APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

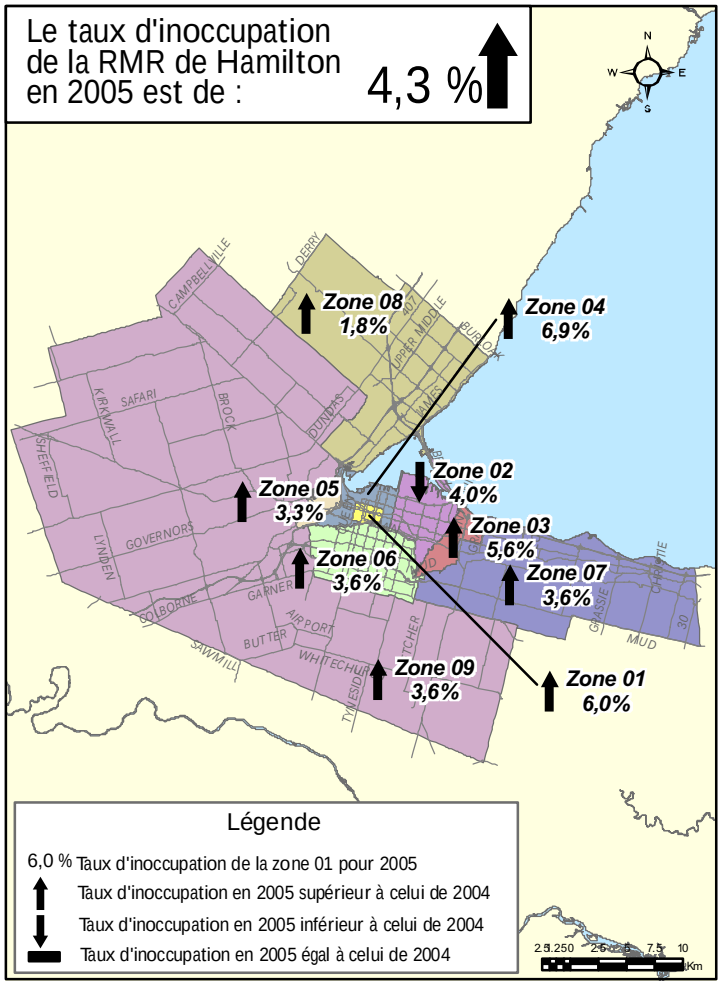
RMR DE HAMILTON

OCTOBRE 2005

Bond du taux d'inoccupation moyen à Hamilton

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton (ci-après appelée Hamilton tout court), le taux d'inoccupation moyen des appartements s'est élevé à 4,3 % en octobre 2005, soit le plus haut taux jamais enregistré. Les conditions d'emprunt favorables ont stimulé l'accession à la propriété chez les locataires et ont entraîné un fléchissement de la demande de logements locatifs.

Le loyer moyen des appartements d'initiative privée est demeuré sensiblement le même qu'en 2004 et s'est établi à 727 $ cette année. En raison de l'offre excédentaire et de la faiblesse de la demande sur le marché locatif, les hausses de loyer ont été modestes.



SOMMAIRE

Analyse

1 Bond du taux d'inoccupation moyen à Hamilton
3 Augmentation du taux de disponibilité
3 Loyer moyen stable
4 Faible offre de logements locatifs neufs
4 Croissance modeste de l'emploi
5 Taux d'inoccupation dans les grands centres canadiens
5 Prévisions

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée
3.1.1 Taux d'inocc., appart. et log. en rangée
3.1.2 Loyers moyens, appart. et log. en rangée
3.1.3 Univers et unités vacantes, appart. et log. en rangée
3.1.4 Taux de dispon., appart. et log. en rangée

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

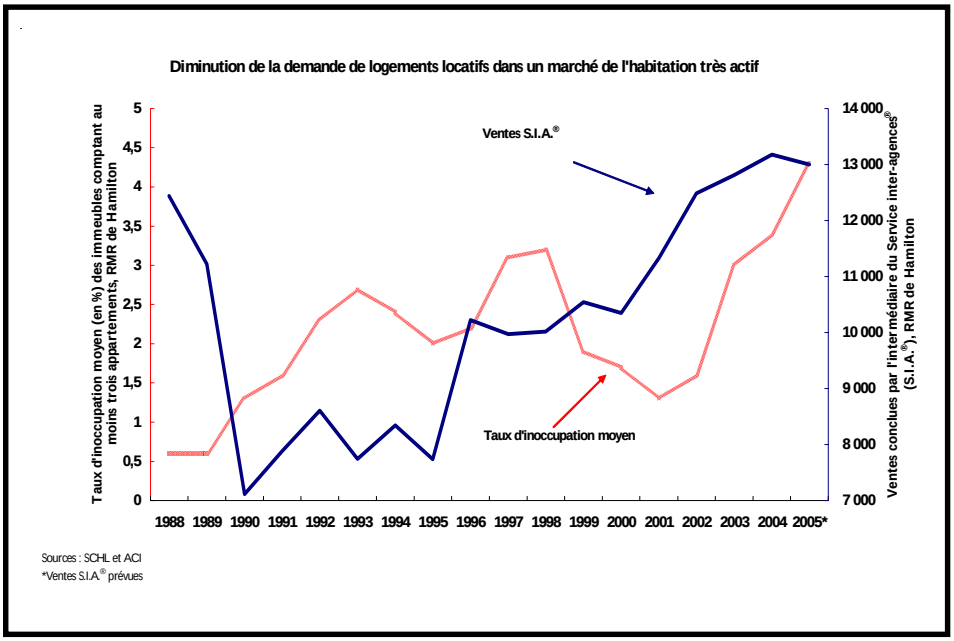
Les facteurs démographiques favorisent l'accession à la propriété

Depuis 2000, le taux d'inoccupation monte à Hamilton. Cette tendance à la hausse traduit l'évolution démographique. L'âge médian de la population de Hamilton est de 38 ans, ce qui reflète une structure résolument plus âgée. Une population plus vieille a plusieurs implications pour le marché de l'habitation, la plus impressionnante étant l'accroissement de la demande provenant de ménages déjà propriétaires. Les *baby-boomers* sont à l'aise financièrement et souvent possèdent déjà une maison. Leur mobilité est moindre et, lorsqu'ils déménagent, c'est dans la plupart des cas pour s'installer dans une deuxième voire une troisième habitation et non pas dans un logement locatif.

