le marché, ce qui a engendré un mouvement important vers l'accession à la propriété. Dans les années 1980, le nombre de ménages-propriétaires a augmenté de 35 %, et le nombre de ménages-locataires de seulement 21 %. On pense que cette tendance se poursuit aujourd'hui. Malgré la forte demande, la croissance modérée des revenus a permis de contenir l'augmentation du prix de maisons.



À Québec, l'abordabilité des logements est également favorisée par l'offre soutenue de logements à prix raisonnable. Québec et Montréal sont les deux seules agglomérations urbaines de plus de 500 000 habitants où, depuis 1990, plus de 40 % des maisons neuves sont à la portée des locataires moyens. Ces deux agglomérations affichent également des taux d'inoccupation élevés et une offre abondante de logements locatifs bon marché, en raison de la construction de nombreux petits ensembles de logements locatifs, ce qui a également contribué à limiter l'augmentation du prix des maisons.

Évolution de l'abordabilié des logements à Québec

Année/ Semestre	Maisons d'accédant: Prix moyen ($)	Maisons d'accédant: Impôt foncier ($)	Maisons d'accédant: Coût de chauffage ($)	Maisons d'accédant: Revenu requis pour acheter ($)	Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter: Total (%)	Locataires pouvant acheter: Ménages familiaux (%)	Locataires pouvant acheter: Ménages non-fam. (%)	Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
1970*	18,370	455	s.o.	8,473	9,425	111.2	27.0	30.9	13.5	s.o.	s.o.	10.1
1980	41,873	940	595	21,616	25,093	116.1	34.7	42.5	22.9	s.o.	s.o.	14.3
1981	42,795	928	661	27,036	26,470	97.9	23.5	29.5	14.4	s.o.	s.o.	18.3
1982	41,228	1,177	752	26,762	27,846	104.1	27.3	34.0	17.4	s.o.	s.o.	17.8
1983	45,972	1,298	808	23,574	29,222	124.0	38.3	46.2	26.6	s.o.	s.o.	12.5
1984	48,876	1,351	849	25,767	30,599	118.7	35.8	43.8	24.0	s.o.	s.o.	13.2
1985	50,482	1,385	870	24,508	31,975	130.5	41.8	50.6	29.2	s.o.	s.o.	11.5
1986	55,783	1,415	909	25,678	33,286	129.6	42.0	50.7	30.0	s.o.	s.o.	10.9
1987	60,804	1,445	953	27,292	34,597	126.8	41.2	50.1	29.7	s.o.	s.o.	10.7
1988	63,441	1,487	992	29,507	35,907	121.7	39.0	48.2	27.5	s.o.	s.o.	11.4
1989	64,948	1,483	1,034	31,285	37,218	119.0	38.1	47.8	26.4	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	66,330	1,569	1,099	34,451	38,529	111.8	34.7	45.1	22.8	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	68,380	1,569	1,099	34,920	38,529	110.3	33.0	44.2	21.9	s.o.	17.6	13.3
1991.1	69,860	1,721	1,252	33,219	40,082	120.7	39.4	50.0	27.2	47.0	s.o.	11.4
1991.2	72,350	1,721	1,252	32,355	40,082	123.9	40.9	51.6	28.7	44.1	58.2	10.4
1992.1	73,219	1,827	1,307	31,604	40,726	128.9	43.2	54.0	30.9	57.5	76.2	9.5
1992.2	83,344	1,827	1,307	32,540	40,726	125.2	41.5	52.2	29.3	59.6	77.7	8.4
1993.1	82,495	1,926	1,330	32,689	41,147	125.9	41.8	52.6	29.6	65.4	74.5	8.4
1993.2	86,741	1,926	1,330	32,695	41,147	125.9	41.8	52.6	29.6	68.3	78.2	7.8
1994.1	86,378	1,956	1,353	33,529	41,255	123.0	40.5	51.2	28.3	72.8	77.0	8.2
1994.2	89,370	1,956	1,353	37,580	41,255	109.8	33.5	43.8	21.7	58.3	56.3	9.8
1995.1	82,183	1,970	1,345	34,951	42,039	120.3	39.2	49.8	27.1	54.9	57.4	9.6
1995.2	88,029	1,970	1,345	34,069	42,039	123.4	40.7	51.4	28.5	64.6	67.2	8.2
1996.1	81,690	2,051	1,355	31,852	42,666	134.0	45.8	56.4	33.7	76.0	69.3	7.8
1996.2	87,148	2,051	1,355	31,741	42,666	134.4	46.1	56.7	33.9	72.3	66.3	7.0
1997.1	83,520	2,103	1,384	30,548	43,264	141.6	49.4	59.8	37.4	74.3	71.9	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	43,130	56,220	59,480	65,530	30.4	5.8	10.2	16.6	51.9
Tous les locataires	73,830	97,085	102,575	117,590	31.5	5.7	14.6	21.1	59.3
Propr.-occupants	53,660	100,720	115,840	135,770	87.7	15.0	17.2	34.8	153.0
Tous les ménages	127,490	197,805	218,415	253,360	55.2	10.4	16.0	28.1	98.7

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Chicoutimi-Jonquière

Chicoutimi, ville la plus abordable au Canada

En bref

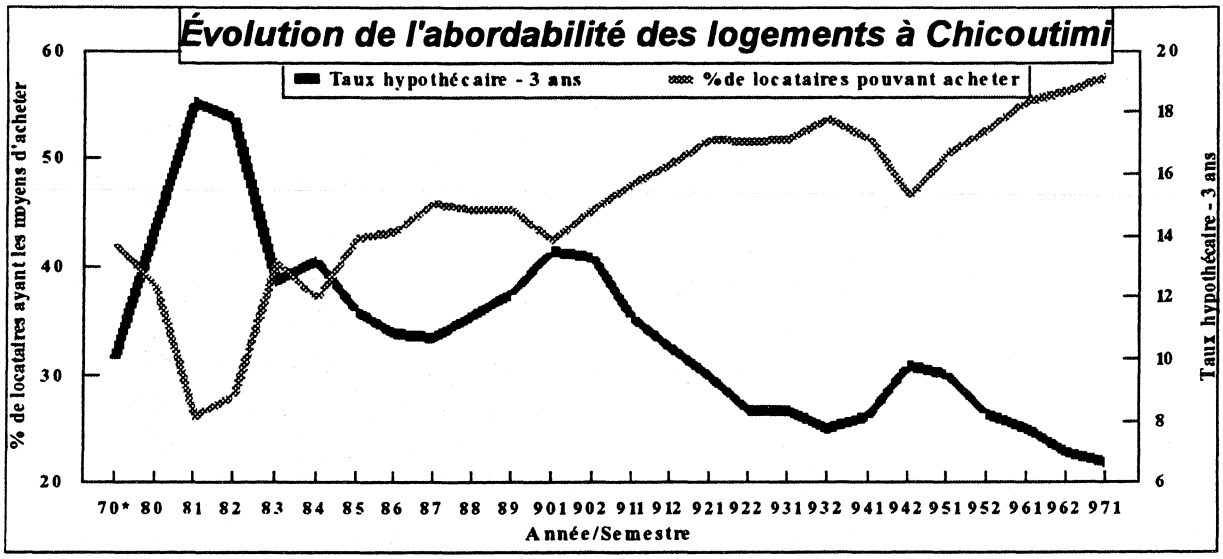
% de locataires pouvant acheter	
Premier semestre de 1997:	**58**
Taux le plus élevé (1S-97):	**58**
Taux le plus bas (81):	**26**
Moyenne:	**46**
Classement actuel parmi les 27 centres:	**1**
Classement - en moyenne:	**1**
Données sur l'offre - 1er semestre de 1997	
% de log. neuf abordables :	**94**
% de log. existants abordables:	**93**
Progression du prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**348**
Hausse du revenu des locataires 1970-97 (en %) :	**337**
Augmentation des ménages- locataires Tranche d'âge 20-44 1971-1991 (en %) :	**38**

Depuis 1988, Chicoutimi est l'endroit le plus abordable au pays pour ce qui est de l'achat d'une maison.

Comme bon nombre de marchés au Québec, Chicoutimi a enregistré un taux d'abordabilité record en 1997. Dans cette ville, 58 % des locataires les plus susceptibles d'acheter avaient la capacité financière d'accéder à la propriété. Ce taux est nettement supérieur à la moyenne de 46 % et est presque deux fois plus élevé que le niveau le plus bas de 26 % atteint en 1981. La proportion de locataires les plus susceptibles d'acheter ayant la capacité financière est inférieure à 50 % dans tous les autres marchés du Québec. Cependant, tous les marchés ont affiché un taux d'abordabilité supérieur à la moyenne des autres marchés au Canada.

La situation fort enviable de Chicoutimi résulte principalement du prix peu élevé de ses maisons. Depuis que la SCHL a commencé à mesurer l'offre en 1991, une forte proportion de maisons neuves et existantes ont été vendues à des prix abordables ou inférieurs au seuil d'abordabilité. Par exemple, le prix moyen des maisons d'accédant s'élevait à 70 000 $ en 1996. Depuis 1991, plus de 50 % des locataires les plus susceptibles d'acheter ont la capacité financière d'accéder à la propriété à Chicoutimi, ce qui représente une hausse par rapport au taux de 26 % enregistré en 1981.

À Chicoutimi, le prix des maisons a peu augmenté en raison de l'offre abondante de logements neufs abordables, comparativement aux autres marchés au Québec. Il s'agit du seul marché au Canada où, depuis 1990, plus de 85 % des logements neufs sont abordables pour les locataires les plus susceptibles d'accéder à la propriété. En comparaison, ce taux a toujours été inférieur à 85 % à Sherbrooke et en deçà de 80 % à Montréal et à Québec.



