

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

CALGARY 2001

Recul du taux d'inoccupation des appartements en 2001

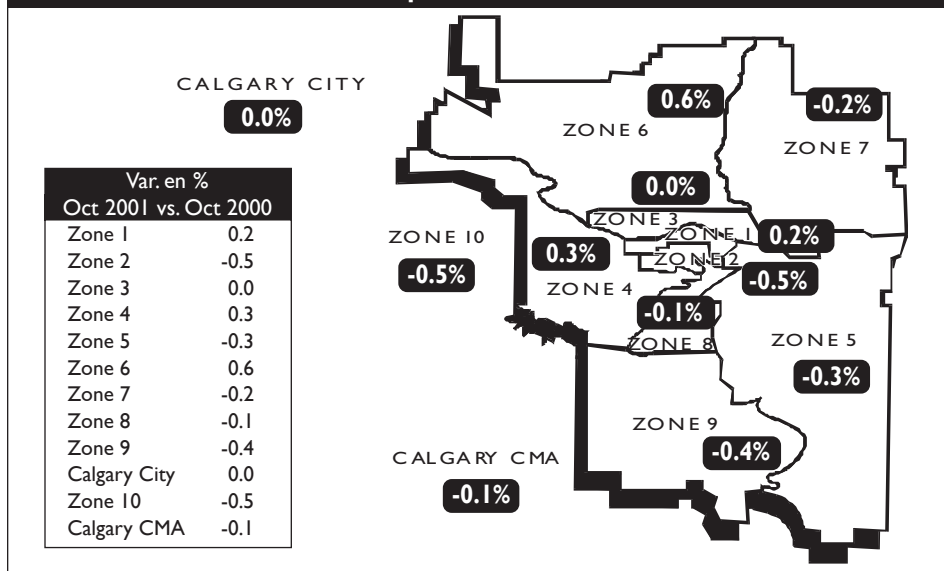
Pour la deuxième année consécutive, les personnes à la recherche d'un appartement dans la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary doivent déployer plus d'efforts pour trouver un logement locatif. Après avoir chuté de 1,5 point de pourcentage pour s'établir à 1,3% en octobre 2000, le taux d'inoccupation des appartements est passé à 1,2% en octobre 2001, ce qui représente le niveau le plus bas depuis 1998. Pour mettre ce chiffre en perspective, cela signifie que seulement 12 appartements locatifs d'initiative privée sur mille étaient vacants et prêts à louer au moment de l'enquête. Selon les résultats de l'enquête effectuée par la SCHL en octobre, seulement 526 appartements locatifs d'initiative privée étaient inoccupés dans la RMR, comparativement à 566 un an auparavant. Bien que les bas taux hypothécaires aient incité un grand nombre de personnes à accéder à la propriété, la diminution persistante de l'univers des appartements à Calgary, conjuguée à l'afflux de jeunes migrants, a freiné la hausse des taux d'inoccupation.

En 2001, les loyers ont subi de fortes pressions à la hausse, car les propriétaires bailleurs ont transmis la forte augmentation des coûts énergétiques aux locataires. Entre octobre 2000 et le même mois en 2001, le loyer moyen des appartements, qui avait progressé de moins de 1% en 2000, a grimpé de près de 6%, pour atteindre 702 \$ par mois. Suivant la hausse négligeable observée en 2000, cette majoration était la plus forte des trois dernières années et résultait du marché tendu et de l'accroissement des frais d'exploitation. La plus vive majoration des loyers par rapport au niveau de 2000, soit 6,2%, a été relevée dans la catégorie des logements de une chambre, qui représentent près de la moitié du parc locatif global. Les logements de deux chambres, avec une majoration de 5,8%, se sont classés au deuxième rang, tandis que les studios ont enregistré une hausse relativement faible de 3,8%. Parmi l'ensemble des RMR canadiennes, Calgary est arrivée au deuxième rang au chapitre des hausses de loyers, après Edmonton où les taux de location ont monté de 9%.

SOMMAIRE

Recul du taux d'inoccupation des appartements en 2001	1
Points Saillants	2
Perspectives du Marché Locatif	3
Aperçu National	4
Enquête Sur Les Logements Locatifs	5
Méthodologie	6
Zones Del' Enquête Sur Les Logements Locatif	7
STATISTICAL TABLES	
Taux d'inoccupation historiques des appartements	8
Loyers historiques des appartements	8
Taux d'inoccupation des appartements	9
Loyers moyens des appartements	9
Nombre d'appartements	10
Taux d'inoccupation historiques des maisons en rangée	10
Loyers historiques des maisons en rangée	11
Taux d'inoccupation des maisons en rangée	11
Loyers moyens des maisons en rangée	12
Nombre de maisons en rangée	12

Taux d'inoccupation des appartements par secteur



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Diminution persistante du parc locatif

Malgré le rythme fulgurant de la construction dans le secteur des collectifs d'habitation au cours des dernières années, très peu de logements locatifs ont été produits. En 2000, seulement 18 des 4344 logements collectifs commencés étaient destinés au marché locatif, ce qui représente moins de 1% de l'activité globale observée dans ce secteur. Par comparaison, la construction sur le marché locatif a été vigoureuse cette année, 188 logements ayant été commencés pendant les dix premiers mois de 2001. Ce total est de 65% supérieur à la moyenne annuelle des dix dernières années. Il faut cependant souligner que ces logements ne représenteront pas des ajouts « traditionnels » au parc locatif de Calgary. En effet, tous ciblent le marché des aînés et ne concurrenceront nullement, sinon que très peu, les habitations locatives existantes.

En 2002, on prévoit que plus de 200 logements locatifs seront commencés à Calgary. Toutefois, cette activité ne suffira pas à compenser les pertes subies dans l'univers locatif à cause des conversions en copropriétés. Outre les 731 conversions relevées en 2000, 1120 maisons en

rangée et appartements ont été retirés du parc locatif pour le même motif pendant les douze mois se terminant en octobre 2001. Le volume d'appartements convertis en copropriétés (897) a nettement augmenté par rapport à l'année précédente, si bien que le nombre total de logements locatifs convertis a atteint son niveau le plus élevé des sept dernières années.

Malgré les 188 logements locatifs commencés pendant les dix premiers mois de l'année, la tendance soutenue vers la conversion en copropriétés a réduit l'univers d'habitations locatives à Calgary. Outre les 1120 habitations converties en copropriétés, 105 ont été transformées en logements-foyers. Ensemble, ces facteurs ont ramené à 49878 le nombre de maisons en rangée et d'appartements dans le parc locatif d'initiative privée en octobre 2001, ce qui représente une diminution de 901 logements par rapport à l'année précédente. Depuis 1994, Calgary a perdu près de 10% de son univers locatif, soit 5382 maisons en rangée et appartements, en grande partie pour cause de conversions.

