

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 1,3 %, en octobre 2001, à 1,6 %, en octobre 2002. Cette hausse est attribuable à un repli de la demande de logements locatifs, puisque l'univers compte 83 logements en moins cette année (41 795, contre 41 868).

Par ailleurs, en raison de la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires, les frais de possession

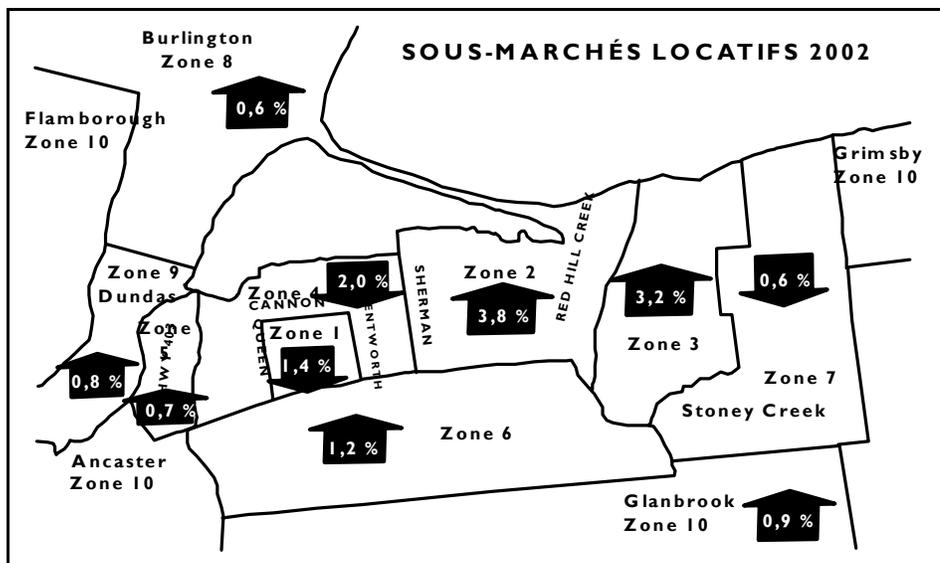
mensuels pour une habitation d'accédant se situaient à un niveau comparable au prix des loyers, ce qui a incité bien des ménages locataires à acheter un logement. Par exemple, à un taux de 5,75 %, le montant mensuel du principal et des intérêts ne s'élevait qu'à 6,25 \$ pour chaque tranche de 1 000 \$ prêtée (période d'amortissement de 25 ans). La demande a aussi été affectée par un recul de l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans. Dans cette catégorie d'âge, le nombre moyen d'emplois

suite à la page 2

ENQUÊTE ANNUELLE
OCTOBRE 2002

SOMMAIRE

- 1 Hausse du taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Hamilton
- 1 Carte des sous-marchés locatifs
- 2 Faits saillants
- 2 Le taux d'inoccupation des maisons en rangée augmente mais demeure inférieur à 1 %
- 3 Le taux d'inoccupation à Hamilton se fixe sous 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 de la SCHL
- 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

pour la période de douze mois se terminant en octobre 2002 a diminué de 1 700 par rapport à l'année précédente. Nombre de jeunes sont demeurés au foyer familial en raison de la rareté des occasions d'emploi. En effet, 48,6 % des jeunes adultes âgés de 20 à 29 ans à Hamilton habitaient chez leurs parents au moment du Recensement de 2001.

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs a augmenté dans 7 des 10 zones de la RMR de Hamilton. Ont résisté à la tendance les zones 1 (Noyau), 4 (Centre) et 7 (Stoney Creek), qui ont affiché des baisses. Comme par les années passées, la proportion d'appartements vacants dans l'ancienne ville de Hamilton (1,9 %) est bien supérieure à celle relevée dans les collectivités environnantes. En effet, ces dernières ont toutes affiché des taux d'inoccupation de moins de 1 %. Le plus bas taux, soit 0,6 %, a été observé à Stoney Creek et à Burlington, et le plus élevé, c'est-à-dire 3,8 %, dans le Centre-Est de Hamilton. Le niveau relativement élevé des frais de possession à l'extérieur de Hamilton freine le mouvement d'accession à la propriété.

