



L

ES RÉSIDENCES

POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



1999 MONTRÉAL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Étude de marché des résidences pour personnes âgées

Montréal 1999

Table des matières

Aperçu	1
Introduction	2
Analyse des résultats	3
1 - Résidences de type appartements	4
2 - Résidences de type chambres et pension	8
Le contexte démographique	11
Conclusion	13
Tableaux	14

Aperçu

- Dans l'ensemble, le marché des résidences pour personnes âgées de la région métropolitaine de Montréal a continué de s'améliorer en 1998.
- Le taux d'inoccupation des **appartements** a repris sa tendance à la baisse et se situe maintenant au niveau d'équilibre (environ 3 %).
- Le taux d'inoccupation des appartements est plus faible dans les immeubles de petite taille (entre 20 et 49 unités), contrairement aux résidences de type chambres et pension.
- Les appartements luxueux ont enregistré une baisse importante de leur taux d'inoccupation, ravissant du même coup la première position aux appartements bas de gamme.
- Les appartements d'une ou deux chambres à coucher demeurent le choix le plus populaire, de même que ceux qui n'offrent pas de service alimentaire ou pour lesquels ce service est facultatif.
- Les résidences de type **chambres et pension** voient également leur taux d'inoccupation diminuer (il est tombé à 7,6 %), mais l'offre demeure excédentaire. Cette amélioration s'étend à tous les secteurs géographiques de la région métropolitaine de Montréal.
- À l'instar de ceux des appartements, les locataires des chambres et pension privilégient les logements plus dispendieux, ce qui traduit une préférence pour un niveau élevé de services.
- Le taux d'inoccupation des chambres à un seul lit est supérieur à celui des chambres ayant deux lits ou plus. Ces dernières ne représentent cependant qu'une petite partie du marché, et leur importance relative tend à stagner.

Introduction

En cette année internationale des personnes âgées, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) publie sa plus récente version du rapport sur le marché des résidences destinées aux aînés. Cette publication contient une foule d'informations qui aideront les divers intervenants à prendre des décisions éclairées.

Globalement, l'état du marché s'est grandement amélioré après avoir traversé une période difficile au début des années 90. Ainsi, comme le confirment les résultats de notre plus récente enquête, il s'agit aujourd'hui d'un des segments les plus actifs du marché immobilier de la région de Montréal.

Il faut noter que les résultats présentés dans cette troisième édition du rapport proviennent de l'enquête menée par la SCHL en octobre 1998. Les données se rapportent aux résidences privées pour personnes âgées de type appartements et de type chambres et pension. Dans les deux cas, on tient compte des résidences comprenant 20 logements ou plus (appartements ou lits).

Nous examinerons tout d'abord la performance des résidences de type appartements, pour ensuite nous attarder à celles de type chambres et pension. Outre les résultats de l'enquête, vous trouverez une analyse des grandes tendances démographiques. À long terme, celles-ci annoncent des perspectives encourageantes quant au potentiel de développement du marché des résidences pour personnes âgées.

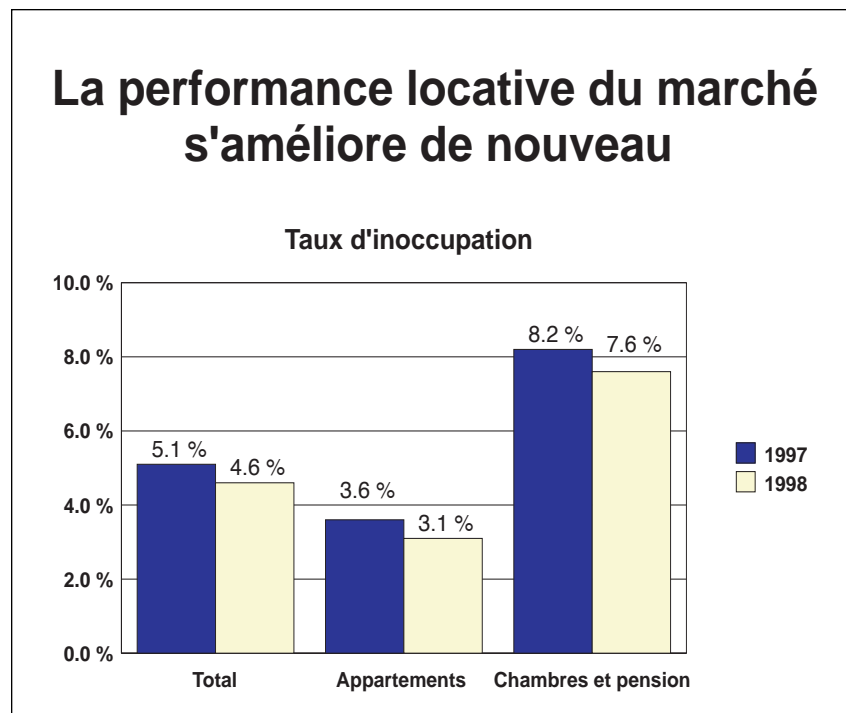
Finalement, les résultats détaillés de l'enquête sont tous présentés à l'aide d'une série de tableaux venant compléter le document.

Analyse des résultats

**Dans l'ensemble,
le marché continue
de s'améliorer**

Notre dernière enquête témoigne de l'amélioration de l'ensemble du marché des résidences privées pour personnes âgées de la région métropolitaine de Montréal. Le taux d'inoccupation de l'ensemble des résidences se situait à 4,6 % en octobre dernier, en baisse par rapport au taux de 5,1 % enregistré un an auparavant. Cette amélioration est observable tant pour les résidences et type appartements que pour celles de type chambres et pension (voir graphique 1).

