

LE MARCHÉ DE L'HABITATION

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Montréal 2008



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2008

TABLE DES MATIÈRES

Résidences composées d'appartements	5
Quatrième hausse consécutive du taux d'inoccupation	5
Le marché n'a pas fini de se développer	6
Île de Montréal, Laval et Rive-Nord : le taux d'inoccupation atteint le double de sur la Rive-Sud.....	8
Forte détente des marchés à l'est de l'île de Montréal et à Saint-Jérôme.....	10
2007 : le taux d'inoccupation progresse davantage pour les logements d'une chambre	12
Le segment des résidences haut de gamme continue d'être touché	12
Les services de repas obligatoires demeurent moins populaires	14
Chambres avec pension	15
Le taux d'inoccupation continue d'augmenter, mais moins rapidement qu'en 2006	15
Le marché s'est surtout détendu sur l'île de Montréal	16
Dans le secteur Ouest de l'île, le taux d'inoccupation atteint presque 30 %	16
Tour des régions	18

TABLE DES MATIÈRES

Tableaux statistiques	21
Définitions	46
Description des zones	47
Méthodologie.....	48
Remerciements	49
Confidentialité	49

TABLEAUX COMPRIS DANS CE RAPPORT

Univers

Tableau 1.1	Univers des appartements par grands secteurs géographiques	21
Tableau 1.2	Univers des appartements selon la taille des immeubles	22
Tableau 1.3	Univers des appartements selon le nombre de chambres à coucher	23
Tableau 1.4	Univers des appartements selon la gamme de loyer	24
Tableau 1.5	Univers des appartements selon la nature du service de repas	25
Tableau 1.6	Univers des chambres avec pension par grands secteurs géographiques	26
Tableau 1.7	Univers des chambres avec pension selon la taille des immeubles	26
Tableau 1.8	Univers des chambres avec pension selon le type d'occupation	27
Tableau 1.9	Univers des chambres avec pension selon la gamme de loyer	27
Tableau 1.10	Univers des immeubles par zones détaillées	28
Tableau 1.11	Univers des unités par zones détaillées	29

Taux d'inoccupation

Tableau 2.1	Taux d'inoccupation des appartements par grands secteurs géographiques	30
Tableau 2.2	Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles	31
Tableau 2.3	Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher	32
Tableau 2.4	Taux d'inoccupation des appartements selon la gamme de loyer	33
Tableau 2.5	Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service de repas	34
Tableau 2.6	Taux d'inoccupation des appartements par zones détaillées	35
Tableau 2.7	Taux d'inoccupation des chambres avec pension par grands secteurs géographiques	36
Tableau 2.8	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles	36
Tableau 2.9	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon le type d'occupation	37
Tableau 2.10	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la gamme de loyer	37
Tableau 2.11	Taux d'inoccupation des chambres avec pension par zones détaillées	38

Loyers moyens

Tableau 3.1	Loyers moyens des appartements par grands secteurs géographiques	39
Tableau 3.2	Loyers moyens des appartements selon la taille des immeubles	39
Tableau 3.3	Loyers moyens des appartements selon le nombre de chambres à coucher	40
Tableau 3.4	Loyers moyens des appartements selon la nature du service de repas	40
Tableau 3.5	Loyers moyens des appartements par zones détaillées	41
Tableau 3.6	Loyers moyens des chambres avec pension par grands secteurs géographiques	42
Tableau 3.7	Loyers moyens des chambres avec pension selon la taille des immeubles	42
Tableau 3.8	Loyers moyens des chambres avec pension selon le type d'occupation	43
Tableau 3.9	Loyers moyens des chambres avec pension par zones détaillées	44

Caractéristiques des résidences

Tableau 4.0	Pourcentage (%) des résidences offrant un service précis	45
-------------	--	----

Région métropolitaine de recensement Montréal

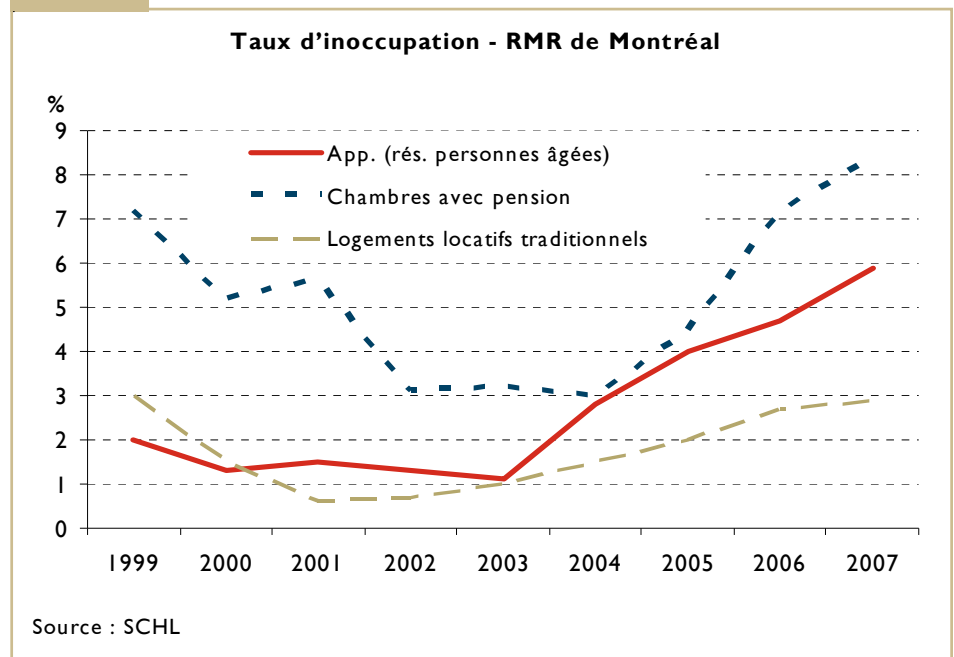
Résidences composées d'appartements

Quatrième hausse consécutive du taux d'inoccupation

Pour une quatrième année de suite, le taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées a monté dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Il s'établit maintenant à 6,5 % contre 5,3 % en 2006, ce qui représente une hausse de 1,2 point de pourcentage. Le taux d'inoccupation des appartements s'élève à 5,9 % contre 4,7 % en 2006, et celui des chambres, à 8,4 % comparativement à 7,2 % en 2006.

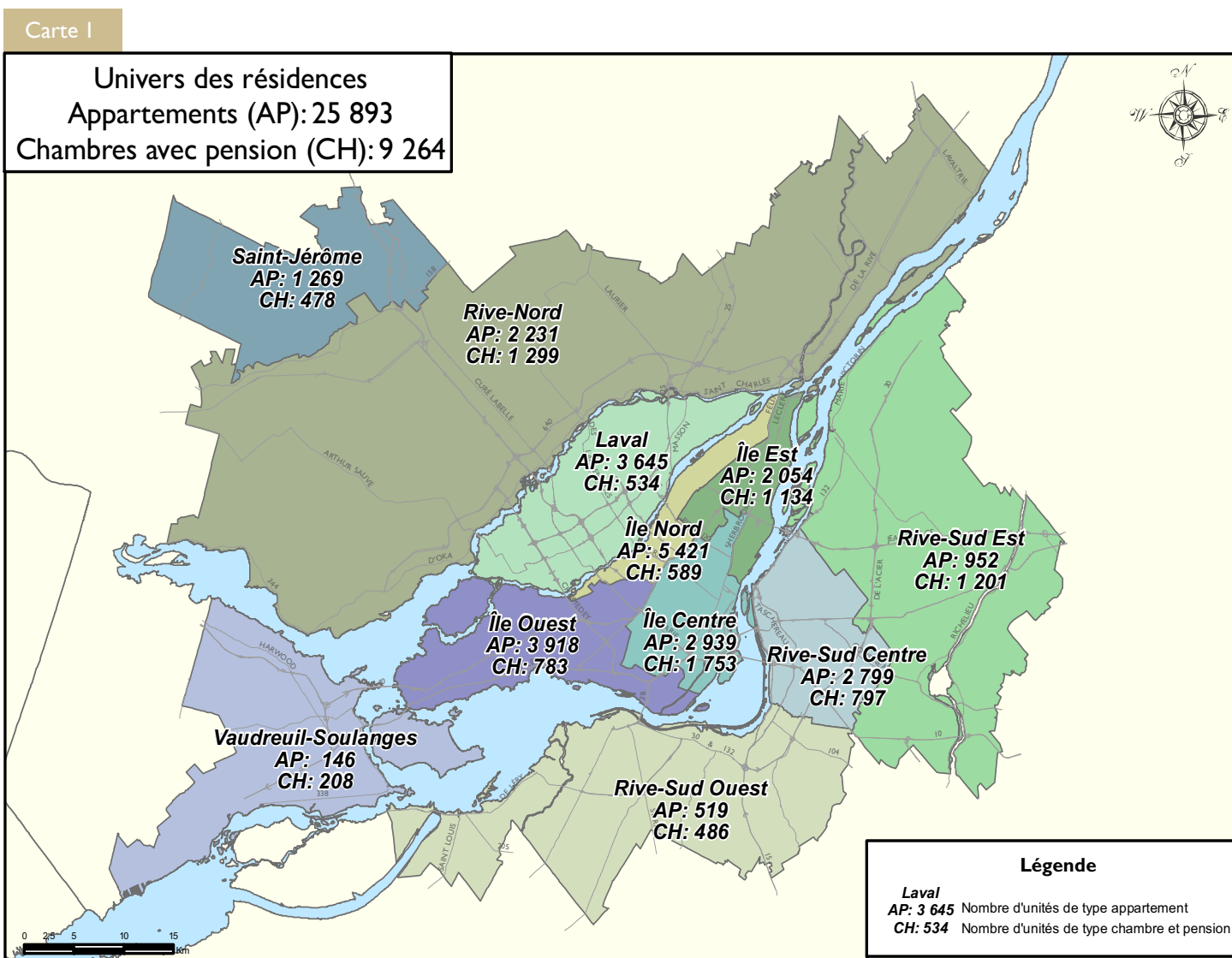
Cette progression du taux d'inoccupation n'a rien d'étonnant étant donné que la construction de résidences pour personnes âgées a été très dynamique au cours des dernières années. En fait, durant la période 2003-2007, autant d'appartements destinés aux aînés ont été mis en chantier que d'appartements traditionnels. Pourtant, bien que la clientèle cible croît plus rapidement que la moyenne de la RMR, elle est plus restreinte. Selon les données du recensement de 2006, il y avait près de 1 526 000 ménages dans la RMR de Montréal, et environ 9 % étaient composés de personnes âgées de 75 ans et plus. Le marché des résidences pour personnes âgées s'est donc relâché plus rapidement que celui des appartements traditionnels, et l'écart entre les deux tend à se creuser. Alors qu'en 2003 les deux marchés affichaient des taux d'inoccupation équivalents, en 2007, le taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées dépassait de 3 points de pourcentage celui des appartements traditionnels (2,9 %).

Figure 1



Le marché n'a pas fini de se développer

Dans la région de Montréal, le marché des résidences de type appartements a connu une forte expansion au cours des dernières années, et le parc privé¹ est aujourd'hui deux fois plus volumineux qu'il y a dix ans, tant en termes d'unités que de résidences. En 2007, on comptait 25 893 appartements répartis dans 199 résidences, et le nombre des appartements destinés aux aînés s'est accru considérablement dans tous les secteurs géographiques au cours de la dernière décennie. L'expansion de l'offre a toutefois été plus soutenue dans les secteurs de Laval et de la Rive-Nord (+143 %) qu'à Montréal (+90 %) et sur la Rive-Sud (+85 %). Soulignons que le parc demeure plus important sur l'île de Montréal, où se trouvent toujours plus de la moitié des logements. Par ailleurs, les appartements constituent près de 75 % de l'offre totale.



¹ : immeubles de 20 unités et plus

Entre 2006 et 2007, l'offre d'appartements a progressé de 7,2 % dans la RMR. En fait, 15 nouvelles résidences ont été ajoutées à l'univers de l'enquête de 2007, dont un immeuble recyclé. Pour des raisons d'ordre méthodologique, deux résidences existantes retirées temporairement de l'univers de l'enquête en 2006 ont été réintroduites en 2007, alors que deux autres ont été retirées de l'univers des résidences privées en 2007, car les immeubles étaient à vocation publique. De plus, une résidence existante a été agrandie. En tout, 1 732 appartements se sont ajoutés entre 2006 et 2007, et la majorité étaient situés dans trois secteurs. Le secteur Centre de la Rive-Sud est celui où l'univers de l'enquête a le plus progressé au cours de la dernière année. Il est suivi de l'Ouest de l'île de Montréal et de la Rive-Nord.

La croissance de l'univers entre 2006 et 2007 peut sembler timide compte tenu du dynamisme de la construction résidentielle dans ce segment de marché. En fait, au moment de l'enquête de 2007, il y avait déjà quelques nouvelles résidences en activité, mais celles-ci n'ont pas fait l'objet de l'enquête. Bien qu'elles aient été achevées récemment, ces résidences n'ont pu être incluses dans l'univers de l'enquête de 2007, car leur construction a été terminée après la date limite du 30 juin 2007. En fait, près de 1 000 appartements ont été achevés au cours des mois de juillet à octobre 2007, et ils sont situés principalement dans le secteur Est de l'île de Montréal et à Laval.

