



L ES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



MONTRÉAL 2001



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Étude de marché des résidences pour personnes âgées

Montréal 2001

TABLE DES MATIÈRES

Les appartements: une formule gagnante.....	4
Un pas important pour les chambres avec pension	6
Regard sur les sources de revenu	8
Confort recherché	9
Le pouvoir gris? Être propriétaire!.....	10
Définition des zones d'enquête.....	12
Tableaux Statistiques	13
Méthodologie	35
Définitions.....	37
Remerciements.....	38
Confidentialité.....	38

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1.1	Univers des appartements par grands secteurs géographiques	14
Tableau 1.2	Univers des appartements selon la taille des immeubles.....	15
Tableau 1.3	Univers des appartements selon le nombre de chambres à coucher	16
Tableau 1.4	Univers des appartements selon la gamme de loyer	17
Tableau 1.5	Univers des appartements selon la nature du service de repas	18
Tableau 1.6	Univers des chambres avec pension par grands secteurs géographiques	18
Tableau 1.7	Univers des chambres avec pension selon la taille des immeubles	19
Tableau 1.8	Univers des chambres avec pension selon le type d'occupation	19
Tableau 1.9	Univers des chambres avec pension selon la gamme de loyer	20
Tableau 1.10	Univers par zones détaillées selon le nombre d'immeubles (NOUVEAU !)	21
Tableau 1.11	Univers par zones détaillées selon le nombre d'unités (NOUVEAU !)	22
Tableau 2.1	Taux d'inoccupation des appartements par grands secteurs géographiques.....	23
Tableau 2.2	Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles.....	23
Tableau 2.3	Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher	24
Tableau 2.4	Taux d'inoccupation des appartements selon la gamme de loyer.....	24
Tableau 2.5	Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service de repas.....	25
Tableau 2.6	Taux d'inoccupation des appartements par zones détaillées (NOUVEAU !)	26
Tableau 2.7	Taux d'inoccupation des chambres avec pension par grands secteurs géographiques ...	26
Tableau 2.8	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles	27

LISTE DES TABLEAUX

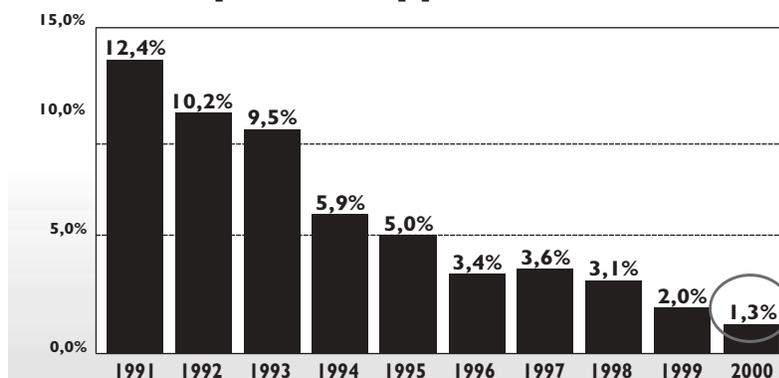
Tableau 2.9	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon le type d'occupation	27
Tableau 2.10	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la gamme de loyer.....	28
Tableau 2.11	Taux d'inoccupation des chambres avec pension par zones détaillées (NOUVEAU !)	29
Tableau 3.1	Loyers moyens des appartements par grands secteurs géographiques	30
Tableau 3.2	Loyers moyens des appartements selon la taille des immeubles.....	30
Tableau 3.3	Loyers moyens des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	30
Tableau 3.4	Loyers moyens des appartements selon la nature du service de repas	31
Tableau 3.5	Loyers moyens des appartements par zones détaillées (NOUVEAU !)	31
Tableau 3.6	Loyers moyens des chambres avec pension par grands secteurs géographiques.....	32
Tableau 3.7	Loyers moyens des chambres avec pension selon la taille des immeubles	32
Tableau 3.8	Loyers moyens des chambres avec pension selon le type d'occupation	33
Tableau 3.9	Loyers moyens des chambres avec pension par zones détaillées (NOUVEAU !)	33
Tableau 4.0	Pourcentage (%) des résidences offrant un service spécifique.....	34

Montréal

Région métropolitaine

Les appartements : une formule gagnante Le taux d'inoccupation a atteint un niveau-plancher dans les résidences de type appartements, alors qu'à peine 1,3 % des logements étaient inoccupés l'an dernier dans la grande région de Montréal. Notons que ce résultat provient de l'enquête effectuée annuellement par la SCHL au courant du mois d'octobre.