Graphique 1



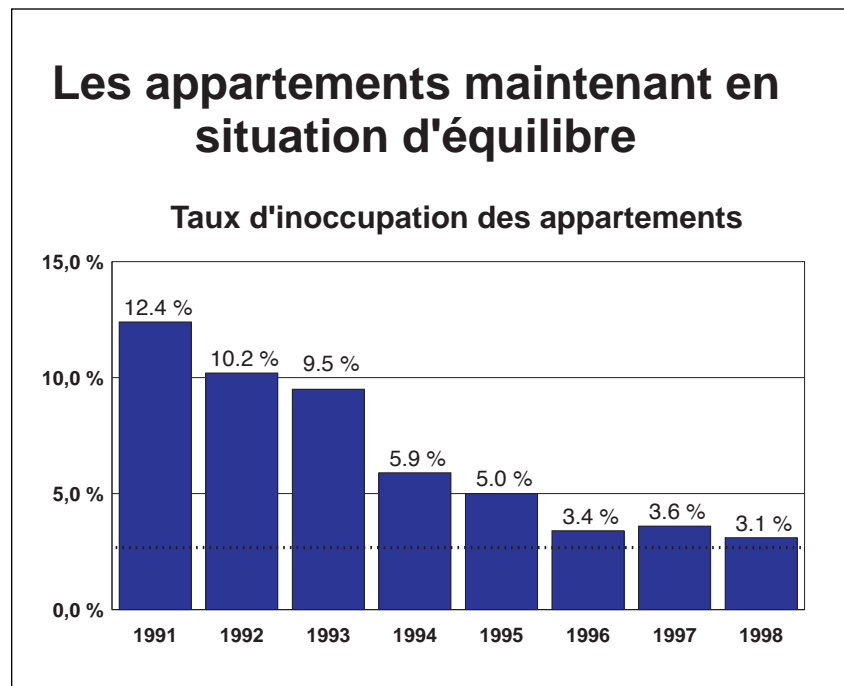
Étant donné les caractéristiques distinctes de chacun de ces marchés, nous nous pencherons tout d'abord sur le cas des appartements, qui représentent près de 70 % du marché.

1- Résidences de type appartements

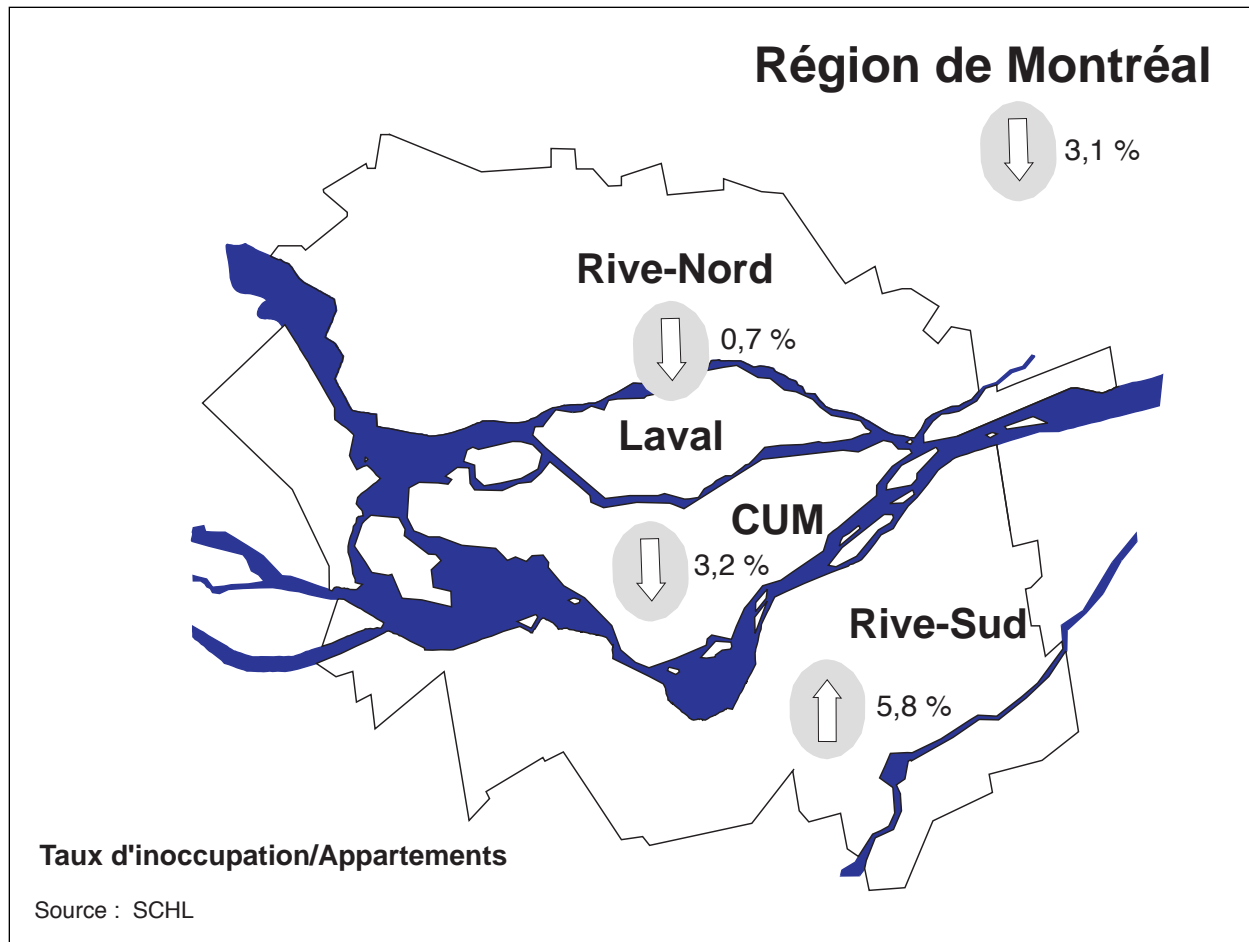
Un marché équilibré

Après une légère augmentation en 1997, le taux d'inoccupation des résidences composées d'appartements est tombé à 3,1 % en 1998, reprenant ainsi la tendance à la baisse amorcée au début de la décennie (voir graphique 2). Ce segment de marché est équilibré, puisqu'on évalue son niveau d'équilibre à 3 %. Ce taux signifie que la quantité de logements disponibles est suffisamment importante pour que les locataires disposent d'un choix intéressant et, simultanément, pour que les propriétaires puissent louer facilement leurs logements.

