



LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



MONTREAL 2005

Étude de marché des résidences pour personnes âgées

Montréal 2005

TABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux statistiques.....	3
Davantage d'appartements vacants.....	4
Même nombre de lits inoccupés.....	5
Appartements : impact du service de repas.....	6
Les aînés selon les régions au Québec.....	7
Impact de la gamme des loyers.....	8
Résultats provinciaux.....	9
L'offre s'intensifie.....	10
Marché des résidences : le défi de la croissance.....	12
Concentration de résidences.....	13
Définitions des zones d'enquête.....	15
Tableaux statistiques.....	16
Méthodologie.....	40
Définitions.....	41
Remerciements.....	42
Confidentialité.....	42

LISTE DES TABLEAUX

I. Univers

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

2. Taux d'inoccupation

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

3. Loyers moyens

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

4. Caractéristiques des résidences

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

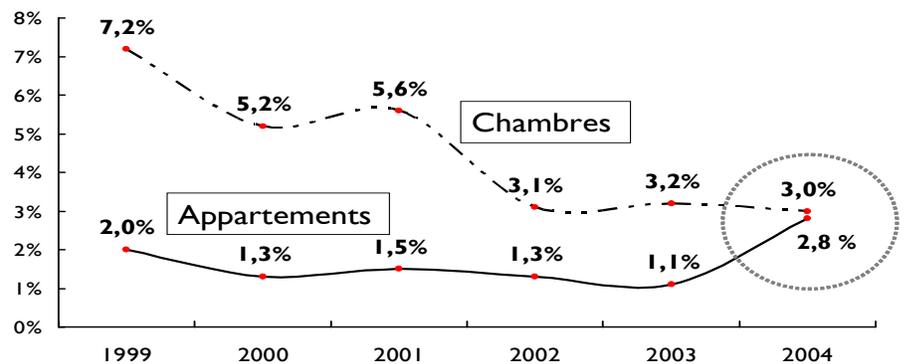
Montréal

Région métropolitaine de recensement

Davantage d'appartements vacants

Le taux d'inoccupation des résidences de type appartements s'est accru. Il est passé de 1,1 %, en 2003, à 2,8 %, l'an dernier. Cela signifie que, lors de l'enquête d'octobre 2004, environ 550 logements étaient vacants sur un parc de près de 20 000 unités.

Remontée du taux d'inoccupation pour les appartements



Source : SCHL

Le marché des résidences pour personnes âgées affiche donc son bilan locatif le moins favorable des dernières années. En effet, il faut remonter à 1998 pour obtenir un taux plus élevé. Une telle évolution était prévisible, car très peu de logements sont vacants depuis le début de la présente décennie, tandis que la construction de résidences s'est nettement accélérée depuis 2003. Il en résulte donc un accroissement du nombre d'unités disponibles pour la location.

La hausse la plus substantielle du taux d'inoccupation est survenue sur l'île de Montréal, où il y a maintenant 3,7 % de logements vacants. Ce taux a donc plus que doublé puisqu'il se situait à 1,4 %, un an auparavant.

Les secteurs de la banlieue ne sont pas en reste, car le taux d'inoccupation a augmenté tant du côté nord que du côté sud, pour s'établir respectivement à 1,3 % et à 2,1 %. Sur la rive sud, la hausse est particulièrement notable, le pourcentage de logements inoccupés y étant demeuré inférieur à 1 % de 2000 à 2003.

En ce qui a trait aux loyers moyens, la hausse est de l'ordre de 4,5 %, ce qui concorde avec le taux observé au cours des deux dernières années. Ce sont les studios et les unités de deux chambres à coucher et plus qui ont connu la plus forte augmentation (voir le tableau 3.3).

Même nombre de lits inoccupés

Du côté des résidences de type chambres avec pension, le taux d'inoccupation est à toutes fins utiles stable depuis maintenant trois ans. À l'échelle du Grand Montréal, il a baissé légèrement pour s'établir à 3 % alors qu'il était de 3,2 %, un an auparavant. En chiffres bruts, cela représente 250 lits vacants sur un parc de près de 8 400 unités.

La situation évolue de façon différente selon les secteurs. Sur l'île de Montréal, le taux d'inoccupation est tombé à 3,1 %. Cette tendance est également observée à Laval et sur la rive nord, où ce taux est de 2,2 %.

Sans que ce soit dramatique, la tendance est plutôt à la hausse sur la rive-sud : le taux a monté de 2 %, en 2003, pour atteindre 3,7 %, l'an dernier. Ce secteur affiche, en effet, la plus grande proportion de logements vacants alors que, traditionnellement, il était plutôt celui qui connaissait la meilleure performance locative. La venue de nouvelles unités peut certes avoir influencé ce résultat, surtout si la résidence n'était achevée que depuis quelques mois au moment de l'enquête.

