

# R

# APPORT SUR LES

# LOGEMENTS LOCATIFS RMR de Hamilton

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Hausse du taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Hamilton

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a augmenté, passant de 1,6 %, en octobre 2002, à 3 %, en octobre 2003. Cette hausse est attribuable à un repli de la demande de logements locatifs et à l'accroissement de l'offre dans ce marché. Grâce aux logements achevés au cours des douze mois précédents, l'univers des appartements locatifs affichait une progression de 1 % en octobre 2003; il comptait 42 212 logements, soit 417 de plus qu'en octobre 2002 (41 795).

La demande de logements locatifs a encore ralenti cette année, car les taux hypothécaires sont restés près de leurs niveaux les plus bas jamais enregistrés. Les frais de possession d'une habitation demeurant attrayants, les locataires qui ont accédé à la propriété ont été plus nombreux que les ménages qui sont entrés sur le marché locatif.

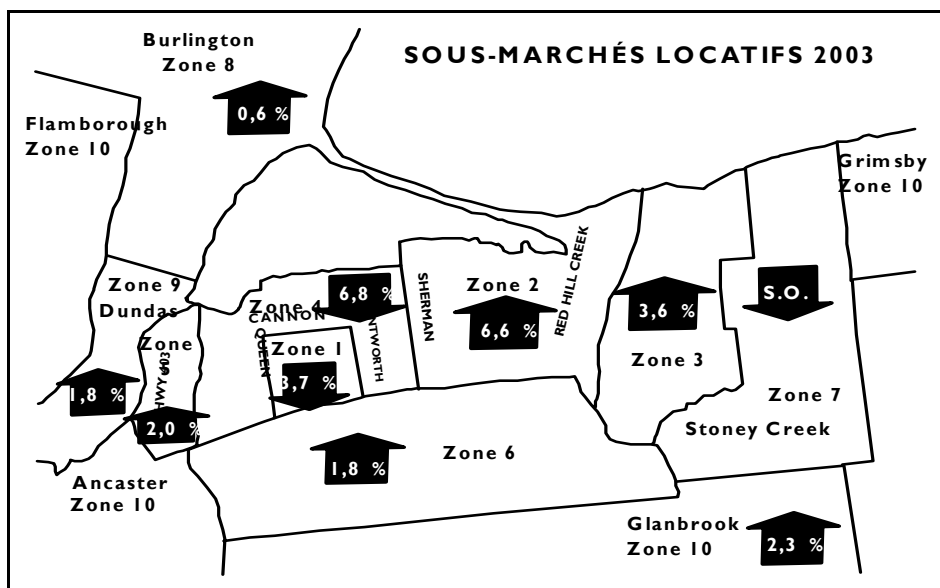
Le prix des habitations a augmenté, mais la faiblesse des taux hypothécaires en 2003 a fait diminuer les mensualités hypothécaires, et cela a encouragé les

*suite à la page 2*

ENQUÊTE ANNUELLE  
OCTOBRE 2003

### SOMMAIRE

- 1 Hausse du taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Hamilton
- 1 Carte des sous-marchés locatifs
- 2 Faits saillants
- 2 Bond du taux d'inoccupation des maisons en rangée
- 3 Le taux d'inoccupation à Hamilton dépasse maintenant la moyenne canadienne
- 3 Univers des logements aidés
- 4 Loyer des appartements dans la RMR de Hamilton
- 4 Hausse réelle des loyers et taux d'augmentation légal
- 4 Prévisions
- 5 Offre de logements neufs
- 5 Survol de l'emploi
- 5 Prévisions relatives aux taux hypothécaires
- 5 Méthode d'enquête
- 5 Définitions
- 5 Remerciements
- 6-8 Tableaux statistiques



SCHL, Analyse de marché  
Brent Weimer  
(416) 218-3329  
bweimer@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

ménages locataires à devenir propriétaires. Les statistiques locales du S.I.A.<sup>®</sup> pour 2003 donnent une idée de l'importance de l'exode des locataires. Vu le nombre record de ventes attendu et la rareté persistante des nouvelles inscriptions, l'accession à la propriété a été un facteur dominant sur le marché de l'habitation.