Les plus jeunes, qui optent généralement pour le marché locatif avant d'acheter un logement, ont été incités à accéder à la propriété par l'abordabilité des coûts d'emprunt découlant de taux hypothécaires exceptionnellement bas. Par ailleurs, davantage de jeunes choisissent de vivre plus longtemps chez leurs parents en vue d'économiser pour la mise de fonds, sautant ainsi carrément l'étape de la location.

Plus de locataires ont accédé à la propriété

L'importante progression des achèvements d'appartements et de maisons en rangée est un autre facteur pouvant expliquer la montée du taux d'inoccupation en 2005. Il est probable que les ménages qui auparavant louaient un appartement ou une maison en rangée ont pris possession d'une copropriété nouvellement achevée, d'où une remontée du nombre de logements vacants. Entre octobre 2004 et septembre 2005 (la période séparant l'Enquête de 2004 de celle de 2005), les achèvements de copropriétés (appartements et maisons en rangée) ont augmenté considérablement par rapport à la même période un an plus tôt. Les achèvements d'appartements en copropriété ont plus que quadruplé à Burlington tandis que ceux de maisons en rangée ont bondi de 10 % dans la ville de Hamilton.



Peu de copropriétés sont données en location

Le nombre de copropriétés offertes en location est minime à Burlington. Selon les résultats de la récente enquête réalisée par la SCHL sur les copropriétés dans la grande région de Toronto, la proportion de logements donnés à bail s'élève à seulement 6,5 %. L'ascension du taux d'inoccupation moyen des appartements à Burlington est donc attribuable à l'achat de copropriétés par des accédants.

C'est dans le centre-ville de Hamilton que les taux d'inoccupation sont les plus élevés

Le taux d'inoccupation moyen s'est accru dans chacun des sous-marchés de Hamilton. Dans le centre-ville de Hamilton, le nombre de logements vacants était élevé, et la zone centrale de Hamilton présentait un taux d'inoccupation moyen des appartements de 6,9 %. Beaucoup des anciens immeubles locatifs (ceux construits avant 1940) sont situés dans le centre-ville de Hamilton. Leur haut taux d'inoccupation témoigne de la préférence des locataires pour des logements locatifs moins anciens.

Dans la zone 9, qui englobe Ancaster et Dundas, le taux d'inoccupation moyen des appartements a légèrement progressé et a atteint 3,6 %. Ces collectivités, qui offrent habituellement des immeubles locatifs de qualité supérieure, sont recherchés par les locataires et affichent normalement des taux d'inoccupation plus bas qu'ailleurs dans la RMR.

Augmentation du taux de disponibilité

L'an dernier, la SCHL a instauré une mesure appelée « taux de disponibilité » pour les 28 grands centres du Canada. Le taux de disponibilité englobe non seulement les logements vacants, mais également ceux dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qui n'ont pas encore été reloués.

Le taux de disponibilité des appartements d'initiative privée est passé de 5,4 %, l'an dernier, à 7,3 %, cette année. Dans les quartiers où les logements se louent plus cher et sont plus en demande, comme

Burlington et la zone 9 (qui comprend Ancaster et Dundas), ce taux est plus bas (respectivement 3,6 et 5,4 %) que dans la ville de Hamilton (8,2 %). Dans le centre-ville de Hamilton, un fort taux de roulement, attribuable à la piètre qualité des logements locatifs, explique vraisemblablement les hauts taux d'inoccupation dans ce secteur. Dans la zone 9, les ménages sont demeurés locataires en raison des prix élevés des habitations.

Pour la première fois en 2005, des données sur la disponibilité des maisons en rangée ont été recueillies dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs. Le taux de disponibilité s'est fixé à 5,1 % dans l'ensemble de la RMR et à 6,9 % dans la ville proprement dite. Les anciens immeubles, qui se trouvent dans le noyau urbain, sont moins populaires auprès des locataires; c'est pourquoi le roulement dans ces immeubles est plus élevé.

Loyer moyen stable

Depuis 2000, les ventes d'habitations ont été fermes et les taux d'inoccupation ont été élevés à Hamilton; les hausses de loyer ont donc été modestes. Les majorations de loyers ont été de beaucoup inférieures au taux légal de 1,5 % permis par la province pour les logements locatifs occupés. Le loyer moyen des appartements est demeuré sensiblement le même que l'an dernier et s'est élevé à 727 $ en octobre.

Le loyer moyen dans la catégorie repère des appartements de deux chambres (type de logements locatifs le plus populaire) est demeuré inchangé, à 791 $, en octobre 2005. Une baisse notable a été observée pour le loyer moyen des appartements de une chambre; celui-ci a régressé de 3 % et s'est établi à 493 $. Malgré la diminution de loyers, les propriétaires-bailleurs ont eu de la difficulté à trouver preneurs pour ce type de logements, comme en témoigne le taux d'inoccupation correspondant (près de 6 %). Presque tous les appartements locatifs de une chambre ont été construits avant 1974, et bon nombre nécessitent des réparations. Afin d'attirer et de garder les locataires dans ces logements, les majorations ont été inférieures à celles permises par la loi provinciale. Le loyer moyen des appartements de trois chambres a également baissé, passant de 967 $, en 2004, à 961 $, cette année. Ce repli a eu une incidence positive sur la demande pour ces logements et, par conséquent, sur le taux d'inoccupation dans cette catégorie, qui est descendu de 3,1 à 3,0 %.

