



LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



MONTREAL 2002



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Étude de marché des résidences pour personnes âgées

Montréal 2002

TABLE DES MATIÈRES

Les résidences de type appartement	4
La demande demeure très vigoureuse	4
Le marché attire les promoteurs	5
Les studios demeurent plus difficiles à louer que les logements spacieux	7
Le marché haut de gamme est légèrement moins tendu que les autres catégories	8
L'arrivée de nouvelles résidences sur le marché a une incidence sur le loyer moyen	8
Pas de différence significative selon la nature des repas	9
Les résidences de types chambres avec pension	9
Le marché tend vers l'équilibre	9
Plus l'immeuble est grand et plus la gamme de loyer est élevée	10
Les personnes sont satisfaites de leur choix	13
Ce que l'expérience nous apprend sur l'exploitation des résidences	14
Définitions des zones d'enquête	16
Tableaux statistiques	17
Méthodologie	40
Définitions	42
Remerciments	43
Confidentialité	43

LISTE DES TABLEAUX

I. Univers

Tableau I.1:	Univers des appartements par grands secteurs géographiques	17
Tableau I.2:	Univers des appartements selon la taille des immeubles	18
Tableau I.3:	Univers des appartements selon le nombre de chambres à coucher	19
Tableau I.4:	Univers des appartements selon la gamme de loyer	20
Tableau I.5:	Univers des appartements selon la nature du service de repas	21
Tableau I.6:	Univers des chambres avec pension par grands secteurs géographiques	22
Tableau I.7:	Univers des chambres avec pension selon la taille des immeubles	22
Tableau I.8:	Univers des chambres avec pension selon le type d'occupation	23
Tableau I.9:	Univers des chambres avec pension selon la gamme de loyer	23
Tableau I.10:	Univers des immeubles par zones détaillées	24
Tableau I.11:	Univers des unités par zones détaillées	25

2. Taux d'inoccupation

Tableau 2.1 :	Taux d'inoccupation des appartements par grands secteurs géographiques	26
Tableau 2.2 :	Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles	26
Tableau 2.3 :	Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher	27
Tableau 2.4 :	Taux d'inoccupation des appartements selon la gamme de loyer	27
Tableau 2.5 :	Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service de repas	28
Tableau 2.6 :	Taux d'inoccupation des appartements par zones détaillées	29
Tableau 2.7 :	Taux d'inoccupation des chambres avec pension par grands secteurs géographiques ...	30
Tableau 2.8 :	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles	30
Tableau 2.9 :	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon le type d'occupation	31
Tableau 2.10 :	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la gamme de loyer	31
Tableau 2.11 :	Taux d'inoccupation des chambres avec pension par zones détaillées	32

3. Loyers moyens

Tableau 3.1 :	Loyers moyens des appartements par grands secteurs géographiques	33
Tableau 3.2 :	Loyers moyens des appartements selon la taille des immeubles	33
Tableau 3.3 :	Loyers moyens des appartements selon le nombre de chambres à coucher	34
Tableau 3.4 :	Loyers moyens des appartements selon la nature du service de repas	34
Tableau 3.5 :	Loyers moyens des appartements par zones détaillées	35
Tableau 3.6 :	Loyers moyens des chambres avec pension par grands secteurs géographiques	36
Tableau 3.7 :	Loyers moyens des chambres avec pension selon la taille des immeubles	36
Tableau 3.8 :	Loyers moyens des chambres avec pension selon le type d'occupation	37
Tableau 3.9 :	Loyers moyens des chambres avec pension par zones détaillées	38

4. Caractéristiques des résidences

Tableau 4.0 :	Pourcentage (%) des résidences offrant un service précis	39
---------------	--	----

Montréal

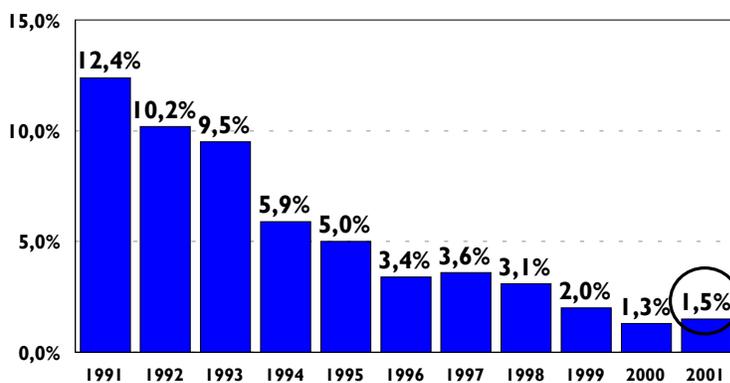
Région métropolitaine de recensement

RÉSIDENCES DE TYPE APPARTEMENT

La demande demeure très vigoureuse

La demande d'appartements situés dans des résidences pour personnes âgées demeure très vigoureuse, puisque le taux d'inoccupation dans ce segment de marché est resté faible en 2001 dans la région métropolitaine de Montréal. En effet, il est passé de 1,3 % en 2000 à 1,5 % en 2001.

Le marché demeure serré

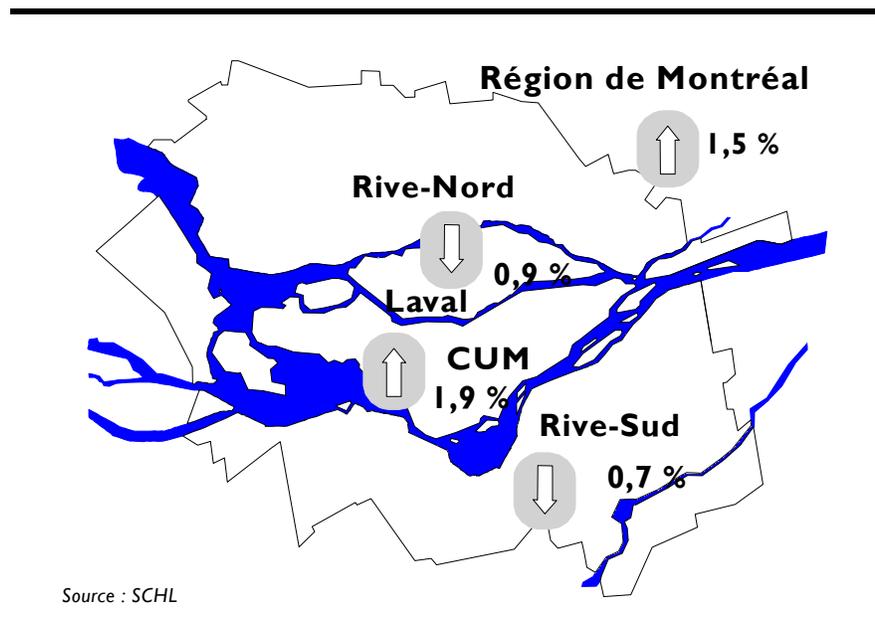


Source : SCHL

La demande est également vigoureuse dans les différents secteurs de la région métropolitaine. En banlieue, le marché a continué de se resserrer alors que dans la ville de Montréal, le taux d'inoccupation a légèrement augmenté. Bien qu'il y ait un peu plus de logements vacants dans la ville de Montréal, il n'en demeure pas moins que le taux d'inoccupation de 1,9 % reste inférieur au seuil d'équilibre qui est de l'ordre de 3 %.