Au premier semestre de 2003, le Canada a accueilli près de 31 000 immigrants de moins que durant la même période en 2002. Cette diminution a eu un effet négatif sur la demande de logements locatifs, puisque les immigrants sont plus susceptibles de louer que d'acheter une habitation au moment de leur arrivée au pays. À l'échelle nationale, les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les catégories de loyers dans plusieurs grands centres. Il n'en reste pas moins qu'au niveau des loyers les plus abordables l'offre reste encore insuffisante. Plus de logements locatifs abordables sont donc requis. Cette situation est confirmée par le fait que de nombreuses familles à faible revenu doivent payer plus de 30% de leur revenu en loyer.

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs a monté dans la plupart des zones, sauf celle de Burlington (zone 8). Burlington affiche une fois encore le plus faible taux d'inoccupation de la RMR, soit 0,6 %. Les frais de possession d'une habitation sont plus élevés dans cette zone, ce qui constitue un obstacle pour de nombreux locataires désireux

## Fait saillants

- ❖ Dans la RMR de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a augmenté, passant de 1,6 %, en octobre 2002, à 3 %, en octobre 2003. Le plus bas taux (0,6 %) a été enregistré à Burlington et le plus élevé (6,8 %), dans le centre de Hamilton.
- ❖ L'offre totale d'appartements locatifs d'initiative privée s'est accrue dans la RMR; le nombre de logements est passé de 41 795, en octobre 2002, à 42 212, un an plus tard, ce qui représente 417 logements de plus.
- ❖ Le loyer moyen des appartements dans la RMR de Hamilton s'est élevé de 1,6 %. La plus forte hausse a, une fois de plus, touché les studios, dont le loyer moyen a progressé de 4,6 % après avoir gagné 5,1 % en 2002. Un studio se loue maintenant, en moyenne, 498 \$ par mois. Le loyer moyen des appartements de une chambre a monté de 1 % pour atteindre 633 \$, tandis que celui des appartements de deux chambres a augmenté de 1,7 %, pour s'établir à 778 \$. Quant au loyer moyen des appartements de trois chambres ou plus, il a reculé de 0,6 % et est maintenant de 946 \$.
- ❖ Le taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée a évolué à la hausse pour la troisième année de suite dans la RMR de Hamilton, passant de 1,2 %, en 2002, à 3,3 % en 2003.
- ❖ En octobre 2003, le loyer moyen des maisons en rangée de deux chambres s'élevait à 914 \$ dans la RMR de Hamilton et celui des maisons de trois chambres ou plus, à 988 \$.
- ❖ Selon les résultats de l'Enquête, il existe 14 433 maisons en rangée et appartements locatifs aidés dans la RMR. Seulement 84 de ces logements étaient vacants, ce qui donne un taux d'inoccupation de 0,6 %.

d'accéder à la propriété. La zone 4 (centre) a enregistré le taux d'inoccupation le plus élevé, c'est-à-dire

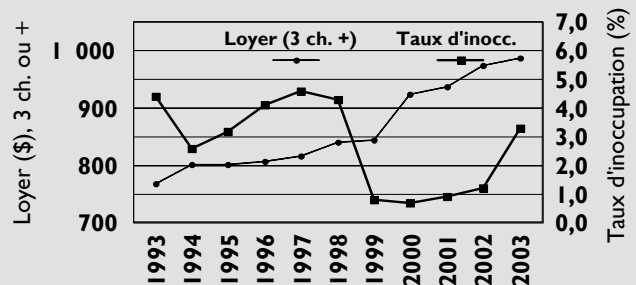
6,8 %, plus de trois fois supérieur à celui de l'année précédente (2 %).

## Maisons en rangée : taux d'inoccupation en hausse pour la troisième année de suite

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée a évolué à la hausse pour la troisième année de suite dans la RMR de Hamilton; il est passé de 1,2 %, en octobre 2002, à 3,3 %. L'offre totale de maisons en rangée n'a à peu près pas changé : on comptait 2 782 logements de ce type en octobre 2003, soit seulement deux de moins qu'un an plus tôt (2 784).

Le loyer moyen des maisons en rangée de trois chambres ou plus a progressé de 1,3 % en 2003, pour atteindre 988 \$. Celui des maisons de deux chambres continue de varier grandement d'une année à l'autre. En effet, après un bond de 18,1 % en 2002 et un repli de 8,4 % en 2001, il a reculé de 1,5 % pour s'établir, en 2003, à 914 \$. Les loyers les plus élevés ont été observés à Burlington, où les maisons en rangée de trois chambres ou plus se louent en moyenne 1 058 \$, comparativement à 908 \$ dans la ville de Hamilton.