Dans l'ensemble, on peut dire que rien ne bouge, ou à peine, dans le cas des résidences de type chambres avec pension. Tandis que le nombre d'appartements a progressé de 32 %, entre 2000 et 2004, celui des unités avec pension n'a augmenté que de 3 %.

En ce qui concerne les loyers moyens, la majoration est de 3,1 % par rapport à la grille tarifaire de 2003. À noter que les chambres individuelles ont enregistré une hausse (3,6 %), tandis que celles à deux lits ont vu leur loyer moyen diminuer (- 3,3 %).

Appartements : impact du service de repas

Si, par le passé, la situation des appartements différait légèrement selon le type de service de repas offert (non disponible, obligatoire ou optionnel), la dernière enquête révèle un écart nettement plus grand.

Appartements selon le type de service de repas Univers et taux d'inoccupation						
	<i>Optionnel</i>		<i>Non disponible</i>		<i>Obligatoire</i>	
2003	10 459	1,0 %	5 638	0,7 %	2 379	2,1 %
2004	11 219	1,8 %	5 002	1,1 %	3 268	9,2 %

Source : SCHL

Ainsi, nous constatons que la performance locative des résidences offrant un service de repas optionnel est très bonne, une situation qui prévaut aussi dans toutes les régions du Québec. Sinon, le taux d'inoccupation est également faible là où le service de repas n'est pas disponible.

Par contre, dans les résidences qui offrent un service de repas obligatoire, le taux d'inoccupation a réellement augmenté, particulièrement dans la région de Montréal, mais aussi dans le reste du Québec.

On remarque également que la plupart (57 %) des unités se trouvent dans des appartements où les repas sont optionnels. Cette formule continue à prendre de l'ampleur, car elle laisse davantage d'options à la clientèle. Pour sa part, la formule sans repas représente 26 % des unités, tandis que la proportion est de 17 % pour les appartements où le service de repas est obligatoire.

Ainsi, compte tenu de sa taille et de sa performance, le marché des résidences où les repas sont optionnels continue d'obtenir la priorité, et c'est celui pour lequel les possibilités apparaissent les plus grandes.

Les aînés selon les régions au Québec

Une étude de l'Institut de la statistique du Québec¹, parue l'automne dernier, dresse un portrait fort intéressant de l'évolution des aînés selon les régions. On s'y intéresse à l'évolution du poids des personnes de 65 ans et plus par rapport à l'ensemble de la population. Regardons ici les chiffres en termes absolus, à savoir les régions où il y aura la plus forte hausse du nombre d'aînés, ce qui représente autant de besoins d'hébergement, de soins et de services.

Variation de la population de 65 ans et plus entre 2001 et 2026

	<u># de personnes</u>	<u>Var. en %</u>
• Montérégie	201 000	134 %
• Île de Montréal	161 000	58 %
• Région de Québec	102 000	112 %
• Laurentides	88 000	171 %
• Lanaudière	68 000	161 %
• Chaud.-Appal.	57 000	112 %
• Outaouais	55 000	166 %
• Laval	48 000	106 %
• Estrie	45 000	111 %

Source : Institut de la Statistique du Québec

Tout d'abord, et cela peut paraître surprenant, c'est la Montérégie qui arrive bonne première au Québec. En fait, un article de la SCHL par lequel il y a deux ans démontrait le potentiel que représente la banlieue montréalaise, où le « pouvoir gris » ne cesse de croître. À noter que les ménages y bénéficient également de revenus qui sont en moyenne 20 % plus élevés que sur l'île de Montréal, tandis que le pourcentage des propriétaires y est deux fois plus grand.

Bonne deuxième, l'île de Montréal doit cette position à son bassin déjà important de personnes âgées, car en termes de variation en pourcentage, elle serait plutôt dernière au Québec. Le renouvellement de sa population âgée sera donc nettement moins prononcé qu'en banlieue, où la population active viendra gonfler le nombre de personnes du troisième âge.

¹ : Institut de la statistique du Québec
Perspectives démographiques, Québec et régions
2001-2051, édition 2003

Il faut aussi souligner, outre la région de Québec qui fait bonne figure, le potentiel que présente également la couronne nord de Montréal, tant du côté des Laurentides que de Lanaudière, plus à l'est.

Finalement, malgré une croissance importante en pourcentage (166 %), la population âgée de l'Outaouais est tellement faible que la hausse du nombre des aînés sera modérée. Le secteur de Laval et la région de l'Estrie représentent aussi un potentiel relativement modéré à long terme.

