



LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



MONTREAL 2006

Étude de marché des résidences pour personnes âgées

Montréal 2006

TABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux statistiques.....	3
La construction de nombreuses résidences pour personnes âgées fait grimper le taux d'inoccupation dans le Grand Montréal.....	4
Résidences de type appartements	5
- Hausse du taux d'inoccupation.....	6
- Augmentation de 4 % du loyer moyen d'un appartement d'une chambre à coucher.....	6
Résidences de type chambres avec pension	7
- Le taux d'inoccupation atteint 4,5 %.....	7
- Hausse de 5 % du loyer moyen des chambres à occupation simple.....	8
Le taux d'inoccupation augmente surtout dans le segment des appartements haut de gamme.....	9
Des services de toutes sortes.....	9
Des résidences de grande taille.....	10
Plusieurs nouvelles résidences sur le marché.....	11
Le taux de pénétration progresse toujours.....	12
Hausses supplémentaires du taux d'inoccupation attendues en 2006 et en 2007.....	13
Perspectives démographiques : les premiers baby-boomers auront 75 ans en 2021.....	14
Scénarios de moyen terme : aurons-nous un surplus d'unités?.....	15
Résumé.....	17
Résultats régionaux.....	23
Définition des zones d'enquête.....	24
Tableaux statistiques.....	25
Méthodologie.....	49
Définitions.....	50
Remerciements.....	51
Confidentialité.....	51

LISTE DES TABLEAUX

I. Univers

Tableau I.1: Univers des appartements par grands secteurs géographiques.....	26
Tableau I.2: Univers des appartements selon la taille des immeubles.....	27
Tableau I.3: Univers des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	28
Tableau I.4: Univers des appartements selon la gamme de loyer.....	29
Tableau I.5: Univers des appartements selon la nature du service de repas.....	30
Tableau I.6: Univers des chambres avec pension par grands secteurs géographiques.....	31
Tableau I.7: Univers des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	31
Tableau I.8: Univers des chambres avec pension selon le type d'occupation.....	32
Tableau I.9: Univers des chambres avec pension selon la gamme de loyer.....	32
Tableau I.10: Univers des immeubles par zones détaillées.....	33
Tableau I.11: Univers des unités par zones détaillées.....	34

2. Taux d'inoccupation

Tableau 2.1: Taux d'inoccupation des appartements par grands secteurs géographiques.....	35
Tableau 2.2: Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles.....	35
Tableau 2.3: Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	36
Tableau 2.4: Taux d'inoccupation des appartements selon la gamme de loyer.....	36
Tableau 2.5: Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service de repas.....	37
Tableau 2.6: Taux d'inoccupation des appartements par zones détaillées.....	38
Tableau 2.7: Taux d'inoccupation des chambres avec pension par grands secteurs géographiques.....	39
Tableau 2.8: Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	39
Tableau 2.9: Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	40
Tableau 2.10: Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la gamme de loyer.....	40
Tableau 2.11: Taux d'inoccupation des chambres avec pension par zones détaillées.....	41

3. Loyers moyens

Tableau 3.1: Loyers moyens des appartements par grands secteurs géographiques.....	42
Tableau 3.2: Loyers moyens des appartements selon la taille des immeubles.....	42
Tableau 3.3: Loyers moyens des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	43
Tableau 3.4: Loyers moyens des appartements selon la nature du service de repas.....	43
Tableau 3.5: Loyers moyens des appartements par zones détaillées.....	44
Tableau 3.6: Loyers moyens des chambres avec pension par grands secteurs géographiques.....	45
Tableau 3.7: Loyers moyens des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	45
Tableau 3.8: Loyers moyens des chambres avec pension selon le type d'occupation.....	46
Tableau 3.9: Loyers moyens des chambres avec pension par zones détaillées.....	47

4. Caractéristiques des résidences

Tableau 4.0: Pourcentage (%) des résidences offrant un service précis.....	48
--	----