### Bond du taux d'inoccupation des maisons en rangée



Source : SCHL

## Le taux d'inoccupation à Hamilton dépasse maintenant la moyenne canadienne

En octobre 2003, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 régions métropolitaines de recensement du Canada atteignait 2,2 %, alors qu'il était de 1,7 % en octobre 2002. Il demeure toutefois inférieur à la moyenne de 3,4 % calculée pour la période de 1992 à 2002. Il s'agit de la deuxième augmentation annuelle d'affilée du taux d'inoccupation. Dans la RMR de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements a atteint 3 % et dépassé la moyenne des régions métropolitaines canadiennes (2,2 %), le marché locatif local s'étant sensiblement détendu comparativement au reste du pays. Au classement des taux d'inoccupation les plus bas, la RMR de Hamilton arrive maintenant au dix-huitième rang parmi les principaux centres urbains canadiens, après avoir occupé la huitième place l'année précédente.

Partout au Canada, la hausse des taux d'inoccupation a ralenti la croissance des loyers. C'est une réaction normale du marché, qui s'adapte à la situation de l'offre et de la demande. Les majorations de loyer ont été modérées en 2003. Dans les 28 RMR du Canada, l'augmentation moyenne du loyer des appartements de deux chambres a été inférieure de 1,1 % seulement au taux d'inflation global et à la croissance du revenu disponible.

Plusieurs facteurs ont contribué à la hausse du taux national d'inoccupation en 2003. Le plus important est la faiblesse des taux hypothécaires, qui a fait diminuer les frais associés à la possession d'une habitation et ralenti la demande de logements locatifs en mettant l'accession à la propriété à la portée d'un grand nombre de ménages locataires. Les taux d'inoccupation ont aussi augmenté parce que l'achèvement d'appartements locatifs est venu grossir l'offre de logements neufs dans bien des centres. Au Canada, dans plusieurs grands centres urbains, les taux d'inoccupation se sont accrus dans toutes les fourchettes de

oyers. Néanmoins, pour ce qui est des logements les plus abordables, l'offre demeure insuffisante.

Dans vingt des vingt-huit régions métropolitaines du Canada, les taux d'inoccupation ont progressé entre octobre 2002 et 2003. Les plus élevés ont été enregistrés à Saint John, Saguenay, Saskatoon, Calgary et Windsor. Québec, Sherbrooke, Montréal, Victoria et Gatineau sont au nombre des villes affichant les taux les plus bas.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans neuf des onze régions métropolitaines de l'Ontario. Seuls le Grand Sudbury et Thunder Bay ont enregistré des taux inférieurs à ceux de 2002. À Hamilton, Toronto, Kingston et Ottawa, les taux ont crû d'au moins un point de pourcentage.

Au Québec, quatre des six régions métropolitaines affichent des hausses de taux d'inoccupation par rapport à 2002. À Sherbrooke et Trois-Rivières, les taux ont baissé de plus de 1 %. L'augmentation relative la plus marquée a été observée à Gatineau. Montréal, Québec et Saguenay ont connu une hausse modeste.

Dans les provinces des Prairies et en Colombie-Britannique, sept des huit régions métropolitaines ont vu croître leur taux d'inoccupation, Victoria étant la seule exception. À Calgary et Edmonton, les taux sont montés de 1,5 % et 1,7 % respectivement.

En ce qui concerne le Canada atlantique, les taux d'inoccupation ont diminué dans les trois centres urbains. À Saint John (N.-B.), le taux est descendu à 5,2 %. Il s'agit du plus haut taux de toutes les régions métropolitaines du Canada. À St. John's (Terre-Neuve) et Halifax, les taux ont fléchi pour s'établir à 2 % et 2,3 % respectivement.

L'enquête annuelle de la SCHL sur les logements locatifs révèle que les loyers moyens des appartements de deux chambres ont crû dans toutes les régions métropolitaines, sauf Toronto et Calgary, où ils n'ont à peu près pas bougé (-0,7 % à Toronto, sans changement à Calgary). Les loyers moyens les plus élevés pour les