La faible demande de logements a également limité les pressions inflationnistes sur le prix des maisons à Chicoutimi. Malgré une population vieillissante, facteur qui se traduit habituellement

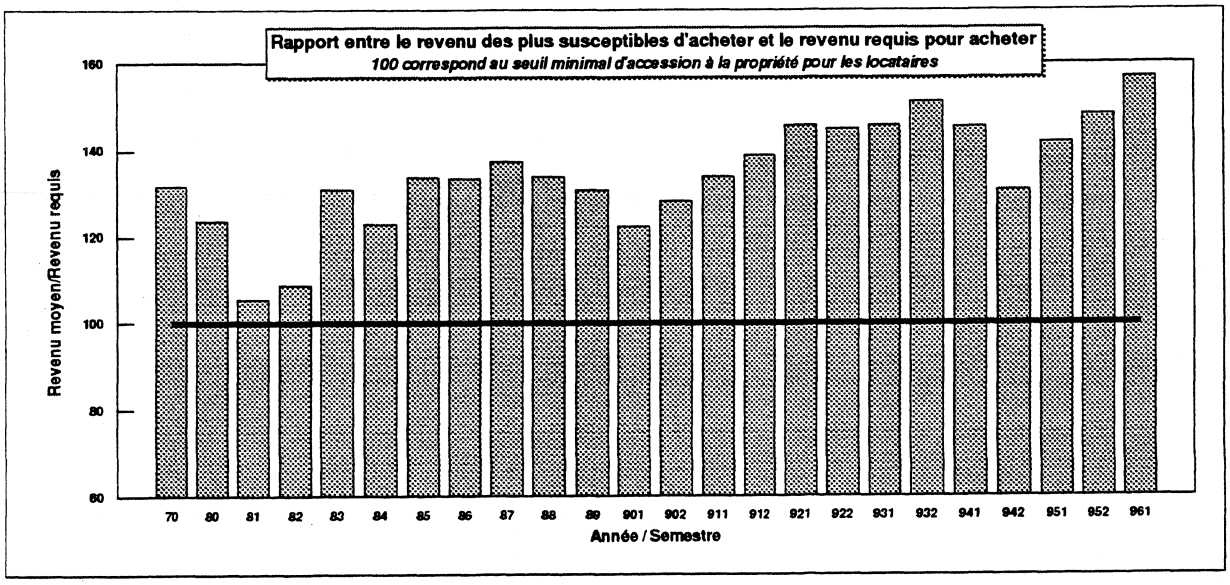
Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons(%)	146.8	30.4	16.4	19.5	347.6
Hausse du revenu des locataires (%)	147.1	31.4	18.6	13.6	337.2
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	9,170	11,215	12,160	12,700	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-locataires (20-44 ans)	22.3	8.4	4.4	13.2	38.5

par un taux élevé de propriétaires-occupants, l'intérêt des consommateurs à l'égard de l'accession à la propriété est plus faible qu'à l'habitude à Chicoutimi. Par conséquent, le nombre de ménages qui possèdent une maison à Chicoutimi augmente à un rythme plus lent que le nombre de ménages-locataires.

De 1981 à 1991, le nombre de ménages-propriétaires s'est accru de 19,6 %, alors que le nombre de locataires a augmenté de 25,8 %. À Québec, par contre, les ménages-propriétaires ont progressé de 34,8 % et les locataires, de 21,1 %. Montréal et Hull ont également enregistré un accroissement des ménages-propriétaires. Le rapport entre le prix des maisons et les revenus n'est pas un facteur qui influe le taux d'abordabilité à Chicoutimi. Depuis 1970, ils ont progressé au même rythme et 27 ans plus tard, seulement 10 points de pourcentage les séparent.

Les variations du taux d'abordabilité à Chicoutimi ont été occasionnées par les fluctuations des taux hypothécaires. Comme dans les autres marchés, les taux d'intérêt ont pour effet de réduire l'abordabilité des logements lorsqu'ils sont élevés et de l'accroître lorsqu'ils sont bas.



Évolution de l'abordabilié des logements à Chicoutimi

Année/ Semestre	Maisons d'accédant: Prix moyen ($)	Maisons d'accédant: Impôt foncier ($)	Maisons d'accédant: Coût de chauffage ($)	Maisons d'accédant: Revenu requis pour acheter ($)	Revenu moy. Locataires plus susceptibles d'acheter ($)	Rapport revenu moy. et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter: Total (%)	Locataires pouvant acheter: Ménages familiaux (%)	Locataires pouvant acheter: Ménages non-fam. (%)	Logements neufs abordables vendus (%)	Offre Log. exist. abordables (%)	Taux hypoth. 3 ans (%)
1970*	15,480	456	s.o.	7,409	9,765	131.8	42.1	43.3	24.2	s.o.	s.o.	10.1
1980	38,208	788	618	19,492	24,126	123.8	38.1	41.4	26.1	s.o.	s.o.	14.3
1981	38,196	778	686	24,275	25,640	105.6	26.2	28.4	18.4	s.o.	s.o.	18.3
1982	38,658	987	780	24,965	27,154	108.8	28.2	30.3	21.1	s.o.	s.o.	17.8
1983	42,885	1,088	839	21,872	28,668	131.1	40.6	43.1	32.4	s.o.	s.o.	12.5
1984	47,197	1,133	881	24,538	30,182	123.0	37.1	39.5	29.6	s.o.	s.o.	13.2
1985	49,828	1,162	903	23,686	31,696	133.8	42.8	45.4	34.9	s.o.	s.o.	11.5
1986	54,452	1,187	943	24,632	32,874	133.5	43.4	46.6	34.4	s.o.	s.o.	10.9
1987	54,912	1,212	989	24,756	34,053	137.6	45.9	49.8	35.6	s.o.	s.o.	10.7
1988	55,940	1,247	1,029	26,301	35,231	134.0	45.5	50.2	33.9	s.o.	s.o.	11.4
1989	56,861	1,269	1,072	27,822	36,410	130.9	45.3	51.1	32.4	s.o.	s.o.	12.2
1990.1	57,990	1,387	1,140	30,728	37,588	122.3	42.7	49.5	28.3	s.o.	s.o.	13.5
1990.2	55,030	1,387	1,140	29,291	37,588	128.3	45.5	52.3	31.0	s.o.	34.6	13.3
1991.1	59,510	1,499	1,299	29,127	39,053	134.1	47.8	54.7	33.3	89.4	s.o.	11.4
1991.2	60,750	1,499	1,299	28,110	39,053	138.9	49.6	56.5	35.1	85.3	63.0	10.4
1992.1	61,434	1,503	1,356	27,234	39,686	145.7	52.0	58.9	37.4	94.6	83.8	9.5
1992.2	67,710	1,503	1,356	27,414	39,686	144.8	51.7	58.6	37.1	88.9	84.1	8.4
1993.1	69,201	1,515	1,380	27,932	40,678	145.6	52.0	58.9	37.3	94.7	85.6	8.4
1993.2	68,726	1,515	1,380	26,890	40,678	151.3	53.8	60.7	39.1	94.8	89.0	7.8
1994.1	70,238	1,527	1,404	28,015	40,718	145.3	51.9	58.8	37.2	91.0	87.0	8.2
1994.2	72,018	1,527	1,404	31,110	40,718	130.9	46.6	53.4	32.1	88.7	66.0	9.8
1995.1	67,274	1,532	1,395	29,280	41,492	141.7	50.6	57.5	36.0	94.1	73.6	9.6
1995.2	69,985	1,532	1,395	27,999	41,492	148.2	52.8	59.7	38.1	93.1	79.8	8.2
1996.1	67,274	1,594	1,406	26,839	42,090	156.8	55.5	62.3	40.9	92.0	88.0	7.8
1996.2	69,757	1,594	1,406	26,261	42,090	160.3	56.5	63.3	41.9	93.3	77.5	7.0
1997.1	69,292	1,621	1,436	25,857	42,691	165.1	57.8	64.6	43.3	93.6	93.1	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation en pourcentage des ménages				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-91
Locataires 20-44 ans	9,170	11,215	12,160	12,700	22.3	8.4	4.4	13.2	38.5
Tous les locataires	13,720	17,770	19,740	22,350	29.5	11.1	13.2	25.8	62.9
Propr.-occupants	16,040	28,965	31,535	34,655	80.6	8.9	9.9	19.6	116.1
Tous les ménages	29,760	46,735	51,275	57,005	57.0	9.7	11.2	22.0	91.5

* Données annuelles non disponibles entre 1970 et 1980. Le taux d'intérêt de 1970 correspond au taux des prêts de 5 ans .