Nouvelle baisse du taux d'inoccupation pour les appartements



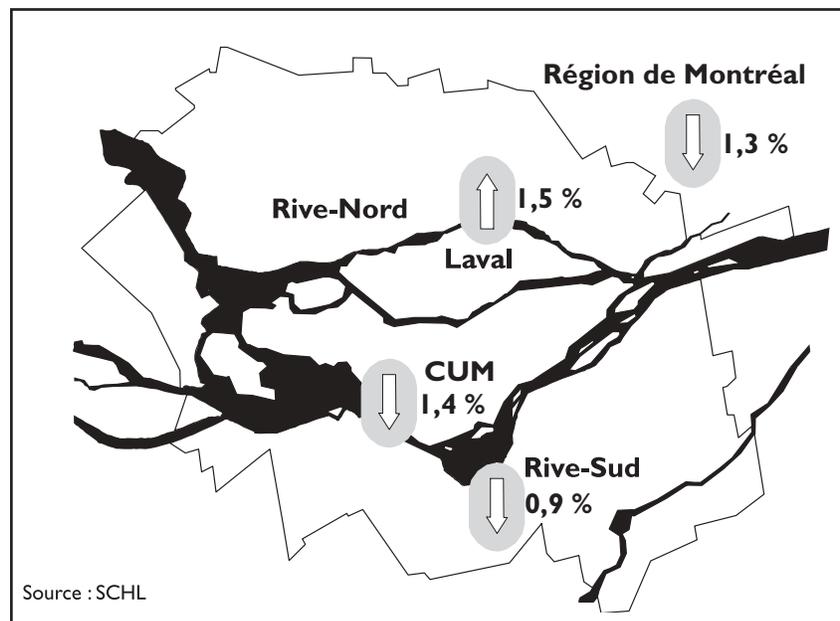
Source : SCHL

Le rétablissement graduel du marché des résidences a donc franchi une nouvelle étape. Si les taux d'inoccupation avoisinaient les 12 % il y a une dizaine d'années, la situation actuelle est tout autre. Avec très peu de logements vacants, les propriétaires et gestionnaires sont dans une bien meilleure posture, les listes d'attentes se faisant de plus en plus longues.

Et fait remarquable, la baisse du taux d'inoccupation est généralisée. Autrefois en difficulté, avec le quart de leurs logements ne trouvant pas preneur, les ensembles d'habitation offrant des plans de repas obligatoires affichent maintenant un bilan enviable, soit un taux d'inoccupation d'à peine 1,1 %. Il en est de même pour les autres résidences, où le service de repas est optionnel ou non disponible, qui ont également un taux inférieur à 2 %.

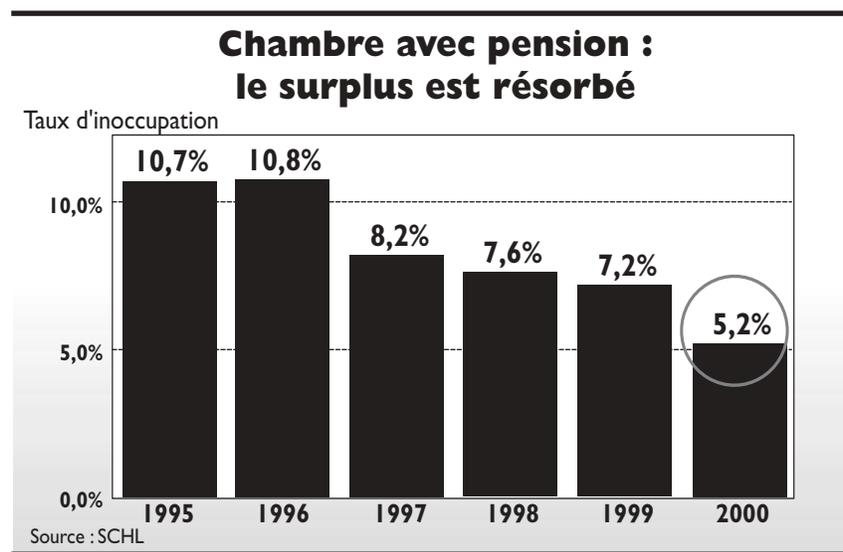
Ainsi, le créneau des résidences pour personnes âgées connaît une performance locative remarquable, et ce, à l'instar du reste du marché immobilier. En effet, les propriétaires d'immeubles ordinaires louent facilement leurs logements, alors que ceux qui veulent vendre leur maison disposent depuis quelques années d'un pouvoir de négociation nettement accru. Et les constructeurs ne sont pas en reste, les marges bénéficiaires ayant tendance à s'améliorer.