Hausse de loyer réelle et taux légal permis par la province*

Année	Taux légal dans la province	Hausse, loyer log. 2 ch.**
1991	5.40 %	4.80 %
1992	6.00 %	4.70 %
1993	4.90 %	4.40 %
1994	3.20 %	0.50 %
1995	2.90 %	2.00 %
1996	2.80 %	1.80 %
1997	2.80 %	1.80 %
1998	3.00 %	4.10 %
1999	3.00 %	5.40 %
2000	2.60 %	3.00 %
2001	2.90 %	2.90 %
2002	3.90 %	3.40 %
2003	2.90 %	1.70 %
2004	2.90 %	1.80 %
2005	1.50 %	0.25 %
2006	2.10 %	0,5 %***

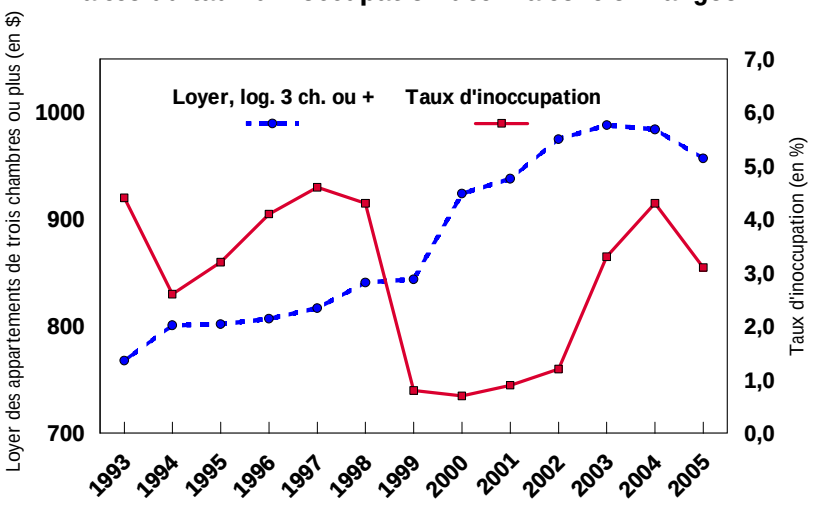
*Hausse de loyer en pourcentage, logements locatifs occupés
**RMR de Hamilton
***Prévisions
Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs

Diminution du taux d'inoccupation des maisons en rangée

Le taux d'inoccupation moyen des maisons en rangée est passé de 4,3 %, en 2004, à 3,1 %, cette année. Il s'agit là de la première baisse en quatre ans. Le loyer moyen des logements de trois chambres est descendu de 3 % d'une année sur l'autre et s'est établ à 957 $ en 2005. Ce recul a eu une incidence positive sur la demande de maisons en rangée locatives.

La diminution du taux d'inoccupation dans cette catégorie de logements s'explique en outre par un repli de l'offre. Le nombre total de maison en rangée locatives a régressé de 6,5 % en regard de 2004 et s'est fixé à 2 616 cette année.

Baisse du taux d'inoccupation des maisons en rangée



Source : SCHL

Hausse de loyers dans les secteurs recherchés

Grâce au train du réseau GO qui rend facile l'accès au centre-ville de Toronto, Burlington est un endroit idéal pour les locataires acceptant de faire la navette afin d'aller travailler dans la Ville Reine. Les ménages qui veulent habiter dans des quartiers où les loyers sont chers, comme Ancaster, acceptent d'en payer le prix. Dans ces quartiers recherchés, les propriétaires peuvent exiger des loyers plus hauts. À Burlington, le loyer moyen des appartements de deux chambres a atteint 936 $, soit une somme de 18 % supérieure au loyer correspondant à Hamilton. Dans la zone 9 (qui englobe Dundas et Ancaster), il était de 9 % plus élevé que la moyenne.

Faible taux d'inoccupation dans les quintiles supérieurs

Aux fins d'analyse, les loyers ont été divisés en quintiles, en allant du plus bas au plus haut. Le premier quintile correspond aux loyers qui sont inférieurs à la valeur au-dessous de laquelle se classent 20 % des loyers. Autrement dit, il s'agit de la limite séparant les premiers 20 % des deuxièmes 20 %.

En 2005, on observait dans le cinquième quintile un taux d'inoccupation inférieur à celui des autres quintiles, à savoir 2,5 %. Dans le premier quintile, le taux s'élevait à 5,9 %. De façon générale, les loyers les plus élevés sont exigés pour des logements locatifs de construction récente et de grande superficie. Habituellement, ces logements sont occupés par des familles et se retrouvent dans des secteurs en demande. Les ménages sont moins mobiles dans les quintiles supérieurs.

Dans le premier quintile, une hausse de 50 % du taux d'inoccupation a été enregistrée cette année. Les loyers les plus bas sont généralement associés aux petits immeubles de construction ancienne. Les locataires ont plus tendance à délaisser ce type de logements que les autres.

Faible offre de logements locatifs neufs

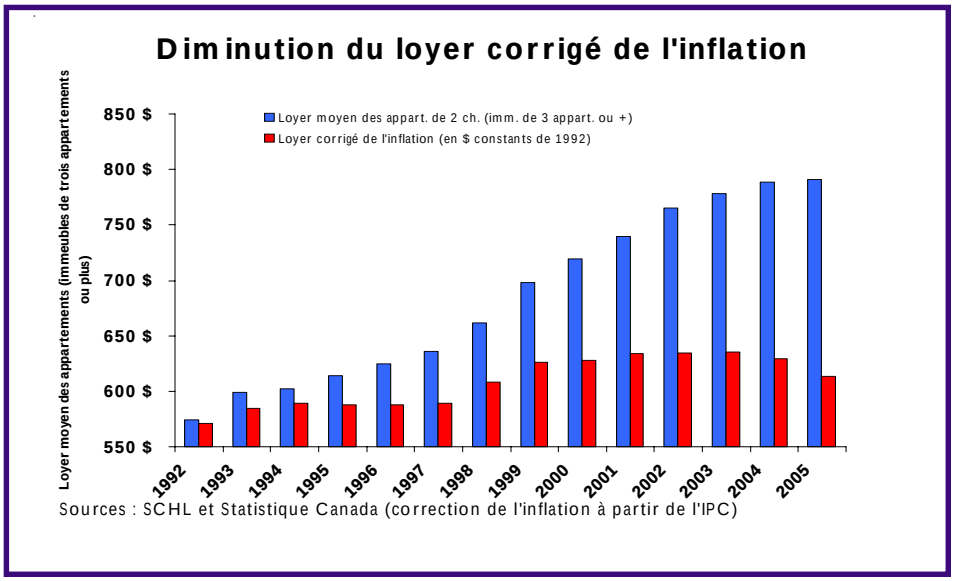
À Hamilton, la construction de logements locatifs par le secteur privé a été faible depuis près d'une décennie. Entre 1990 et 1995, 715 logements d'initiative privée ont été achevés. Durant la période d'intense activité observée sur le marché de la revente, qui a commencé en 1997 et culminé en 2004, seulement 364 mises en chantier de logements locatifs ont été dénombrées.

