



LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



MONTRÉAL 2004



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Étude de marché des résidences pour personnes âgées

Montréal 2004

TABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux statistiques	ii
Peu d'unités inoccupées	4
Lente progression des loyers	5
Ça construit en grande	6
Un secteur d'activité en évolution	7
Révision des gammes de prix	8
Une analyse par secteur	9
Un marché serré partout, ou presque	10
Un contexte financier encore favorable	11
Définitions des zones d'enquête	12
Tableaux statistiques	13
Méthodologie	36
Définitions	38
Remerciements	39
Confidentialité	39

LISTE DES TABLEAUX

I. Univers

Tableau 1.1:	Univers des appartements par grands secteurs géographiques.....	13
Tableau 1.2:	Univers des appartements selon la taille des immeubles.....	14
Tableau 1.3:	Univers des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	15
Tableau 1.4:	Univers des appartements selon la gamme de loyer.....	16
Tableau 1.5:	Univers des appartements selon la nature du service de repas.....	17
Tableau 1.6:	Univers des chambres avec pension par grands secteurs géographiques.....	18
Tableau 1.7:	Univers des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	18
Tableau 1.8:	Univers des chambres avec pension selon le type d'occupation.....	19
Tableau 1.9:	Univers des chambres avec pension selon la gamme de loyer.....	19
Tableau 1.10:	Univers des immeubles par zones détaillées	20
Tableau 1.11:	Univers des unités par zones détaillées	21

2. Taux d'inoccupation

Tableau 2.1:	Taux d'inoccupation des appartements par grands secteurs géographiques.....	22
Tableau 2.2:	Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles.....	22
Tableau 2.3:	Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	23
Tableau 2.4:	Taux d'inoccupation des appartements selon la gamme de loyer.....	23
Tableau 2.5:	Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service de repas.....	24
Tableau 2.6:	Taux d'inoccupation des appartements par zones détaillées	25
Tableau 2.7:	Taux d'inoccupation des chambres avec pension par grands secteurs géographiques...	26
Tableau 2.8:	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	26
Tableau 2.9:	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	27
Tableau 2.10:	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la gamme de loyer.....	27
Tableau 2.11:	Taux d'inoccupation des chambres avec pension par zones détaillées	28

3. Loyers moyens

Tableau 3.1:	Loyers moyens des appartements par grands secteurs géographiques.....	29
Tableau 3.2:	Loyers moyens des appartements selon la taille des immeubles.....	29
Tableau 3.3:	Loyers moyens des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	30
Tableau 3.4:	Loyers moyens des appartements selon la nature du service de repas.....	30
Tableau 3.5:	Loyers moyens des appartements par zones détaillées	31
Tableau 3.6:	Loyers moyens des chambres avec pension par grands secteurs géographiques...	32
Tableau 3.7:	Loyers moyens des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	32
Tableau 3.8:	Loyers moyens des chambres avec pension selon le type d'occupation.....	33
Tableau 3.9:	Loyers moyens des chambres avec pension par zones détaillées	34

4. Caractéristiques des résidences

Tableau 4.0:	Pourcentage (%) des résidences offrant un service précis.....	35
--------------	---------------------------------------------------------------	----

Montréal

Région métropolitaine de recensement

Peu d'unités inoccupées

Les plus récents résultats de notre enquête sur les résidences pour personnes âgées, menée à l'automne 2003, indiquent que les logements pour aînés se louent encore très bien. En effet, les résidences composées d'appartements affichent un taux d'inoccupation de 1,1 % seulement comparativement à 1,3 %, en 2002. D'autre part, la situation est demeurée pratiquement inchangée dans les résidences de type chambres avec pension, où le taux d'inoccupation est de 3,2 %, contre 3,1 % un an auparavant.

Fait intéressant, pour les deux types de résidences, on note maintenant un taux d'inoccupation un peu plus élevé sur l'île de Montréal. Dans le cas des appartements, ce taux atteint 1,4 % comparativement à 0,7 %, pour les secteurs Laval et Rive-Nord, et à 0,3 % seulement pour le secteur Rive-Sud. De même, le taux d'inoccupation des chambres avec pension s'établit à 3,8 % sur l'île, contre 3,3 % dans la banlieue nord et 2,0 % dans la banlieue sud.