Toutefois, comparativement à l'année passée, les conditions du marché locatif dans le secteur Ouest de l'île de Montréal ont changé. Dans ce secteur, le taux d'inoccupation a atteint 3,6 %, en octobre 2001, ce qui représente une augmentation par rapport au taux de 0,7 % enregistré en 2000. Par contre, dans le secteur Centre de l'île de Montréal, le marché a continué de se resserrer. En situation d'équilibre l'an dernier, le taux d'inoccupation n'y est plus que de 1,8 %.

Taux d'inoccupation / Appartements



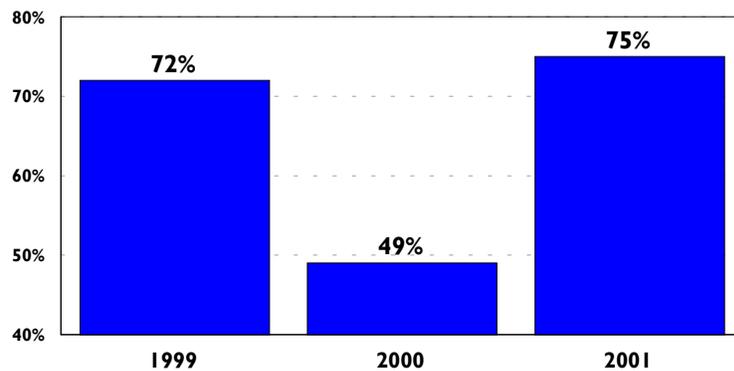
Le marché attire les promoteurs

Dans un contexte où le taux d'inoccupation est faible et où la population vieillit de plus en plus, le marché des résidences pour personnes âgées ne manque pas d'intéresser les promoteurs. Entre 2000 et 2001, le parc des résidences pour personnes âgées de 20 logements et plus s'est enrichi d'environ 1 800 appartements, ce qui représente une croissance d'environ 12 % par rapport à l'année 2000.

D'ailleurs, la construction de résidences pour personnes âgées est plus populaire que celle de logements locatifs traditionnels, pour lesquels le marché est également très serré. Comme les coûts de construction sont élevés, le marché des résidences pour personnes âgées offre de meilleures perspectives financières aux promoteurs. Moyennant l'ajout de certains services, il est possible d'obtenir des loyers plus élevés que sur le marché locatif traditionnel. Dans ce dernier segment, l'intérêt est pour le haut de gamme, et l'activité se concentre surtout dans le centre-ville de Montréal.

Les résidences pour personnes âgées ne manquent pas d'intéresser les promoteurs

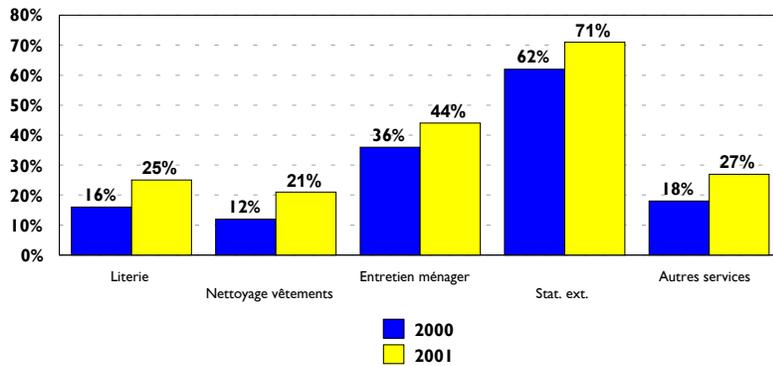
% des mises en chantier de résidences pour personnes âgées par rapport au total des mises en chantier locatives (ensembles de 15 unités et plus)



Source : SCHL

Les résidences qui sont arrivées sur le marché au cours de la dernière année sont pour la plupart des immeubles de grande taille (100 unités et plus), de milieu et de haut de gamme. Les repas y sont soit optionnels, soit obligatoires. De plus, ce sont principalement des logements d'une chambre à coucher qui ont été mis en marché au cours de l'année 2001, et c'est sur l'île de Montréal que la majorité des nouvelles unités, soit près de 85 %, a été recensée. Par ailleurs, on trouve de plus en plus de résidences offrant une grande variété de services à leur clientèle.

Une plus grande variété de service est offerte à la clientèle

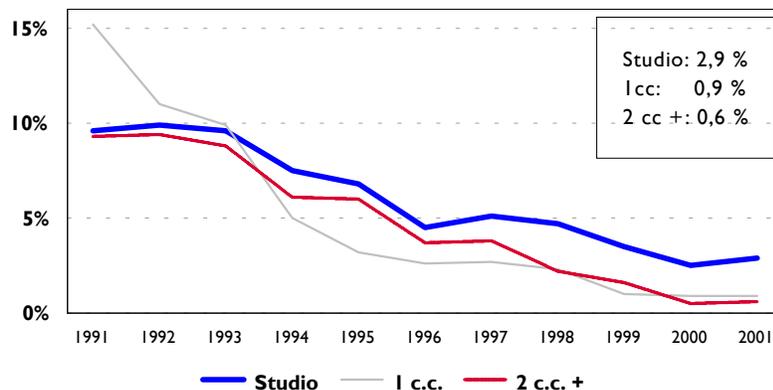


Source : SCHL

Les studios demeurent plus difficiles à louer que les logements spacieux

En 2001, la tendance observée au cours des années passées dans le marché des studios s'est maintenue. Tout comme sur le marché locatif traditionnel, les studios demeurent plus difficiles à louer que les logements spacieux. Le taux d'inoccupation des studios a même légèrement augmenté. Il est passé de 2,5 % en 2000 à 2,9 % en 2001. Le marché des logements d'une chambre à coucher, de même que celui des deux chambres à coucher et plus, est resté stable par rapport à l'année 2000. Étonnamment, malgré le resserrement du marché en général, l'écart entre le taux d'inoccupation des studios et celui des autres tailles de logements n'a pas beaucoup diminué depuis 1998.

