

R

APPORTS SUR LES

LOGEMENTS LOCATIFS

RMR de Hamilton

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Léger recul du taux d'inoccupation dans la RMR de Hamilton en 2001

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a légèrement régressé, passant de 1,7 % en octobre 2000 à 1,3 % en octobre 2001. Ce recul du taux d'inoccupation des appartements s'explique par la robustesse de la demande et par un léger repli de l'offre de logements locatifs.

La demande de logements locatifs est demeurée forte en 2001, les ménages qui quittaient leur logement locatif étant remplacés par de nouveaux ménages. Le nombre de locataires accédant à la propriété a diminué alors que l'accroissement

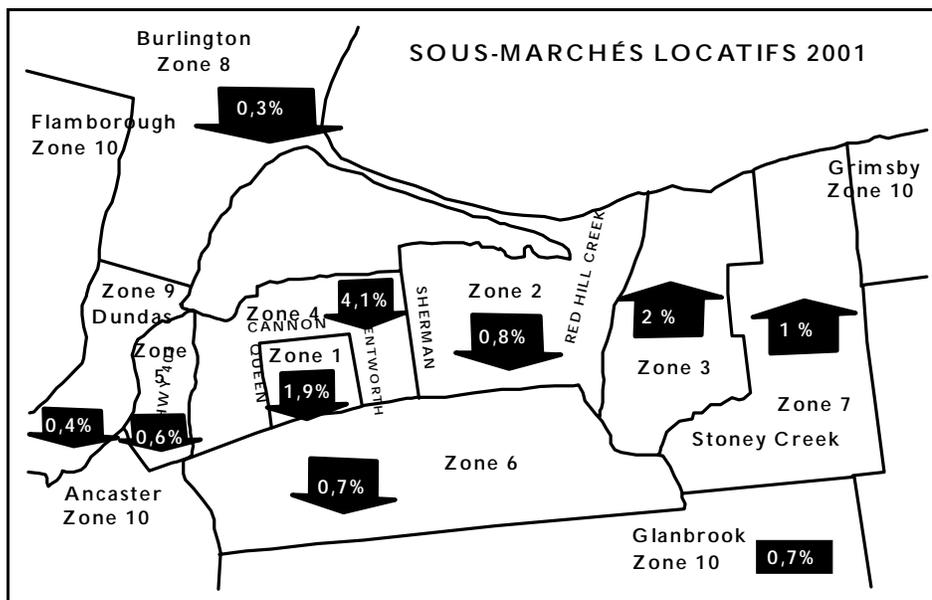
démographique a stimulé la demande de logements locatifs. La baisse du nombre de nouvelles inscriptions de logements dans la fourchette de prix intéressant les accédants à la propriété a freiné l'achat de logements par des locataires même s'il y a eu diminution des frais de possession mensuels en raison de la réduction des taux hypothécaires. Pendant ce temps, la population âgée de 15 ans et plus s'est considérablement accrue dans la RMR de Hamilton. Dans les douze mois ayant suivi octobre 2000, 9 700 personnes ont joint les rangs de ce groupe d'âges. En somme, la croissance démographique des 15 ans et plus,

Suite en page 2

RAPPORT D'ENQUÊTE ANNUEL
OCTOBRE 2001

S O M M A I R E

- 1 Léger recul du taux d'inoccupation dans la RMR de Hamilton en 2001
- 1 Carte des sous-marchés locatifs
- 2 Faits saillants
- 2 Prévisions
- 3 Taux d'inoccupation de Hamilton toujours supérieur à la moyenne canadienne
- 3 Hausses de loyer et taux légal
- 3 Maisons en rangée : taux d'inoccupation en hausse, mais toujours inférieur à 1 %
- 4 Loyers et taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Hamilton
- 4 Burlington : marché locatif le plus restreint
- 4 Loyers considérablement plus élevés à Burlington
- 4 Taille de l'immeuble
- 4 Âge des appartements
- 5 Offre de logements neufs
- 5 Aperçu de la conjoncture
- 5 Univers des logements aidés
- 5 Méthodologie
- 5 Définitions
- 5 Remerciements
- 6-8 Tableaux statistiques



SCHL Hamilton - Analyse de marché
Brent Weimer
(905) 570-7107
bweimer@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

conjuguée au ralentissement de l'accèsion à la propriété, a maintenu la demande de logements locatifs à un niveau élevé.