Croissance impressionnante des emplois destinés aux jeunes résidents

Grâce au dynamisme du secteur des hydrocarbures, le nombre total d'emplois dans la RMR de Calgary a augmenté en moyenne de 23900 pendant les dix premiers mois de 2001, ce qui représente une hausse de 4,4% par rapport à la même période en 2000. De plus, la majorité des emplois créés étaient des postes à temps plein qui ont un plus grand effet sur les marchés du logement que ceux à temps partiel.

La hausse des emplois à temps plein pour les jeunes résidents a favorisé la formation de ménages dans le groupe d'âge susceptible de

louer un logement. Comme les jeunes ménages ont moins de possibilités que les autres d'amasser la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une habitation, ils ont tendance à louer un logement. Jusqu'à présent cette année, le nombre d'emplois dans le groupe des personnes âgées de 15 à 24 ans a augmenté de 8,3% par rapport à la période correspondante en 2000. Ce chiffre est près du double du taux de croissance globale de l'emploi, toutes catégories d'âge confondues. Pendant les dix premiers mois de 2001, 7800 emplois ont été créés dans ce groupe d'âge, et la majorité représentait des emplois à temps plein.

Ralentissement du rythme de la migration

Le bilan migratoire de Calgary continue à diminuer. Selon les derniers chiffres du recensement municipal, la migration nette à Calgary a atteint 7991 personnes pendant la période de 12 mois se terminant le 30 avril 2001. Ce chiffre représente

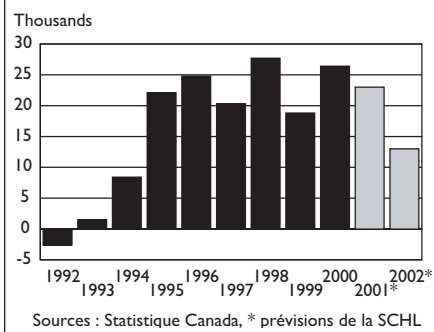
la plus faible hausse depuis 1995, année où la migration nette n'avait atteint que 3477 personnes, et seulement environ le tiers du niveau record de 21735 observé en 1998. Pendant les années précédentes, le marché serré du travail de Calgary constituait un attrait fort important pour ceux à la recherche d'un emploi. Le taux de chômage dans l'ensemble des autres provinces a cependant reculé au cours des dernières années et diminué la capacité de l'Alberta d'attirer des migrants. Autre facteur qui aggrave le problème, les marchés dynamiques du travail dans le nord de l'Alberta, soit à Edmonton et à Fort McMurray, attirent des personnes d'autres provinces et villes au détriment de Calgary.

Pour la période de douze mois se terminant le 30 avril 2002, on prévoit que le bilan migratoire enregistrera une modeste hausse de 9 000 personnes, ce qui représentera la première fois

POINTS SAILLANTS

- Dans la RMR de Calgary, le taux d'inoccupation des appartements a fléchi pour la deuxième année d'affilée, pour se fixer à 1,2% en octobre 2001.
- Le taux d'inoccupation a légèrement progressé dans la catégorie des maisons en rangée locatives, passant de 1,1% en 2000 à 1,2% cette année.
- La hausse enregistrée au chapitre du loyer moyen était la deuxième en importance, parmi toutes les régions métropolitaines de recensement canadiennes.
- Les loyers ont augmenté, en moyenne, de 5,8% dans la catégorie des appartements de deux chambres et de 6,5% dans celle des maisons en rangée de même taille.
- Le parc locatif comptait 575 appartements et 326 maisons en rangée en moins, surtout en raison des conversions en copropriétés.
- En octobre 2002, on prévoit que le taux d'inoccupation des appartements augmentera pour atteindre 1,5%, et que le loyer moyen des logements de deux chambres progressera de 4%.

Croissance de l'emploi



en quatre ans que la migration connaît un bond. Comme la reprise économique nord-américaine n'est pas attendue avant la deuxième moitié de 2002, les ménages seront moins disposés à attendre que les occasions d'emplois s'améliorent dans leur présente collectivité. Même si la hausse du bilan migratoire pourrait se traduire par une nouvelle vague de clients sur le marché locatif de Calgary, il se peut que ce chiffre soit insuffisant pour contrer la perte de locataires qui accèderont à la propriété.

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

Richard Corriveau

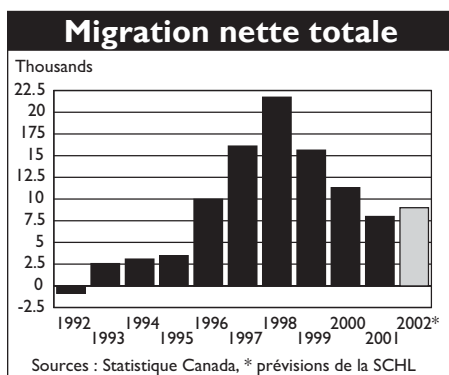
Analyste Principal de Marché

Téléphone: (403) 515-3005

Télécopieur: (403) 515-3036

Courrier électronique:

rcorrive@cmhc-schl.gc.ca



PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

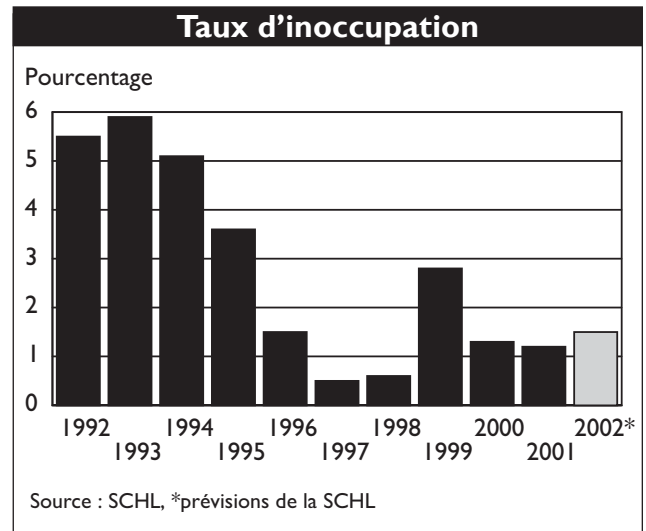
Hausse modérée des taux d'inoccupation prévue en 2002

On prévoit que la demande de logements locatifs dans la RMR de Calgary demeurera ferme pendant la période de prévisions. La SCHL s'attend néanmoins à ce que le taux d'inoccupation des appartements, de 1,2% en octobre 2001, se détende légèrement pour se fixer à 1,5% en 2002. Les facteurs dominants: l'expansion indirecte de l'offre de logements locatifs découlant des investissements dans le secteur des copropriétés, conjuguée à la décélération de la croissance de l'emploi et à des niveaux modestes d'immigration. En outre, l'escalade des loyers et les coûts d'emprunt qui ont chuté à leur niveau le plus bas en 40 ans, encourageront certains locataires à devenir propriétaires. Compte tenu de la gamme de logements en copropriété disponibles dans les fourchettes inférieures des prix (en raison de la construction ou de conversions), l'amélioration récente de l'abordabilité et des revenus incitera les locataires à accéder à la propriété.