Montréal

Région métropolitaine de recensement

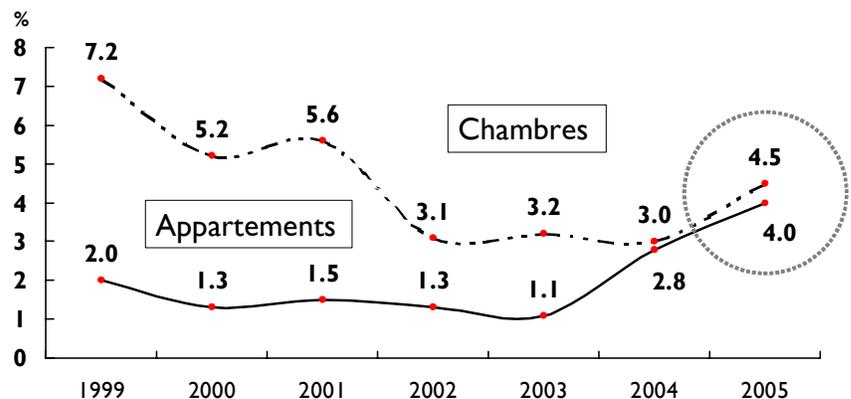
La construction de nombreuses résidences pour personnes âgées fait grimper le taux d'inoccupation dans le Grand Montréal

Selon la dernière enquête annuelle de la SCHL portant sur les résidences pour personnes âgées, le taux d'inoccupation global dans les résidences pour personnes âgées a de nouveau augmenté en 2005 et atteint maintenant 4,1 % contre 2,9 % en 2004. Il s'agit d'une deuxième hausse consécutive, qui s'explique principalement par la construction de nombreuses résidences pour personnes âgées dans le Grand Montréal. Étant donné le vieillissement de la population, le marché des résidences pour personnes âgées suscite un intérêt accru chez les promoteurs immobiliers. Depuis 2003, il s'est construit près de 9 000¹ logements pour les 65 ans et plus et, encore cette année, plusieurs projets d'envergure verront le jour. Cette nouvelle offre a permis au marché de se détendre après avoir atteint un creux en 2003 avec un taux d'inoccupation global de 1,7 %.

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES DU GRAND MONTRÉAL

Hausse du taux d'inoccupation dans les résidences pour personnes âgées

- Taux d'inoccupation, appartements et chambres -



Source : SCHL



¹ De ce nombre, un peu plus de 4 000 unités ont jusqu'à maintenant été incluses dans notre univers d'enquête.