Du côté de l'offre, le nombre d'appartements à louer (univers) a diminué de 1,2 % pour se fixer à 41 868. Au cours des dernières années, l'apport d'appartements locatifs neufs a été faible. Par ailleurs, la robustesse du marché de la revente et un prix de revente moyen plus élevé ont incité les propriétaires de petites maisons converties à reprendre leur logement locatif.

Un resserrement du marché locatif a été observé dans la plupart des zones de la RMR de Hamilton. Le taux d'inoccupation des appartements a progressé uniquement dans l'est de la ville de Hamilton (zone 3) et à Stoney Creek, où il est passé de 0,8 à 2 % et de 0,8 à 1 % respectivement. Il existe une différence marquée entre le marché locatif de la ville de Hamilton et celui des collectivités environnantes. Dans la ville de Hamilton, le taux d'inoccupation est tombé de 2,1 à 1,6 %. Par ailleurs, Burlington, Dundas et Stoney Creek affichent tous un taux d'inoccupation inférieur à 1 %, taux correspondant à une offre largement insuffisante. Les frais de possession mensuels relativement élevés à l'extérieur de Hamilton ont limité l'accèsion à la propriété des locataires.

Faits saillants

- ❖ Dans la RMR de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée s'est établi à 1,3 % en octobre 2001, en baisse par rapport au taux de 1,7 % enregistré un an plus tôt. Par municipalité, la ville de Hamilton affiche le taux d'inoccupation le plus élevé (1,6 %), alors que Stoney Creek, Dundas et Burlington accusent des taux de 1,0, 0,4 et 0,3 % respectivement.
- ❖ L'offre totale d'appartements locatifs d'initiative privée dans la RMR s'est repliée; le nombre de logements est passé de 42 371 en octobre 2000 à 41 868 en octobre 2001, soit 503 logements de moins.
- ❖ Le loyer moyen a été majoré de 3,4 % dans la RMR pour se fixer à 677 \$. Les fluctuations sont comprises entre une baisse de 1,5 % dans le cas des studios et une hausse de 5,7 % pour les appartements de trois chambres ou plus. Le loyer des appartements de une chambre a progressé de 4,5 % pour atteindre 608 \$, et celui des appartements de deux chambres, de 2,9 % pour se chiffrer à 740 \$.
- ❖ Le marché locatif des maisons en rangées locatives d'initiative privée dans la RMR s'est légèrement détendu en octobre 2001, le taux d'inoccupation étant passé de 0,7 % en octobre 2000 à 0,9 % en octobre 2001.
- ❖ En octobre 2001, le loyer moyen d'une maison en rangée de deux chambres dans la RMR s'est établi à 786 \$ et celui d'une maison en rangée de trois chambres ou plus, à 938 \$.
- ❖ Selon les résultats de l'Enquête, il existe 14 724 appartements et maisons en rangée locatifs aidés dans la RMR. Seulement 59 logements locatifs aidés étaient inoccupés; le taux d'inoccupation s'est donc établi à 0,4 %, soit une baisse par rapport au taux de l'année précédente (0,9 %).

Prévisions

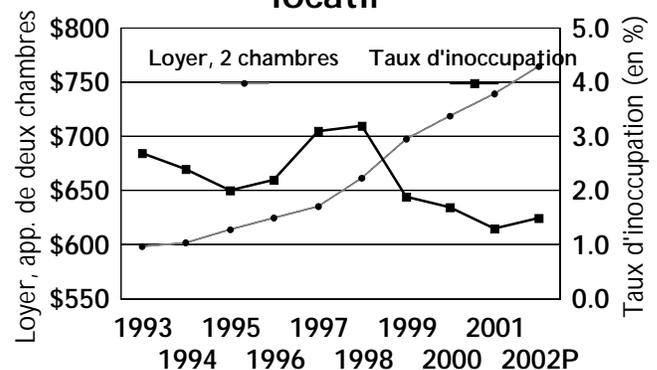
Dans la RMR de Hamilton, le marché des appartements locatifs se resserre depuis 1999, affichant tous les ans un taux inférieur à celui observé l'année précédente. Durant la même période, le loyer a augmenté plus rapidement qu'auparavant. En 2002, la demande de logements locatifs devrait se tasser quelque peu. Les taux hypothécaires devraient demeurer à de très bas niveaux tout au long de l'année, faisant ainsi progresser l'accèsion à la propriété chez les locataires. Un autre facteur qui devrait avoir une incidence sur la demande de logements locatifs est le ralentissement de l'économie de la région. Puisque la création d'emplois devrait croître lentement durant une bonne partie de 2002, la formation de ménages devrait également ralentir. Par conséquent, le nombre de locataires accédant à la propriété devrait dépasser le nombre de nouveaux ménages créés.

