



LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



MONTREAL 2003



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Étude de marché des résidences pour personnes âgées

Montréal 2003

TABLE DES MATIÈRES

Les résidences composées d'appartements	4
Vigueur soutenue du marché	4
Espace et autonomie	6
Davantage de logements disponibles dans les résidences haut de gamme et celles de grande taille	7
Demande selon les secteurs	7
Les résidences de type chambre et pension	8
Resserrement généralisé du marché	8
Davantage de disponibilité dans les petites résidences	11
Marché moins tendu dans les résidences bas de gamme	11
Hausse de 3 % des loyers	12
Apparition de nouvelles résidences	13
Les aînés banlieusards : une force grandissante	15
Quelles sont les conditions de logement des ménages dirigés par un aîné dans la région métropolitaine de Montréal	16
Définitions des zones d'enquête	18
Tableaux statistiques	19
Méthodologie	42
Définitions	44
Remerciements	45
Confidentialité	45

LISTE DES TABLEAUX

I. Univers

Tableau I.1:	Univers des appartements par grands secteurs géographiques.....	19
Tableau I.2:	Univers des appartements selon la taille des immeubles.....	20
Tableau I.3:	Univers des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	21
Tableau I.4:	Univers des appartements selon la gamme de loyer.....	22
Tableau I.5:	Univers des appartements selon la nature du service de repas.....	23
Tableau I.6:	Univers des chambres avec pension par grands secteurs géographiques.....	24
Tableau I.7:	Univers des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	24
Tableau I.8:	Univers des chambres avec pension selon le type d'occupation.....	25
Tableau I.9:	Univers des chambres avec pension selon la gamme de loyer.....	25
Tableau I.10:	Univers des immeubles par zones détaillées	26
Tableau I.11:	Univers des unités par zones détaillées	27

2. Taux d'inoccupation

Tableau 2.1:	Taux d'inoccupation des appartements par grands secteurs géographiques.....	28
Tableau 2.2:	Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles.....	28
Tableau 2.3:	Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	29
Tableau 2.4:	Taux d'inoccupation des appartements selon la gamme de loyer.....	29
Tableau 2.5:	Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service de repas.....	30
Tableau 2.6:	Taux d'inoccupation des appartements par zones détaillées	31
Tableau 2.7:	Taux d'inoccupation des chambres avec pension par grands secteurs géographiques...	32
Tableau 2.8:	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles....	32
Tableau 2.9:	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon le type d'occupation.....	33
Tableau 2.10:	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la gamme de loyer.....	33
Tableau 2.11:	Taux d'inoccupation des chambres avec pension par zones détaillées	34

3. Loyers moyens

Tableau 3.1:	Loyers moyens des appartements par grands secteurs géographiques.....	35
Tableau 3.2:	Loyers moyens des appartements selon la taille des immeubles.....	35
Tableau 3.3:	Loyers moyens des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	36
Tableau 3.4:	Loyers moyens des appartements selon la nature du service de repas.....	36
Tableau 3.5:	Loyers moyens des appartements par zones détaillées	37
Tableau 3.6:	Loyers moyens des chambres avec pension par grands secteurs géographiques...	38
Tableau 3.7:	Loyers moyens des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	38
Tableau 3.8:	Loyers moyens des chambres avec pension selon le type d'occupation.....	39
Tableau 3.9:	Loyers moyens des chambres avec pension par zones détaillées	40

4. Caractéristiques des résidences

Tableau 4.0:	Pourcentage (%) des résidences offrant un service précis.....	41
--------------	---	----

Montréal

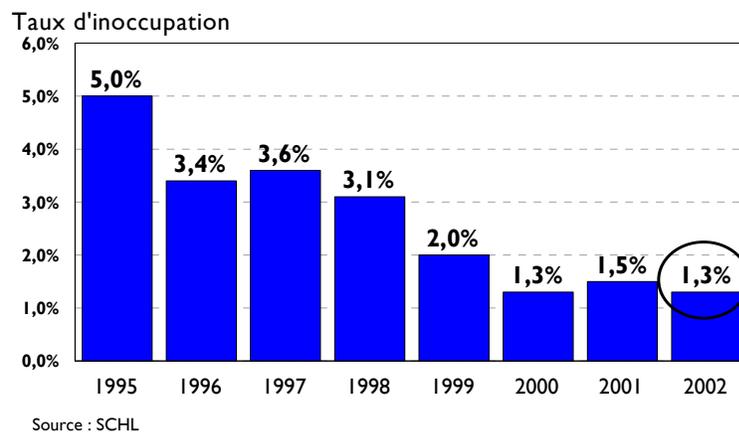
Région métropolitaine de recensement

RÉSIDENCES COMPOSÉES D'APPARTEMENTS

Vigueur soutenue du marché

La performance du marché des résidences composées d'appartements demeure exceptionnelle. En octobre dernier, le taux d'inoccupation n'était que de 1,3 % dans le Grand Montréal, ce qui est inférieur à 3 % pour une quatrième année consécutive. Rappelons qu'il y a 10 ans, ce taux frôlait les 10 % et dépassait même les 12 % en 1991.

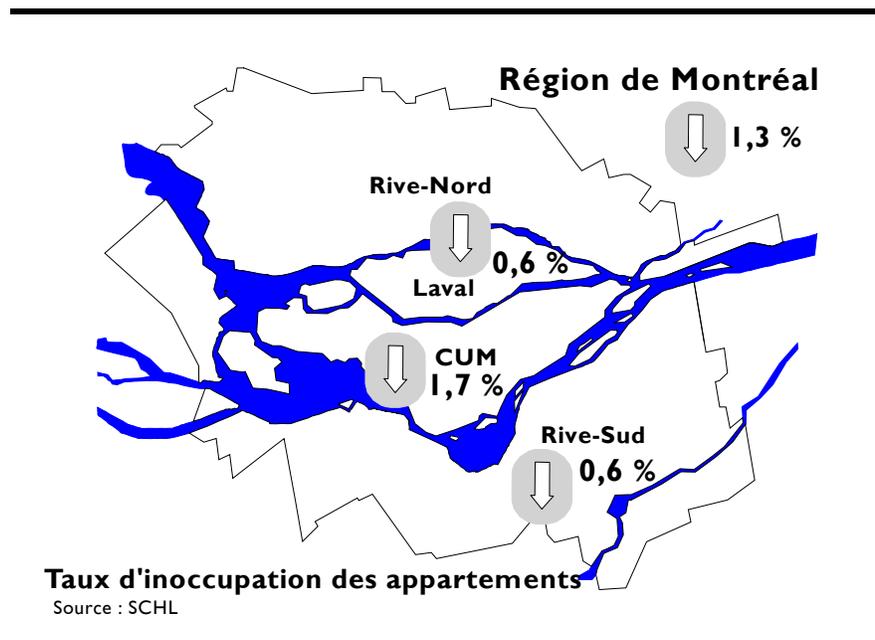
Toujours aussi peu d'appartements vacants



À l'image du reste du marché immobilier, les résidences pour personnes âgées bénéficient donc d'une demande soutenue. Et, contrairement à la fin des années 80, l'offre de nouveaux logements augmente à rythme plus modéré, ne créant pas d'effet de saturation du marché.