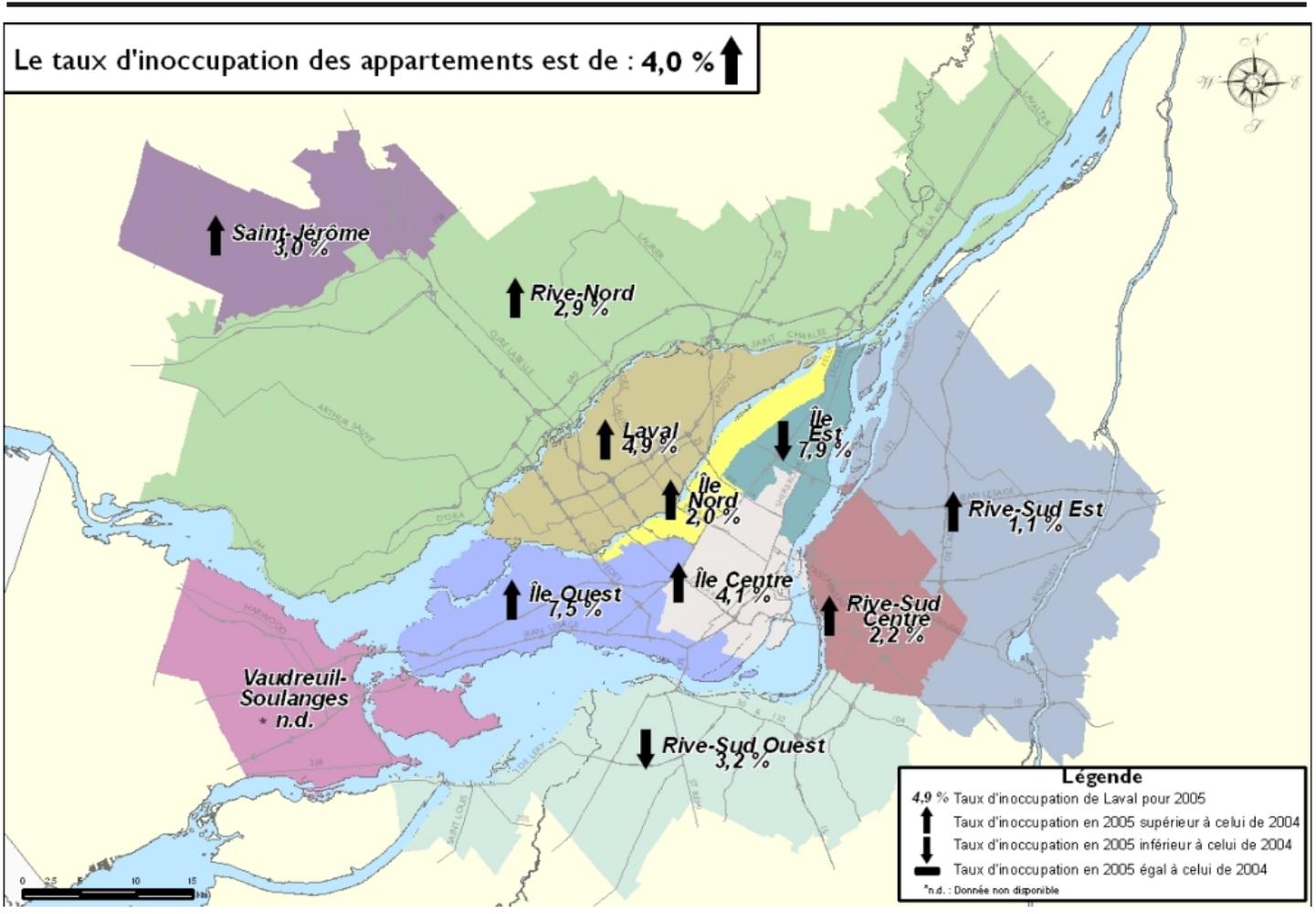
Les résultats obtenus de cette dernière enquête nous portent à croire que le maintien du même rythme de construction au cours des prochaines années entraînera un surplus sur le marché, à moins que les promoteurs ne fassent d'importantes percées auprès des personnes âgées de 65 et plus.

Résidences de type appartements

Hausse du taux d'inoccupation

Notre enquête révèle que 885 appartements pour personnes âgées étaient vacants dans le Grand Montréal en octobre 2005, ce qui correspond à un taux d'inoccupation de 4 %, en hausse de 1,2 point de pourcentage par rapport à l'enquête de 2004. Cette augmentation n'est pas étrangère à l'ouverture récente de plusieurs nouvelles résidences (voir tableau 1.1) surtout dans le segment haut de gamme (voir le tableau 1.4 à la page 29 pour la définition des gammes de loyer). En tout, la région métropolitaine de Montréal compte maintenant plus de 22 000 appartements répartis dans 174 résidences.

Carte 1



Encore en 2005, ce sont les appartements de deux chambres à coucher qui affichaient le taux d'inoccupation le plus faible (2,5 %), tandis qu'à l'opposé, 4,9 % des studios étaient vacants à l'automne dernier (voir tableau 2.3). Le taux d'inoccupation a atteint 4 % dans les appartements d'une chambre à coucher².

Par grand secteur, il est toujours un peu plus facile de se trouver un appartement sur l'île de Montréal qu'en banlieue (voir carte 1). Le taux d'inoccupation est de 4,4 % sur l'île, en hausse par rapport au taux de 3,7 % atteint en 2004. Les zones situées aux extrémités est et ouest de l'île affichent les taux d'inoccupation les plus élevés, soit de 7,9 % et de 7,5 % respectivement.

En banlieue, la construction de quelques résidences dans le secteur Laval/Rive-Nord a entraîné une augmentation du taux d'inoccupation (4 % contre 1,3 % en 2004). À Laval, le taux d'inoccupation a bondi, passant de 1,7 % à 4,9 %, mais cette hausse s'explique, en partie, par un nombre élevé de logements vacants dans quelques résidences seulement. La Rive-Nord (2,9 % en 2005 contre 0,9 % en 2004) et la zone de Saint-Jérôme (3 % en 2005 contre 0,3 % en 2004) affichent également des hausses marquées du taux d'inoccupation. Certains ensembles récents semblent faire face à une demande moins vigoureuse et louent plus difficilement leurs dernières unités.