Bien que ces facteurs laissent entrevoir une hausse des taux d'inoccupation en 2002, deux autres composantes maintiendront les taux bas. Malgré l'essor récent de la construction dans le secteur des collectifs d'habitation, le nombre de mises en chantier d'ensembles locatifs est demeuré faible. En 2000, seulement 18 des 4 344 logements collectifs commencés visaient le marché locatif, ce qui constituait le plus faible niveau par habitant dans la province. On pourrait penser qu'une fois achevés, les 188 logements locatifs commencés pendant les

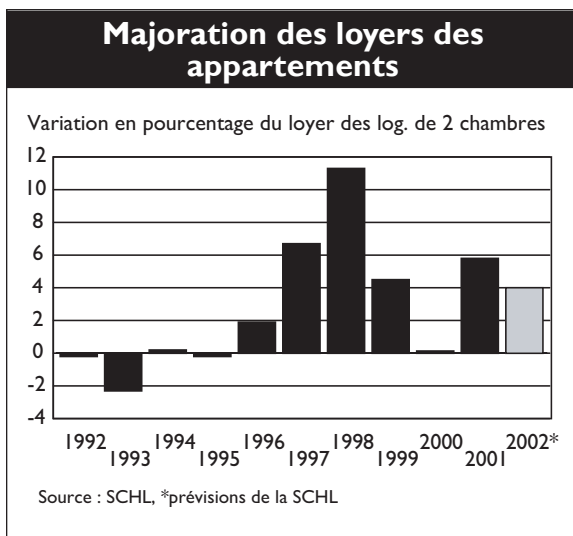
10 premiers mois de l'année amélioreront la situation des locataires. Cependant, comme tous ces logements sont situés dans une résidence pour les aînés, ils ne seront pas offerts aux ménages cherchant une habitation locative traditionnelle. Même si 150 autres logements locatifs doivent être commencés avant ou peu de temps après le début de 2002, ils ne seront pas achevés avant 2003. De plus, les loyers exigés dans ces ensembles seront certes élevés et offriront donc peu de répit aux locataires à la recherche d'un logement abordable.

Deuxièmement, le nombre de logements locatifs neufs ne suffira pas à compenser les pertes dues aux conversions en copropriété. Entre 1996 et 2000, 861 logements locatifs ont été convertis, en moyenne, annuellement en copropriétés. Compte tenu des 1120 maisons en rangée et appartements convertis au cours de la période de 12 mois se terminant en octobre 2001, le nombre de conversions est largement supérieur au volume de logements neufs ajoutés au parc locatif. En raison de la combinaison de ces facteurs, l'univers de logements locatifs de Calgary continuera à diminuer, comme en témoigne le nombre de logements locatifs



par habitant. Aussi récemment qu'en 1994, le marché locatif de Calgary comptait 71 logements par tranche de 1000 habitants. Sous l'effet combiné de la diminution de l'univers et de la croissance démographique, cet indicateur a nettement chuté, passant à seulement 51 logements locatifs par 1000 habitants en octobre 2001.

D'autres hausses de loyer en perspective



Le marché locatif tendu qui persistera tout au long de 2002 continuera à favoriser les propriétaires bailleurs et exercera d'autres pressions à la hausse sur les loyers. Selon la SCHL, les loyers augmenteront de façon plus modeste en 2002, soit de 4%, en comparaison de la majoration de 5,8 % observée en 2001. La baisse des taux d'inoccupation en 2001 incitera les propriétaires bailleurs à augmenter les loyers en 2002, mais les répercussions des coûts énergétiques devraient être moindres. Après avoir imposé des hausses de loyers de 6% en 2001, les propriétaires-bailleurs seront moins exigeants en 2002 et augmenteront les frais de location de 4%, afin

de conserver leurs locataires. Comme d'autres conversions sont prévues l'an prochain et que des logements haut de gamme seront ainsi retirés du parc locatif, la hausse globale des loyers ralentira.

La majoration des loyers touchera surtout les ensembles récemment rénovés ou réparés. Bien que les rénovations soient un moyen courant utilisé pour conserver les locataires ou en attirer de nouveaux, souvent elles servent aussi à justifier une hausse de loyer. On prévoit que les hausses les plus importantes toucheront les fourchettes moyennes et supérieures des loyers, car les taux d'inoccupation sont les plus bas dans la catégorie de logements dont les frais de location sont supérieurs à 500 \$. Aussi, les logements chers sont généralement caractérisés comme étant « en bon état » et récemment rénovés.

APERÇU NATIONAL

Baisse des taux d'inoccupation

En 2001, dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du pays, le taux d'inoccupation global des appartements est tombé à son point le plus bas depuis 1987, année où la SCHL a intégré dans son enquête les immeubles de trois logements et plus. Il a fléchi de 0,4 point de pourcentage, passant de 1,6%, en octobre 2000, à 1,2%, en octobre 2001.

La création d'emplois soutenue des dernières années, l'immigration internationale massive et l'accroissement de la population de jeunes adultes ont provoqué une baisse des taux d'inoccupation dans de nombreux centres. Comme les immigrants et les jeunes adultes ont tendance à opter pour la location, leur nombre grandissant exerce des pressions à la baisse sur le taux de logements vacants. Il n'est donc pas étonnant que, depuis octobre 2000, l'on ait enregistré des hausses du taux d'inoccupation dans les villes où la croissance de l'emploi a été relativement faible et le bilan migratoire, négatif. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation national des appartements s'établira à 1,3% en octobre 2002, soit un peu au-dessus du taux observé cette année. L'affaiblissement de l'emploi et de l'économie au Canada modérera la formation de nouveaux ménages, tandis que les bas taux hypothécaires feront augmenter le nombre d'accédants à la propriété.

Dix-huit des vingt-sept grands centres du pays ont affiché des taux d'inoccupation plus bas qu'en 2000. Sherbrooke a connu la plus forte baisse du taux, lequel est passé de 4,7%, en 2000, à 2,3%, en 2001. Le marché de Trois-Rivières arrivait au deuxième rang, avec un recul de 2,1 points de pourcentage qui a fait passer le taux d'inoccupation à 4,7%, contre 6,8% un an plus tôt. De ces 18 centres, c'est Calgary qui a enregistré la plus petite diminution du taux d'inoccupation, soit 0,1 point de pourcentage.