Un regard sur les différents secteurs nous permet de voir que les taux sont faibles partout, mais qu'ils demeurent un peu plus élevés sur l'île de Montréal (1,7 %). Il ne s'agit toutefois pas d'une situation généralisée à tous les secteurs de l'île, car les parties Ouest et Nord font très bien (toutes deux à 1,3 %). Pour ce qui est de la partie Est, on note des taux d'inoccupation passablement élevés pour les studios (8,5 %).

Taux d'inoccupation / Appartements

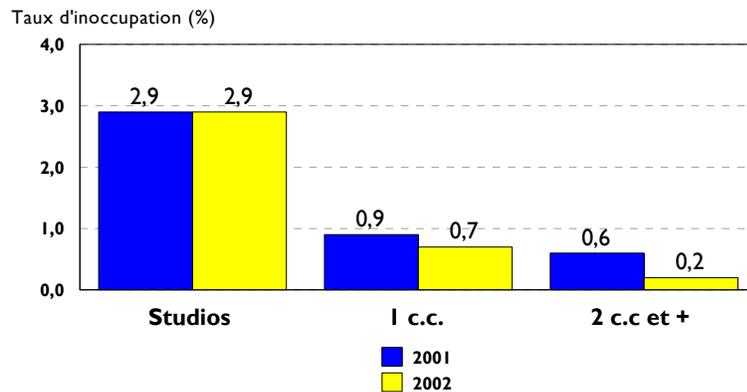


Bien que leur but premier de l'analyse ne soit pas de mesurer la variation des loyers, mais de fournir une indication de leur niveau, il est néanmoins intéressant d'observer une hausse à l'échelle du Grand Montréal qui, cette fois, se chiffre en moyenne à 4,7 %. L'augmentation la plus substantielle (6,6 %) a été enregistrée dans les secteurs Laval et Rive-Nord, en raison de l'arrivée de nouvelles résidences et, sans doute, d'un effet de rattrapage. Malgré cette hausse, le loyer moyen s'établit à 900 \$, contre 1 061 \$ dans le reste de la région métropolitaine.

Espace et autonomie

Parmi les différents logements qui leur sont offerts, les personnes âgées choisissent avant tout ceux qui sont les plus spacieux, soit les unités de deux chambres à coucher et plus. Il n'y en avait pratiquement plus de disponibles lors de l'enquête, en octobre 2002, et leur taux d'inoccupation n'était que de 0,2 %.

Les grands logements en demande



À l'opposé, c'est du côté des studios qu'on trouve la plus grande proportion de logements vacants, soit 2,9 %. Ce résultat n'a toutefois rien d'alarmant, puisqu'il représente une situation dite d'équilibre, équivalant à un taux d'inoccupation d'environ 3 %.

Si par cette recherche d'espace, les personnes âgées font valoir une plus grande autonomie, elles n'hésitent pas non plus à jeter leur dévolu sur des résidences où aucun service de repas n'est disponible. C'est dans ces ensembles d'habitation qu'on observe le plus faible taux d'inoccupation, soit à peine 0,7 %. Les deux autres type de résidences, où les repas sont optionnels ou obligatoires, arrivent nez à nez avec un taux de 1,6 %.

Davantage de logements disponibles dans les résidences haut de gamme et celles de grande taille

Tout comme en 2001, le marché est un peu moins tendu dans les résidences haut de gamme que dans les autres catégories. Le taux d'inoccupation y est passé de 2,3 %, en 2001, à 1,9 %, en 2002. C'est dans le moyen de gamme que la situation s'est le plus resserrée et où il est maintenant le plus difficile de dénicher un appartement. Le taux d'inoccupation de 1,3 %, en 2001, a baissé à 0,8 % en 2002. Pour ce qui est des résidences bas de gamme, la dynamique du marché est demeurée sensiblement la même que l'an dernier (1,3 % en 2002, contre 1,1 % en 2001).

C'est également dans les résidences de grande taille (100 logements et plus) que l'on trouve le plus de logements vacants. En effet, bien que la situation soit stable par rapport à l'année dernière, ces résidences affichent un taux d'inoccupation (1,5 %) plus élevé que dans les résidences de 20 à 49 logements (0,5 %) et de 50 à 99 logements (0,3 %), pour lesquelles le taux d'inoccupation a diminué d'un peu plus de la moitié par rapport à l'année 2001.

Dans les petites résidences, le loyer moyen continue d'être plus abordable. En 2002, le loyer moyen dans les résidences de 20 à 49 unités était de 742 \$ (+ 4,8 %), comparativement à 839 \$ (+ 3,5 %) dans les résidences de 50 à 99 unités et à 1 073 \$ (+ 5,2 %) dans les résidences de 100 unités et plus.

Demande selon les secteurs

La juxtaposition du nombre de personnes âgées par rapport au nombre d'appartements permet d'évaluer le potentiel des différents secteurs et, à l'inverse, la saturation qui peut exister dans une région. Voyons donc le tableau suivant :

	<u>Île de Montréal</u>	<u>Laval</u>	<u>Rive-Nord</u>	<u>Saint-Jérôme</u>	<u>Rive-Sud</u>
Nombre de personnes de 75 ans et plus (recens.de 2001)	127 740	17 360	12 841	3 380	27 045
Nombre d'unités dans des résidences composées d'appartements	10 655	3 076	656	562	2 730
Pourcentage des gens en résidence	8,3 %	17,7 %	5,1 %	16,6 %	10,1 %

Sources : Statistique Canada et SCHL

Une telle analyse, réalisée au milieu des années 90, montrait clairement que le nombre d'appartements situés sur l'île de Montréal n'était pas proportionnel à sa population âgée. La même analyse effectuée aujourd'hui démontre que le manque à gagner de l'île s'est rétréci, ce secteur accaparant une plus faible proportion des gens du troisième âge du Grand Montréal. Notons que, pour cette étude, nous ne retenons que les personnes de 75 ans et plus, donc celles qui sont les plus susceptibles d'habiter en résidence, et ce, afin d'avoir une meilleure idée du potentiel à court terme.