Pendant les années 1980, les taux hypothécaires ont dépassé les 10 % et les prix des habitations ont monté; la possession d'une habitation n'était donc pas une option pour beaucoup de ménages, et l'alternative était la location. Aujourd'hui, les taux hypothécaires sont exceptionnellement bas et les possibilités d'emprunt sont flexibles, ce qui permet à davantage de personnes d'accéder à la propriété. Les niveaux records de ventes d'habitations signalés à Hamilton au cours des cinq dernières années attestent de ce fait. Le marché locatif en a souffert, et les promoteurs ont réagi en construisant moins d'immeubles locatifs.

Depuis janvier 2005, le nombre de mises en chantier de logements locatifs s'est accru considérablement et s'est élevé à 251. Cette augmentation va à l'encontre de la tendance à la baisse observée au cours des dix dernières années. L'activité était essentiellement concentrée à Burlington – une localité résidentielle fort recherchée par les navetteurs qui se rendent au centre-ville de Toronto en semaine au moyen du train du réseau GO. À Burlington, le taux d'inoccupation est bas et les loyers moyens sont élevés par rapport à Hamilton. Les promoteurs de propriétés locatives sont encouragés par les bonnes conditions du marché locatif dans ce secteur et investissent dans la construction.

Croissance modeste de l'emploi

La baisse de l'emploi et la forte concurrence provenant du marché des habitations pour propriétaire-occupant ont influé sur la demande de logements locatifs à Hamilton cette année. En octobre, l'emploi a régressé de 3 % par rapport à la même période en 2004. La seule hausse (4 %) a été observée chez les 45 à 64 ans. Dans ce groupe, constitué surtout de *baby-boomers*, les ménages sont habituellement propriétaires de leur logement et ne contribuent donc pas pour beaucoup à la demande sur le marché locatif. Ils sont moins mobiles, et leur prochain déménagement se fera sans doute dans une deuxième ou troisième maison. L'emploi chez les 15 à 24 ans et chez les 25 à 44 ans, qui forment le gros de la population des locataires, a diminué respectivement de 19 et de 3 %.



Prévisions

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation moyen des appartements dans la RMR de Hamilton devrait descendre à 4,2 % en 2006, mais cela demeure une proportion élevée dans une perspective historique. Lorsque les taux d'inoccupation sont hauts, les propriétaires-bailleurs doivent garder les loyers à de bas niveaux afin d'attirer de nouveaux locataires et de garder leurs locataires actuels. On s'attend à ce que la progression du loyer moyen des appartements soit minime (0,5 %) et à ce que ce montant atteigne 731 $.

L'an dernier, Hamilton a joui d'une importante augmentation de l'immigration. Le solde migratoire s'est accru de 13 % en 2004. Avant d'accéder à la propriété, ce qui peut prendre jusqu'à cinq ans, les immigrants louent habituellement un logement. Toutefois, les baisses subies sur le marché du travail et la concurrence féroce livrée par le marché des habitations pour propriétaire-occupant ont neutralisé les effets positifs que ce facteur aurait pu avoir sur la demande de logements locatifs.

Avec la majoration des objectifs nationaux en matière d'immigration, Hamilton devrait vraisemblablement accueillir davantage de nouveaux arrivants à l'avenir. Ce phénomène devrait avoir des répercussions favorables sur la demande de logements locatifs et contribuer à réduire le taux d'inoccupation moyen des appartements.

Les taux hypothécaires ont commencé à monter, mais ils demeureront bas en comparaison des normes historiques. Le nombre de ventes d'habitations restera élevé mais aura peu d'influence sur le taux d'inoccupation moyen de Hamilton. L'escalade des prix nuira quelque peu aux achats, et les ventes diminueront, mais pas suffisamment pour avoir un impact sur le marché locatif.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

On prévoit que l'emploi progressera de seulement 1 % l'an prochain. Les problèmes que vit le secteur de la fabrication, conjugués aux pressions exercées sur les exportations en raison de l'appréciation du dollar canadien, limiteront la croissance de l'emploi en 2006. Une hausse du nombre de personnes occupées devrait être observée chez les 45 à 64 ans. Les ménages de ce groupe sont le plus souvent déjà propriétaires d'une habitation et, lorsqu'ils déménagent, c'est pour s'installer dans un logement plus grand et de meilleure qualité. Il est donc peut probable que le développement de l'emploi dans ce groupe ait pour effet d'accroître la demande de logements locatifs.

Le vieillissement de la génération des *baby-boomers* contribuera à diminuer le nombre de locataires dans les années à venir. Le solde migratoire devrait augmenter l'an prochain et, par conséquent, entraîner une progression de la demande sur le marché locatif. Toutefois, ce facteur positif sera atténué par la concurrence accrue provenant du marché des habitations pour propriétaire-occupant et par une croissance modérée de l'emploi.