On a relevé un taux d'inoccupation de moins de 1% dans huit RMR, soit dans presque trois fois plus de villes que l'année dernière. Bien que le taux d'inoccupation des appartements sur le marché d'Ottawa ait été inférieur à 1% pour la troisième année de suite, il ne s'agit plus du marché le plus serré du pays. En effet, Victoria a pris le premier rang, avec 0,5% de logements vacants, et Montréal et Hull la suivent de près (0,6%). La ville de Calgary est arrivée dixième sur les 27 grands centres du Canada, avec un taux d'inoccupation de 1,2%.

Comme les taux d'inoccupation restent bas dans la plupart des centres du pays, les loyers moyens ont augmenté dans toutes les RMR, sauf une. Les hausses se sont maintenues à 5% ou moins dans

Taux d'inoccupation des appartements par région métropolitaine de recensement

Area	2000	2001
Calgary CMA	1.3	1.2
Charlottetown CA	2.6	1.8
Chicoutimi-Jonquière CMA	4.4	4.4
Edmonton CMA	1.4	0.9
Halifax CMA	3.6	2.8
Hamilton CMA	1.7	1.3
Kitchener CMA	0.7	0.9
London CMA	2.2	1.6
Montreal CMA	1.5	0.6
St. Catharines-Niagara CMA	2.6	1.9
Oshawa CMA	1.7	1.3
Hull CMA	1.4	0.6
Ottawa CMA	0.2	0.8
Quebec CMA	1.6	0.8
Regina CMA	1.4	2.1
Saint John CMA	3.4	5.6
St. John's CMA	3.8	2.5
Saskatoon CMA	1.7	2.9
Sherbrooke CMA	4.7	2.3
Sudbury CMA	7.7	5.7
Thunder Bay CMA	5.8	5.8
Toronto CMA	0.6	0.9
Trois-Rivieres CMA	6.8	4.7
Vancouver CMA	1.4	1
Victoria CMA	1.8	0.5
Windsor CMA	1.9	2.9
Winnipeg CMA	2	1.4
Canada	1.6	1.2

la majorité des marchés, Edmonton et Calgary faisant exception à la règle. À Edmonton, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a bondi de 8,8%, bien qu'on y ait relevé le sixième taux d'inoccupation le plus bas parmi toutes les RMR du pays. La deuxième hausse en importance a été observée à Calgary (5,8%), et la troisième à Saint-John (5%). À St. John's, le loyer moyen s'est replié de 1,2% par rapport à l'an dernier. Il s'agit de la seule RMR à enregistrer une diminution sur ce plan.

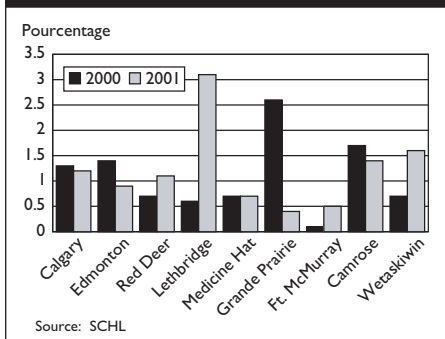
Les loyers moyens les plus élevés continuent de s'observer dans les principaux centres urbains du Canada, exception faite de Montréal. Les loyers mensuels les plus chers pour un appartement de deux chambres ont été relevés à Toronto (1027\$) et à Vancouver (919\$). La ville de Calgary (783\$) est arrivée au cinquième rang national, après

Loyers moyens des appartements de deux chambres par région métropolitaine de recensement

Area	2000	2001
Calgary CMA	740	783
Charlottetown CA	N/A	566
Chicoutimi-Jonquière CMA	438	439
Edmonton CMA	601	654
Halifax CMA	648	673
Hamilton CMA	719	740
Kitchener CMA	697	722
London CMA	657	683
Montreal CMA	509	529
Oshawa CMA	778	799
Hull CMA	544	573
Ottawa CMA	877	914
Quebec CMA	518	538
Regina CMA	549	568
Saint John CMA	460	483
St. Catharines-Niagara CMA	653	680
St. John's CMA	582	575
Saskatoon CMA	541	558
Sherbrooke CMA	437	446
Sudbury CMA	619	620
Thunder Bay CMA	654	657
Toronto CMA	979	1027
Trois-Rivieres CMA	413	419
Vancouver CMA	890	919
Victoria CMA	731	751
Windsor CMA	736	738
Winnipeg CMA	588	605

Ottawa (914\$) et Oshawa (799\$). Cette année encore, le loyer le plus bas a été enregistré à Trois-Rivières (419\$).

Taux d'inoccupation des appartements dans les centres de l'Alberta



ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE CALGARY

Faibles taux d'inoccupation dans tous les secteurs

Selon les résultats de l'enquête de la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements à Calgary est passé de 1,3% en 2000 à 1,2% en octobre 2001, après avoir chuté de 1,5 point de pourcentage l'an dernier. Sur les 44 556 appartements locatifs d'initiative privée disponibles en octobre 2001, seulement 526 étaient vacants et immédiatement habitables. La plus forte baisse a été relevée dans la catégorie des logements de trois chambres, où le taux d'inoccupation a reculé de 0,3 point de pourcentage pour se situer à 1,8 %. Parmi toutes les tailles de logements, les appartements de une chambre ont affiché le plus bas taux d'inoccupation (1,0 %). À 1,3%, le taux des logements de deux chambres était légèrement supérieur au niveau global observé dans la RMR.

Les bas taux hypothécaires ont incité un grand nombre de personnes à accéder à la propriété, mais d'autres facteurs ont largement compensé la baisse de la demande de logements locatifs qui en a résulté. La conversion de logements locatifs en

copropriétés a fait reculer le taux d'inoccupation. En 2001, 897 conversions ont été relevées : le niveau le plus élevé des sept dernières années. En outre, la vive hausse du nombre d'emplois à temps plein, particulièrement dans le groupe des jeunes, a donné un élan à la formation de ménages dans la RMR de Calgary. Les gains importants enregistrés au chapitre de l'emploi ont aussi favorisé la migration nette à Calgary, quoique le flux de migrants ait ralenti par rapport aux années antérieures. Comme les nouveaux arrivants ont généralement tendance à opter pour un logement locatif, le nombre net de 799 migrants enregistré en 2001 a fait augmenter le total des locataires à Calgary.