La banlieue joue donc un rôle grandissant, car elle accueille une proportion accrue de gens âgés, ce qui fait l'objet d'un encadré. Et toujours concernant la banlieue, on s'aperçoit que la situation diffère selon les régions. Laval est très bien desservie tandis que la Rive-Nord n'offre que peu d'appartements en regard de sa population âgée de 75 ans et plus. Pour sa part, la Rive-Sud affiche un résultat mitoyen: 10 % des gens âgés vivent dans une résidence composée d'appartements.

Notons qu'il sera intéressant de compléter cette analyse au fur et à mesure que des données du dernier recensement de Statistique Canada, celui de 2001, seront disponibles. La progression du revenu moyen demeure, par exemple, une variable qu'il est toujours intéressant de suivre. De plus, les données à l'échelle des secteurs de recensement (la plus petite région d'analyse) permettent de se faire une idée du potentiel de secteurs très précis.

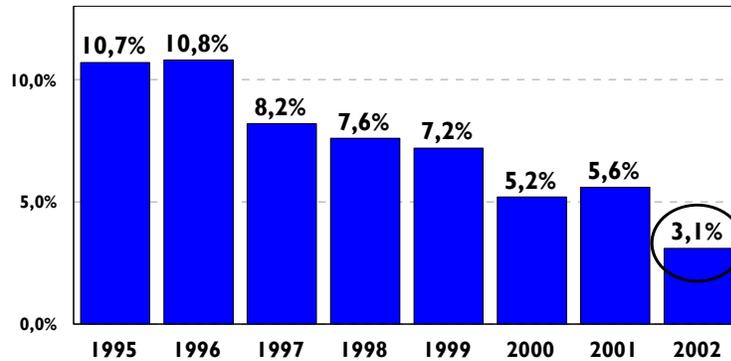
RÉSIDENCES DE TYPE CHAMBRE ET PENSION

Resserrement généralisé du marché

Après avoir connu une baisse continue du taux d'inoccupation depuis 1995, le marché des résidences de type chambre et pension s'est à nouveau resserré dans la région métropolitaine de Montréal pour se situer à un niveau inférieur au seuil d'équilibre de 6 %. En octobre 2002, le taux d'inoccupation a atteint 3,1 %, contre 5,6 % en 2001, soit le niveau le plus bas depuis que la SCHL effectue son enquête dans ce type de résidence. Qu'il s'agisse de chambres à occupation simple (3,1 %) ou multiple (2,5 %), le marché s'est resserré et il y en a très peu de vacantes.

Resserrement du marché

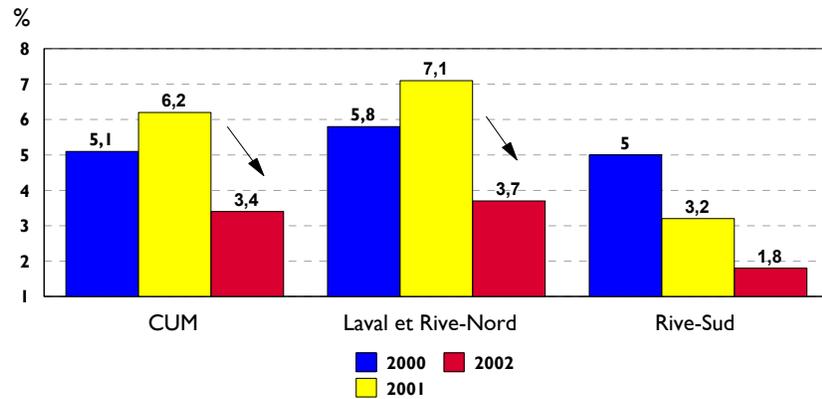
Taux d'inoccupation



Source : SCHL

Tous les secteurs du Grand Montréal ont vu leur taux d'inoccupation diminuer. Les plus importantes corrections ont été observées sur l'île de Montréal et dans la banlieue nord. Alors qu'en 2001, le taux d'inoccupation dans ces deux secteurs avait augmenté par rapport à l'année 2000, un an plus tard, il a pratiquement diminué de moitié. Sur l'île de Montréal, le taux d'inoccupation est descendu de 6,2 %, en 2001, à 3,4 %, en 2002, et dans les secteurs Laval et Rive-Nord, il est passé de 7,1 % à 3,7 %. Sur la Rive-Sud, le taux d'inoccupation a continué de diminuer et, à l'échelle de la région métropolitaine, ce secteur demeure celui où il y a le moins de chambres disponibles. En 2001, le taux d'inoccupation était de 3,2 %, mais il n'y a plus que 1,8 % des chambres avec pension inoccupées sur la Rive-Sud.

Importantes corrections sur l'île de Montréal et dans la banlieue nord



Source : SCHL

D'importantes corrections du marché ont été observées dans les secteurs Nord et Ouest de l'île de Montréal. Dans le secteur Nord, le taux d'inoccupation est tombé de 11,1 %, en 2001, à 4,3 %, en octobre 2002. Pour sa part, le secteur Ouest, qui affiche maintenant le plus faible taux d'inoccupation sur l'île de Montréal, a vu son pourcentage de logements inoccupés passer de 5,4 % à 1,9 %, en octobre 2002.

