



# L

# ES RÉSIDENCES

# POUR PERSONNES ÂGÉES

## ÉTUDE DE MARCHÉ



**2000 MONTRÉAL**



AU COEUR DE L'HABITATION  
**Canada**

# Étude de marché des résidences pour personnes âgées

---

Montréal 2000

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Introduction</b> .....	<b>4</b>
Dans l'ensemble, le marché continue de s'améliorer .....	4
<b>Les résidences de type appartement</b> .....	<b>6</b>
Un marché en effervescence .....	6
Forte baisse du taux d'inoccupation sur la Rive-Sud .....	7
Les immeubles de taille intermédiaire se positionnent bien .....	8
Les logements bas de gamme perdent des plumes .....	8
Les repas obligatoires : un gain mais .....	9
Toutes les tailles s'améliorent .....	10
<b>Les résidences de types chambres et pension</b> .....	<b>11</b>
Lente amélioration .....	11
Des lits s'ajoutent en banlieue .....	12
La qualité d'abord ! .....	13
<b>Le contexte démographique</b> .....	<b>14</b>
Personnes âgées et opportunités : qu'en est-il ? .....	14
<b>Définitions et méthodologie</b> .....	<b>16</b>
Organisation du marché .....	16
Présentation des enquêtes .....	17
Univers de l'enquête .....	18
Calcul des taux d'inoccupation .....	18
Les loyers .....	19
Projections démographiques .....	19
Classification des résidences de types appartements selon le marché visé .....	20
Tableaux Statistiques .....	22
Notes techniques .....	36

**LISTE DES TABLEAUX**

<b>Tableau 1</b>	Caractéristiques des résidences privées (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1999	23
<b>Tableau 2</b>	Nombre d'appartements et de résidences selon le secteur, résidences privées (20 unités et plus), 1987-1999	24
<b>Tableau 3</b>	Nombre d'appartements et de résidences selon la taille des immeubles, résidences privées (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1987-1999	25
<b>Tableau 4</b>	Nombre d'appartements et de résidences selon le marché visé, résidences privées (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1987-1999	26
<b>Tableau 5</b>	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, 1999	26
<b>Tableau 6</b>	Nombre d'appartements et de résidences selon la nature du service de repas, résidences privées (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1987-1999	27
<b>Tableau 7</b>	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, 1999	27
<b>Tableau 8</b>	Nombre d'appartements selon le nombre de chambres à coucher, résidences privées (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1987-1999	28
<b>Tableau 9</b>	Nombre de lits selon la fourchette des loyers, résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1999	28
<b>Tableau 10</b>	Loyers moyens par lit (en \$), résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1996-1999	29
<b>Tableau 11</b>	Nombre de lits selon le type de chambres, résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1999	29
<b>Tableau 12</b>	Nombre de lits selon la taille des immeubles, résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus), Région métropolitaine de Montréal, 1999	29

<b>Tableau 13</b>	Taux d'inoccupation des appartements selon les secteurs (en %), résidences privées de type appartements (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1991-1999	30
<b>Tableau 14</b>	Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles (en %), résidences privées (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1991-1999	30
<b>Tableau 15</b>	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, 1999	31
<b>Tableau 16</b>	Taux d'inoccupation des appartements selon le marché visé (en %), résidences privées (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1991-1999	31
<b>Tableau 17</b>	Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service des repas (en %), résidences privées (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1991-1999	32
<b>Tableau 18</b>	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, 1999	32
<b>Tableau 19</b>	Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher (en %), résidences privées (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1991-1999	33
<b>Tableau 20</b>	Taux d'inoccupation selon le secteur géographique (en %), résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1995-1999	34
<b>Tableau 21</b>	Taux d'inoccupation selon la taille des immeubles (en %), résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1998-1999	34
<b>Tableau 22</b>	Taux d'inoccupation selon la fourchette des loyers, résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1998-1999	35
<b>Tableau 23</b>	Taux d'inoccupation selon le nombre de lits par chambre (en %), résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus), région métropolitaine de Montréal, 1999	35

# Montréal

## Région métropolitaine

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

Notre dernière enquête témoigne de l'amélioration 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 4,3 % en octobre 1999, en baisse par rapport au taux de 4,6 % enregistré un an auparavant. Cette amélioration est observable tant pour les résidences composées d'appartements que pour celles de type chambres et pension.

### Qu'est ce qu'une résidence pour aînés ?

Par définition, elles offrent des services qui n'existent pas dans un immeuble locatif ordinaire. Tels des repas, des soins de santé ou de l'animation.

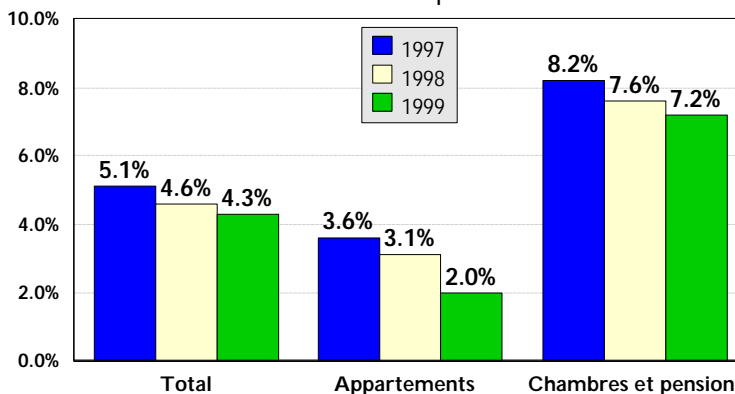
Les types les plus communes proposent des appartements, des chambres et pension, ou, une combinaison des deux.

Dans le cas des chambres et pension, le tarif de location englobe nécessairement les repas, servis dans une salle à manger. Quant aux chambres, elles disposent d'une salle de bain qui est soit privée ou commune.

Les appartements, pour leur part, comprennent une cuisine et une salle de bain complète. Le loyer peut inclure ou non des frais pour un service alimentaire.