En dépit du fait que le taux d'inoccupation augmente et que le rythme de croissance de la population âgée de 75 ans et plus soit appelé à ralentir d'ici 2011 en raison de la baisse de la natalité durant la grande dépression des années 30, l'intérêt pour ce segment de marché ne se dément pas. L'année 2007 a constitué un record, puisque les fondations d'un peu plus de 3 200 unités ont été coulées, ce qui représente une hausse de 34 % par rapport à 2006. Par ailleurs, l'année 2008 a démarré sur les chapeaux de roues : près de 1 100 mises en chantier de janvier à mars comparativement à 100 pour la période correspondante en 2007.

À la fin de février 2008, un peu plus de 5 000 logements étaient en construction ou récemment achevés et ils arriveront sur le marché en 2008 et en 2009. Tous les secteurs sont actifs, mais plus particulièrement ceux de Laval et du Centre de l'île de Montréal, qui accueilleront plus de 1 000 unités chacun. La Rive-Sud, la Rive-Nord et le secteur Est de l'île de Montréal suivent avec plus de 600 unités chacun.

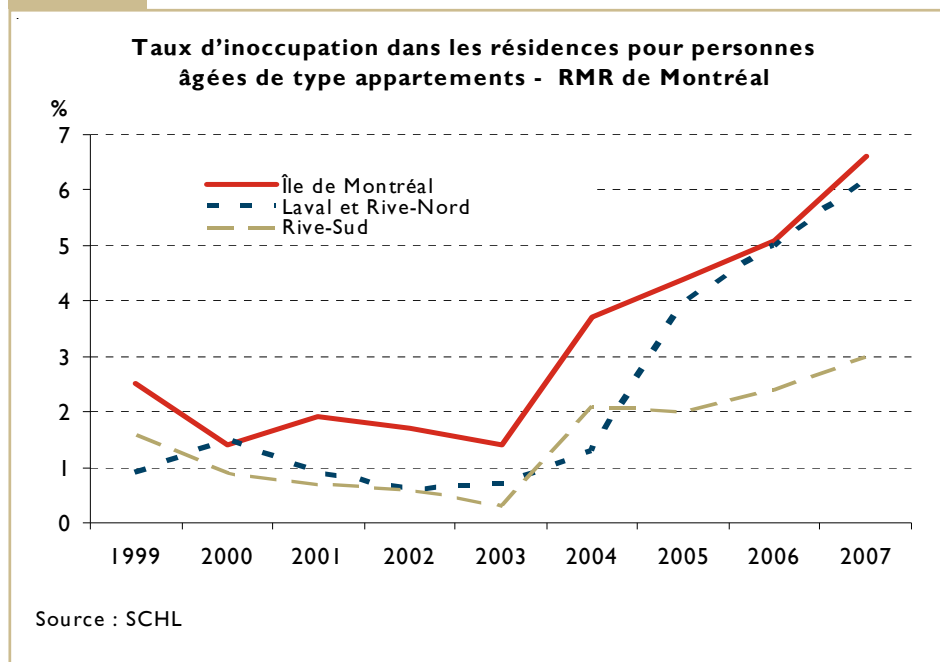
Le marché n'a pas fini de se développer, puisque plusieurs ensembles d'habitation ont été annoncés ou sont présentement à l'étude.

Île de Montréal, Laval et Rive-Nord : le taux d'inoccupation atteint le double de sur la Rive-Sud

Bien que le taux d'inoccupation ait augmenté dans les trois grands secteurs géographiques de la RMR de Montréal, pour une troisième année de suite, il est demeuré deux fois plus élevé sur l'île de Montréal et dans les secteurs de Laval et de la Rive-Nord (plus de 6 % en 2007) que sur la Rive-Sud (3 %).

C'est sur l'île de Montréal que le pourcentage de logements inoccupés est le plus élevé et c'est d'ailleurs là qu'il a le plus augmenté entre 2006 et 2007. Il s'établit maintenant à 6,6 %, en hausse de 1,5 point de pourcentage par rapport au taux de 5,1 % observé en 2006. Le taux d'inoccupation a aussi passablement augmenté dans les secteurs de Laval et de la Rive-Nord (5 % en 2006 contre 6,2 % en 2007). L'ampleur de la hausse a toutefois été un peu moins forte que sur l'île. Dans une moindre mesure, le taux d'inoccupation a aussi progressé sur la Rive-Sud (2,4 % en 2006 contre 3 % en 2007).

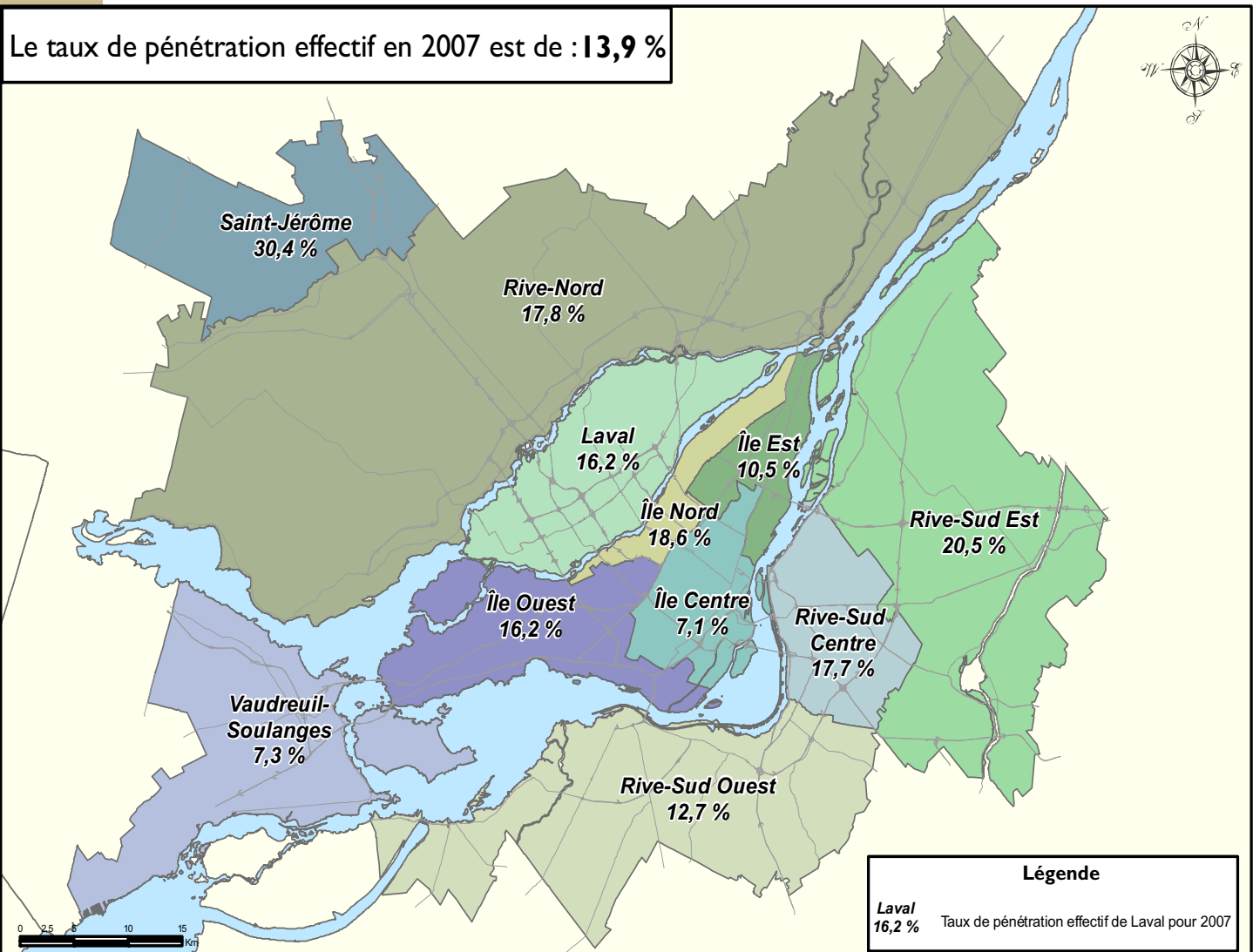
Figure 2



Soulignons que, depuis 2005, la situation observée dans les secteurs de Laval et de la Rive-Nord est très similaire à celle dans laquelle se trouve l'île de Montréal, puisqu'il n'y a presque pas d'écart entre les taux d'inoccupation. De plus, l'écart par rapport à la Rive-Sud a continué de se creuser au cours de la dernière année.

Si les logements destinés aux aînés se louent plus facilement sur la Rive-Sud, cela ne peut pas être attribuable au fait que les loyers y sont moins chers, puisque le loyer moyen (1 325 \$) est comparable à celui des logements situés sur l'île de Montréal (1 335 \$), voire même supérieur à celui des logements situés dans les secteurs de Laval et de la Rive-Nord (1 156 \$), ni au fait que les caractéristiques de l'offre y sont différentes, ou encore que le taux de pénétration² y est plus faible. Peut-être que, sur la Rive-Sud, la mise en marché des résidences est meilleure ou encore que les ménages âgés ont davantage de ressources financières, ce qui favoriserait le marché dans ce secteur. Malheureusement, nous ne possédons pas assez d'informations nous permettant de vérifier ces hypothèses.

Carte 2



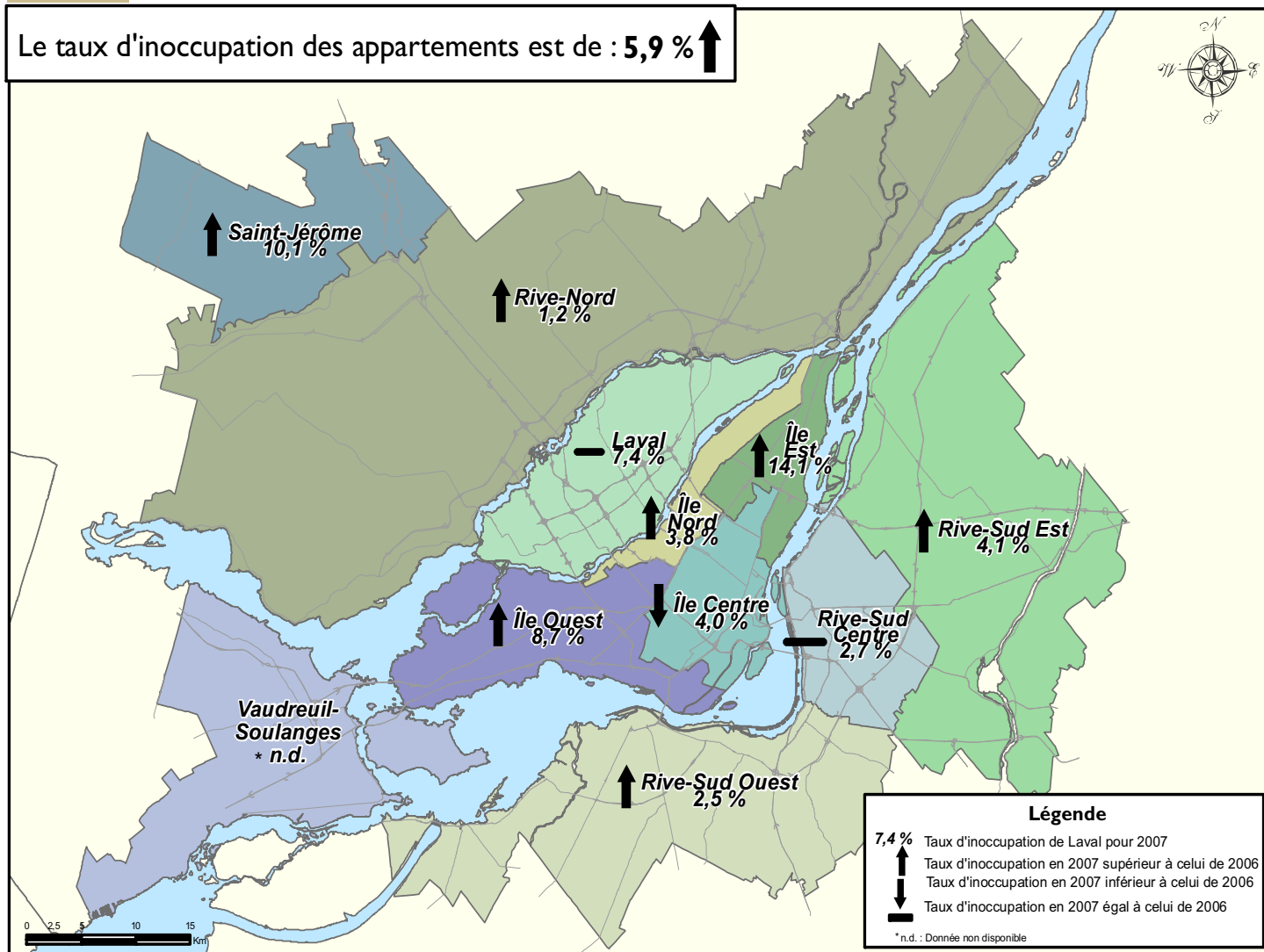
² Le taux de pénétration correspond au rapport entre le nombre total d'appartements et de chambres et le nombre des personnes âgées de 75 ans et plus pour un marché donné.

Forte détente des marchés à l'est de l'île de Montréal et à Saint-Jérôme

Le taux d'inoccupation a fortement progressé dans le secteur Est de l'île de Montréal et à Saint-Jérôme, si bien que c'est dans ces secteurs qu'il est le plus haut parmi les 11 zones de marché composant la RMR de Montréal.