Fait saillants

- ❖ Dans la RMR de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée est monté de 1,3 %, en octobre 2001, à 1,6 %, en octobre 2002. Le plus bas taux (0,6 %) a été enregistré à Stoney Creek et à Burlington, et le plus élevé (3,8 %), dans le Centre-Est de Hamilton.
- ❖ L'offre totale d'appartements locatifs d'initiative privée s'est repliée dans la RMR; le nombre de logements est passé de 41 868, en octobre 2001, à 41 795, un an plus tard, ce qui représente 83 logements de moins.
- ❖ Le loyer moyen des appartements dans la RMR de Hamilton s'est accru de 3,2 %. La plus forte hausse a touché les studios, dont le loyer moyen a progressé de 5,1 % pour atteindre 476 \$, et la plus faible a été observée du côté des appartements de une chambre, qui se louent maintenant 627 \$ par mois en moyenne, soit 3,1 % plus cher que l'an dernier. Le loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 3,4 %, pour s'établir à 765 \$, tandis que celui des appartements de trois chambres ou plus s'est fixé à 952 \$ après avoir crû de 4,3 % en 2002 et de 5,7 % en 2001.
- ❖ Le taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée a évolué à la hausse pour la deuxième année de suite dans la RMR de Hamilton. Il est passé de 0,7 %, en 2000, à 0,9 %, en 2001, puis à 1,2 %, en 2002.
- ❖ En octobre 2002, le loyer moyen des maisons en rangée de deux chambres dans la RMR de Hamilton s'élevait à 928 \$, et celui des maisons de trois chambres ou plus, à 975 \$.
- ❖ Selon les résultats de l'enquête, il existe 14 455 maisons en rangée et appartements locatifs aidés dans la RMR. Seulement 65 de ces logements étaient vacants; le taux d'inoccupation s'est donc établi à 0,5 %, soit au même niveau que l'année dernière.

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

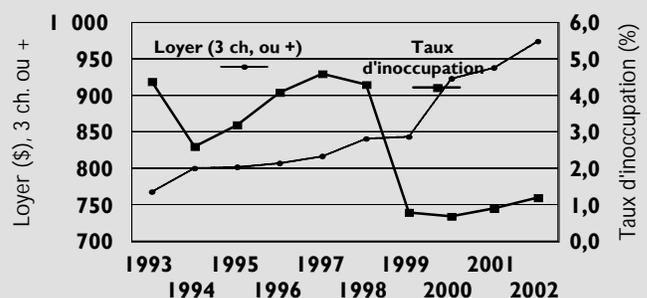
Le taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée a évolué à la hausse pour la deuxième année de suite dans la RMR de Hamilton. Il est passé de 0,7 %, en 2000, à 0,9 %, en 2001, puis à 1,2 %, en 2002. L'offre totale de maisons en rangée s'est chiffrée à 2 784 logements, comparativement à 2 847 en 2001, ce qui représente un recul de 63 logements.

L'augmentation du taux d'inoccupation est essentiellement attribuable à la détente du marché à Burlington, où la proportion de maisons vacantes est montée de 0,1 %, l'an dernier, à 1 %, cette année. Le taux d'inoccupation des maisons en rangée de deux chambres est descendu à 0,8 %, tandis que celui des maisons de trois chambres ou plus a augmenté pour atteindre 1,4 %.

Le loyer moyen des maisons en rangée de trois chambres ou plus a progressé de 3,9 % cette année pour se fixer à 975 \$. Celui des maisons de deux chambres a affiché une plus grande volatilité. En effet, de 858 \$ en 2000, il a fléchi de 8,4 % pour s'établir à 786 \$ en 2001, puis s'est redressé de 18,1 % cette année, atteignant 928 \$. Les loyers les plus élevés ont été

observés à Burlington, où les maisons en rangée de trois chambres ou plus se louent en moyenne 1 046 \$, comparativement à 897 \$ dans la ville de Hamilton.