Impact de la gamme des loyers

En examinant attentivement la performance locative des résidences de type appartements selon la gamme des loyers proposée, nous constatons une différence depuis la plus récente enquête. (À noter que les critères qui permettent d'effectuer cette distinction sont indiqués dans le tableau 2.4. Nous y voyons, par exemple, que les unités de deux chambres à coucher, où le service de repas est optionnel ou non disponible, offertes à plus de 1 400 \$ par mois, se trouvent dans la catégorie haut de gamme).

Appartements selon la gamme de prix Taux d'inoccupation

	<u>Bas</u>	<u>Moyen</u>	<u>Haut</u>
2003 :	1,4 %	0,7 %	1,7 %
2004 :	1,1 %	2,8 %	4,5 %

Source : SCHL

Ainsi, le taux d'inoccupation augmente lorsque l'on passe du bas au moyen de gamme, de même qu'au haut de gamme. Les unités haut de gamme ont vu leur taux d'inoccupation s'accroître de façon importante pour atteindre maintenant 4,5 %.

La tendance à la venue de résidences prestigieuses, où les loyers sont plus élevés que la moyenne, a multiplié par plus de deux fois le nombre d'unités haut de gamme en cinq ans. Un tel accroissement de l'offre a certes contribué à l'augmentation du nombre de logements vacants.

Cette même progression des unités haut de gamme n'a été que de 40 % dans le cas des résidences de type chambres avec pension. Cela se traduit par une performance locative qui est tout autre : les unités haut de gamme affichent le plus faible taux d'inoccupation (2,2 %). Certaines possibilités pourraient donc être exploitées dans ce créneau pour les résidences composées de chambres.

Résultats provinciaux

À la suite de l'enquête d'octobre 2003, on qualifiait le marché des résidences pour personnes âgées des six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec de « marché serré partout, ou presque ». Pour la plus récente enquête (octobre 2004), nous le décrivons comme suit : un marché qui se détend partout, ou presque. En effet, à l'exception de la RMR de Gatineau, où le taux d'inoccupation est de 0,6 %, les cinq autres RMR affichent, en 2004, des taux d'inoccupation variant de 2,9 % à 4,5 %, tous types de résidences confondus.

On se rappellera qu'en octobre 2003, le marché des résidences de type appartements était serré partout sauf à Saguenay, où le taux d'inoccupation s'établissait à 10,9 %. Cette situation, qualifiée de temporaire, s'est résorbée en 2004 puisque le surplus d'unités est chose du passé et que le taux d'inoccupation est de 2,9 %.

Le taux de 0,6 % observé à Gatineau est exactement le même qu'un an auparavant. L'arrivée prévue de plus d'une centaine d'unités en 2005 viendra réduire la tension sur ce marché qui a, sans aucun doute, besoin de nouvelles unités.

En terminant, notons que pour les RMR de Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières, le taux d'inoccupation des appartements se situe entre 2 % et 3 %. Pour ce qui est du marché des chambres avec pension, les RMR de Québec et de Trois-Rivières affichent des taux respectifs de 5,9 % et de 6,3 %, de loin supérieurs à ceux observés dans les RMR de Sherbrooke et de Montréal, qui atteignent respectivement 3,0 % et 3,6 %.

Des marchés qui se détendent partout, ou presque

Taux d'inoccupation (%)

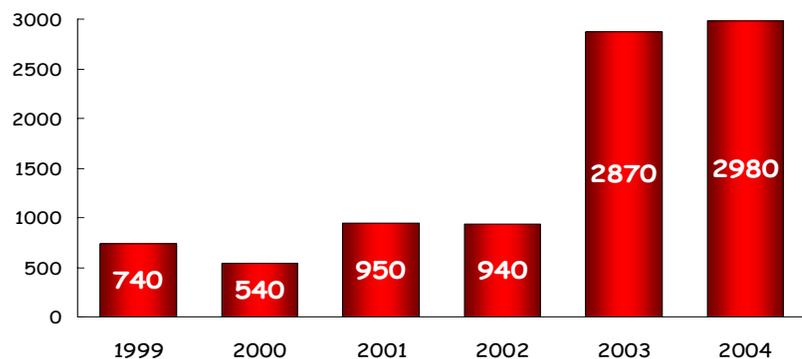
RMR	Chambres		Appartements		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Gatineau	0,5	0,8	0,8	0,3	0,6	0,6
Montréal	3,2	3,0	1,1	2,8	1,7	2,9
Saguenay	5,3	3,2	10,9	2,6	7,7	2,9
Sherbrooke	2,0	3,6	1,0	2,2	1,5	2,9
Québec	3,4	5,9	1,2	2,1	1,9	3,5
Trois-Rivières	4,7	6,3	1,8	2,5	3,3	4,5

Source : Enquête SCHL sur les résidences pour personnes âgées.