Saint John

Saint John affiche le meilleur indicateur d'abordabilité de la région de l'Atlantique

En Bref

Pourcentage des locataires ayant les moyens d'acheter	
Premier semestre de 1997	**54**
Indicateur le plus élevé (97S1)	**54**
Indicateur le plus bas (70)	**17**
Moyenne historique	**43**
Classement actuel parmi les 27 centres	**2**
Classement moyen	**2**
Offre au premier semestre de 1997	
% de maisons neuves abordables :	**84**
% de maisons existantes abordables:	**85**
Croissance des prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %):	**313**
Croissance des revenus des locataires 1970-97 (en %):	**371**
Croissance du nombre de locataires âgés de 20-44 ans, 1971-1991 (en %):	**33**

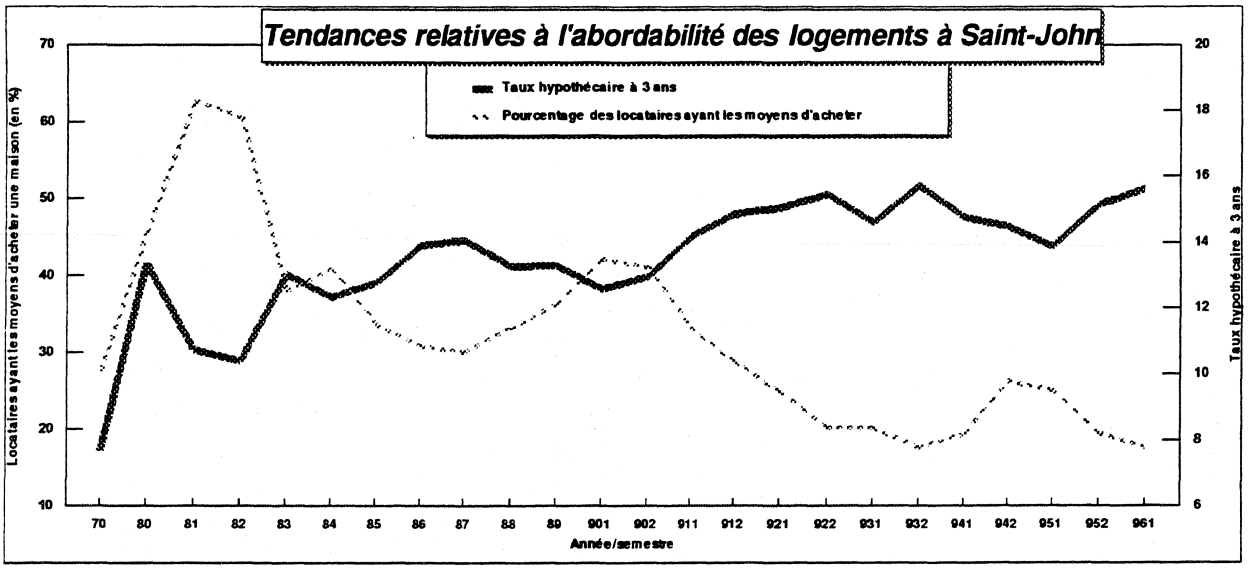
Saint John est la ville du Canada atlantique où les logements sont les plus abordables et, ce, depuis 1988. Elle arrive au deuxième rang pour l'ensemble du pays, devancée uniquement par Chicoutimi, au Québec.

L'indicateur d'abordabilité de 54 %, enregistré en 1997, constitue un sommet pour la ville de Saint John. L'indicateur le plus bas – 17 % – a été atteint en 1970, et la moyenne historique est de 43 %.

Bien que Saint John bénéficie, elle aussi, de la faiblesse des taux hypothécaires qui a fait grimper l'indicateur d'abordabilité partout au pays, les conditions du marché local contribuent largement à cette amélioration. La faible croissance de la population et une offre suffisante de logements abordables caractérisent tout particulièrement ce marché et permettent de contenir la hausse des prix des maisons.

Au cours du dernier quart de siècle, l'augmentation du nombre des ménages est tombée bien en dessous de la moyenne nationale, en particulier parmi les locataires. Durant les années 1980, la progression du nombre des ménages a ralenti dans toutes les catégories : elle est passée de 36,6 % entre 1971 et 1981 à 14,9 % entre 1981 et 1991. Dans le groupe des ménages-locataires âgés de 20 à 44 ans, qui sont les plus susceptibles d'acheter une maison, le ralentissement est encore plus marqué. Le pourcentage de croissance y est passé de 23,7 % durant la période 1971-1981 à 7,6 % durant la période 1981-1991. Au cours de ces deux décennies, le taux de croissance des ménages-locataires vivant à Saint John est tombé du 20 e au dernier rang au Canada.

L'offre de maisons est l'autre facteur qui contribue à l'amélioration de l'abordabilité à Saint John. Depuis que la SCHL a commencé à calculer l'indicateur de l'offre en 1991, Saint John a conservé un bon stock de logements abordables pour la majorité des locataires. Au cours du premier semestre de 1997, la proportion des maisons existantes abordables

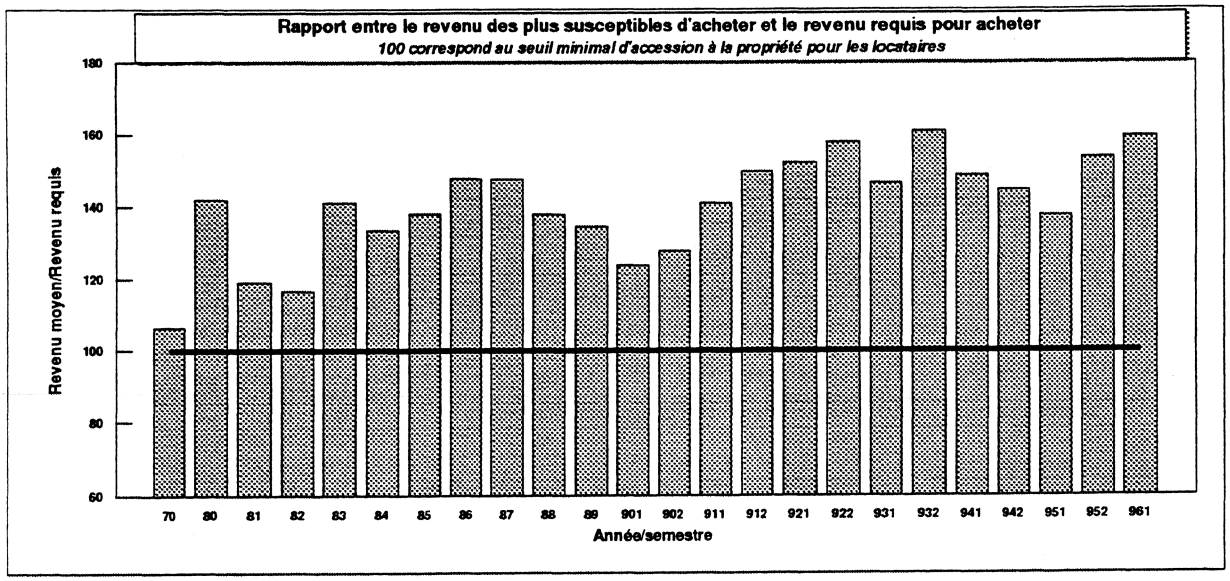


pour les ménages les plus susceptibles d'acheter était de 85 % – le pourcentage le plus élevé des années 1990 – et la proportion des maisons neuves était de 84 %, soit juste en-deçà du sommet de 85 % atteint un an auparavant. Combinée à une faible demande, cette offre abondante a permis de contenir la hausse des prix des maisons.

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons (%)	100.0	21.6	32.9	22.8	296.7
Hausse du revenu des locataires (%)	179.5	16.0	25.2	12.6	357.3
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	7,110	8,795	9,290	9,460	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-loctaires (20-44 ans)	23.7	5.6	1.8	7.6	33.1

Les revenus et le prix des maisons d'accédant ont toujours exercé une grande influence sur l'indicateur d'abordabilité à Saint John. La forte augmentation des revenus observée au cours des années 1970 a permis à cette ville d'améliorer l'abordabilité de ses logements. Par contre, entre 1980 et 1990, la ville a enregistré le taux de croissance des revenus le plus faible du pays parmi les ménages-locataires les plus susceptibles d'acheter une maison. Depuis lors, leur revenu a stagné. Cependant, la plupart des logements sont demeurés abordables, parce que le prix des maisons a peu augmenté, principalement en raison de facteurs relatifs à l'offre et à la demande déjà décrits. Durant ces années, le revenu moyen des ménages les plus susceptibles d'acheter une maison à Saint John s'est maintenu au-dessus du seuil nécessaire pour accéder à la propriété.