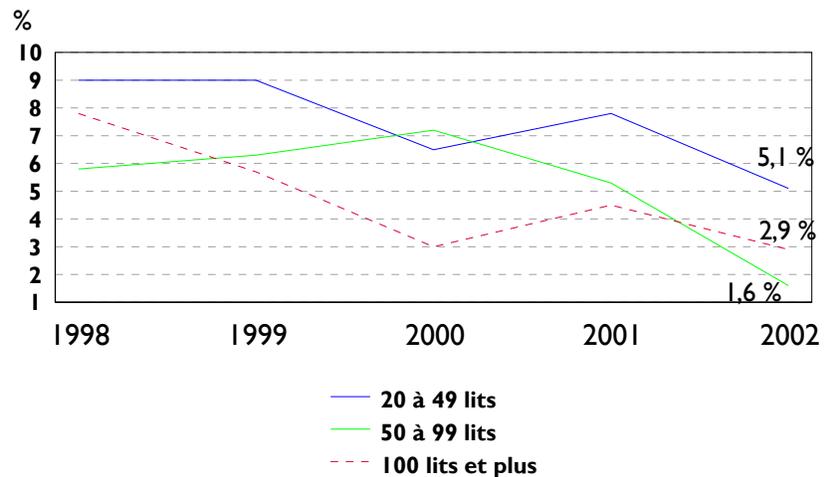
Du côté de la banlieue nord, les secteurs Laval et Rive-Nord ont vu leur marché se resserrer de façon plus importante que le secteur de Saint-Jérôme. À Laval, le taux d'inoccupation est passé de 9,9 % à 5,8 % et, sur la Rive-Nord, il a atteint 2,6 %, contre 6,4 % en octobre 2001. À Saint-Jérôme, le taux d'inoccupation de 3,2 % est en légère baisse par rapport à celui d'octobre 2001 (4,4 %).

Dans la banlieue sud, le taux d'inoccupation est demeuré stable dans le secteur Est par rapport à 2001 (2,7 %), alors que dans la partie centrale, ce taux (1,2 %) est trois fois moins important qu'en 2001 (4,0 %). En ce qui a trait au secteur Ouest, un léger repli du taux d'inoccupation a été observé, et celui-ci est passé de 2,1 % à 1,4 %.

Davantage de disponibilité dans les petites résidences

Tout comme durant les années précédentes, même si le marché montre des signes de resserrement généralisé, il y a un peu plus de disponibilité dans les petites résidences que dans les grandes. Dans les résidences comptant de 20 à 49 lits, le taux d'inoccupation est passé de 7,8 %, en 2001, à 5,1 %, en 2002, alors que dans les résidences de 50 lits et plus, la dynamique du marché est encore plus tendue. C'est dans les résidences de 50 à 99 lits que la baisse du taux d'inoccupation a été la plus prononcée et que le nombre de lits inoccupés est le plus faible. Le taux d'inoccupation a atteint 1,6 %, soit une baisse de 3,7 points de pourcentage comparativement au taux de 5,3 % observé en 2001. Pour ce qui est des résidences de 100 lits et plus, le taux d'inoccupation de 2,9 % est en baisse de 1,6 point de pourcentage par rapport au taux de 4,5 % enregistré en 2001.

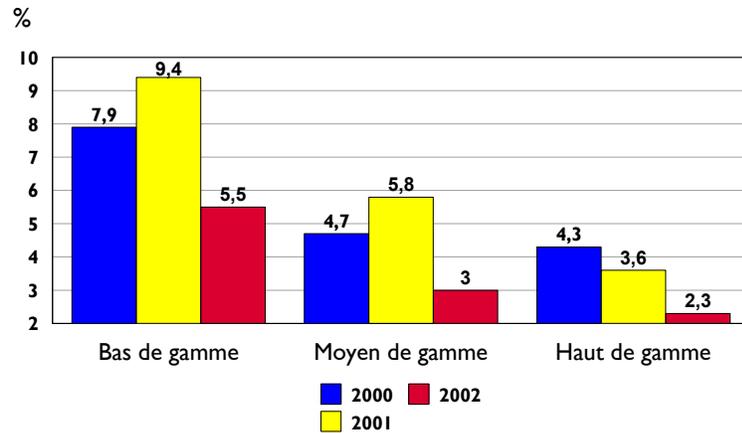
Davantage de disponibilité dans les petites résidences



Marché moins tendu dans les résidences bas de gamme

Par rapport à 2001, le taux d'inoccupation est en baisse dans toutes les résidences, mais surtout dans les résidences bas de gamme. Cependant, c'est dans cette catégorie que le marché est le moins serré. Malgré un surplus qui s'était accentué en 2001 (9,4 %), tout indique qu'en 2002 le marché tendait vers l'équilibre (5,5 %). En ce qui concerne les résidences moyen de gamme, le marché était équilibré en 2001 (5,8 %), mais il est maintenant très tendu (3,0 %), tout comme celui des résidences haut de gamme, pour lesquelles le taux d'inoccupation tend à devenir de plus en plus bas (2,3 % en 2002, contre 3,6 % en 2001).

Marché moins tendu dans le bas de gamme



Source : SCHL

Parmi l'offre de chambres avec pension, la part de l'offre dans le haut de gamme tend à prendre de l'ampleur. En 2002, 39 % des chambres offertes sur le marché appartenaient à cette catégorie, comparativement à 31 % en 2001. Un taux d'inoccupation moins élevé que dans les résidences bas et moyen de gamme et les loyers plus élevés que commande ce type d'unités incitent plusieurs promoteurs à offrir à leur clientèle un éventail accru de services. Par exemple, en 2002, les résidences de type chambre et pension étaient plus nombreuses à proposer le câble, le salon de coiffure, le nettoyage des vêtements, la literie et d'autres services.

Hausse de 3 % des loyers

En 2002, les loyers ont monté de 3 % en moyenne dans l'ensemble de la région métropolitaine. Le loyer moyen d'une chambre en occupation simple est donc passé de 1 203 \$ à 1 232 \$, ce qui représente une hausse de 2,4 %. Pour sa part, le loyer moyen d'une chambre en occupation multiple a augmenté un peu plus, soit de 6,2 %, pour atteindre 1 008 \$, comparativement à 949 \$ en 2001.

Le loyer moyen est sensiblement le même sur l'île de Montréal (1 255 \$) que sur la Rive-Sud (1 206 \$) et une centaine de dollars de moins dans les secteurs Laval et Rive-Nord (1 145 \$). Pour ce qui est du loyer moyen selon la taille de la résidence, les petites résidences continuent d'être plus abordables. En 2002, le loyer moyen dans les résidences de 20 à 49 unités était de 1 059 \$ comparativement à un loyer moyen de 1 196 \$, dans les résidences de 50 à 99 unités, et à 1 341 \$, dans les résidences de 100 unités et plus. Étant donné que le taux d'inoccupation est plus élevé dans les résidences de 20 à 49 unités, on peut conclure que la clientèle recherche une variété de services, lesquels sont généralement offerts dans des résidences de grande taille et/ou de gamme supérieure.