Les taux d'inoccupation ont fléchi dans six des 10 secteurs qui composent la RMR de Calgary. La baisse la plus profonde a été relevée dans les secteurs situés à l'extérieur de Calgary (Zone 10), où le taux d'inoccupation est passé de 2,8 à 1,3%. Dans la ville, le secteur de Beltline (Zone 2), où le taux d'inoccupation est descendu à 0,9%,

a connu la plus forte baisse, soit de 0,5 point de pourcentage. Dans le secteur sud-est (Zone 5), le taux d'inoccupation est passé de 2,8 à 2,5 %, mais ce sous-marché a encore enregistré le taux le plus élevé et ce, pour la quatrième année consécutive. C'est dans le secteur de Chinook (Zone 8) que l'on a relevé le taux d'inoccupation le plus faible (0,6 %), pour la quatrième année d'affilée. North Hill (Zone 3) a aussi enregistré un taux d'inoccupation inférieur à un pour cent, soit 0,8 %.

Une comparaison fondée sur la taille des immeubles semble indiquer que les taux d'inoccupation ont fléchi, en moyenne, dans les ensembles comprenant 99 appartements ou moins. Néanmoins, le taux le plus haut (1,8%) a encore été relevé dans les structures comprenant de trois à cinq logements. En revanche, les immeubles qui contiennent entre six et 99 logements affichent le taux le plus bas, soit 0,9%. Dans toutes les autres catégories d'immeubles, les taux d'inoccupation étaient de 1,3 % ou moins.

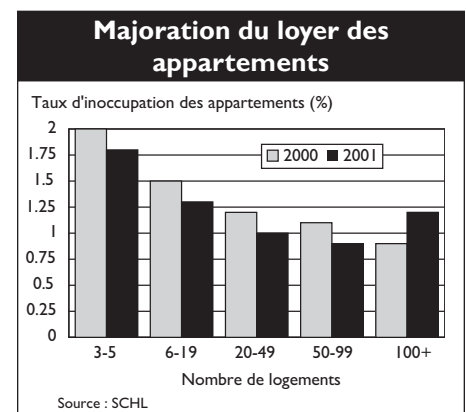
Bondissement des loyers moyens en 2001

Après avoir progressé de seulement 0,1 % en 2000 pour atteindre 740 \$ par mois, le loyer moyen a subi de fortes pressions à la hausse en 2001. Comme le taux d'inoccupation est descendu à 1,3% en octobre 2000, une majoration des loyers de 3% aurait été justifiée cette année, mais les propriétaires-bailleurs ont dû augmenter les frais de location de 5,8%, en moyenne, à cause de la hausse des cours du gaz naturel et de l'augmentation consécutive des frais d'exploitation. Le remboursement de 6 \$ le gigajoule de gaz naturel (GJ) accordé par le gouvernement provincial pour la période du 1er janvier au 30 avril 2001 a été insuffisant pour compenser la hausse globale des frais d'exploitation. Ainsi, les locataires ont commencé à recevoir des avis de majoration de loyers aussi tôt qu'en novembre 2000, les propriétaires-bailleurs tentant de recouvrer une partie de leurs coûts.

Le loyer moyen des appartements a grimpé dans toutes les zones qui composent la RMR de Calgary. La hausse la plus sensible a été relevée à Fish Creek (Zone 9), où le loyer moyen a bondi, passant de 751 \$ en 2000 à 801 \$ en 2001. Fait intéressant, Fish Creek affiche aussi le loyer moyen le plus élevé de la RMR de Calgary. D'autres zones ont également connu de vives majorations des loyers, notamment, celles du

centre-ville (49 \$ par mois) et de Chinook (45 \$ par mois), ainsi que les quartiers périphériques (45 \$ par mois). Les hausses les plus faibles ont été enregistrées dans les secteurs du sud-est (Zone 5) et de North Hill (Zone 3), où les loyers mensuels n'ont augmenté que de 14 et de 27 \$ respectivement en 2001.

Malgré la hausse du taux d'inoccupation dans ce secteur en 2001, les logements de deux chambres ont enregistré la plus forte majoration des loyers, soit de 43 \$ par mois en moyenne. En pourcentage, les logements de une chambre ont enregistré les gains les plus importants, le loyer moyen augmentant de 6,2% par rapport à l'année précédente dans cette catégorie pour s'établir à 649 \$. Fait intéressant, l'univers statistique est en grande partie composé de logements de une et de deux chambres, lesquels représentent 91 % du parc d'appartements locatifs. Les majorations de loyers étaient plus modérées sur le marché des studios et celui des logements de trois chambres, bien que ces catégories ne représentent qu'une très faible proportion des appartements. Après avoir bondi de 4,6% en 2000, le loyer des studios a augmenté de 3,8% en 2001, soit de 18 \$ par mois pour atteindre 492 \$. Pendant la même période, le loyer des appartements de trois chambres a progressé de 5,3 % pour s'établir à 751 \$ en 2001.



Enquête des logements bénéficiant d'une aide gouvernementale

Selon l'enquête effectuée par la SCHL, le taux d'inoccupation des logements locatifs bénéficiant d'une aide gouvernementale a reculé en 2001, car la demande est demeurée vive dans ce secteur. De 1,3% en octobre 2000, le taux d'inoccupation, toutes catégories confondues, s'est établi à 0,6 % au même mois en 2001. Des 11241 logements qui composent l'univers, 67 étaient vacants au moment de l'enquête. Tout comme sur le marché des ensembles locatifs d'initiative privée, l'offre totale

de logements bénéficiant d'une aide publique s'est contractée. En effet, l'offre globale a diminué de 2 % en 2001, ce qui représente 246 logements.

Le taux d'inoccupation des logements bénéficiant d'une aide gouvernementale est passé de 0,8% en 2000 à 0,5 % en 2001. La baisse a touché tant les maisons en rangée que les appartements, mais cette dernière catégorie a enregistré la plus forte diminution, le taux d'inoccupation dans ce secteur reculant de un point de pourcentage, pour s'établir à 0,7% en 2001.

Modeste hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée

De 1,1% lors de l'enquête de la SCHL en octobre 2000, le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives de Calgary a légèrement augmenté en 2001 pour atteindre 1,2%. Dans l'ensemble de la RMR, on a dénombré 64 maisons en rangée vacantes d'initiative privée en octobre 2001, sur un univers de 5322 logements. La hausse du taux d'inoccupation ne représente cependant qu'un logement vacant de plus que l'année précédente, car le parc de maisons en rangée a diminué de 326 logements depuis 2000.