Ces résultats par grand secteur seront à suivre car, tel que nous le mentionnions dans le rapport de l'an dernier (page 15), la banlieue accapare une proportion sans cesse croissante des personnes âgées de 65 ans et plus. Cette tendance, qui est liée au vieillissement de la population banlieusarde, devient particulièrement intéressante puisque les revenus et le pourcentage de propriétaires sont plus élevés en banlieue que sur l'île de Montréal, ce qui rend cette clientèle très attrayante.

Lente progression des loyers

La hausse du loyer moyen entre 2002 et 2003 s'avère somme toute faible, d'autant plus que les nouvelles résidences, habituellement plus dispendieuses, tirent la moyenne vers le haut. Ainsi, le loyer moyen a augmenté de 3 % en 2003, et ce, pour les deux types de résidences. Toutefois, si l'on jette un regard en arrière, on constate certaines distinctions.

Ainsi, du côté des résidences composées d'appartements, la récente augmentation n'a pas l'ampleur de celles enregistrées en 2001 et 2002, années au cours desquelles le loyer moyen a progressé respectivement de 8 % et de 5 %. On peut certes entrevoir une certaine prudence de la part des gestionnaires face à une concurrence accrue, car la construction d'appartements va bon train. À noter que cette prudence se fait plus particulièrement sentir du côté des studios, les loyers ayant augmenté de moins de 1 %, après avoir connu des hausses de 5 % à 6 % en 2001 et en 2002. Ce résultat est tout à fait logique quant on sait que les studios affichent généralement des taux d'inoccupation plus élevés que les autres types d'unités.

Par ailleurs, la situation est différente en ce qui a trait aux chambres avec pension. En effet, les années 2001 et 2002 avaient été marquées par des progressions identiques à celle enregistrée en 2003 (3 %). La prudence était donc déjà bien ancrée dans ce type de résidence qui ne bénéficie pas du même engouement que les appartements. Ces derniers, par exemple, ont vu leur nombre d'unités augmenter de 24 % entre 2000 et 2003, la majoration n'étant que de 2 % pour les chambres avec pension.

Ça construit en grande

Le nombre d'ensembles d'habitations mis en chantier a littéralement explosé l'an dernier, ce qui se traduit par trois fois plus d'unités construites que durant chacune des deux années précédentes. En effet, près de 3 000 appartements pour personnes âgées s'ajouteront au parc, alors qu'il y en a eu moins de 1 000 en 2001 et 2002. La comptabilisation des agrandissements, qui ne sont pas répertoriés dans les mises en chantier, viendrait aussi gonfler le bilan.

Le parc d'appartements pour personnes âgées compte actuellement quelque 18 700 logements répartis dans 158 immeubles. Ce nombre serait plus élevé si l'on comptait des ensembles d'habitations qui ne sont pas des résidences au sens strict du terme, mais qui s'adressent néanmoins à une clientèle âgée.

À noter que les plus récents résultats concernant les taux d'inoccupation et les loyers n'incluent que très peu de ces nouvelles résidences. En effet, pour faire partie de l'enquête, qui a toujours lieu en octobre, une résidence doit être prête pour la location à compter de juillet, ce qui n'était pas le cas pour de nombreux ensembles érigés en 2003¹.

On en saura donc davantage à la suite de la prochaine enquête, notamment dans quelle proportion toutes ces nouvelles unités ont trouvé preneur. Même s'il semble que, dans la majorité des cas, l'écoulement soit des plus satisfaisants, il ne faudra pas se surprendre de voir les taux d'inoccupation augmenter momentanément.

¹ Cela fait en sorte que, pour une année donnée, le nombre d'unités construites n'est pas égal à la variation de l'univers de l'enquête. Le changement de vocation de certaines résidences (p. ex. : privées à publiques) vient aussi modifier l'univers de l'enquête.

Un secteur d'activité en évolution

Différentes tendances s'accroissent ou même apparaissent sur le marché des résidences pour personnes âgées du Grand Montréal. En voici quelques-unes :