## Taux d'inoccupation des appartements au Canada (%)

Région métropolitaine de recensement (RMR)	2002	2003
Abbotsford	2.0	2.5
Calgary	2.9	4.4
Saguenay	4.9	5.2
Edmonton	1.7	3.4
Halifax	2.7	2.3
Hamilton	1.6	3.0
Kingston	0.9	1.9
Kitchener	2.3	3.2
London	2.0	2.1
Montréal	0.7	1.0
St. Cath.-Niag.	2.4	2.7
Oshawa	2.3	2.9
Gatineau	0.5	1.2
Ottawa	1.9	2.9
Québec	0.3	0.5
Regina	1.9	2.1
Saint John	6.3	5.2
St. John's	2.7	2.0
Saskatoon	3.7	4.5
Sherbrooke	1.8	0.7
Grand Sudbury	5.1	3.6
Thunder Bay	4.7	3.3
Toronto	2.5	3.8
Trois-Rivières	3.0	1.5
Vancouver	1.4	2.0
Victoria	1.5	1.1
Windsor	3.9	4.3
Winnipeg	1.2	1.3
AR de Charlottetown	2.2	3.5
<b>CANADA<sup>1</sup></b>	<b>1.7</b>	<b>2.2</b>
<b>(1) moyenne pondérée</b>		

appartements de deux chambres ont été relevés à Toronto (1 040 \$) et Vancouver (965 \$); les plus bas, à Trois-Rivières (436 \$) et Saguenay (457 \$).

## Univers des logements aidés

Selon les résultats de l'Enquête, il existe 14 433 maisons en rangée et appartements aidés dans la RMR de Hamilton. Seulement 84 de ces logements étaient vacants en

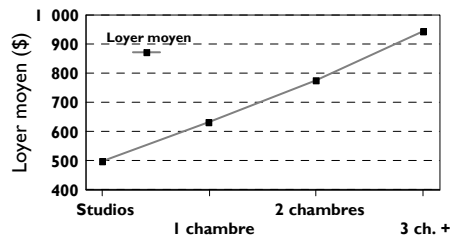
octobre 2003, ce qui donne un taux d'inoccupation de 0,6 %, soit 0,1 point de pourcentage au-dessus de celui relevé en 2002.

## Loyer des appartements dans la RMR de Hamilton

L'importante croissance du taux d'inoccupation dans la RMR de Hamilton en 2003 a réduit la pression à la hausse sur les loyers. Les taux d'inoccupation plus élevés de cette année se sont traduits par des augmentations de loyer plus faibles. Le loyer moyen des appartements d'initiative privée (tous logements confondus) a monté de 1,6 % en 2003 et le loyer repère des logements de deux chambres a progressé de 1,7 % pour atteindre 778 \$. Par contre, les appartements de plus grande taille (trois chambres et plus) ont vu leur loyer baisser de 6 \$. La plus forte hausse, 4,6 %, a touché les studios. Le loyer des logements de une chambre a gagné 1 %, pour s'établir à 633 \$.

Les appartements locatifs continuent de se louer beaucoup plus chers dans la zone de Burlington que dans le reste de la RMR, même si les loyers des logements de une, de deux et de trois chambres ou plus ont diminué. Dans Burlington, le loyer moyen des appartements de deux chambres est de 924 \$, 18,8 % au-dessus de la moyenne de la RMR. Les logements de une chambre de cette zone sont encore plus chers : ils se louent 823 \$, soit 30 % de plus que la moyenne de la RMR (633 \$).

### Loyer moyen selon le nombre de chambres



Source : SCHL

### Augmentation des loyers inférieure au taux légal

À 1,7 %, la hausse du loyer moyen des appartements de deux chambres est, pour une deuxième année de suite, inférieure au taux d'augmentation prévu par la *Loi sur la protection des locataires*. C'est seulement la deuxième fois depuis 1997 que l'augmentation du loyer moyen des logements de deux chambres n'atteint pas ou ne dépasse pas le taux légal. On peut conclure que la plupart des logements se louent maintenant au loyer du marché et qu'aucune contrainte ne s'exerce plus sur les loyers. Les futures hausses seront davantage déterminées par les forces du marché, puisque le taux d'inoccupation va croître encore en 2004. Par exemple, comme les taux

hypothécaires rendent l'achat d'un logement plus avantageux que le paiement d'un loyer, nombre de propriétaires limitent leurs augmentations dans l'espoir de garder leurs locataires.