Enfin, sur la Rive-Sud, le taux d'inoccupation est demeuré stable à 2 %, mais il n'y a pratiquement pas d'appartements de deux chambres à coucher vacants (0,4 %). Avec un taux d'inoccupation de 1,1 %, la zone Rive-Sud Est affiche la plus faible proportion de logements vacants dans le Grand Montréal.

Augmentation de 4 % du loyer moyen d'un appartement d'une chambre à coucher

Les personnes qui occupent un appartement d'une chambre à coucher dans une résidence pour personnes âgées doivent déboursier plus du double du loyer moyen d'un appartement de même taille dans un immeuble locatif traditionnel. En moyenne, ces frais de location atteignent 1 179 \$ par mois dans le Grand Montréal, ce qui représente une hausse de 4 % par rapport à 2004.

C'est sur l'île de Montréal que les appartements d'une chambre à coucher sont les plus dispendieux (1 262 \$). En moyenne, pour un appartement d'une chambre à coucher, il faut payer 23 % de plus sur l'île que dans le secteur Laval/Rive-Nord et 10 % de plus que sur la Rive-Sud.

² Les appartements d'une chambre à coucher constituent 54 % de l'univers des appartements.

Plus en détail, c'est au centre de l'île que le loyer moyen est le plus élevé (1 577 \$), mais l'ouest et l'est de l'île ne sont pas en reste avec des loyers moyens de 1 394 \$ et de 1 334 \$, respectivement. Les zones les moins dispendieuses se situent en banlieue. C'est notamment le cas de Saint-Jérôme (874 \$) et de la zone Rive-Sud Ouest (864 \$) (voir la définition des zones d'enquête à la page 23).

Le loyer moyen varie beaucoup selon la nature du service de repas. Un appartement avec service de repas obligatoire commande un loyer mensuel supérieur de 643 \$ à celui d'un appartement dont le service de repas est optionnel. L'écart était encore plus prononcé au moment de notre enquête de 2002, alors qu'un appartement avec service de repas obligatoire commandait un loyer près de deux fois plus élevé que celui d'un appartement avec service optionnel. Notons en terminant qu'en 2005, les résidences avec repas obligatoires affichent une performance locative légèrement meilleure que celles avec repas optionnels (taux d'inoccupation de 3,6 % pour les premières contre 4,3 % pour les secondes), ce qui contraste avec ce que nous avons presque toujours observé depuis que nous menons cette enquête, soit depuis 1991.