Ayant déjà passablement augmenté, le taux d'inoccupation des résidences situées dans le secteur Est de l'île de Montréal a poursuivi sa croissance. Pour une deuxième année de suite, ce secteur demeure donc celui où il y a le plus de logements vacants. En effet, le taux d'inoccupation est passé de 10,3 % en 2006 à 14,1 % en 2007, ce qui représente une hausse de 3,8 points de pourcentage. Pourtant, dans cette partie de la ville, l'univers des appartements est demeuré stable. Toutefois, il est possible que les résidences en activité, qui n'ont pas fait partie de l'univers de l'enquête de 2007 pour des raisons d'ordre méthodologique, aient drainé une partie de la clientèle des résidences ayant fait l'objet de l'enquête. En effet, au moment de l'enquête, la location allait bon train dans ces résidences puisque, à la fin

Carte 3



d'octobre 2007, 62 % des logements étaient loués et, quatre mois plus tard, celles-ci affichaient presque complet.

Le marché de Saint-Jérôme attire l'attention, car le taux d'inoccupation a fait un bond en 2007. Alors qu'il n'était que de 3,9 % en 2006, il a grimpé de près de 6 points de pourcentage pour atteindre 10,1 %. La progression de l'offre (+13 % ou 145 logements) n'a sans doute pas aidé la situation. Il est aussi possible qu'une résidence en activité, mais qui n'a pas fait l'objet de l'enquête en 2007, ait attiré des locataires en provenance des résidences faisant partie de l'univers de l'enquête puisque, à la fin d'octobre 2007, les trois quarts des logements de cette résidence avaient trouvé preneur.

La progression de l'offre (+11 %) dans le secteur Ouest de l'île n'a pas amélioré la situation dans ce secteur, qui affichait un taux d'inoccupation relativement haut. En effet, le taux était de 8,7 % en 2007, soit 1,6 point de pourcentage de plus qu'en 2006. Bien que le taux d'inoccupation soit moins élevé dans le secteur Nord de l'île et que la croissance de l'offre y ait été modeste (+4 %), le taux a tout de même enregistré une hausse équivalente à celle du secteur Ouest pour atteindre 3,8 %. Dans le secteur Centre de l'île, la situation s'est quelque peu régularisée. Le taux d'inoccupation est passé de 4,5 % en 2006 à 4 % en 2007. Il devrait toutefois se relever, puisque près de 1 000 logements sont actuellement en construction dans ce secteur, ce qui fera croître l'offre de près de 35 %.

Comparativement à 2006, le marché est demeuré stable en 2007 à Laval, où le taux d'inoccupation était de 7,4 %. Malgré le fait que l'offre se soit légèrement repliée (-3 %), la demande semble un peu moins vigoureuse. En effet, à la fin d'octobre 2007, il restait la moitié des logements à louer dans les trois résidences achevées à la fin de l'été et au début de l'automne 2007 et qui étaient en activité au moment de l'enquête. Quatre mois plus tard, cette proportion était descendue à presque 40 %. Par ailleurs, avec plus de 1 000 logements actuellement en construction, le taux d'inoccupation devrait remonter à court terme, d'autant plus qu'il est passablement élevé.

Dans le secteur Rive-Nord, malgré une croissance de l'offre de 20 % entre 2006 et 2007, le taux d'inoccupation, déjà bas, n'a presque pas augmenté. Il a atteint à peine 1,2 % en 2007, ce qui représente une très légère hausse comparativement au taux de 0,9 % observé en 2006. Toutefois, l'offre devrait progresser de façon notable dans ce secteur, car on y construit actuellement un peu plus de 700 logements.

C'est sur la Rive-Sud que le marché a été le plus actif en 2007, puisque l'offre y a progressé de près de 25 % par rapport à 2006, notamment dans le secteur Centre, où plus de 700 logements se sont ajoutés. Tout indique que l'arrivée de ces nouvelles unités dans ce secteur n'a pas trop secoué le marché et que celles-ci ont trouvé preneur, puisque le taux d'inoccupation (2,7 %) n'a pas bougé entre 2006 et 2007. Toutefois, le taux a remonté dans les secteurs Est et Ouest de la Rive-Sud. Il est passé de 2,1 % en 2006 à

4,1 % en 2007, dans le secteur Est, et de 1,5 % à 2,5 %, dans le secteur Ouest. Pourtant, l'offre n'a pas beaucoup augmenté dans le secteur Est, alors qu'elle est restée stable dans le secteur Ouest. Il n'est pas impossible que le secteur Centre ait attiré quelques locataires en provenance des secteurs voisins, ce qui a limité un peu la demande. L'arrivée de quelque 300 unités actuellement en construction dans le secteur Centre ne devrait pas trop nuire au marché, puisque le taux d'inoccupation y est relativement bas. L'offre de logements dans le secteur Est progressera aussi de quelques 300 logements. Toutefois, l'arrivée de ces nouveaux logements devrait davantage se faire sentir sur le marché puisque c'est dans ce secteur de la Rive-Sud où le taux d'inoccupation est le plus élevé.

2007 : le taux d'inoccupation progresse davantage pour les logements d'une chambre

Le taux d'inoccupation s'est accru davantage dans le cas des logements d'une chambre à coucher. Il est passé de 3,7 % en 2006 à 5,6 % en 2007, ce qui constitue une hausse de près de 2 points de pourcentage. Après avoir passablement augmenté en 2006, le taux d'inoccupation des studios a continué de se relever, quoique à un rythme plus lent. Il a monté de 0,8 point de pourcentage pour atteindre 7,9 % en 2007. Pour sa part, la demande pour les grands logements (deux chambres et plus) est demeurée au rendez-vous au cours de la dernière année, et le taux d'inoccupation, qui est d'ailleurs le plus faible, n'a pratiquement pas bougé par rapport à 2006 (3,9 % en 2007 contre 4,1 % en 2006).

Des 1 732 unités qui se sont ajoutées à l'univers de l'enquête en 2007, près de 80 % comptaient une chambre, ce qui contribue à expliquer le relèvement plus prononcé du taux d'inoccupation pour cette taille de logement. Le nombre de studios offerts sur le marché a légèrement diminué (environ 60 unités de moins), ce qui a permis, dans une certaine mesure, de contenir la hausse du taux d'inoccupation, qui est déjà élevé. Dans le cas des logements de deux chambres et plus, les résultats de l'enquête indiquent que le parc s'est enrichi de 360 unités entre 2006 et 2007, ce qui n'est pas nécessairement beaucoup étant donné que cela équivaut presque à la moitié de la moyenne annuelle des logements ajoutés en 2005 et en 2006. En 2007, plus de la moitié de l'offre (55 %) était composée de logements d'une chambre, 25 % de studios et 20 % de logements de deux chambres et plus.

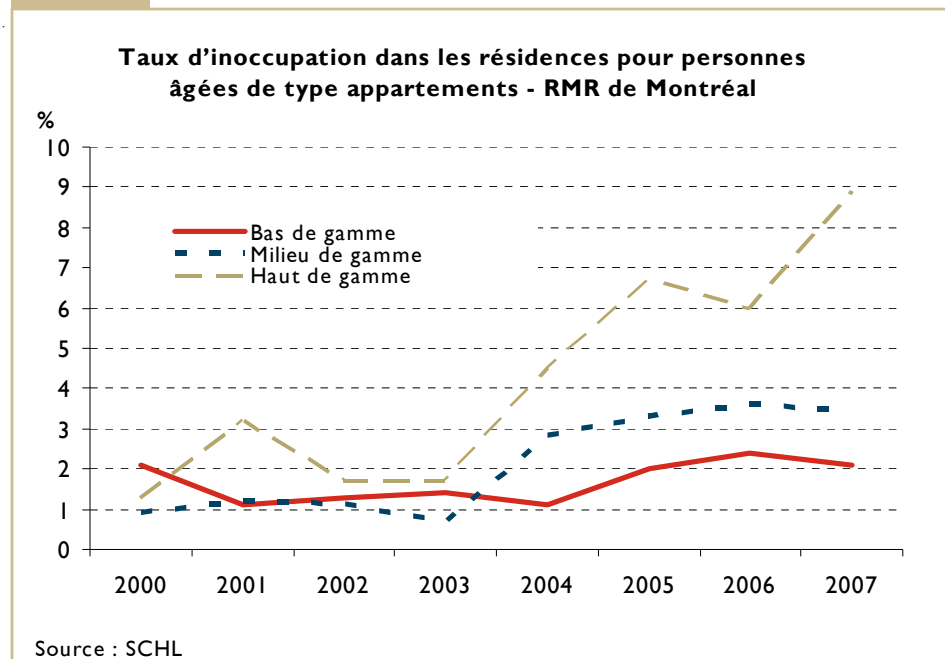
Le segment des résidences haut de gamme continue d'être touché

Le desserrement du marché des appartements est en fait imputable au segment des résidences haut de gamme, puisque c'est le seul segment de marché pour lequel une hausse du taux d'inoccupation a été signalée entre 2006 et 2007. Selon les résultats de l'enquête de 2007, le taux a augmenté de presque 3 points de pourcentage pour atteindre 8,9 % en 2007 contre 6 % en 2006.

Pour les appartements moins chers, le taux d'inoccupation est nettement plus bas et il s'est même légèrement replié. Dans le segment des résidences de milieu de gamme, le taux d'inoccupation s'établit à 3,4 % (3,6 % en 2006) et, dans celles de bas de gamme, il est inférieur à 3 % (2,1 % en 2007 contre 3,4 % en 2006).

En 2007, les appartements haut de gamme représentaient 48 % de l'offre, et ceux de milieu et de bas de gamme, 40 % et 12 % respectivement.

Figure 3

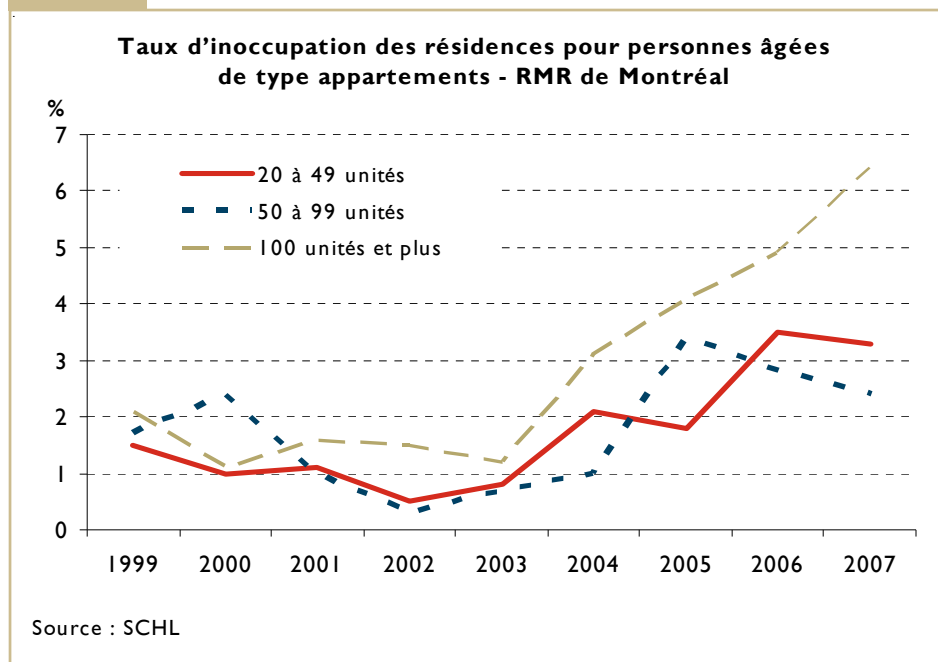


La situation est semblable dans les grands immeubles, et cette portion du marché a été la seule à se détendre en 2007 comparativement à l'année 2006. En hausse de 1,5 point de pourcentage, le taux d'inoccupation des immeubles comptant 100 unités ou plus a atteint 6,4 % en 2007, mais il a légèrement baissé dans les immeubles de plus petite taille. Les immeubles de 50 à 99 logements affichent un taux d'inoccupation de 2,4 % (2,8 % en 2006), tandis que dans ceux de 20 à 49 logements, le taux est de 3,3 % (3,5 % en 2006). Soulignons que, parmi les 1 732 logements qui se sont ajoutés sur le marché en 2007, 83 % sont situés dans des immeubles de 100 logements et plus. Par ailleurs, les grands ensembles accaparent 86 % de l'offre.

Ce constat n'est guère surprenant, puisque la moitié des logements situés dans les immeubles de 100 unités et plus appartiennent à la catégorie « haut de gamme », alors que la majorité de ceux qui se trouvent dans les autres font partie des catégories « milieu et bas de gamme ». Dans les immeubles de grande taille, le loyer mensuel moyen se chiffre à 1 321 \$, ce qui est 14 % plus cher que dans les immeubles de 50 à 99 logements (1 163 \$) et un peu

plus de 50 % plus cher que dans les immeubles de 10 à 49 logements (857 \$). Toutefois, il ne faut pas perdre de vue que le pourcentage des résidences de grande taille et des résidences haut de gamme offrant des services de repas optionnels et obligatoires est plus élevé que celui des résidences de plus petite taille ou de gamme inférieure, ce qui se répercute sur les loyers moyens.