### Hausse réelle des loyers et taux d'augmentation légal

Année	Taux légal	Hausse des loyers (2 ch.)
1991	5,4%	4,8%
1992	6,0%	4,7%
1993	4,9%	4,4%
1994	3,2%	0,5%
1995	2,9%	2,0%
1996	2,8%	1,8%
1997	2,8%	1,8%
1998	3,0%	4,1%
1999	3,0%	5,4%
2000	2,6%	3,0%
2001	2,9%	2,9%
2002	3,9%	3,4%
2003	2,9%	1,7%
2004*	2,9%	1,5%*

RMR de Hamilton

Enquête annuelle sur les logements locatifs, SCHL

\*Prévisions pour 2004

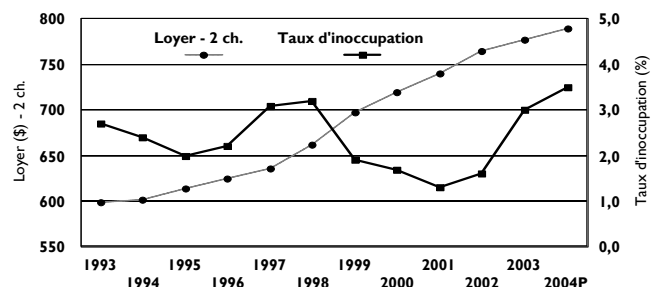
## Prévisions

De 1999 à 2002, le taux d'inoccupation des appartements locatifs dans la RMR de Hamilton est demeuré inférieur à 2 %. Durant cette période, l'augmentation du loyer moyen des appartements de deux chambres (catégorie repère) est passée de 5,4 %, en 1999 (son point culminant), à un creux de 2,9 %, en 2001. En 2003, le taux d'inoccupation est monté à 3 % et le loyer moyen des appartements de deux chambres a crû de 1,7 %, si bien que le marché locatif en est arrivé à un point tournant. Si ce taux de 3 % est nettement supérieur aux niveaux enregistrés pendant les quatre années précédentes, il suffit de songer aux taux de 1997 et 1998 (3,1 et 3,2 %) pour le ramener à ses véritables dimensions. La croissance du taux d'inoccupation est en grande partie attribuable à la diminution de la demande de logements locatifs. La démographie, la migration, l'emploi et même les frais de possession des habitations ont tous une incidence sur cette demande. La faiblesse des taux hypothécaires continue d'attirer les locataires sur le marché de la propriété plus rapidement que les nouveaux ménages n'entrent sur celui des logements locatifs.

En 2004, les taux hypothécaires devraient monter et faire diminuer le nombre des locataires qui achèteront un logement. La hausse des taux hypothécaires freinera l'important mouvement d'accèsion à la propriété observé en 2003 du côté des ménages locataires. L'exode que connaît le marché locatif devrait donc un peu ralentir. Durant l'année écoulée, l'immigration a été inférieure aux prévisions, mais cette tendance devrait s'inverser. Les immigrants ont tendance à louer un logement pendant leur première décennie au pays, avant d'acheter

une habitation. Des données récentes laissent croire que l'immigration devrait revenir aux niveaux antérieurs dans un proche avenir et faire croître ainsi la demande de logements locatifs. Ces facteurs stimuleront la demande locative l'an prochain et exerceront une pression à la baisse sur les taux d'inoccupation. En conséquence, le taux d'inoccupation des appartements ne devrait croître que faiblement en 2004 et atteindre 3,5 %. Comme le marché locatif se détendra encore, on peut s'attendre à ce que les loyers moyens n'augmenteront pas beaucoup. On prévoit que le loyer moyen des appartements de deux chambres passera de 778 \$, en octobre 2003, à 790 \$ en octobre 2004, ce qui représente une hausse de 1,5 %.

### Détente du marché locatif



Source : SCHL

## Offre de logements neufs

Dans la période de neuf ans allant de 1993 à 2001 (inclusivement), il n'y a eu que 67 mises en chantier d'appartements locatifs dans la RMR de Hamilton. On en a dénombré 95 en 2002 et 13 au cours des onze premiers mois de 2003.

Comme le taux d'inoccupation est demeuré, deux années de suite, au faible niveau de 0,6 % dans Burlington, les promoteurs envisagent maintenant la possibilité de construire des appartements locatifs dans cette zone en 2004. Viendront encore s'ajouter au parc les 200 logements locatifs consentis à la Ville de Hamilton dans le cadre de la phase I de l'Entente Canada-Ontario concernant le logement abordable. Comme il faut souvent un an ou plus pour construire des immeubles locatifs, un grand nombre des logements mis en chantier en 2004 ne seront pas achevés et prêts à être occupés avant 2005.

## Survol de l'emploi

Cet automne, les données désaisonnalisées de l'emploi ont bondi à un sommet encore jamais atteint. Pendant la période de douze mois se terminant en septembre 2003, 17 000 emplois ont été créés dans la RMR de Hamilton. Ce sont surtout les jeunes travailleurs qui en ont profité, car le

niveau global d'emploi des personnes ayant entre 45 et 64 ans a, lui, enregistré une légère baisse. Plus de 5 000 emplois ont été créés pour le groupe des 15 à 24 ans et plus de 12 000, pour celui des 25 à 44 ans.