Taux d'inoccupation Résidences de type appartements



Un pas important pour les chambres avec pension

Pour la première fois depuis que la SCHL effectue des enquêtes sur les résidences de type chambres avec pension, le taux d'inoccupation est inférieur au point d'équilibre, signe d'un marché à l'avantage des propriétaires. Ainsi, seulement 5,2 % des logements étaient vacants en octobre 2000, ce qui représente une quatrième baisse annuelle consécutive et une période où le taux a fondu de moitié.



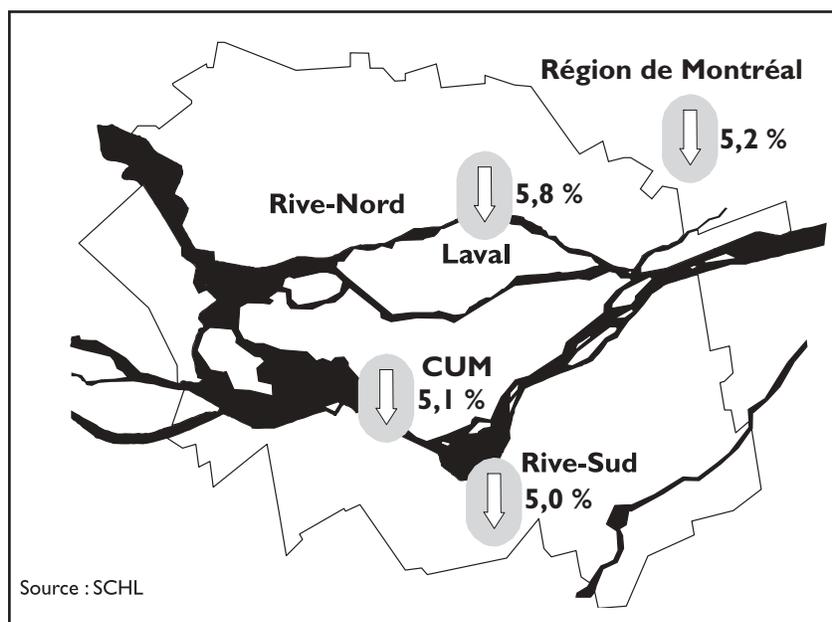
Tandis qu'elles s'adressent à une clientèle généralement moins autonome, les résidences de type chambres avec pension affichent des taux d'inoccupation plus élevés que dans le cas des appartements. Le taux d'équilibre y est de 6 %, soit le double de celui des résidences de type appartements.

Outre ce résultat global, deux éléments retiennent notre attention. D'une part, les résidences comprenant plus de 100 lits sont celles qui performent le mieux, avec un taux d'inoccupation de 3 % (tableau 2.8). Une meilleure qualité de construction, habituellement en béton avec un vaste hall

d'entrée et des ascenseurs, ainsi qu'une gamme accrue de services expliquent certainement ce résultat.

D'autre part, il y a eu un renversement de situation qui fait en sorte que ce sont les logements à occupation simple qui performant le mieux. Leur taux d'inoccupation est maintenant inférieur à celui des logements à occupation multiple, alors qu'il était deux fois plus élevé en 1998 (tableau 2.9). La recherche d'un plus grand confort (voir dans une des sections à venir) ne peut que contribuer à ce renversement de tendance.

Taux d'inoccupation Résidences de type chambres avec pension



Regard sur les sources de revenu

Si, avec raison, elles désirent s'assurer d'un certain niveau de revenu, les personnes âgées ont néanmoins eu avantage à ne pas abuser des placements à rendement fixe au cours des dernières années. Par exemple, le taux d'intérêt d'un certificat de placement garanti de cinq ans est actuellement à peine supérieur à 4 %, ayant diminué de moitié par rapport aux taux en vigueur au milieu de la dernière décennie.