- La taille des résidences augmente, et les ensembles de 200 unités deviennent monnaie courante. Un tel nombre de logements permet évidemment des économies d'échelle, ce qui se répercute sur la rentabilité, mais également sur la gamme des services offerts.
- Il y a une volonté passablement répandue d'attirer une clientèle à la fois plus jeune et plus autonome, dans des résidences plus souvent qu'autrement composées d'appartements.
- On trouve beaucoup de nouveaux ensembles d'habitations haut de gamme qui viendront gonfler le loyer moyen. Par exemple, alors que le coût de location d'un logement de deux chambres à coucher s'établit en moyenne à un peu moins de 1 200 \$, il varie souvent de 1 400 \$ à 1 800 \$ dans ces nouvelles résidences.
- Des résidences apparaissent dans tous les grands secteurs de l'agglomération montréalaise. Si l'on en compte toujours beaucoup le long de la rivière des Prairies, des zones autrefois peu desservies comme Saint-Jérôme, l'ouest de l'île et l'est de la rive sud le sont maintenant davantage.
- La clientèle est de plus en plus exigeante et elle veut avoir le choix. Cela se reflète notamment par des taux d'inoccupation qui sont toujours plus élevés dans les résidences composées d'appartements, où le service de repas est obligatoire. Cela se confirme également par de nouveaux besoins, notamment le fait que les nouveaux arrivants sont souvent plus enclins à demander des planchers en bois franc plutôt que du tapis.
- Même si ce phénomène est encore limité, de nouveaux joueurs font leur apparition. Il s'agit de promoteurs et d'investisseurs qui n'étaient auparavant pas présents sur le marché des résidences pour personnes âgées.

Révision des gammes de prix

Par suite de l'arrivée de nouveaux ensembles d'habitations luxueux, mais aussi parce que la classification des résultats par gamme de prix n'a pas été revue depuis quelques années, nous procédons ici à certains ajustements¹.

Ainsi, les loyers qui servent à classer les résidences dans les catégories bas, milieu et haut de gamme ont été revus, et ce, principalement en ce qui a trait à la catégorie haut de gamme. Voici donc les anciennes et les nouvelles définitions² :

Appartements

	Studio	1 c.c.	2 c.c.
Anciennes			
Bas de gamme	< 600 \$	< 800 \$	< 1 000 \$
Milieu de gamme	600 - 800 \$	800 - 1 000 \$	1 000 - 1 200 \$
Haut de gamme	> 800 \$	> 1 000 \$	> 1 200 \$
Nouvelles			
Bas de gamme	< 600 \$	< 800 \$	< 1 000 \$
Milieu de gamme	600 - 1 000 \$	800 - 1 200 \$	1 000 - 1 400 \$
Haut de gamme	> 1 000 \$	> 1 200 \$	> 1 400 \$

Chambres avec Pension

	Chambre simple
Anciennes	
Bas de gamme	< 900 \$
Milieu de gamme	900 - 1 200 \$
Haut de gamme	> 1 200 \$
Nouvelles	
Bas de gamme	< 1 000 \$
Milieu de gamme	1 000 - 1 400 \$
Haut de gamme	> 1 400 \$

Il est plus logique de parler d'unités haut de gamme, par exemple pour les appartements de deux chambres à coucher, lorsque le loyer dépasse 1 400 \$ plutôt que 1 200 \$. Dans ce dernier cas, nous retrouvons trop de résidences classées dans la catégorie haut de gamme.

En ce qui a trait aux résultats eux-mêmes, un fait ressort clairement : le taux d'inoccupation est plus élevé dans les chambres avec pension bas de gamme (voir le tableau 2.10). Lors de la dernière enquête, ce taux était de 5,9 %, contre 2,4 % dans les chambres appartenant aux catégories milieu et haut de gamme.

¹ Notez que ces changements concernent les tableaux 1.4, 1.9, 2.4 et 2.10.

² Soit les loyers moyens, tous services confondus.

Une analyse par secteur

Voyons quel est le taux de pénétration par secteur, en comparant le nombre de logements pour personnes âgées offert au nombre de personnes âgées de 65 ans et plus. Notons que, pour simplifier notre analyse, nous supposons que toutes les unités en construction seront incorporées à l'univers de la prochaine enquête, en octobre 2004.

Dans la région de Montréal, cela ferait passer le taux de pénétration de 6 % à 7 %, entre 2003 et 2004. À noter que si ce ratio est inférieur au pourcentage souvent avancé de 8 %, c'est en raison de la particularité du centre de l'île de Montréal, la zone I, où il y a beaucoup de personnes âgées mais peu de résidences. En faisant fi de cette spécificité, le ratio passerait de 8 % à 10 %.