Graphique 2



Graphique 3



La performance diffère d'un secteur à l'autre

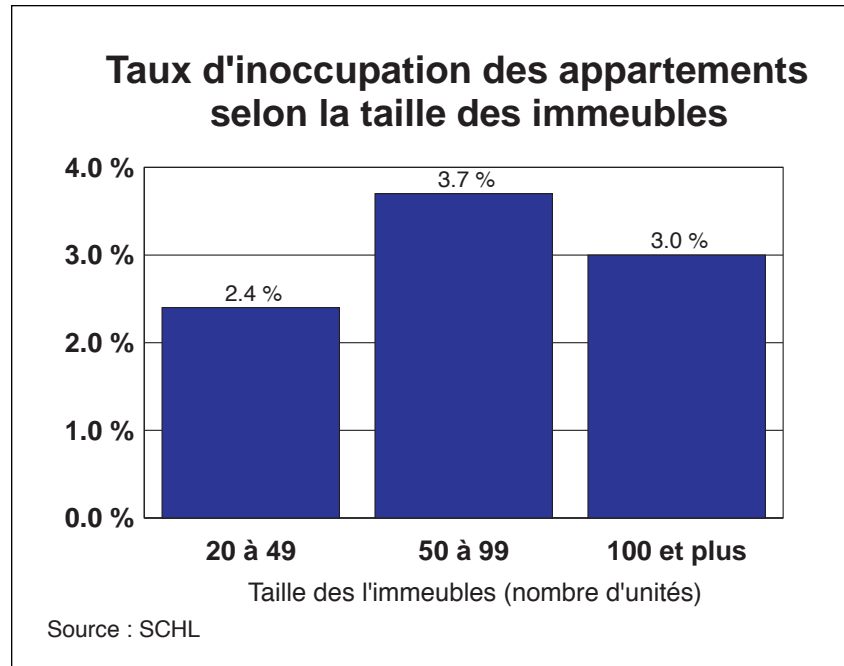
Lorsqu'on examine les résultats de l'enquête par secteur géographique (voir graphique 3), on remarque que le taux d'inoccupation a diminué de plus d'un point de pourcentage dans les villes de la Communauté urbaine de Montréal (CUM), alors qu'il a augmenté sur la Rive-Sud. La région de Laval et de la Rive-Nord a connu peu de changements. À 0,7 %, le taux d'inoccupation des résidences de type appartements de cette région se situe déjà bien en deçà du taux d'équilibre.

La hausse du taux d'inoccupation sur la Rive-Sud s'explique en grande partie par l'ajout de 50 nouveaux logements, ce qui représente 2 % de l'ensemble des appartements. Au cours de l'année précédente, la région avait connu une augmentation encore plus importante du nombre des logements disponibles, ce qui avait fait bondir le taux d'inoccupation. Avant que la plupart de ces nouveaux logements ne trouvent preneur, il peut s'écouler jusqu'à 18 mois, car les futurs locataires possèdent une maison qu'ils doivent vendre ou ont un bail à respecter.

Les petits immeubles ont la cote

Les immeubles de moins de 50 appartements, presque exclusivement des logements de catégorie modeste, continuent d'afficher les taux d'inoccupation les plus faibles (2,4 %). Outre le montant du loyer, le caractère plus familial de ce type de résidence peut constituer un facteur important dans la décision des personnes âgées. À preuve, les taux d'inoccupation plus élevés des résidences de même catégorie, mais dont la taille est supérieure (voir graphique 4).

Graphique 4



Les résidences de 100 logements et plus, qui offrent généralement davantage de services, tirent leur épingle du jeu depuis plusieurs années. En 1998, par exemple, même si la quasi-totalité des nouveaux logements disponibles se situait dans ce type d'immeuble, le taux d'inoccupation y est passé de 3,6 % à 3 %.

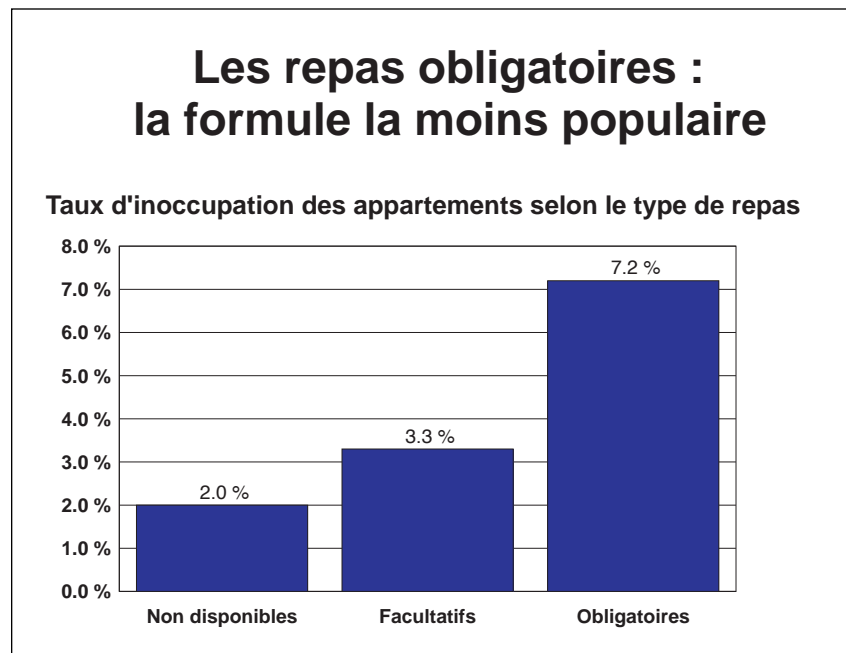
Les logements luxueux enregistrent le meilleur taux d'inoccupation

Le niveau de services va habituellement de pair avec la catégorie d'immeuble. Dans notre dernière enquête, les logements luxueux ont enregistré une baisse importante de leur taux d'inoccupation (qui est tombé à 0,9 %), ravissant du même coup la première position aux appartements bas de gamme (2,2 %). Entre ces deux extrêmes, les performances varient de 3 % à 4,6 %.