En comparaison des niveaux observés en 2000, les taux d'inoccupation sont, soit demeurés stables, ou ont augmenté dans tous les secteurs, sauf dans celui du sud-est (Zone 5). Cette conjoncture va à l'encontre de la situation observée il y a un an, lorsque seul le secteur du sud-est avait connu une hausse du taux d'inoccupation. La plus forte augmentation a été relevée à Fish Creek (Zone 9), où le taux d'inoccupation a bondi de 0,9 point de pourcentage, pour s'établir à 1,6 %. Toutefois,

parmi les neuf zones restantes qui composent de la RMR, c'est le secteur sud-ouest (zone 4) qui a enregistré le taux le plus élevé (1,8 %) dans la catégorie des maisons en rangée. Le secteur sud-est, qui a connu la seule baisse du taux d'inoccupation dans la catégorie des maisons en rangée, a aussi enregistré la plus forte variation du taux global. En effet, le taux global dans ce secteur est passé de 2,8 % en 2000, à 1,0% en 2001, en raison de la baisse marquée du taux d'inoccupation des logements de trois chambres.

Ce sont les maisons en rangée de une chambre qui ont enregistré la plus forte hausse, le taux d'inoccupation dans cette catégorie passant de 0,6% en 2000 à 4,0 % en 2001. Toutefois, ce type de logement ne représente que 3% de l'univers des maisons en rangée locatives. Dans la catégorie des logements de deux chambres, qui représentent 53 % du parc de maisons en rangée locatives, le taux d'inoccupation est passé de 1,0% en 2000 à 1,2% en 2001. Pendant la même période, seule la catégorie des habitations de trois chambres a connu une baisse du nombre de logements vacants, le taux d'inoccupation sur ce marché passant de 1,2% en 2000 à 1,0% cette année.

Tout comme dans la catégorie des appartements, les conversions en copropriété ont contribué à maintenir les taux d'inoccupation faibles. Depuis l'enquête d'octobre 2000, 223 logements ont été retirés du parc des maisons en rangée locatives pour cause de conversion en copropriétés. Cela dit, il faut souligner que le total de 223 logements convertis en copropriétés pendant la période de 12 mois se terminant en octobre 2001 est nettement inférieur au volume de 468 enregistré en 1999. Cette baisse tient au fait que chaque année le volume de maisons en rangée pouvant être converties en copropriétés diminue.

La poursuite des bas taux d'inoccupation, combinée à la hausse des coûts énergétiques, explique l'escalade des loyers des maisons en rangée en 2001. Le loyer moyen, toutes catégories de maisons en rangée confondues, a grimpé de 6,1 % (46\$) en regard du niveau observé en 2000, pour atteindre 804 \$ par mois. Dans la catégorie des logements de une chambre, le loyer moyen a bondi de 69 \$ entre octobre 2000 et le même mois en 2001, ce qui représente une hausse de 12,6 %. Suivaient ensuite les loyers des logements de deux et de trois chambres qui ont progressé de 6,5 et de 5,2 % respectivement. Les plus fortes hausses ont été relevées dans les secteurs de Fish Creek (Zone 9) et du nord-ouest (Zone 6), où les loyers ont augmenté de 74 et de 60 \$ par mois respectivement. En revanche, le secteur sud-ouest (Zone 4) a enregistré une baisse de 12\$ du loyer moyen par rapport à l'année précédente.

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée, aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché à ce moment-là.

Définitions

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

Loyer: Les données sur les loyers portent sur le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent ou non être inclus dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

Immeuble d'appartements locatifs: Tout immeuble contenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble de maisons en rangée locatives: Tout immeuble ayant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Zones: Les zones dont on s'est servi pour faire l'enquête sont définies à la page 7 du présent rapport.

Échantillonnage

Lors de son enquête d'octobre 2001, la SCHL a recueilli des données sur 27985 des 44557 appartements qui composent l'univers locatif d'initiative privée de Calgary ce qui représente un taux de sondage de 63%. La SCHL a aussi recueilli des données sur 5 001 des 5 318 maisons en rangée, ce qui représente un taux de sondage de 94%.



SAVE ON OPERATING EXPENSES

CMHC's web site contains an archive of cost-saving tips for multi-unit buildings. We provide a weekly tip to help operators keep costs down. Free of charge, follow the links: www.cmhc.ca, then under the heading Browse By Topic: Building, renovating & maintaining, and click on Highrises & multiples. In-depth material covering operational topics can also be ordered from our web site.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans la présente publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Ces renseignements, analyses et opinions ne constituent pas des déclarations pouvant engager la responsabilité de la SCHL ou celle de ses employés.