La faible activité dans le secteur de la construction de locatifs se traduit par une contraction de l'univers puisque chaque année un petit nombre de logements sont retirés du marché locatif. Comme on ne s'attend pas à ce que l'offre de logements locatifs d'initiative privée progresse dans un avenir rapproché, la baisse prévue de la demande sera neutralisée par la stagnation de l'offre. Par conséquent, l'augmentation attendue du taux d'inoccupation des appartements devrait être modeste.

On s'attend à ce que le marché des appartements locatifs se détende quelque peu en 2002 et que le taux d'inoccupation s'établisse à 1,5 %. Malgré tout, comme le marché demeurera restreint, le loyer moyen devrait augmenter plus rapidement que le taux d'inflation. Ainsi, le

loyer moyen d'un appartement de deux chambres devrait atteindre 765 \$ en octobre 2002, soit une hausse de 3,4 % par rapport au loyer moyen de 740 \$ observé en octobre 2001.

Accélération des hausses de loyer en raison du resserrement du marché locatif



Source: SCHL

Taux d'inoccupation de Hamilton toujours supérieur à la moyenne canadienne

À 1,3 %, le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Hamilton demeure légèrement supérieur à la moyenne de 1,1 % enregistrée pour l'ensemble des RMR au pays, le marché locatif de la région et celui du Canada s'étant tous deux resserrés en 2001. Pour la deuxième année de suite, la RMR de Hamilton se situe au onzième rang au pays et au quatrième rang pour l'Ontario. Alors que le taux d'inoccupation de Hamilton a régressé, il a augmenté par rapport à l'année précédente dans les trois centres ontariens affichant les plus faibles taux (à savoir Ottawa, Kitchener et Toronto). Avec un taux de 0,5 %, Victoria est maintenant l'agglomération qui accuse le plus bas taux au pays.

Le taux d'inoccupation de l'ensemble des centres urbains de l'Ontario s'est fixé à 1,7 % en 2001, soit une légère hausse par rapport au taux de 1,6 % enregistré un an plus tôt. L'augmentation du taux d'inoccupation des appartements de l'Ontario enregistrée en 2001 met fin à quatre années consécutives de baisse. Les dix RMR de l'Ontario affichent un taux d'inoccupation moyen pondéré de 1,2 %. Sept des dix RMR de cette province ont un taux d'inoccupation inférieur à 2,0 %. Les taux d'inoccupation des RMR du Nord ontarien, à savoir Sudbury et Thunder Bay, sont les plus élevés, s'étant établis à 5,7 et 5,8 % respectivement.

Taux d'inoccupation des appartements au Canada (%)

Région métropolitaine de recensement (RMR)	2000	2001
Victoria	1,8	0,5
Montréal	1,5	0,6
Hull	1,4	0,6
Ottawa	0,2	0,8
Québec	1,6	0,8
Kitchener	0,7	0,9
Edmonton	1,4	0,9
Toronto	0,6	0,9
Vancouver	1,4	1,0
Calgary	1,3	1,2
Hamilton	1,7	1,3
Oshawa	1,7	1,3
Winnipeg	2,0	1,4
London	2,2	1,6
Charlottetown (AR)	2,6	1,8
St. Catharines-Niagara	2,6	1,9
Regina	1,4	2,1
Sherbrooke	4,7	2,3
St. John's	3,8	2,5
Halifax	3,6	2,8
Saskatoon	1,7	2,9
Windsor	1,9	2,9
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Trois-Rivières	6,8	4,7
Saint John	3,4	5,6
Sudbury	7,7	5,7
Thunder Bay	5,8	5,8
Canada (1)	1,6	1,1

(1) Moyenne pondérée des RMR

Hausses de loyer et taux légal

La hausse du loyer moyen d'un appartement de deux chambres, à 2,9 %, respecte le taux légal prévu pour 2001 par les dispositions de la *Loi sur la protection des locataires*. C'est la première fois depuis 1997 que la majoration du loyer moyen des appartements de deux chambres n'excède pas le taux légal. Par contre, le loyer de l'ensemble des appartements d'initiative privée de la RMR de Hamilton s'est accru de 3,4 % pour se fixer à 677 \$, comparativement à 655 \$ un an plus tôt. Les plus fortes augmentations ont été observées pour les appartements de une chambre et de trois chambres ou plus.

