



RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Hamilton

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Le taux d'inoccupation atteint un sommet inégalé en 16 ans dans la RMR de Hamilton

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée est monté de 3,0 à 3,4 % entre octobre 2003 et 2004 et atteint un niveau qui ne s'était pas vu depuis 1988. Un marché de l'habitation en plein essor, soutenu par des taux hypothécaires exceptionnellement bas, la croissance de l'emploi et les mouvements migratoires ont incité plus de gens à devenir propriétaires et ont modéré la demande de logements locatifs.

L'an dernier, près de 16 000 emplois ont été créés dans la RMR de Hamilton. D'ordinaire, la progression

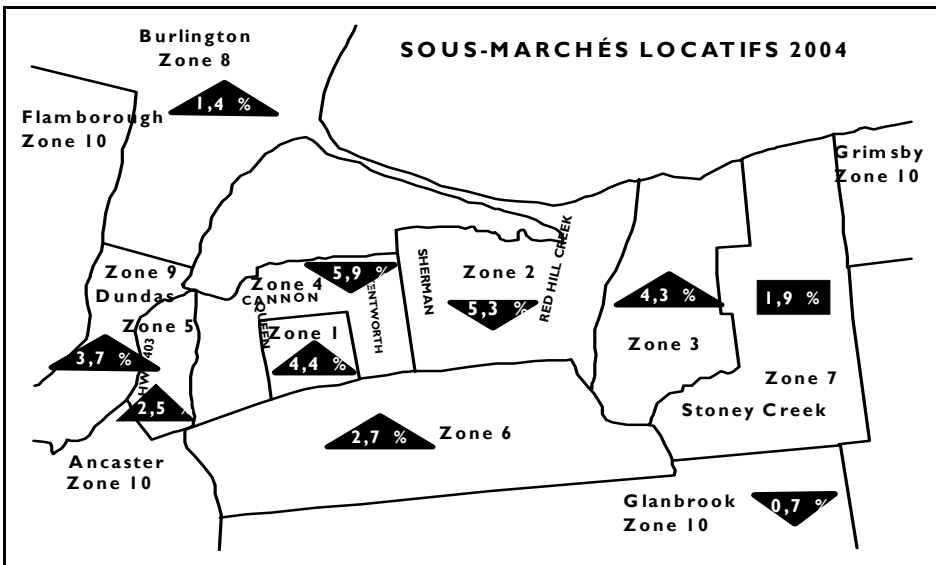
de l'emploi entraîne, 12 à 18 mois plus tard, une recrudescence des achats sur le marché de l'habitation. Dans le contexte économique actuel, vu la faiblesse inégalée des taux hypothécaires, les demandeurs de logements dédaignent le marché locatif et accèdent immédiatement à la propriété. Même les locataires qui habitent de petits logements trouvent à acheter des appartements en copropriété de taille correspondante. L'essor frappant de la construction de collectifs partout dans la RMR montre l'ampleur de la croissance que connaît

Suite à la page 2

ENQUÊTE ANNUELLE
OCTOBRE 2004

SOMMAIRE

- 1 Le taux d'inoccupation atteint un sommet inégalé en 16 ans dans la RMR de Hamilton
- 1 Carte des sous-marchés locatifs
- 2 Résumé
- 2 Hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée pour une quatrième année de suite
- 3 La disponibilité des logements locatifs indique un repli de la demande
- 3 Le taux d'inoccupation de Hamilton dépasse la moyenne canadienne
- 4 Loyer des appartements dans la RMR de Hamilton
- 4 Offre de logements neufs
- 4 Plus de logements vacants dans les quintiles supérieurs de loyers
- 5 Perspectives économiques
- 5 Prévisions
- 6 Méthode d'enquête
- 6 Définitions
- 6 Remerciements
- 7-9 Tableaux statistiques



SCHL, Analyse de marché
Dana Senagama
(416) 218-3329
dsenagam@schl.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

la demande de logements pour propriétaire-occupant.

Le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs dépasse de 59 % celui de la même période en 2003.

Le fléchissement de l'immigration est une autre cause importante de l'apathie de la demande d'habitations locatives. Dans les premières années qui suivent leur arrivée au Canada, les immigrants ont souvent tendance à louer plutôt qu'à acheter un logement. L'an dernier, 3 068 personnes sont venues s'installer dans la RMR de Hamilton, chiffre le plus bas en sept ans. Cette baisse explique, en partie, la hausse du taux d'inoccupation moyen.