Apparition de nouvelles résidences

Depuis quelques années, de nouvelles résidences font réellement leur apparition, en ce sens qu'elles ne constituent pas uniquement des phases additionnelles d'ensembles d'habitation existants. La dernière enquête de la SCHL a intégré quelques-unes de ces nouvelles résidences, pour un total de plus de 800 appartements répartis dans neuf ensembles d'habitation.

Notons que ce sont toutes des résidences composées d'appartements qui ont vu le jour, mais qu'aucune ne vise le marché des chambres avec pension. Les promoteurs cherchent donc à atteindre une clientèle plus autonome et, si possible, plus jeune. Voilà une tendance qui semble promise à un bel avenir, car les baby-boomers vont commencer à passer le cap des 65 ans dans moins de 10 ans, mais qui représente tout de même un défi, celui de satisfaire des locataires ayant des besoins différents. À cet égard, rappelons que l'âge moyen des personnes qui vivent dans des résidences composées d'appartements est d'environ 75 ans.

Outre ces résidences déjà en opération, on trouve divers autres établissements qui en sont au stade de la mise en chantier ou de l'étude de marché. Le principal critère de succès semble d'ailleurs être toujours le même: l'emplacement. Que les résidences soient situées en bordure d'un cours d'eau, donc dans un site enchanteur, ou au cœur de secteurs à forte concentration de personnes âgées, l'emplacement contribue grandement à l'écoulement rapide des nouvelles unités, et ce, à des loyers qui assurent la rentabilité d'un ensemble d'habitation.

Sur le marché des résidences pour personnes âgées, un autre facteur est particulièrement important: l'expérience du gestionnaire. Si l'ajout de résidences témoigne de la vigueur du marché, donc de faibles taux d'inoccupation, cette situation favorable n'assure en rien la viabilité d'un ensemble d'habitation pour aînés, car l'arrivée d'un autre mieux géré aura tôt fait de drainer la clientèle. Les aptitudes en matière de gestion prennent alors toute leur importance.

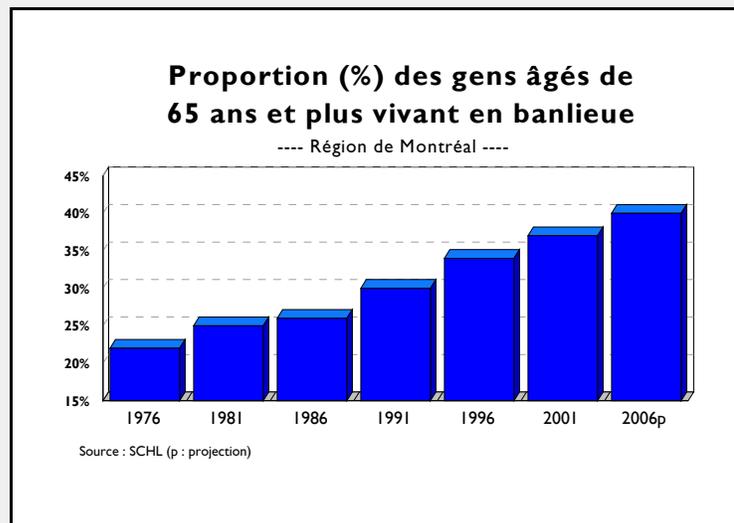
LES AÎNÉS BANLIEUSARDS : UNE FORCE GRANDISSANTE

Le recensement des aînés habitant le Grand Montréal dénote, au fil des ans, une population en constante évolution. Outre le vieillissement de la population, c'est la répartition géographique des gens de 65 ans et plus qui retient ici notre attention.

Si le caractère familial sied toujours bien à la banlieue, où le taux de natalité est parmi les plus élevés du Québec, on y trouve également un bassin grandissant de personnes du troisième âge. Venus massivement y dénicher un emploi au cours des années 60 et 70, nombre de travailleurs arrivent maintenant à la retraite.

Ainsi, pendant qu'au cours des années 90 le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus n'augmentait que de 10 % sur l'île de Montréal, la progression atteignait les 52 % en banlieue. Cela se traduit par un poids grandissant, car la banlieue regroupe maintenant près de 40 % des aînés, un proportion qui aura doublé en 30 ans.

Cette tendance est liée au vieillissement de la population dans les banlieues, plutôt qu'à des déplacements d'un secteur à un autre. On sait que les gens préfèrent vieillir dans le quartier où ils ont vécu et qu'ils sont peu enclins à être déracinés à un âge plus avancé. Par exemple, s'il y a bel et bien un phénomène qui amène les aînés à suivre leurs enfants en banlieue, on en trouve peu d'écho dans les chiffres officiels de migration.



Par ailleurs, la banlieue ne représente pas uniquement un « pouvoir gris » grandissant. Les gens y bénéficient de revenus qui sont en moyenne 20 % plus élevés qu'à Montréal, tandis que le taux de propriétaires y est deux fois plus grand. Puisqu'environ sept ménages sur dix sont propriétaires, et que le marché avantagé de plus en plus les vendeurs, plusieurs y trouveront leur compte lorsqu'ils fermeront maison.

Le fait que ce bassin de gens du troisième âge soit réparti sur un vaste territoire signifie également que les promoteurs auront accès à une abondance de terrains, à des prix plus abordables que sur l'île de Montréal. Finalement, puisque les projections de croissance de la population demeurent favorables à la banlieue, il est à prévoir que l'offre suivra la demande à moyen et à long terme.

QUELLES SONT LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES MÉNAGES DIRIGÉS PAR UN AÎNÉ DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL¹

Une étude des données du recensement de 1996, fait ressortir que la plupart des ménages dirigés par un aîné (65 ans et plus) sont bien logés au Canada. En 1996, 72 % de ménages canadiens dirigés par un aîné habitaient dans un logement conforme ou supérieur aux normes². Dans la région de Montréal cette proportion atteint 60 %, soit la plus faible parmi les 25 régions métropolitaines de recensement (RMR) du pays. Cependant, les régions de Sherbrooke (63 %) et de Québec (64 %) présentent tout de même des proportions du même ordre que la région de Montréal. Ce constat n'est possiblement pas complètement dissocié du fait que c'est dans ces trois régions que l'on trouve les taux de locataires les plus élevés au pays, soit environ 53 %, chez les ménages dirigés par un aîné alors que la moyenne nationale se situe à 31 %.