Certains diront que les performances boursières ne sont guère meilleures, le TSE 300 (le principal indice canadien) ayant reculé du tiers au cours de la dernière année. Il ne faut cependant pas oublier les performances exceptionnelles des cinq années précédentes, qui ont entraîné un rendement annuel moyen de 14 %, avec une pointe atteignant les 30 % en 1999. Ceux qui détenaient des actions au cours de cette période en sortent nettement gagnants, et ce, malgré les résultats décevants des douze derniers mois.

Quels que soient leurs choix en matière d'investissement, les aînés bénéficieront de baisses d'impôt au cours des prochaines années, à l'instar de leurs cadets. Par exemple, pour un couple de retraités tous deux âgés de 65 ans ou plus, l'épargne d'impôt (entre les années 1999 et 2002) atteindra près de 25 % pour un revenu de 45 000 \$. Notons que pour un revenu de 30 000 \$, la réduction sera de 62 %.

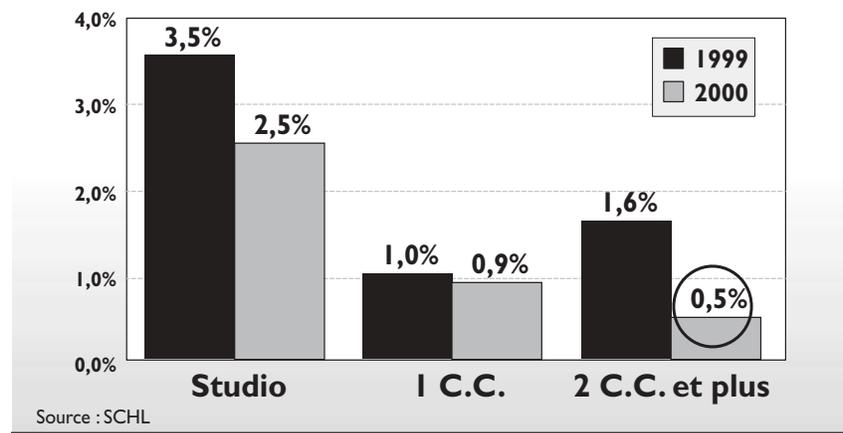
Finalement, les personnes désirant « fermer maison » peuvent compter sur le redressement spectaculaire qu'a connu le marché de la revente au cours des dernières années. Il n'y a plus que sept vendeurs pour chaque acheteur d'une maison unifamiliale, ce qui place les propriétaires dans une position nettement avantageuse. Rappelons qu'au creux du marché, en 1995, on comptait 20 vendeurs par acheteur d'une maison.

Confort recherché

La popularité des appartements de grande taille, une tendance qui s'est accélérée ces dernières années, vient de prendre une nouvelle tangente. Dans le cas des logements de deux chambres à coucher et plus, il y aurait lieu de parler de pénurie. En effet, ce ne sont plus que 0,5 % de l'ensemble des logements qui sont vacants.

Le logements de grande taille se font rares

Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres



Outre la taille des logements, les personnes âgées sont également davantage attirées par les ensembles d'habitation de milieu et de haut de gamme, qui affichent les taux d'inoccupation les plus faibles (voir tableau 2.4). Notons que pour un appartement de deux chambres à coucher, cela se traduit par une demande qui est plus forte pour les unités à plus de 1 000 \$ par mois, un montant qui exclut bien sûr le plan de repas.

Par ailleurs, la situation est tout à fait similaire dans le cas des chambres avec pension. Le taux d'inoccupation est de 4,7 % et de 4,3 %, respectivement, pour les logements de milieu et de haut de gamme, alors qu'il atteint 7,9 % dans le créneau du bas de gamme. On parle en moyenne d'un loyer supérieur à 900 \$ pour les logements de plus grande qualité.

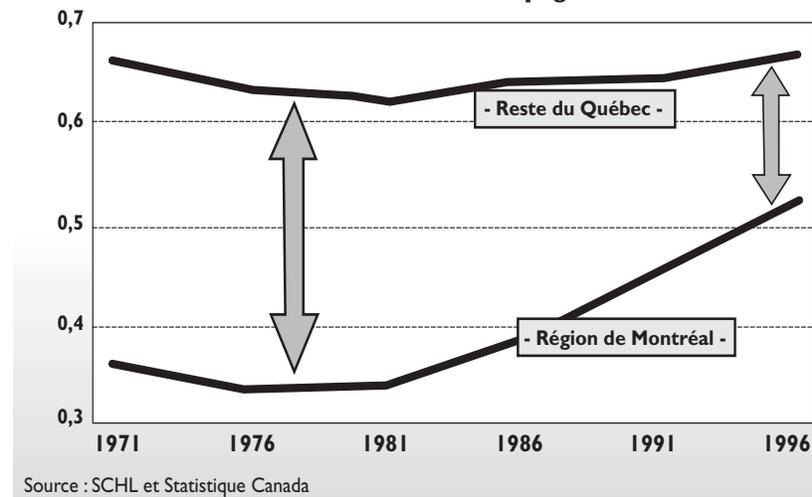
Le pouvoir gris? Être propriétaire!