Légère hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée



Source : SCHL

Le taux d'inoccupation à Hamilton se fixe sous la moyenne canadienne

Le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Hamilton s'est établi à 1,6 %, soit sous le taux moyen observé dans l'ensemble des régions métropolitaines du Canada, c'est-à-dire 1,7 %. Tant à l'échelle locale que sur la scène nationale, le marché locatif s'est détendu en 2002. Au classement des taux d'inoccupation les plus bas, la RMR de Hamilton arrive au huitième rang parmi les principaux centres urbains du pays cette année, après avoir occupé la onzième place les deux années précédentes. Hamilton est la région métropolitaine qui détient le taux le plus bas en Ontario après Kingston, où le taux d'inoccupation est descendu à 0,9 %.

C'est la première fois depuis 1992 que le taux national augmente. De nombreux facteurs ont contribué à la hausse des taux d'inoccupation au cours de la dernière année. Le plus important de ces facteurs est la faiblesse des taux hypothécaires, qui a fait diminuer les frais relatifs à la possession d'une habitation. Cela a encouragé bien des gens à passer du statut de locataire à celui de propriétaire, entraînant de ce fait l'accroissement des taux d'inoccupation dans nombre de régions métropolitaines. Dix-sept des vingt-huit régions métropolitaines du Canada ont des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de l'an dernier. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Saint John (N.-B.), à Sudbury, à Chicoutimi-Jonquière et à Thunder Bay, alors que les plus bas ont été relevés dans les villes de Québec, de Gatineau, de Montréal et de Kingston.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans huit des onze régions métropolitaines de l'Ontario. À Toronto, à Kitchener, à Ottawa, à Oshawa et à Windsor, ils ont crû de un point de pourcentage ou plus.

Au Québec, deux des six régions métropolitaines ont affiché des hausses du taux d'inoccupation par rapport à 2001. L'augmentation relative la plus marquée a été observée à Chicoutimi-Jonquière (4,9 %, contre 4,4 %), alors qu'à Montréal le taux d'inoccupation est monté de 0,6 à 0,7 %. Les taux d'inoccupation à Gatineau, à Québec, à Sherbrooke et à Trois-Rivières ont diminué.

Dans les provinces des Prairies et en Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation s'est accru dans cinq des huit régions métropolitaines, soit à Calgary, à Edmonton, à Saskatoon, à Vancouver et à Victoria. Abbotsford, Regina et Winnipeg ont connu des baisses.

En ce qui concerne le Canada atlantique, le taux d'inoccupation s'est élevé à 6,3 % à Saint John (N.-B.). Il s'agit du taux le plus haut enregistré parmi toutes les régions métropolitaines du Canada. Le taux d'inoccupation a progressé légèrement à St. John's (Terre-Neuve) et a fléchi quelque peu à Halifax.

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 à Thunder Bay, où ils sont restés inchangés. L'augmentation la plus forte (8,4 %) s'est produite à Edmonton. Halifax a affiché la seconde hausse en importance, soit 4,6 %. Les loyers moyens à Gatineau, à Sudbury, à Montréal et à Windsor ont également progressé de plus de 4 %.

Taux d'inoccupation des appartements au Canada (%)

Région métropolitaine de recensement (RMR)	2001	2002
Abbotsford	2.4	2.0
Calgary	1.2	2.9
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9
Edmonton	0.9	1.7
Halifax	2.8	2.7
Hamilton	1.3	1.6
Kingston	1.5	0.9
Kitchener	0.9	2.3
London	1.6	2.0
Montréal	0.6	0.7
St.Catharines-Niagara	1.9	2.4
Oshawa	1.3	2.3
Hull	0.6	0.5
Ottawa	0.8	1.9
Québec	0.8	0.3
Regina	2.1	1.9
Saint John	5.6	6.3
St. John's	2.5	2.7
Saskatoon	2.9	3.7
Sherbrooke	2.3	1.8
Grand Sudbury	5.7	5.1
Thunder Bay	5.8	4.7
Toronto	0.9	2.5
Trois-Rivières	4.7	3.0
Vancouver	1.0	1.4
Victoria	0.5	1.5
Windsor	2.9	3.9
Winnipeg	1.4	1.2
AR de Charlottetown	1.8	2.2
CANADA¹	1.2	1.7
(1) Moyenne pondérée		

Univers des logements aidés

Selon les résultats de l'Enquête, il existe 14 455 maisons en rangée et appartements aidés dans la RMR de Hamilton. Seulement 65 de ces logements étaient vacants; le taux d'inoccupation s'est donc établi à 0,5 %, soit 0,1 point de