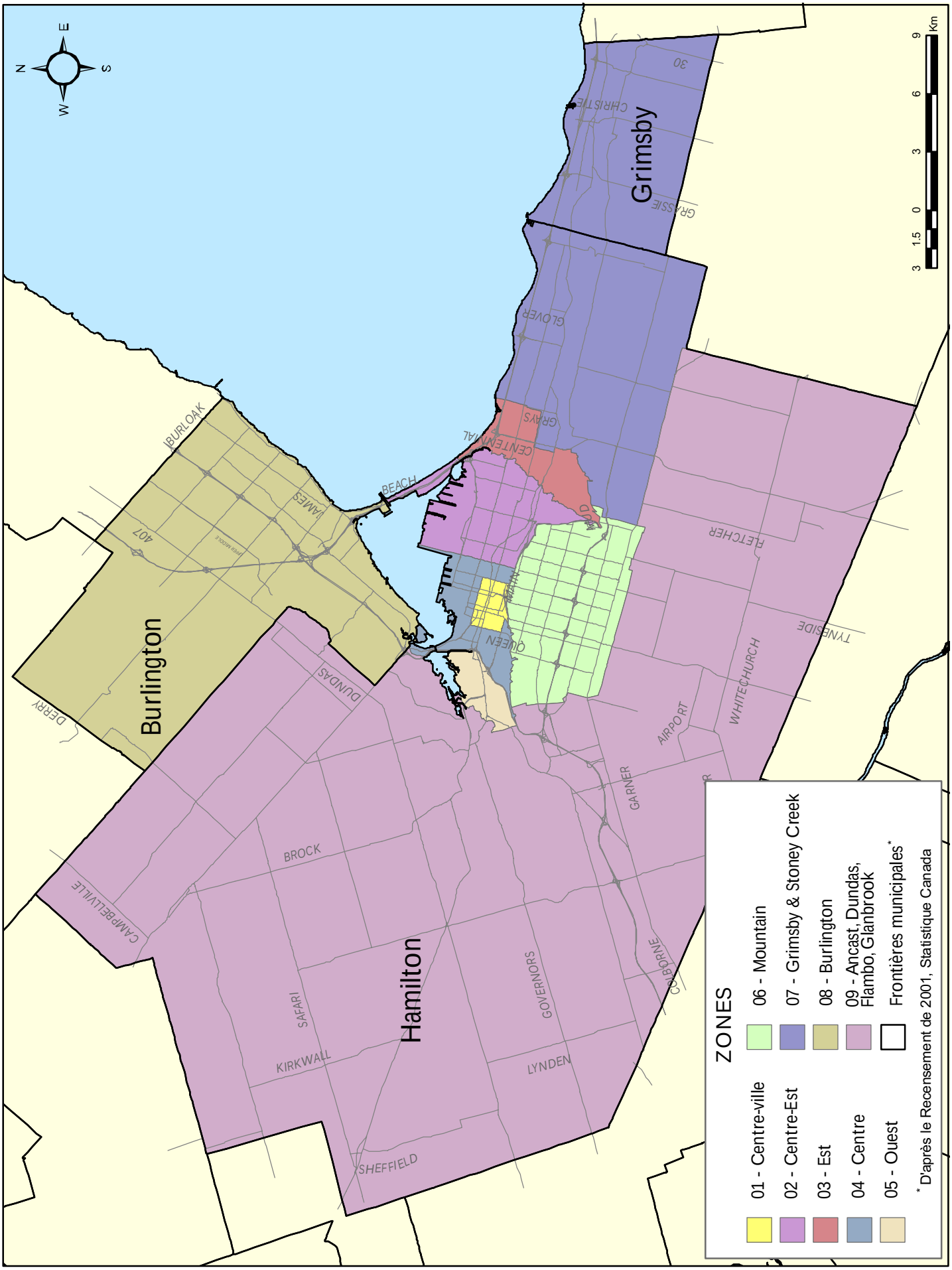
Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues

Suite à la page 7


N
W
E
S
Km
3
1.5
0
3
6
9
Grimsby
Burlington
Hamilton
CHRISTIE
GRASSIE
30
GLOVER
GRAYS
CENTENNIAL
BEACH
IBURLOAK
JAMES
407
DERRY
DUNDAS
QUEEN
FLETCHER
TYNESIDE
WHITECHURCH
AIRPORT
GARNER
COLBORNE
GOVERNORS
LYNDEN
BROCK
CAMPBELLVILLE
SAFARI
KIRKWALL
SHEFFIELD
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Centre-Est
03 - Est
04 - Centre
05 - Ouest
06 - Mountain
07 - Grimsby & Stoney Creek
08 - Burlington
09 - Ancast, Dundas, Flambo, Glanbrook
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE HAMILTON	
Zone 1	**Noyau** (secteurs de recensement 34-39 et 48-50).
Zone 2	**Centre-Est** (secteurs de recensement 25, 27-32, 52-60, 68-71 et 73).
Zone 3	**Est** (secteurs de recensement 26.01-26.06 et 72.01-72.04).
Zone 4	**Centre** (secteurs de recensement 17, 33, 40-42, 47, 51 et 61-67).
Zone 5	**Ouest** (secteurs de recensement 43-46).
Zone 6	**Mountain** (secteurs de recensement 1.01-1.07, 2.01-2.04, 3.01-3.04, 4.01-4.02, 5.01-5.03, 6-16 et 18-24).
Zones 1-6	**Ville de Hamilton**
Zone 7	**Grimsby et Stoney Creek** (secteurs de recensement 80.01, 80.03-80.05, 81-83, 84.01-84.05, 85.01-85.03, 86, 300-302 et 303.01-303.02).
Zone 8	**Burlington** (secteurs de recensement 200-204, 205.01-205.02, 206, 207.01-207.04, 208-216, 217.01-217.02, 218-222, 223.01-223.02, 223.05-223.08 et 224).
Zone 9	**Ancaster, Dundas, Flamborough, Glanbrook** (secteurs de recensement 100-101, 120-121, 122.01-122.02, 123-124, 130.02-130.03, 131-133, 140.01-140.02, 141, 142.01-142.02, et 143-144).
Zones 1-9	**RMR de Hamilton**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Restructuration des zones à Hamilton

Ancaster, Flamborough, Glanbrook et Grimsby étaient auparavant intégrés à la zone 10, « Autres zones ». Dans l'édition 2005 du *Rapport sur le marché locatif*, la zone 10 a été éliminée, ramenant ainsi le nombre total de zones à 9. Grimsby fait dorénavant partie de la zone 7, qui comprend aussi Stoney Creek. Ancaster, Dundas, Flamborough et Glanbrook sont maintenant regroupés dans la zone 9. Cette réaffectation des zones a été réalisée afin de mieux rendre compte des strates de loyers.