L'offre s'intensifie

La construction de nouvelles résidences, qui avait connu une envolée en 2003, s'est poursuivie à un rythme tout aussi effréné l'an dernier. De nouveau, près de 3 000 logements destinés aux aînés ont levé de terre dans la région métropolitaine de Montréal.

Explosion de nouveaux logements pour les personnes âgées



Source : SCHL

Nous venons donc de connaître deux années exceptionnelles sur le plan des mises en chantier avec, en toile de fond, des conditions de financement tout aussi uniques. Dans cette optique, nous pouvons concevoir que les niveaux de 2003 et de 2004 constituent un sommet d'activité, d'autant plus que le marché des résidences tend à se segmenter.

Si nous nous risquons à établir des prévisions, nous pourrions tabler sur un chiffre d'environ 2 500 logements construits en 2005 et en 2006. Par la suite, les mises en chantier devraient tendre vers un niveau plus modéré d'environ 2 000 unités d'ici la fin de la décennie. À ce moment-là, la demande latente aura été comblée alors que la venue de nouvelles résidences sera davantage alignée sur la croissance de la population âgée.

Voyons maintenant, dans le tableau qui suit, comment se répartissent les unités construites en 2003 et en 2004, et ce, pour les principaux secteurs du Grand Montréal. Parallèlement, observons le poids démographique des personnes âgées de 65 ans et plus. Cet exercice permet d'évaluer l'impact de la venue d'autant d'unités puisque, auparavant, la proportion des aînés vivant en résidence était relativement modérée dans la plupart des secteurs.

Répartition des unités construites

	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>Moyenne</u>	<u>Poids des 65 ans +³</u>
Île de Montréal :	49 %	74 %	62 %	63 %
Laval :	8 %	0 %	4 %	10 %
Rive-Nord ¹ :	21 %	19 %	20 %	10 %
Rive-Sud ² :	22 %	7 %	14 %	17 %
	-----	-----	-----	-----
	100 %	100 %	100 %	100 %

1 : inclus la région de Saint-Jérôme

2 : inclus la région de Vaudreuil-Soulanges

3 : Source : Statistique Canada – Recensement de 2001

Source : SCHL

Ainsi présentées, ces données permettent tout d'abord de constater que l'île de Montréal a eu sa juste part des nouvelles résidences. Comme nous le verrons dans une section ultérieure, plusieurs secteurs y affichent des taux de pénétration élevés, donc de fortes proportions d'aînés vivant en résidence.

Dans le secteur Rive-Nord, la situation est similaire à celle de l'île de Montréal : 20 % des nouveaux logements alors que la population âgée ne représente que 10 % de la population totale du Grand Montréal. De nouveau, dans la section qui suit, « Concentration de résidences », nous voyons que la banlieue nord est passablement hétérogène et que certaines zones accueillent de plus forts regroupements de résidences.

À l'inverse, Laval et le secteur de la rive-sud n'ont pas eu leur juste part des mises en chantier. Nous pouvons donc penser que ces secteurs présentent un certain potentiel, ce qui est particulièrement vrai dans la partie la plus centrale. À noter, d'ailleurs, que divers ensembles d'habitation, actuellement à l'étude ou en cours de construction, visent précisément ces secteurs du Grand Montréal.

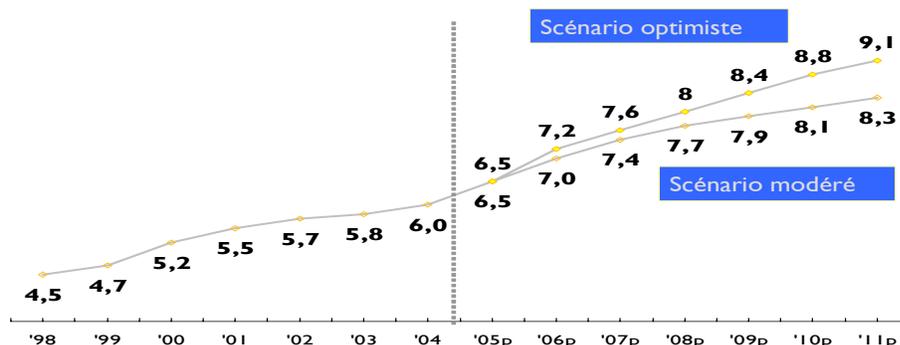
Marché des résidences : le défi de la croissance

À elle seule, l'évolution démographique ne permettra pas l'écoulement de tous les logements qui voient le jour depuis deux ans et qui continueront à arriver sur le marché. Pour que les nouvelles unités construites trouvent preneur, il faudra que le marché fasse des percées auprès des personnes du troisième âge et, donc, que le taux de pénétration poursuive sa progression.