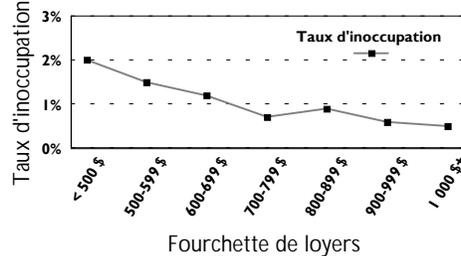
pourcentage au-dessus de celui relevé l'an dernier. Le taux d'inoccupation des appartements est monté de 0,5 à 0,6 %, et celui des maisons en rangée est demeuré inchangé, à 0,2 %.

Loyer des appartements dans la RMR de Hamilton

En octobre 2002, 1,6 % des appartements étaient vacants dans la RMR de Hamilton, c'est-à-dire 665, comparativement à 1,3 % un an plus tôt (544). Le marché locatif étant serré, le loyer moyen des 41 795 appartements d'initiative privée s'est accru de 3,2 % – proportion légèrement supérieure au taux d'inflation. La plus forte hausse a touché les studios, dont le loyer moyen a progressé de 5,1 % pour atteindre 476 \$, et la plus faible a été observée du côté des appartements de une chambre, qui se louent maintenant 627 \$ par mois en moyenne, soit 3,1 % plus cher que l'an dernier. Le loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 3,4 %, pour s'établir à 765 \$, tandis que celui des appartements de trois chambres ou plus s'est fixé à 952 \$ après avoir crû de 4,3 % en 2002 et de 5,7 % en 2001.

Si l'on examine les taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers, on constate que le nombre d'appartements vacants est inversement proportionnel aux loyers demandés, exception faite des logements de 800 à 899 \$, qui s'écartent nettement de la tendance. Souvent, lorsque les taux d'inoccupation sont élevés dans les fourchettes de loyers

Taux d'inoccupation inversement proportionnel aux loyers pratiqués



Source : SCHL

inférieures, c'est pour des raisons de qualité.

Taux d'augmentation légal

À 3,4 %, la hausse du loyer moyen des appartements de deux chambres est légèrement inférieure au taux d'augmentation prévu par la *Loi sur la protection des locataires* pour l'année 2002, mais supérieure à celles enregistrées les deux années précédentes. C'est toutefois la première fois depuis 1997 (et depuis l'adoption de la *Loi*) que l'ascension du loyer moyen des logements de deux chambres n'atteint pas ou ne dépasse pas le taux légal. Ce phénomène indique que l'essentiel des grandes majorations de loyer appliquées aux logements qui se libèrent (lesquels ne sont pas visés par la

Loi) et le rattrapage des loyers maximaux sont probablement choses faites. À noter que, depuis 1999, l'écart entre les hausses réelles des loyers et le taux légal s'est amenuisé, passant de 2,4 %, en 1999, à -0,5 %, en 2002.

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 %	2,6 %*

RMR de Hamilton

Enquête annuelle sur les logements locatifs, SCHL

*Prévisions pour 2003

Prévisions

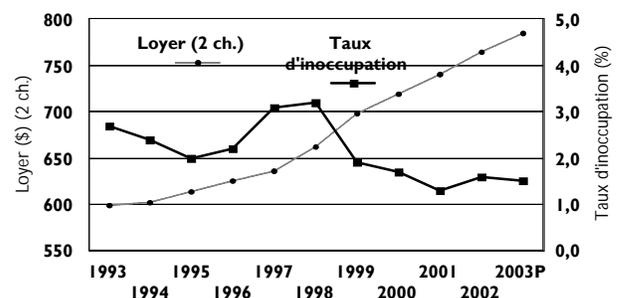
Depuis 1999, le taux d'inoccupation des appartements locatifs dans la RMR de Hamilton est demeuré inférieur à 2 %. Durant la même période, le loyer moyen des appartements de deux chambres (catégorie repère) s'est alourdi dans des proportions allant de 2,9 % (2001) à 5,4 % (1999). Les fluctuations récentes du marché locatif ont été principalement régies par la demande, car très peu de logements locatifs ont été construits au cours des dernières années. La démographie, la migration, l'emploi et même les frais de possession des habitations ont tous une incidence sur la demande de logements locatifs. Cette année, c'est surtout la faiblesse des taux hypothécaires qui a joué un rôle important, incitant bien des ménages locataires à acheter un logement. La fragilité du marché de l'emploi chez les jeunes a également affaibli la demande sur le marché locatif.