Le service alimentaire obligatoire est généralement peu populaire

Les résidences offrant un service de repas obligatoire ont vu leur situation se détériorer à nouveau en 1998. Le taux d'inoccupation de ces résidences, qui représentent une infime partie du marché, s'établissait à 7,2 % en octobre dernier (voir graphique 5) comparativement à 6,8 % un an plus tôt. À l'opposé, le faible taux d'inoccupation des résidences luxueuses (2,4 %) avec service de repas obligatoire démontre qu'elles ont su tirer profit d'un créneau bien particulier.

Graphique 5



Les appartements d'une ou deux chambres à coucher : des segments performants

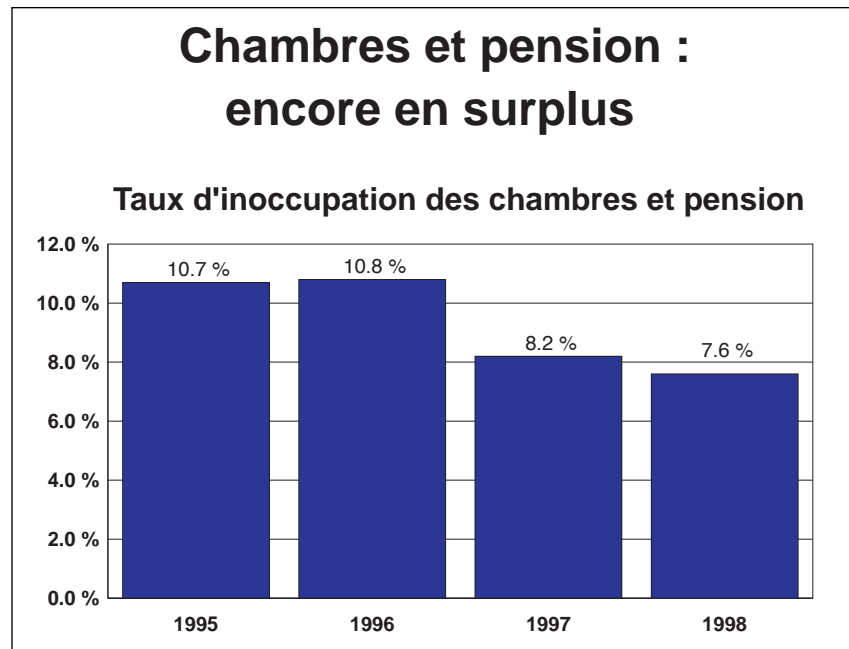
Les appartements d'une ou deux chambres à coucher représentent les segments les plus performants du marché avec, respectivement, des taux d'inoccupation de 2,3 % et de 1,9 %. Les appartements de trois chambres à coucher et plus s'avèrent parfois plus difficiles à entretenir et sont, conséquemment, moins en demande (6,3 %). En revanche, les studios peuvent constituer une solution trop radicale, surtout lorsque la personne était auparavant propriétaire (4,7 %).

2- Résidences de type chambres et pension

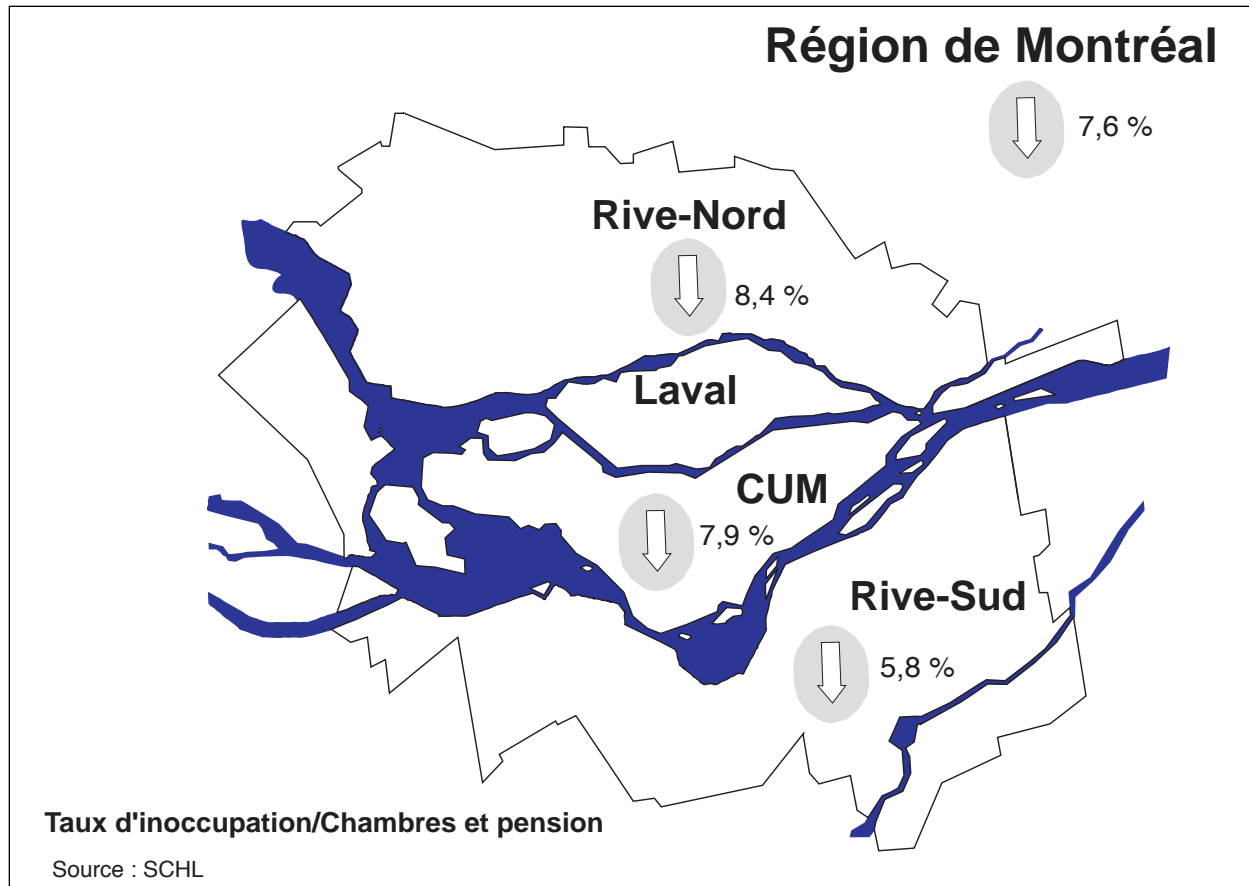
**Le marché progresse,
mais l'offre demeure
excédentaire**