Hausse de loyer et taux légal fixé par la province

Année	Taux légal	Hausse Loyer de 2 chambres
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%*

RMR de Hamilton

Enquête sur les logements locatifs, SCHL

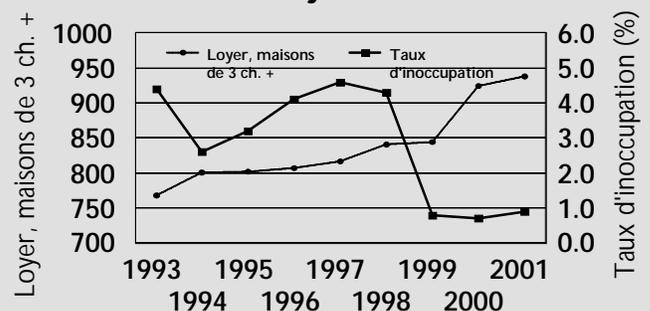
*2002 : Prévisions

Maisons en rangée : taux d'inoccupation en hausse, mais toujours inférieur à 1 %

Dans la RMR de Hamilton, le taux d'inoccupation de l'ensemble des maisons en rangée locatives d'initiative privée est passé de 0,7 % en octobre 2000 à 0,9 % en octobre 2001. Le taux d'inoccupation des maisons en rangée de deux chambres est demeuré stable à 1 % alors que celui des maisons en rangée de trois chambres ou plus s'est établi à 0,7 %. En 2001, le taux d'inoccupation de ce type de logement a monté à 1,6 % dans la ville de Hamilton alors qu'il est tombé à 0,1 % à Burlington.

Le loyer moyen des maisons en rangée de deux chambres a régressé de 8,4% dans la RMR, passant de 858 \$ en 2000 à 786 \$ en 2001. Dans le cas des maisons de trois chambres ou plus, le loyer a été majoré de 1,5 % et a atteint 938 \$. Les loyers les plus élevés pour ce type de logement ont été observés à Burlington, où le loyer des maisons de deux chambres s'est établi en moyenne à 878 \$ et celui des maisons de trois chambres ou plus, à 1008 \$. Dans la ville de Hamilton, les loyers moyens correspondants se sont fixés à 672 \$ et 846 \$ respectivement.

Marché des maisons en rangée locatives toujours restreint



Source : SCHL

Loyers et taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Hamilton

En octobre 2001, 544 appartements étaient inoccupés dans la RMR, ce qui correspond à un taux d'inoccupation de 1,3 %; un an plus tôt, 716 appartements vacants étaient dénombrés, et le taux s'établissait à 1,7 %. Le recul du nombre d'appartements inoccupés (172 de moins) implique que les locataires avaient moins de choix, mais il ne signifie pas pour autant que le nombre de locataires avait augmenté puisque l'univers des appartements locatifs d'initiative privée comptait 503 appartements de moins. Dans les faits, le nombre de locataires avait donc régressé de 331 en 2001.

Le loyer moyen fluctue en fonction de la zone et du nombre de chambres. Toutefois, un regard à l'évolution de l'ensemble des appartements d'initiative privée dans la RMR permet d'avoir une idée des pressions inflationnistes qui s'exercent sur cet univers. Le loyer moyen des 41 868 appartements d'initiative privée a été majoré de 3,4 %. Toutes les catégories d'appartements ont affiché une hausse, à l'exception des studios, dont le loyer a régressé de 1,5 % pour se fixer à 453 \$. L'augmentation la plus importante (5,7 %) a été enregistrée pour les appartements de trois chambres ou plus, leur loyer ayant atteint 913 \$. Le loyer des appartements de deux chambres s'est accru de 2,9 % et celui des appartements de une chambre, de 4,5 % pour se fixer à 740 \$ et 608 \$ respectivement.

Burlington : marché locatif le plus restreint

Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée varie considérablement selon les zones de la RMR de Hamilton. Tous les secteurs à l'extérieur de la ville de Hamilton ont accusé un taux d'inoccupation de 1 % ou moins. Burlington a le marché locatif le plus restreint avec un taux de 0,3 %, ce qui représente un léger recul par rapport à l'année précédente (0,4 %). Le marché s'est également resserré à Dundas (taux de 0,4 %) et dans la zone 10, qui correspond aux autres secteurs (taux de 0,7 %). À Stoney Creek, par contre, le taux s'est légèrement accru pour s'établir à 1 %.