### La performance locative du marché s'améliore de nouveau

Taux d'inoccupation



Source : SCHL

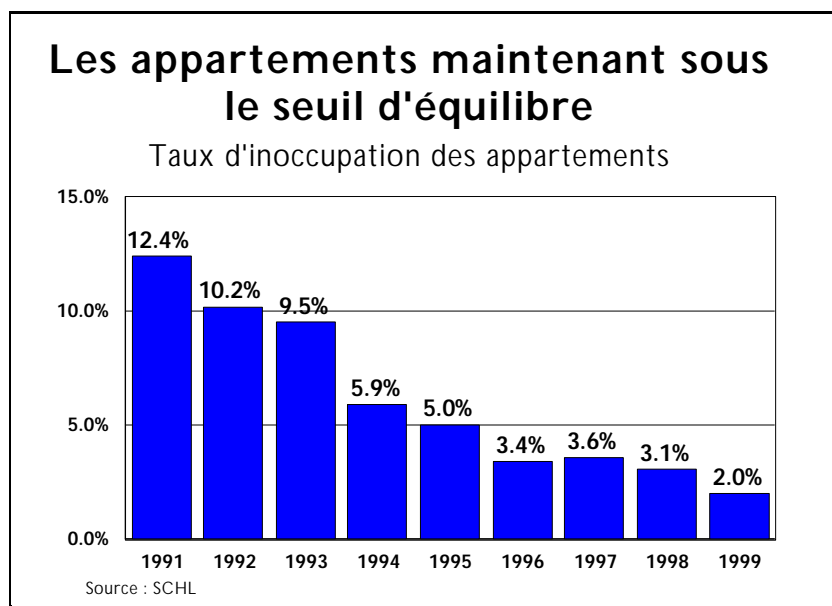
Dans la région métropolitaine de Montréal, le stock de logements pour aînés est formé principalement d'appartements. Ainsi, des 20 630 logements d'initiative privée pour aînés, 14 145 sont des appartements. Les chambres et pensions, au nombre de 6 485, représentent 31 % de l'offre de logements.

Nous examinerons tout d'abord la performance des résidences d'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. Si à long terme ces perspectives se révèlent encourageantes quant au potentiel de développement du marché, à court et moyen terme, le renouvellement de la clientèle sera des plus timides. Une section méthodologique et les résultats détaillés de l'enquête viennent compléter le présent rapport.

## Les résidences de type appartement

### Un marché en effervescence

Le taux d'inoccupation des résidences de type d'appartement est descendu à 2,0 % en 1999, en accord avec la tendance amorcée au début de la décennie. Il s'agit d'un repli significatif, qui vient souligner la vitalité actuelle du marché. Rappelons que le taux d'équilibre des résidences pour personnes âgées est évalué à environ 3 %. Le taux sous le seuil d'équilibre signale que les locataires auront un choix plus restreint de logements et, règle générale, que les propriétaires loueront plus facilement leurs appartements.



L'évolution récente des taux d'inoccupation s'explique aisément. D'une part, la demande augmente régulièrement depuis plusieurs années. En effet, les gens de plus de 65 ans comptent aujourd'hui pour 13 % de la population, le double d'il y a trente ans dans la grande région métropolitaine.

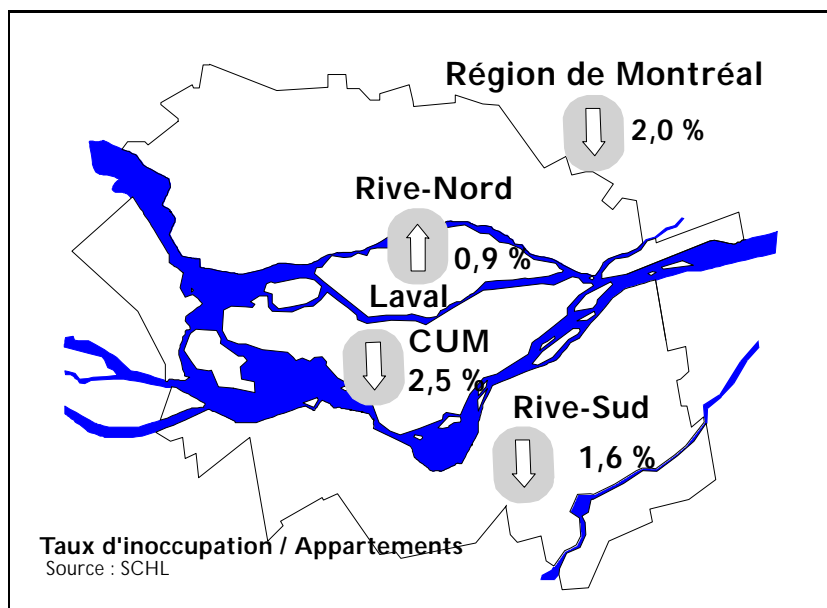
D'autre part, les promoteurs et les divers intervenants se montrent prudents avant de lancer de nouveaux projets, dans un contexte où les coûts de construction et de gestion gonflent plus rapidement que les loyers.



D'ailleurs, l'accroissement de l'offre qu'on observe en 1999 (voir tableaux statistiques) origine surtout du changement de vocation de certaines résidences qui sont passées de subventionnées à non-subventionnée. Les villes de la Communauté urbaine de Montréal (CUM) ont été les principales bénéficiaires de ce phénomène<sup>1</sup>.

### Forte baisse du taux d'inoccupation sur la Rive-Sud

L'absence de projets neufs s'est traduite par une amélioration de la performance locative dans toutes les régions. Le taux d'inoccupation a diminué de façon marquée sur la Rive-Sud passant de 5,8 % à 1,6 %, alors que les nouveaux logements construits en 1998 ont été écoulés. Ainsi, l'important écart qui existait avec la Rive-Nord depuis deux ans a presque disparu.

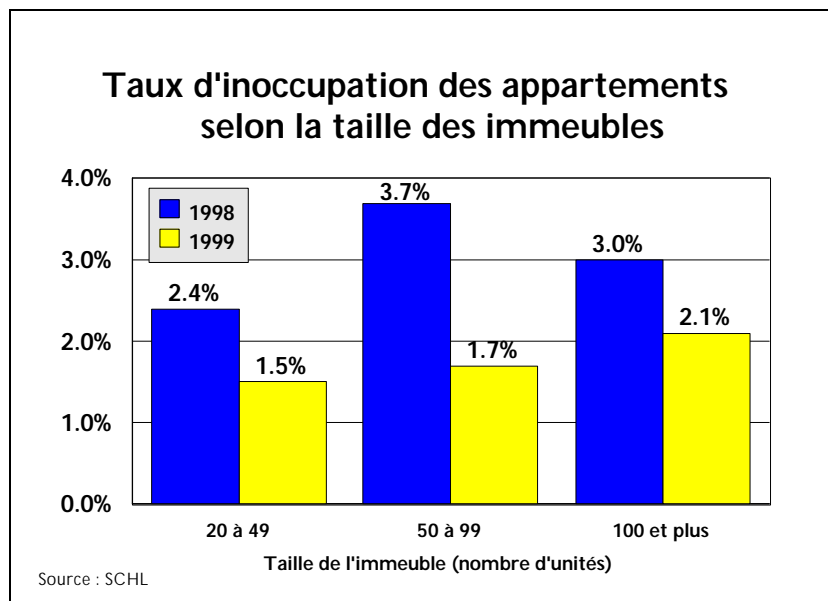


La disette de logements se poursuit, quant à elle, à Laval et sur la Rive-Nord alors que le taux d'inoccupation stagnait sous les 1 % pour une troisième année. Finalement le territoire de la CUM connaît une situation plus près de l'équilibre avec 2,5 % des logements inoccupés, en baisse de 0,7 % par rapport à 1998.