Ménages dirigés par un aîné* dans les régions métropolitaines de recensement et leurs conditions de logement, en 1996

Région métropolitaine de recensement	% des ménages locataires	Revenu moyen (\$)	% des frais de logement par rapport au revenu	% des ménages vivant dans des logements conformes ou supérieurs aux normes	% Ménages vivant dans des logements non conformes aux trois normes	
					Pouvant se permettre un logement conforme**	Éprouant des besoins impérieux de logement **
Montréal	53	34 410	27	60	11	29
Sherbrooke	53	27 267	25	63	12	25
Québec	52	45 980	23	64	11	25
Total pour le Canada	31	35 228	21	72	7	21
Ensemble de toutes les 25 RMR canadiennes	37	38 785	23	68	8	24

* : Comprend les ménages non agricoles, non autochtones, non membres d'une bande et n'habitant pas dans une réserve qui ont des revenus supérieurs à zéro et un rapport frais de logement/revenu inférieur à un.

** : % de tous les ménages dirigés par un aîné.

Bien que le revenu moyen des ménages dirigés par un aîné soit sensiblement le même que la moyenne nationale, il n'en demeure pas moins que parmi les 25 RMR au pays, c'est à Montréal que le pourcentage du revenu consacré aux frais de logement est le plus élevé. En moyenne, 27 % du revenu moyen des ménages montréalais dirigés par un aîné est consacré à payer le logement alors que la moyenne nationale est de 21 %.

Suite à la page 17

Suite de la page 16

En ce qui concerne les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement, c'est-à-dire les ménages qui habitent des logements non conformes aux normes, c'est à Montréal que les besoins sont les plus élevés. Selon le recensement de 1996, 29 % des ménages dirigés par un aîné éprouvaient des besoins impérieux de logement, contre 21 % dans l'ensemble du pays. Toronto arrive au deuxième rang avec une proportion de 27 %, suivie de Sudbury (26 %).

¹ Ces résultats sont tirés de la publication *Le point en recherche*, n° 55-8. Pour en obtenir un exemplaire, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/publications/fr/rh-pr/index.html

² Un logement conforme ou supérieur aux normes est un logement dont la qualité et la taille sont convenables et dont les frais de logement représentent moins de 30 % du revenu brut des ménages.

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 2002								
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
2002	87	10 786	37	4 294	27	2 756	151	17 836

* 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 2002								
Années	20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et plus		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités
1987	2	84	11	968	24	4 293	37	5 345
1988	5	195	14	1 229	29	5 148	48	6 572
1989	7	276	15	1 304	44	7 752	66	9 332
1990	11	391	19	1 572	50	8 719	80	10 682
1991	13	458	19	1 573	56	9 544	88	11 575
1992	15	549	18	1 516	56	9 451	89	11 516
1993	15	551	19	1 596	57	9 546	91	11 693
1994	16	587	19	1 596	57	9 630	92	11 813
1995	17	600	22	1 847	56	9 747	95	12 194
1996	18	620	24	1 958	58	10 060	100	12 638
1997	19	643	24	1 909	59	10 300	102	12 852
1998	19	643	24	1 908	59	10 345	102	12 896
1999	21	721	24	1 873	64	11 551	109	14 145
2000	22	688	37	2 579	70	11 817	129	15 084
2001	22	785	38	2 538	81	13 566	142	16 889
2002	23	802	40	2 778	88	14 256	151	17 836

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 2002				
Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
1987	1 699	2 682	964	5 345
1988	1 991	3 363	1 218	6 572
1989	2 822	4 969	1 541	9 332
1990	3 074	5 613	1 995	10 682
1991	3 607	5 953	2 015	11 575
1992	3 698	5 797	2 021	11 516
1993	3 664	5 969	2 060	11 693
1994	3 738	6 014	2 061	11 813
1995	3 975	6 130	2 089	12 194
1996	4 020	6 466	2 152	12 638
1997	4 142	6 530	2 180	12 852
1998	4 232	6 507	2 157	12 896
1999	5 044	6 845	2 256	14 145
2000	4 962	7 397	2 725	15 084
2001	5 367	8 581	2 941	16 889
2002	5 432	9 224	3 180	17 836

Source: SCHL

Tableau I.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 2002								
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
2002	55	5 227	57	6 990	37	5 353	149	17 570

Définition des gammes selon le loyer mensuel			
	Studio	1c.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 \$

* 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 2002								
Années	Non disponible		Optionnel		Obligatoire		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés. *	# Unités *
1987	27	3 483	9	1 776	1	86	37	5 345
1988	31	3 687	16	2 799	1	86	48	6 572
1989	36	4 259	26	4 565	4	508	66	9 332
1990	42	4 604	32	5 408	6	670	80	10 682
1991	45	4 785	37	6 110	6	680	88	11 575
1992	46	4 834	37	6 016	6	666	89	11 516
1993	47	4 978	37	5 966	7	749	91	11 693
1994	47	4 984	38	6 080	7	749	92	11 813
1995	48	4 983	39	6 345	8	866	95	12 194
1996	52	5 313	40	6 472	8	853	100	12 638
1997	52	5 261	41	6 712	9	879	102	12 852
1998	52	5 263	41	6 754	9	879	102	12 896
1999	60	6 669	33	5 629	16	1 847	109	14 145
2000	70	7 684	35	5 146	17	1 312	122	14 142
2001	74	8 045	47	6 684	18	2 050	139	16 779
2002	68	6 442	60	8 666	20	2 446	148	17 554

* 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 2002								
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
2002	64	3 973	41	2 345	40	2 044	145	8 362

* 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 2002								
Années	20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et plus		Total	
	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits
1998	-	2 272	-	2 148	-	1 744	-	6 179
1999	-	2 501	-	2 279	-	1 687	-	6 485
2000	77	2 436	32	2 112	33	3 588	142	8 136
2001	73	2 318	39	2 559	31	3 414	143	8 291
2002	72	2 270	40	2 663	33	3 429	145	8 362

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 2002						
Années	Occupation simple		Occupation double ou triple		Total	
	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits
1998	-	5 188	-	991	-	6 179
1999	-	5 534	-	951	-	6 485
2000	141	7 159	71	977	142	8 136
2001	143	7 345	70	946	143	8 291
2002	145	7 468	68	894	145	8 362