Les studios trouvent plus difficilement preneurs

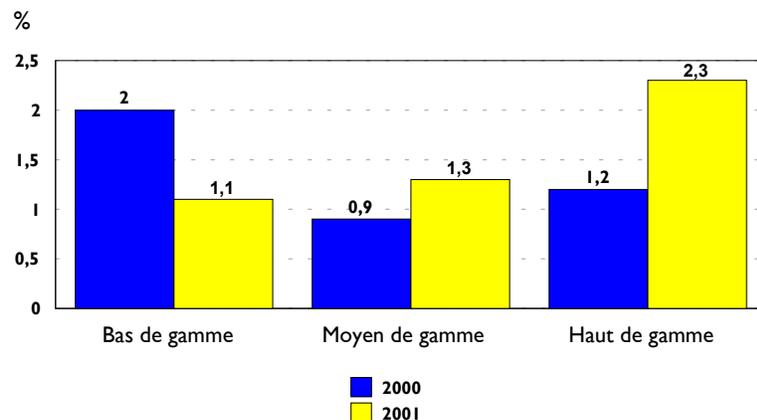


Source : SCHL

Le marché haut de gamme est légèrement moins tendu que dans les autres catégories d'habitations

Les résultats de l'enquête révèlent, qu'en 2001, la situation est moins tendue dans les résidences haut de gamme que dans les autres catégories d'habitations. En effet, comparativement à l'année 2000, le taux d'inoccupation dans les immeubles haut de gamme a pratiquement doublé et il est passé de 1,2 % à 2,3 %. On constate la même chose dans les résidences de milieu de gamme, mais dans une moindre mesure. Le taux d'inoccupation de 0,9 % enregistré en 2000, a augmenté à 1,3 % en 2001. Quant au marché des résidences bas de gamme, le marché a continué de se resserrer. Le taux d'inoccupation a diminué de moitié par rapport à l'année 2000 pour ainsi s'établir à 1,1 %. Notons que ces résultats ont été influencés par les caractéristiques des nouvelles résidences arrivées sur le marché en 2001.

Le marché du haut de gamme est un peu moins tendu



Source : SCHL

L'arrivée de nouvelles résidences sur le marché a une incidence sur le loyer moyen

Bien que l'enquête de la SCHL ne vise pas à mesurer la variation des loyers, mais plutôt à fournir une indication de leur niveau (voir texte plus détaillé dans la section « Méthodologie »), il n'en demeure pas moins que la composition de l'offre a des répercussions sur le loyer moyen du marché. Étant donné, qu'en 2001, l'offre s'est accrue plus rapidement dans le haut de gamme que dans les autres catégories d'immeubles, que la plupart des nouvelles résidences arrivées sur le marché comptent 100 logements et plus, qu'elles sont situées sur l'île de Montréal et qu'elles offrent davantage de services à leur clientèle, il est tout à fait logique d'observer un ajustement soutenu du loyer moyen du marché (voir tableaux 3.1 à 3.5).

Pas de différence significative selon la nature des repas

Contrairement au début des années 1990, selon que les repas sont optionnels, obligatoires ou non disponibles, il n'y a pas de différence marquée sur le plan de la facilité de location. Le taux d'inoccupation est de l'ordre de 1,5 % et, sauf pour les résidences où les repas sont optionnels, le marché est demeuré relativement stable par rapport à l'année précédente. Dans ces résidences, le taux d'inoccupation a légèrement augmenté. Il est passé de 1 % à 1,5 %.

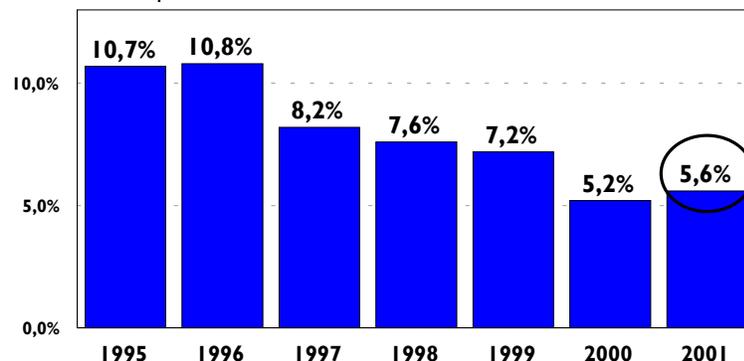
RÉSIDENCES DE TYPE CHAMBRES AVEC PENSION

Le marché tend vers l'équilibre

Alors qu'en 2000 le surplus s'était entièrement résorbé et que le taux d'inoccupation se situait même sous le seuil d'équilibre de 6 %, voilà qu'en 2001 le taux d'inoccupation a légèrement augmenté et a pratiquement atteint l'équilibre. Dans les résidences pour personnes âgées de type chambres avec pension, le taux d'inoccupation est donc de 5,6 % comparativement à 5,2 % en 2000.