<sup>1</sup> Toutes les notes techniques se retrouvent en fin de documents

### Les immeubles de taille intermédiaire se positionnent bien

Depuis quelques années les petits immeubles affichaient une performance locative nettement supérieure aux immeubles de grande taille. Si c'est encore le cas en 1999, il faut se rendre à l'évidence que l'écart se rétrécit. Il semble donc que la demande grandissante de services érode l'avantage concurrentiel des plus petites résidences qui réside dans leur caractère plus familial.



Les résidences de tailles intermédiaires ont su tirer partie de cette situation. Elles ont connu la plus forte baisse du taux d'inoccupation, celui-ci passant de 3,1 % à 1,7 % entre 1998 et 1999. De par leur taille, ces résidences sont en mesure d'offrir plus de services à leurs locataires tout en offrant un milieu de vie moins «institutionnel» que celui qu'on peut parfois retrouver dans les grandes résidences.

### Les logements bas de gamme perdent des plumes

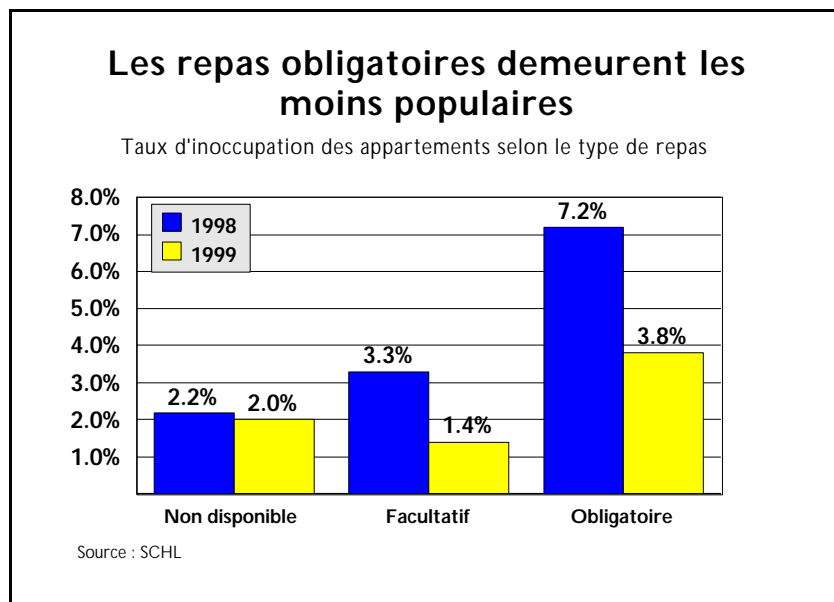
Lors de notre dernière enquête, les deux gammes de logements les plus basses ont enregistré les taux d'inoccupation les plus élevés. Il s'agit d'un retournement de situation complet par rapport à la première moitié des années 90. Car, depuis ce temps, les logements des gammes supérieures ont amélioré leurs performance locative, reflétant l'importance qu'accordent les aînés aux services.

### Les repas obligatoires : un gain mais...

Les résidences avec repas obligatoires ont fait un gain appréciable en 1999 alors que le taux d'inoccupation a presque été divisé par deux (à 3,8 %). L'amélioration est attribuable aux résidences moins luxueuses<sup>2</sup> pour qui le taux d'inoccupation est passé de plus de 15 % en 1998 à 6 % en 1999. Les résidences luxueuses offrant le service de repas obligatoire ont, quant à elle, toujours bien tiré leurs épingles du jeu, affichant bon an mal an un taux d'inoccupation d'environ 2 %.

Toutefois, lorsqu'on examine les taux d'inoccupation selon les autres plans de repas, on s'aperçoit que le service obligatoire demeure nettement moins populaire (3,8 %) que le service facultatif (1,4 %) ou lorsqu'il est absent (2.0 %). La formule de repas obligatoires transmet un message contradictoire entre, d'une part, l'autonomie des personnes qui y vivent et, d'autre part, leur incapacité de préparer des repas.

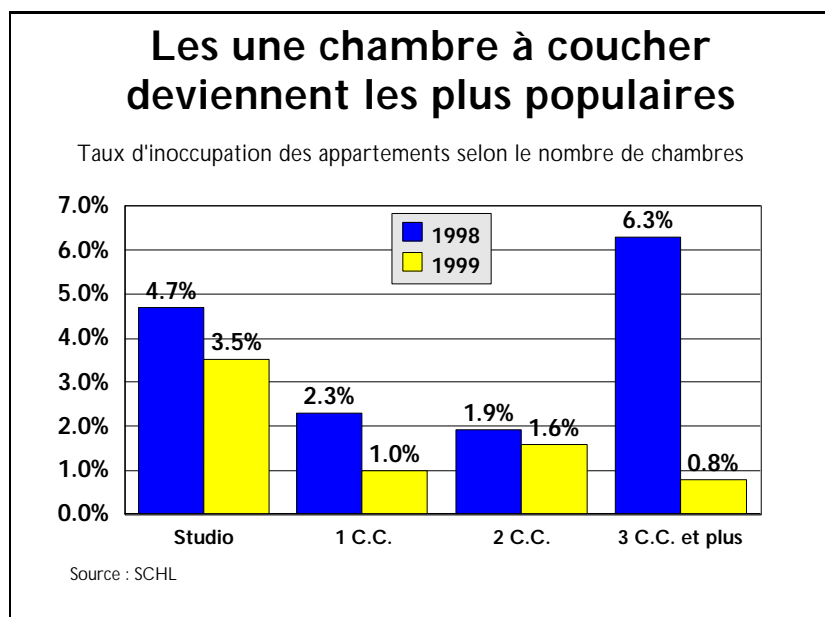
La possibilité de préparer ses propres repas est donc souvent essentielle pour les personnes âgées occupant un appartement. Malgré tout, la disponibilité d'une salle à manger est très appréciée, devenant un lieu de vie sociale pour plusieurs.