L'accroissement de l'emploi chez les jeunes a eu une certaine incidence sur la demande de logements locatifs. En effet, les jeunes ménages ont tendance à louer un logement, de sorte qu'un plus grand nombre d'emplois pour le groupe des 15 à 24 ans entraîne une croissance de la demande sur le marché locatif. Cette croissance a, en partie, contrebalancé les pertes subies sur ce marché à cause de l'accession à la propriété. Cependant, en raison de la faiblesse actuelle des taux hypothécaires, bien des nouveaux ménages dédaignent le marché locatif et achètent sans attendre une habitation.

Pour 2003, la moyenne annuelle des emplois de la RMR de Hamilton devrait augmenter de 4,3 %, ce qui va plus que compenser le recul de 0,5 % subi en 2002. Bien que la montée en flèche du dollar canadien entrave les exportations, l'économie américaine devrait décoller et cet essor accroîtra la demande de produits canadiens chez notre voisin du Sud. À 2,2 %, la croissance de l'emploi en 2004 ne sera pas aussi bonne qu'en 2003, mais elle sera meilleure qu'en 2002.

## Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Au Canada, la décélération rapide du taux d'inflation et les risques persistants liés au commerce, à la santé et au contexte géopolitique maintiendront les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à de bas niveaux dans un proche avenir. On prévoit que les taux d'intérêt canadiens à court terme resteront bas dans les prochains mois avant de croître de 25 à 75 points de base en 2004. Les rendements à long terme, eux, devraient poursuivre leur tendance à la hausse plus tard en 2003 et gagner de 25 à 50 points de base dans les derniers mois de 2003 et en 2004.

En 2003, les taux affichés pour les prêts hypothécaires fermés de un, trois et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,25-5,25 %, 5,25-6,25 % et 6,00-6,75 %. On prévoit qu'ils progresseront de 0,50 à 0,75 point de pourcentage en 2004. Les rabais sur les taux affichés iront de 0,5 à 1,5 point de pourcentage.

## MÉTHODE D'ENQUÊTE

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

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

## Définitions

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

**Loyer** : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé pour chaque logement. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché,

dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

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

**Ensemble de logements en rangée locatifs** : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location avec entrée privée.

**Abréviations et symboles utilisés dans le présent rapport**

\*\* Échantillon trop petit  
A.L.U. Aucun logement dans l'univers  
N.D. Non disponible

## Remerciements

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

**Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée**

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 : Noyau	1.4	3.7	2.2	5.6	1.5	3.3	0.9	4.0	**	**
Zone 2 : Centre-Est	3.8	6.6	3.5	8.5	2.7	6.5	5.6	7.2	**	**
Zone 3 : Est	3.2	3.6	**	**	2.9	3.4	3.6	3.6	1.8	3.0
Zone 4 : Centre	2.0	6.8	1.5	5.0	2.2	7.8	2.0	6.2	**	**
Zone 5 : Ouest	0.7	2.0	0.0	**	1.1	2.0	0.4	2.4	0.0	1.1
Zone 6 : Mountain	1.2	1.8	**	1.9	1.0	2.4	1.2	1.2	1.6	1.1
<b>Zones 1-6 Ville de Hamilton</b>	<b>1.9</b>	<b>3.7</b>	<b>2.4</b>	<b>5.2</b>	<b>1.7</b>	<b>3.7</b>	<b>2.1</b>	<b>3.6</b>	<b>1.3</b>	<b>2.4</b>
Zone 7 : Stoney Creek	0.6	**	**	**	1.0	**	0.3	**	0.0	**
Zone 8 : Burlington	0.6	0.6	**	**	0.6	0.5	0.5	0.7	1.1	0.4
Zone 9 : Dundas	0.8	1.8	6.6	6.8	0.7	1.4	0.7	1.7	0.0	6.7
Zone 10 : Autres secteurs	0.9	2.3	**	**	**	2.6	0.9	2.4	**	**
<b>RMR de Hamilton</b>	<b>1.6</b>	<b>3.0</b>	<b>2.5</b>	<b>4.9</b>	<b>1.5</b>	<b>3.2</b>	<b>1.6</b>	<b>2.8</b>	<b>1.1</b>	<b>1.7</b>