Le marché tend vers l'équilibre

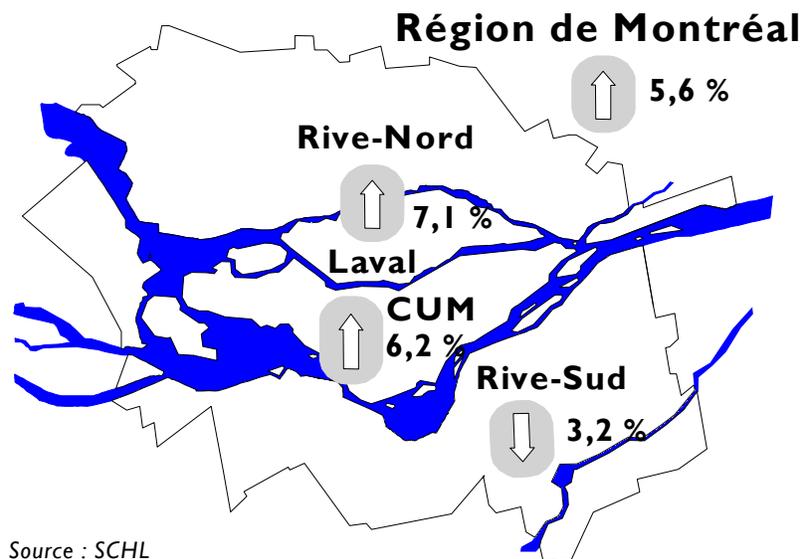
Taux d'inoccupation



Source : SCHL

Bien que globalement le marché se tire bien d'affaire, il n'en demeure pas moins qu'il y a des distinctions à faire selon le secteur. Dans la ville de Montréal, le marché a atteint l'équilibre. Le taux d'inoccupation s'est légèrement détendu et il est passé de 5,1 % à 6,2 %. Dans les secteurs de Laval et de la Rive-Nord, le taux d'inoccupation a augmenté de 5,8 % à 7,1 %. Sur la Rive-Sud, le taux d'inoccupation est descendu de 5 % en 2000 à 3,2 % seulement en 2001.

Taux d'inoccupation / Chambres avec pension



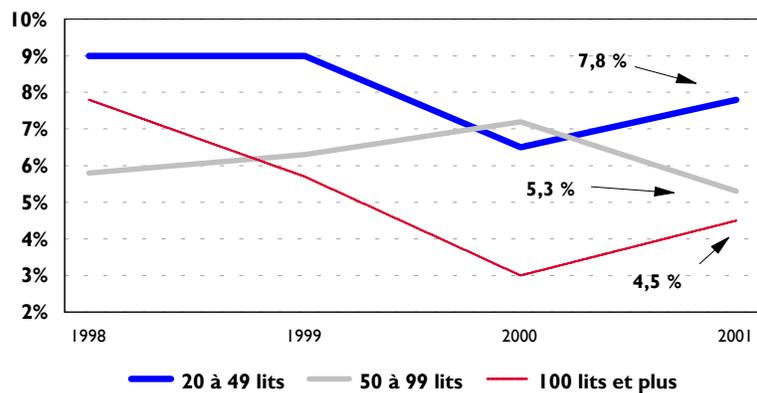
Le marché des chambres simples est relativement équilibré. Par rapport à l'année 2000, le taux d'inoccupation s'est légèrement relâché pour atteindre 5,7 % (5,1 % en 2000). Pour sa part, le marché des chambres à plusieurs lits s'est resserré quelque peu. En situation d'équilibre, en 2000, le taux d'inoccupation a baissé à 5,3 %.

Plus l'immeuble est grand et plus la gamme de loyer est élevée, plus le marché est serré

Il n'y a pas si longtemps, les immeubles de grande taille (100 logements et plus) éprouvaient des difficultés de location. En 1998, le taux d'inoccupation frisait les 8 % et, à compter de 1999, le marché a commencé à se resserrer de façon remarquable. Le marché des résidences de grande taille s'est amélioré à un point tel qu'il est devenu le segment de marché où il y a le moins de logements disponibles.

Bien que le taux d'inoccupation ait augmenté en 2001, le marché des immeubles de grande taille demeure sous le seuil d'équilibre (4,5 %). Le marché des résidences de taille intermédiaire (50 à 99 logements) s'est passablement amélioré. En 2000, le taux d'inoccupation était de 7,2 %, mais il se situe maintenant sous le seuil d'équilibre (5,3 %). Sur le marché des résidences plus petites, comptant de 20 à 49 logements, la situation demeure plus difficile et s'est même détériorée. Le taux d'inoccupation a augmenté de 6,5 % en 2000 à 7,8 % en 2001.

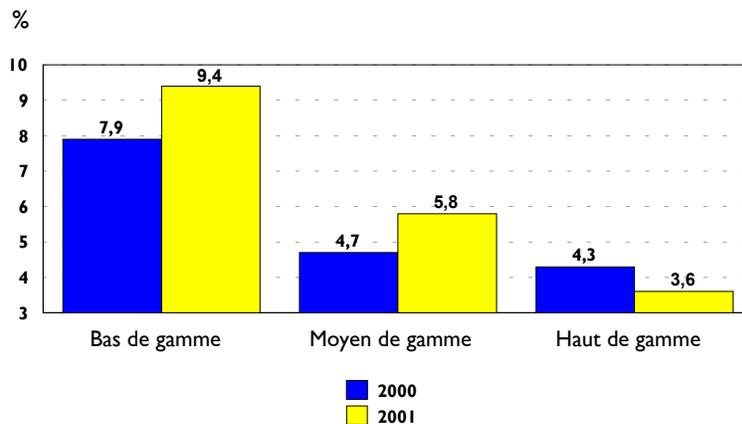
Le marché des immeubles de grande taille demeure sous le seuil d'équilibre



Source : SCHL

En ce qui a trait à la gamme des résidences, le marché haut de gamme est très serré, celui du milieu de gamme est équilibré, et celui du bas de gamme présente un surplus. Entre 2000 et 2001, le marché des résidences haut de gamme a continué de se resserrer alors que pour les autres catégories, le taux d'inoccupation a augmenté. Le taux d'inoccupation des résidences de milieu de gamme a atteint l'équilibre, tandis que celui des résidences bas de gamme s'est accru en 2001 (9,4 % vs 7,9 % en 2000).

Le marché du haut de gamme est très serré



Source : SCHL

Ces résultats permettent donc de dégager que la clientèle recherche de plus en plus des résidences offrant une variété de services, lesquels se trouvent généralement dans les résidences de grande taille et/ou de gamme supérieure.

LES PERSONNES DEMEURANT DANS DES RÉSIDENCES POUR ÂÎNÉES SONT SATISFAITES DE LEUR CHOIX

Une étude sur la satisfaction des utilisateurs à l'égard de leur choix en matière de logement a été menée à l'échelle canadienne par la SCHL¹. Au total, 24 études de cas, réparties entre six catégories d'immeubles, ont composé l'échantillon.

L'une des principales conclusions de l'étude est que les répondants ayant participé à l'enquête sont très satisfaits de leur logement actuel. La plupart, soit 70 %, déclarent être très heureux dans leur logement, et s'il y avait lieu, 88 % referaient le même choix.