En 2003, la demande devrait reprendre, mais la production demeurera insuffisante. La hausse des taux hypothécaires ralentira l'important mouvement d'accession à la propriété observé cette année du côté des ménages locataires. En outre, l'économie locale se remettra des nombreuses pertes d'emploi enregistrées plus tôt cette année. À mesure que progressera l'économie locale en 2003, l'emploi chez les jeunes s'améliorera, stimulant ainsi la demande de logements locatifs. Enfin, l'essentiel de la double cohorte d'étudiants qui s'inscriront dans les établissements post-secondaires en septembre 2003 viendra alimenter encore davantage la demande. On prévoit donc que

le nombre des nouveaux ménages locataires dépassera celui des ménages locataires qui choisiront d'acheter un logement.

En conséquence, le taux d'inoccupation des appartements devrait descendre à 1,5 % en 2003. Comme le marché locatif restera serré, on peut s'attendre à ce que le loyer moyen augmente. On prévoit que le loyer moyen des appartements de deux chambres passera de 765 \$, en octobre 2002, à 785 \$, en octobre 2003, ce qui représente une hausse de 2,6 %.

Marché locatif toujours serré Hausse de loyer supérieures à l'inflation



Source : SCHL

Offre de logements neufs

Entre 1993 et 2001, il n'y a eu que 67 mises en chantier d'appartements locatifs dans la RMR de Hamilton. Au cours des dix premiers mois de 2002, on en a dénombré 59. Ces quelques ajouts au parc d'appartements locatifs n'ont pas suffi à compenser les pertes attribuables à la conversion de logements locatifs en logements en copropriété.

Compte tenu des 200 logements locatifs consentis à la Ville de Hamilton dans le cadre de la phase 1 de l'Entente Canada-Ontario concernant le logement abordable, on peut s'attendre à une accélération modeste de la construction de logements locatifs au cours des prochaines années. Cependant, à moins que les travaux ne commencent bientôt, il se peut que les nouveaux logements ne soient pas prêts en 2003 à cause du temps que prend la construction de gros ensembles d'habitations.

Survol de l'emploi

En février 2002, on a dénombré 21 900 emplois de moins qu'un an auparavant dans la RMR de Hamilton. Après avoir frappé un creux en février, l'emploi s'est amélioré. Cependant, en novembre 2002, les niveaux d'emploi

étaient toujours inférieurs au point culminant atteint au début de 2001.

Bien que le groupe des 25 à 44 ans ait été le plus touché, l'emploi chez les jeunes s'est également replié. En effet, durant la période de douze mois se terminant en octobre 2002, le groupe des 15 à 24 ans a subi des pertes d'emploi. De novembre 2001 à octobre 2002, on a dénombré en moyenne 500 emplois à plein temps et 1 200 emplois à temps partiel de moins qu'au cours de l'année précédente.

Malgré l'essor général observé depuis mars, la moyenne annuelle des emplois devrait diminuer cette année avant de rebondir en 2003. Le développement récent du marché de l'emploi donnera lieu à la formation de ménages locataires et de ménages propriétaires en 2003.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Au cours des prochains mois, les taux hypothécaires resteront bas en raison du ralentissement de la croissance économique au Canada et aux États-Unis. Toutefois, les inquiétudes affichées quant à une éventuelle accélération de la croissance économique et de l'inflation entraîneront un léger resserrement de la politique monétaire

et feront augmenter le rendement des obligations et les taux hypothécaires d'ici le deuxième semestre de 2003. Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variable suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt hypothécaire à taux fixe varient en fonction du marché obligataire.

Les taux hypothécaires resteront bas en comparaison des normes historiques. Le taux hypothécaire des prêts fermés d'une durée d'un an variera entre 4,5 et 7 % au cours des 14 prochains mois. Durant la même période, le taux des prêts d'une durée de trois ans oscillera entre 5,5 et 8 %, alors que celui des prêts d'une durée de cinq ans se situera entre 6,5 et 8,5 %. Il faut toutefois noter que la performance économique des États-Unis et la volatilité des marchés des capitaux pourraient infirmer les prévisions et faire fluctuer les taux hypothécaires au-delà des marges prévues.