L'Enquête menée en octobre 2004 révèle que le taux d'inoccupation moyen a augmenté dans la plupart des sous-marchés de la RMR. À Burlington (zone 8), où il est habituellement bas, il a fait un bond remarquable et est passé de 0,6 à 1,4 % entre 2003 et 2004. Dans la zone 10, qui englobe la périphérie de la RMR, il a reculé de près de 70 % par rapport à 2003. Les logements locatifs des banlieues sont habituellement de qualité supérieure et ils semblent très populaires auprès des locataires, dans un marché où, par ailleurs, la demande fléchit.

À Hamilton, le loyer moyen des appartements n'a pas suivi le rythme de l'inflation. Par rapport à l'an dernier, il n'a augmenté que de 1,8 % pour s'établir à 723 \$. Cette progression

Résumé

- ❖ Dans la RMR de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements a augmenté, passant de 3,0 à 3,4 % entre octobre 2003 et 2004. Le plus bas taux (0,7 %) a été enregistré dans la zone 10 (Ancaster, Flamborough, Glanbrook et Grimsby) et le plus élevé (5,9 %), dans le centre de Hamilton (zone 4).
- ❖ L'offre totale d'appartements locatifs d'initiative privée s'est accrue dans la RMR; le nombre de logements est passé de 42 212, en octobre 2003, à 42 710, un an plus tard, ce qui représente 498 appartements de plus.
- ❖ Pendant la même période, le loyer moyen des appartements a gagné 1,8 % pour s'établir à 723 \$. La plus forte hausse – 2,2 % – a touché les studios et les appartements de trois chambres ou plus; en octobre 2004, les premiers se louaient 509 \$ et les seconds, 967 \$. C'est dans la ville de Hamilton (zones 1-6) que le loyer moyen a le plus augmenté; il a crû de 2,6 % pour atteindre 676 \$. À Burlington (zone 8), il n'a à peu près pas bougé : 916 \$ en octobre 2004 contre 909 \$ un an auparavant.
- ❖ En octobre 2004, les immeubles locatifs d'initiative privée comptant 100 appartements ou plus affichaient le plus bas taux d'inoccupation moyen, soit 2,9 %. En comparaison, ce taux était de 4,7 % dans les petits immeubles comprenant de 3 à 5 logements.
- ❖ Le loyer moyen était le plus élevé dans les immeubles de 100 appartements ou plus; il atteignait 775 \$ en octobre 2004, comparativement à 662 \$ dans les petits ensembles comptant de 3 à 5 logements.
- ❖ Le taux d'inoccupation moyen des maisons en rangée d'initiative privée s'est accru, passant de 3,3 % en 2003 à 4,3 % en 2004.

cache en fait un recul si l'on prend en compte, dans le calcul, le taux d'inflation de 2,3 % relevé en octobre 2004. La faiblesse de la demande et l'offre excédentaire de logements à

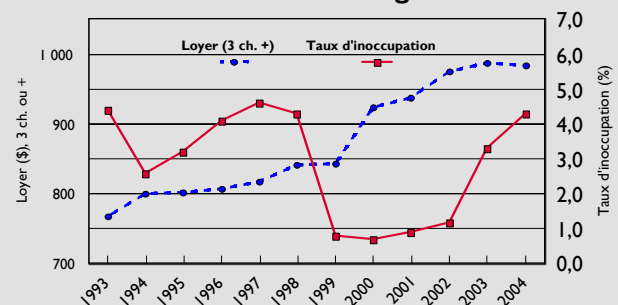
louer ont forcé les propriétaires-bailleurs à tenir la bride aux augmentations de loyer.

Hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée pour une quatrième année de suite

Le taux d'inoccupation moyen des maisons en rangée d'initiative privée s'est accru pour la quatrième année de suite; il est passé de 3,3 à 4,3 % entre octobre 2003 et 2004. L'offre de logements en rangée locatifs n'a à peu près pas changé : l'Enquête en a recensé 2 797, soit 15 de plus qu'en octobre 2003. L'accession à la propriété exerçant un attrait croissant, la demande de logements locatifs diminue, d'où la hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée.

Le recul de la demande et l'offre excédentaire de logements en rangée locatifs ont gardé les loyers à peu près au même niveau qu'en 2003. En octobre 2004, le loyer moyen était de 965 \$, à peine 5 \$ plus élevé que l'an passé. L'accroissement du nombre des maisons en rangée mises en chantier dans le RMR de Hamilton donne à penser que la demande de ce type de logement s'est transférée du marché locatif au marché du neuf.