L'étude permet également de dégager d'autres résultats intéressants concernant le marché des résidences pour personnes âgées. En ce qui a trait à la provenance de la clientèle, on y apprend que 44 % des répondants ont habité la même ville précédemment, 21 % ont vécu dans les environs, 27 % viennent d'ailleurs dans la province, 7 % d'une autre province et 1 % d'un autre pays.

Le changement sur le plan de la santé ou de la force physique (28 %), la difficulté de tenir maison (20 %) et le désir d'être avec des personnes du même âge (21 %) sont les principales raisons ayant motivé les répondants à quitter leur résidence précédente.

Plusieurs critères ont influencé le choix de la résidence actuelle. En tête de liste, on trouve la qualité du logement (44 %) et l'attrait de l'ensemble (39 %). Viennent ensuite la proximité des installations et des services (36 %), les services offerts sur place (36 %) et les installations et les loisirs (31 %). La dimension humaine est également importante dans le choix d'une résidence. Vivre avec des amis ou des parents ou encore à proximité des enfants ou des parents sont des raisons qui ont motivé le choix de 27 % des répondants.

¹ Ces résultats sont tirés de la publication " Le Point en Recherche ", no 83. Pour en obtenir un exemplaire, consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/publications/fr/rh-pr/index.html

CE QUE L'EXPÉRIENCE DE LA SCHL NOUS APPREND SUR L'EXPLOITATION DES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES¹

Le marché des résidences privées pour personnes âgées propose un choix varié d'ensembles d'habitation, qui peuvent être regroupés en quatre grandes catégories : les chambres avec pension, les appartements avec services, les appartements sans services et les résidences de soins prolongés. Les résultats suivants se rapportent aux trois premières catégories, qui représentent le plus grand nombre de logements d'initiative privée.

On remarque tout d'abord que plus la composante services est importante, plus la superficie du logement tend à diminuer. Une chambre avec pension offre en moyenne 40 mètres carrés de superficie alors qu'un appartement sans services est deux fois plus grand. La présence d'aires communes dans les ensembles d'habitation où l'éventail des services est important contrebalance en partie l'exiguïté du logement proprement dit. Les occupants ont généralement accès à une salle communautaire, à une salle à manger, à des salons communs, et parfois même à des locaux d'artisanat, à une salle d'exercice ou encore à une bibliothèque.

Caractéristiques des ensembles résidentiels pour personnes âgées situés au Québec* 2000 - 2001

	Chambres avec pension	Appartements avec services	Appartements sans services
Loyer moyen (\$)	1,000	1,200	900
Superficie moyenne en m ²	40	62	80
Taille moyenne des appartements	s.o.	2,6 pièces (de 2 à 3 pièces)	3 pièces (de 2 à 4 pièces)
Nombre moyen de logements dans l'immeuble	78 (de 30 à 187)	175 (de 55 à 429)	325 (de 200 à 465)
Dépenses totales (en % du revenu ²)	60 %	54 %	42 %
Poste « salaires » (\$/logement/mois)	265	260	115
Poste « alimentation » (\$/logement/mois)	110	85	n.a.

* Voir note 1

Dans les ensembles d'habitation composés d'appartements, on note une différence de 300 \$ par mois au chapitre des loyers, selon que des services sont offerts ou non. Dans les ensembles sans services, le loyer moyen est de 900 \$, comparativement à 1 200 \$ dans les ensembles avec services, où l'on peut, par exemple, acheter des repas, recevoir des soins, avoir accès à des équipements de loisir, etc. L'écart de 300 \$ n'est pas lié uniquement à la présence ou à l'absence de services. Il est attribuable également à la taille du logement. Les logements sans services sont généralement composés de deux à quatre pièces, alors que ceux avec services en ont de deux à trois. La taille du logement explique également pourquoi une chambre avec services, dont le loyer moyen est de 1 000 \$ par mois, est plus abordable qu'un appartement avec services.

Suite à la page 15

Suite de la page 14

L'augmentation des dépenses d'exploitation est généralement proportionnelle à la quantité de services offerts. Ainsi, c'est dans les résidences de chambres avec pension que le ratio dépenses d'exploitation/revenus (voir note 2) est le plus élevé, soit 60 %. Dans les résidences composées d'appartements avec services, il s'établit à 54 %, alors qu'il avoisine 42 % dans les immeubles d'appartements sans services. Le poste « salaires » est la principale composante des dépenses d'exploitation, peu importe le type de résidences. Il est suivi par le poste « alimentation », le cas échéant. Notons que la portion salaires fait plus que doubler lorsque les résidences offrent un service alimentaire, mais aussi parce que les services sont généralement plus complets. Il faut aussi noter que la moyenne d'âge des occupants est plus élevée dans ce genre de résidence.

Des économies d'échelle peuvent bien sûr être réalisées quand la taille des ensembles est élevée. Par ailleurs, un ensemble où la qualité de construction et les services offerts sont supérieurs à la moyenne aura des ratios dépenses d'exploitation/revenus plus élevés que ceux des autres résidences sur le marché. Mentionnons également que plus l'ensemble d'habitation est petit, plus le ratio dépenses/revenus augmente. En général, c'est pour cette raison qu'il est difficile de rentabiliser les résidences de type hébergement avec services comptant moins de 75 à 100 unités.

¹ Tiré de l'analyse de 46 ensembles d'habitation privés assurés récemment par la SCHL.

² Dépenses d'exploitation brutes en pourcentage des revenus de location bruts (portion résidentielle seulement).

Définition des zones d'enquête

Zones	Municipalités, arrondissements ou secteurs
(1) Île Centre	Centre-Ville (Mtl), Notre-Dame-de-Grâce, Côte-Saint-Luc, Côte-Des-Neiges (Mtl), Montréal-Ouest, Hampstead, Westmount, Mont-Royal, Plateau Mont-Royal (Mtl), Outremont, Rosemont (Mtl), Villeray (Mtl), Verdun, Sud-Ouest (Mtl).
(2) Île Ouest	Beaconsfield, Senneville, Roxboro, Saint-Anne-de-Bellevue, Pierrefonds, île Bizard, île Dorval, Sainte-Geneviève, Baie-d'Urfé, Kirkland, Lasalle, Lachine, Dorval, Dollar-des-Ormeaux, Pointe-Claire, Saint-Laurent.
(3) Île Nord	Cartierville (Mtl), Montréal-Nord, Rivière-des-Prairies (Mtl), Ahuntsic (Mtl).
(4) Île Est	Montréal-Est, Pointe-aux-Trembles (Mtl), Mercier (Mtl), Anjou (Mtl), Saint-Léonard, Hochelaga-Maisonneuve (Mtl).
(5) Vaudreuil-Soulanges	Pincourt, Hudson, Saint-Lazare, Les Cèdres, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-Dorion, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-sur-le-Lac, Notre-Dame-de-l'île-Perrot, île Perrot, île Cadieux.
(6) Laval	Laval
(7) Rive-Nord	La Plaine, Lachenaie, Terrebonne, Mascouche, L'Assomption, Repentigny, Le Gardeur, Charlemagne, L'Épiphanie, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice, Blainville, Sainte-Thérèse, Boisbriand, Bois-des-Filion, Rosemère, Lorraine, Saint-Anne-des-Plaines, Mirabel, 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.