Suite de la page 5

en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Hamilton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Noyau	3,1	6,8	4,6	5,7	4,5	6,3	**	5,5	4,3	6,0
Centre-Est	6,8	7,8	4,5	2,9	5,8	4,9	**	**	5,4	4,0
Est	5,6	6,2	2,3	5,5	5,1	6,0	4,7	3,8	4,2	5,6
Centre	5,7	6,4	6,4	7,7	5,6	7,3	**	**	5,9	6,9
Ouest	**	2,0	3,6	4,0	1,1	2,6	**	**	2,5	3,3
Mountain	1,7	4,5	2,5	4,1	3,0	3,0	3,5	3,5	2,7	3,6
Ville de Hamilton (zones 1-6)	3,6	6,2	3,9	5,0	4,2	5,0	4,0	3,6	4,0	5,0
Grimsby et Stoney Creek	0,0	1,5	1,8	3,7	1,5	3,9	0,0	**	1,5	3,6
Burlington	**	**	1,3	2,5	1,3	1,3	2,1	1,9	1,4	1,8
Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.	4,2	4,5	3,3	4,9	3,4	2,8	0,0	0,0	3,3	3,6
Hamilton (RMR)	**3,4**	**5,9**	**3,5**	**4,6**	**3,4**	**4,1**	**3,1**	**3,0**	**3,4**	**4,3**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Hamilton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Noyau	503	500	608	609	777	769	**	**
Centre-Est	**	**	564	562	676	675	**	**
Est	523	**	618	614	730	718	850	860
Centre	448	470	559	564	696	743	**	**
Ouest	**	**	654	680	790	769	**	**
Mountain	**	501	635	618	754	732	908	876
Ville de Hamilton (zones 1-6)	503	486	611	607	744	736	895	877
Grimsby et Stoney Creek	**	**	621	598	745	713	**	**
Burlington	**	**	821	837	939	936	1 126	1 116
Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.	566	590	685	719	813	861	971	1 064
Hamilton (RMR)	**509**	**493**	**641**	**646**	**789**	**791**	**967**	**961**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres RMR de Hamilton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Noyau	61	900	329	5 750	225	3 598	16	300	632	10 548
Centre-Est	15	195	47	1 633	72	1 475	**	**	139	3 482
Est	4	70	90	1 641	165	2 737	19	518	278	4 965
Centre	16	248	90	1 175	83	1 147	**	**	191	2 757
Ouest	2	100	51	1 276	27	1 052	**	**	87	2 630
Mountain	11	248	129	3 132	106	3 523	15	435	262	7 338
Ville de Hamilton (zones 1-6)	110	1 760	737	14 607	679	13 531	65	1 821	1 590	31 720
Grimsby et Stoney Creek	1	78	24	655	35	912	**	**	63	1 743
Burlington	**	**	60	2 437	58	4 321	15	813	136	7 642
Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.	1	22	31	625	26	932	0	54	58	1 633
Hamilton (RMR)	**114**	**1 931**	**851**	**18 325**	**799**	**19 696**	**82**	**2 786**	**1 847**	**42 738**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres RMR de Hamilton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Noyau	6,5	8,8	7,3	8,6	7,5	8,9	**	6,2	7,2	8,7
Centre-Est	7,6	9,6	5,7	5,5	7,2	10,4	**	**	6,6	7,9
Est	10,8	6,2	4,2	10,6	6,4	10,7	7,0	6,4	5,8	10,2
Centre	10,2	13,1	8,5	11,1	9,6	10,8	**	**	9,4	10,5
Ouest	**	6,6	6,1	6,2	2,8	4,9	**	**	4,6	5,6
Mountain	5,6	7,0	3,5	7,2	4,4	5,9	6,2	7,4	4,1	6,6
Ville de Hamilton (zones 1-6)	6,9	9,0	5,9	8,2	6,2	8,5	6,9	5,9	6,2	8,2
Grimsby et Stoney Creek	0,0	4,6	2,8	7,3	3,8	7,4	1,9	**	3,2	7,1
Burlington	**	**	3,5	4,6	2,6	3,0	3,1	3,7	2,9	3,6
Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.	8,4	4,5	4,6	7,3	4,2	4,3	2,2	3,9	4,3	5,4
Hamilton (RMR)	**6,5**	**8,7**	**5,4**	**7,6**	**5,3**	**7,0**	**5,4**	**5,2**	**5,4**	**7,3**

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Hamilton

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Hamilton (RMR)										
Avant 1940	7,1	6,8	6,7	7,2	5,5	8,0	7,1	5,3	6,4	7,3
1940 à 1959	3,3	7,6	3,7	5,3	3,9	3,6	**	**	3,8	4,7
1960 à 1974	1,6	5,0	2,8	4,0	3,0	3,8	3,0	2,5	2,9	3,9
1975 à 1989	**	**	3,7	5,0	4,2	3,6	2,9	3,5	3,8	4,2
1990 ou après	**	**	4,1	**	5,4	**	**	a.l.e.	3,6	**
Tous les immeubles	3,4	5,9	3,5	4,6	3,4	4,1	3,1	3,0	3,4	4,3

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Hamilton

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Hamilton (RMR)								
Avant 1940	437	433	545	550	685	663	**	811
1940 à 1959	473	441	596	585	710	719	**	**
1960 à 1974	548	546	661	673	805	809	969	958
1975 à 1989	**	**	661	675	821	843	978	1 010
1990 ou après	**	**	565	**	861	**	**	a.l.e.
Tous les immeubles	509	493	641	646	789	791	967	961

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Hamilton

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Hamilton (RMR)										
3 à 5 unités	2,7	5,4	6,5	5,2	3,0	8,2	6,8	3,3	4,7	6,0
6 à 19 unités	7,2	8,5	4,8	6,2	5,6	4,2	5,6	3,3	5,4	5,4
20 à 49 unités	3,7	8,1	4,4	5,8	3,5	3,9	3,8	2,1	4,0	5,1
50 à 99 unités	1,2	4,0	2,7	4,3	2,8	4,1	5,9	3,9	2,8	4,2
100 à 199 unités	1,0	4,1	2,3	3,7	2,6	3,7	1,9	2,9	2,4	3,7
200 unités et +	**	**	3,6	4,0	4,5	3,9	2,5	2,4	3,9	3,8
Tous les immeubles	3,4	5,9	3,5	4,6	3,4	4,1	3,1	3,0	3,4	4,3