La ville de Hamilton (zones 1-6) affiche un taux d'inoccupation des appartements de 1,6 %. Dans la ville, les zones ouest, Mountain et centre est accusent les plus bas taux, à savoir 0,6, 0,7 et 0,8 % respectivement. Avec des taux de 1,9 et de 2 %, le noyau du

centre-ville et la zone est ont des marchés assez équilibrés. La zone centrale est la seule qui a un taux d'inoccupation supérieur à 2 %, soit 4,1 %.

Loyers considérablement plus élevés à Burlington

La zone accusant le taux d'inoccupation le plus bas est également celle affichant le loyer moyen le plus haut. Avec un loyer moyen de 878 \$ pour les appartements de deux chambres, Burlington vient au premier rang des zones ayant les loyers les plus élevés dans la RMR de Hamilton. Cette situation n'est pas étonnante compte tenu de la proximité du marché de Toronto, où les loyers sont plus chers et très en demande. Dundas, avec un loyer moyen de 779 \$, suit loin derrière, alors que le noyau du centre-ville de Hamilton (729 \$) et la zone ouest (728 \$) viennent ensuite. En 2000, la zone centre est de Hamilton avait le loyer moyen le plus abordable pour un appartement de deux chambres (602 \$); en 2001, ce loyer avait bondi de 11,3 % pour se fixer à 670 \$, le taux d'inoccupation de ce type d'appartements étant passé de 2,7 à 0,2 % durant la période. En 2001, les loyers moyens d'un logement de deux chambres les plus bas étaient observés dans le centre et la zone est de Hamilton, où ils se sont établis à 664 et à 666 \$ respectivement. Dans la ville de Hamilton, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a grimpé de 4,2 %, contre 2,9 % dans l'ensemble de la RMR.

Taille de l'immeuble

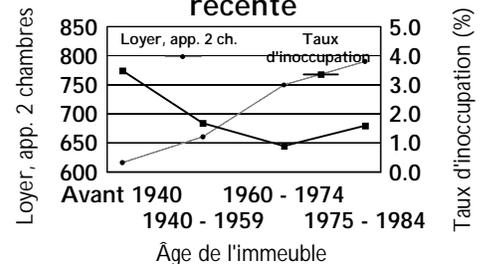
Les petits immeubles d'appartements ont généralement un taux d'inoccupation plus haut et un loyer moins élevé que les tours d'habitation. Les taux d'inoccupation des immeubles comptant de 3 à 5 et de 6 à 19 appartements se sont établis à 3,2 et 2,7 % respectivement. Ces petits immeubles ont également affiché les loyers des appartements de deux chambres les plus bas,

soit 675 et 649 \$. C'est dans les immeubles de 50 à 99 logements et de 100 logements et plus que sont observés les taux d'inoccupation les moins élevés (0,6 et 1 %) et les loyers les plus hauts (736 et 782 \$). Dans les immeubles de taille intermédiaire, soit ceux de 20 à 49 appartements, le taux s'est établi à 1,2 % et le loyer, à 688 \$. Le faible taux d'inoccupation et le loyer élevé qui caractérisent les immeubles de plus grande taille sont des tendances observées quel que soit le nombre de chambres que renferment les appartements.

Âge des appartements

Les anciens appartements ont affiché un taux d'inoccupation plus haut et un loyer plus bas que les appartements de construction récente. Dans les immeubles d'appartements achevés avant 1940, le taux d'inoccupation des logements de deux chambres s'est fixé à 3,5 % et le loyer, à 616 \$. Dans les appartements de deux chambres situés dans des immeubles construits entre 1940 et 1959, le taux d'inoccupation était moins élevé (1,7 %) et le loyer, moins abordable (661 \$).

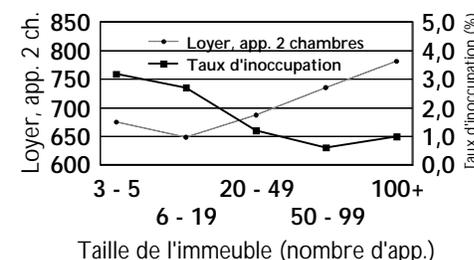
Loyers plus élevés dans les immeubles de construction récente



Source : SCHL

Dans le cas des immeubles bâtis entre 1960 et 1974, les chiffres correspondants sont les suivants : 0,9 % et 750 \$. Enfin, dans les immeubles plus récents (1975-1984), le loyer affiché pour un appartement de 2 chambres est le plus élevé (791 \$) alors que le taux d'inoccupation s'est établi à 2,6 %, soit un taux supérieur au taux d'inoccupation global de la RMR (1,3 %). Il convient de souligner que les données sur les immeubles achevés après 1984 ne peuvent être publiées en raison de la petite taille de l'échantillon.