Figure 4



Les services de repas obligatoires demeurent moins populaires

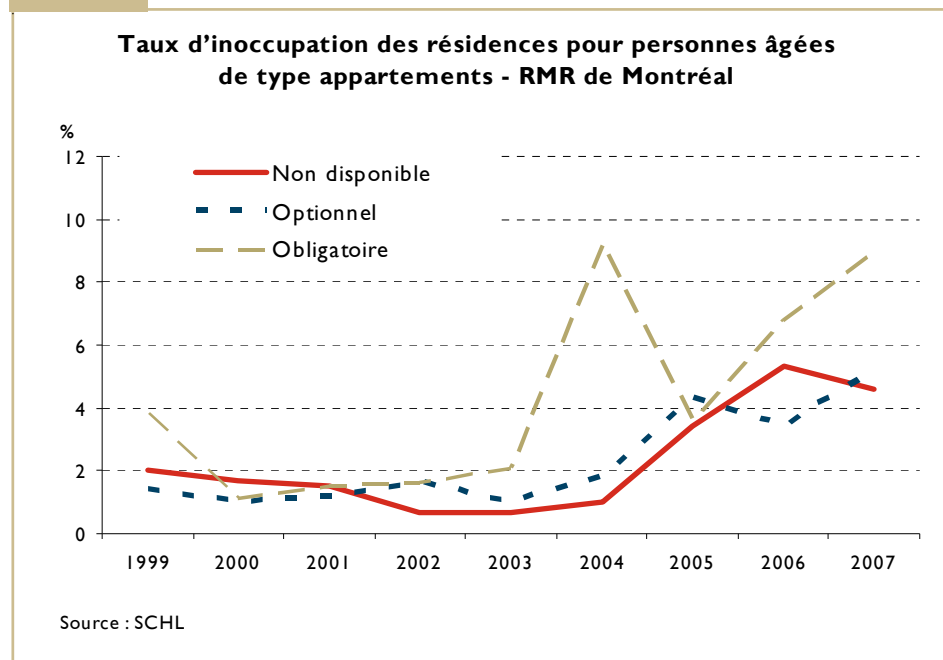
Bien qu'elles n'accaparent pas une importante part du marché, soit un peu moins de 20 %, les résidences où les repas sont obligatoires continuent d'être moins populaires. En 2007, le taux d'inoccupation des résidences de ce type est demeuré plus élevé que celui des résidences où les repas sont optionnels ou non et il a fortement progressé par rapport à l'année 2006. En fait, le taux d'inoccupation a atteint 9 % en 2007 comparativement à 6,8 % en 2006, ce qui représente une hausse de 2,2 points de pourcentage.

Les résidences où les repas sont optionnels, soit la formule la plus répandue sur le marché³, ont vu leur taux d'inoccupation passer de 3,4 % en 2006 à 5,2 % en 2007, ce qui correspond à une majoration de 1,8 point de pourcentage. Le segment des résidences où les repas ne sont pas offerts est pour sa part le seul pour lequel une baisse du taux d'inoccupation a été signalée, ce qui en fait le segment ayant le taux le moins élevé. Le taux d'inoccupation a baissé de 5,3 % en 2006 à 4,6 % en 2007, ce qui est

³ Les repas sont optionnels pour un peu plus de 60 % des logements sur le marché.

presque moitié moins que dans les résidences où les repas sont obligatoires. Soulignons toutefois que, malgré la hausse du taux d'inoccupation des résidences dans lesquelles les repas sont optionnels, leur performance sur le plan de la location n'est tout de même pas très inférieure à celle des résidences où les repas ne sont pas offerts.

Figure 5



D'après ces résultats, il semble que lorsque la clientèle est autonome, la formule selon laquelle les repas sont obligatoires soit moins indiquée d'autant plus qu'elle coûte plus cher. Dans les résidences où les repas sont obligatoires, le loyer mensuel moyen se chiffre à 1 786 \$, ce qui dépasse de 44 % le loyer moyen demandé dans les résidences où les repas sont optionnels (1 243 \$) et de 88 % celui exigé dans les résidences où les repas ne sont pas offerts (949 \$).

Chambres avec pension

Le taux d'inoccupation continue d'augmenter, mais moins rapidement qu'en 2006

Le marché des chambres avec pension a aussi continué de se relâcher, quoique moins rapidement qu'en 2006. Le taux d'inoccupation est passé de 7,2 % en 2006 à 8,4 % en 2007, ce qui représente une hausse de 1,2 point de pourcentage alors que la hausse avait été de 2,7 points de pourcentage en 2006.

Entre 2006 et 2007, l'offre de chambres a connu une progression similaire à celle des appartements, soit 7,5 %. Au cours de la dernière année, près de 650 chambres se sont ajoutées sur le marché, principalement sur la Rive-Sud

et sur l'île de Montréal. L'offre a donc augmenté de 16 % sur la Rive-Sud et de 6 % sur l'île de Montréal, mais elle est restée plutôt stable à Laval et sur la Rive-Nord. Malgré cet essor de l'offre, soulignons que le marché des chambres avec pension tend à perdre du terrain avec les années. En 2007, ce marché accaparait près du quart de l'offre comparativement à 35 % en 2000.

Le marché s'est surtout détendu sur l'île de Montréal

Le marché s'est surtout détendu sur l'île de Montréal, où le taux d'inoccupation, déjà élevé en 2006 (9,7 %), a continué de se redresser en 2007. L'arrivée d'un peu moins de 300 chambres en 2007 a possiblement nui à la location sur l'île, puisque le taux d'inoccupation a atteint 11,6 %, ce qui en fait le plus élevé de la RMR.

Des hausses du taux d'inoccupation ont aussi été signalées en banlieue, mais elles ont été plus modestes que sur l'île. Sur la Rive-Sud, le taux d'inoccupation est passé de 5,8 % en 2006 à 6,4 % en 2007, et dans les secteurs de Laval et de la Rive-Nord, il a monté de 3,8 % à 4,2 %.

Dans le secteur Ouest de l'île, le taux d'inoccupation atteint presque 30 %

C'est dans le secteur Ouest de l'île que le taux d'inoccupation est le plus haut, et celui-ci excède 20 % pour une deuxième année de suite. L'ajout de 120 chambres sur le marché, alors que le taux d'inoccupation était de 22 %, a exacerbé la situation, puisque ce taux a grimpé à 28 % en 2007. Autrement, dans les autres secteurs de l'île de Montréal, le taux d'inoccupation était de l'ordre de 8 % en 2007. Mentionnons que, sur l'île de Montréal, c'est dans le secteur Ouest qu'il y a le plus d'écart entre le loyer moyen des appartements d'une chambre et celui des chambres individuelles. En 2007, le loyer moyen des logements d'une chambre était inférieur d'environ 30 % (534 \$) à celui des chambres individuelles, ce qui contribue à freiner la demande de chambres.

Dans le secteur Centre, le taux d'inoccupation a monté de 5,1 % en 2006 à 8,7 % en 2007. L'offre de chambres a légèrement diminué dans ce secteur, mais le niveau du loyer moyen a bondi. Il est en effet passé de 1 730 \$ en 2006 à 2 078 \$ en 2007, ce qui constitue une hausse de 348 \$ et ce qui a sans doute contribué à limiter la demande. Dans le secteur Nord, la situation est demeurée stable : le taux d'inoccupation n'a pratiquement pas bougé, et il en a été de même pour l'offre et le niveau de loyer moyen.

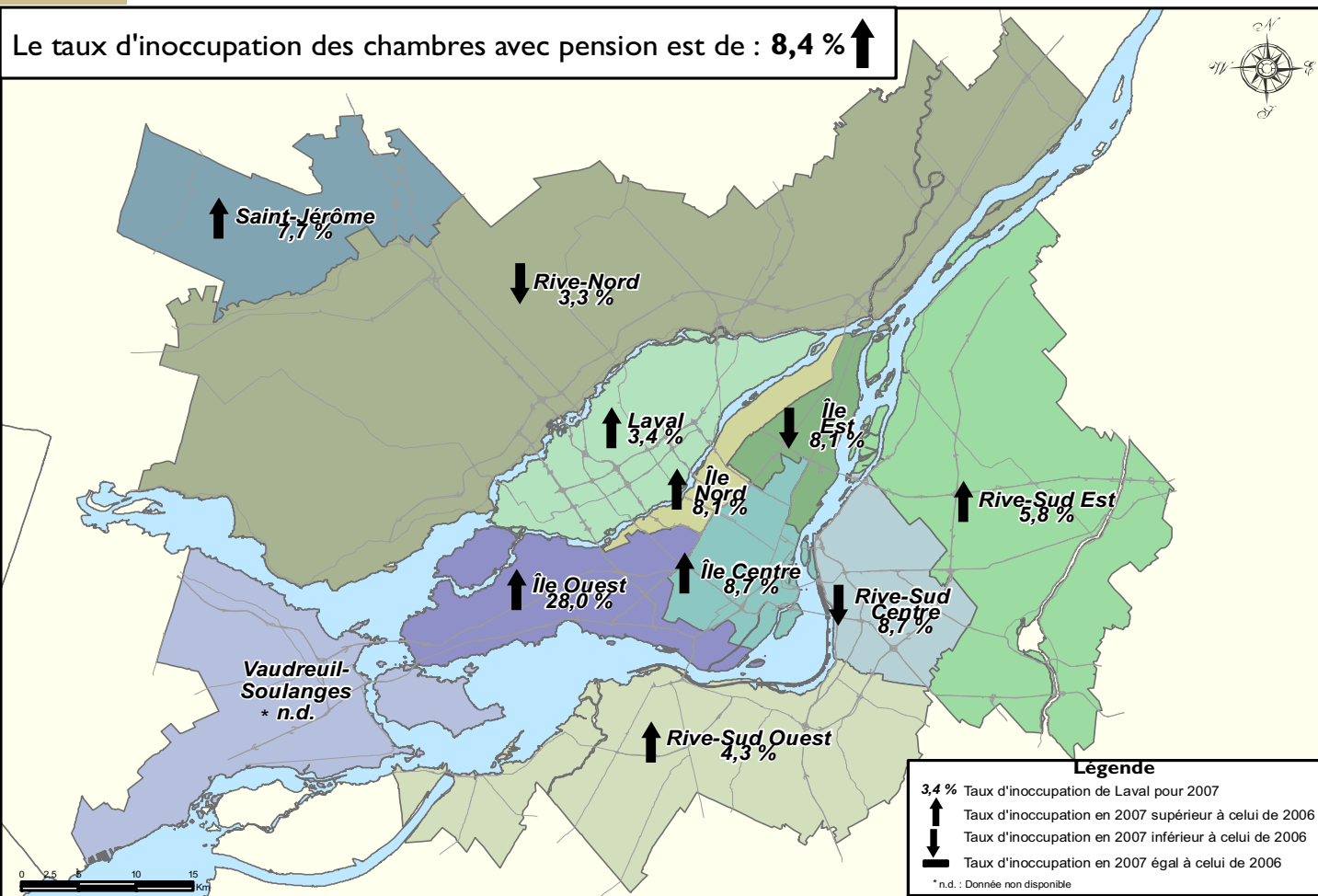
Le secteur Est a pour sa part détonné par rapport aux autres. Malgré l'ajout de près de 200 chambres sur le marché, le taux d'inoccupation de 13 %, déjà relativement élevé en 2006, a diminué à 8,1 % au cours de la dernière année. Pourtant, le niveau du loyer moyen a augmenté de 11 % entre 2006 et 2007. Dans ce secteur de la ville, les chambres avec pension se louent donc plus facilement que les appartements, qui affichent un taux d'inoccupation de 14,1 %. Soulignons que c'est dans ce secteur de l'île que

l'écart entre le loyer moyen des appartements d'une chambre et celui des chambres individuelles est le moins élevé (-7 %), ce qui favorise la demande de chambres.

Du côté de la banlieue nord, le marché s'est surtout détendu à Saint-Jérôme. En hausse de 2,5 points de pourcentage, le taux d'inoccupation atteint maintenant 7,7 %. Dans les secteurs de Laval et de la Rive-Nord, le taux d'inoccupation est moitié moins élevé qu'à Saint-Jérôme, et sa progression a été nettement plus faible. C'est d'ailleurs à Saint-Jérôme que le niveau de loyer moyen des chambres individuelles a le plus augmenté. Par contre, il a diminué quelque peu à Laval.

La situation est plutôt nuancée sur le territoire de la Rive-Sud. Alors que l'univers des chambres s'est accru dans tous les secteurs, le taux d'inoccupation a fléchi dans le secteur le plus dispendieux, soit le secteur Centre, où il est passé de 11,8 % en 2006 à 8,7 % en 2007. Les secteurs Est et Ouest ont pour leur part vu leur taux d'inoccupation monter. Il est passé de 3,5 % à 5,8 % dans le secteur Est et de 0,8 % à 4,3 % dans le secteur Ouest. Signalons, qu'entre 2006 et 2007, le niveau de loyer moyen des

Carte 4



chambres individuelles s'est relevé de façon un peu plus soutenue dans les secteurs Est et Ouest que dans le secteur Centre. Le niveau de loyer moyen a augmenté de 9,2 % dans le secteur Ouest et c'est d'ailleurs dans ce secteur que le taux d'inoccupation a le plus augmenté entre 2006 et 2007.