Pour une deuxième année consécutive, la situation du marché des résidences de type chambres et pension s'est améliorée dans la région de Montréal (voir graphique 6). Le taux d'inoccupation, qui s'élevait à 8,2 % en 1997, a diminué en 1998 pour s'établir à 7,6 %. Malgré cette progression, l'offre demeure excédentaire, car le taux d'équilibre est évalué à environ 6 %. Ce taux est plus élevé dans les résidences de type chambres et pension puisque la clientèle y est moins autonome, ce qui occasionne forcément un roulement plus important des locataires.

Graphique 6



Graphique 7



L'amélioration touche tous les secteurs géographiques

Le taux d'inoccupation était en baisse dans tous les secteurs géographiques (voir graphique 7), mais c'est sur la Rive-Sud qu'on a enregistré la plus forte réduction, soit de 7,1 % à 5,8 %. Cette performance est surtout attribuable à une diminution du nombre de lits offerts dans ce secteur. La Rive-Sud conserve ainsi la première position en terme de performance locative. La CUM arrive en seconde place avec un taux de 7,9 %, alors que la région de Laval et de la Rive-Nord, où l'on a observé une hausse significative du nombre de lits, ferme la marche avec un taux de 8,4 %.

Les services sont très recherchés, même si cela signifie un loyer plus élevé

Dans les résidences de type chambres et pension, tout comme dans celles de type appartements, le niveau de services augmente généralement avec la taille de l'immeuble. Le fait que le taux d'occupation soit plus important dans les immeubles de 20 à 49 logements reflète les préférences de la clientèle pour un niveau de services plus élevé.

Sur le territoire de la CUM, les immeubles de 100 logements et plus sont très populaires, même si leur taux d'occupation a augmenté en 1998 en réaction à la forte hausse du nombre de lits offerts. Sur la Rive-Sud et dans le secteur de Laval et de la Rive-Nord, les immeubles possédant de 50 à 99 logements ont la cote. La plus faible popularité des résidences de 100 logements et plus dans ces secteurs s'explique par le fait qu'elles sont peu nombreuses et que les choix demeurent limités.

Les personnes âgées privilégient les chambres et pension où les loyers sont supérieurs à 1 000 \$ par mois. C'est dans les immeubles offrant ce type de logements que l'on enregistre les plus faibles taux d'occupation et ce, pour tous les secteurs géographiques. Les résidences de la CUM, où le tarif mensuel par lit varie de 1 000 \$ à 1 200 \$, semblent avoir réussi à bien cerner les besoins de leur clientèle. Ainsi, même après avoir plus que doublé leur capacité d'accueil, leur taux d'occupation a diminué en 1998 pour s'établir à 3,5 %.

Le contexte démographique

L'avenir du marché un regard approfondi

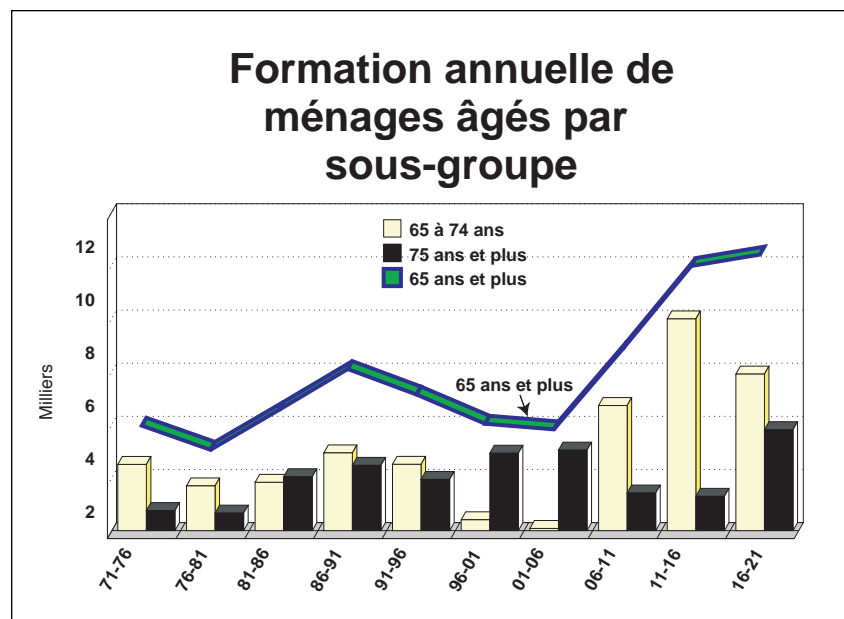
Le marché des résidences pour personnes âgées est actuellement l'un des marchés les plus dynamiques. Certes, avec le vieillissement de la population, ce segment de marché offre des perspectives fort intéressantes. L'ampleur et la nature de la demande restent cependant un mystère pour plusieurs.

À cette fin, la SCHL a procédé à l'analyse des tendances démographiques pour la région métropolitaine de Montréal. Cette démarche permet de prédire avec beaucoup de justesse l'évolution du nombre de personnes de 65 ans et plus.

Par exemple, on sait que la proportion des gens du troisième âge s'est nettement accentuée depuis 1971, passant de 12 % à 18 % environ. Or, le bond sera énorme au cours des vingt prochaines années, puisque ce chiffre grimpera à près de 30 %.