Évolution de l'abordabilié des logements à Saint John

Année/ semestr	Prix moyen maison d'accédant ($)	Impôts fonciers	Frais de chauffage	Revenu requis	Revenu moyen des accédants ($)	Rapport revenu moye et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter (%) Total	Locataires pouvant acheter (%) Familles	Locataires pouvant acheter (%) Non-familiaux	Maisons neuves à prix arbordables vendues (%)	Offre de logements existants abordables (%)	Taux hyp. à 3 ans
1970	19,616	456	0	8,937	9,503	106.3	17.3	18.6	4.4	0.0	NA	10.1
1980	39,225	426	511	18,735	26,565	141.8	41.7	45.7	31.0	0.0	NA	14.31
1981	37,500	444	738	23,033	27,414	119.0	30.3	33.8	20.6	0.0	NA	18.33
1982	39,407	506	905	24,230	28,262	116.6	28.8	31.9	20.3	0.0	NA	17.83
1983	42,619	561	1,005	20,646	29,111	141.0	40.2	42.9	32.8	0.0	NA	12.52
1984	44,447	605	1,077	22,436	29,959	133.5	37.1	39.4	30.8	0.0	NA	13.21
1985	47,685	696	1,165	22,311	30,808	138.1	39.1	40.9	33.8	0.0	NA	11.54
1986	49,626	746	1,023	21,913	32,363	147.7	44.0	45.6	39.5	0.0	NA	10.88
1987	53,357	817	980	22,992	33,918	147.5	44.6	46.2	40.5	0.0	NA	10.69
1988	58,472	867	959	25,760	35,474	137.7	41.3	43.4	36.3	0.0	NA	11.42
1989	60,523	905	925	27,542	37,029	134.4	41.4	43.8	36.0	0.0	NA	12.15
1990.1	63,350	958	1,045	31,197	38,584	123.7	38.3	41.1	32.4	0.0	NA	13.5
1990.2	61,640	958	1,045	30,220	38,584	127.7	39.9	42.8	34.0	0.0	41.0	13.3
1991.1	63,320	1,002	1,148	28,408	40,008	140.8	45.1	47.9	39.4	66.4	NA	11.4
1991.2	62,850	1,002	1,148	26,756	40,008	149.5	48.0	50.7	42.5	55.7	67.0	10.4
1992.1	66,606	1,063	1,136	26,710	40,637	152.1	48.8	51.5	43.3	69.1	73.0	9.5
1992.2	69,214	1,063	1,136	25,760	40,637	157.8	50.7	53.1	45.7	67.9	76.6	8.4
1993.1	78,120	1,089	1,150	28,316	41,409	146.2	46.9	49.7	41.4	74.4	75.5	8.4
1993.2	72,190	1,089	1,150	25,739	41,409	160.9	51.7	54.0	47.1	69.6	78.0	7.8
1994.1	79,057	1,113	1,165	28,342	42,072	148.4	47.6	50.4	42.1	84.6	81.0	8.2
1994.2	72,190	1,113	1,165	29,121	42,072	144.5	46.3	49.1	40.7	65.7	72.9	9.8
1995.1	81,070	1,160	1,063	31,208	42,894	137.4	43.8	46.7	38.1	74.0	72.6	9.6
1995.2	78,056	1,160	1,063	27,972	42,894	153.3	49.2	51.9	43.7	80.7	80.6	8.2
1996.1	77,807	1,194	1,063	27,255	43,454	159.4	51.2	53.6	46.4	85.2	83.2	7.8
1996.2	77,375	1,194	1,063	25,786	43,454	168.5	54.1	55.9	50.4	75.9	81.2	7.0
1997.1	81,086	1,202	1,150	26,429	44,747	169.3	54.4	56.1	50.7	84.3	85.3	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation du nombre de ménages (en %)				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-1991
Locataires 20-44 ans	7,110	8,795	9,290	9,460	23.7	5.6	1.8	7.6	33.1
Tous les locataires	14,305	15,890	16,040	16,555	11.1	0.9	3.2	4.2	15.7
Propr.-occupants	14,460	23,415	25,660	28,610	61.9	9.6	11.5	22.2	97.9
Tous les ménages	28,765	39,305	41,700	45,165	36.6	6.1	8.3	14.9	57.0

* Il est impossible d'obtenir les données annuelles pour les années 1970 à 1980. Le taux d'intérêt pour 1970 est celui des prêts de 5 ans.

Sources : SCHL et Statistique Canada.

Halifax

Halifax arrive presque en tête sur le plan de l'abordabilité des logements

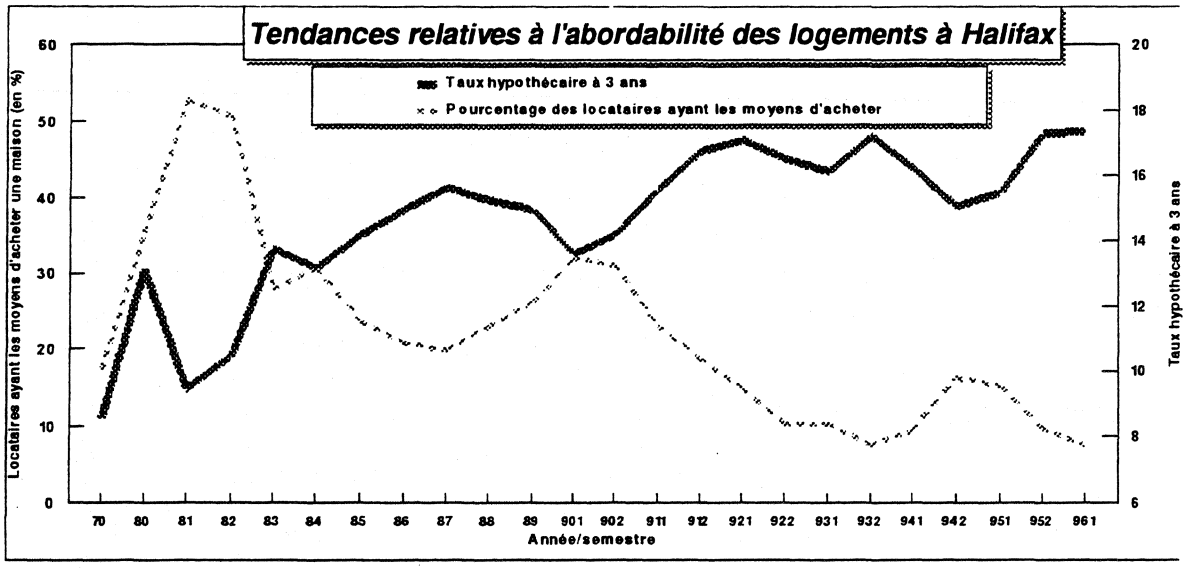
En Bref	
Pourcentage des locataires ayant les moyens d	
Premier semestre de 1997	**51**
Indicateur le plus élevé (96S2)	**52**
Indicateur le plus bas (70)	**11**
Moyenne historique	**38**
Classement actuel parmi les 27 ce	**3**
Classement moyen	**8**
Offre au premier semestre de 1997	
% de maisons neuves abordables	**91**
% de maisons existantes abordab	**87**
Croissance des prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**370**
Croissance des revenus des locataires 1970-97 (en %) :	**423**
Croissance du nombre de locataires Aged 20-44 1971-1991 (in %) :	**69**

Halifax se classe au troisième rang parmi les marchés de l'habitation les plus abordables du Canada, ce qui constitue un contraste frappant avec le résultat de 1970, année où la capitale de la Nouvelle-Écosse arrivait dernière. Depuis 1970, Halifax occupe en moyenne la huitième place à ce chapitre.

Au cours du premier semestre de 1997, 51 % des locataires de Halifax les plus susceptibles d'acheter une maison avaient les moyens d'accéder à la propriété. Il s'agit d'un point de moins que l'indicateur le plus élevé jamais enregistré par la ville de Halifax depuis 1996. En 1970, seulement 11 % des locataires avaient les moyens d'acheter une maison. Même si c'est à Halifax que le prix des maisons est le plus élevé dans les provinces de l'Atlantique, les logements y sont plus abordables qu'à St. John's et à Charlottetown, deux des trois autres centres des Maritimes ayant fait l'objet de la présente étude. Saint John est le seul centre de la région de l'Atlantique où les logements sont plus abordables qu'à Halifax.

Outre la faiblesse des taux hypothécaires qui a fait grimper l'indicateur d'abordabilité partout au Canada, le marché de Halifax a bénéficié d'une hausse des revenus. En 1996, les revenus des habitants de Halifax étaient les plus élevés des provinces de l'Atlantique, ce qui a entraîné une augmentation du prix des maisons de 15 à 30 % par rapport aux autres centres de la région. Cette hausse n'a cependant pas été suffisamment forte pour empêcher une amélioration de l'abordabilité.

Au début des années 1970, Halifax se classait au deuxième rang au Canada pour le prix des maisons d'accédant. Durant cette décennie, la population de la ville s'est accrue légèrement, les revenus ont augmenté et le prix des maisons n'a presque pas bougé. Au début des années 1980, les revenus des locataires ont progressé de façon appréciable.



La hausse des revenus et la croissance rapide du nombre des ménages ayant l'âge d'acheter une maison ont entraîné une augmentation de la demande de logements tout au long des années 1980. Par conséquent, les prix ont doublé, principalement au milieu de la décennie.

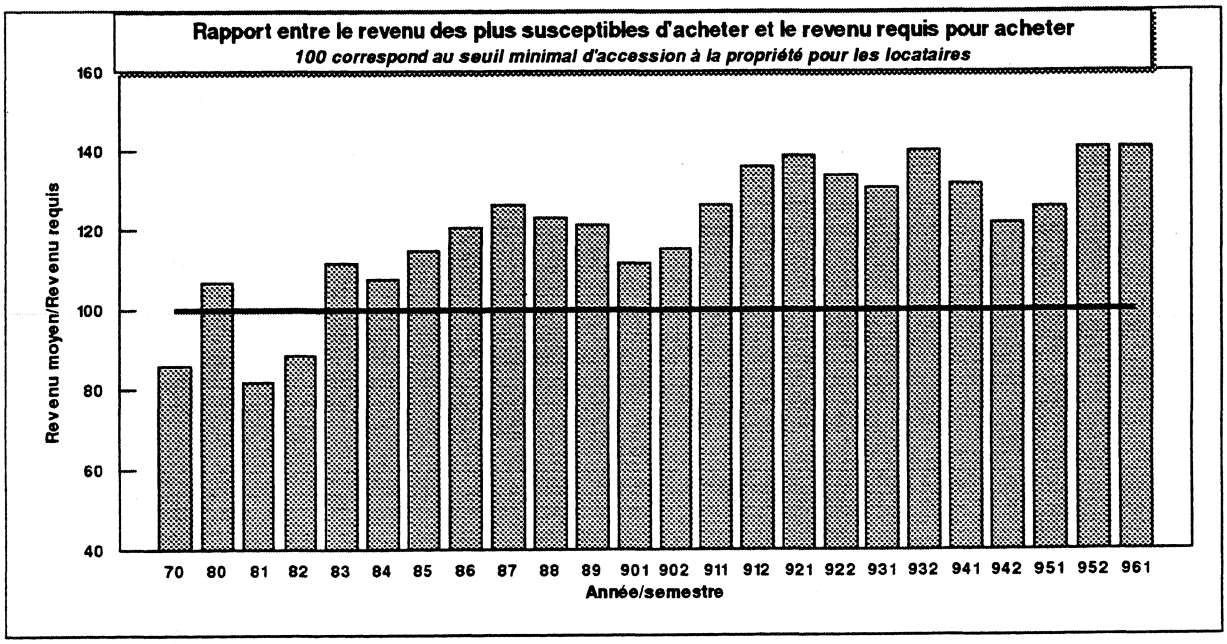
Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997

Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons (%)	90.1	56.0	20.8	22.1	337.4
Hausse du revenu des locataires (%)	148.3	48.9	26.9	8.5	409.2
Nombre de ménages-locataires dans la tranche d'âge 20-44 ans	1971 20,380	1981 28,180	1986 29,890	1991 34,380	
Hausse en pourcentage des ménages-loctaires (20-44 ans)	1971-1981 38.3	1981-1986 6.1	1986-1991 15.0	1981-1991 22.0	1971-1991 68.7

L'amélioration persistante de l'abordabilité des logements à Halifax place cette ville parmi les chefs de file au chapitre de l'accroissement du nombre de ménages-propriétaires. Entre 1971 et 1991, la ville occupait la septième place au Canada pour le taux de croissance des ménages-propriétaires. Durant cette période, elle s'est classée 10e à l'échelle du pays pour la progression du nombre des propriétaires et des locataires.