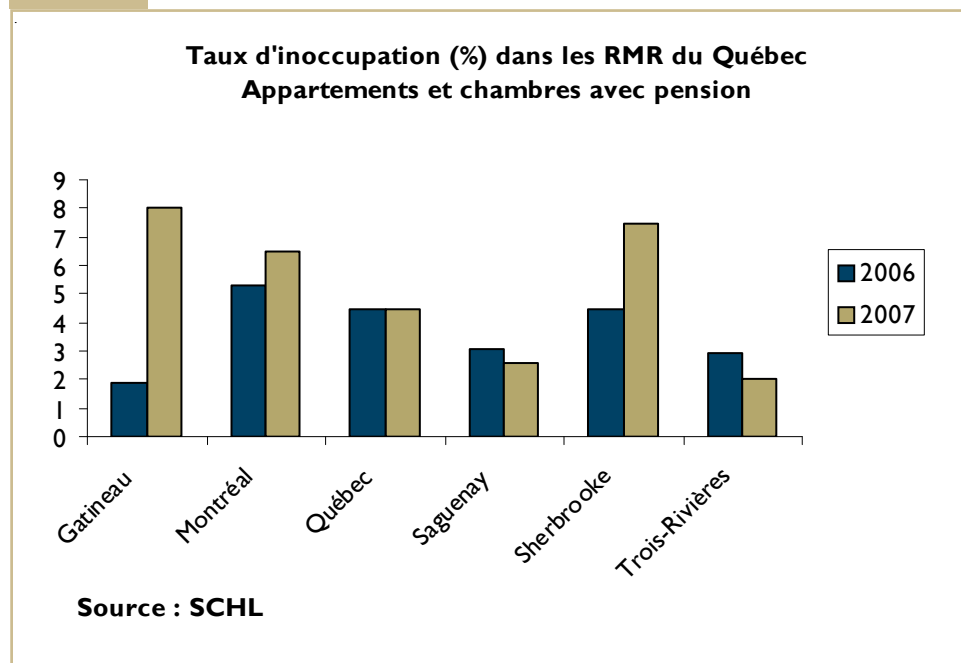
Tour des régions

À l'exception des RMR de Saguenay et de Trois-Rivières, le marché des résidences pour personnes âgées (appartements et chambres avec pension) s'est détendu ou est demeuré stable en 2007, dans l'ensemble des régions de 100 000 habitants et plus.

La région de Gatineau est celle où la détente a été la plus soutenue. En effet, le taux d'inoccupation a augmenté de 6,1 points de pourcentage entre octobre 2006 et 2007 et il s'établit maintenant à 8 % (1,9 % en 2006). Gatineau est donc devenue la région québécoise où l'on trouvait la plus grande proportion de logements inoccupés en 2007. Un relâchement moins prononcé a aussi été observé à Sherbrooke (taux d'inoccupation de 4,5 % en 2006 contre 7,5 % en 2007) et à Montréal (taux d'inoccupation de 5,3 % en 2006 contre 6,5 % en 2007).

À Saguenay et à Trois-Rivières, le taux d'inoccupation a diminué entre 2006 et 2007. À Saguenay, la baisse a été de 0,5 point de pourcentage (3,1 % en 2006 contre 2,6 % en 2007), tandis que le marché s'est resserré un peu

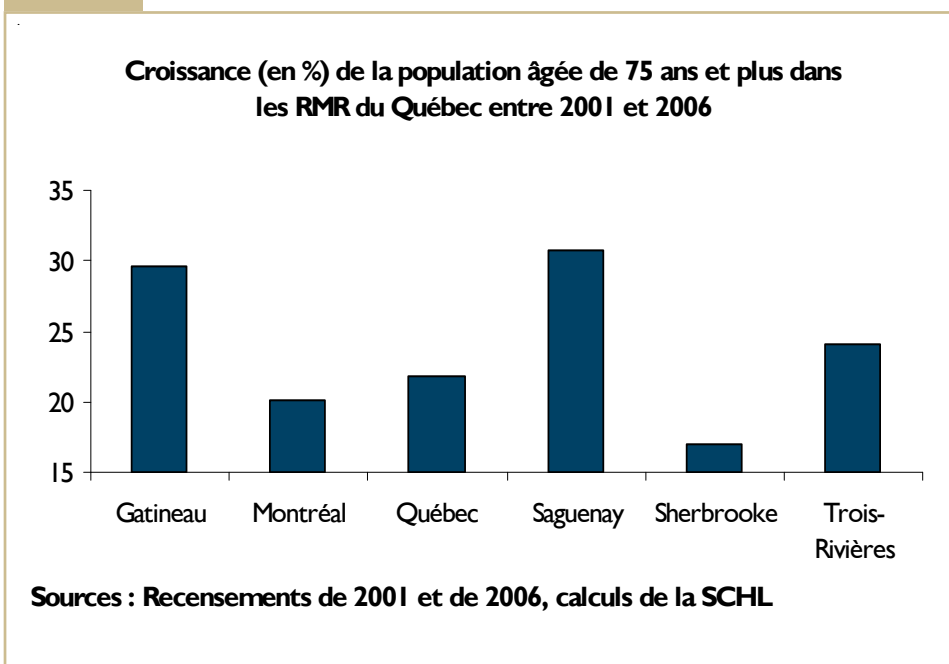
Figure 6



plus à Trois-Rivières. En effet, le taux d'inoccupation atteint maintenant 2 %, soit 0,9 point de pourcentage de moins qu'en 2006. C'est donc dans la région de Trois-Rivières que le taux d'inoccupation était le plus faible du Québec en 2007. Par ailleurs, dans la RMR de Québec, le taux d'inoccupation est demeuré stable à 4,5 % en 2007.

Entre 2001 et 2006, la croissance du nombre des personnes âgées de 75 ans et plus, soit la principale clientèle des résidences pour aînés, a varié selon les différentes RMR québécoises. Les régions de Gatineau et de Saguenay arrivent en tête de liste avec une augmentation d'environ 30 %. Elles sont suivies des RMR de Trois-Rivières (+24 %), de Québec (+22 %), de Montréal (+20 %) et de Sherbrooke (+17 %).

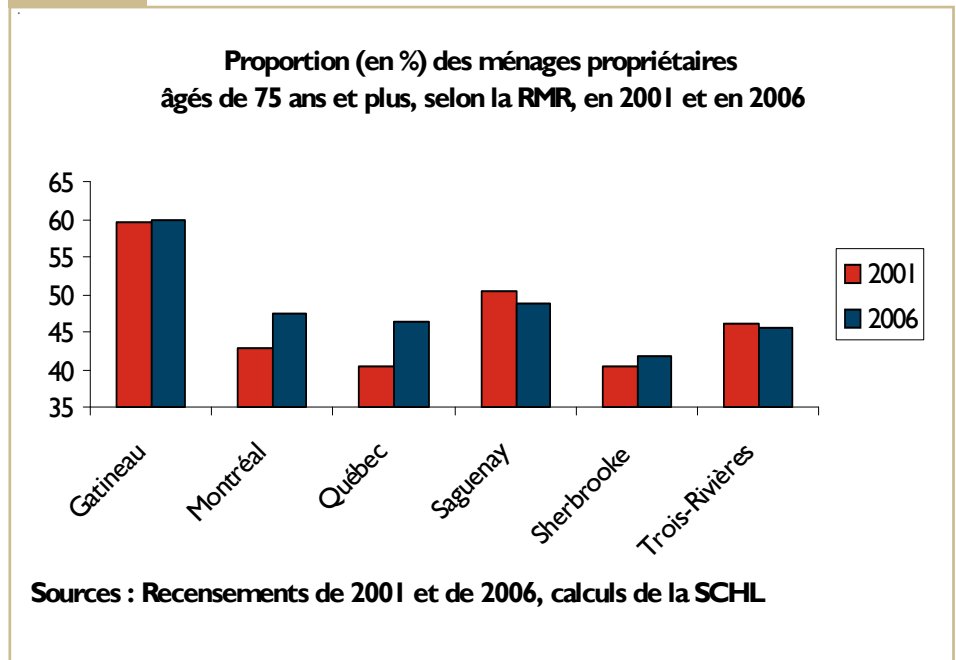
Figure 7



Bien que Gatineau ait connu la plus forte progression de la population âgée de 75 ans et plus, c'était aussi, en 2006, la région où le taux de pénétration⁴ était le plus faible, soit 14 %. En termes relatifs, cela signifie que la région de Gatineau était en 2006 le marché où il y avait le moins de logements existants destinés aux 75 ans et plus. D'ailleurs, Gatineau se distingue aussi du fait qu'environ 60 % des ménages de 75 ans et plus étaient propriétaires de leur logement en 2006, soit la proportion la plus élevée de toutes les RMR québécoises. Si les aînés de la région de Gatineau se comportaient comme ceux des autres RMR, l'on pourrait s'attendre à une hausse de la demande des logements en résidences pour personnes âgées sur ce marché, une plus grande proportion de propriétaires se tournant vers le marché locatif.

⁴ Nombre d'unités dans les résidences divisé par la population âgée de 75 ans et plus

Figure 8



À l'opposé de Gatineau, la région de Sherbrooke est celle qui avait le taux de pénétration le plus élevé de toutes les RMR du Québec, soit 24 %, ainsi que la plus petite proportion de ménages de 75 ans et plus qui étaient propriétaires (42 %). Il restait donc en 2006 beaucoup moins de propriétaires potentiels à attirer vers les résidences pour personnes âgées. Dans les autres RMR, un peu moins d'un ménage de 75 ans et plus sur deux était propriétaire en 2006, soit 49 % à Saguenay, 47 % à Montréal, 46 % à Québec et à Trois-Rivières.

Entre 2006 et 2007, l'offre de logements a augmenté dans l'ensemble des RMR du Québec. La région de Gatineau a connu la plus forte croissance (+21 %), ce qui peut expliquer la hausse du taux d'inoccupation observée dans cette région. Dans la RMR de Sherbrooke, étant donné que l'offre s'est accrue de moins de 2 % en 2007, soit moins que partout ailleurs au Québec, la majoration du taux d'inoccupation provient donc d'une diminution de la demande sur le marché des résidences pour personnes âgées.

Tableau 1.1 : Univers des appartements pour personnes âgées
Par grands secteurs géographiques
Résidences privées de 20 unités ou plus
En nombre d'immeubles et en nombre d'unités
Région Métropolitaine de Montréal
1987 à 2007

Années	Île de Montréal*		Laval & Rive-Nord		Rive-Sud		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités
1987	30	3 990	5	1 086	2	269	37	5 345
1988	37	4 808	8	1 397	3	367	48	6 572
1989	45	5 910	13	2 541	8	881	66	9 332
1990	51	6 542	17	2 720	12	1 420	80	10 682
1991	56	7 279	19	2 835	13	1 461	88	11 575
1992	56	7 187	19	2 814	14	1 515	89	11 516
1993	58	7 375	19	2 808	14	1 510	91	11 693
1994	59	7 470	19	2 814	14	1 529	92	11 813
1995	61	7 621	19	2 830	15	1 743	95	12 194
1996	62	7 666	20	2 852	18	2 120	100	12 638
1997	61	7 609	22	2 939	19	2 304	102	12 852
1998	61	7 610	22	2 933	19	2 353	102	12 896
1999	67	8 663	23	3 074	19	2 408	109	14 145
2000	77	8 905	31	3 843	21	2 336	129	15 084
2001	83	10 397	33	3 994	25	2 498	141	16 889
2002	87	10 786	37	4 294	27	2 756	151	17 836
2003	89	10 973	42	4 898	27	2 830	158	18 701
2004	86	11 782	44	5 085	28	2 992	158	19 859
2005	93	12 939	51	6 019	30	3 376	174	22 334
2006	97	13 962	55	6 749	32	3 450	184	24 161
2007	101	14 478	60	7 145	38	4 270	199	25 893

* Incluant Vaudreuil-Soulanges

Source: SCHL

**Tableau 1.2 : Univers des appartements pour personnes âgées
Selon la taille des immeubles
Résidences privées de 20 unités ou plus
En nombre d'immeubles et en nombre d'unités
Région Métropolitaine de Montréal
1987 à 2007**

Années	20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et plus		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités
1987	2	84	11	968	24	4 293	37	5 345
1988	5	195	14	1 229	29	5 148	48	6 572
1989	7	276	15	1 304	44	7 752	66	9 332
1990	11	391	19	1 572	50	8 719	80	10 682
1991	13	458	19	1 573	56	9 544	88	11 575
1992	15	549	18	1 516	56	9 451	89	11 516
1993	15	551	19	1 596	57	9 546	91	11 693
1994	16	587	19	1 596	57	9 630	92	11 813
1995	17	600	22	1 847	56	9 747	95	12 194
1996	18	620	24	1 958	58	10 060	100	12 638
1997	19	643	24	1 909	59	10 300	102	12 852
1998	19	643	24	1 908	59	10 345	102	12 896
1999	21	721	24	1 873	64	11 551	109	14 145
2000	22	688	37	2 579	70	11 817	129	15 084
2001	22	785	38	2 538	81	13 566	142	16 889
2002	23	802	40	2 778	88	14 256	151	17 836
2003	24	867	40	2 827	94	15 007	158	18 701
2004*	25	911	32	2 063	101	16 885	158	19 859
2005	25	881	35	2 170	114	19 283	174	22 334
2006	26	916	38	2 484	120	20 761	184	24 161
2007	28	994	41	2 705	130	22 194	199	25 893

* Certains immeubles ont changé de vocation et ne répondent plus à nos critères sur la moyenne d'âge de 65 et +

Source: SCHL

**Tableau 1.3 : Univers des appartements pour personnes âgées
Selon le nombre de chambres à coucher
Résidences privées de 20 unités ou plus
En nombre d'unités
Région Métropolitaine de Montréal
1987 à 2007**

Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
1987	1 699	2 682	964	5 345
1988	1 991	3 363	1 218	6 572
1989	2 822	4 969	1 541	9 332
1990	3 074	5 613	1 995	10 682
1991	3 607	5 953	2 015	11 575
1992	3 698	5 797	2 021	11 516
1993	3 664	5 969	2 060	11 693
1994	3 738	6 014	2 061	11 813
1995	3 975	6 130	2 089	12 194
1996	4 020	6 466	2 152	12 638
1997	4 142	6 530	2 180	12 852
1998	4 232	6 507	2 157	12 896
1999	5 044	6 845	2 256	14 145
2000	4 962	7 397	2 725	15 084
2001	5 367	8 581	2 941	16 889
2002	5 432	9 224	3 180	17 836
2003	5 366	9 954	3 381	18 701
2004	6 101	10 307	3 451	19 859
2005	6 181	12 103	4 050	22 334
2006	6 487	12 876	4 798	24 161
2007	6 430	14 305	5 158	25 893

Source: SCHL

**Tableau 1.4 : Univers des appartements pour personnes âgées
Selon la gamme de loyer
Résidences privées de 20 unités ou plus
En nombre d'immeubles et en nombre d'unités
Région Métropolitaine de Montréal
2000 à 2007**

Année	Bas de gamme		Moyen de gamme		Haut de gamme		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés. *	# Unités*
2000	65	5 452	44	7 154	15	1 939	124	14 545
2001	63	6 078	56	7 797	20	2 904	139	16 779
2002	58	5 306	68	8 981	23	3 283	149	17 570
2003	56	5 032	77	10 122	24	3 338	157	18 492
2004	45	4 262	81	10 947	32	4 650	158	19 859
2005	40	4 500	90	11 628	42	6 166	172	22 294
2006	34	3 629	92	11 312	56	8 982	182	23 923
2007	30	2 962	87	10 293	80	12 176	197	25 431

Définition des gammes selon le loyer mensuel

	Studio	1c.c.	2c.c.
Bas de gamme	<600 \$	<800 \$	<1 000 \$
Moyen de gamme	600 \$ à 1 000 \$	800 \$ à 1 200 \$	1 000 \$ à 1 400 \$
Haut de gamme	>1 000 \$	>1 200 \$	>1 400 \$

* Ne correspond pas à l'univers total, certaines résidences ayant refusé de divulguer les loyers.

Source: SCHL

**Tableau 1.5 : Univers des appartements pour personnes âgées
Selon la nature du service de repas
Résidences privées de 20 unités ou plus
En nombre d'immeubles et en nombre d'unités
Région Métropolitaine de Montréal
1987 à 2007**

Années	Non disponible		Optionnel		Obligatoire		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés. *	# Unités *
1987	27	3 483	9	1 776	1	86	37	5 345
1988	31	3 687	16	2 799	1	86	48	6 572
1989	36	4 259	26	4 565	4	508	66	9 332
1990	42	4 604	32	5 408	6	670	80	10 682
1991	45	4 785	37	6 110	6	680	88	11 575
1992	46	4 834	37	6 016	6	666	89	11 516
1993	47	4 978	37	5 966	7	749	91	11 693
1994	47	4 984	38	6 080	7	749	92	11 813
1995	48	4 983	39	6 345	8	866	95	12 194
1996	52	5 313	40	6 472	8	853	100	12 638
1997	52	5 261	41	6 712	9	879	102	12 852
1998	52	5 263	41	6 754	9	879	102	12 896
1999	60	6 669	33	5 629	16	1 847	109	14 145
2000	70	7 684	35	5 146	17	1 312	122	14 142
2001	74	8 045	47	6 684	18	2 050	139	16 779
2002	68	6 442	60	8 666	20	2 446	148	17 554
2003	62	5 638	74	10 459	20	2 379	156	18 476
2004	53	5 075	82	11 516	23	3 268	158	19 859
2005	51	5 199	95	13 372	26	3 723	172	22 294
2006	59	6 111	94	13 420	29	4 392	182	23 923
2007	48	4 829	116	15 921	33	4 681	197	25 431

* Ne correspond pas à l'univers total, certaines résidences ayant refusé de divulguer les loyers.

Source: SCHL

Tableau 1.6 : Univers des chambres avec pension pour personnes âgées Par grands secteurs géographiques Résidences privées de 20 unités ou plus En nombre d'immeubles et en nombre de lits Région Métropolitaine de Montréal 1998 à 2007								
Années	Île de Montréal*		Laval & Rive-Nord		Rive-Sud		Total	
	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits
1998	-	3 247	-	1 553	-	1 379	-	6 179
1999	-	3 180	-	1 777	-	1 528	-	6 485
2000	63	3 879	40	2 159	39	2 098	142	8 136
2001	64	3 928	39	2 153	40	2 210	143	8 291
2002	64	3 973	41	2 345	40	2 044	145	8 362
2003	63	3 902	41	2 358	38	2 049	142	8 309
2004	63	3 898	40	2 344	40	2 141	143	8 383
2005	63	4 235	41	2 470	40	2 230	144	8 935
2006	62	4 201	39	2 285	38	2 134	139	8 620
2007	67	4 469	40	2 311	42	2 484	149	9 264

* Incluant Vaudreuil-Soulanges

Source: SCHL

Tableau 1.7 : Univers des chambres avec pension pour personnes âgées Selon la taille des immeubles Résidences privées de 20 unités ou plus En nombre d'immeubles et en nombre de lits Région Métropolitaine de Montréal 1998 à 2007								
Années	20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et plus		Total	
	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits
1998	-	2 272	-	2 148	-	1 744	-	6 179
1999	-	2 501	-	2 279	-	1 687	-	6 485
2000	77	2 436	32	2 112	33	3 588	142	8 136
2001	73	2 318	39	2 559	31	3 414	143	8 291
2002	72	2 270	40	2 663	33	3 429	145	8 362
2003	67	2 093	42	2 785	33	3 431	142	8 309
2004	65	1 976	44	2 949	34	3 458	143	8 383
2005	57	1 742	48	3 279	39	3 914	144	8 935
2006	53	1 625	46	3 122	40	3 873	139	8 620
2007	55	1 722	45	2 964	49	4 578	149	9 264

Source: SCHL

Tableau 1.8 : Univers des chambres avec pension pour personnes âgées Selon le type d'occupation Résidences privées de 20 unités ou plus En nombre d'immeubles et en nombre de lits Région Métropolitaine de Montréal 1998 à 2007						
Années	Occupation simple		Occupation double ou triple		Total	
	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits
1998	-	5 188	-	991	-	6 179
1999	-	5 534	-	951	-	6 485
2000	141	7 159	71	977	142	8 136
2001	143	7 345	70	946	143	8 291
2002	145	7 468	68	894	145	8 362
2003	142	7 386	64	923	142	8 309
2004	143	7 494	54	889	143	8 383
2005	144	7 992	55	943	144	8 935
2006	139	8 136	43	484	139	8 620
2007	149	8 806	50	458	149	9 264

Source: SCHL

Tableau 1.9 : Univers des chambres avec pension pour personnes âgées Selon la gamme de loyer Résidences privées de 20 unités ou plus En nombre d'immeubles et en nombre de lits Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2007								
Année	Bas de gamme		Moyen de gamme		Haut de gamme		Total	
	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés. *	# Unités *
2000	65	3 320	50	3 028	22	1 511	137	7 859
2001	55	2 461	65	4 365	23	1 651	143	8 477
2002	47	2 181	65	3 976	25	1 740	137	7 897
2003	44	2 138	72	4 380	26	1 791	142	8 309
2004	32	1 625	79	4 588	32	2 170	143	8 383
2005	28	1 706	74	4 433	41	2 796	143	8 935
2006	11	648	78	4 414	50	3 558	139	8 620
2007	13	711	77	4 673	59	3 880	149	9 264

Définition des gammes de loyers	
Occupation simple	
Bas de gamme	< 1000 \$
Moyen de gamme	1000 \$ à 1 400 \$
Haute de gamme	> 1 400 \$

* Ne correspond pas à l'univers total, certaines résidences ayant refusé de divulguer les loyers.

Source: SCHL

Tableau I.10 : Univers des résidences pour personnes âgées
Par zones détaillées
Résidences privées de 20 unités ou plus
En nombre d'immeubles
Région Métropolitaine de Montréal
2007

Zones		Appartements*	Chambres & pension*	Mixte	Total
Île de Montréal **		83	48	17	148
(1)	île Centre	17	21	6	44
(2)	île Ouest	24	7	4	35
(3)	île Nord	35	10	3	48
(4)	île Est	7	10	4	21
(5)	Vaudreuil-Soulanges	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord		50	30	10	90
(6)	Laval	20	6	2	28
(7)	Rive-Nord	21	20	7	48
(8)	Saint-Jérôme	9	4	1	14
Rive-Sud		24	28	14	66
(9)	Rive-Sud Centre	14	10	7	31
(10)	Rive-Sud Est	5	13	5	23
(11)	Rive-Sud Ouest	5	5	2	12
MONTREAL MÉTRO		158	108	41	307

* Incluant les unités dans les résidences mixtes.

** Incluant Vaudreuil-Soulanges

*** Données confidentielles car moins de trois immeubles.

Source: SCHL

Tableau 1.11 : Univers des résidences pour personnes âgées Par zones détaillées Résidences privées de 20 unités ou plus En nombre d'unités Région Métropolitaine de Montréal 2007				
Zones		Appartements*	Chambres & pension*	Total
Île de Montréal**		14 332	4 259	18 591
(1)	île Centre	2 939	1 753	4 692
(2)	île Ouest	3 918	783	4 701
(3)	île Nord	5 421	589	6 010
(4)	île Est	2 054	1 134	3 188
(5)	Vaudreuil-Soulanges	***	***	***
Laval/Rive-Nord		7 145	2 311	9 456
(6)	Laval	3 645	534	4 179
(7)	Rive-Nord	2 231	1 299	3 530
(8)	Saint-Jérôme	1 269	478	1 747
Rive-Sud		4 270	2 484	6 754
(9)	Rive-Sud Centre	2 799	797	3 596
(10)	Rive-Sud Est	952	1 201	2 153
(11)	Rive-Sud Ouest	519	486	1 005
MONTRÉAL MÉTRO		25 893	9 264	35 157

* Incluant les unités dans les résidences mixtes.

** Incluant Vaudreuil-Soulanges

*** Données confidentielles car moins de trois immeubles.

Source: SCHL

**Tableau 2.1 : Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)
Par grands secteurs géographiques
Résidences privées de 20 unités ou plus
Région Métropolitaine de Montréal
1991 à 2007**

Années	Île de Montréal*	Laval & Rive-Nord	Rive-Sud	Total
1991	9,0	18,4	16,0	12,4
1992	9,7	11,7	9,6	10,2
1993	11,3	6,6	5,5	9,5
1994	6,0	5,4	6,9	5,9
1995	5,3	4,8	4,1	5,0
1996	3,7	3,4	2,7	3,4
1997	4,4	0,8	5,0	3,6
1998	3,2	0,7	5,8	3,1
1999	2,5	0,9	1,6	2,0
2000	1,4	1,5	0,9	1,3
2001	1,9	0,9	0,7	1,5
2002	1,7	0,6	0,6	1,3
2003	1,4	0,7	0,3	1,1
2004	3,7	1,3	2,1	2,8
2005	4,4	4,0	2,0	4,0
2006	5,1	5,0	2,4	4,7
2007	6,6	6,2	3,0	5,9

* Includant Vaudreuil-Soulanges

Source: SCHL

**Tableau 2.2 : Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)
Selon la taille des immeubles
Résidences privées de 20 unités ou plus
Région Métropolitaine de Montréal
1991 à 2007**

Années	20 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités et plus	Total
1991	8,3	10,4	13,0	12,4
1992	7,1	11,8	10,1	10,2
1993	3,5	12,2	10,1	9,5
1994	3,3	7,0	5,9	5,9
1995	2,2	6,4	4,8	5,0
1996	2,7	5,6	3,1	3,4
1997	2,1	4,1	3,6	3,6
1998	2,4	3,7	3,0	3,1
1999	1,5	1,7	2,1	2,0
2000	1,0	2,4	1,1	1,3
2001	1,1	1,0	1,6	1,5
2002	0,5	0,3	1,5	1,3
2003	0,8	0,7	1,2	1,1
2004	2,1	1,0	3,1	2,8
2005	1,8	3,4	4,1	4,0
2006	3,5	2,8	4,9	4,7
2007	3,3	2,4	6,4	5,9

Source: SCHL

**Tableau 2.3 : Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)
Selon le nombre de chambres à coucher
Résidences privées de 20 unités ou plus
Région Métropolitaine de Montréal
1991 à 2007**

Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
1991	9,6	15,2	9,3	12,4
1992	9,9	11,0	9,4	10,2
1993	9,6	9,9	8,8	9,5
1994	7,5	5,0	6,1	5,9
1995	6,8	3,2	6,0	5,0
1996	4,5	2,6	3,7	3,4
1997	5,1	2,7	3,8	3,6
1998	4,7	2,3	2,2	3,1
1999	3,5	1,0	1,6	2,0
2000	2,5	0,9	0,5	1,3
2001	2,9	0,9	0,6	1,5
2002	2,9	0,7	0,2	1,3
2003	2,6	0,5	0,4	1,1
2004	6,4	1,3	1,1	2,8
2005	4,9	4,0	2,5	4,0
2006	7,1	3,7	4,1	4,7
2007	7,9	5,6	3,9	5,9