Dans un avenir plus rapproché, soit d'ici 2006, il se formera annuellement un peu plus de 5 000 ménages âgés. Cette cadence sera légèrement inférieure à celle observée au cours des dix dernières années (voir ligne - graphique 8). Toutefois, ce rythme ira en s'accéléralant par la suite : entre 2011 et 2021, il se créera plus de 11 000 ménages âgés par année. Ce n'est donc qu'à ce moment-là que le groupe des aînés explosera, soit lorsque les baby-boomers commenceront à joindre massivement les rangs.

Graphique 8



Un portrait plus précis apparaît lorsque les ménages sont décomposés en deux sous-groupes : ceux de 65 à 74 ans d'un côté, et ceux de 75 ans et plus de l'autre. Cette distinction est importante puisque la clientèle des résidences est davantage formée de personnes ayant 75 ans et plus. L'âge moyen est de 74 ans dans les résidences de type appartements et de 79 ans, dans celles de type chambres et pension.

De plus, les personnes âgées de 65 à 74 ans sont davantage autonomes. Cela les incite à privilégier les appartements puisque, entre autres, ils leur offrent une plus grande liberté en ce qui a trait aux repas. Les chambres et pension trouvent, pour leur part, davantage d'occupants parmi les gens de 75 ans et plus.

Ce dernier sous-groupe (75 ans et plus) constituera la quasi-totalité des ménages créés d'ici 2006 (voir bâtonnets - graphique 8). À moyen terme, on peut donc présumer que la demande de chambres et pension sera légèrement favorisée. À noter que la formation de ménages dont l'âge des membres varie de 65 à 74 ans sera alors presque inexistante en raison du faible taux de natalité observé durant les années 30.

Le portrait se modifiera considérablement à plus long terme. À compter de 2006 et jusqu'en 2021, le segment des 65 à 74 ans sera dominant. Au cours de cette période, la demande potentielle d'appartements ne cessera de croître. Encore faudra-t-il que ce type de résidences fasse l'envie des baby-boomers pour qu'elle se concrétise. Rappelons qu'en 2011, les plus vieux baby-boomers n'auront encore que 65 ans et que la décision d'habiter en résidence se prend généralement à un âge plus avancé.

Les tendances démographiques laissent donc entrevoir de grands changements. Les gestionnaires devront tout d'abord satisfaire une clientèle vieillissante et, en même temps, penser aux façons d'attirer des résidents plus jeunes.

Le succès des maisons de retraite dépendra donc de la capacité des promoteurs à développer des concepts qui, du point de vue de l'emplacement, des services et des soins, sauront plaire à la future clientèle du troisième âge.

Conclusion

Les résultats de l'enquête démontrent bien que le marché des résidences pour personnes âgées poursuit son redressement. Le progrès est particulièrement apparent dans le segment des appartements, où le taux d'inoccupation se situe pratiquement au niveau d'équilibre. La situation s'améliore également du côté des chambres et pension, mais l'offre de chambres à louer demeure excédentaire.

Tous les secteurs géographiques ont bénéficié d'une baisse des taux d'inoccupation pour les résidences de type chambres et pension. Dans le cas des appartements, seule la Rive-Sud a vu son taux d'inoccupation augmenter. On observe par ailleurs depuis maintenant deux ans une rareté importante d'appartements pour personnes âgées à Laval et sur la Rive-Nord.

Aussi, comme en témoignent nos statistiques, les aînés sont à la recherche d'endroits qui proposent un plus large éventail de services. Les résidences les plus dispendieuses affichent des taux d'inoccupation plus faibles, tant pour ce qui est de celles de type appartements que de chambres et pension.

Les personnes âgées s'attendent à être choyées. Pour elles, une résidence c'est beaucoup plus qu'un logement. En grande partie, le succès réside dans la capacité des gestionnaires à répondre aux besoins de leur clientèle. Cet élément sera déterminant lorsque l'on cherchera à attirer la future clientèle des aînés, dont le bassin est appelé à s'élargir grandement.

Tableau 1

Caractéristiques des résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal 1998		
Service	% des résidences offrant un service spécifique	
	Appartements	Chambres et pension
Animation et loisirs	91,1	98,9
Ascenseur	91,1	76,6
Commerces	64,4	35,1
Culte	80,0	97,9
Entretien ménager	51,1	98,9
Literie	26,7	90,4
Mobilier	22,2	93,6
Salle communautaire	97,8	98,9
Soins infirmiers ¹	73,3	85,1
Soins médicaux ¹	75,6	96,8
Stationnement	94,4	88,3
Surveillance	91,1	100,0
Système d'appel	67,8	91,5

Note 1: Les soins médicaux sont différents des soins infirmiers. Dans le premier cas, un médecin consulte sur place, en permanence ou à l'occasion, tandis que dans le deuxième cas, c'est un infirmier qui donne des soins sur place, encore une fois, en permanence ou à l'occasion.

Tableau 2

Nombre d'appartements et de résidences selon le secteur Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1998								
Année	Secteur							
	CUM		Laval et Rive-Nord		Rive-Sud		Total	
	Appartements	Résidences	Appartements	Résidences	Appartements	Résidences	Appartements	Résidences
1987	3 990	30	1 086	5	269	2	5 345	37
1988	4 808	37	1 397	8	367	3	6 572	48
1989	5 910	45	2 541	13	881	8	9 332	66
1990	6 542	51	2 720	17	1 420	12	10 682	80
1991	7 279	56	2 835	19	1 461	13	11 575	88
1992	7 187	56	2 814	19	1 515	14	11 516	89
1993	7 375	58	2 808	19	1 510	14	11 693	91
1994	7 470	59	2 814	19	1 529	14	11 813	92
1995	7 621	61	2 830	19	1 743	15	12 194	95
1996	7 666	62	2 852	20	2 120	18	12 638	100
1997	7 609	61	2 939	22	2 304	19	12 852	102
1998	7 610	61	2 933	22	2 353	19	12 896	102