Ce changement significatif à l'échelle du Grand Montréal l'est encore davantage dans certaines zones. On note particulièrement un ratio qui était déjà élevé et qui augmente encore dans :

- la région de Saint-Jérôme, où il passera de 15 % à 20 %, ce qui est largement supérieur à la moyenne pour l'agglomération montréalaise
- l'ouest de l'île de Montréal, où il atteindra 13 %
- la partie est de la rive sud, où il s'établira à 12 %

% d'unités offertes vs population âgée de 65 ans et plus

	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004P</u>
001 (Île centre)	3 %	3 %	3 %
002 (Île ouest)	9 %	10 %	13 %
003 (Île nord)	11 %	11 %	11 %
004 (Île est)	6 %	7 %	9 %
005 (Vaudreuil-Soulanges)	3 %	3 %	4 %
006 (Laval)	8 %	8 %	9 %
007 (Rive-Nord)	5 %	6 %	8 %
008 (Saint-Jérôme)	13 %	15 %	20 %
009 (Rive-Sud centre)	7 %	7 %	7 %
010 (Rive-Sud est)	10 %	10 %	12 %
011 (Rive-Sud ouest)	5 %	6 %	7 %
TOTAL GRAND MONTRÉAL	6 %	6 %	7 %
TOTAL sans zone I	8 %	8 %	10 %
Île-de-Montréal	5 %	5 %	6 %
Île-de-Montréal sans zone I	9 %	9 %	11 %
Laval	8 %	8 %	9 %
Rive-Nord	5 %	6 %	8 %
Saint-Jérôme	13 %	15 %	20 %
Rive-Sud	7 %	7 %	8 %

P : Prévisions de la SCHL

Si tous ces secteurs sont à surveiller, en contrepartie, tel qu'il est mentionné ci-haut, le potentiel est très grand dans la zone I, mais avec cependant la contrainte de trouver suffisamment de terrain pour créer un environnement propice à la venue d'une résidence.

Finalement, dans les secteurs où la population âgée est assez importante, notons des taux de pénétration relativement faibles dans les parties centre et ouest de la rive sud, avec dans chacun des cas un rapport de 7 % entre le nombre d'unités offertes et la population âgée de 65 ans et plus. La rive nord est aussi à considérer, car le nombre de résidences y est trop faible pour que cette région puisse être découpée en des zones distinctes.

UN MARCHÉ SERRÉ PARTOUT, OU PRESQUE

Dans les six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, le marché des résidences pour personnes âgées est serré partout, à l'exception de la RMR de Saguenay. En effet, alors que tous les autres centres affichent des taux d'inoccupation variant de 0,6 % à 3,3 %, celui-ci culmine à 7,7 % dans la RMR de Saguenay.

C'est dans les résidences de type appartements que l'écart entre la région de Saguenay et les autres est le plus marqué. On y enregistre un taux d'inoccupation de près de 11 %, alors que dans les cinq autres RMR, on constate une pénurie (0,8 % à 1,8 % des appartements sont vacants). Cette situation est toute récente à Saguenay, où le taux d'inoccupation des appartements n'était que de 0,4 % en 2002. Cette augmentation est attribuable à l'arrivée de nombreuses unités destinées aux aînés en peu de temps. Heureusement, cette situation ne devrait être que temporaire. Dès la prochaine étude de la SCHL, à l'automne 2004, le marché des résidences devrait être davantage équilibré à Saguenay, et le taux d'inoccupation devrait varier de 4 % à 5 %.

En ce qui a trait aux résidences composées de chambres, aucune RMR du Québec ne dépasse le point d'équilibre, évalué à 6 % environ. À Gatineau, les résidences de ce type se font plutôt rares et elles n'affichent qu'un faible taux d'inoccupation de 0,5 %. Encore une fois, c'est la région de Saguenay qui remporte la palme avec le taux d'inoccupation le plus élevé. En effet, 5,3 % des chambres à louer sont disponibles.

Taux d'inoccupation en 2003 (%)

RMR	Chambres	App.	Total
Montréal	3,2	1,1	1,7
Québec	3,4	1,2	1,9
Gatineau	0,5	0,8	0,6
Sherbrooke	2,0	1,0	1,5
Trois-Rivières	4,7	1,8	3,3
Saguenay	5,3	10,9	7,7

Source : SCHL

UN CONTEXTE FINANCIER ENCORE FAVORABLE

La richesse : les aînés au premier rang

Ayant accumulé un avoir important et profitant encore de revenus non négligeables, les personnes âgées jouissent d'un contexte financier encore favorable. Selon les résultats du recensement de 2001 et de la dernière enquête portant sur la sécurité financière, effectués par Statistique Canada, les familles canadiennes dont le principal soutien économique était une personne âgée ont enregistré la valeur nette la plus élevée de tous les types d'unités familiales (202 000 \$). À titre de comparaison, en 1999, cette valeur se chiffrait à 155 000 \$ soit plus du double de celle des familles plus jeunes (69 000 \$).