Loyers plus élevés dans les grands immeubles



Source : SCHL

Offre de logements neufs

Il n'y a eu aucune mise en chantier d'appartements locatifs en 2001, et seulement 15 appartements avaient été commencés en 2000. La période de 1993 à 1999 n'a pas été beaucoup plus active, puisque seulement 52 logements ont été commencés. Compte tenu de l'absence de mises en chantier d'appartements locatifs en 2001 et du fait qu'aucune n'est prévue pour 2002, l'offre totale d'appartements locatifs ne devrait pas progresser dans un avenir rapproché.

Aperçu de la conjoncture

Entre octobre 2000 et octobre 2001, la conjoncture économique de la RMR de Hamilton s'est quelque peu détériorée, et le nombre total d'emplois a diminué de 1300 durant la période. Les pertes d'emplois à temps partiel sont à l'origine de cette diminution, puisque le nombre d'emplois à plein temps a en réalité augmenté de 3500 durant ces douze mois. Les jeunes de 15 à 24 ans, groupe d'âges où on est le plus susceptible d'être locataire, ont été durement touché puisque les emplois à plein temps et à temps partiel ont régressé de 4400 et de 1900 respectivement. Les estimations les plus récentes (celles de 1999-2000) de la migration nette, qui sont établies sur les données de déclarations d'impôt, indiquent qu'il y a eu 5560 nouveaux arrivants dans la RMR de Hamilton. Sur ce nombre, 819 appartenaient au groupe des 18 à 24 ans.

Le solde migratoire est positif, mais il demeure que la situation de l'emploi devrait demeurer léthargique pendant une bonne partie de 2002, ce qui devrait freiner la croissance de la demande de logements locatifs. Au dernier trimestre de 2001, les taux hypothécaires ont presque atteint le plus bas niveau jamais enregistré: de ce fait, l'accession à la propriété est devenue une option extrêmement intéressante pour bon nombre d'éventuels acheteurs. Ainsi, l'activité sur le marché de la revente a été très intense à la fin de 2001 par suite de la réduction des taux hypothécaires. Avec un taux d'intérêt hypothécaire à trois ans oscillant autour de 5,75 %, la mensualité d'un emprunt hypothécaire de 100 000 \$ est de 625 \$ (amortissement sur 25 ans). Il est même possible que cette mensualité soit inférieure, puisque la plupart des consommateurs sont en mesure de négocier des rabais sur les taux affichés par les grandes banques.

Tandis que les taux d'intérêt s'appliquant aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts hypothécaires à taux variable sont étroitement liés aux taux préférentiels consentis par les prêteurs, ceux qui se rapportent aux prêts hypothécaires à taux fixe vont de pair avec le marché obligataire. Tout comme le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme continueront de fléchir dans l'immédiat, en raison de l'affaiblissement de l'économie. Il en sera de même pour les taux des prêts hypothécaires à court terme.

Les perspectives sont encourageantes pour les taux hypothécaires. Au cours des douze prochains mois, ceux-ci devraient varier de 4 à 5 % pour les prêts de un an, de 5 à 6 %, pour les prêts de trois ans, et de 6 à 7 %, pour les prêts de cinq ans. Les rabais de taux resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période visée par les prévisions. Compte tenu de ces perspectives rassurantes, bon nombre de locataires devraient accéder à la propriété en 2002.

Univers des logements aidés

L'offre d'appartements et de maisons en rangée bénéficiant d'une aide gouvernementale s'élevait à 14 724 logements dans la RMR de Hamilton en octobre 2001. Le taux d'inoccupation de ces logements a diminué pour se situer à 0,4%, contre 0,9 % en octobre 2000. Ce taux correspond à 59 logements inoccupés, comparativement à 136 un an plus tôt.

Le taux d'inoccupation des appartements aidés a reculé pour s'établir à 0,5 % (59 appartements inoccupés sur un total de 9 643), alors qu'il était de 1,1 % en octobre 2000. Pendant la même période, le taux d'inoccupation des maisons en rangée bénéficiant d'une aide gouvernementale s'est replié à 0,2 %, comparativement à 0,7 % l'année précédente.

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont visés par l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée ainsi qu'aux logements locatifs et aux coopératives 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 de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché durant la période.