Tableau 3

Nombre d'appartements et de résidences selon la taille des immeubles Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1998								
Année	Taille des immeubles							
	20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et plus		Total	
	Appartements	Résidences	Appartements	Résidences	Appartements	Résidences	Appartements	Résidences
1987	84	2	968	11	4 293	24	5 345	37
1988	195	5	1 229	14	5 148	29	6 572	48
1989	276	7	1 304	15	7 752	44	9 332	66
1990	391	11	1 572	19	8 719	50	10 682	80
1991	458	13	1 573	19	9 544	56	11 575	88
1992	549	15	1 516	18	9 451	56	11 516	89
1993	551	15	1 596	19	9 546	57	11 693	91
1994	587	16	1 596	19	9 630	57	11 813	92
1995	600	17	1 847	22	9 747	56	12 194	95
1996	620	18	1 958	24	10 060	58	12 638	100
1997	643	19	1 909	24	10 300	59	12 852	102
1998	643	19	1 908	24	10 345	59	12 896	102

Tableau 4

Nombre d'appartements et de résidences selon le marché visé Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1998												
Année	Marché visé											
	Bas de gamme		Mi-gamme		Mi-gamme plus		Haut de gamme		Luxueux		Total	
	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.
1987	1 231	12	1 642	11	2 220	13	252	1	-	-	5 345	37
1988	1 318	14	1 936	14	2 433	15	420	3	465	2	6 572	48
1989	1 573	16	1 972	15	2 895	18	2 005	12	887	5	9 332	66
1990	1 629	18	2 294	20	2 901	18	2 327	14	1 531	10	10 682	80
1991	1 655	19	2 454	22	3 249	20	2 351	16	1 866	11	11 575	88
1992	1 655	19	2 502	23	3 132	20	2 358	16	1 869	11	11 516	89
1993	1 649	19	2 581	24	3 125	20	2 486	17	1 852	11	11 693	91
1994	1 651	19	2 614	25	3 192	20	2 506	17	1 850	11	11 813	92
1995	1 670	20	2 651	26	3 146	20	2 574	17	2 153	12	12 194	95
1996	1 727	21	2 716	28	3 095	20	2 917	19	2 183	12	12 638	100
1997	1 683	20	2 803	30	3 248	20	2 908	19	2 210	13	12 852	102
1998	1 684	20	2 799	30	3 299	20	2 904	19	2 210	13	12 896	102

Tableau 5

Nombre d'appartements et de résidences selon le marché visé et la taille des immeubles Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal 1998								
Marché visé	Taille des immeubles							
	20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et plus		Total	
	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.
Bas de gamme	238	7	677	8	769	5	1 684	20
Mi-gamme	379	11	507	7	1 913	12	2 799	30
Mi-gamme plus	-	-	355	4	2 944	16	3 299	20
Haut de gamme	-	-	297	4	2 607	15	2 904	19
Luxueux	26	1	72	1	2 112	11	2 210	13
Total	643	19	1 908	24	10 345	59	12 896	102

Tableau 6

Nombre d'appartements et de résidences selon la nature du service de repas Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1998								
Année	Service de repas							
	Non disponible		Facultatif		Obligatoire		Total	
	Appartements	Résidences	Appartements	Résidences	Appartements	Résidences	Appartements	Résidences
1987	3 483	27	1 776	9	86	1	5 345	37
1988	3 687	31	2 799	16	86	1	6 572	48
1989	4 259	36	4 565	26	508	4	9 332	66
1990	4 604	42	5 408	32	670	6	10 682	80
1991	4 785	45	6 110	37	680	6	11 575	88
1992	4 834	46	6 016	37	666	6	11 516	89
1993	4 978	47	5 966	37	749	7	11 693	91
1994	4 984	47	6 080	38	749	7	11 813	92
1995	4 983	48	6 345	39	866	8	12 194	95
1996	5 313	52	6 472	40	853	8	12 638	100
1997	5 261	52	6 712	41	879	9	12 852	102
1998	5,263	52	6 754	41	879	9	12 896	102

Tableau 7

Nombre d'appartements et de résidences selon la nature du service de repas et le marché visé Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1998								
Marché visé	Service de repas							
	Non disponible		Facultatif		Obligatoire		Total	
	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.
Bas de gamme	1 451	18	233	2	-	-	1 684	20
Mi-gamme	2 158	23	488	5	153	2	2 799	30
Mi-gamme plus	1 314	9	1 985	11	-	-	3 299	20
Haut de gamme	340	2	2 402	15	162	2	2 904	19
Luxeux	-	-	1 646	8	564	5	2 210	13
Total	5 263	52	6 754	41	879	9	12 896	102

Tableau 8

Nombre d'appartements selon le nombre de chambres à coucher Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1998					
Année	Nombre de chambres à coucher				
	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c. et plus	Total
1987	1 699	2 682	844	120	5 345
1988	1 991	3 363	1 098	120	6 572
1989	2 822	4 969	1 421	120	9 332
1990	3 074	5 613	1 875	120	10 682
1991	3 607	5 953	1 884	131	11 575
1992	3 698	5 797	1 890	131	11 516
1993	3 664	5 969	1 929	131	11 693
1994	3 738	6 014	1 938	123	11 813
1995	3 975	6 130	1 966	123	12 194
1996	4 020	6 466	2 027	125	12 638
1997	4 142	6 530	2 055	125	12 852
1998	4 232	6 507	2 031	126	12 896

Tableau 9

Nombre de lits selon la fourchette des loyers Résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1998					
Secteur	Fourchette des loyers (en \$)				
	600 à 799 \$	800 à 999 \$	1 000 à 1 199 \$	1 200 et plus \$	Total¹
CUM	360	811	1 035	1 041	3 247
Laval et Rive-Nord	125	435	802	191	1 553
Rive-Sud	73	764	309	233	1 379
Total	558	2 010	2 146	1 465	6 179

Note 1: Le total de ce tableau peut ne pas correspondre au total des tableaux subséquents, toutes les résidences ne dévoilant pas nécessairement le niveau de leurs loyers.