Bond du taux d'inoccupation des maisons en rangée



Source : SCHL

La disponibilité des logements locatifs indique un repli de la demande

Une nouvelle mesure de la situation du marché locatif a été introduite cette année, à titre d'essai, dans les 28 grands centres urbains du Canada. Il s'agit du taux de disponibilité des logements. Ce taux englobe non seulement les logements vacants, mais aussi ceux pour lesquels le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail.

Selon l'Enquête d'octobre 2004, le taux de disponibilité dans la RMR de Hamilton est de 5,4 %. Lorsque les taux hypothécaires sont peu élevés, les locataires accèdent de façon continue à la propriété. Malgré les hausses de taux d'intérêt effectuées par la Banque du Canada en septembre, puis en octobre, les taux hypothécaires sont encore exceptionnellement bas. Cela signifie que l'écart de coût entre louer un logement et en acheter un demeure étroit, dans une perspective historique. Les consommateurs vont en profiter pour acheter plutôt que louer.

Les zones centrales affichent les taux de disponibilité les plus élevés

C'est pour les studios que l'écart entre le taux de disponibilité, 6,5 %, et le taux d'inoccupation, 3,4 %, était le plus grand en octobre 2004. Il y a trois causes à cela. Premièrement, d'après des données empiriques, comme la plupart des studios locatifs de la RMR de Hamilton ont été construits avant 1960, ils sont de qualité inférieure et ont besoin de réparation. Il en résulte que le roulement des locataires y est élevé. Deuxièmement, des petits appartements de ce genre sont habituellement loués par des candidats à l'accession à la propriété. Vu la faiblesse actuelle des taux hypothécaires, il est bien plus intéressant d'acheter un logement en copropriété de une chambre que d'en louer un. Enfin, les jeunes adultes continuent d'habiter de plus en plus

longtemps avec leurs parents et ce phénomène social en progression fait reculer la demande de studios et d'appartements de une chambre.

Il n'est pas étonnant de constater que la proportion de logements disponibles est la plus forte dans le centre-ville de Hamilton. La zone 4 (Centre) affiche en effet un taux de disponibilité de 9,4 %, alors que son taux d'inoccupation est de 5,9 %. Le grand écart entre ces taux s'explique probablement par la piètre qualité du parc locatif, qui engendre un roulement élevé. Le taux de disponibilité le plus bas a été relevé dans la zone 10 – regroupant Ancaster, Flamborough et Glanbrook – qui passe pour avoir le parc résidentiel le plus cher de la RMR de Hamilton. Le prix élevé des habitations dans ces secteurs a probablement empêché un plus grand nombre de locataires d'accéder à la propriété.

Le taux d'inoccupation de Hamilton dépasse la moyenne canadienne

En octobre 2004, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 régions métropolitaines de recensement du Canada atteignait 2,7 %, alors qu'il était de 2,2 % en octobre 2003. Il s'agit de sa troisième augmentation annuelle d'affilée. Ce taux est cependant inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003.

Plusieurs facteurs ont contribué à la hausse du taux national d'inoccupation en 2004. Grâce aux bas taux hypothécaires, les frais liés à la possession d'une habitation sont demeurés faibles et l'accession à la propriété s'est trouvée à la portée de nombreux ménages locataires; la demande de logements locatifs en a été modérée d'autant. Le nombre des copropriétés achevées est demeuré élevé, ce qui a aussi fait de l'ombre au marché locatif et a contribué à la hausse des taux d'inoccupation. Les copropriétés sont des habitations relativement peu coûteuses qu'achètent souvent les ménages locataires lorsqu'ils accèdent à la propriété. Elles

Taux d'inoccupation des appartements au Canada (%)