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 2002								
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
2002	23	1 002	71	4 097	49	3 208	143	8 307

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 2002				
Zones	Appartements	Chambres & pension	Mixte	Total
Île de Montréal	74	52	11	137
(1) île Centre	16	27	3	46
(2) île Ouest	16	5	3	24
(3) île Nord	31	10	3	44
(4) île Est	11	10	2	23
Vaudreuil-Soulanges (5)	2	1	0	3
Laval/Rive-Nord	32	36	5	73
(6) Laval	16	8	2	26
(7) Rive-Nord	10	24	2	36
(8) Saint-Jérôme	6	4	1	11
Rive-Sud	17	30	10	57
(9) Rive-Sud Centre	10	11	6	27
(10) Rive-Sud Est	3	13	3	19
(11) Rive-Sud Ouest	4	6	1	11
MONTRÉAL MÉTRO	125	119	26	270

Source: SCHL

Tableau I.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 2002			
Zones	Appartements*	Chambres & pension*	Total
Île de Montréal	10 655	3 894	14 549
(1) Île Centre	2 569	1 820	4 389
(2) Île Ouest	1 941	531	2 472
(3) Île Nord	4 918	563	5 481
(4) Île Est	1 227	980	2 207
Vaudreuil-Soulanges (5)	131	79	210
Laval/Rive-Nord	4 294	2 345	6 639
(6) Laval	3 076	625	3 701
(7) Rive-Nord	656	1 197	1 853
(8) Saint-Jérôme	562	523	1 085
Rive-Sud	2 756	2 044	4 800
(9) Rive-Sud Centre	1 941	786	2 727
(10) Rive-Sud Est	515	828	1 343
(11) Rive-Sud Ouest	300	430	730
MONTRÉAL MÉTRO	17 836	8 362	26 198

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

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

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 2002				
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%
2002	1,3%	0,8%	1,9%	1,3%

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

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								
2001 et 2002								
	Studios		1 c.c.		2 c.c. et plus		Total	
Zones	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Île de Montréal	3,3%	3,6%	1,2%	0,9%	1,0%	0,4%	1,9%	1,7%
(1) Île Centre	2,5%	2,8%	1,1%	2,6%	2,0%	2,3%	1,8%	2,6%
(2) Île Ouest	5,2%	1,9%	3,7%	1,3%	0,0%	0,0%	3,6%	1,3%
(3) Île Nord	2,9%	3,7%	0,3%	0,1%	0,8%	0,2%	1,2%	1,3%
(4) Île Est	4,1%	8,5%	2,2%	0,3%	1,5%	0,0%	2,5%	2,4%
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	2,5%	1,4%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,9%	0,6%
(6) Laval	2,5%	1,7%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	1,0%	0,7%
(7) Rive-Nord	4,0%	0,9%	1,1%	0,3%	0,0%	0,0%	1,3%	0,5%
(8) Saint-Jérôme	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rive-Sud	1,9%	1,4%	0,3%	0,4%	0,0%	0,0%	0,7%	0,6%
(9) Rive-Sud Centre	2,6%	1,8%	0,2%	0,6%	0,0%	0,0%	0,9%	0,9%
(10) Rive-Sud Est	0,0%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%
(11) Rive-Sud Ouest	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
MONTREAL MÉTRO	2,9%	2,9%	0,9%	0,7%	0,6%	0,2%	1,5%	1,3%

* Incluant Vaudreuil-Soulanges.
 *** Données confidentielles car moins de trois immeubles.
 Note: Inclut les immeubles mixtes
 Source: SCHL

Tableau 2.7

Taux d'occupation des chambres avec pension pour personnes âgées				
Par grands secteurs géographiques				
Résidences privées de 20 unités ou plus				
Région Métropolitaine de Montréal				
1995 à 2002				
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%
2002	3,4%	3,7%	1,8%	3,1%

* Incluant Vaudreuil-Soulanges
Source: SCHL

Tableau 2.8

Taux d'occupation 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 2002				
Années	20 à 49 lits	50 à 99 lits	100 lits et plus	Total
1998	9,0%	5,8%	7,8%	7,6%
1999	9,0%	6,3%	5,7%	7,2%
2000	6,5%	7,2%	3,0%	5,2%
2001	7,8%	5,3%	4,5%	5,6%
2002	5,1%	1,6%	2,9%	3,1%

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 2002			
Années	Occupation simple	Occupation double ou triple	Total
1998	8,3%	3,6%	7,6%
1999	7,5%	5,0%	7,2%
2000	5,1%	6,0%	5,2%
2001	5,7%	5,3%	5,6%
2002	3,1%	2,5%	3,1%

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 2002				
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%
2002	5,5%	3,0%	2,3%	3,1%

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 2001 et 2002						
Zones	Occupation simple		Occupation double ou triple		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Île de Montréal*	6,3%	3,4%	5,2%	3,0%	6,2%	3,4%
(1) Île Centre	6,2%	3,9%	8,4%	8,3%	6,4%	4,3%
(2) Île Ouest	5,1%	1,8%	10,7%	5,0%	5,4%	1,9%
(3) Île Nord	11,2%	4,5%	0,0%	0,0%	11,1%	4,3%
(4) Île Est	5,0%	3,3%	2,4%	0,0%	4,4%	2,7%
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	7,4%	3,8%	5,3%	2,5%	7,1%	3,7%
(6) Laval	11,2%	5,9%	6,9%	5,2%	9,9%	5,8%
(7) Rive-Nord	6,4%	2,9%	5,8%	0,0%	6,4%	2,6%
(8) Saint-Jérôme	5,5%	3,3%	0,0%	0,0%	4,4%	3,2%
Rive-Sud	1,0%	1,9%	5,9%	0,0%	3,2%	1,8%
(9) Rive-Sud Centre	4,2%	1,2%	0,0%	0,0%	4,0%	1,2%
(10) Rive-Sud Est	2,0%	2,8%	16,7%	0,0%	2,7%	2,7%
(11) Rive-Sud Ouest	2,3%	1,4%	0,0%	0,0%	2,1%	1,4%
MONTREAL MÉTRO	5,7%	3,1%	5,3%	2,5%	5,6%	3,1%

* Incluant Vaudreuil-Soulanges.
 *** Données confidentielles car moins de trois immeubles.
 Source: SCHL