Déjà en hausse depuis la fin des années 90, période durant laquelle moins de 5 % des personnes de 65 ans et plus habitaient en résidence dans le Grand Montréal, le taux de pénétration est appelé à s'accroître encore fortement, à mesure que les unités construites deviendront disponibles pour la location. En formulant l'hypothèse qu'une minorité d'unités ne trouverait pas preneur, ce qui correspond à un taux d'inoccupation de 4 %, nous pourrions envisager que plus de 8 % des aînés vivraient en résidence à la fin de la décennie.

Scénarios de taux de pénétration

% des gens de 65 ans et + en résidence



Source : SCHL (p : prévision)

Deux scénarios sont présentés. Le scénario modéré suppose des niveaux de construction encore importants, mais qui tomberaient sous les 2 000 unités par année à la fin de la décennie. Dans le cas du scénario optimiste, le bilan annuel se maintiendrait entre 2 500 et 3 000 mises en chantier dans le Grand Montréal.

On voit donc que, même avec un scénario plus modéré, le taux de pénétration devra augmenter considérablement pour que les unités offertes trouvent massivement preneur. Seul un scénario dit « pessimiste », selon lequel l'activité se limiterait à 1 000 logements construits par année, permettrait au taux de pénétration d'avoisiner les 7 % d'ici 2011.

À noter sinon, outre le scénario retenu, que les taux de pénétration devraient quelque peu plafonner au cours des cinq à six prochaines années. C'est que la croissance du nombre d'aînés sera plus forte en fin de décennie qu'en début, ce qui entraînera une stabilisation de la proportion des personnes vivant en résidence.

Mais voilà, les hausses seront deux fois plus fortes chez les 65-74 ans que chez les 75 ans et plus qui, eux, verront leur population s'accroître à un rythme moindre que celui enregistré pendant les dix dernières années. La progression ne viendra donc pas de la clientèle traditionnelle des résidences, d'où le défi d'attirer des personnes plus autonomes.

On remarque d'ailleurs une telle volonté chez nombre de promoteurs, conscients des besoins de faire des percées en attirant, par exemple, davantage de retraités encore actifs. En fait, le marché semble de mieux en mieux préparé à relever ces défis. Notamment en raison de leur taille souvent très grande, les nouveaux ensembles d'habitation ont la capacité d'offrir une multitude de services et des logements au goût du jour.

Concentration de résidences

Nous revenons ici sur une analyse réalisée l'année dernière, qui se penchait sur le taux de pénétration dans les différents secteurs du Grand Montréal. Cette fois, nous retenons seulement les zones où ce taux est déjà élevé ou est appelé à le devenir en raison des ensembles d'habitation actuellement en construction.

Plus hauts taux de pénétration

- | | |
|-----------------------------|------|
| • Nord de l'île de Montréal | 20 % |
| • Saint-Jérôme | 20 % |
| • West-Island | 17 % |
| • MRC l'Assomption | 15 % |
| • Est de la Rive-Sud | 13 % |
| • Est de l'île de Montréal | 11 % |

Source : SCHL

Nous remarquons également que des secteurs plus pointus sont présentés, en plus des zones habituellement analysées. Le premier, par exemple, correspond à Montréal-Nord ainsi qu'à la partie est d'Ahuntsic (Sault-aux-Récollets) de même qu'à l'ouest du quartier Rivière-des-Prairies. En somme, il représente la forte concentration d'immeubles situés le long de la rivière des Prairies, où l'on trouve un peu plus de 5 000 logements destinés aux personnes du troisième âge et qui abritent 20 % de la population de 65 ans et plus.

Cette zone n'est pas la seule à offrir beaucoup de logements en regard de sa population immédiate. En effet, la région de Saint-Jérôme affiche, elle aussi, un taux de pénétration de 20 %. Ce fort pourcentage cache évidemment le fait que les résidences peuvent attirer des ménages qui vivent en dehors de la région, une situation qui vaut également pour la partie nord de Montréal. Ces taux de pénétration ne sont donc pas anormaux. Cependant, ces zones ont le défi de demeurer des pôles d'attraction dans un marché qui tend de plus en plus à se segmenter.

Vient ensuite la partie ouest de l'île de Montréal, où le taux de pénétration était d'à peine 9 % il y trois ans. Ce secteur est donc celui où ce taux a le plus augmenté.