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Hamilton

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Hamilton (RMR)								
3 à 5 unités	435	447	575	539	757	715	866	905
6 à 19 unités	470	432	545	559	686	691	**	**
20 à 49 unités	493	485	608	612	737	747	827	**
50 à 99 unités	475	478	650	655	787	779	901	883
100 à 199 unités	562	582	694	715	827	845	1 009	1 008
200 unités et +	**	**	659	**	834	**	989	**
Tous les immeubles	509	493	641	646	789	791	967	961

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Hamilton

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100-199		200+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Noyau	**	7,8	7,3	9,0	5,7	6,8	4,1	5,6	3,2	5,8	3,8	4,2
Centre-Est	4,6	3,2	6,7	4,0	4,2	4,3	**	**	2,1	3,0	a.l.e.	a.l.e.
Est	10,6	3,1	2,8	3,8	1,5	3,7	2,4	**	**	**	**	**
Centre	7,7	9,3	6,3	9,1	**	7,9	5,2	5,0	**	2,8	a.l.u.	a.l.u.
Ouest	**	**	**	7,1	**	**	**	**	1,5	2,6	**	**
Mountain	10,6	**	3,3	2,7	3,7	5,7	1,9	3,1	2,4	3,2	**	**
Ville de Hamilton (zones 1-6)	5,6	7,1	6,0	6,3	4,2	5,5	3,4	4,9	2,9	4,3	4,3	4,2
Grimsby et Stoney Creek	0,0	4,9	**	**	2,1	**	**	**	1,0	3,4	a.l.u.	a.l.u.
Burlington	**	**	**	**	**	**	1,5	1,7	1,4	2,3	**	**
Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.	**	**	6,3	6,0	**	3,5	1,6	2,8	**	**	**	**
Hamilton (RMR)	**4,7**	**6,0**	**5,4**	**5,4**	**4,0**	**5,1**	**2,8**	**4,2**	**2,4**	**3,7**	**3,9**	**3,8**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Hamilton

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Hamilton (RMR)										
Moins de 600 $	3,5	7,6	4,2	6,0	3,1	6,5	a.l.e.	**	4,0	6,3
600 à 699 $	2,3	**	3,6	8,1	4,3	6,2	**	**	3,8	7,1
700 à 799 $	**	**	2,9	3,1	4,0	7,2	6,4	3,0	3,8	6,0
800 à 899 $	a.l.e.	a.l.e.	0,6	1,4	2,7	2,8	2,7	4,8	2,4	2,9
900 à 999 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,9	1,9	4,0	3,3	2,4	2,7
1000 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	0,7	1,1	2,9	3,6	1,6	2,0
Toutes les fourchettes	3,4	5,9	3,5	4,6	3,4	4,1	3,1	3,0	3,4	4,3

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Hamilton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Noyau	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.
Centre-Est	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Est	**	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	6,2	**	5,2	**
Centre	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Mountain	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	8,6	2,6	3,2	2,9	4,5	2,9
Ville de Hamilton (zones 1-6)	**	a.l.e.	**	**	5,9	4,5	4,1	3,7	4,7	3,9
Grimsby et Stoney Creek	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Burlington	a.l.u.	**	**	**	1,5	**	6,5	3,7	4,5	2,6
Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.	**	**	**	**	**	**	**	**	0,0	0,0
Hamilton (RMR)	****	****	****	****	**3,5**	**2,3**	**4,9**	**3,5**	**4,3**	**3,1**

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Hamilton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Noyau	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.
Centre-Est	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	a.l.u.	a.l.u.
Est	a.l.e.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Centre	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.u.	a.l.u.
Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Mountain	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	783	818	907	893
Ville de Hamilton (zones 1-6)	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	810	892	886
Grimsby et Stoney Creek	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Burlington	a.l.u.	**	**	**	**	**	1 096	**
Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.	**	**	**	**	**	**	**	**
Hamilton (RMR)	****	****	****	****	**938**	**886**	**984**	**957**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Hamilton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Noyau	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.
Centre-Est	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Est	a.l.e.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Centre	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Mountain	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	5	193	13	430	18	623
Ville de Hamilton (zones 1-6)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	12	271	31	827	43	1 104
Grimsby et Stoney Creek	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Burlington	**	**	**	**	**	**	30	811	34	1 323
Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.	**	**	**	**	**	**	**	**	0	53
Hamilton (RMR)	****	****	****	****	**17**	**727**	**64**	**1 799**	**80**	**2 616**

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Hamilton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Noyau	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.e.	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.e.
Centre-Est	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	**
Est	s.o.	a.l.e.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Centre	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	**
Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Mountain	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	5,3	s.o.	7,7	s.o.	6,9
Ville de Hamilton (zones 1-6)	s.o.	a.l.e.	s.o.	**	s.o.	6,4	s.o.	7,1	s.o.	6,9
Grimsby et Stoney Creek	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Burlington	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	5,5	s.o.	4,1
Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	1,9
Hamilton (RMR)	**s.o.**	****	**s.o.**	****	**s.o.**	**3,6**	**s.o.**	**6,0**	**s.o.**	**5,1**

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Hamilton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Noyau	3,1	6,8	4,6	5,7	4,5	6,3	**	5,5	4,3	6,0
Centre-Est	6,8	7,8	4,5	2,9	5,8	5,1	**	**	5,4	4,1
Est	5,5	**	2,3	5,5	5,0	6,0	5,3	4,1	4,3	5,5
Centre	5,7	6,4	6,4	7,6	5,5	7,2	**	**	5,8	6,9
Ouest	**	2,0	3,6	4,0	1,1	2,6	**	**	2,5	3,3
Mountain	1,7	4,5	2,5	4,1	3,2	3,0	3,3	3,2	2,9	3,5
Ville de Hamilton (zones 1-6)	3,6	6,2	3,9	5,0	4,3	5,0	4,1	3,6	4,1	5,0
Grimsby et Stoney Creek	0,0	1,5	1,8	3,7	1,5	3,9	0,0	**	1,4	3,5
Burlington	**	**	1,3	2,4	1,3	1,3	4,4	2,8	1,9	1,9
Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.	3,0	3,2	3,3	4,8	3,4	2,8	0,0	0,0	3,2	3,4
Hamilton (RMR)	**3,3**	**5,9**	**3,5**	**4,6**	**3,4**	**4,0**	**3,9**	**3,2**	**3,5**	**4,2**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Hamilton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Noyau	503	500	608	609	777	769	**	**
Centre-Est	**	**	564	562	676	675	**	**
Est	**	**	618	614	731	721	860	870
Centre	448	470	559	564	696	743	**	**
Ouest	**	**	654	680	790	769	**	**
Mountain	**	501	635	618	755	739	908	887
Ville de Hamilton (zones 1-6)	503	486	611	607	745	738	894	880
Grimsby et Stoney Creek	**	**	621	598	745	714	876	**
Burlington	**	**	819	835	947	938	1 111	1 082
Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.	526	541	683	716	813	860	**	**
Hamilton (RMR)	**508**	**492**	**641**	**646**	**794**	**795**	**975**	**959**