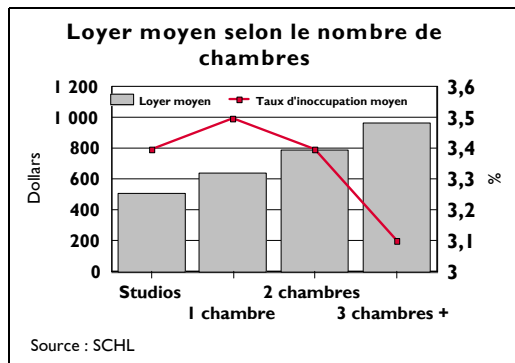
Région métropolitaine de recensement (RMR)	2003	2004
Windsor	4.3	8.8
Saskatoon	4.5	6.3
Saint John	5.2	5.8
Edmonton	3.4	5.3
Saguenay	5.2	5.3
Thunder Bay	3.3	5.0
Calgary	4.4	4.3
Toronto	3.8	4.3
Ottawa	2.9	3.9
London	2.1	3.7
Kitchener	3.2	3.5
Hamilton	3.0	3.4
Oshawa	2.9	3.4
St. John's	2.0	3.1
Halifax	2.3	2.9
Abbotsford	2.5	2.8
Regina	2.1	2.7
Grand Sudbury	3.6	2.6
St. Catharines-Niagara	2.7	2.6
Kingston	1.9	2.4
Gatineau	1.2	2.1
Montréal	1.0	1.5
Vancouver	2.0	1.3
Trois-Rivières	1.5	1.2
Québec	0.5	1.1
Winnipeg	1.3	1.1
Shebrooke	0.7	0.9
Victoria	1.1	0.6
Canada*	2.2	2.7
* moyenne pondérée		

viennent aussi grossir l'offre locative, car, dans certains cas, elles sont achetées par des investisseurs, qui les mettent en location.

L'expansion du marché de l'habitation a aussi mis à mal l'offre locative dans d'autres centres ontariens. On le voit à la hausse enregistrée par la moyenne du taux provincial d'inoccupation des appartements : de 3,5 %, l'an passé, ce taux est monté à 4,1 % en 2004.

Loyer des appartements dans la RMR de Hamilton

La croissance du taux d'inoccupation dans la RMR de Hamilton a réduit la pression à la hausse sur les loyers en 2004. Comparativement à octobre



2003, le loyer moyen des appartements n'a monté que de 1,8 % pour s'établir à 723 \$. Les locataires continuant d'être attirés par l'accession à la propriété, les propriétaires-bailleurs ont dû mettre une bride à leurs augmentations de loyer. Le loyer repère moyen des appartements de deux chambres – le type de logement locatif le plus populaire à Hamilton – n'a progressé que de 1,4 % en 2004. L'Enquête de 2004 semble indiquer que les propriétaires-bailleurs gardent leurs loyers bien au-dessous de la limite permise afin de demeurer concurrentiels et de ne pas perdre leurs locataires.

C'est à Burlington (zone 8), où le taux d'inoccupation est habituellement bas, que le loyer moyen des appartements de deux chambres est le plus élevé en 2004 : 939 \$, soit près de 20 % au-dessus de la moyenne correspondante pour la RMR de Hamilton (789 \$). Nombreux sont les gens qui désirent habiter Burlington en raison de la proximité de Toronto. Selon les spécialistes du secteur, le train de banlieue reliant Burlington au centre-ville de Toronto est un incitatif puissant pour les locataires à la recherche d'un appartement. En outre, les logements sont modernes, comparés aux nombreux vieux appartements que l'on trouve dans la ville de Hamilton (zones 1-6). Aussi, à Burlington, les propriétaires-bailleurs

peuvent exiger des loyers plus élevés. L'inverse est vrai pour la ville de Hamilton (zones 1-6), où les appartements de deux chambres se louent en moyenne 744 \$.

Hausse réelle des loyers

Hausse des loyers (2 ch.)*

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

* RMR de Hamilton

Enquête annuelle sur les logements locatifs, SCHL

Offre de logements neufs

Depuis une dizaine d'années, la construction de logements locatifs est déficitaire dans la RMR de Hamilton. Entre 1990 et 1996, 724 logements à louer ont été mis en chantier. Pendant les sept années suivantes, soit de 1997 à 2003, il s'en est construit seulement 213, une chute de plus de 70 %! La conjoncture du marché de l'habitation à cette époque aide à comprendre cette évolution. À la fin des années 1980 et au début de la décennie 1990, les taux hypothécaires étaient plus élevés que maintenant et l'économie croissait lentement. La location semblait une solution avantageuse. Si la forte demande permettait des loyers plus élevés, l'offre réagissait par la construction de nouveaux logements. Mais, quand les taux hypothécaires se sont mis à baisser au milieu des années 1990, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant s'est accrue et elle a supplanté la demande de logements locatifs. Le nombre limité

de logements à louer construits ces dernières années est une conséquence du repli de la demande sur le marché locatif.