À ceci, il faut ajouter les avoirs *non financiers*, dont la principale composante est la résidence. L'enquête révèle qu'environ 70 % des Canadiens âgés sont propriétaires d'une résidence principale dont la valeur médiane se situe entre 120 000 et 130 000 \$. Autre élément important : peu de familles âgées sont endettées (27 % en 1999 comparativement à 62 %, pour les 55-64 ans, et à 77 %, pour le 45-50 ans). De ce groupe, 82 % se disaient à l'aise avec leur niveau d'endettement. De plus, la dette par 100 \$ d'avoirs était de 3 \$, pour les familles âgées, et de 14 \$, pour les plus jeunes.

En ce qui concerne les aînés de demain, l'enquête sur la sécurité financière dévoile que 25 % des unités familiales dont le soutien économique principal était âgé de 45 à 64 ans n'avaient aucun avoir de retraite privé ou n'avaient pas épargné suffisamment en vue de leur retraite. Cette situation était plus marquée parmi les locataires. De plus, la richesse des personnes seules (toutes catégories confondues) était bien moins importante.

Revenus : des entrées moindres mais non négligeables

Le fait le plus marquant associé à la retraite est la baisse du revenu. Selon les résultats de l'enquête sur la sécurité financière, les familles dont le principal soutien économique était une personne âgée ont enregistré un revenu médian après impôts nettement moins élevé (32 000 \$) que les autres familles (43 000 \$). Les transferts gouvernementaux constituent la part la plus importante des revenus des personnes âgées (67 %), et les pensions privées occupent le second rang (20 %).

Cependant, pour 46 % des familles âgées, le revenu excède les dépenses. Il y a donc encore une économie qui se produit. De plus, selon l'enquête sur la sécurité financière, dans les familles économiques, moins de 5 % des aînés avaient un revenu sous le seuil du faible revenu. Pour les aînés vivant seuls, cette proportion grimpeait aux alentours de 20 %.

Dépenses : l'essentiel avant tout

Après 65 ans, les Québécois orientent leurs dépenses vers des biens et services essentiels. Les dernières données compilées par l'Institut de la statistique du Québec dévoilent que, relativement aux autres groupes d'âge, les aînés dépensent moins en accessoires, en soins personnels et en loisirs et consacrent un pourcentage plus élevé à l'alimentation, au logement et aux soins de santé.

Quant aux dépenses en matière d'habitation, les locataires âgés de 65 ans et plus consacrent de 30 % à 50 % de leur revenu au logement. Dans l'ensemble, 21 % des ménages âgés de 65 à 74 ans, et 12 % des ménages de plus de 75 ans ont encore un prêt hypothécaire à rembourser.

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-Genève, Baie-d'Urfé, Kirkland, Lasalle, Lachine, Dorval, Dollar-des-Ormeaux, Pointe-Claire, Saint-Laurent.
(3)	Île Nord	Cartierville (Mtl), Montréal-Nord, Rivière-des-Prairies (Mtl), Ahuntsic (Mtl).
(4)	Île Est	Montréal-Est, Pointe-aux-Trembles (Mtl), Mercier (Mtl), Anjou (Mtl), Saint-Léonard, Hochelaga-Maisonneuve (Mtl).
(5)	Vaudreuil-Soulanges	Pincoirt, 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 1.1

**Univers des appartements pour personnes âgées
Par grands secteurs géographiques
Résidences privées de 20 unités ou plus
En nombre d'immeubles et en nombre d'unités
Région Métropolitaine de Montréal
1987 à 2003**

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
2003	89	10 973	42	4 898	27	2 830	158	18 701

* 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 2003**

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
2003	24	867	40	2 827	94	15 007	158	18 701

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 2003**

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
2003	5 366	9 954	3 381	18 701

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 2003**

Année	Bas de gamme		Moyen de gamme		Haut de gamme		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés. *	# Unités*
2000	65	5 452	44	7 154	15	1 939	124	14 545
2001	63	6 078	56	7 797	20	2 904	139	16 779
2002	58	5 306	68	8 981	23	3 283	149	17 570
2003	56	5 032	77	10 122	24	3 338	157	18 492

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 1 000\$	800\$ à 1 200\$	1 000\$ à 1 400\$
Haute de gamme	>1 000\$	>1 200\$	>1 400\$