Même si l'escalade des prix observée au cours des 12 derniers mois a fait baisser d'un cran l'indicateur d'abordabilité de la ville, les acheteurs de Halifax disposent d'un choix considérable de logements abordables. En 1996, 91 % des maisons neuves de la ville étaient abordables, ce qui représente le meilleur pourcentage des années 1990 et place Halifax au quatrième rang pourl'ensemble du Canada. La situation du marché de la revente était comparable : 87 % des maisons étaient abordables, et Halifax se classait au septième rang des villes canadiennes.



Évolution de l'abordabilié des logements à Halifax

Année semestre	Prix moyen maison d'accédant ($)	Impôts fonciers	Frais de chauffage	Revenu requis	Revenu moyen des accédants ($)	Rapport revenu moy et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter (%) Total	Locataires pouvant acheter (%) Familles	Locataires pouvant acheter (%) Non-familiaux	Maisons neu à prix arbordables vendues (%)	Offre de logements existants abordables	Taux hyp. à 3 ans (%)
1970	23,474	620	0	10,970	9,382	85.5	11.1	12.5	4.4	0.0	NA	10.1
1980	44,632	644	471	21,848	23,300	106.6	30.7	36.8	21.2	0.0	NA	14.31
1981	52,488	694	676	31,353	25,577	81.6	14.8	17.6	10.5	0.0	NA	18.33
1982	52,538	779	834	31,463	27,854	88.5	19.3	22.6	14.1	0.0	NA	17.83
1983	58,339	826	926	27,038	30,132	111.4	33.3	38.3	25.5	0.0	NA	12.52
1984	63,201	863	976	30,176	32,409	107.4	30.8	35.6	23.2	0.0	NA	13.21
1985	69,613	917	1,058	30,250	34,686	114.7	35.2	40.5	26.8	0.0	NA	11.54
1986	74,760	944	865	30,335	36,553	120.5	38.4	43.8	30.2	0.0	NA	10.88
1987	76,401	990	780	30,410	38,420	126.3	41.5	47.1	33.3	0.0	NA	10.69
1988	78,881	1,030	787	32,736	40,287	123.1	39.8	45.5	31.5	0.0	NA	11.42
1989	80,624	1,074	759	34,800	42,154	121.1	38.5	44.8	29.7	0.0	NA	12.15
1990.1	84,100	1,146	913	39,544	44,021	111.3	32.8	39.3	23.8	0.0	NA	13.5
1990.2	81,640	1,146	913	38,172	44,021	115.3	35.3	41.9	26.1	0.0	33.0	13.3
1991.1	84,150	1,216	1,019	35,809	45,135	126.0	41.1	48.0	31.6	65.8	NA	11.4
1991.2	82,290	1,216	1,019	33,219	45,135	135.9	46.2	52.8	37.1	69.8	52.7	10.4
1992.1	86,881	1,275	1,000	32,988	45,812	138.9	47.6	54.1	38.7	75.8	65.8	9.5
1992.2	99,445	1,275	1,000	34,249	45,812	133.8	45.2	51.9	36.0	82.4	70.7	8.4
1993.1	104,217	1,323	1,000	35,702	46,636	130.6	43.6	50.4	34.3	84.0	67.4	8.4
1993.2	100,363	1,323	1,000	33,316	46,636	140.0	48.1	54.6	39.2	88.1	67.5	7.8
1994.1	105,054	1,367	1,000	35,598	46,767	131.4	44.0	50.7	34.7	84.3	65.2	8.2
1994.2	101,745	1,367	1,000	38,407	46,767	121.8	38.9	45.7	29.5	70.2	56.6	9.8
1995.1	101,901	1,366	912	37,611	47,271	125.7	40.9	47.8	31.4	75.1	60.0	9.6
1995.2	98,133	1,366	912	33,549	47,271	140.9	48.5	55.0	39.6	83.5	72.0	8.2
1996.1	102,687	1,330	972	33,853	47,770	141.1	48.7	55.1	39.8	91.3	84.4	7.8
1996.2	102,327	1,330	972	31,965	47,770	149.4	52.1	58.3	43.5	86.5	83.0	7.0
1997.1	110,293	1,320	1,069	33,417	49,055	146.8	51.1	57.4	42.4	91.4	87.1	6.7

Évolution des ménages - 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation du nombre de ménages (en %)				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-1991
Locataires 20- 44 ans	20,380	28,180	29,890	34,380	38.3	6.1	15.0	22.0	68.7
Tous les locataires	30,440	41,715	43,325	49,715	37.0	3.9	14.7	19.2	63.3
Propr.-occupants	29,550	52,255	60,505	68,600	76.8	15.8	13.4	31.3	132.1
Tous les ménages	59,990	93,970	103,830	118,315	56.6	10.5	14.0	25.9	97.2

* Il est impossible d'obtenir les données annuelles pour les années 1970 à 1980. Le taux d'intérêt pour 1970 est celui des prêts de 5 ans.

Sources: CMHC, Statistics Canada.

St. John's

À St. John's l'indicateur d'abordabilité est à son meilleur

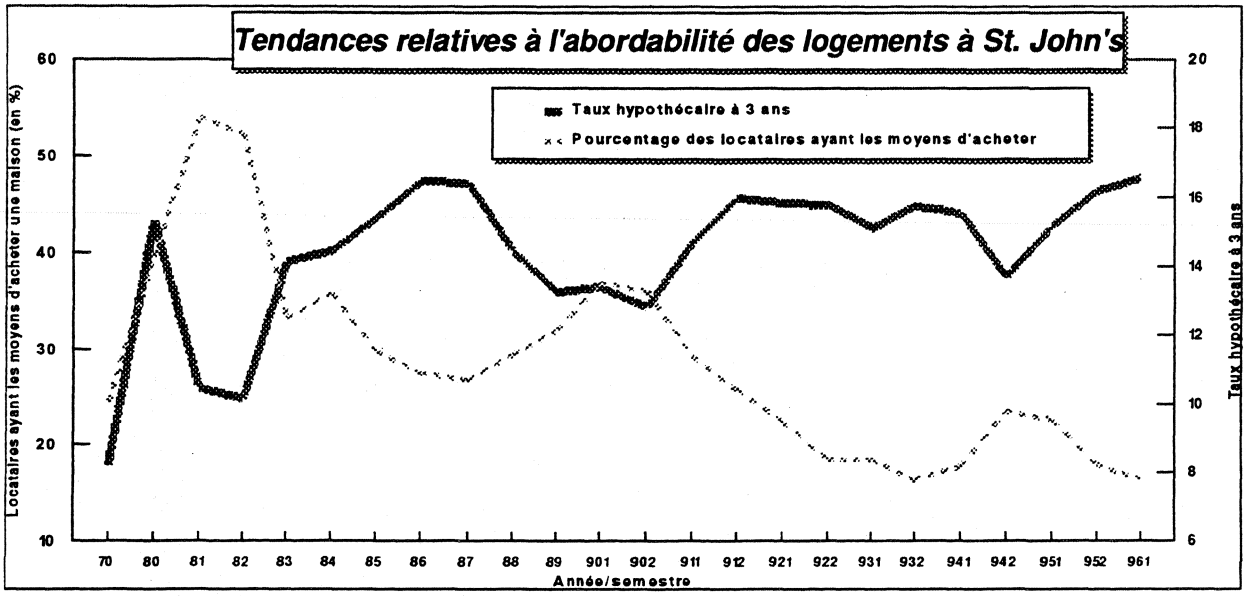
En Bref	
Pourcentage des locataires ayant les moyens d	
Premier semestre de 1997	**51**
Indicateur le plus élevé (97S1)	**51**
Indicateur le plus bas (70)	**18**
Moyenne historique	**41**
Classement actuel parmi les 27 ce	**4**
Classement moyen	**3**
Offre au premier semestre de 1997	
% de maisons neuves abordables	**92**
% de maisons existantes abordab	**88**
Croissance des prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**293**
Croissance des revenus des locataires 1970-97 (en %) :	**409**
Croissance du nombre de locataires Aged 20-44 1971-1991 (in %) :	**77**

Au cours du premier semestre de 1997, les locataires ayant les moyens d'acheter une maison d'accédant à St. John's étaient plus nombreux qu'à n'importe quel moment pendant le dernier quart de siècle. Avec un indicateur d'abordabilité de 51 %, St. John's arrive au quatrième rang parmi les marchés de l'habitation les plus abordables du Canada et au troisième rang parmi ceux de la région de l'Atlantique.