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Hamilton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Noyau	61	900	329	5 750	225	3 598	16	300	632	10 548
Centre-Est	15	195	47	1 633	76	1 482	**	**	142	3 489
Est	**	**	90	1 641	168	2 806	38	915	300	5 431
Centre	16	248	90	1 181	83	1 149	**	**	191	2 765
Ouest	2	100	51	1 276	27	1 052	**	**	87	2 630
Mountain	11	248	129	3 132	111	3 716	28	865	280	7 961
Ville de Hamilton (zones 1-6)	110	1 760	737	14 613	691	13 802	96	2 648	1 633	32 824
Grimsby et Stoney Creek	1	78	24	655	35	916	**	**	66	1 879
Burlington	**	**	60	2 502	63	4 767	45	1 624	170	8 965
Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.	1	31	31	634	26	938	0	83	58	1 686
Hamilton (RMR)	**114**	**1 941**	**851**	**18 404**	**816**	**20 423**	**146**	**4 586**	**1 927**	**45 354**

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Hamilton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Noyau	s.o.	8,8	s.o.	8,6	s.o.	8,9	s.o.	6,2	s.o.	8,7
Centre-Est	s.o.	9,6	s.o.	5,5	s.o.	10,6	s.o.	**	s.o.	7,9
Est	s.o.	**	s.o.	10,6	s.o.	10,6	s.o.	6,4	s.o.	9,8
Centre	s.o.	13,1	s.o.	11,1	s.o.	10,8	s.o.	**	s.o.	10,4
Ouest	s.o.	6,6	s.o.	6,2	s.o.	4,9	s.o.	**	s.o.	5,6
Mountain	s.o.	7,0	s.o.	7,2	s.o.	5,9	s.o.	7,5	s.o.	6,6
Ville de Hamilton (zones 1-6)	s.o.	9,0	s.o.	8,2	s.o.	8,5	s.o.	6,3	s.o.	8,2
Grimsby et Stoney Creek	s.o.	4,6	s.o.	7,3	s.o.	7,4	s.o.	**	s.o.	6,8
Burlington	s.o.	**	s.o.	4,5	s.o.	2,9	s.o.	4,6	s.o.	3,7
Ancast./Dundas/Flambor./Glanbrk.	s.o.	3,2	s.o.	7,2	s.o.	4,2	s.o.	3,7	s.o.	5,3
Hamilton (RMR)	**s.o.**	**8,7**	**s.o.**	**7,6**	**s.o.**	**6,9**	**s.o.**	**5,5**	**s.o.**	**7,1**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

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

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnements

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur d'autres rapports sur le marché de l'habitation, veuillez communiquer avec l'administratrice des produits par téléphone, au 1 800 493-0059 ou au (416) 218-3317, ou par courriel, à **ntrivino@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le **www.schl.ca/infomarche/magasin/**

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le **www.schl.ca**

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

RAPPORTS ÉLECTRONIQUES GRATUITS

Grâce à la SCHL, vous pouvez désormais rester au fait de l'évolution du marché de l'habitation au Canada, et ce, tout à fait gratuitement! Les rapports nationaux électroniques du Centre d'analyse de marché vous donnent les renseignements les plus exacts, complets et actuels qui soient. Nos rapports électroniques gratuits sont la meilleure source pour trouver des données sur le marché de l'habitation faisant autorité, ainsi que des analyses, observations et prévisions fiables. Abonnez-vous aux publications en format PDF afin de recevoir automatiquement chaque numéro par courriel, le jour même de leur diffusion, aussi longtemps que vous le désirez. Vous pouvez également choisir de consulter individuellement les plus récentes éditions. Il est possible de télécharger, d'ouvrir, de sauvegarder ou d'imprimer les éditions électroniques des rapports suivants :

- *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*
- *Actualités habitation, Canada*
- *Statistiques mensuelles sur l'habitation*
- *Bulletin mensuel d'information sur le logement*, volumes A à K
- *Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs* — faits saillants des principaux marchés et tableaux statistiques détaillés
- *Statistiques du logement au Canada* — Tableaux individuels seulement
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier, options A, B, C (A et B)
- *Perspectives du marché de l'habitation*, grands centres urbains — 27 rapports
- *Actualités habitation* — 5 rapports régionaux
- *Actualités habitation*, grands centres urbains — 10 rapports mensuels et 17 rapports trimestriels
- *Rapport sur le marché locatif* — 28 rapports sur les grands centres
- *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* — 10 rapports provinciaux, plus un rapport pour Yellowknife

Où trouver tout cela?
Pour consulter ou télécharger gratuitement un rapport, ou pour vous abonner, visitez le
www.schl.ca/infomarche/magasin/

***Rapport sur les maisons de retraite* de l'Ontario, édition 2005**

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le *Rapport sur les maisons de retraite* 2005 couvre en détail l'ensemble du marché de l'Ontario. On y découvre, par marché, quels sont les taux d'inoccupation, les tarifs quotidiens par catégorie de lits et les taux d'attraction. On y trouve également des données sur les nouvelles maisons de retraite, les taux d'inoccupation des chambres privées par fourchette de prix et la répartition selon les tarifs.

Pour en savoir davantage sur le contenu de ce rapport, veuillez communiquer avec :
Ken Sumnall, directeur, Enquêtes sur le marché du logement par téléphone, au (519) 873-2410, ou par courriel, à
ksumnall@schl.ca

Pour commander le rapport, veuillez communiquer avec :
Norma Trivino par téléphone, au 1 800 493-0059, ou par courriel, à **ntrivino@schl.ca**

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.