On le sait, le poids démographique des gens du troisième âge est appelé à s'accroître. Il s'agit d'une tendance inexorable qui les amènera à prendre une place grandissante au sein de la population.

Or, un autre phénomène aura un impact majeur sur les choix qui seront effectués : les ménages seront de plus en plus propriétaires à un âge avancé. L'évolution des dernières années laisse entrevoir, qu'à ce chapitre, le groupe des Montréalais de 65 à 74 ans pourrait rattraper sous peu leurs pairs du reste de la province. En effet, l'écart entre les pourcentages de ménages propriétaires a fondu depuis le début des années 70, ce qui est, entre autres, le signe d'une recherche de confort et d'un besoin d'épargne.

Pourcentage des ménages propriétaires parmi les 65 à 74 ans

- Montréal en rattrapage -



Cela laisse entrevoir des perspectives intéressantes pour les divers intervenants du Grand Montréal. Le marché de la rénovation sera florissant, grâce notamment aux projets de maintien à domicile si, bien sûr, la santé est toujours au rendez-vous. Avec une espérance de vie qui s'accroît et un besoin grandissant d'autonomie, ce scénario risque d'être fort courant.

Toutefois, le marché des résidences pour personnes âgées sortira lui aussi grand gagnant de cette situation. Comme les aînés seront plus à l'aise et disposeront d'un actif financier plus important, la demande de logements et de services de qualité ne pourra que continuer à progresser.

Définition des zones d'enquête

Zones	Municipalités et/ou quartiers
(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-Genève, 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, Gore, Saint-Colomban, 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.
(9) Rive-Sud Centre	Longueuil, Brossard, Saint-Hubert, Saint-Lambert, Lemoyne, Greenfield Park.
(10) Rive-Sud Est	Boucherville, Varennes, 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.

Tableaux Statistiques

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 2000								
Années	CUM*		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

* 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 2000								
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

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 2000				
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

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								
Année	Bas de gamme		Moyen de gamme		Haut de gamme		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités
2000	62	5 481	36	5 220	24	3 441	122*	14 142*
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 800 \$		800 \$ à 1 000 \$		1 000 \$ à 1 200 \$		
Haute de gamme		>800 \$		>1 000 \$		>1 200 \$		
* Ne correspond pas à l'univers total, certaines résidences ayant refusées 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 2000								
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*

* Ne correspond pas à l'univers total, certaines résidences n'ayant pas répondu.
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 2000								
Années	CUM*		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

* 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 2000								
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

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 2000						
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

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								
Année	Bas de gamme		Moyen de gamme		Haut de gamme		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités
2000	34	1 716	70	3 925	29	1 828	133*	7 469*

Définition des gammes de loyers

Occupation simple	
Bas de gamme	<900 \$
Moyen de gamme	900 \$ à 1 200 \$
Haute de gamme	>1 200 \$

* Ne correspond pas à l'univers total, certaines résidences ayant refusées de divulguer les loyers.
Source: SCHL

Tableau 1.10

Univers des résidences pour personnes âgées Par zones détaillées Résidences privées de 20 unités ou plus En nombre d'immeubles Région Métropolitaine de Montréal 2000				
Zones	Appartements	Chambres & pension	Mixte	Total
Île de Montréal	64	50	12	126
(1) île Centre	12	26	7	45
(2) île Ouest	12	5	2	19
(3) île Nord	29	9	3	41
(4) île Est	11	10	0	21
Vaudreuil-Soulanges (5)	1	1	0	2
Laval et Rive-Nord	28	37	3	68
(6) Laval	14	8	2	24
(7) Rive-Nord	8	24	1	33
(8) Saint-Jérôme	6	5	0	11
Rive-Sud	11	29	10	50
(9) Rive-Sud Centre	8	12	5	25
(10) Rive-Sud Est	1	11	5	17
(11) Rive-Sud Ouest	2	6	0	8
MONTRÉAL MÉTRO	104	117	25	246