On note un accroissement sensible du nombre des appartements locatifs mis en chantier en 2004 : au cours des dix premiers mois de l'année, il y en a eu 187. La majorité de ces mises en chantier (146) ont eu lieu à Burlington. L'essor de la construction dans ce secteur a été favorisé par le faible taux d'inoccupation qu'affiche d'ordinaire Burlington par rapport au reste de l'agglomération de Hamilton (en octobre 2004, il était le deuxième taux le plus bas de la RMR).

Même si le taux d'inoccupation des appartements à louer est élevé dans la ville de Hamilton (zones 1-6), l'Enquête d'octobre 2004 y a relevé 34 mises en chantier de maisons en rangée locatives. C'est sans doute la rareté de la demande d'appartements locatifs dans la ville qui a réorienté les promoteurs vers ce type d'habitation.

Plus de logements vacants dans les quintiles supérieurs de loyers

Une répartition des données en quintiles permet une étude plus détaillée des taux d'inoccupation dans la RMR de Hamilton : les loyers sont répartis en cinq groupes égaux, allant de la fourchette la plus basse (premier quintile) à la plus haute (cinquième quintile).

Considérons la catégorie repère des appartements de deux chambres. Dans le quintile le plus bas, après une augmentation de 2,2 % du loyer moyen, le taux d'inoccupation moyen était de 4,2 % en octobre 2004, ce qui représente une chute de 32 % en glissement annuel. On constate le contraire dans le quintile le plus élevé : après une progression identique du loyer moyen, le taux d'inoccupation moyen, qui était de 0,9 % en octobre 2003, est monté à 1,3 %. L'explication la plus plausible de cette évolution est fournie par le loyer moyen des appartements de deux chambres dans la RMR, lequel

s'établissait à 789 \$ en octobre 2004. Dans le quintile le plus élevé, ce loyer est de 1 005 \$, 27 % au-dessus de la moyenne du marché. Dans le quintile le plus bas, il est de 638 \$, 24 % au-dessous de la moyenne du marché. Donc, même si les loyers ont monté dans la fourchette la plus basse, le seul fait que celle-ci soit bien inférieure à la moyenne du marché a contribué à attirer de nouveaux locataires et à retenir les anciens. Malgré la hausse qu'il a enregistré, le taux d'inoccupation moyen des appartements de deux chambres compris dans le quintile le plus élevé est le plus faible de tous les quintiles, d'après les données recueillies lors de l'Enquête de 2004.

Perspectives économiques

La création d'emplois et les bas taux hypothécaires sont les deux principaux facteurs qui ont influé sur la demande de logements locatifs cette année. En octobre 2004, l'emploi avait globalement progressé de 3 % comparativement à la même époque en 2003, et on prévoit une croissance identique en 2005. Le plus fort accroissement a touché la cohorte d'âge des 45-64 ans. On retrouve habituellement dans ce groupe des acheteurs d'une deuxième maison, et ce n'est pas lui qui engendre le gros de la demande de logements locatifs.

Les taux hypothécaires devraient monter en 2005, mais demeurer néanmoins à des niveaux exceptionnellement bas. En conséquence, on ne s'attend pas à une baisse importante de la demande de logements.

Prévisions

L'an dernier, plus de 6 500 personnes sont venues s'installer dans la RMR de Hamilton, la majorité d'entre elles provenant d'autres régions de l'Ontario (migrants infraprovinciaux). En général, les immigrants ont une part importante dans la demande locative car ils ont l'habitude de louer un logement pendant leur première décennie au Canada. L'an dernier, l'immigration est

tombée à son niveau le plus bas en sept ans. Il en est inévitablement résulté une diminution de la demande de logements locatifs et une hausse des taux d'inoccupation. L'immigration devrait s'accroître en 2005 et cette croissance être principalement imputable aux migrants infraprovinciaux. Or ceux-ci sont plus susceptibles d'acheter un logement dès leur installation. Il est donc peu probable que les mouvements migratoires prévus pour 2005 viennent stimuler la demande de logements sur le marché locatif.