* 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 2003**

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
2003	62	5 638	74	10 459	20	2 379	156	18 476

* 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 2003

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
2003	63	3 902	41	2 358	38	2 049	142	8 309

* 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 2003

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
2003	67	2 093	42	2 785	33	3 431	142	8 309

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 2003

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
2003	142	7 386	64	923	142	8 309

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 2003

Année	Bas de gamme		Moyen de gamme		Haut de gamme		Total	
	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés.	# Lits	# Rés. *	# Unités *
2000	65	3 320	50	3 028	22	1 511	137	7 859
2001	55	2 461	65	4 365	23	1 651	143	8 477
2002	47	2 181	65	3 976	25	1 740	137	7 897
2003	44	2 138	72	4 380	26	1 791	142	8 309

Définition des gammes de loyers

Occupation simple	
Bas de gamme	<1000\$
Moyen de gamme	1000\$ à 1 400\$
Haute de gamme	>1 400\$

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

Source: SCHL

Tableau 1.10

Univers des résidences pour personnes âgées
Par zones détaillées
Résidences privées de 20 unités ou plus
En nombre d'immeubles
Région Métropolitaine de Montréal
2003

Zones	Appartements	Chambres & pension	Mixte	Total
Île de Montréal	76	50	12	138
(1) île Centre	16	25	4	45
(2) île Ouest	17	5	3	25
(3) île Nord	30	10	3	43
(4) île Est	13	10	2	25
Vaudreuil-Soulanges (5)	1	1	0	2
Laval/Rive-Nord	36	35	6	77
(6) Laval	17	8	2	27
(7) Rive-Nord	13	24	2	39
(8) Saint-Jérôme	6	3	2	11
Rive-Sud	16	27	11	54
(9) Rive-Sud Centre	9	10	6	25
(10) Rive-Sud Est	3	12	3	18
(11) Rive-Sud Ouest	4	5	2	11
MONTRÉAL MÉTRO	129	113	29	271

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
2003

Zones	Appartements*	Chambres & pension*	Total
Île de Montréal	10 827	3 823	14 650
(1) île Centre	2 559	1 693	4 252
(2) île Ouest	2 008	578	2 586
(3) île Nord	4 840	576	5 416
(4) île Est	1 420	976	2 396
Vaudreuil-Soulanges (5)	146	79	225
Laval/Rive-Nord	4 898	2 358	7 256
(6) Laval	3 125	631	3 756
(7) Rive-Nord	1 107	1 209	2 316
(8) Saint-Jérôme	666	518	1 184
Rive-Sud	2 830	2 049	4 879
(9) Rive-Sud Centre	1 916	743	2 659
(10) Rive-Sud Est	547	807	1 354
(11) Rive-Sud Ouest	367	499	866
MONTREAL METRO	18 701	8 309	27 010

* 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 2003**

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%
2003	1,4%	0,7%	0,3%	1,1%

* Incluant Vaudreuil-Soulanges

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 2003**

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%
2003	0,8%	0,7%	1,2%	1,1%

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 2003**

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%
2003	2,6%	0,5%	0,4%	1,1%

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 2003**

Année	Bas de gamme	Moyen de gamme	Haut de gamme	Total
2000	2,1%	0,9%	1,3%	1,3%
2001	1,1%	1,2%	3,2%	1,5%
2002	1,3%	1,1%	1,7%	1,3%
2003	1,4%	0,7%	1,7%	1,1%

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 1000\$	800\$ à 1 200\$	1 000\$ à 1 400\$
Haute de gamme	>1000\$	>1 200\$	>1 400\$