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 2000			
Zones	Appartements*	Chambres & pension*	Total
Île de Montréal	8 831	3 800	12 631
(1) île Centre	1 841	1 941	3 782
(2) île Ouest	1 490	495	1 985
(3) île Nord	4 510	524	5 034
(4) île Est	990	840	1 830
Vaudreuil-Soulanges (5)	74	79	153
Laval et Rive-Nord	3 843	2 159	6 002
(6) Laval	2 984	589	3 573
(7) Rive-Nord	340	1 012	1 352
(8) Saint-Jérôme	519	558	1 077
Rive-Sud	2 336	2 098	4 434
(9) Rive-Sud Centre	1 686	864	2 550
(10) Rive-Sud Est	480	835	1 315
(11) Rive-Sud Ouest	170	399	569
MONTRÉAL MÉTRO	15 084	8 136	23 220

* Incluant les unités dans les résidences mixtes.
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 2000				
Années	CUM*	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%

* Incluant 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 2000				
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%

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 2000				
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%

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				
Année	Bas de gamme	Moyen de gamme	Haut de gamme	Total
2000	2,0%	0,9%	1,2%	1,3%

Définition des gammes selon le loyer mensuel

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

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 2000				
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%

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 2000				
Zones	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
Île de Montréal	2,4%	0,9%	0,1%	1,4%
(1) île Centre	3,8%	3,4%	1,2%	3,4%
(2) île Ouest	1,0%	0,4%	1,1%	0,7%
(3) île Nord	2,2%	0,3%	0,2%	0,9%
(4) île Est	1,0%	1,5%	1,2%	1,2%
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***
Laval et Rive-Nord	3,6%	1,1%	0,1%	1,5%
(6) Laval	3,8%	1,4%	0,2%	1,8%
(7) Rive-Nord	3,5%	0,0%	0,0%	1,2%
(8) Saint-Jérôme	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rive-Sud	1,8%	0,5%	0,6%	0,9%
(9) Rive-Sud Centre	2,0%	0,1%	0,0%	0,8%
(10) Rive-Sud Est	0,7%	0,8%	0,0%	0,6%
(11) Rive-Sud Ouest	***	***	***	***
MONTREAL MÉTRO	2,5%	0,9%	0,5%	1,3%

*** 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 2000				
Années	CUM*	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%

* 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 2000				
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%

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 2000			
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%

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				
Année	Bas de gamme	Moyen de gamme	Haut de gamme	Total
2000	7,9%	4,7%	4,3%	5,2%
Définition des gammes selon le loyer mensuel				
Occupation simple				
Bas de gamme	<900 \$			
Moyen de gamme	900 \$ à 1 200 \$			
Haute de gamme	>1 200 \$			
<i>Source: SCHL</i>				

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 2000			
Zones	Occupation simple	Occupation double ou triple	Total
Île de Montréal	5,1%	5,1%	5,1%
(1) île Centre	3,7%	9,3%	4,4%
(2) île Ouest	0,9%	0,0%	0,8%
(3) île Nord	10,5%	0,0%	10,4%
(4) île Est	6,7%	0,0%	5,6%
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***
Laval et Rive-Nord	6,0%	4,5%	5,8%
(6) Laval	6,0%	6,0%	6,0%
(7) Rive-Nord	7,2%	5,2%	7,0%
(8) Saint-Jérôme	2,2%	0,0%	1,7%
Rive-Sud	4,5%	11,3%	5,0%
(9) Rive-Sud Centre	7,3%	8,8%	7,4%
(10) Rive-Sud Est	3,1%	15,9%	3,8%
(11) Rive-Sud Ouest	1,7%	11,1%	2,5%
MONTRÉAL MÉTRO	5,1%	5,9%	5,2%

*** 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			
Année	CUM**	Laval & Rive-Nord	Rive-Sud
2000	927 \$	801 \$	1 013 \$

* Tous services confondus.
** Incluant Vaudreuil-Soulanges
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			
Année	20 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités et plus
2000	673 \$	850 \$	930 \$

* Tous services confondus.
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			
Année	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus
2000	795 \$	926 \$	1 035 \$

* Tous services confondus.
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			
Année	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
2000	762 \$	934 \$	1 647 \$