L'indicateur d'abordabilité actuel est beaucoup plus élevé que l'indicateur le plus faible (18 %) enregistré en 1970, lorsque les revenus étaient faibles, et les maisons chères. La moyenne historique pour St. John's est de 41 %.

Dans l'ensemble, depuis 1970, le prix des maisons a monté lentement à St. John's. Cette année-là, les prix étaient parmi les plus élevés du pays, et les maisons d'accédent se vendaient même aussi cher qu'à Toronto. Comme le point de départ était très élevé, il n'est pas étonnant que la progression ait été lente. Sauf pendant la première moitié des années 1980, la hausse des prix à St. John's a été inférieure à la moyenne nationale. En fait, seule la ville de Charlottetown a connu une progression moins rapide. Au milieu des années 1990, on pouvait acheter une maison d'accédant à St. John's pour la modique somme de 89 000 $. Durant la période 1970-1997, les prix ont augmenté plus lentement que les revenus à St. John's.

Pour ce qui est des revenus, les locataires les plus susceptibles d'acheter ont vu leur situation s'améliorer le plus entre 1970 et 1985, lorsque les revenus augmentaient deux fois plus vite que le prix des maisons, ce qui faisait grimper l'indicateur d'abordabilité. Au cours des dernières années,



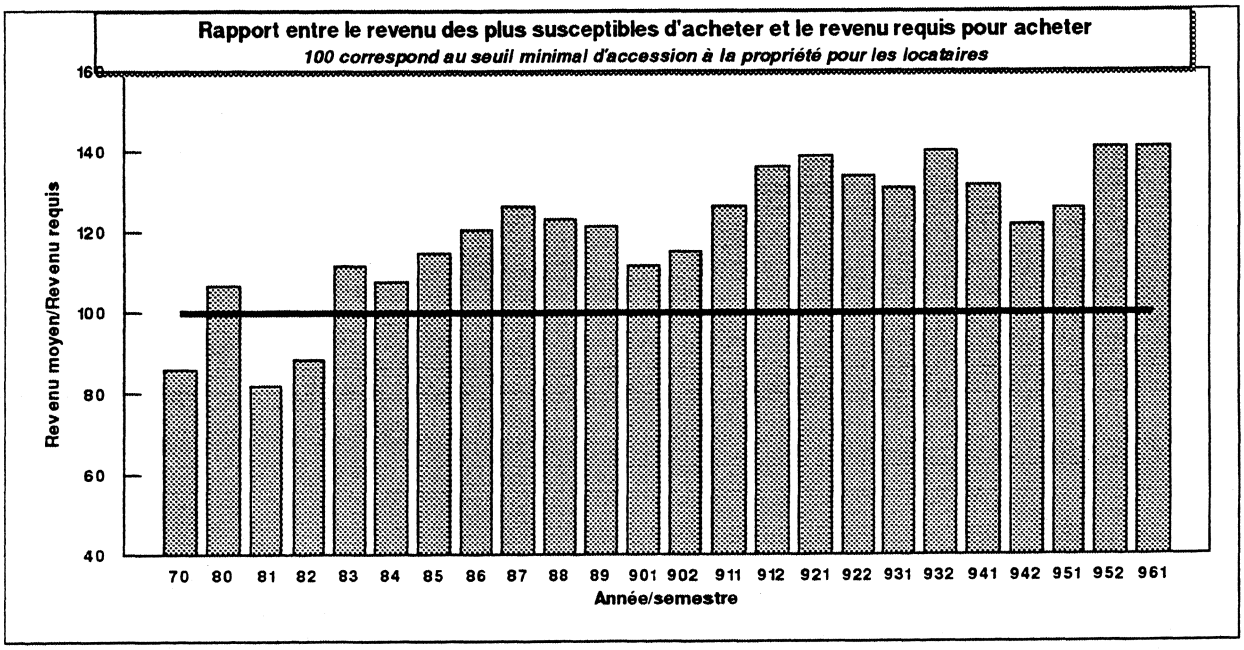
cependant, l'augmentation des revenus a été minime, voire même inexistante. Malgré une telle léthargie, l'abordabilité a continué de s'améliorer à St. John's sous l'effet conjugué d'une lente remontée des prix et d'une baisse des taux hypothécaires.

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons (%)	68.9	48.3	18.6	30.5	287.4
Hausse du revenu des locataires (%)	178.3	42.6	16.3	9.6	405.8
Nombre de ménages-locataires	**1971**	**1981**	**1986**	**1991**	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	6,875	8,955	9,990	12,150	
Hausse en pourcentage des	**1971-1981**	**1981-1986**	**1986-1991**	**1981-1991**	**1971-1991**
ménages-loctaires (20-44 ans)	30.3	11.6	21.6	35.7	76.7

À St. John's, le nombre des ménages-locataires les plus susceptibles d'acheter a progressé plus rapidement que dans la plupart des RMR. Entre 1971 et 1991, la ville de St. John's s'est classée onzième au Canada pour la croissance du nombre des ménages-locataires et, entre 1986 et 1991, elle est passée au deuxième rang.

Ces acheteurs éventuels peuvent maintenant choisir parmi une vaste gamme de maisons d'accédant à prix modique. Au cours du premier semestre de 1997, 92 % des maisons neuves et 88 % des maisons existantes étaient abordables, ce qui place St. John's respectivement au troisième rang au Canada et au deuxième rang après Chicoutimi.



Évolution de l'abordabilié des logements à St. John's

Année semest	Prix moyen maison d'accédant ($)	Impôts fonciers	Frais de chauffage	Revenu requis	Revenu moyen des accédants ($)	Rapport revenu moy et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter (%) Total	Locataires pouvant acheter (%) Familles	Locataires pouvant acheter (%) Non-familia	Maisons ne à prix arbordables vendues (%	Offre de logements existants abordables	Taux hyp. à 3 ans (%)
1970	23,140	154	0	9,121	9,437	103.5	17.9	17.8	13.8	0.0	NA	10.1
1980	39,086	390	558	18,553	26,260	141.5	43.3	45.5	37.3	0.0	NA	14.31
1981	42,488	444	793	25,778	28,499	110.6	25.9	26.5	24.0	0.0	NA	18.33
1982	47,784	457	953	28,437	30,737	108.1	24.9	25.0	24.1	0.0	NA	17.83
1983	52,207	506	1,056	24,179	32,976	136.4	39.1	39.5	37.7	0.0	NA	12.52
1984	52,373	557	1,125	25,500	35,214	138.1	40.2	40.3	39.3	0.0	NA	13.21
1985	57,946	610	1,223	25,770	37,453	145.3	43.7	43.7	43.0	0.0	NA	11.54
1986	59,646	663	1,053	25,052	38,676	154.4	47.4	47.3	46.9	0.0	NA	10.88
1987	63,037	745	973	25,895	39,899	154.1	47.2	47.0	47.2	0.0	NA	10.69
1988	64,066	870	954	27,675	41,121	148.6	40.0	39.3	41.3	0.0	NA	11.42
1989	68,784	875	939	30,473	42,344	139.0	36.0	35.3	37.1	0.0	NA	12.15
1990.1	68,710	878	1,154	33,401	43,567	130.4	36.5	35.8	37.7	0.0	NA	13.5
1990.2	72,300	878	1,154	34,457	43,567	126.4	34.5	33.9	35.5	0.0	51.9	13.3
1991.1	74,440	888	1,232	32,122	45,019	140.1	41.0	40.1	42.5	49.1	NA	11.4
1991.2	72,480	888	1,232	29,731	45,019	151.4	45.7	45.0	47.0	60.1	65.5	10.4
1992.1	80,353	938	1,191	30,586	45,888	150.0	45.1	44.3	46.6	63.3	84.4	9.5
1992.2	88,101	938	1,191	30,696	45,888	149.5	44.9	44.1	46.4	65.6	89.0	8.4
1993.1	91,819	1,088	1,190	32,177	46,347	144.0	42.6	41.7	44.3	66.8	92.1	8.4
1993.2	92,190	1,088	1,190	31,053	46,347	149.2	44.8	44.0	46.3	87.6	89.6	7.8
1994.1	91,820	1,095	1,189	31,787	46,903	147.6	44.1	43.2	45.7	83.7	91.6	8.2
1994.2	92,581	1,095	1,189	35,355	46,903	132.7	37.6	36.8	38.8	71.7	76.2	9.8
1995.1	87,036	1,097	1,155	33,081	47,711	144.2	42.7	41.8	44.4	81.1	83.5	9.6
1995.2	89,804	1,097	1,155	31,224	47,711	152.8	46.3	45.6	47.6	87.0	86.2	8.2
1996.1	89,647	1,108	1,205	30,502	47,733	156.5	47.7	47.1	48.7	83.8	86.0	7.8
1996.2	90,250	1,108	1,205	29,076	47,733	164.2	50.5	50.1	51.1	94.6	88.9	7.0
1997.1	90,992	1,137	1,298	29,020	48,034	165.5	51.0	50.6	51.5	91.6	87.9	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation du nombre de ménages (en %)				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-1991
Locataires 20-44 ans	6,875	8,955	9,990	12,150	30.3	11.6	21.6	35.7	76.7
Tous les locataires	10,075	13,200	15,165	18,215	31.0	14.9	20.1	38.0	80.8
Propr.-occupants	19,680	30,105	32,740	37,020	53.0	8.8	13.1	23.0	88.1
Tous des ménages	29,755	43,305	47,905	55,235	45.5	10.6	15.3	27.5	85.6

* Il est impossible d'obtenir les données annuelles pour les années 1970 à 1980. Le taux d'intérêt pour 1970 est celui des prêts de 5 ans.