**Tableau 2 : Univers des appartements d'initiative privée et nombre de logements vacants**

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers
Zone 1 : Noyau	399	10,714	57	1,024	188	5,734	145	3,629	**	**
Zone 2 : Centre-Est	244	3,670	15	173	115	1,777	109	1,527	**	**
Zone 3 : Est	171	4,682	**	**	61	1,785	85	2,361	11	
Zone 4 : Centre	171	2,501	11	228	97	1,236	58	936	**	**
Zone 5 : Ouest	53	2,616	**	**	25	1,256	25	1,036	2	178
Zone 6 : Mountain	126	7,111	4	224	77	3,233	41	3,297	4	356
<b>Zones 1-6 Ville de Hamilton</b>	<b>1,164</b>	<b>31,293</b>	<b>102</b>	<b>1,953</b>	<b>563</b>	<b>15,021</b>	<b>463</b>	<b>12,788</b>	<b>36</b>	<b>1,531</b>
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	47	7,678	**	**	12	2,454	31	4,297	4	831
Zone 9 : Dundas	22	1,202	1	15	6	432	12	726	2	30
Zone 10 : Autres secteurs	15	657	**	**	7	275	7	290	**	**
<b>RMR de Hamilton</b>	<b>1,269</b>	<b>42,212</b>	<b>104</b>	<b>2,142</b>	<b>595</b>	<b>18,732</b>	<b>526</b>	<b>18,838</b>	<b>44</b>	<b>2,500</b>

**Tableau 3 : Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée**

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 : Noyau	639	664	470	486	591	616	744	764	**	**
Zone 2 : Centre-Est	588	598	414	403	549	546	649	663	**	**
Zone 3 : Est	687	676	**	**	612	609	713	707	829	838
Zone 4 : Centre	600	590	419	438	548	537	679	686	**	**
Zone 5 : Ouest	699	704	558	**	637	636	753	769	914	939
Zone 6 : Mountain	662	679	**	518	605	611	708	732	853	885
<b>Zones 1-6 Ville de Hamilton</b>	<b>647</b>	<b>659</b>	<b>472</b>	<b>489</b>	<b>591</b>	<b>601</b>	<b>713</b>	<b>728</b>	<b>868</b>	<b>865</b>
Zone 7 : Stoney Creek	661	**	**	**	617	**	679	**	798	**
Zone 8 : Burlington	909	909	**	**	824	823	927	924	1,113	1,106
Zone 9 : Dundas	748	774	484	511	653	680	803	827	955	949
Zone 10 : Autres secteurs	674	676	**	**	**	598	776	778	**	**
<b>RMR de Hamilton</b>	<b>699</b>	<b>710</b>	<b>476</b>	<b>498</b>	<b>627</b>	<b>633</b>	<b>765</b>	<b>778</b>	<b>952</b>	<b>946</b>

**Tableau 4 : Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de logements dans l'immeuble - RMR de Hamilton**

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 logements	3.6	9.2	6.2	11.8	5.1	11.9	2.6	8.4	0.0	1.5
6 - 19 logements	1.7	5.4	2.6	3.4	1.8	5.7	1.4	5.8	**	**
20 - 49 logements	1.7	4.0	2.8	6.7	1.6	4.0	1.8	3.6	0.8	6.6
50 - 99 logements	1.4	2.8	1.3	4.3	1.1	2.7	1.7	2.9	1.3	1.2
100 logements +	1.4	1.5	1.8	3.8	1.2	1.5	1.5	1.4	1.3	1.4
<b>Tous les logements</b>	<b>1.6</b>	<b>3.0</b>	<b>2.5</b>	<b>4.9</b>	<b>1.5</b>	<b>3.2</b>	<b>1.6</b>	<b>2.8</b>	<b>1.1</b>	<b>1.7</b>

**Tableau 5 : Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon le nombre de logements dans l'immeuble - RMR de Hamilton**

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 logements	617	627	413	463	546	525	690	693	815	848
6 - 19 logements	578	591	424	432	537	535	671	692	**	**
20 - 49 logements	639	647	470	472	591	586	708	723	861	847
50 - 99 logements	688	708	460	471	630	643	745	768	865	864
100 logements +	764	769	551	575	676	685	817	824	990	1,001
<b>Tous les logements</b>	<b>699</b>	<b>710</b>	<b>476</b>	<b>498</b>	<b>627</b>	<b>633</b>	<b>765</b>	<b>778</b>	<b>952</b>	<b>946</b>