Définitions

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

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

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

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

Interprétation des symboles utilisés dans le présent rapport

**	Échantillon trop petit
H.U.	Données hors univers
N.D.	Données non disponibles

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL n'aurait pas pu être réalisée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans tout le Canada. Nous les remercions de leur dur travail et de l'aide qu'ils nous ont donnée en fournissant de l'information opportune et exacte pour l'Enquête. Nous espérons que nos clients bénéficieront des résultats et qu'ils serviront à informer tout le secteur de l'habitation. ❖

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

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Noyau	2.4	1.9	5.0	1.7	2.2	1.7	2.0	2.3	**	**
Zone 2 : Centre est	3.4	0.8	8.2	1.3	3.3	1.3	2.7	0.2	**	**
Zone 3 : Est	0.8	2.0	2.4	4.2	0.3	1.5	1.0	2.5	1.2	0.7
Zone 4 : Centre	4.5	4.1	3.2	8.4	6.0	3.0	3.3	3.5	**	**
Zone 5 : Ouest	0.9	0.6	**	1.1	1.3	0.9	0.6	0.3	**	0.0
Zone 6 : Mountain	1.2	0.7	3.7	1.9	1.3	1.0	0.8	0.5	**	0.0
Zone 1-6 Ville de Hamilton	2.1	1.6	4.5	2.7	2.2	1.5	1.6	1.6	1.8	1.3
Zone 7 : Stoney Creek	0.8	1.0	0.0	**	1.4	1.3	0.3	1.0	2.5	0.0
Zone 8 : Burlington	0.4	0.3	**	**	0.4	0.1	0.4	0.3	0.4	0.0
Zone 9 : Dundas	1.2	0.4	**	0.0	1.7	0.2	0.8	0.6	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	1.9	0.7	1.6	0.0	2.3	0.4	1.8	1.2	**	**
RMR de Hamilton	1.7	1.3	4.3	2.7	1.9	1.3	1.2	1.2	1.4	0.8

Tableau 2 : Parc et taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée

Zone	Ensemble des 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	199	10,502	17	954	95	5,637	84	3,609	**	**
Zone 2 : Centre est	31	3,692	3	258	24	1,838	3	1,446	**	**
Zone 3 : Est	91	4,522	1	28	24	1,617	64	2,548	2	328
Zone 4 : Centre	114	2,811	27	319	38	1,282	38	1,080	**	**
Zone 5 : Ouest	15	2,669	2	164	11	1,204	3	1,124	0	177
Zone 6 : Mountain	53	7,045	5	285	31	2,954	16	3,513	0	293
Zone 1-6 Ville de Hamilton	503	31,241	55	2,009	222	14,533	207	13,320	18	1,379
Zone 7 : Stoney Creek	11	1,103	**	**	5	386	6	625	0	79
Zone 8 : Burlington	20	7,669	**	**	3	2,564	13	4,300	0	744
Zone 9 : Dundas	5	1,184	0	18	1	430	4	710	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	5	671	0	62	1	272	4	301	**	**
RMR de Hamilton	544	41,868	58	2,163	233	18,184	235	19,257	18	2,264

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

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Noyau	607	629	468	453	554	578	699	729	**	**
Zone 2 : Centre est	550	587	409	404	512	536	602	670	**	**
Zone 3 : Est	630	641	473	462	554	578	669	666	755	782
Zone 4 : Centre	562	586	436	405	525	542	630	664	**	**
Zone 5 : Ouest	634	673	**	511	571	612	692	728	**	888
Zone 6 : Mountain	620	647	461	499	559	586	666	694	**	849
Zone 1-6 Ville de Hamilton	605	630	457	450	549	574	668	696	781	848
Zone 7 : Stoney Creek	649	635	495	**	602	588	666	653	777	745
Zone 8 : Burlington	852	864	**	**	770	791	871	878	1,044	1,052
Zone 9 : Dundas	714	730	**	479	627	645	760	779	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	651	688	383	430	586	647	733	761	**	**
RMR de Hamilton	655	677	460	453	582	608	719	740	864	913

Tableau 4 : Taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble (%), RMR de

Taille de l'immeuble	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
De 3 à 5 logements	5.0	3.2	5.8	4.6	7.0	2.7	2.5	3.1	6.3	4.2
De 6 à 19 logements	3.5	2.7	7.4	4.3	3.5	3.3	2.6	1.7	**	**
De 20 à 49 logements	2.7	1.2	1.7	3.2	3.4	1.0	1.9	1.2	1.6	0.0
De 50 à 99 logements	0.9	0.6	3.6	0.0	0.8	0.7	0.9	0.6	1.2	0.0
Cents logements et plus	0.8	1.0	1.7	1.1	0.8	0.9	0.7	1.2	1.0	0.6
Toutes tailles confondues	1.7	1.3	4.3	2.7	1.9	1.3	1.2	1.2	1.4	0.8