De retour du côté nord de Montréal, nous retrouvons dans la partie est, soit dans la MRC de l'Assomption (Repentigny et les villes avoisinantes), une offre de logements correspondant à 15 % de l'ensemble des personnes de 65 ans et plus. Ce taux avoisinait les 8 % l'an dernier, une situation qui prévaut toujours dans les autres secteurs de la rive nord. La municipalité de Repentigny et ses voisines ont donc trouvé écho auprès des promoteurs comme lieu propice à l'établissement de résidences et, au cours des trois dernières années, elles ont accueilli les deux tiers des nouvelles résidences de la rive nord (à l'exclusion de Saint-Jérôme).

Finalement, l'est de la rive sud et l'est de l'île de Montréal ont vu leur taux de pénétration s'accroître, pour s'établir respectivement à 13 % et à 11 %. À noter que, sur la rive sud, les municipalités situées le long du Richelieu semblent, elles aussi, exercer un pouvoir d'attraction, de nouvelles résidences s'y étant établies.

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.

TABLEAUX

STATISTIQUES

2005

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 2004

Années	Île de Montréal*		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
2004	86	11 782	44	5 085	28	2 992	158	19 859

* 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 2004

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
2004*	25	911	32	2 063	101	16 885	158	19 859

Source: SCHL

* Certains immeubles ont changé de vocation et ne répondent plus à nos critères sur la moyenne d'âge de 65 et +

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 2004**

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
2004	6 101	10 307	3 451	19 859

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 2004

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
2004	45	4 262	81	10 947	32	4 650	158	19 859

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 2004**

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
2004	53	5 075	82	11 516	23	3 268	158	19 859

* 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 2004**

Années	Île de Montréal*		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
2004	63	3 898	40	2 344	40	2 141	143	8 383

* 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 2004**

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
2004	65	1 976	44	2 949	34	3 458	143	8 383

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 2004**

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
2004	143	7 494	54	889	143	8 383

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 2004**

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
2004	32	1 625	79	4 588	32	2 170	143	8 383

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
2004

Zones	Appartements	Chambres & pension	Mixte	Total
Île de Montréal	73	48	14	135
(1) Île Centre	16	22	6	44
(2) Île Ouest	20	5	3	28
(3) Île Nord	32	10	3	45
(4) Île Est	5	11	2	18
Vaudreuil-Soulanges (5)	1	2	0	3
Laval/Rive-Nord	38	33	7	78
(6) Laval	17	8	3	28
(7) Rive-Nord	15	23	2	40
(8) Saint-Jérôme	6	2	2	10
Rive-Sud	16	28	12	56
(9) Rive-Sud Centre	9	9	7	25
(10) Rive-Sud Est	3	14	3	20
(11) Rive-Sud Ouest	4	5	2	11
MONTRÉAL MÉTRO	128	111	33	272

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
2004

Zones	Appartements*	Chambres & pension*	Total
Île de Montréal	11 636	3 796	15 432
(1) île Centre	2 615	1 600	4 215
(2) île Ouest	2 729	578	3 307
(3) île Nord	5 066	593	5 659
(4) île Est	1 226	1 025	2 251
Vaudreuil-Soulanges (5)	146	102	248
Laval/Rive-Nord	5 085	2 344	7 429
(6) Laval	3 133	606	3 739
(7) Rive-Nord	1 288	1 220	2 508
(8) Saint-Jérôme	664	518	1 182
Rive-Sud	2 992	2 141	5 133
(9) Rive-Sud Centre	2 015	771	2 786
(10) Rive-Sud Est	548	886	1 434
(11) Rive-Sud Ouest	429	484	913
MONTREAL MÉTRO	19 859	8 383	28 242

* 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 2004

Années	Île de Montréal*	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
2004	3,7	1,3	2,1	2,8