Source: SCHL

Tableau 2.4 : Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%) Selon la gamme de loyer Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2007				
Année	Bas de gamme	Moyen de gamme	Haut de gamme	Total
2000	2,1	0,9	1,3	1,3
2001	1,1	1,2	3,2	1,5
2002	1,3	1,1	1,7	1,3
2003	1,4	0,7	1,7	1,1
2004	1,1	2,8	4,5	2,8
2005	2,0	3,3	6,7	4,0
2006	3,4	3,6	6,0	4,7
2007	2,1	3,4	8,9	5,9

Définition des gammes selon le loyer mensuel			
	Studio	1 c.c.	2 c.c.
Bas de gamme	<600 \$	<800 \$	<1 000 \$
Moyen de gamme	600 \$ à 1000 \$	800 \$ à 1 200 \$	1 000 \$ à 1 400 \$
Haute de gamme	>1000 \$	>1 200 \$	>1 400 \$

Source: SCHL

Tableau 2.5 : Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)
Selon la nature du service de repas
Résidences privées de 20 unités ou plus
Région Métropolitaine de Montréal
1991 à 2007

Années	Non disponible	Optionnel	Obligatoire	Total
1991	4,8	16,7	24,9	12,4
1992	5,9	12,7	23,1	10,2
1993	7,6	10,5	15,2	9,5
1994	4,6	6,8	9,1	5,9
1995	4,6	5,2	4,0	5,0
1996	2,9	3,5	5,9	3,4
1997	3,0	3,9	6,8	3,6
1998	2,2	3,3	7,2	3,1
1999	2,0	1,4	3,8	2,0
2000	1,7	1,0	1,1	1,3
2001	1,5	1,2	1,5	1,5
2002	0,7	1,6	1,6	1,3
2003	0,7	1,0	2,1	1,1
2004	1,0	1,8	9,2	2,8
2005	3,4	4,3	3,6	4,0
2006	5,3	3,4	6,8	4,7
2007	4,6	5,2	9,0	5,9

Source: SCHL

Tableau 2.6 : Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)
Par zones détaillées
Résidences privées de 20 unités ou plus
Région Métropolitaine de Montréal
2006-2007

Zones		Studios		1 c.c.		2 c.c. et plus		Total	
		2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Île de Montréal*		7,9	8,3	3,4	6,6	4,9	3,1	5,1	6,6
(1)	île Centre	4,8	4,2	4,3	4,0	4,8	3,8	4,5	4,0
(2)	île Ouest	7,5	12,7	6,0	9,2	8,7	3,4	7,1	8,7
(3)	île Nord	3,9	4,4	1,4	3,9	1,4	1,5	2,1	3,8
(4)	île Est	17,6	15,9	3,6	14,4	1,3	6,0	10,3	14,1
(5)	Vaudreuil-Soulanges	***	***	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord		6,9	8,4	4,8	5,8	4,2	5,5	5,0	6,2
(6)	Laval	8,0	11,9	7,8	6,8	5,2	4,7	7,3	7,4
(7)	Rive-Nord	5,4	3,4	0,2	0,8	0,0	0,2	0,9	1,2
(8)	Saint-Jérôme	0,0	0,0	1,0	9,4	8,3	12,0	3,9	10,1
Rive-Sud		3,2	5,9	2,3	1,8	1,7	2,7	2,4	3,0
(9)	Rive-Sud Centre	3,3	6,6	2,3	1,1	2,9	1,3	2,8	2,7
(10)	Rive-Sud Est	3,8	4,4	2,2	3,0	0,0	6,2	2,1	4,1
(11)	Rive-Sud Ouest	0,0	0,0	2,2	2,8	0,0	2,8	1,5	2,5
MONTRÉAL MÉTRO		7,1	7,9	3,7	5,6	4,1	3,9	4,7	5,9

* Incluant Vaudreuil-Soulanges

*** Données confidentielles car moins de trois immeubles.

Note: Inclut les immeubles mixtes

Source: SCHL

Tableau 2.7 : Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées (%)
Par grands secteurs géographiques
Résidences privées de 20 unités ou plus
Région Métropolitaine de Montréal
1995 à 2007

Années	Île de Montréal*	Laval & Rive-Nord	Rive-Sud	Total
1995	10,9	7,2	13,6	10,7
1996	12,0	5,9	11,8	10,8
1997	8,4	9,1	7,1	8,2
1998	7,9	8,4	5,8	7,6
1999	6,9	8,8	5,9	7,2
2000	5,1	5,8	5,0	5,2
2001	6,2	7,1	3,2	5,6
2002	3,4	3,7	1,8	3,1
2003	3,8	3,3	2,0	3,2
2004	3,1	2,2	3,7	3,0
2005	5,2	3,7	4,2	4,5
2006	9,7	3,8	5,8	7,2
2007	11,6	4,2	6,4	8,4

* Incluant Vaudreuil-Soulanges
 Source: SCHL

Tableau 2.8 : Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées (%)
Selon la taille des immeubles
Résidences privées de 20 unités ou plus
Région Métropolitaine de Montréal
1998 à 2007

Années	20 à 49 lits	50 à 99 lits	100 lits et plus	Total
1998	9,0	5,8	7,8	7,6
1999	9,0	6,3	5,7	7,2
2000	6,5	7,2	3,0	5,2
2001	7,8	5,3	4,5	5,6
2002	5,1	1,6	2,9	3,1
2003	5,4	3,4	1,6	3,2
2004	5,5	2,4	2,1	3,0
2005	7,5	3,4	4,2	4,5
2006	6,5	3,5	10,5	7,2
2007	9,3	5,2	10,0	8,4

Source: SCHL

Tableau 2.9 : Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées (%) Selon le type d'occupation Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 1998 à 2007			
Années	Occupation simple	Occupation double ou triple	Total
1998	8,3	3,6	7,6
1999	7,5	5,0	7,2
2000	5,1	6,0	5,2
2001	5,7	5,3	5,6
2002	3,1	2,5	3,1
2003	3,3	2,2	3,2
2004	3,2	1,0	3,0
2005	5,0	0,0	4,5
2006	7,6	0,0	7,2
2007	8,8	0,4	8,4

Source: SCHL

Tableau 2.10 : Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées (%) Selon la gamme de loyer Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2007				
Année	Bas de gamme	Moyen de gamme	Haut de gamme	Total
2000	6,6	4,2	3,8	5,2
2001	7,8	5,3	3,6	5,6
2002	4,9	2,2	3,0	3,1
2003	5,9	2,4	2,4	3,2
2004	3,6	3,2	2,2	3,0
2005	6,0	4,6	3,6	4,5
2006	2,5	6,4	9,0	7,2
2007	19,1	7,9	6,9	8,4

Définition des gammes selon le loyer mensuel	
	Occupation simple
Bas de gamme	< 1000 \$
Moyen de gamme	1000 \$ à 1 400 \$
Haute de gamme	> 1 400 \$

Source: SCHL

Tableau 2.11 : Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées (%) Par zones détaillées Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2006-2007							
Zones		Occupation simple		Occupation double ou triple		Total	
		2006	2007	2006	2007	2006	2007
Île de Montréal*		10.5%	12.3%	0.0%	0.0%	9.7%	11.6%
(1)	Île Centre	5.5%	8.9%	0.0%	0.0%	5.1%	8.7%
(2)	Île Ouest	26.1%	29.2%	0.0%	0.0%	22.0%	28.0%
(3)	Île Nord	8.1%	8.3%	0.0%	0.0%	7.9%	8.1%
(4)	Île Est	13.7%	9.2%	0.0%	0.0%	13.0%	8.1%
(5)	Vaudreuil-Soulanges	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord		4.0%	4.4%	0.0%	0.0%	3.8%	4.2%
(6)	Laval	2.9%	3.6%	0.0%	0.0%	2.7%	3.4%
(7)	Rive-Nord	3.9%	3.5%	0.0%	0.0%	3.7%	3.3%
(8)	Saint-Jérôme	5.4%	7.9%	0.0%	0.0%	5.2%	7.7%
Rive-Sud		6.0%	6.6%	0.0%	2.3%	5.8%	6.4%
(9)	Rive-Sud Centre	11.9%	8.8%	0.0%	0.0%	11.8%	8.7%
(10)	Rive-Sud Est	3.6%	5.9%	0.0%	3.6%	3.5%	5.8%
(11)	Rive-Sud Ouest	0.8%	4.5%	0.0%	0.0%	0.8%	4.3%
MONTRÉAL MÉTRO		7.6%	8.8%	0.0%	0.4%	7.2%	8.4%

* Incluant Vaudreuil-Soulanges

*** Données confidentielles car moins de trois immeubles.

Source: SCHL

Tableau 3.1 : Loyers moyens* des appartements pour personnes âgées Par grands secteurs géographiques Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2007			
Années	Île de Montréal**	Laval & Rive-Nord	Rive-Sud
2000	927 \$	801 \$	1 013 \$
2001	1 008 \$	844 \$	1 055 \$
2002	1 053 \$	900 \$	1 093 \$
2003***	1 113 \$	950 \$	1 103 \$
2004	1 170 \$	993 \$	1 132 \$
2005	1 226 \$	1 040 \$	1 177 \$
2006	1 282 \$	1 118 \$	1 214 \$
2007	1 335 \$	1 156 \$	1 325 \$

* Tous services confondus.

** Incluant Vaudreuil-Soulanges

*** Certaines unités ont été retirées de l'univers en 2004 et les résultats de 2003 ont été redressés pour en tenir compte.

Source: SCHL

Tableau 3.2 : Loyers moyens* des appartements pour personnes âgées Selon la taille des immeubles Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2007			
Années	20 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités et plus
2000	673 \$	850 \$	930 \$
2001	708 \$	811 \$	1 020 \$
2002	742 \$	839 \$	1 073 \$
2003**	773 \$	929 \$	1 104 \$
2004	794 \$	953 \$	1 157 \$
2005	815 \$	1 026 \$	1 200 \$
2006	851 \$	1 101 \$	1 259 \$
2007	857 \$	1 163 \$	1 321 \$

* Tous services confondus.

** Certaines unités ont été retirées de l'univers en 2004 et les résultats de 2003 ont été redressés pour en tenir compte.

Source: SCHL

Tableau 3.3 : Loyers moyens* des appartements pour personnes âgées Selon le nombre de chambres à coucher Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2007			
Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus
2000	795 \$	926 \$	1 035 \$
2001	842 \$	1 007 \$	1 131 \$
2002	885 \$	1 054 \$	1 165 \$
2003**	898 \$	1 099 \$	1 268 \$
2004	961 \$	1 134 \$	1 352 \$
2005	982 \$	1 179 \$	1 437 \$
2006	1 021 \$	1 230 \$	1 509 \$
2007	1 059 \$	1 279 \$	1 595 \$

* Tous services confondus.

** Certaines unités ont été retirées de l'univers en 2004 et les résultats de 2003 ont été redressés pour en tenir compte.

Source: SCHL

Tableau 3.4 : Loyers moyens* des appartements pour personnes âgées Selon la nature du service de repas Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2007			
Années	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
2000	762 \$	934 \$	1 647 \$
2001	767 \$	971 \$	1 809 \$
2002	750 \$	968 \$	1 911 \$
2003**	764 \$	1 008 \$	1 939 \$
2004	783 \$	1 066 \$	1 795 \$
2005	845 \$	1 127 \$	1 770 \$
2006	940 \$	1 186 \$	1 739 \$
2007	949 \$	1 243 \$	1 786 \$

* Tous services confondus.

** Certaines unités ont été retirées de l'univers en 2004 et les résultats de 2003 ont été redressés pour en tenir compte.

Source: SCHL

**Tableau 3.5 : Loyers moyens (*) des appartements pour personnes âgées
Par zones détaillées
Résidences privées de 20 unités ou plus
Région Métropolitaine de Montréal
2006-2007**

Zones		Studios		1 c.c.		2 c.c. et plus	
		2006	2007	2006	2007	2006	2007
Ile de Montréal**		1 037 \$	1 066 \$	1 312 \$	1 360 \$	1 704 \$	1 768 \$
(1)	île Centre	1 208 \$	1 227 \$	1 684 \$	1 768 \$	1 897 \$	2 164 \$
(2)	île Ouest	1 260 \$	1 298 \$	1 430 \$	1 459 \$	1 988 \$	1 978 \$
(3)	île Nord	727 \$	760 \$	1 038 \$	1 083 \$	1 332 \$	1 346 \$
(4)	île Est	1 162 \$	1 224 \$	1 316 \$	1 365 \$	1 708 \$	1 780 \$
(5)	Vaudreuil-Soulanges	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord		856 \$	925 \$	1 103 \$	1 134 \$	1 297 \$	1 346 \$
(6)	Laval	839 \$	887 \$	1 161 \$	1 214 \$	1 380 \$	1 451 \$
(7)	Rive-Nord	947 \$	1 030 \$	1 105 \$	1 081 \$	1 455 \$	1 496 \$
(8)	Saint-Jérôme	649 \$	653 \$	900 \$	950 \$	947 \$	1 043 \$
Rive-Sud		1 122 \$	1 182 \$	1 160 \$	1 242 \$	1 481 \$	1 671 \$
(9)	Rive-Sud Centre	1 109 \$	1 182 \$	1 233 \$	1 327 \$	1 526 \$	1 797 \$
(10)	Rive-Sud Est	1 259 \$	1 281 \$	1 217 \$	1 246 \$	1 608 \$	1 601 \$
(11)	Rive-Sud Ouest	815 \$	817 \$	892 \$	899 \$	1 110 \$	1 111 \$
MONTREAL METRO		1 021 \$	1 059 \$	1 230 \$	1 279 \$	1 509 \$	1 595 \$

(*) Tous services confondus.