Tableau I.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 2001								
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
2001	83	10 397	33	3 994	25	2 498	141	16 889

* Incluant Vaudreuil-Soulanges
Source: SCHL

Tableau 1.2

Univers des appartements pour personnes âgées Selon la taille des des immeubles Résidences privées de 20 unités ou plus En nombre d'immeubles et en nombre d'unités Région Métropolitaine de Montréal 1987 à 2001								
Années	20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et plus		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités
1987	2	84	11	968	24	4 293	37	5 345
1988	5	195	14	1 229	29	5 148	48	6 572
1989	7	276	15	1 304	44	7 752	66	9 332
1990	11	391	19	1 572	50	8 719	80	10 682
1991	13	458	19	1 573	56	9 544	88	11 575
1992	15	549	18	1 516	56	9 451	89	11 516
1993	15	551	19	1 596	57	9 546	91	11 693
1994	16	587	19	1 596	57	9 630	92	11 813
1995	17	600	22	1 847	56	9 747	95	12 194
1996	18	620	24	1 958	58	10 060	100	12 638
1997	19	643	24	1 909	59	10 300	102	12 852
1998	19	643	24	1 908	59	10 345	102	12 896
1999	21	721	24	1 873	64	11 551	109	14 145
2000	22	688	37	2 579	70	11 817	129	15 084
2001	22	785	38	2 538	81	13 566	142	16 889

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 2001				
Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
1987	1 699	2 682	964	5 345
1988	1 991	3 363	1 218	6 572
1989	2 822	4 969	1 541	9 332
1990	3 074	5 613	1 995	10 682
1991	3 607	5 953	2 015	11 575
1992	3 698	5 797	2 021	11 516
1993	3 664	5 969	2 060	11 693
1994	3 738	6 014	2 061	11 813
1995	3 975	6 130	2 089	12 194
1996	4 020	6 466	2 152	12 638
1997	4 142	6 530	2 180	12 852
1998	4 232	6 507	2 157	12 896
1999	5 044	6 845	2 256	14 145
2000	4 962	7 397	2 725	15 084
2001	5 367	8 581	2 941	16 889

Source: SCHL

Tableau 1.4

Univers des appartements pour personnes âgées Selon la gamme de loyer Résidences privées de 20 unités ou plus En nombre d'immeubles et en nombre d'unités Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2001								
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
2001	61	6 030	48	6 049	30	4 670	139	16 779

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 2001								
Années	Non disponible		Optionnel		Obligatoire		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés. *	# Unités *
1987	27	3 483	9	1 776	1	86	37	5 345
1988	31	3 687	16	2 799	1	86	48	6 572
1989	36	4 259	26	4 565	4	508	66	9 332
1990	42	4 604	32	5 408	6	670	80	10 682
1991	45	4 785	37	6 110	6	680	88	11 575
1992	46	4 834	37	6 016	6	666	89	11 516
1993	47	4 978	37	5 966	7	749	91	11 693
1994	47	4 984	38	6 080	7	749	92	11 813
1995	48	4 983	39	6 345	8	866	95	12 194
1996	52	5 313	40	6 472	8	853	100	12 638
1997	52	5 261	41	6 712	9	879	102	12 852
1998	52	5 263	41	6 754	9	879	102	12 896
1999	60	6 669	33	5 629	16	1 847	109	14 145
2000	70	7 684	35	5 146	17	1 312	122	14 142
2001	74	8 045	47	6 684	18	2 050	139	16 779

* 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 2001								
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
2001	64	3 928	39	2 153	40	2 210	143	8 291

* Incluant Vaudreuil-Soulanges
Source: SCHL

Tableau 1.7

Univers des chambres avec pension pour personnes âgées Selon la taille des des immeubles Résidences privées de 20 unités ou plus En nombre d'immeubles et en nombre de lits Région Métropolitaine de Montréal 1998 à 2001								
Années	20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et plus		Total	
	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits
1998	-	2 272	-	2 148	-	1 744	-	6 179
1999	-	2 501	-	2 279	-	1 687	-	6 485
2000	77	2 436	32	2 112	33	3 588	142	8 136
2001	73	2 318	39	2 559	31	3 414	143	8 291

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 2001						
Années	Occupation simple		Occupation double ou triple		Total	
	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits
1998	-	5 188	-	991	-	6 179
1999	-	5 534	-	951	-	6 485
2000	141	7 159	71	977	142	8 136
2001	143	7 345	70	946	143	8 291

Source: SCHL

Tableau 1.9

Univers des chambres avec pension pour personnes âgées Selon la gamme de loyer Résidences privées de 20 unités ou plus En nombre d'immeubles et en nombre de lits Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2001								
Année	Bas de gamme		Moyen de gamme		Haut de gamme		Total	
	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés. *	# Unités *
2000	34	1 716	70	3 925	29	1 828	133	7 469
2001	29	1 271	72	4 378	40	2 587	141	8 236

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 I.10

Univers des résidences pour personnes âgées Par zones détaillées Résidences privées de 20 unités ou plus En nombre d'immeubles Région Métropolitaine de Montréal 2001				
Zones	Appartements	Chambres & pension	Mixte	Total
Île de Montréal	71	52	11	134
(1) île Centre	15	28	4	47
(2) île Ouest	14	5	3	22
(3) île Nord	31	9	3	43
(4) île Est	11	10	1	22
Vaudreuil-Soulanges (5)	1	1	0	2
Laval/Rive-Nord	31	38	2	71
(6) Laval	17	8	1	26
(7) Rive-Nord	8	25	1	34
(8) Saint-Jérôme	6	5	0	11
Rive-Sud	14	29	11	54
(9) Rive-Sud Centre	8	12	6	26
(10) Rive-Sud Est	3	11	5	19
(11) Rive-Sud Ouest	3	6	0	9
MONTRÉAL MÉTRO	117	120	24	261