## Toutes les tailles s'améliorent

Si toutes les tailles ont connu des gains, une progression spectaculaire a été enregistrée par les appartements de trois chambres à coucher et plus avec un taux d'inoccupation de 0,8 % comparativement à 6,8 % l'an dernier. Notons, cependant, que ce type d'appartements ne constitue qu'une toute petite fraction du marché (1 %).

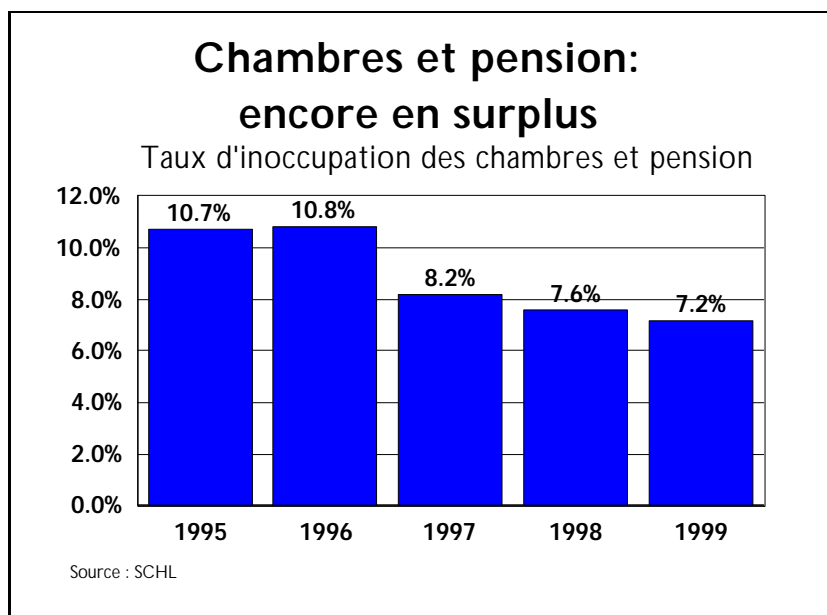
Parmi les appartements plus communs, les logements d'une chambre à coucher ont connu la progression la plus notable. Le taux d'inoccupation a chuté de 1,3 points de pourcentage pour s'établir à 1,0 %, surpassant ainsi les deux chambres à coucher qui avaient été les plus populaires en 1998.



## Les résidences de types chambres et pension

### Lente amélioration

Pour une troisième année consécutive, la situation du marché des résidences de type chambres et pension s'est améliorée dans la région de Montréal. Le taux d'inoccupation, qui s'élevait à 7,6 % en 1998, a diminué en 1999 pour s'établir à 7,2 %. Malgré cette progression, l'offre demeure excédentaire car le taux d'équilibre est évalué à environ 6 %. Ce taux est plus élevé dans les chambres avec pension puisque la clientèle y est moins autonome, occasionnant un roulement plus important des locataires.



Ce taux d'inoccupation majoré cache cependant un marché dynamique. En 1999, le nombre de lits disponibles s'est accru de 5 %<sup>3</sup>. Pourquoi le taux de d'inoccupation n'a-t-il pas augmenté après ajout de nouvelles unités à un marché en surplus? Voici quelques éléments de réponses.

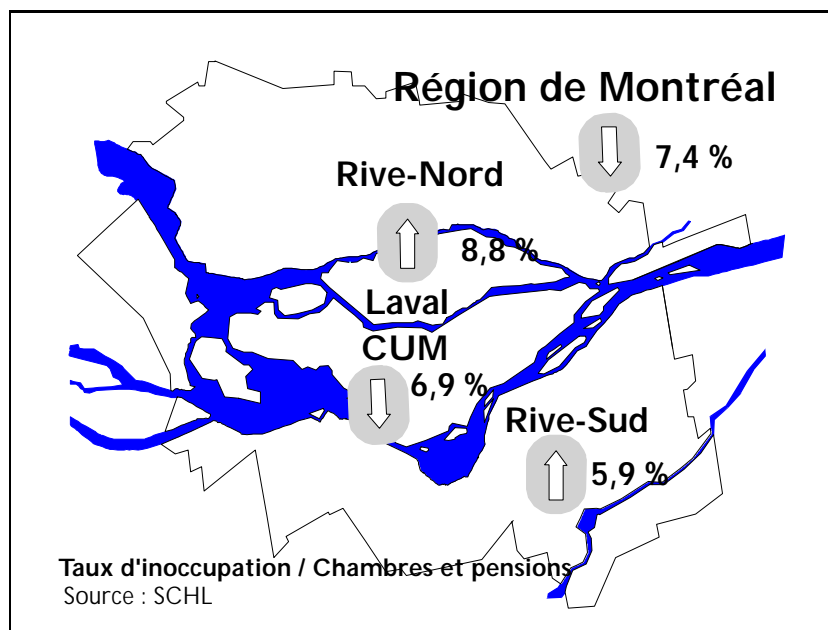
D'abord, il faut reconnaître la capacité de l'industrie à exploiter davantage le potentiel du marché. Les nouvelles résidences qui ont vu le jour ont réussi à attirer un plus grand nombre de personnes âgées. Les promoteurs ont su innover et mieux répondre aux besoins des aînés. Par exemple, les chambres

dans les projets plus récents, ou rénovés, sont souvent dotés d'une salle de bain privée, d'un micro-ondes et d'un petit frigo. Les services d'animation et de soins y seraient également plus structurés. Leurs unités trouvent donc preneur plus rapidement.

Ensuite, plus la population vieillira, plus le segment des chambres et pension prendra de l'ampleur. L'âge moyen des résidents dans les chambres et pension se situe à environ 80 ans, par comparaison à 74 ans dans les appartements. La croissance de la population des aînés (voir section suivante : le contexte démographique), combinée au virage ambulatoire amplifie donc ce phénomène. Ceci est encore plus vrai dans les secteurs où la population est plus âgée, comme sur le territoire de la CUM.