** Incluant Vaudreuil-Soulanges

*** Données confidentielles car moins de trois immeubles ou non fiables statistiquement.

Source: SCHL

Tableau 3.6 : Loyers moyens* des chambres avec pension pour personnes âgées Par grands secteurs géographiques Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 1996 à 2007			
Années	Île de Montréal**	Laval & Rive-Nord	Rive-Sud
1996	1 031 \$	1 097 \$	1 104 \$
1997	1 043 \$	1 093 \$	993 \$
1998	1 139 \$	1 080 \$	1 088 \$
1999	1 082 \$	1 176 \$	1 106 \$
2000	1 158 \$	1 068 \$	1 177 \$
2001	1 220 \$	1 093 \$	1 187 \$
2002	1 255 \$	1 145 \$	1 206 \$
2003	1 302 \$	1 152 \$	1 246 \$
2004	1 317 \$	1 197 \$	1 304 \$
2005	1 420 \$	1 246 \$	1 320 \$
2006	1 586 \$	1 327 \$	1 413 \$
2007	1 790 \$	1 335 \$	1 488 \$

* Tous services confondus.

** Incluant Vaudreuil-Soulanges

Source: SCHL

Tableau 3.7 : Loyers moyens* des chambres avec pension pour personnes âgées Selon la taille des immeubles Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2007			
Année	20 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités et plus
2000	1 029 \$	1 131 \$	1 227 \$
2001	1 054 \$	1 154 \$	1 285 \$
2002	1 059 \$	1 196 \$	1 341 \$
2003	1 089 \$	1 233 \$	1 353 \$
2004	1 157 \$	1 269 \$	1 377 \$
2005	1 206 \$	1 276 \$	1 488 \$
2006	1 273 \$	1 346 \$	1 668 \$
2007	1 313 \$	1 370 \$	1 850 \$

* Tous services confondus.

Source: SCHL

**Tableau 3.8 : Loyers moyens* des chambres avec pension pour personnes âgées
Selon le type d'occupation
Résidences privées de 20 unités ou plus
Région Métropolitaine de Montréal
2000 à 2007**

Année	Occupation simple	Occupation double ou triple
2000	1 172 \$	877 \$
2001	1 203 \$	949 \$
2002	1 232 \$	1 008 \$
2003**	1 258 \$	1 033 \$
2004	1 303 \$	999 \$
2005	1 368 \$	1 066 \$
2006	1 484 \$	1 191 \$
2007	1 604 \$	1 357 \$

* Tous services confondus.

** Certaines unités ont été retirées de l'univers en 2004 et les résultats de 2003 ont été redressés pour en tenir compte.

Source: SCHL

Tableau 3.9 : Loyers moyens(*) des chambres avec pension pour personnes âgées					
Par zones détaillées					
Résidences privées de 20 unités ou plus					
Région Métropolitaine de Montréal					
2006-2007					
Zones		Occupation simple		Occupation double ou triple	
		2006	2007	2006	2007
Île de Montréal**		1 601 \$	1 803 \$	1 341 \$	1 590 \$
(1)	Île Centre	1 730 \$	2 078 \$	1 491 \$	1 243 \$
(2)	Île Ouest	1 871 \$	1 993 \$	1 550 \$	1 750 \$
(3)	Île Nord	1 381 \$	1 380 \$	1 087 \$	1 156 \$
(4)	Île Est	1 326 \$	1 471 \$	1 132 \$	1 172 \$
(5)	Vaudreuil-Soulanges	* * *	* * *	* * *	* * *
Laval et Rive-Nord		1 345 \$	1 353 \$	919 \$	945 \$
(6)	Laval	1 698 \$	1 679 \$	1 033 \$	1 109 \$
(7)	Rive-Nord	1 255 \$	1 271 \$	871 \$	880 \$
(8)	Saint-Jérôme	1 184 \$	1 221 \$	828 \$	828 \$
Rive-Sud		1 423 \$	1 500 \$	1 085 \$	1 155 \$
(9)	Rive-Sud Centre	1 659 \$	1 740 \$	1 500 \$	1 385 \$
(10)	Rive-Sud Est	1 328 \$	1 404 \$	1 121 \$	1 207 \$
(11)	Rive-Sud Ouest	1 217 \$	1 329 \$	939 \$	919 \$
MONTRÉAL MÉTRO		1 484 \$	1 604 \$	1 191 \$	1 357 \$

(*) Tous services confondus.

** Incluant Vaudreuil-Soulanges

* * * Données confidentielles car moins de trois immeubles ou non fiables.

Source: SCHL

Tableau 4.0 : Caractéristiques des résidences pour personnes âgées (%)
Pourcentage des résidences offrant un service précis
Résidences privées de 20 unités ou plus
Région Métropolitaine de Montréal
2007

Services	Appartements (%)	Chambres avec pension (%)
Câble T.V.	88	92
Culte	86	94
Comptoir bancaire	57	26
Salon de coiffure	83	90
Dépanneur	55	26
Piscine	51	15
Sentier	63	44
Literie	43	89
Nettoyage des vêtements	45	82
Soins médicaux sur place 24 h	64	81
Soins médicaux ponctuels (visites)	24	17
Entretien ménager	62	96
Mobilier	28	76
Stationnement intérieur	75	22
Stationnement extérieur	84	81
Surveillance	95	99
Système d'appel	83	97
Système de transport	36	32
Autres services	72	70

Source: SCHL

DÉFINITIONS

Résidence pour personnes âgées : Ensemble d'habitation qui vise et dessert une clientèle dont la moyenne d'âge est de 65 ans ou plus. L'ensemble ne doit pas être rattaché au réseau public de santé (l'admission n'est contrôlée ni par l'État ni par ses représentants). Les logements peuvent prendre la forme d'un appartement ou d'une chambre. Les résidences peuvent offrir une variété de services d'appoint (surveillance, soins médicaux, entretien ménager, etc.).

Résidence de type appartements : Immeuble offrant des logements complets, c'est-à-dire avec cuisine et salle de bains complètes. Le service de repas peut être obligatoire (inclus dans le montant du loyer), optionnel (moyennant un supplément) ou ne pas être disponible.

Résidence de type chambres avec pension : Immeuble offrant des chambres en occupation simple, double ou autre. Selon le cas, la salle de bains sera privée ou commune. Ce type de résidence offre les repas.

Résidence mixte : Immeuble offrant à la fois des appartements et des chambres.

Résidence d'initiative privée : L'immeuble appartient à un particulier ou à une entreprise privée et n'est pas directement subventionné par un organisme public. Par opposition, toutes les résidences d'initiative publique, par exemple les habitations à loyer modique (HLM) et les immeubles appartenant à la SCHL, à la Société d'habitation du Québec (SHQ), à un office municipal d'habitation (OMH) ou à un organisme sans but lucratif (OSBL) et administrés par ceux-ci, sont exclues.

Logement vacant : Un logement est considéré vacant si, au moment de l'enquête, il est libre et immédiatement disponible pour la location.

DESCRIPTION DES ZONES - RMR DE MONTRÉAL

Zones	Municipalités, arrondissements ou secteurs
(1) Île Centre	Centre-Ville (Mtl), Notre-Dame-de-Grâce, Côte-Saint-Luc, Côte-Des-Neiges (Mtl) Montréal-Ouest, Hampstead, Westmount, Mont-Royal, Plateau Mont-Royal (Mtl), Outremont, Rosemont (Mtl), Villeray (Mtl), Verdun, Sud-Ouest (Mtl).
(2) Île Ouest	Beaconsfield, Senneville, Roxboro, Saint-Anne-de-Bellevue, Pierrefonds, île Bizard, île Dorval, Sainte-Geneviève, Baie-d'Urfé, Kirkland, Lasalle, Lachine, Dorval, Dollar-des-Ormeaux, Pointe-Claire, Saint-Laurent.
(3) Île Nord	Cartierville (Mtl), Montréal-Nord, Rivière-des-Prairies (Mtl), Ahuntsic (Mtl).
(4) Île Est	Montréal-Est, Pointe-aux-Trembles (Mtl), Mercier (Mtl), Anjou (Mtl), Saint-Léonard, Hochelaga-Maisonneuve (Mtl).
(5) Vaudreuil-Soulanges	Pincourt, Hudson, Saint-Lazare, Les Cèdres, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-Dorion, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-sur-le-Lac, Notre-Dame-de-l'île-Perrot, île Perrot, île Cadieux.
(6) Laval	Laval
(7) Rive-Nord	La Plaine, Lachenaie, Terrebonne, Mascouche, L'Assomption, Repentigny, Le Gardeur, Charlemagne, L'Épiphanie, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice, Blainville, Sainte-Thérèse, Boisbriand, Bois-des-Filion, Rosemère, Lorraine, Saint-Anne-des-Plaines, Mirabel, Saint-Placide, Deux-Montagnes, Oka, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Pointe-Calumet, Saint-Joseph-du-lac, Saint-Eustache, Saint-Antoine-de-Lavaltrie.
(8) Saint-Jérôme	Saint-Antoine, Lafontaine, Saint-Jérôme, Bellefeuille, Gore, Saint-Colomban.
(9) Rive-Sud Centre	Longueuil, Brossard, Saint-Hubert, Saint-Lambert, Lemoyne, Greenfield Park.
(10) Rive-Sud Est	Boucherville, Varennes, Verchères, Sainte-Julie, Saint-Bruno, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Amable, Mont-Saint-Hilaire, Beloeil, Otterburn Park, Saint-Mathieu-de-Beloeil, McMasterville, Carignan, Chambly, Richelieu, Saint-Mathias-sur-Richelieu, Notre-Dame-de-Bon-Secours.
(11) Rive-Sud Ouest	LaPrairie, Candiac, Saint-Constant, Sainte-Catherine, Delson, Saint-Philippe, Saint-Isidore, Mercier, Châteauguay, Léry, Beauharnois, Melocheville, Maple Grove, Kahnawake, Saint-Mathieu.

MÉTHODOLOGIE

L'univers de l'enquête comprend toutes les résidences pour personnes âgées d'initiative privée de 20 logements ou plus, recensées dans la région métropolitaine de recensement de Québec. L'enquête a lieu au mois d'octobre de chaque année, et les résidences visées doivent avoir débuté leurs opérations depuis au moins trois mois.

Les données recueillies sur les taux d'inoccupation et les loyers ont été compilées, entre autres, selon le genre d'immeuble, la taille des immeubles, la zone de marché et le type de logement.

Les **données sur les loyers** correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Certains services tels que les repas, les soins et les loisirs peuvent être inclus dans le loyer mensuel. Les loyers moyens indiqués dans la présente publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements, quels que soient les services inclus dans ce montant.

Certains tableaux font toutefois la distinction entre les loyers des appartements avec repas obligatoires (inclus dans le loyer) et repas optionnels (exclus du loyer).

Dans le cas des résidences de type appartements, on distingue trois catégories, selon le genre de service de repas offert. Ainsi, dans certaines résidences, le loyer comprend le coût du service alimentaire. Lorsque le service repas est optionnel, les locataires peuvent acheter un forfait leur donnant droit à un certain nombre de repas ou payer ceux-ci à l'unité. Le montant ainsi déboursé n'est pas inclus dans le loyer mensuel. Finalement, il se peut également que le service de repas ne soit pas disponible. Notons que les résidences de cette dernière catégorie n'étaient pas recensées avant l'enquête de 2000 dans la RMR de Québec.

Dans les résidences de type chambres avec pension, les repas sont inclus dans le loyer. Par ailleurs, pour une chambre en occupation double ou autre, le loyer moyen est fondé sur le loyer payé par chaque locataire et non sur le loyer total pour la chambre.

Notons que l'enquête ne vise pas à mesurer la variation des loyers, mais plutôt à fournir une indication de leur niveau. De plus, dans chaque zone, les loyers moyens peuvent être fortement influencés par la présence de résidences dans lesquelles les loyers sont très différents de la moyenne, ce qui explique certaines des disparités entre les zones.

Les résultats relatifs aux résidences de type appartements tiennent également compte des appartements se trouvant dans des **résidences mixtes** (incluant des appartements et des chambres). De la même façon, les résultats se rapportant aux résidences de type chambres avec pension tiennent compte des chambres se trouvant dans des résidences mixtes.

REMERCIEMENTS

L'enquête sur le marché des résidences pour personnes âgées n'aurait pu être réalisée sans la précieuse collaboration des propriétaires et des gestionnaires de ces résidences. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de l'aide qu'ils nous ont fournie pour nous permettre d'obtenir rapidement des renseignements précis.

CONFIDENTIALITÉ

L'enquête sur le marché des résidences pour personnes âgées vise à produire des statistiques fiables permettant de dresser un portrait d'ensemble du marché afin de faciliter la prise de décision de la part des divers intervenants du secteur de l'habitation. Tous les renseignements recueillis sur les logements vacants, les services et les loyers sont strictement confidentiels et ne sont jamais divulgués individuellement. Les résultats sont publiés sous forme de moyenne pour l'ensemble des résidences d'une catégorie ou d'une zone d'enquête.

Par ailleurs, les résultats de l'enquête sont confidentiels s'ils sont compilés à partir d'un univers comprenant moins de trois immeubles.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.