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 2003**

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%
2003	0,7%	1,0%	2,1%	1,1%

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
2002-2003

Zones	Studios		1 c.c.		2 c.c. et plus		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Île de Montréal*	3,6%	3,0%	0,9%	0,8%	0,4%	0,6%	1,7%	1,4%
(1) île Centre	2,8%	1,6%	2,6%	1,4%	2,3%	0,0%	2,6%	1,3%
(2) île Ouest	1,9%	3,5%	1,3%	1,5%	0,0%	0,6%	1,3%	1,9%
(3) île Nord	3,7%	3,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,0%	1,3%	1,1%
(4) île Est	8,5%	5,6%	0,3%	0,6%	0,0%	1,5%	2,4%	2,3%
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	1,4%	2,7%	0,5%	0,2%	0,0%	0,2%	0,6%	0,7%
(6) Laval	1,7%	3,1%	0,5%	0,1%	0,0%	0,4%	0,7%	0,8%
(7) Rive-Nord	0,9%	1,8%	0,3%	0,2%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
(8) Saint-Jérôme	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Rive-Sud	1,4%	0,6%	0,4%	0,1%	0,0%	0,4%	0,6%	0,3%
(9) Rive-Sud Centre	1,8%	0,5%	0,6%	0,1%	0,0%	0,3%	0,9%	0,3%
(10) Rive-Sud Est	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
(11) Rive-Sud Ouest	0,0%	4,2%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	0,0%	0,8%
MONTREAL MÉTRO	2,9%	2,6%	0,7%	0,5%	0,2%	0,4%	1,3%	1,1%

*: Incluant Vaudreuil-Soulanges

*** 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 2003**

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%
2003	3,8%	3,3%	2,0%	3,2%

* Incluant Vaudreuil-Soulanges

Source: SCHL

Tableau 2.8

**Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées
Selon la taille des immeubles
Résidences privées de 20 unités ou plus
Région Métropolitaine de Montréal
1998 à 2003**

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%
2003	5,4%	3,4%	1,6%	3,2%

Source: SCHL

Tableau 2.9

**Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées
Selon le type d'occupation
Résidences privées de 20 unités ou plus
Région Métropolitaine de Montréal
1998 à 2003**

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%
2003	3,3%	2,2%	3,2%

Source: SCHL

Tableau 2.10

**Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées
Selon la gamme de loyer
Résidences privées de 20 unités ou plus
Région Métropolitaine de Montréal
2000 à 2003**

Année	Bas de gamme	Moyen de gamme	Haut de gamme	Total
2000	6,6%	4,2%	3,8%	5,2%
2001	7,8%	5,3%	3,6%	5,6%
2002	4,9%	2,2%	3,0%	3,1%
2003	5,9%	2,4%	2,4%	3,2%

Définition des gammes selon le loyer mensuel

Occupation simple	
Bas de gamme	< 1000\$
Moyen de gamme	1000\$ à 1 400\$
Haute de gamme	> 1 400\$

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
2002-2003**

Zones	Occupation simple		Occupation double ou triple		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Île de Montréal*	3,4%	4,0%	3,0%	2,5%	3,4%	3,8%
(1) Île Centre	3,9%	3,9%	8,3%	10,2%	4,3%	4,4%
(2) Île Ouest	1,8%	3,7%	5,0%	0,0%	1,9%	2,8%
(3) Île Nord	4,5%	6,4%	0,0%	0,0%	4,3%	6,1%
(4) Île Est	3,3%	2,9%	0,0%	0,0%	2,7%	2,4%
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	3,8%	3,4%	2,5%	2,3%	3,7%	3,3%
(6) Laval	5,9%	1,9%	5,2%	3,3%	5,8%	2,1%
(7) Rive-Nord	2,9%	4,3%	0,0%	1,4%	2,6%	4,0%
(8) Saint-Jérôme	3,3%	2,9%	0,0%	0,0%	3,2%	2,9%
Rive-Sud	1,9%	2,1%	0,0%	0,0%	1,8%	2,0%
(9) Rive-Sud Centre	1,2%	1,4%	0,0%	0,0%	1,2%	1,3%
(10) Rive-Sud Est	2,8%	2,3%	0,0%	0,0%	2,7%	2,2%
(11) Rive-Sud Ouest	1,4%	2,8%	0,0%	0,0%	1,4%	2,6%
MONTREAL MÉTRO	3,1%	3,3%	2,5%	2,2%	3,1%	3,2%

*: 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 2003**

Années	CUM**	Laval & Rive-Nord	Rive-Sud
2000	927\$	801\$	1 013\$
2001	1 008\$	844\$	1 055\$
2002	1 053\$	900\$	1 093\$
2003	1 085\$	950\$	1 103\$

* 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 2003**

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\$
2003	773\$	864\$	1 104\$

* 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 2003**

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\$
2003	892\$	1 092\$	1 191\$

* 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 2003**

Années	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
2000	762\$	934\$	1 647\$
2001	767\$	971\$	1 809\$
2002	750\$	968\$	1 911\$
2003	754\$	1 008\$	1 944\$