### Des lits s'ajoutent en banlieue

À lui seul, le secteur de Laval et de la Rive-Nord a bénéficié de la moitié des nouveaux lits dans les résidences privées de type chambres et pension du Montréal métropolitain. L'offre s'étant nettement accrue (14 %), il n'est pas étonnant que le taux d'inoccupation soit passé de 8,4 % à 8,8 %. Ainsi, la banlieue nord continue à afficher la pire performance de la région au chapitre de l'inoccupation.



À l'instar de la Rive-Nord, la banlieue sud a connu une forte croissance du nombre de lits (11 %). Toutefois, la majorité de ceux-ci ont trouvé preneur, de telle sorte que le taux d'innoculation n'a que légèrement augmenté par rapport à 1998. À 5,9 % le marché de la Rive-Sud est donc à l'équilibre.

À l'opposé des banlieues, le territoire de la CUM a enregistré une légère baisse du nombre de lits disponibles (-2 %). Ainsi, la diminution du taux d'innoculation s'explique à la fois par l'accroissement de la demande et la réduction de l'offre. La CUM conserve donc la seconde place en terme de performance locative des résidences privées de type chambres et pension. Comme c'est le cas depuis le début de la décennie, l'offre excède la demande mais le marché de la CUM se dirige progressivement vers l'équilibre.

### **La qualité d'abord !**

**D**ans les résidences de type chambres et pension, tout comme dans celles composées d'appartements, les personnes âgées sont à la recherche de logements de qualité. Cela se vérifie par des taux d'innoculation plus faibles dans les résidences de plus grande envergure.

Ainsi, les petites résidences (20 à 49 unités) affichent un taux d'innoculation nettement plus élevé que les grandes comptant plus d'une centaine de chambres (9,0 % vs 5,7 %). Les résidences de plus grande envergure font meilleure figure, car elles peuvent offrir plus de services à meilleur coût. Étant généralement moins autonomes, il semble donc que les aînés accordent davantage d'importance aux services qu'au 'caractère familial' quant vient le temps de choisir une résidence de type chambres et pension.

D'autre part, les taux d'innoculation plus faibles dans les chambres dispendieuses indiquent également l'importance grandissante accordée à la qualité du produit. Le taux frôle les 13 % pour les chambres abordables, comparativement à 6,3 % pour celles louées à plus de 1 200 \$ par mois..

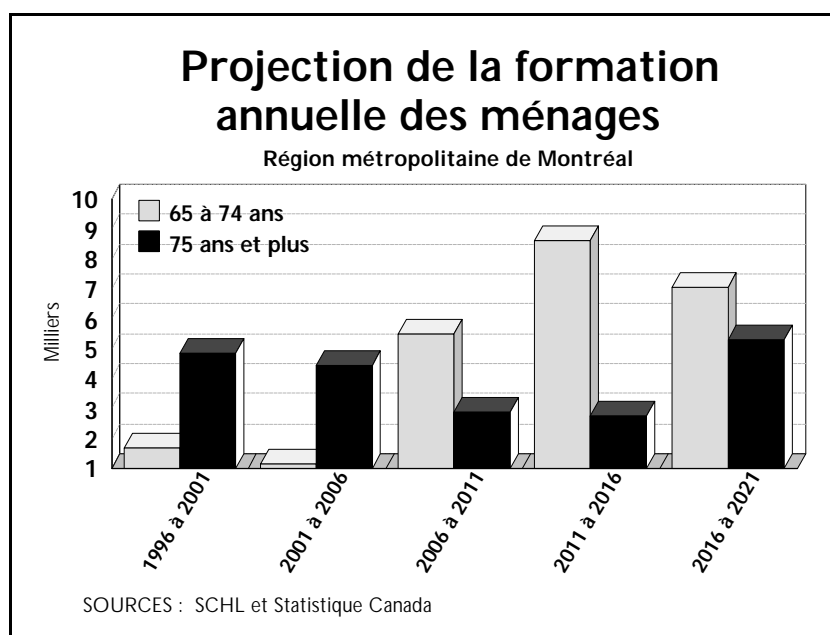
## Le contexte démographique

### Personnes âgées et opportunités : qu'en est-il ?

Le marché des résidences pour personnes âgées est présentement l'un des plus dynamique du secteur de l'habitation. Avec le vieillissement de la population, plusieurs y voient une branche d'activité où le succès est assuré. Il n'en est rien, voyons pourquoi.

La proportion des gens du troisième âge est effectivement appelée à s'accroître. La demande n'explosera cependant que dans 15 à 20 ans d'ici, lorsque les baby-boomers commenceront à rejoindre massivement les rangs. Rappelons qu'en 2000, les plus vieux baby-boomers ne sont âgés que de 54 ans alors que la moyenne dans les résidences atteint les 75 ans.

Par ailleurs, le renouvellement de la clientèle est actuellement des plus timides. Même qu'au cours des sept prochaines années, la formation des ménages dont l'âge varie entre 65 et 75 ans sera presque inexistante. Cela s'explique par les faibles taux de natalité enregistrés durant les années trente.





Ainsi, les gestionnaires devront tout d'abord accommoder une population vieillissante et, par la suite, tenter d'attirer une clientèle plus jeune. Le mixte des deux générations ne sera certes pas évident.

Ces tendances démographiques laissent entrevoir bien des maux de tête. Une étude sur la trajectoire résidentielle des baby-boomers (1995) confirme ce diagnostic. On y apprend, qu'effectivement, les résidences n'auront généralement pas la faveur au début de la retraite. Ce sont plutôt les centres de villégiature ainsi que les habitations plus modestes qui devraient connaître des gains de popularité. Quant aux attentes à un âge plus avancé, elles sont à toutes fins pratiques inexistantes. À priori, toutefois, on ne semble pas tellement intéressé par le mode de vie en résidence.

Tout cela laisse présager une continuité quant aux habitudes de vie : la résidence constitue le dernier choix, on y va principalement suite au décès du conjoint ou lorsque survient des problèmes de santé.

La réussite des projets continuera donc à nécessiter des habiletés de gestion similaires à celles d'aujourd'hui. Une multitude de facteurs doivent obligatoirement être cernés, que ce soit : la localisation, la capacité de payer, la taille de l'immeuble, la grandeur et l'aménagement des logements, le niveau de service, etc.