Sources : SCHL, Statistique Canada.

Charlottetown

Baisse de l'indicateur d'abordabilité de Charlottetown après un sommet record

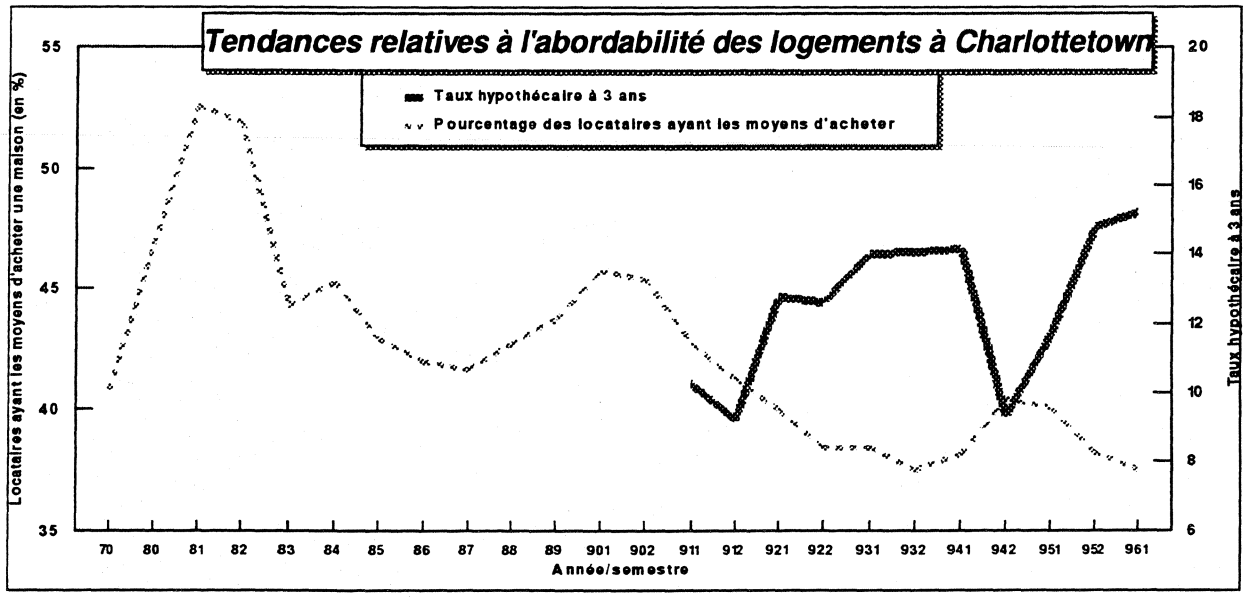
En Bref	
Pourcentage des locataires ayant les moyens d	
Premier semestre de 1997	**50**
NA	**NA**
NA	**NA**
Moyenne historique	**NA**
Classement actuel parmi les 27 ce	**5**
Classement moyen	**NA**
Offre au premier semestre de 1997	
% de maisons neuves abordables	**71**
% de maisons existantes abordab	**63**
Croissance des prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**259**
Croissance des revenus des locataires 1970-97 (en %) :	**333**
Croissance du nombre de locataires Aged 20-44 1971-1991 (in %) :	**NA**

À Charlottetown, les logements étaient légèrement moins abordables au cours du premier semestre de 1997 que durant les six mois précédents. Durant ce laps de temps, l'indicateur d'abordabilité de la ville -- le pourcentage de locataires susceptibles d'acheter une maison d'accédant -- est passé d'un sommet record de 51 % à 50 %.

Cette baisse est attribuable à une diminution des revenus par suite de l'achèvement du pont de la Confédération et de la chute du prix de la pomme de terre. Malgré les répercussions de la baisse généralisée des taux hypothécaires sur le marché, Charlottetown est, parmi les centres importants de la région de l'Atlantique, celui où les logements sont les moins abordables.

Sur le plan national, Charlottetown arrive au cinquième rang parmi les marchés les plus abordables. Par contre, elle est presque la dernière quand on évalue l'offre de logements abordables dont disposent les ménages-locataires les plus susceptibles d'acheter une maison. Durant le premier semestre de 1997, 71 % des maisons neuves construites à Charlottetown étaient abordables, ce qui place cette ville au septième rang à l'échelle nationale, en commençant par la fin. C'est même pire dans le cas des maisons existantes. Seulement 63 % d'entre elles étaient abordables, ce qui laisse Charlottetown à la quatrième place avant la fin. Dans les autres centres importants de la région de l'Atlantique, 80 % et plus des maisons neuves et existantes sont abordables.

Le paradoxe de Charlottetown -- une bonne place à l'échelle nationale pour l'abordabilité des logements en général, mais une mauvaise pour ce qui est de l'offre de logements abordables -- s'explique par la chute récente des revenus. À présent, une proportion plus importante de l'offre



Baisse de l'indicateur d'abordabilité de Charlottetown après un sommet record

En Bref

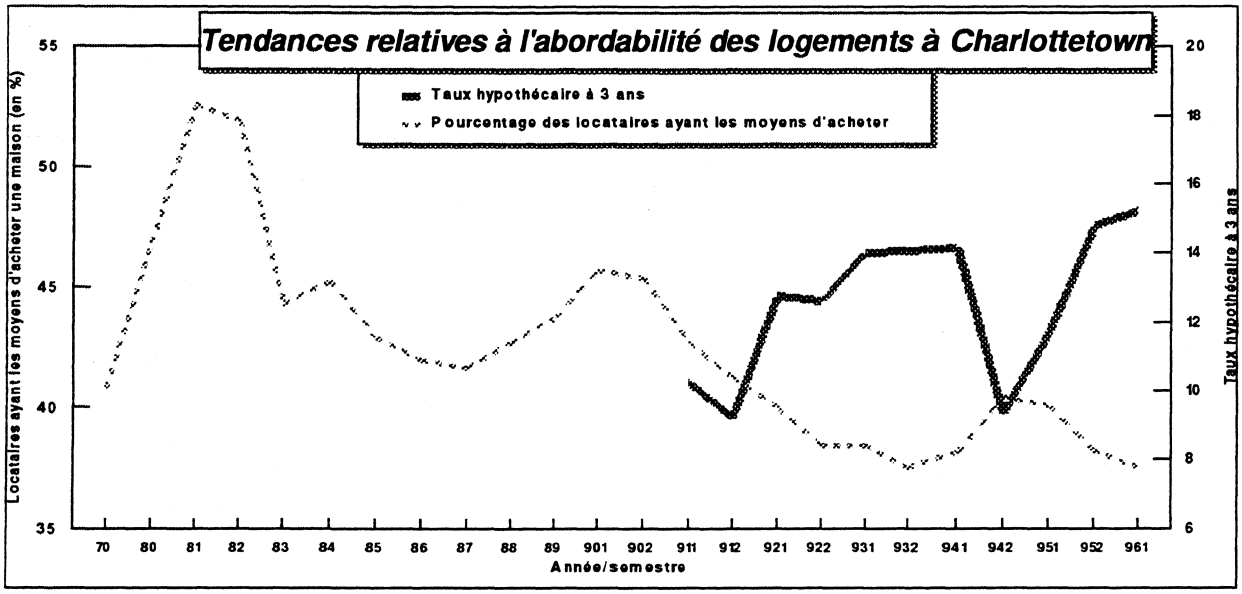
Pourcentage des locataires ayant les moyens d	
Premier semestre de 1997	**50**
NA	**NA**
NA	**NA**
Moyenne historique	**NA**
Classement actuel parmi les 27 ce	**5**
Classement moyen	**NA**
Offre au premier semestre de 1997	
% de maisons neuves abordables	**71**
% de maisons existantes abordab	**63**
Croissance des prix des maisons d'accédant 1970-97 (en %) :	**259**
Croissance des revenus des locataires 1970-97 (en %) :	**333**
Croissance du nombre de locataires Aged 20-44 1971-1991 (in %) :	**NA**

À Charlottetown, les logements étaient légèrement moins abordables au cours du premier semestre de 1997 que durant les six mois précédents. Durant ce laps de temps, l'indicateur d'abordabilité de la ville -- le pourcentage de locataires susceptibles d'acheter une maison d'accédant -- est passé d'un sommet record de 51 % à 50 %.

Cette baisse est attribuable à une diminution des revenus par suite de l'achèvement du pont de la Confédération et de la chute du prix de la pomme de terre. Malgré les répercussions de la baisse généralisée des taux hypothécaires sur le marché, Charlottetown est, parmi les centres importants de la région de l'Atlantique, celui où les logements sont les moins abordables.

Sur le plan national, Charlottetown arrive au cinquième rang parmi les marchés les plus abordables. Par contre, elle est presque la dernière quand on évalue l'offre de logements abordables dont disposent les ménages-locataires les plus susceptibles d'acheter une maison. Durant le premier semestre de 1997, 71 % des maisons neuves construites à Charlottetown étaient abordables, ce qui place cette ville au septième rang à l'échelle nationale, en commençant par la fin. C'est même pire dans le cas des maisons existantes. Seulement 63 % d'entre elles étaient abordables, ce qui laisse Charlottetown à la quatrième place avant la fin. Dans les autres centres importants de la région de l'Atlantique, 80 % et plus des maisons neuves et existantes sont abordables.