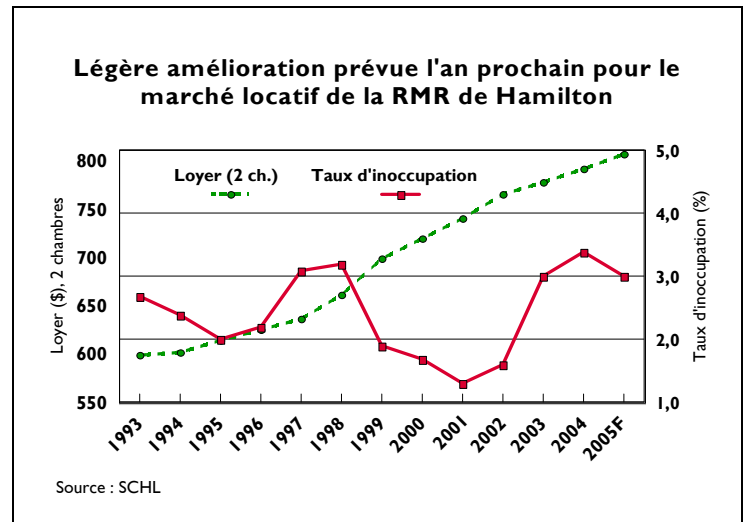
On prévoit que l'emploi croîtra de 3 % l'an prochain dans la RMR de Hamilton, mais que cette croissance profitera peu aux ménages locataires, lesquels font

surtout partie de la cohorte des jeunes adultes (15-29 ans). Selon tous les indicateurs, c'est la cohorte d'âge des 45-64 ans, celle des acheteurs d'une nouvelle maison, qui bénéficiera des emplois créés. Les tendances démographiques à long terme indiquent aussi une diminution du nombre des jeunes et un accroissement de celui des personnes âgées. Cela ouvre certes des perspectives pour la construction de logements locatifs destinés aux aînés, mais il faudra aussi veiller à prendre en compte les besoins de ces derniers pour y adapter le parc actuel. Il est peu probable que les logements offerts actuellement en location dans la RMR conviennent aux besoins des aînés.

Voilà pour l'effet de la croissance prévue de l'emploi et de l'immigration sur la demande locative. Passons aux taux hypothécaires, dont on prévoit l'augmentation en 2005. Celle-ci pourrait stimuler la demande de logements locatifs en freinant l'accession à la propriété. En effet, cette année, ce sont les habitations destinées

aux propriétaires-occupants qui ont livré la plus forte concurrence au marché locatif. Cette concurrence s'amenuisant, le marché locatif devrait se redresser un peu. On s'attend à ce que le taux d'inoccupation moyen recule à 3 % en 2005.

La RMR de Hamilton n'a pas connu de hausses spectaculaires de loyer dans un passé récent. La progression continue du loyer repère moyen des logements



de deux chambres a été insignifiante au cours des dix dernières années. Elle n'a été importante que de 1999 à 2002, quand le taux d'inoccupation moyen des appartements est tombé à moins de 2 %. Avec le léger recul de ce taux prévu pour 2005, le loyer moyen des appartements de deux chambres progressera à peine – 1,5 % – pour atteindre 801 \$.

En résumé, nous prévoyons une légère amélioration du marché locatif de la RMR en 2005. Pour voir disparaître les bas taux d'inoccupation des dernières années 1990 et du début des années 2000, le marché devra attendre qu'une importante hausse des taux d'intérêt rende l'accession à la propriété moins attrayante, ce qui ne semble pas près de se produire dans la RMR de Hamilton.

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 pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus 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 celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements 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 les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.

Définitions

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

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, 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.

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

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Remerciements:

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts 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.

Abréviations et symboles utilisés dans le présent rapport :

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

Zones d'enquête

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies à la page I.

Tableau 1 : Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée - RMR de Hamilton

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 : Noyau	3.7	4.4	5.6	3.1	3.3	4.6	4.0	4.5	**	**
Zone 2 : Centre-Est	6.6	5.3	8.5	6.7	6.5	4.3	7.2	5.7	**	**
Zone 3 : Est	3.6	4.3	**	5.7	3.4	2.4	3.6	5.2	3.0	4.8
Zone 4 : Centre	6.8	5.9	5.0	5.7	7.8	6.4	6.2	5.6	**	**
Zone 5 : Ouest	2.0	2.5	**	**	2.0	3.6	2.4	1.1	1.1	**
Zone 6 : Mountain	1.8	2.7	1.9	1.7	2.4	2.5	1.2	3.0	1.1	3.5
Zones 1-6 Ville de Hamilton	3.7	4.0	5.2	3.6	3.7	3.9	3.6	4.2	2.4	4.0
Zone 7 : Stoney Creek	**	1.9	**	**	**	2.2	**	1.8	**	0.0
Zone 8 : Burlington	0.6	1.4	**	**	0.5	1.3	0.7	1.3	0.4	2.1
Zone 9 : Dundas	1.8	3.7	6.8	7.4	1.4	3.8	1.7	3.7	6.7	0.0
Zone 10 : Autres secteurs	2.3	0.7	**	0.0	2.6	0.4	2.4	1.2	**	**
RMR de Hamilton	3.0	3.4	4.9	3.4	3.2	3.5	2.8	3.4	1.7	3.1