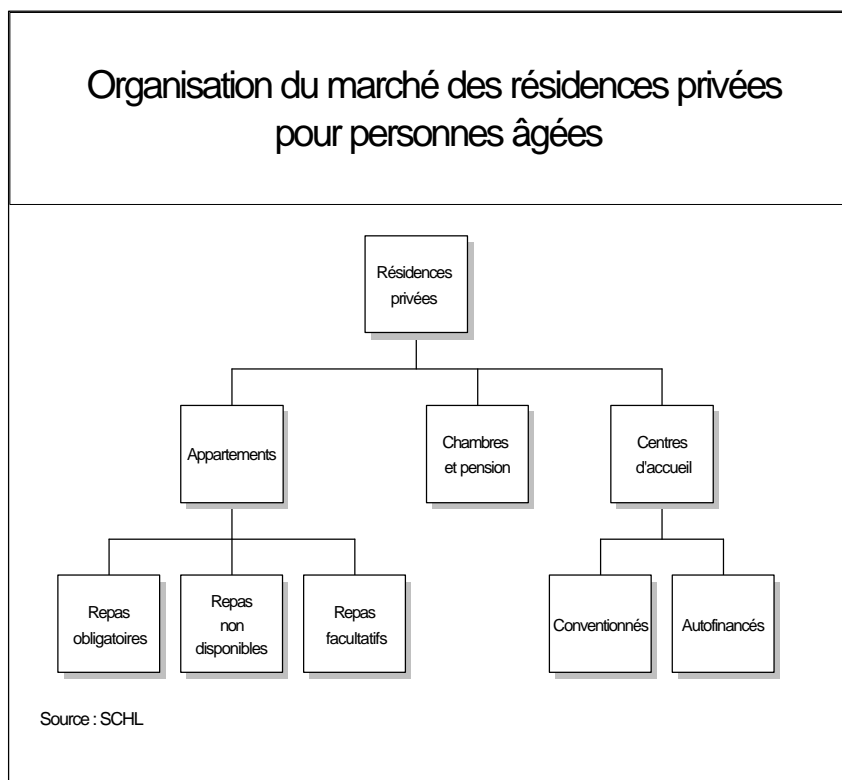
Quant au défi supplémentaire visant à attirer une clientèle plus jeune, il sera de taille. Il semble que des nouveaux concepts devront nécessairement être développés. Déjà, on peut penser à des projets où il y a une apparition graduelle des services, à mesure que les besoins évoluent. Les résidences bi-génération pourraient également tirer leur épingle du jeu en offrant, elles aussi, une plus grande flexibilité à leur clientèle. Notons que ce concept a d'ailleurs déjà commencé à faire son apparition au Québec.

## Définitions et méthodologie

### Organisation du marché

Le marché des résidences pour personnes âgées comprend des habitations de type appartements, chambres avec pension ou mixte, ainsi que des centres d'accueil. Les résidences mixtes, qui comprennent à la fois des appartements et des chambres, sont apparues en raison de la perte d'autonomie de plusieurs locataires. Ainsi, pour les accommoder, des espaces ont été transformés en chambres, ce qui permet aussi de prodiguer davantage de soins et d'assistance.

Les résidences appartiennent à des intérêts privés ou à l'État. Le secteur privé peut bénéficier de l'aide du gouvernement. Les subventions sont liées aux frais d'opération ou octroyées aux locataires afin de réduire le loyer.



Les résidences d'appartements proposent des logements avec cuisine et salle de bain complète comprenant un lavabo, une toilette et un bain. On distingue trois catégories de résidences d'appartements selon le service de repas qui est offert. Ainsi, dans quelques résidences, le loyer incorpore le service alimentaire. Lorsque ce dernier est facultatif, les locataires achètent un forfait leur donnant droit à un certain nombre de repas. Le montant déboursé vient s'ajouter au loyer. Le service peut aussi ne pas être disponible.

Dans les résidences chambres et pension, le tarif de location englobe les repas qui sont servis dans une cuisine ou une salle à manger commune. Les chambres sont dotées d'une salle de bain privée ou semi-privée. Dans certains cas, la salle de bain est située à l'étage, mais la chambre dispose d'un lavabo.

Les centres d'accueil sont des établissements d'hébergement qui dispensent des soins médicaux en permanence. Il existe deux catégories de centres d'accueil privés : autofinancé et conventionné. Les premiers ne reçoivent aucune aide gouvernementale, tandis que les seconds obtiennent des subventions sous forme de *per diem* et le gouvernement leur assure un renouvellement continu de la clientèle. Dans les deux cas cependant, un permis d'opération est obligatoire en vertu de la loi 120.

## Présentation des enquêtes

**D**ans le cadre de sa vaste enquête annuelle du marché locatif qu'elle mène en octobre depuis plus de 30 ans, la SCHL dénombre également les logements inoccupés et les loyers dans les résidences pour personnes âgées, dans la mesure où il s'agit d'appartements autonomes, c'est-à-dire possédant une salle de bain et une cuisine. Le relevé systématique de ces renseignements auprès des résidences privées d'appartements a débuté en 1990 pour celles faisant partie de l'échantillon de l'enquête. Le taux de couverture est très élevé puisque les immeubles de 50 logements ou plus font toujours partie de l'échantillon et que ces grands immeubles comptent pour l'essentiel du stock d'appartements pour personnes âgées.

Les résidences de chambres et pension et les centres d'accueil ne sont pas couverts par l'enquête annuelle de la SCHL. Toutefois, la SCHL mène une enquête complète sur les chambres et pension pour personnes âgées depuis octobre 1995 dans la région de Montréal. À la même occasion, les résidences d'appartements qui ne font pas partie de l'échantillon habituel sont recensées.

### **Univers de l'enquête**

**L'**univers de l'enquête comprend tous les immeubles d'appartements et de chambres et pensions comportant 20 unités et plus. Cela réduit bien sûr les coûts de l'enquête. Nous avons cependant la conviction que la viabilité des résidences passe par une augmentation de leur taille. La facture des multiples services réclamés par les personnes âgées sera de cette façon mieux absorbée.

L'univers augmente s'il y a de nouvelles unités qui s'ajoutent au marché. Au contraire, l'univers est réduit, si des résidences sont retirées de l'enquête pour des raisons de feu, de faillite, de conversion d'immeuble, etc.

### **Calcul des taux d'inoccupation**

**A**ppartement ou lit inoccupé : un appartement ou lit inoccupé au moment de l'enquête doit être vacant et disponible pour occupation immédiate.

Le calcul des taux d'inoccupation s'effectue ainsi :

Nombre d'appartements non subventionnés dans la région métropolitaine de Montréal lors de l'enquête d'octobre 1999 :  
14 145

Nombre d'appartements vacants au même moment : 283

Taux d'inoccupation :  $283 / 14\ 145$ , c'est-à-dire 2,0 %

Un calcul similaire s'effectue pour les chambres et pension. Le taux d'inoccupation est toutefois exprimé en fonction du nombre de lits (et non des chambres).