MÉTHODE D'ENQUÊTE DE LA SCHL

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 10 000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée ainsi qu'aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et les résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logements vacants : Pour être considéré vacant, le logement doit être à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement.

Loyer : Il s'agit du montant mensuel que paie le locataire pour son logement. Le loyer mensuel indiqué peut comprendre divers services publics et commodités, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie. 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 comprenant trois appartements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble locatif de maisons en rangée : Tout bâtiment comprenant trois habitations à louer ou plus, avec entrée privée.

Abréviations et symboles utilisés dans le présent rapport

** Échantillon trop petit
A.A.U. Aucun appartement 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 d'immeubles de l'ensemble du pays. Nous apprécions leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte dans les délais requis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et l'ensemble du secteur de l'habitation. ❖

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

Zone	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 : Noyau	1.9	1.4	1.7	2.2	1.7	1.5	2.3	0.9	**	**
Zone 2 : Centre-Est	0.8	3.8	1.3	3.5	1.3	2.7	0.2	5.6	**	**
Zone 3 : Est	2.0	3.2	4.2	**	1.5	2.9	2.5	3.6	0.7	1.8
Zone 4 : Centre	4.1	2.0	8.4	1.5	3.0	2.2	3.5	2.0	**	**
Zone 5 : Ouest	0.6	0.7	1.1	0.0	0.9	1.1	0.3	0.4	0.0	0.0
Zone 6 : Mountain	0.7	1.2	1.9	**	1.0	1.0	0.5	1.2	0.0	1.6
Zone 1-6 Ville de Hamilton	1.6	1.9	2.7	2.4	1.5	1.7	1.6	2.1	1.3	1.3
Zone 7 : Stoney Creek	1.0	0.6	**	**	1.3	1.0	1.0	0.3	0.0	0.0
Zone 8 : Burlington	0.3	0.6	**	**	0.1	0.6	0.3	0.5	0.0	1.1
Zone 9 : Dundas	0.4	0.8	0.0	6.6	0.2	0.7	0.6	0.7	**	0.0
Zone 10 : Autres secteurs	0.7	0.9	0.0	**	0.4	**	1.2	0.9	**	**
RMR de Hamilton	1.3	1.6	2.7	2.5	1.3	1.5	1.2	1.6	0.8	1.1

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

Zone	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	150	10,609	24	1,110	88	5,718	33	3,490	**	**
Zone 2 : Centre-Est	141	3,681	8	221	47	1,723	86	1,528	**	**
Zone 3 : Est	150	4,681	**	**	44	1,553	96	2,643	8	461
Zone 4 : Centre	49	2,497	3	209	25	1,181	20	1,010	**	**
Zone 5 : Ouest	18	2,625	0	149	14	1,211	4	1,077	0	188
Zone 6 : Mountain	87	7,036	**	**	31	3,121	39	3,293	6	349
Zone 1-6 Ville de Hamilton	595	31,128	48	1,986	249	14,508	277	13,041	20	1,593
Zone 7 : Stoney Creek	6	1,125	**	**	4	410	2	633	0	69
Zone 8 : Burlington	49	7,668	**	**	17	2,583	21	4,245	8	782
Zone 9 : Dundas	9	1,213	1	18	3	436	5	730	0	30
Zone 10 : Autres secteurs	6	661	**	**	**	**	24	285	**	**
RMR de Hamilton	665	41,795	58	2,137	276	18,220	308	18,935	29	2,503

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

Zone	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 : Noyau	629	639	453	470	578	591	729	744	**	**
Zone 2 : Centre-Est	587	588	404	414	536	549	670	649	**	**
Zone 3 : Est	641	687	462	**	578	612	666	713	782	829
Zone 4 : Centre	586	600	405	419	542	548	664	679	**	**
Zone 5 : Ouest	673	699	511	558	612	637	728	753	888	914
Zone 6 : Mountain	647	662	499	**	586	605	694	708	849	853
Zone 1-6 Ville de Hamilton	630	647	450	472	574	591	696	713	848	868
Zone 7 : Stoney Creek	635	661	**	**	588	617	653	679	745	798
Zone 8 : Burlington	864	909	**	**	791	824	878	927	1,052	1,113
Zone 9 : Dundas	730	748	479	484	645	653	779	803	**	955
Zone 10 : Autres secteurs	688	674	430	**	647	**	761	776	**	**
RMR de Hamilton	677	699	453	476	608	627	740	765	913	952