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 2001			
Zones	Appartements*	Chambres & pension*	Total
Île de Montréal	10 323	3 849	14 172
(1) Île Centre	2 527	1 854	4 381
(2) Île Ouest	1 799	536	2 335
(3) Île Nord	4 947	489	5 436
(4) Île Est	1 050	970	2 020
Vaudreuil-Soulanges (5)	74	79	153
Laval/Rive-Nord	3 994	2 360	6 354
(6) Laval	3 055	628	3 683
(7) Rive-Nord	393	1 181	1 574
(8) Saint-Jérôme	546	551	1 097
Rive-Sud	2 498	2 210	4 708
(9) Rive-Sud Centre	1 707	1 016	2 723
(10) Rive-Sud Est	578	818	1 396
(11) Rive-Sud Ouest	213	376	589
MONTRÉAL MÉTRO	16 889	8 498	25 387

* 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 2001				
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%
2001	1,9%	0,9%	0,7%	1,5%

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

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

Source: SCHL

Tableau 2.4

Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées Selon la gamme de loyer Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2001				
Année	Bas de gamme	Moyen de gamme	Haut de gamme	Total
2000	2,0%	0,9%	1,2%	1,3%
2001	1,1%	1,3%	2,3%	1,5%

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 \$

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

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 et 2001								
Zones	Studios		1 c.c.		2 c.c. et plus		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Île de Montréal	2,4%	3,3%	0,9%	1,2%	0,1%	1,0%	1,4%	1,9%
(1) Île Centre	3,8%	2,5%	3,4%	1,1%	1,2%	2,0%	3,4%	1,8%
(2) Île Ouest	1,0%	5,2%	0,4%	3,7%	1,1%	0,0%	0,7%	3,6%
(3) Île Nord	2,2%	2,9%	0,3%	0,3%	0,2%	0,8%	0,9%	1,2%
(4) Île Est	1,0%	4,1%	1,5%	2,2%	1,2%	1,5%	1,2%	2,5%
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	3,6%	2,5%	1,1%	0,5%	0,1%	0,0%	1,5%	0,9%
(6) Laval	3,8%	2,5%	1,4%	0,5%	0,2%	0,0%	1,8%	1,0%
(7) Rive-Nord	3,5%	4,0%	0,0%	1,1%	0,0%	0,0%	1,2%	1,3%
(8) Saint-Jérôme	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rive-Sud	1,8%	1,9%	0,5%	0,3%	0,6%	0,0%	0,9%	0,7%
(9) Rive-Sud Centre	2,0%	2,6%	0,1%	0,2%	0,0%	0,0%	0,8%	0,9%
(10) Rive-Sud Est	0,7%	0,0%	0,8%	0,7%	0,0%	0,0%	0,6%	0,3%
(11) Rive-Sud Ouest	***	0,0%	***	0,0%	***	0,0%	***	0,0%
MONTRÉAL MÉTRO	2,5%	2,9%	0,9%	0,9%	0,5%	0,6%	1,3%	1,5%

*** 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 2001				
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%
2001	6,2%	7,1%	3,2%	5,6%

* 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 2001				
Années	20 à 49 lits	50 à 99 lits	100 lits et plus	Total
1998	9,0%	5,8%	7,8%	7,6%
1999	9,0%	6,3%	5,7%	7,2%
2000	6,5%	7,2%	3,0%	5,2%
2001	7,8%	5,3%	4,5%	5,6%

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 2001			
Années	Occupation simple	Occupation double ou triple	Total
1998	8,3%	3,6%	7,6%
1999	7,5%	5,0%	7,2%
2000	5,1%	6,0%	5,2%
2001	5,7%	5,3%	5,6%

Source: SCHL

Tableau 2.10

Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées				
Selon la gamme de loyer				
Résidences privées de 20 unités ou plus				
Région Métropolitaine de Montréal				
2000 à 2001				
Année	Bas de gamme	Moyen de gamme	Haut de gamme	Total
2000	7,9%	4,7%	4,3%	5,2%
2001	9,4%	5,8%	3,6%	5,6%

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 \$

Source: SCHL

Tableau 2.11

Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées						
Par zones détaillées						
Résidences privées de 20 unités ou plus						
Région Métropolitaine de Montréal						
2000 et 2001						
Zones	Occupation simple		Occupation double ou triple		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Île de Montréal	5,1%	6,3%	5,1%	5,2%	5,1%	6,2%
(1) île Centre	3,7%	6,2%	9,3%	8,4%	4,4%	6,4%
(2) île Ouest	0,9%	5,1%	0,0%	10,7%	0,8%	5,4%
(3) île Nord	10,5%	11,2%	0,0%	0,0%	10,4%	11,1%
(4) île Est	6,7%	5,0%	2,6%	2,4%	5,6%	4,4%
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	6,0%	7,4%	4,5%	5,3%	5,8%	7,1%
(6) Laval	6,0%	11,2%	6,0%	6,9%	6,0%	9,9%
(7) Rive-Nord	7,2%	6,4%	5,2%	5,8%	7,0%	6,4%
(8) Saint-Jérôme	2,2%	5,5%	0,0%	0,0%	1,7%	4,4%
Rive-Sud	4,5%	1,0%	11,3%	5,9%	5,0%	3,2%
(9) Rive-Sud Centre	7,3%	4,2%	8,8%	0,0%	7,4%	4,0%
(10) Rive-Sud Est	3,1%	2,0%	15,9%	16,7%	3,8%	2,7%
(11) Rive-Sud Ouest	1,7%	2,3%	11,1%	0,0%	2,5%	2,1%
MONTRÉAL MÉTRO	5,1%	5,7%	5,9%	5,3%	5,2%	5,6%

*** Données confidentielles car moins de trois immeubles.
Source: SCHL

Tableau 3.1

Loyers moyens* des appartements pour personnes âgées Par grands secteurs géographiques Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2001			
Années	CUM**	Laval & Rive-Nord	Rive-Sud
2000	927 \$	801 \$	1 013 \$
2001	1 008 \$	844 \$	1 055 \$

* 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 à 2001			
Années	20 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités et plus
2000	673 \$	850 \$	930 \$
2001	708 \$	811 \$	1 020 \$