Région Métropolitaine de Calgary — Zones Del' Enquête Sur Les Logements Locatif

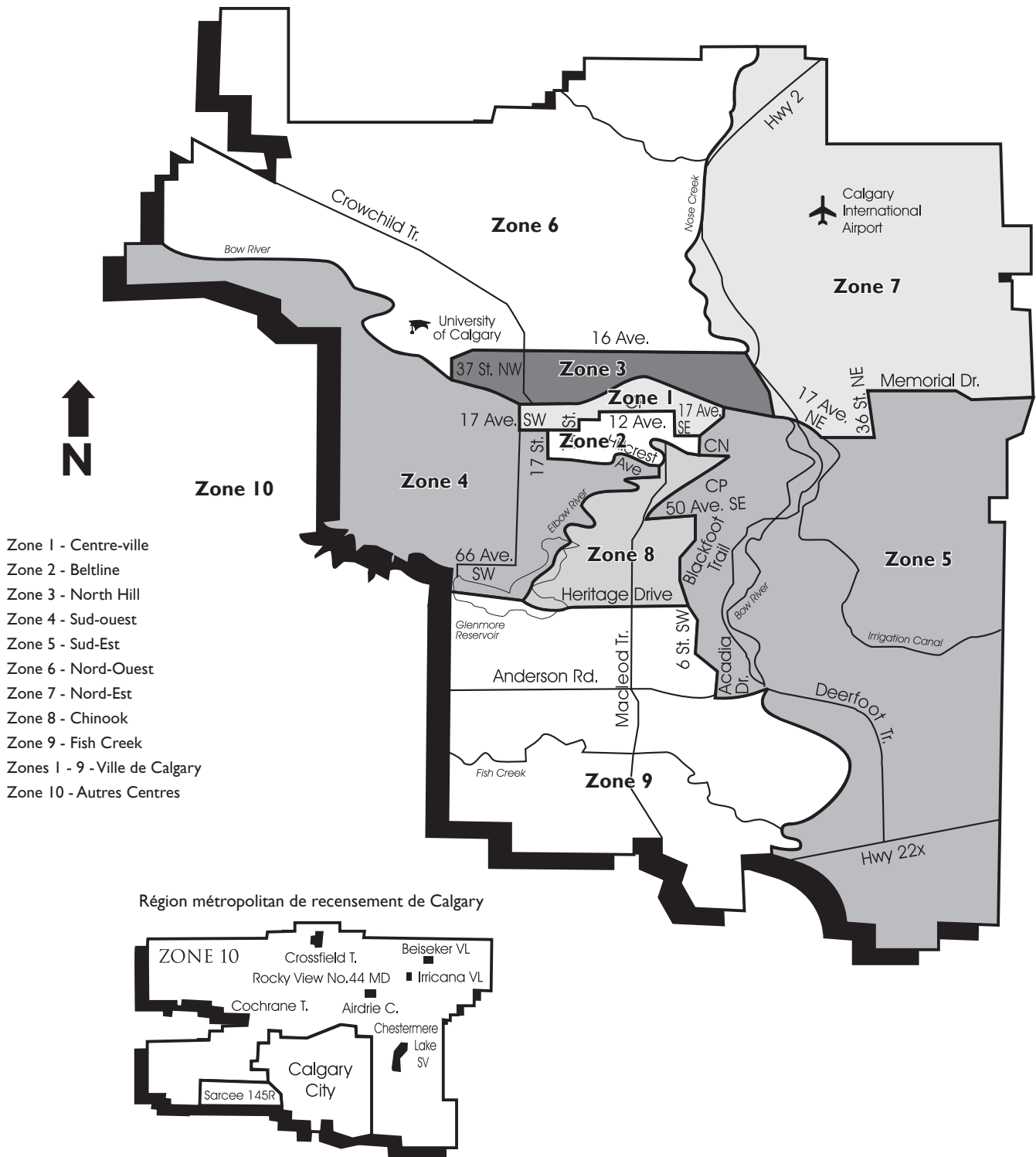


Table 1. Taux d'inoccupation historiques des appartements

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS PAR ZONE D'Octobre 1994 à Octobre 2001 — Calgary								
Secteur	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	7.3	5.1	1.6	1.2	0.8	6.4	1.5	1.7
Zone 2 - Beltline	6.5	3.7	1.4	0.6	0.7	2.3	1.4	0.9
Zone 3 - North Hill	2.5	3.0	1.5	0.4	0.4	2.4	0.8	0.8
Zone 4 - Sud-ouest	5.6	4.1	1.8	0.5	0.5	1.9	0.8	1.1
Zone 5 - Sud-est	7.1	6.0	3.1	0.5	1.6	3.4	2.8	2.5
Zone 6 - Nord-ouest	2.4	1.4	0.6	0.3	0.5	2.3	0.8	1.4
Zone 7 - Nord-est	5.4	4.3	2.4	0.6	0.9	2.6	1.4	1.2
Zone 8 - Chinook	4.9	4.4	1.7	0.3	0.3	1.7	0.7	0.6
Zone 9 - Fish Creek	3.3	2.8	1.9	0.1	0.3	2.0	1.9	1.5
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	5.1	3.6	1.6	0.5	0.6	2.8	1.2	1.2
Zone 10 - Autres centres	1.9	3.1	0.2	0.0	0.4	2.9	1.8	1.3
RMR de Calgary	5.1	3.6	1.5	0.5	0.6	2.8	1.3	1.2

Table 2. Loyers historiques des appartements

LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES D'Octobre 1994 à Octobre 2001 — Calgary								
Année	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre+	
	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %
1994	352	-1.7	466	-0.9	585	0.2	587	-1.2
1995	354	0.6	464	-0.4	584	-0.2	595	1.4
1996	367	3.7	473	1.9	595	1.9	602	1.2
1997	387	5.4	511	8	635	6.7	630	4.7
1998	431	11.3	574	12.3	707	11.3	682	8.3
1999	453	5.1	600	4.5	739	4.5	704	3.2
2000	474	4.6	611	1.8	740	0.1	713	1.3
2001	492	3.8	649	6.2	783	5.8	751	5.3

** Données non disponibles A.A.U. Exclu de l'univers S.O. Sans objet

VOUS AVEZ BESOIN DE PLUS DE RENSEIGNEMENTS?

TABLEAUX SUPPLÉMENTAIRES SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Obtenez des données détaillées...

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

... et plus encore!

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

Table 3. Taux d'inoccupation des appartements

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES										
Calgary										
Secteur	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +		Tous log. confondus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	**	**	1.7	1.8	0.9	1.6	**	**	1.5	1.7
Zone 2 - Beltline	2.2	1.1	1.6	0.9	1.2	1	**	**	1.4	0.9
Zone 3 - North Hill	**	**	0.8	0.4	0.9	1.3	**	**	0.8	0.8
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	0.4	1.1	0.6	0.8	3.2	2.4	0.8	1.1
Zone 5 - Sud-est	**	**	3.1	1.5	2.6	2.7	3.4	3.5	2.8	2.5
Zone 6 - Nord-ouest	**	**	0.8	1.1	0.9	1.5	0.2	1.7	0.8	1.4
Zone 7 - Nord-est	**	**	0.3	0.2	1.7	1.9	**	**	1.4	1.2
Zone 8 - Chinook	**	**	0.7	0.5	0.7	0.8	**	**	0.7	0.6
Zone 9 - Fish Creek	**	**	1.9	1.8	1.8	1.3	**	**	1.9	1.5
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	1.6	1.5	1.3	1	1.1	1.2	2.1	1.8	1.2	1.2
Zone 10 - Autres centres	0	0	1.8	0	2	1.9	1.9	1.9	1.8	1.3
RMR de Calgary	1.6	1.5	1.3	1	1.1	1.3	2.1	1.8	1.3	1.2

Table 4. Loyers moyens des appartements

LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES										
Calgary										
Secteur	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +		Tous log. confondus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	**	**	639	689	767	822	**	**	674	723
Zone 2 - Beltline	454	470	593	637	767	817	**	**	644	685
Zone 3 - North Hill	**	**	579	602	687	709	**	**	616	643
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	611	624	714	763	669	691	661	694
Zone 5 - Sud-est	**	**	573	589	644	658	644	661	615	629
Zone 6 - Nord-ouest	**	**	619	659	751	787	748	774	690	726
Zone 7 - Nord-est	**	**	610	634	703	733	**	**	668	699
Zone 8 - Chinook	**	**	609	658	728	773	**	**	665	710
Zone 9 - Fish Creek	**	**	696	738	793	846	**	**	751	801
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	475	492	611	649	741	784	715	753	663	702
Zone 10 - Autres centres	432	450	579	625	692	739	643	677	642	687
RMR de Calgary	474	492	611	649	740	783	713	751	663	702