* Tous services confondus.
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 2000			
Zones	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus
Île de Montréal	788 \$	961 \$	1 113 \$
(1) île Centre	928 \$	1 188 \$	1 636 \$
(2) île Ouest	1 068 \$	1 167 \$	1 614 \$
(3) île Nord	644 \$	852 \$	1 038 \$
(4) île Est	720 \$	750 \$	712 \$
Vaudreuil-Soulanges (5)	* * *	* * *	* * *
Laval et Rive-Nord	686 \$	832 \$	851 \$
(6) Laval	662 \$	876 \$	908 \$
(7) Rive-Nord	894 \$	702 \$	753 \$
(8) Saint-Jérôme	535 \$	649 \$	742 \$
Rive-Sud	997 \$	994 \$	1 104 \$
(9) Rive-Sud Centre	1 029 \$	1 036 \$	1 124 \$
(10) Rive-Sud Est	790 \$	946 \$	1 287 \$
(11) Rive-Sud Ouest	* * *	* * *	* * *
MONTRÉAL MÉTRO	795 \$	926 \$	1 035 \$

* Tous services confondus.
*** Données confidentielles car moins de trois immeubles.
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 2000			
Années	CUM**	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 \$

* 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			
Année	20 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités et plus
2000	1 029 \$	1 131 \$	1 227 \$

* 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		
Année	Occupation simple	Occupation double ou triple
2000	1 172 \$	887 \$

* Tous services confondus.
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 2000		
Zones	Occupation simple	Occupation double ou triple
Île de Montréal	1 179 \$	944 \$
(1) île Centre	1 164 \$	973 \$
(2) île Ouest	1 510 \$	1 296 \$
(3) île Nord	938 \$	700 \$
(4) île Est	1 126 \$	736 \$
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***
Laval et Rive-Nord	1 120 \$	826 \$
(6) Laval	1 324 \$	836 \$
(7) Rive-Nord	1 070 \$	786 \$
(8) Saint-Jérôme	1 015 \$	858 \$
Rive-Sud	1 208 \$	844 \$
(9) Rive-Sud Centre	1 432 \$	861 \$
(10) Rive-Sud Est	1 002 \$	815 \$
(11) Rive-Sud Ouest	1 076 \$	843 \$
MONTREAL MÉTRO	1 172 \$	877 \$

* Tous services confondus.
*** Données confidentielles car moins de trois immeubles.
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 2000		
Services	Appartements	Chambres avec pension
Câble T.V.	69%	70%
Culte	78%	86%
Comptoir bancaire	48%	35%
Salon de coiffure	62%	79%
Dépanneur	49%	31%
Piscine	42%	22%
Sentier	48%	40%
Literie	16%	55%
Nettoyage des vêtements	12%	43%
Soins médicaux sur place 24 h	56%	66%
Soins médicaux ponctuels (visites)	59%	70%
Entretien ménager	36%	68%
Mobilier	22%	55%
Stationnement intérieur	65%	38%
Stationnement extérieur	62%	73%
Surveillance	84%	90%
Système d'appel	61%	78%
Système de transport	45%	44%
Autres services	18%	21%

Source: SCHL

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 Montréal. 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'occupation 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.

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.

Pour l'enquête actuelle, le **taux de réponse** dans la région métropolitaine de Montréal s'élève à 92 % en ce qui a trait aux données sur les logements vacants et à 90 % en ce qui concerne les données sur les loyers.

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.

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.

Le présent rapport de la SCHL donne les résultats de l'enquête annuelle menée à l'automne 2000 sur le marché des résidences d'initiative privée pour personnes âgées dans la région métropolitaine de Montréal. Ce rapport annuel présente les taux d'inoccupation, les loyers ainsi qu'une analyse des principaux résultats découlant des renseignements fournis par les personnes responsables interrogées au moment de l'enquête.

Les résultats de cette enquête de la SCHL constituent les données les plus complètes sur le marché des résidences privées pour personnes âgées de la région métropolitaine de Montréal. Ils sont utiles aux prêteurs, aux courtiers hypothécaires, aux gestionnaires immobiliers, aux investisseurs, aux évaluateurs, aux propriétaires, aux locataires, aux décideurs et aux conseillers en matière de logement, aux divers ministères et organismes gouvernementaux ainsi qu'à plusieurs industries connexes.

Pour obtenir davantage d'informations sur la présente étude, veuillez communiquer avec :

Sandra Girard, Paul Cardinal ou Jean Laferrière

Analystes de marché

au | 866 855-5711

Courriel : cam_qc@cmhc-schl.gc.ca