Tableau 5 : Loyer moyen des appartements selon la taille de l'immeuble (\$), RMR de Hamilton

Taille de l'immeuble	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
De 3 à 5 logements	566	585	414	401	493	506	656	675	714	785
De 6 à 19 logements	540	568	417	409	493	513	610	649	**	**
De 20 à 49 logements	599	619	432	444	544	570	668	688	850	931
De 50 à 99 logements	645	686	429	454	584	627	701	736	811	875
Cents logements et plus	718	731	541	524	632	653	775	782	910	940
Toutes tailles confondues	655	677	460	453	582	608	719	740	864	913

Tableau 6 : Taux d'inoccupation des appartements selon l'âge de l'immeuble (%), RMR de Hamilton

Âge de l'immeuble	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Avant 1940	6.1	3.5	5.7	3.6	8.0	3.9	3.8	3.0	**	3.2
De 1940 à 1959	1.9	1.7	2.5	2.1	2.4	1.8	1.3	1.6	**	**
De 1960 à 1974	1.1	0.9	3.0	2.4	1.0	0.8	1.1	0.9	1.1	0.2
De 1975 à 1984	1.4	1.6	**	3.3	1.3	1.2	1.0	1.9	2.4	1.8
Après 1984	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Total	1.7	1.3	4.3	2.7	1.9	1.3	1.2	1.2	1.4	0.8

Tableau 7 : Loyer moyen des appartements selon l'âge de l'immeuble (\$), RMR de Hamilton

Âge de l'immeuble	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Avant 1940	500	546	412	406	478	511	571	616	**	967
De 1940 à 1959	572	582	472	415	516	536	637	661	**	**
De 1960 à 1974	683	698	487	498	609	629	739	750	888	920
De 1975 à 1984	691	720	**	454	593	629	767	791	863	897
Après 1984	**	**	N.D.	**	**	**	**	**	**	**
Total	655	677	460	453	582	608	719	740	864	913

Tableau 8 : Parc et taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangée aidés, RMR de Hamilton

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total
Appartements	48	9,643	12	722	10	5,086	15	2,712	11	1,123
Maisons en rangée et app.	59	14,724	12	743	10	5,217	17	3,934	20	4,829

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

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Noyau	**	N.D.	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	N.D.	H.U.	H.U.
Zone 3 : Est	**	2.9	H.U.	**	H.U.	H.U.	**	**	**	2.9
Zone 4 : Centre	**	**	H.U.	H.U.	**	**	**	**	H.U.	H.U.
Zone 6 : Mountain	0.9	0.7	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	1.3	**	0.6
Zone 1-6 : Ville de Hamilton	1.2	1.6	H.U.	**	**	**	2.9	2.2	0.9	1.3
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	0.3	0.1	H.U.	H.U.	**	**	0.0	0.0	0.5	0.2
Zone 9 : Dundas	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	N.D.	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	0.7	0.9	**	**	**	**	1.0	1.0	0.6	0.7

Tableau 10 : Parc et taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée

Zone	Ensemble des 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	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	0	0	H.U.	H.U.
Zone 3 : Est	13	457	**	**	H.U.	H.U.	**	**	7	246
Zone 4 : Centre	**	**	H.U.	H.U.	**	**	**	**	H.U.	H.U.
Zone 6 : Mountain	5	713	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	2	159	3	554
Zone 1-6 : Ville de Hamilton	18	1,178	**	**	**	**	8	370	10	800
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	2	1,378	H.U.	H.U.	**	**	0	453	2	883
Zone 9 : Dundas	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	24	2,847	**	**	**	**	8	837	13	1,943

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

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Noyau	**	N.D.	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	N.D.	H.U.	H.U.
Zone 3 : Est	**	710	H.U.	**	H.U.	H.U.	**	**	**	798
Zone 4 : Centre	**	**	H.U.	H.U.	**	**	**	**	H.U.	H.U.
Zone 6 : Mountain	837	841	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	752	**	869
Zone 1-6 : Ville de Hamilton	830	788	H.U.	**	**	**	742	672	856	846
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	961	956	H.U.	H.U.	**	**	935	878	986	1,008
Zone 9 : Dundas	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	N.D.	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	901	885	**	**	**	**	858	786	924	938