Tableau 10

Loyers moyens par lit (en \$) Résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal 1998				
Année	Secteur			
	CUM	Laval et Rive-Nord	Rive-Sud	Total
1996	1 031	1 097	1 104	1 064
1997	1 043	1 093	993	1 040
1998	1 139	1 080	1 088	1 113

Tableau 11

Nombre de lits selon le type de chambres Résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal 1998			
Secteur	Type de chambre		
	Chambre simple	Chambre double et triple	Total
CUM	2 687	560	3 247
Laval et Rive-Nord	1 204	349	1 553
Rive-Sud	1 297	82	1 379
Total	5 188	991	6 179

Tableau 12

Nombre de lits selon la taille des immeubles Résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal 1998					
Secteur	Taille des immeubles (selon le nombre de chambres)				
	6 à 191	20 à 49	50 à 99	100 et plus	Total
CUM	0	1 006	772	1 469	3 247
Laval et Rive-Nord	0	682	750	121	1 553
Rive-Sud	15	584	626	154	1 379
Total	15	2 272	2 148	1 744	6 179

Note 1: L'immeuble comprend aussi des appartements et fait donc partie des résidences avec 20 unités et plus.

Tableau 13

Taux d'inoccupation des appartements selon les secteurs (en %) Résidences privées de type appartements (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal 1998				
Année	Secteur			
	CUM	Laval et 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

Tableau 14

Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles (en %) Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal 1998				
Année	Taille des immeubles			
	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	9,3	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

Tableau 15

Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles et le marché visé (en %) Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal 1998				
Marché visé	Tailles des immeubles			
	20 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités et plus	Total
Bas de gamme	3,7	3,7	0,5	2,2
Mi-gamme	1,3	5,3	3,8	3,8
Mi-gamme plus	-	0,0	3,4	3,0
Haut de gamme	-	6,1	4,4	4,6
Luxueux	-	0,0	0,9	0,9
Total	2,4	3,7	3,0	3,1

Tableau 16

Taux d'inoccupation des appartements selon le marché visé (en %) Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal 1998						
Année	Marché visé					
	Bas de gamme	Mi-gamme	Mi-gamme plus	Haut de gamme	Luxueux	Total
1991	5,9	7,8	5,2	26,5	17,5	12,4
1992	7,8	6,6	8,8	15,3	13,4	10,2
1993	6,0	6,8	9,8	12,0	12,0	9,5
1994	4,5	5,3	6,0	6,3	7,6	5,9
1995	4,5	5,9	3,6	5,3	5,4	5,0
1996	4,2	4,2	1,9	3,4	4,2	3,4
1997	2,2	3,8	4,3	3,2	3,4	3,6
1998	2,2	3,8	3,0	4,6	0,9	3,1

Tableau 17

Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service des repas (en %) Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal 1998				
Année	Service des repas			
	Non disponible	Facultatif	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

Tableau 18

Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service des repas et le marché visé (en %) Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal 1998				
Marché visé	Service des repas			
	Non disponible	Facultatif	Obligatoire	Total
Bas de gamme	2,5	0,4	-	2,2
Mi-gamme	3,3	3,8	11,8	3,8
Mi-gamme plus	0,8	4,5	-	3,0
Haut de gamme	0,0	4,3	18,5	4,6
Luxueux	-	0,4	2,4	0,9
Total	2,2	3,3	7,2	3,1

Tableau 19

Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher (en %) Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal 1998					
Année	Nombre de chambres à coucher				
	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c. et plus	Total
1991	9,6	15,2	9,4	7,6	12,4
1992	9,9	11,0	9,3	10,7	10,2
1993	9,6	9,9	8,5	13,0	9,5
1994	7,5	5,0	5,9	9,8	5,9
1995	6,8	3,2	6,0	6,5	5,0
1996	4,5	2,6	3,2	11,2	3,4
1997	5,1	2,7	3,2	12,8	3,6
1998	4,7	2,3	1,9	6,3	3,1

Tableau 20

Taux d'inoccupation des chambres et pension selon le secteur géographique (en %) Résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1998				
Année	Secteur			
	CUM	Laval et 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

Tableau 21

Taux d'inoccupation des chambres et pension selon la taille des immeubles (en %) Résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1998									
Secteur	Taille des immeubles (selon le nombre de chambres)								
	20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et plus		Total		
	1997	1998	1997	1998	1997	1998	1997	1998	
CUM	12,2	9,0	9,0	5,2	5,2	8,6	8,4	7,9	
Laval et Rive-Nord	9,7	10,3	8,4	8,1	*	*	9,1	8,4	
Rive-Sud	8,8	7,5	5,9	3,7	3,2	6,5	7,1	5,8	
Total	10,5	9,0	7,9	5,8	2,2	7,8	8,2	7,6	

* Données confidentielles - l'univers compte moins de 4 résidences.

Tableau 22

Taux d'inoccupation des chambres et pension selon la fourchette des loyers (en %) Résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1998										
Secteur	Fourchette des loyers (en \$)									
	600 à 799 \$		800 à 999 \$		1 000 à 1 199 \$		1 200 \$ et plus		Total	
	1997	1998	1997	1998	1997	1998	1997	1998	1997	1998
CUM	19,8	8,6	7,5	13,6	8,8	3,5	4,3	7,7	8,4	7,9
Laval et Rive-Nord	29,4	20,8	8,8	11,7	7,1	6,5	9,1	1,0	9,1	8,4
Rive-Sud	15,1	16,4	8,8	5,1	3,4	3,2	4,5	8,2	7,1	5,8
Total	20,6	12,4	8,1	10,0	6,4	4,6	5,4	6,9	8,2	7,6

Tableau 23

Taux d'inoccupation des chambres et pension selon le nombre de lits par chambre (en %) Résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1998			
Secteur	Nombre de lits par chambre		
	Un lit	Deux lits et plus	Total
CUM	8,8	3,6	7,9
Laval et Rive-Nord	9,8	3,7	8,4
Rive-Sud	5,9	3,7	5,8
Total	8,3	3,6	7,6

Pour plus d'information sur la présente étude, veuillez communiquer avec :

Jean Laferrière ou Paul Cardinal
 au
(514) 496-8561

© 1999, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.