Tableau 3.1

Loyers moyens* des appartements pour personnes âgées Par grands secteurs géographiques Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2000 à 2002			
Années	CUM**	Laval & Rive-Nord	Rive-Sud
2000	927 \$	801 \$	1 013 \$
2001	1 008 \$	844 \$	1 055 \$
2002	1 053 \$	900 \$	1 093 \$

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

*** nouveaux projet des recensés**

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 2002			
Années	20 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités et plus
2000	673 \$	850 \$	930 \$
2001	708 \$	811 \$	1 020 \$
2002	742 \$	839 \$	1 073 \$

* 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 2002			
Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus
2000	795 \$	926 \$	1 035 \$
2001	842 \$	1 007 \$	1 131 \$
2002	885 \$	1 054 \$	1 165 \$

* 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 2002			
Années	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
2000	762 \$	934 \$	1 647 \$
2001	767 \$	971 \$	1 809 \$
2002	750 \$	968 \$	1 911 \$

* 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						
2001 et 2002						
Zones	Studios		1 c.c.		2 c.c. et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Île de Montréal*	845 \$	891 \$	1 060 \$	1 110 \$	1 201 \$	1 215 \$
(1) Île Centre	980 \$	1 108 \$	1 309 \$	1 404 \$	1 737 \$	1 766 \$
(2) Île Ouest	1 223 \$	1 226 \$	1 312 \$	1 316 \$	1 765 \$	1 691 \$
(3) Île Nord	656 \$	673 \$	890 \$	924 \$	1 146 \$	1 190 \$
(4) Île Est	719 \$	719 \$	720 \$	891 \$	669 \$	725 \$
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	710 \$	735 \$	874 \$	925 \$	939 \$	1 011 \$
(6) Laval	721 \$	726 \$	924 \$	975 \$	1 030 \$	1 077 \$
(7) Rive-Nord	***	797 \$	791 \$	857 \$	792 \$	1 091 \$
(8) Saint-Jérôme	550 \$	556 \$	680 \$	705 \$	774 \$	777 \$
Rive-Sud	1 013 \$	1 038 \$	1 026 \$	1 068 \$	1 196 \$	1 262 \$
(9) Rive-Sud Centre	978 \$	1 012 \$	1 041 \$	1 117 \$	1 168 \$	1 243 \$
(10) Rive-Sud Est**	***	1 243 \$	1 073 \$	1 087 \$	1 530 \$	1 586 \$
(11) Rive-Sud Ouest	556 \$	583 \$	743 \$	773 \$	846 \$	934 \$
MONTRÉAL MÉTRO	842 \$	885 \$	1 007 \$	1 054 \$	1 131 \$	1 165 \$

(*) Tous services confondus.
 *: Incluant Vaudreuil-Soulanges
 **: Variation importante de l'univers d'enquête en 2001.
 *** Données confidentielles car moins de trois immeubles ou non fiables statistiquement.
 Source: SCHL

Tableau 3.6

Loyers moyens* des chambres avec pension pour personnes âgées			
Par grands secteurs géographiques			
Résidences privées de 20 unités ou plus			
Région Métropolitaine de Montréal			
1996 à 2002			
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 \$
2002	1 255 \$	1 145 \$	1 206 \$

* 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 2002			
Année	20 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités et plus
2000	1 029 \$	1 131 \$	1 227 \$
2001	1 054 \$	1 154 \$	1 285 \$
2002	1 059 \$	1 196 \$	1 341 \$

* 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 2002		
Année	Occupation simple	Occupation double ou triple
2000	1 172 \$	877 \$
2001	1 203 \$	949 \$
2002	1 232 \$	1 008 \$

* 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				
2001 et 2002				
Zones	Occupation simple		Occupation double ou triple	
	2001	2002	2001	2002
Île de Montréal*	1 238 \$	1 278 \$	1 066 \$	1 048 \$
(1) Île Centre	1 255 \$	1 306 \$	1 198 \$	1 200 \$
(2) Île Ouest	1 472 \$	1 510 \$	1 292 \$	1 181 \$
(3) Île Nord	1 051 \$	1 094 \$	* * *	1 010 \$
(4) Île Est	1 176 \$	1 206 \$	906 \$	924 \$
Vaudreuil-Soulanges (5)	* * *	* * *	* * *	* * *
Laval et Rive-Nord	1 139 \$	1 171 \$	839 \$	938 \$
(6) Laval	1 447 \$	1 477 \$	881 \$	970 \$
(7) Rive-Nord	1 054 \$	1 076 \$	763 \$	938 \$
(8) Saint-Jérôme	* * *	1 042 \$	* * *	782 \$
Rive-Sud	1 201 \$	1 214 \$	898 \$	1 031 \$
(9) Rive-Sud Centre	1 367 \$	1 420 \$	906 \$	1 120 \$
(10) Rive-Sud Est	1 023 \$	1 069 \$	896 \$	990 \$
(11) Rive-Sud Ouest	1 114 \$	1 115 \$	891 \$	908 \$
MONTRÉAL MÉTRO	1 203 \$	1 232 \$	949 \$	1 008 \$

(*) Tous services confondus.
 * Incluant Vaudreuil-Soulanges.
 * * * Données confidentielles car moins de trois immeubles ou non fiables.
 Source: SCHL

Tableau 4.0

Caractéristiques des résidences pour personnes âgées Pourcentage des résidences offrant un service précis Résidences privées de 20 unités ou plus Région Métropolitaine de Montréal 2002		
Services	Appartements	Chambres avec pension
Câble T.V.	77%	85%
Culte	84%	96%
Comptoir bancaire	55%	28%
Salon de coiffure	72%	95%
Dépanneur	46%	18%
Piscine	42%	10%
Sentier	49%	42%
Literie	28%	86%
Nettoyage des vêtements	28%	79%
Soins médicaux sur place 24 h	55%	66%
Soins médicaux ponctuels (visites)	21%	34%
Entretien ménager	48%	95%
Mobilier	28%	80%
Stationnement intérieur	65%	19%
Stationnement extérieur	74%	85%
Surveillance	92%	98%
Système d'appel	69%	93%
Système de transport	44%	38%
Autres services	41%	41%

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 2002 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 de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement Montréal, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au

I 866 855-5711

ou par

Courriel : **cam_qc@schl.ca**

ou visitez notre site Web : **www.schl.ca**

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans

l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et

opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.