Nombre de lits non subventionnés dans la région métropolitaine de Montréal lors de l'enquête d'octobre 1999 : 6 485

Nombre de lits vacants au même moment: 465

Taux d'inoccupation : 465 / 6 485, c'est-à-dire 7,2 %

La justesse des taux d'inoccupation, ainsi que des loyers moyens, repose sur la qualité des réponses obtenues lors des enquêtes. Malgré la promesse de confidentialité, certaines personnes peuvent hésiter à révéler la véritable situation dans leur résidence. Les conditions de marché extrêmement difficiles au début des années 90 ont pu amplifier ce phénomène.

### **Les loyers**

**L'**enquête ne vise pas à mesurer les variations des loyers, mais plutôt à fournir une indication de leur niveaux. Les loyers correspondent au montant que paient les locataires pour le logement.

Les services, tels les repas, les soins, les loisirs, etc. peuvent être inclus ou non dans le coût de location des appartements.

Dans le cas des chambres et pensions, le service de repas est inclus dans le loyer. Par contre, les autres services tels les soins, les loisirs, l'entretien ménager, etc. peuvent être inclus ou non. Les prix pour les chambres doubles varient davantage car elles sont parfois louées en occupation simple.

### **Projections démographiques**

**L**es prévisions démographiques ont été réalisées avec le modèle PHD de la SCHL. Ce logiciel permet de projeter la population future par âge et par sexe à l'aide d'hypothèses sur la fertilité, la mortalité et la migration nette. Nous obtenons ensuite la projection des ménages par groupe d'âge, lesquelles dépendent des hypothèses formulées à l'égard des taux de chef.

Ceux-ci correspondent à la probabilité qu'un ménage se forme au cours de la période. La création de ménages représente l'augmentation nette du nombre de ménages entre deux périodes, que l'on mesure normalement entre chaque recensement.

### **Classification des résidences de types appartements selon le marché visé**

La répartition des résidences s'est faite en deux étapes. Les résidences avec repas inclus ont d'abord été classées une par une. Les résidences avec repas facultatifs ou non inclus ont ensuite été placées dans une des cinq catégories suivante :

- Bas de gamme
- Mi-gamme
- Mi-gamme plus
- Haut de gamme
- Luxueuse

Les loyers demandés, selon la grandeur des appartements, ont servis de base à la classification.

Nous avons utilisé comme point de référence les appartements de 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub> pièces. Ainsi, un complexe qui offre ces unités à un loyer moyen de 950 \$ sera inséré dans la catégorie haut de gamme. Outre cette classification basée sur les loyers, nous avons considéré d'autres éléments comme l'architecture de l'immeuble, les services offerts, etc.

Gamme	Studio et 2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> pièces	3 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> pièces (une chambre à coucher)	4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> pièces (deux chambres à coucher)
	Loyer (\$)		
Bas	< 500	< 600	> 700
Mi	500 - 600	600 - 800	700 - 900
Mi-plus	600 - 700	800 - 900	900 - 1 000
Haut	700 - 800	900 - 1 200	1 200 - 1 500
Luxueux	> 800	> 1 200	> 1 500

# Tableaux Statistiques

Tableau 1

Caractéristiques des résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal 1999		
Service	% des résidences offrant un service spécifique	
	Appartements	Chambres et pension
Ascenseur	92	78
Commerces	63	38
Culte	79	97
Soins infirmiers <sup>1</sup>	65	85
Literie	32	90
Animation et loisirs	90	98
Soins médicaux <sup>1</sup>	72	98
Entretien ménager	47	99
Mobilier	26	95
Stationnement	92	88
Surveillance	88	100
Système d'appel	69	90
Salle communautaire	93	99

**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, 1987 - 1999								
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
1999	8 663	67	3 074	23	2 408	19	14 145	109

Tableau 3

Nombre d'appartements et de résidences selon la taille des immeubles Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1987 - 1999								
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
1999	721	21	1 873	24	11 551	64	14 145	109

Tableau 4

Nombre d'appartements et de résidences selon le marché visé Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1987 - 1999												
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
1999	2 178	24	2 591	27	2 951	17	4 305	28	2 120	13	14 145	109

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 1999								
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	231	7	736	9	1 211	8	2 178	24
Mi-gamme	328	9	509	7	1 754	11	2 591	27
Mi-gamme plus	90	3	--	--	2 777	13	2 951	17
Haut de gamme	--	--	400	5	3 859	22	4 305	28
Luxueux	--	--	--	--	1 950	10	2 120	13
Total	721	21	1 873	24	11 551	64	14 145	109

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, 1987 - 1999								
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
1999	6 669	60	5 629	33	1 847	16	14 145	109

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 1999								
Marché visé	Service de repas							
	Non disponible		Facultatif		Obligatoire		Total	
	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.
Bas de gamme	1 761	21	--	--	--	--	2 178	24
Mi-gamme	2 447	24	--	--	--	--	2 591	27
Mi-gamme plus	1 126	6	1 825	11	--	--	2 951	17
Haut de gamme	1 335	9	2 527	15	443	4	4 305	28
Luxeux	--	--	1 146	5	974	8	2 120	13
Total	6 669	60	5 629	33	1 847	16	14 145	109

Tableau 8

Nombre d'appartements selon le nombre de chambres à coucher Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1987 - 1999					
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
1999	5 044	6 845	2 129	127	14 145

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 1999					
Secteur	Fourchette des loyers (en \$)				
	600 à 799	800 à 999	1 000 à 1 199	1 200 et plus	Total <sup>1</sup>
CUM	436	1 347	573	767	3 180
Laval et Rive-Nord	177	569	373	658	1 777
Rive-Sud	107	644	468	267	1 528
Total	720	2 560	1 414	1 692	6 485

**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, 1996 - 1999				
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
1999	1 082	1 176	1 106	1 116

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 1999			
Secteur	Type de chambre		
	Chambre simple	Chambre double et triple	Total
CUM	2 752	428	3 180
Laval et Rive-Nord	1 354	423	1 777
Rive-Sud	1 428	100	1 528
Total	5 534	951	6 485

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 1999					
Secteur	Taille des immeubles (selon le nombre de chambres)				
	6 à 19 <sup>1</sup>	20 à 49	50 à 99	100 et plus	Total
CUM	0	1 075	955	1 150	3 180
Laval et Rive-Nord	0	784	744	249	1 777
Rive-Sud	18	642	580	288	1 528
Total	18	2 501	2 279	1 687	6 485