Tableau 4 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble – RMR de Hamilton

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 logements	3.2	3.6	4.6	6.2	2.7	5.1	3.1	2.6	4.2	0.0
6 - 19 logements	2.7	1.7	4.3	2.6	3.3	1.8	1.7	1.4	**	**
20 - 49 logements	1.2	1.7	3.2	2.8	1.0	1.6	1.2	1.8	0.0	0.8
50 - 99 logements	0.6	1.4	0.0	1.3	0.7	1.1	0.6	1.7	0.0	1.3
100 logements +	1.0	1.4	1.1	1.8	0.9	1.2	1.2	1.5	0.6	1.3
Tous les immeubles	1.3	1.6	2.7	2.5	1.3	1.5	1.2	1.6	0.8	1.1

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

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 logements	585	617	401	413	506	546	675	690	785	815
6 - 19 logements	568	578	409	424	513	537	649	671	**	**
20 - 49 logements	619	639	444	470	570	591	688	708	931	861
50 - 99 logements	686	688	454	460	627	630	736	745	875	865
100 logements +	731	764	524	551	653	676	782	817	940	990
Tous les immeubles	677	699	453	476	608	627	740	765	913	952

Tableau 6 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la date d'achèvement de l'immeuble – RMR de Hamilton

Année d'achèvement	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
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.
Tous les immeubles	1.3	1.6	2.7	2.5	1.3	1.5	1.2	1.6	0.8	1.1

Tableau 7 : Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la date d'achèvement de l'immeuble – RMR de Hamilton

Année d'achèvement	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Avant 1940	546	545	406	411	511	526	616	621	967	**
1940 - 1959	582	608	415	442	536	565	661	684	**	**
1960 - 1974	698	729	498	515	629	654	750	784	920	964
1975 - 1984	720	726	454	**	629	628	791	791	897	960
Après 1984	**	**	**	**	**	**	**	**	**	N.D.
Tous les immeubles	677	699	453	476	608	627	740	765	913	952

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

Région	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
RMR de Hamilton	65	14,455	2	939	2	5,284	21	3,593	40	4,639

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

Zone	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 : Noyau	N.D.	N.D.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	N.D.	N.D.	A.A.U.	A.A.U.
Zone 3 : Est	2.9	**	**	N.D.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	2.9	**
Zone 4 : Centre	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.
Zone 6 : Mountain	0.7	1.6	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	1.3	2.8	0.6	1.2
Zone 1-6 Ville de Hamilton	1.6	1.6	**	N.D.	**	**	2.2	**	1.3	1.6
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	0.1	1.0	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0.0	0.0	0.2	1.5
Zone 9 : Dundas	**	**	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	0.9	1.2	**	**	**	**	1.0	0.8	0.7	1.4

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

Zone	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.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	0	0	A.A.U.	A.A.U.
Zone 3 : Est	**	**	0	0	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 4 : Centre	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.
Zone 6 : Mountain	11	712	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	4	160	7	552
Zone 1-6 Ville de Hamilton	19	1,177	0	0	**	**	**	**	15	933
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	14	1,378	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0	456	13	880
Zone 9 : Dundas	**	**	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	35	2,784	**	**	**	**	5	706	28	2,010

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

Zone	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 : Noyau	N.D.	N.D.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	N.D.	N.D.	A.A.U.	A.A.U.
Zone 3 : Est	710	**	**	N.D.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	798	**
Zone 4 : Centre	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.
Zone 6 : Mountain	841	861	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	752	761	869	890
Zone 1-6 Ville de Hamilton	788	867	**	N.D.	**	**	672	**	846	897
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	956	1,028	A.A.U.	A.A.U.	**	**	878	1,016	1,008	1,046
Zone 9 : Dundas	**	**	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	885	956	**	**	**	**	786	928	938	975

© 2002. 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.