**Tableau 6 : Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année d'achèvement de l'immeuble - RMR de Hamilton**

Année d'achèvement	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Avant 1940	3.5	3.2	3.6	4.6	3.9	3.4	3.0	2.5	3.2	**
1940 - 1959	1.7	0.9	2.1	1.5	1.8	1.1	1.6	0.6	**	**
1960 - 1974	0.9	1.5	2.4	2.1	0.8	1.2	0.9	1.8	0.2	1.3
1975 - 1984	1.6	1.2	3.3	**	1.2	1.3	1.9	1.2	1.8	1.1
Après 1984	**	**	**	**	**	**	**	**	**	N.D.
<b>Tous les logements</b>	<b>1.3</b>	<b>1.6</b>	<b>2.7</b>	<b>2.5</b>	<b>1.3</b>	<b>1.5</b>	<b>1.2</b>	<b>1.6</b>	<b>0.8</b>	<b>1.1</b>

**Tableau 7 : Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année d'achèvement de l'immeuble - RMR de Hamilton**

Année d'achèvement	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Avant 1940	545	554	411	432	526	525	621	657	**	**
1940 - 1959	608	610	442	436	565	558	684	693	**	**
1960 - 1974	729	734	515	551	654	658	784	790	964	955
1975 - 1984	726	769	**	**	628	647	791	838	960	973
1985 - 1994	**	**	**	**	**	**	**	**	N.D.	N.D.
Après 1994	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	A.L.U.	A.L.U.
<b>Tous les logements</b>	<b>699</b>	<b>710</b>	<b>476</b>	<b>498</b>	<b>627</b>	<b>633</b>	<b>765</b>	<b>778</b>	<b>952</b>	<b>946</b>

**Tableau 8 : Univers des appartements et des maisons en rangée aidés et nombre de logements vacants - RMR de Hamilton**

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers
<b>RMR de Hamilton</b>	84	14,433	11	1,166	31	5,422	19	3,218	23	4,627

**Tableau 9 : Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée**

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 : Noyau	N.D.	N.D.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	N.D.	N.D.	A.L.U.	A.L.U.
Zone 3 : Est	**	**	N.D.	N.D.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 4 : Centre	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Zone 6 : Mountain	1.6	3.1	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	2.8	8.6	1.2	1.5
<b>Zones 1-6 Ville de Hamilton</b>	<b>1.6</b>	<b>5.6</b>	<b>N.D.</b>	<b>N.D.</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>1.6</b>	<b>3.9</b>
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	1.0	1.5	A.L.U.	A.L.U.	**	**	0.0	0.7	1.5	1.8
Zone 9 : Dundas	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	3.3	**	**	**	**	**	**	**	**
<b>RMR de Hamilton</b>	<b>1.2</b>	<b>3.3</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>0.8</b>	<b>4.6</b>	<b>1.4</b>	<b>2.9</b>

**Tableau 10 : Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre de maisons vacantes**

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers
Zone 1 : Noyau	0	0	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	0	0	A.L.U.	A.L.U.
Zone 3 : Est	**	**	0	0	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 4 : Centre	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	N/U	A.L.U.
Zone 6 : Mountain	22	707	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	14	162	8	545
<b>Zones 1-6 Ville de Hamilton</b>	<b>65</b>	<b>1,172</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>36</b>	<b>915</b>
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	20	1,381	A.L.U.	A.L.U.	**	**	3	441	16	896
Zone 9 : Dundas	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	2	60	**	**	**	**	**	**	**	**
<b>RMR de Hamilton</b>	<b>92</b>	<b>2,782</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>33</b>	<b>708</b>	<b>58</b>	<b>2,007</b>

**Tableau 11 : Loyer moyen (\$) des maisons en rangée d'initiative privée**

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 : Noyau	N.D.	N.D.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	N.D.	N.D.	A.L.U.	A.L.U.
Zone 3 : Est	**	**	N.D.	N.D.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 4 : Centre	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	N/U	A.L.U.
Zone 6 : Mountain	861	854	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	761	750	890	885
<b>Zones 1-6 Ville de Hamilton</b>	<b>867</b>	<b>874</b>	<b>N.D.</b>	<b>N.D.</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>897</b>	<b>908</b>
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	1,028	1,029	A.L.U.	A.L.U.	**	**	1,016	999	1,046	1,058
Zone 9 : Dundas	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	N.D.	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	1,089	**	**	**	**	**	**	**	**
<b>RMR de Hamilton</b>	<b>956</b>	<b>960</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>928</b>	<b>914</b>	<b>975</b>	<b>988</b>

© 2003. 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.