* 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 2004

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
2004	2,1	1,0	3,1	2,8

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 2004

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
2004	6,4	1,3	1,1	2,8

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 2004

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
2004	1,1	2,8	4,5	2,8

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 \$

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 2004

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
2004	1,0	1,8	9,2	2,8

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
2003-2004

Zones	Studios		1 c.c.		2 c.c. et plus		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Île de Montréal*	3,0	7,7	0,8	1,4	0,6	1,8	1,4	3,7
(1) île Centre	1,6	1,8	1,4	2,4	0,0	0,9	1,3	2,0
(2) île Ouest	3,5	13,7	1,5	2,3	0,6	2,4	1,9	5,7
(3) île Nord	3,0	1,8	0,2	0,5	0,0	0,4	1,1	0,9
(4) île Est	5,6	22,2	0,6	2,3	1,5	11,5	2,3	14,8
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	2,7	4,7	0,2	0,6	0,2	0,2	0,7	1,3
(6) Laval	3,1	5,3	0,1	0,7	0,4	0,4	0,8	1,7
(7) Rive-Nord	1,8	3,8	0,2	0,3	0,0	0,0	0,5	0,9
(8) Saint-Jérôme	0,0	0,0	0,7	0,5	0,0	0,0	0,5	0,3
Rive-Sud	0,6	2,9	0,1	2,2	0,4	0,6	0,3	2,1
(9) Rive-Sud Centre	0,5	3,6	0,1	0,8	0,3	0,3	0,3	1,8
(10) Rive-Sud Est	0,0	0,6	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
(11) Rive-Sud Ouest	4,2	0,0	0,0	8,6	1,2	2,0	0,8	6,1
MONTRÉAL MÉTRO	2,6	6,4	0,5	1,3	0,4	1,1	1,1	2,8

*: 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 2004

Années	Île de Montréal*	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
2004	3,1	2,2	3,7	3,0

* 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 2004

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
2004	5,5	2,4	2,1	3,0

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 2004

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
2004	3,2	1,0	3,0

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 2004

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
2004	3,6	3,2	2,2	3,0

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
2003-2004

Zones	Occupation simple		Occupation double ou triple		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Île de Montréal*	4,0	3,3	2,5	1,3	3,8	3,1
(1) île Centre	3,9	3,9	10,2	5,8	4,4	4,0
(2) île Ouest	3,7	2,5	0,0	0,0	2,8	1,9
(3) île Nord	6,4	4,9	0,0	0,0	6,1	4,6
(4) île Est	2,9	2,0	0,0	0,0	2,4	1,7
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	3,4	2,4	2,3	0,8	3,3	2,2
(6) Laval	1,9	1,4	3,3	0,0	2,1	1,2
(7) Rive-Nord	4,3	3,0	1,4	1,2	4,0	2,8
(8) Saint-Jérôme	2,9	2,0	0,0	0,0	2,9	1,9
Rive-Sud	2,1	3,8	0,0	0,0	2,0	3,7
(9) Rive-Sud Centre	1,4	1,3	0,0	0,0	1,3	1,3
(10) Rive-Sud Est	2,3	6,5	0,0	0,0	2,2	6,3
(11) Rive-Sud Ouest	2,8	2,9	0,0	0,0	2,6	2,7
MONTRÉAL MÉTRO	3,3	3,2	2,2	1,0	3,2	3,0

*: 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 2004**

Années	Île de Montréal**	Laval & Rive-Nord	Rive-Sud
2000	927 \$	801 \$	1 013 \$
2001	1 008 \$	844 \$	1 055 \$
2002	1 053 \$	900 \$	1 093 \$
2003***	1 113 \$	950 \$	1 103 \$
2004	1 170 \$	993 \$	1 132 \$

* Tous services confondus.

** Incluant Vaudreuil-Soulanges

*** Certaines unités ont été retirées de l'univers en 2004 et les résultats de 2003 ont été redressés pour en tenir compte.

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 2004**

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 \$	929 \$	1 104 \$
2004	794 \$	953 \$	1 157 \$

* Tous services confondus.

** Certaines unités ont été retirées de l'univers en 2004 et les résultats de 2003 ont été redressés pour en tenir compte.

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 2004**

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**	898 \$	1 099 \$	1 268 \$
2004	961 \$	1 134 \$	1 352 \$

* Tous services confondus.

** Certaines unités ont été retirées de l'univers en 2004 et les résultats de 2003 ont été redressés pour en tenir compte.

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 2004**

Années	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
2000	762 \$	934 \$	1 647 \$
2001	767 \$	971 \$	1 809 \$
2002	750 \$	968 \$	1 911 \$
2003**	764 \$	1 008 \$	1 939 \$
2004	783 \$	1 066 \$	1 795 \$

* Tous services confondus.

** Certaines unités ont été retirées de l'univers en 2004 et les résultats de 2003 ont été redressés pour en tenir compte.