Tableau 2 : Univers des appartements d'initiative privée et nombre de logements vacants - RMR de Hamilton

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total
Zone 1 : Noyau	464	10,639	31	1,005	265	5,727	164	3,630	**	**
Zone 2 : Centre-Est	187	3,561	8	118	72	1,666	92	1,617	**	**
Zone 3 : Est	212	4,913	4	64	37	1,528	152	2,918	19	404
Zone 4 : Centre	152	2,591	15	255	73	1,133	61	1,097	**	**
Zone 5 : Ouest	66	2,632	**	**	44	1,229	11	1,072	**	**
Zone 6 : Mountain	202	7,369	4	227	78	3,181	107	3,593	13	367
Zones 1-6 Ville de Hamilton	1,282	31,704	65	1,811	569	14,464	587	13,927	61	1,502
Zone 7 : Stoney Creek	26	1,380	**	**	12	536	14	746	0	78
Zone 8 : Burlington	108	7,636	**	**	34	2,510	56	4,251	16	777
Zone 9 : Dundas	46	1,239	1	14	17	440	28	757	0	28
Zone 10 : Autres secteurs	5	751	0	64	1	283	4	348	**	**
RMR de Hamilton	1,466	42,710	67	2,005	633	18,234	690	20,030	77	2,441

Tableau 3 : Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée - RMR de Hamilton

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 : Noyau	664	666	486	503	616	608	764	776	**	**
Zone 2 : Centre-Est	598	621	**	**	546	564	663	676	**	**
Zone 3 : Est	676	699	**	523	609	617	707	729	838	851
Zone 4 : Centre	590	617	438	448	537	559	686	696	**	**
Zone 5 : Ouest	704	729	**	**	636	654	769	790	**	**
Zone 6 : Mountain	679	704	**	**	611	635	732	754	885	908
Zones 1-6 Ville de Hamilton	659	676	489	503	601	610	728	744	865	895
Zone 7 : Stoney Creek	**	706	**	**	**	631	**	751	**	838
Zone 8 : Burlington	909	916	**	**	823	821	924	939	1,106	1,126
Zone 9 : Dundas	774	774	**	**	680	**	827	810	949	967
Zone 10 : Autres secteurs	676	704	**	427	598	636	**	782	**	**
RMR de Hamilton	710	723	498	509	633	641	778	789	946	967

Tableau 4 : Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée - RMR de Hamilton

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	TD*	TI**	TD	TI	TD	TI	TD	TI	TD	TI
Zone 1 : Noyau	7.2	4.4	6.4	3.1	7.3	4.6	7.5	4.5	**	**
Zone 2 : Centre-Est	6.5	5.3	7.5	6.7	5.5	4.3	7.1	5.7	**	**
Zone 3 : Est	6.0	4.3	11.0	5.7	4.4	2.4	6.5	5.2	6.8	4.8
Zone 4 : Centre	9.4	5.9	10.2	5.7	8.5	6.4	9.6	5.6	**	**
Zone 5 : Ouest	4.6	2.5	**	**	6.1	3.6	2.8	1.1	**	**
Zone 6: Mountain	4.1	2.7	5.6	1.7	3.5	2.5	4.4	3.0	6.2	3.5
Zones 1-6 Ville de Hamilton	6.2	4.0	6.9	3.6	5.9	3.9	6.2	4.2	6.8	4.0
Zone 7: Stoney Creek	3.6	1.9	**	**	3.2	2.2	3.9	1.8	4.2	0.0
Zone 8: Burlington	2.9	1.4	**	**	3.5	1.3	2.6	1.3	3.1	2.1
Zone 9: Dundas	4.7	3.7	7.4	7.4	5.4	3.8	4.2	3.7	4.2	0.0
Zone 10 : Autres secteurs	2.3	0.7	1.6	0.0	1.2	0.4	3.6	1.2	**	**
RMR de Hamilton	5.4	3.4	6.5	3.4	5.4	3.5	5.3	3.4	5.4	3.1