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

Tableau 13

<b>Taux d'inoccupation des appartements selon les secteurs (en %)</b> <b>Résidences privées de type appartements (20 unités et plus)</b> <b>Région métropolitaine de Montréal, 1991 - 1999</b>				
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
1999	2,5	0,9	1,6	2,0

Tableau 14

<b>Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles (en %)</b> <b>Résidences privées (20 unités et plus)</b> <b>Région métropolitaine de Montréal, 1991 - 1999</b>				
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
1999	1,5	1,7	2,1	2,0

Tableau 15

<b>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 1999</b>				
<b>Marché visé</b>	<b>Taille des immeubles</b>			
	<b>20 à 49 unités</b>	<b>50 à 99 unités</b>	<b>100 unités et plus</b>	<b>Total</b>
Bas de gamme	1,0	1,0	4,0	2,6
Mi-gamme	0,9	4,3	3,1	3,1
Mi-gamme plus	5,0	--	0,8	0,8
Haut de gamme	--	0,5	2,3	2,1
Luxeux	--	--	1,5	1,4
Total	1,5	1,7	2,1	2,0

Tableau 16

<b>Taux d'inoccupation des appartements selon le marché visé (en %) Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1991 - 1999</b>						
<b>Année</b>	<b>Marché visé</b>					
	<b>Bas de gamme</b>	<b>Mi-gamme</b>	<b>Mi-gamme plus</b>	<b>Haut de gamme</b>	<b>Luxeux</b>	<b>Total</b>
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
1999	2,6	3,1	0,9	2,1	1,4	2,0



Tableau 17

<b>Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service des repas (en %) Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1991 - 1999</b>				
<b>Année</b>	<b>Service des repas</b>			
	<b>Non disponible</b>	<b>Facultatif</b>	<b>Obligatoire</b>	<b>Total</b>
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

Tableau 18

<b>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 1999</b>				
<b>Marché visé</b>	<b>Service des repas</b>			
	<b>Non disponible</b>	<b>Facultatif</b>	<b>Obligatoire</b>	<b>Total</b>
Bas de gamme	2,2	--	--	2,6
Mi-gamme	3,3	--	--	3,1
Mi-gamme plus	0,8	0,9	--	0,9
Haut de gamme	0,4	1,8	8,8	2,1
Luxeux	--	1,1	1,8	1,4
Total	2,0	1,4	3,8	2,0

Tableau 19

<b>Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher (en %) Résidences privées (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1991 - 1999</b>					
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
1999	3,5	1,0	1,6	0,8	2,0

Tableau 20

Taux d'inoccupation selon le secteur géographique (en %) Résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1995 - 1999				
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
1999	6,9	8,8	5,9	7,2

Tableau 21

Taux d'inoccupation selon la taille des immeubles (en %) Résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1998 - 1999								
Secteur	Taille des immeubles (selon le nombre de chambres)							
	20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et plus		Total	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999
CUM	9,0	8,9	5,2	5,5	8,6	6,3	7,9	7,0
Laval et Rive-Nord	10,3	12,0	8,1	7,9	**	**	8,4	8,8
Rive-Sud	7,5	5,3	3,7	5,5	6,5	8,3	5,8	5,9
Total	9,0	9,0	5,8	6,3	7,8	5,7	7,6	7,2

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

Tableau 22

<b>Taux d'inoccupation selon la fourchette des loyers Résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1998 - 1999</b>										
Secteur	Fourchette des loyers (en \$)									
	600 à 799		800 à 999		1 000 à 1 199		1 200 et plus		Total	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999
CUM	8,6	11,4	13,6	6,9	3,5	4,7	7,7	6,8	7,9	6,9
Laval et Rive-Nord	20,8	18,1	11,7	9,1	6,5	7,5	1,0	6,7	8,4	8,8
Rive-Sud	16,4	9,3	5,1	3,3	3,2	9,6	8,2	3,7	5,8	5,9
Total	12,4	12,8	10,0	6,5	4,6	7,1	6,9	6,3	7,6	7,2

Tableau 23

<b>Taux d'inoccupation selon le nombre de lits par chambre (en %) Résidences privées de type chambres et pension (20 unités et plus) Région métropolitaine de Montréal, 1999</b>			
Secteur	Nombre de lits par chambre		
	Un lit	Deux lits et plus	Total
CUM	7,4	3,3	6,7
Laval et Rive-Nord	8,9	8,3	8,8
Rive-Sud	6,1	3,0	5,9
Total	7,5	5,0	7,2

## Notes techniques

---

<sup>1</sup> L'univers des résidences privées pour personnes âgées s'accroît de 7 résidences entre octobre 1998 et octobre 1999. Il y a eu 9 ajouts et 2 retraits de l'enquête. Parmi les ajouts, 2 résidences (621 app.) sont devenues des résidences privées, les 7 autres résidences (742 app.) n'avaient pas été enquêtée en 1998 mais étaient en opération. Elles font partie des données de 1999. Du côté des retraits, une des résidences n'a pas fourni de réponse alors que l'autre ne rencontrait plus les critères d'un immeuble de personnes âgées.

<sup>2</sup> Il y a huit résidences dans ce groupe. Celles qui sont catégorisées comme 'Bas de gamme', 'Mi-gamme', 'Mi-gamme plus' et 'Haut de gamme' sont incluses. Elles comptent pour 32 % des appartement avec repas obligatoires.

<sup>3</sup> Entre 1998 et 1999, 9 résidences de type chambres et pension se sont ajoutées. Parmi les ajouts, 2 résidences (192 lits) sont devenues des résidences privées, les 5 autres résidences (141 lits) n'avaient pas été enquêtée en 1998 mais étaient en opération. Elles font partie des données de 1999. Les deux autres (166 lits) sont de nouveaux opérateurs dans le marché des chambres et pension.

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

**Jean Laferrière, Charles Morissette ou Paul Cardinal**  
Analystes de marché

au (514) 496-8561

## 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 nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis.

***Quels sont les taux d'inoccupation et les prix moyens des loyers pour le marché locatif privé, dans la région de Montréal, à la fin de 1999?***

Vous trouverez tout cela et bien plus dans la revue :

**RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF  
( ENQUÊTE D'OCTOBRE 1999 )**

Abonnez-vous en appelant au :

(514) 496-8561