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
2003-2004

Zones	Studios		1 c.c.		2 c.c. et plus	
	2003**	2004	2003**	2004	2003**	2004
Île de Montréal*	902 \$	966 \$	1 177 \$	1 213 \$	1 410 \$	1 515 \$
(1) Île Centre	1 078 \$	1 100 \$	1 554 \$	1 616 \$	1 642 \$	1 689 \$
(2) Île Ouest	1 210 \$	1 245 \$	1 293 \$	1 344 \$	1 628 \$	1 738 \$
(3) Île Nord	693 \$	706 \$	952 \$	965 \$	1 231 \$	1 265 \$
(4) Île Est	849 \$	1 068 \$	1 152 \$	1 301 \$	1 452 \$	1 688 \$
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	760 \$	802 \$	964 \$	999 \$	1 087 \$	1 139 \$
(6) Laval	741 \$	780 \$	1 017 \$	1 060 \$	1 139 \$	1 178 \$
(7) Rive-Nord	859 \$	907 \$	918 \$	947 \$	1 180 \$	1 241 \$
(8) Saint-Jérôme	572 \$	585 \$	796 \$	809 \$	816 \$	834 \$
Rive-Sud	1 048 \$	1 107 \$	1 076 \$	1 089 \$	1 276 \$	1 307 \$
(9) Rive-Sud Centre	1 025 \$	1 097 \$	1 134 \$	1 153 \$	1 269 \$	1 323 \$
(10) Rive-Sud Est	1 244 \$	1 273 \$	1 089 \$	1 111 \$	1 534 \$	1 557 \$
(11) Rive-Sud Ouest	673 \$	713 \$	813 \$	848 \$	968 \$	996 \$
MONTRÉAL MÉTRO	898 \$	961 \$	1 099 \$	1 134 \$	1 268 \$	1 352 \$

(*) Tous services confondus.

*: Incluant Vaudreuil-Soulanges

** Certaines unités ont été retirées de l'univers en 2004 et les résultats de 2003 ont été redressés pour en tenir compte.

*** 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 2004

Années	Île de Montréal**	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 \$
2004	1 317 \$	1 197 \$	1 304 \$

* 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 2004

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 \$	1 353 \$
2004	1 157 \$	1 269 \$	1 377 \$

* 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 2004

Année	Occupation simple	Occupation double ou triple
2000	1 172 \$	877 \$
2001	1 203 \$	949 \$
2002	1 232 \$	1 008 \$
2003	1 258 \$	1 033 \$**
2004	1 303 \$	999 \$

* Tous services confondus.

** Certaines unités ont été retirées de l'univers en 2004 et les résultats de 2003 ont été redressés pour en tenir compte.

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
2003-2004

Zones	Occupation simple		Occupation double ou triple	
	2003	2004	2003**	2004
Île de Montréal*	1 309 \$	1 345 \$	1 089 \$	1 012 \$
(1) île Centre	1 324 \$	1 347 \$	1 300 \$	1 204 \$
(2) île Ouest	1 541 \$	1 610 \$	***	***
(3) île Nord	1 123 \$	1 223 \$	1 052 \$	917 \$
(4) île Est	1 289 \$	1 278 \$	881 \$	883 \$
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***
Laval et Rive-Nord	1 175 \$	1 222 \$	954 \$	982 \$
(6) Laval	1 438 \$	1 467 \$	933 \$	940 \$
(7) Rive-Nord	1 093 \$	1 152 \$	969 \$	998 \$
(8) Saint-Jérôme	1 075 \$	1 103 \$	***	***
Rive-Sud	1 255 \$	1 312 \$	1 007 \$	1 002 \$
(9) Rive-Sud Centre	1 470 \$	1 521 \$	***	***
(10) Rive-Sud Est	1 119 \$	1 214 \$	961 \$	1 023 \$
(11) Rive-Sud Ouest	1 136 \$	1 144 \$	873 \$	887 \$
MONTRÉAL MÉTRO	1 258 \$	1 303 \$	1 033 \$	999 \$

(*) Tous services confondus.

*: Incluant Vaudreuil-Soulanges

** Certaines unités en occupation double ou triple ont été retirées de l'univers en 2004 et les résultats de 2003 ont été redressés pour en tenir compte.

*** 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
2004

Services	Appartements (%)	Chambres avec pension (%)
Câble T.V.	81	84
Culte	86	96
Comptoir bancaire	60	27
Salon de coiffure	78	93
Dépanneur	51	18
Piscine	44	8
Sentier	53	39
Literie	31	85
Nettoyage des vêtements	34	80
Soins médicaux sur place 24 h	57	73
Soins médicaux ponctuels (visites)	21	24
Entretien ménager	54	93
Mobilier	24	79
Stationnement intérieur	58	18
Stationnement extérieur	76	83
Surveillance	91	96
Système d'appel	76	91
Système de transport	42	34
Autres services	58	53

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

La présente étude de la SCHL donne les résultats de l'enquête annuelle menée à l'automne 2004 sur des résidences d'initiative privée pour personnes âgées dans la RMR de Montréal. Cette étude donne les taux d'occupation 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**

© 2005 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 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, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.