* 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 à 2001			
Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus
2000	795 \$	926 \$	1 035 \$
2001	842 \$	1 007 \$	1 131 \$

* 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 à 2001			
Années	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
2000	762 \$	934 \$	1 647 \$
2001	767 \$	971 \$	1 809 \$

* 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 et 2001						
Zones	Studios		1 c.c.		2 c.c. et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Île de Montréal	788 \$	845 \$	961 \$	1 060 \$	1 113 \$	1 201 \$
(1) Île Centre	928 \$	980 \$	1 188 \$	1 309 \$	1 636 \$	1 737 \$
(2) Île Ouest	1 068 \$	1 223 \$	1 167 \$	1 312 \$	1 614 \$	1 765 \$
(3) Île Nord	644 \$	656 \$	852 \$	890 \$	1 038 \$	1 146 \$
(4) Île Est	720 \$	719 \$	750 \$	720 \$	712 \$	669 \$
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	686 \$	710 \$	832 \$	874 \$	851 \$	939 \$
(6) Laval	662 \$	721 \$	876 \$	924 \$	908 \$	1 030 \$
(7) Rive-Nord	894 \$	***	702 \$	791 \$	753 \$	792 \$
(8) Saint-Jérôme	535 \$	550 \$	649 \$	680 \$	742 \$	774 \$
Rive-Sud	997 \$	1 013 \$	994 \$	1 026 \$	1 104 \$	1 196 \$
(9) Rive-Sud Centre	1 029 \$	978 \$	1 036 \$	1 041 \$	1 124 \$	1 168 \$
(10) Rive-Sud Est	790 \$	***	946 \$	1 073 \$	1 287 \$	1 530 \$
(11) Rive-Sud Ouest	***	556 \$	***	743 \$	***	846 \$
MONTRÉAL MÉTRO	795 \$	842 \$	926 \$	1 007 \$	1 035 \$	1 131 \$

* Tous services confondus.
 *** Données confidentielles car moins de trois immeubles ou non fiables.
 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 2001			
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 \$
2001	1 220 \$	1 093 \$	1 187 \$

* Tous services confondus.
** Incluant Vaudreuil-Soulanges
Source: SCHL

Tableau 3.7

Loyers moyens* des chambres avec pension pour personnes âgées Selon la taille des immeubles Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2001			
Année	20 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités et plus
2000	1 029 \$	1 131 \$	1 227 \$
2001	1 054 \$	1 154 \$	1 285 \$

* Tous services confondus.
Source: SCHL

Tableau 3.8

Loyers moyens* des chambres avec pension pour personnes âgées Selon le type d'occupation Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2001		
Année	Occupation simple	Occupation double ou triple
2000	1 172 \$	877 \$
2001	1 203 \$	949 \$

* 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 et 2001				
	Occupation simple		Occupation double ou triple	
Zones	2000	2001	2000	2001
Île de Montréal	1 179 \$	1 238 \$	944 \$	1 066 \$
(1) Île Centre	1 164 \$	1 255 \$	973 \$	1 198 \$
(2) Île Ouest	1 510 \$	1 472 \$	1 296 \$	1 292 \$
(3) Île Nord	938 \$	1 051 \$	700 \$	* * *
(4) Île Est	1 126 \$	1 176 \$	736 \$	906 \$
Vaudreuil-Soulanges (5)	* * *	* * *	* * *	* * *
Laval et Rive-Nord	1 120 \$	1 139 \$	826 \$	839 \$
(6) Laval	1 324 \$	1 447 \$	836 \$	881 \$
(7) Rive-Nord	1 070 \$	1 054 \$	786 \$	763 \$
(8) Saint-Jérôme	1 015 \$	* * *	858 \$	* * *
Rive-Sud	1 208 \$	1 201 \$	844 \$	898 \$
(9) Rive-Sud Centre	1 432 \$	1 367 \$	861 \$	906 \$
(10) Rive-Sud Est	1 002 \$	1 023 \$	815 \$	896 \$
(11) Rive-Sud Ouest	1 076 \$	1 114 \$	843 \$	891 \$
MONTRÉAL MÉTRO	1 172 \$	1 203 \$	877 \$	949 \$

* Tous services confondus.
 * * * Données confidentielles car moins de trois immeubles ou non fiables.
 Source: SCHL

Tableau 4.0

Caractéristiques des résidences pour personnes âgées Pourcentage des résidences offrant un service précis Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2001		
Services	Appartements	Chambres avec pension
Câble T.V.	73%	81%
Culte	83%	96%
Comptoir bancaire	52%	28%
Salon de coiffure	67%	89%
Dépanneur	45%	18%
Piscine	37%	6%
Sentier	47%	38%
Literie	25%	86%
Nettoyage des vêtements	21%	70%
Soins médicaux sur place 24 h	55%	67%
Soins médicaux ponctuels (visites)	25%	37%
Entretien ménager	44%	93%
Mobilier	25%	80%
Stationnement intérieur	61%	17%
Stationnement extérieur	71%	83%
Surveillance	87%	98%
Système d'appel	65%	94%
Système de transport	44%	41%
Autres services	27%	34%

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

Les **données sur les loyers** correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Certains services tels que les repas, les soins et les loisirs peuvent être inclus dans le loyer mensuel. Les loyers moyens indiqués dans la présente publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements, quels que soient les services inclus dans ce montant. Certains tableaux font toutefois la distinction entre les loyers des appartements avec repas obligatoires (inclus dans le loyer) et repas optionnels (exclus du loyer).

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

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.

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 d'enquête sont confidentiels s'ils sont compilés à partir d'un univers de moins de trois immeubles.

La présente étude de la SCHL donne les résultats de l'enquête annuelle menée à l'automne 2001 sur des résidences d'initiative privée pour personnes âgées dans la RMR de Montréal. Cette étude donne les taux d'inoccupation, les loyers, ainsi qu'une analyse des principaux résultats découlant des renseignements fournis par les personnes 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 plus d'information sur la présente étude, veuillez communiquer avec :

Sandra Girard ou Paul Cardinal
Analystes de marché

au | 866 855-5711

Courriel : cam_qc@cmhc-schl.gc.ca

Pour tout autre renseignement concernant les produits et services offerts par le
Centre d'analyse de marché de la SCHL,
n'hésitez pas à contacter notre service à la clientèle au :

| 866 855-5711

Courriel : cam_qc@cmhc-schl.gc.ca

ou visitez notre site Web : www.schl.ca