** Données non disponibles A.A.U. Exclu de l'univers S.O. Sans objet

Table 5. Nombre d'appartements

VACANTS ET TOTAL (UNIVERS) — SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES										
Calgary										
Secteur	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	**	**	62	3,562	27	1,694	**	**	96	5,645
Zone 2 - Beltline	12	1,121	64	7,259	40	4,201	**	**	116	12,663
Zone 3 - North Hill	**	**	9	2,360	23	1,767	**	**	35	4,415
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	25	2,253	23	2,897	10	433	63	5,740
Zone 5 - Sud-est	**	**	7	486	18	681	9	261	38	1,490
Zone 6 - Nord-ouest	**	**	24	2,222	36	2,386	9	504	73	5,232
Zone 7 - Nord-est	**	**	1	644	22	1,133	**	**	23	1,878
Zone 8 - Chinook	**	**	8	1,668	11	1,374	**	**	19	3,127
Zone 9 - Fish Creek	**	**	25	1,375	29	2,236	**	**	60	3,935
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	32	2,091	227	21,829	229	18,370	33	1,835	521	44,124
Zone 10 - Autres centres	0	24	0	107	5	249	1	52	6	432
RMR de Calgary	32	2,115	227	21,936	233	18,619	34	1,887	526	44,556

Table 6. Taux d'inoccupation historiques des maisons en rangée

TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE PAR ZONE								
D'Octobre 1994 à Octobre 2001 — Calgary								
Secteur	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Beltline	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	0.0	0.0	0.0	**	0.0	**	0.0	**
Zone 4 - Sud-ouest	5.9	3.7	1.5	0.2	0.5	1.6	1.0	**
Zone 5 - Sud-est	9.4	8.5	1.5	0.3	1.0	1.5	2.8	1
Zone 6 - Nord-ouest	5.0	2.9	0.8	0.5	0.5	2.5	1.2	1.2
Zone 7 - Nord-est	3.2	2.5	1.9	0.3	0.3	2.7	0.6	0.8
Zone 8 - Chinook	**	**	**	**	**	3.7	0.0	0
Zone 9 - Fish Creek	3.0	2.9	1.5	0.4	0.6	1.4	0.7	1.6
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	4.7	3.4	1.4	0.3	0.5	2.0	1.1	1.2
Zone 10 - Autres centres	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Calgary	4.7	3.4	1.4	0.3	0.5	2.0	1.1	1.2

** Données non disponibles A.A.U. Exclu de l'univers S.O. Sans objet

Table 7. Loyers historiques des maisons en rangée

LOYERS MOYENS DES MAISONS EN RANGÉE SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES D'Octobre 1994 à Octobre 2001 — Calgary								
Année	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre+	
	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %
1994	**	N.D.	486	27.2	580	15.3	628	13.8
1995	335	N.D.	471	-3.1	585	0.9	646	2.9
1996	327	-2.4	455	-3.4	595	1.7	645	-0.2
1997	324	-0.9	505	11.0	643	8.1	689	5.4
1998	366	13.0	521	3.2	726	13.0	772	12.0
1999	423	15.6	537	3.1	727	0.1	788	2.1
2000	389	-8.0	546	1.7	733	0.8	801	1.6
2001	**	N.D.	615	12.6	781	6.5	843	5.2

Table 8. Taux d'inoccupation des maisons en rangée

TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE et le Nombre de Chambres — Calgary										
Secteur	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +		Tous log. confondus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
Zone 2 - Beltline	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
Zone 3 - North Hill	**	N.D.	**	**	0	**	**	**	0	**
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	0	3.8	1.4	2.2	0.7	0.9	1	1.8
Zone 5 - Sud-est	A.A.U.	A.A.U.	**	**	1.7	0.7	3.7	1.2	2.8	1
Zone 6 - Nord-ouest	A.A.U.	A.A.U.	1.5	3.9	1.3	0.6	1.1	1.7	1.2	1.2
Zone 7 - Nord-est	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0.7	0.7	0.5	0.8	0.6	0.8
Zone 8 - Chinook	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	0	0
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	0.8	1.9	0.7	0.3	0.7	1.6
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	0	**	0.6	4.1	1.1	1.2	1.2	1	1.1	1.2
Zone 10 - Autres centres	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
RMR de Calgary	0	**	0.6	4	1	1.2	1.2	1	1.1	1.2

** Données non disponibles A.A.U. Exclu de l'univers S.O. Sans objet



KEEP ON TOP OF THE HOUSING MARKET

CMHC's **Market Analysis Centre** is your best source of Canadian housing analysis and information - information you need for confident business planning and informed decision making. Our knowledge of local housing conditions is backed up by comprehensive surveys and an extensive market intelligence network. Whatever your housing market information needs, we provide the statistics, analysis and forecasts you can rely on.

To find out more about our product line and customized data services call **(403) 515-3006**

Table 9. Loyers moyens des maisons en rangée

LOYERS MOYENS DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE et le Nombre de Chambres — Calgary										
Secteur	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +		Tous log. confondus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
Zone 2 - Beltline	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
Zone 3 - North Hill	**	N.D.	**	**	1,014	**	**	**	780	**
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	496	485	743	769	851	808	779	767
Zone 5 - Sud-est	A.A.U.	A.A.U.	**	**	678	722	716	759	695	737
Zone 6 - Nord-ouest	A.A.U.	A.A.U.	576	615	740	800	820	878	769	829
Zone 7 - Nord-est	A.A.U.	A.A.U.	**	**	743	765	816	861	781	817
Zone 8 - Chinook	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	738	753
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	739	811	794	853	751	825
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	389	**	549	621	734	781	801	843	759	804
Zone 10 - Autres centres	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
RMR de Calgary	389	**	546	615	733	781	801	843	758	804

Table 10. Nombre de maisons en rangée

VACANTES ET TOTAL (UNIVERS) — SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES Calgary										
Secteur	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
Zone 2 - Beltline	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
Zone 3 - North Hill	0	0	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	1	26	8	361	2	216	11	605
Zone 5 - Sud-est	A.A.U.	A.A.U.	**	**	2	295	5	408	7	717
Zone 6 - Nord-ouest	A.A.U.	A.A.U.	2	55	4	717	11	619	17	1,391
Zone 7 - Nord-est	A.A.U.	A.A.U.	**	**	5	641	6	719	11	1,367
Zone 8 - Chinook	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	0	54
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	14	726	1	360	18	1,123
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	**	**	6	150	33	2,785	25	2,364	64	5,303
Zone 10 - Autres centres	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
RMR de Calgary	**	**	6	155	33	2,799	25	2,364	64	5,322

** Données non disponibles A.A.U. Exclu de l'univers S.O. Sans objet

© 2002, 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.