Le paradoxe de Charlottetown -- une bonne place à l'échelle nationale pour l'abordabilité des logements en général, mais une mauvaise pour ce qui est de l'offre de logements abordables -- s'explique par la chute récente des revenus. À présent, une proportion plus importante de l'offre

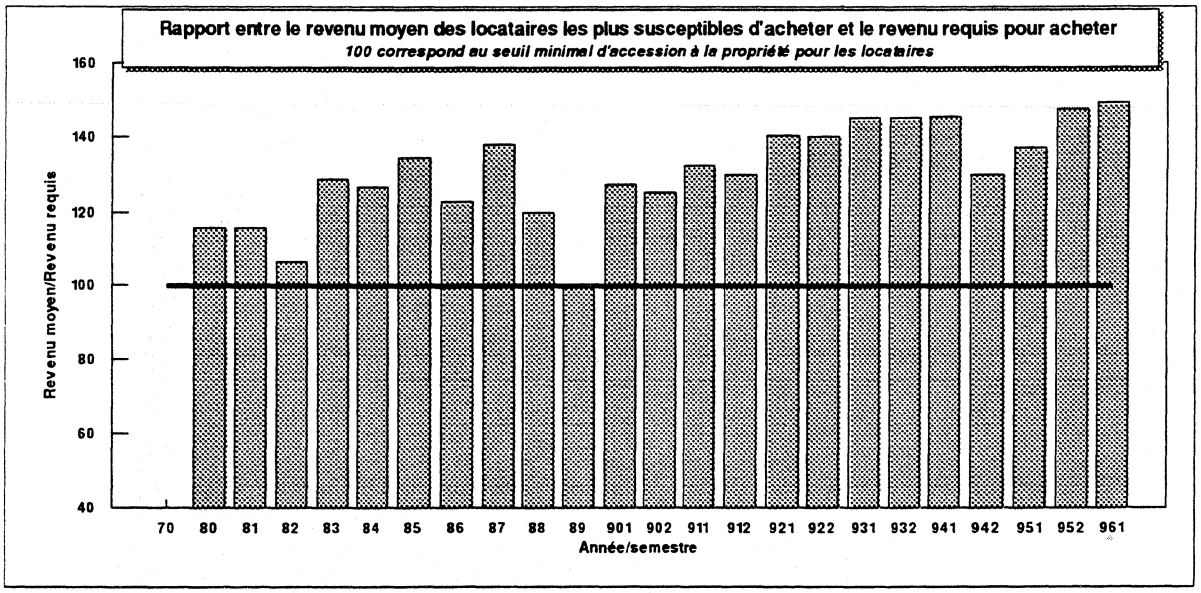


n'est plus abordable pour les acheteurs éventuels. Charlottetown conserve une bonne place à l'échelle nationale principalement en raison du coût relativement faible des maisons sur l'île. En 1996, le prix des maisons d'accédant situées à Charlottetown ne dépassait pas 70 % de la moyenne nationale, et celles-ci se vendaient beaucoup moins cher qu'à Halifax et à St. John's.
On ne dispose pas de tendances à long terme pour Charlottetown parce que la capitale de l'Île-du-Prince-Édouard a longtemps été considérée trop petite pour que l'on obtienne des

Progression du prix, du revenu et des ménages-locataires de 1970 à 1997
Variation en pourcentage du prix des maisons d'accédant, du revenu des locataires et des ménages-locataires

	1970-1980	1980-1985	1985-1990.1	1990.1-1997.1	1970-1997.1
Hausse du prix des maisons (%)	83.7	23.4	18.1	33.2	256.7
Hausse du revenu des locataires (%)	143.7	33.8	20.4	12.0	339.7
Nombre de ménages-locataires	1971	1981	1986	1991	
dans la tranche d'âge 20-44 ans	NA	3,100	NA	3,985	
Hausse en pourcentage des	1971-1981	1981-1986	1986-1991	1981-1991	1971-1991
ménages-locataires (20-44 ans)	NA	NA	NA	28.5	NA

statistiques fiables. Lorsque l'on a commencé à consigner les indicateurs d'abordabilité en 1991, les taux hypothécaires étaient en baisse, mais l'abordabilité a diminué également, alors qu'on ne s'y attendait pas. À mesure que les taux hypothécaires continuaient à fléchir graduellement, l'abordabilité s'est améliorée constamment, puis elle s'est stabilisée en 1993-1994. Lorsque les taux d'intérêt ont grimpé, en 1994, l'indicateur d'abordabilité a chuté encore plus à Charlottetown que dans les autres centres de la région de l'Atlantique, mais il s'est amélioré depuis, grâce à l'affaiblissement des taux d'intérêt dans l'ensemble du pays. En moyenne, depuis 1970, les revenus et le prix des maisons ont progressé de façon modérée. L'augmentation des revenus a été la plus faible de toutes les provinces de l'Atlantique, de même que la hausse du prix des maisons. En fait, parmi les 27 centres dans lesquels on calcule l'indicateur d'abordabilité, c'est à Charlottetown que le prix des maisons a monté le plus lentement. En général, les revenus ont progressé plus rapidement (332 %) que les prix (259 %) depuis 1970. Toutefois, comme l'indique le tableau ci-dessus portant sur la croissance des prix, des revenus et des ménages-locataires, la hausse des revenus s'est produite principalement durant les années 1970 et au début des années 1980. Durant les années 1990, le prix des maisons a augmenté trois fois plus vite que les revenus.
Aperçu



Évolution de l'abordabilié des logements à Charlottetown

Année semestre	Prix moyen maison d'accédant ($)	Impôts fonciers	Frais de chauffage	Revenu requis	Revenu moyen des accédants ($)	Rapport revenu moy et revenu requis (%)	Locataires pouvant acheter (%) Total	Locataires pouvant acheter (%) Familles	Locataires pouvant acheter (%) Non-familiaux	Maisons neu à prix arbordables vendues (%)	Offre de logements existants abordables (%)	Taux hyp. à 3 ans
1970	22,004	NA	NA	NA	9,521	NA	NA	NA	NA	NA	NA	10.1
1980	40,420	677	511	20,097	23,200	115.4	NA	NA	NA	NA	NA	14.31
1981	32,945	679	728	21,389	24,768	115.8	NA	NA	NA	NA	NA	18.33
1982	39,403	692	882	24,735	26,337	106.5	NA	NA	NA	NA	NA	17.83
1983	44,575	714	958	21,701	27,905	128.6	NA	NA	NA	NA	NA	12.52
1984	46,129	723	1,023	23,285	29,474	126.6	NA	NA	NA	NA	NA	13.21
1985	49,897	754	1,102	23,058	31,042	134.6	NA	NA	NA	NA	NA	11.54
1986	63,352	783	941	26,302	32,311	122.8	NA	NA	NA	NA	NA	10.88
1987	58,014	828	917	24,345	33,580	137.9	NA	NA	NA	NA	NA	10.69
1988	68,352	901	898	29,064	34,850	119.9	NA	NA	NA	NA	NA	11.42
1989	84,495	991	849	36,220	36,119	99.7	NA	NA	NA	NA	NA	12.15
1990.1	58,950	1,040	924	29,345	37,388	127.4	NA	NA	NA	NA	NA	13.5
1990.2	61,110	1,040	924	29,894	37,388	125.1	NA	NA	NA	NA	72.0	13.3
1991.1	66,808	1,101	1,106	29,779	39,446	132.5	41.0	46.4	34.6	51.0	NA	11.4
1991.2	73,810	1,101	1,106	30,426	39,446	129.6	39.6	45.1	33.0	52.7	51.6	10.4
1992.1	72,150	1,211	1,007	28,420	39,880	140.3	44.7	49.5	38.8	47.6	65.2	9.5
1992.2	79,093	1,211	1,007	28,515	39,880	139.9	44.4	49.3	38.5	64.9	60.0	8.4
1993.1	75,371	1,271	1,020	27,729	40,119	144.7	46.5	51.1	40.8	48.1	61.7	8.4
1993.2	79,093	1,271	1,020	27,694	40,119	144.9	46.6	51.2	40.9	55.1	63.0	7.8
1994.1	75,370	1,358	1,033	27,706	40,200	145.1	46.7	51.2	41.0	62.7	67.5	8.2
1994.2	77,000	1,358	1,033	30,942	40,200	129.9	39.8	45.3	33.2	54.3	48.6	9.8
1995.1	74,726	1,405	1,043	30,008	41,046	136.8	43.1	48.1	36.9	68.0	52.8	9.6
1995.2	75,000	1,405	1,043	27,848	41,046	147.4	47.6	52.0	42.1	69.0	54.7	8.2
1996.1	78,499	1,430	1,038	28,090	41,865	149.0	48.2	52.6	42.8	54.0	52.2	7.8
1996.2	78,500	1,430	1,038	26,714	41,865	156.7	51.0	55.2	45.8	64.3	64.5	7.0
1997.1	79,000	1,434	1,131	26,603	41,211	154.9	50.4	54.6	45.1	70.8	63.4	6.7

Évolution des ménages 1971-1991

	Nombre de ménages				Variation du nombre de ménages (en %)				
	1971	1981	1986	1991	1971-81	1981-86	1986-91	1981-91	1971-1991
Locataires 20-44 ans	NA	3,100	NA	3,985	NA	NA	NA	28.5	NA
Tous les locataires	NA	5,450	NA	7,115	NA	NA	NA	30.6	NA
Propr.-occupants	NA	10,805	NA	13,115	NA	NA	NA	21.4	NA
Tous les ménages	NA	16,255	NA	20,230	NA	NA	NA	24.5	NA

* Il est impossible d'obtenir les données annuelles pour les années 1970 à 1980. Le taux d'intérêt pour 1970 est celui des prêts de 5 ans.

3 3291 00046 6991
C.H.I.C./C.C.D.H.

Visit our Web site at: www.cmhc-schl.gc.ca

NHA 2154