* 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
2002-2003

Zones	Studios		1 c.c.		2 c.c. et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Ile de Montréal*	891 \$	893 \$	1 110 \$	1 162 \$	1 215 \$	1 229 \$
(1) île Centre	1 108 \$	1 078 \$	1 404 \$	1 554 \$	1 766 \$	1 642 \$
(2) île Ouest	1 226 \$	1 210 \$	1 316 \$	1 293 \$	1 691 \$	1 628 \$
(3) île Nord	673 \$	693 \$	924 \$	952 \$	1 190 \$	1 231 \$
(4) île Est	719 \$	779 \$	891 \$	959 \$	725 \$	792 \$
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	735 \$	760 \$	925 \$	964 \$	1 011 \$	1 087 \$
(6) Laval	726 \$	741 \$	975 \$	1 017 \$	1 077 \$	1 139 \$
(7) Rive-Nord	797 \$	859 \$	857 \$	918 \$	1 091 \$	1 180 \$
(8) Saint-Jérôme	556 \$	572 \$	705 \$	796 \$	777 \$	816 \$
Rive-Sud	1 038 \$	1 048 \$	1 068 \$	1 076 \$	1 262 \$	1 276 \$
(9) Rive-Sud Centre	1 012 \$	1 025 \$	1 117 \$	1 134 \$	1 243 \$	1 269 \$
(10) Rive-Sud Est **	1 243 \$	1 244 \$	1 087 \$	1 089 \$	1 586 \$	1 534 \$
(11) Rive-Sud Ouest	583 \$	673 \$	773 \$	813 \$	934 \$	968 \$
MONTRÉAL MÉTRO	885 \$	892 \$	1 054 \$	1 092 \$	1 165 \$	1 191 \$

(*) Tous services confondus.

*: Incluant Vaudreuil-Soulanges

*** 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 2003

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\$
2003	1 302\$	1 152\$	1 246\$

* 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 2003

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\$
2003	1 089\$	1 233\$	1 370\$

* 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 2003**

Année	Occupation simple	Occupation double ou triple
2000	1 172\$	877\$
2001	1 203\$	949\$
2002	1 232\$	1 008\$
2003	1 258\$	1 138\$

* 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
2002-2003

Zones	Occupation simple		Occupation double ou triple	
	2002	2003	2002	2003
Île de Montréal*	1 278 \$	1 309 \$	1 048 \$	1 251 \$
(1) île Centre	1 306 \$	1 324 \$	1 200 \$	1 300 \$
(2) île Ouest	1 510 \$	1 541 \$	1 181 \$	N.D.
(3) île Nord	1 094 \$	1 123 \$	1 010 \$	1 052 \$
(4) île Est	1 206 \$	1 289 \$	924 \$	881 \$
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***
Laval et Rive-Nord	1 171 \$	1 175 \$	938 \$	954 \$
(6) Laval	1 477 \$	1 438 \$	970 \$	933 \$
(7) Rive-Nord	1 076 \$	1 093 \$	938 \$	969 \$
(8) Saint-Jérôme	1 042 \$	1 075 \$	N.D.	N.D.
Rive-Sud	1 214 \$	1 255 \$	1 031 \$	1 007 \$
(9) Rive-Sud Centre	1 420 \$	1 470 \$	1 120 \$	N.D.
(10) Rive-Sud Est	1 069 \$	1 119 \$	990 \$	961 \$
(11) Rive-Sud Ouest	1 115 \$	1 136 \$	908 \$	873 \$
MONTREAL MÉTRO	1 232 \$	1 258 \$	1 008 \$	1 138 \$

(*) 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
2003

Services	Appartements	Chambres avec pension
Câble T.V.	78%	79%
Culte	79%	93%
Comptoir bancaire	57%	59%
Salon de coiffure	73%	93%
Dépanneur	45%	38%
Piscine	47%	28%
Sentier	49%	45%
Literie	27%	62%
Nettoyage des vêtements	32%	66%
Soins médicaux sur place 24 h	51%	69%
Soins médicaux ponctuels (visites)	22%	24%
Entretien ménager	47%	79%
Mobilier	23%	55%
Stationnement intérieur	67%	48%
Stationnement extérieur	78%	83%
Surveillance	89%	93%
Système d'appel	68%	93%
Système de transport	41%	41%
Autres services	55%	66%

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 2003 sur des résidences d'initiative privée pour personnes âgées dans la RMR de Montréal. Cette étude donne les taux d'inoccupation et les loyers, et présente 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 de Montréal, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au

1 866 855-5711

ou par

courriel : **cam_qc@schl.ca**

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

© 2004 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.