* taux de disponibilité
** taux d'inoccupation

Tableau 5 : Taux d'inoccupation (%) 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 +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	10.9	6.4	8.5	7.1	12.0	6.7	10.3	5.5	**	7.1
1940 - 1959	4.5	3.8	3.8	3.3	4.1	3.7	5.1	3.9	**	**
1960 - 1974	2.0	2.9	4.4	1.6	1.9	2.8	2.0	3.0	1.5	3.0
1975 - 1984	2.5	3.9	**	**	3.1	3.7	2.3	4.3	1.4	3.0
1985 - 1994	**	**	**	N.D.	**	**	**	**	N.D.	**
1995 ou après	**	3.5	A.L.U.	**	A.L.U.	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Total	3.0	3.4	4.9	3.4	3.2	3.5	2.8	3.4	1.7	3.1

Tableau 6 : 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 +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	554	584	432	437	525	545	657	685	**	819
1940 - 1959	610	649	436	473	558	596	693	710	**	**
1960 - 1974	734	744	551	548	658	661	790	805	955	969
1975 - 1984	769	767	**	**	647	661	838	826	973	982
1985 - 1994	**	**	**	N.D.	**	**	**	**	N.D.	**
1995 ou après	**	843	A.L.U.	**	A.L.U.	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Total	710	723	498	509	633	641	778	789	946	967

Tableau 7 : Taux d'inoccupation (%) 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 +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 logements	9.2	4.7	11.8	2.7	11.9	6.5	8.4	3.0	1.5	6.8
6 - 19 logements	5.4	5.4	3.4	7.2	5.7	4.8	5.8	5.6	**	5.6
20 - 49 logements	4.0	4.0	6.7	3.7	4.0	4.4	3.6	3.5	6.6	3.8
50 - 99 logements	2.8	2.8	4.3	1.2	2.7	2.7	2.9	2.8	1.2	5.9
100 logements +	1.5	2.9	3.8	1.5	1.5	2.8	1.4	3.2	1.4	2.1
Tous les immeubles	3.0	3.4	4.9	3.4	3.2	3.5	2.8	3.4	1.7	3.1

Tableau 8 : 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 +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 logements	627	662	463	435	525	575	693	757	848	866
6 - 19 logements	591	609	432	470	535	545	692	686	**	881
20 - 49 logements	647	660	472	493	586	608	723	737	847	827
50 - 99 logements	708	723	471	475	643	650	768	787	864	901
100 logements +	769	775	575	573	685	682	824	829	1,001	1,002
Tous les immeubles	710	723	498	509	633	641	778	789	946	967

Tableau 9 : Taux d'occupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée - RMR de Hamilton

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
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	**	5.1	N.D.	**	A.L.U.	A.L.U.	**	3.8	**	6.2
Zone 4 : Centre	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Zone 6: Mountain	3.1	4.5	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	8.6	8.6	1.5	3.2
Zones 1-6 Ville de Hamilton	5.6	4.7	N.D.	**	**	**	11.9	5.9	3.9	4.1
Zone 7: Stoney Creek	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	1.5	4.5	A.L.U.	A.L.U.	**	**	0.7	1.5	1.8	6.5
Zone 9: Dundas	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	3.3	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	3.3	4.3	**	**	**	**	4.6	3.5	2.9	4.9

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

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total
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	24	473	**	**	A.L.U.	A.L.U.	8	212	16	259
Zone 4 : Centre	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
Zone 6: Mountain	33	748	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	15	178	18	570
Zones 1-6 Ville de Hamilton	58	1,229	**	**	**	**	23	392	34	829
Zone 7: Stoney Creek	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	62	1,373	A.L.U.	A.L.U.	**	**	7	480	55	843
Zone 9: Dundas	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	120	2,797	**	**	**	**	31	882	89	1,839

Tableau 11 : Loyer moyen (\$) des maisons en rangée d'initiative privée - RMR de Hamilton

Secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
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.		A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 4 : Centre	**	N.D.	A.L.U.	A.L.U.	**	N.D.	**	N.D.	A.L.U.	A.L.U.
Zone 6: Mountain	854	877	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.		750	783	885	907
Zones 1-6 Ville de Hamilton	874	870	N.D.	N.D.	**	N.D.	762	**	908	892
Zone 7: Stoney Creek	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	1,029	1,064	A.L.U.	A.L.U.	**	**	999	**	1,058	1,096
Zone 9: Dundas	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	N.D.	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	1,089	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	960	965	**	**	**	**	914	938	988	984