Résidences de type chambres avec pension

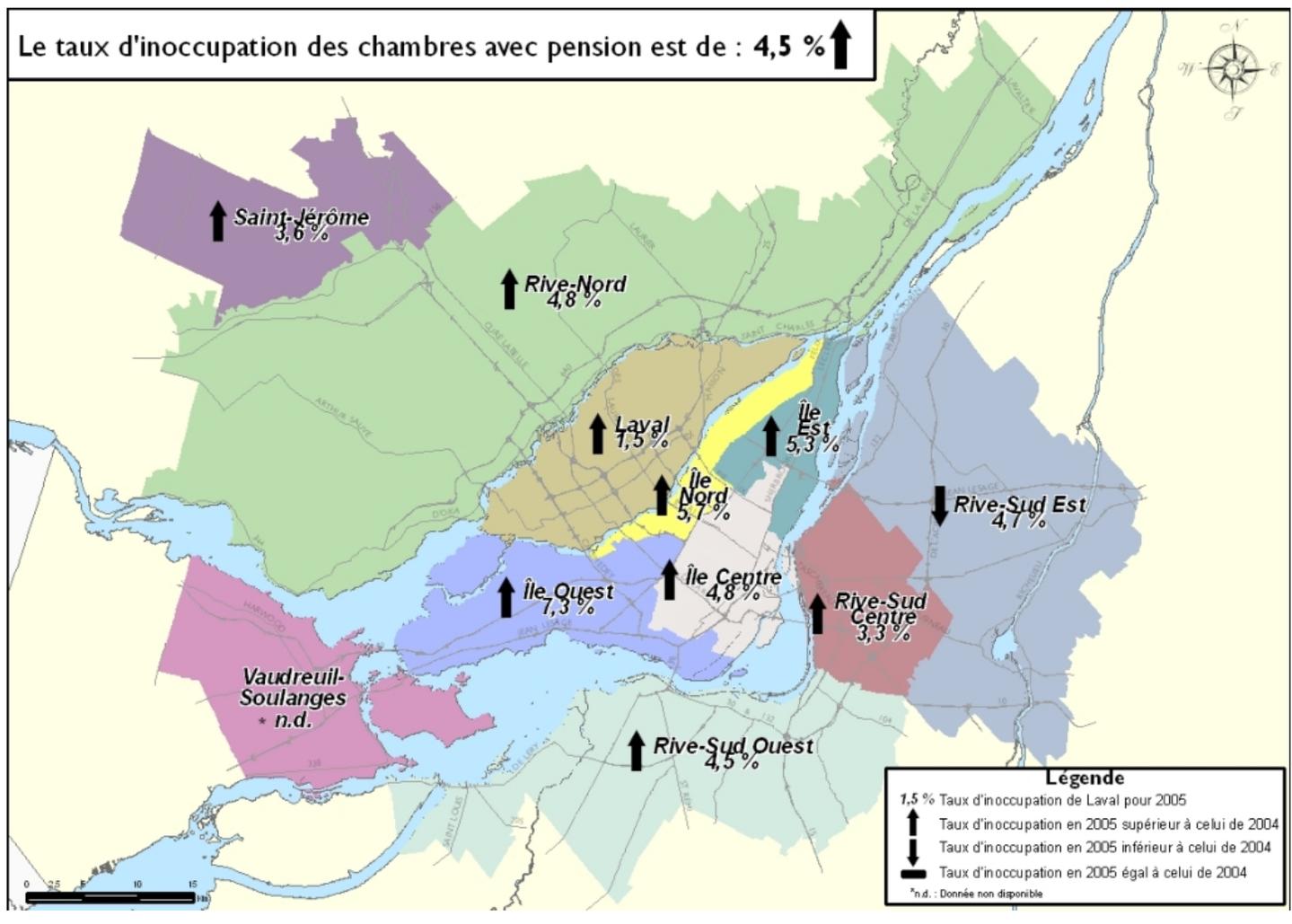
Le taux d'inoccupation atteint 4,5 %

Après être demeuré stable au cours des trois années précédentes, le taux d'inoccupation des chambres avec pension a augmenté en 2005 pour atteindre 4,5 %. Encore ici, ce résultat s'explique par une offre qui a augmenté un peu plus rapidement que la demande, puisque quelque 550 lits se sont ajoutés à l'univers, principalement par suite de l'agrandissement de résidences existantes. On dénombre maintenant 8 935 lits répartis dans 143 résidences sur le territoire du Grand Montréal et, de ce nombre, 396 lits étaient inoccupés en octobre dernier. Tous les lits inoccupés se trouvaient dans des chambres à occupation simple, tandis qu'il n'y avait aucun lit de libre dans les chambres à deux ou à trois lits.

C'est sur l'île de Montréal que le taux d'inoccupation des chambres est le plus élevé, compte tenu qu'il atteint 5,2 %, en hausse de 2,1 points de pourcentage par rapport à 2004 (voir carte 2). La zone Île Ouest (7,3 %) a connu une augmentation importante de son taux d'inoccupation, mais les lits inoccupés sont concentrés dans quelques résidences.

La banlieue sud affiche un taux d'inoccupation de 4,2 %, en légère hausse par rapport à l'année précédente. Le secteur Laval/Rive-Nord (3,7 %) a également connu une hausse du taux d'inoccupation, mais la zone Laval affiche toujours un taux faible (1,5 %).

Carte 2



Hausse de 5 % du loyer moyen des chambres à occupation simple

Le loyer moyen d'une chambre à occupation simple atteint maintenant 1 368 \$, ce qui représente une hausse de l'ordre de 5 % par rapport à 2004. Dans les chambres à deux ou à trois lits où, rappelons-le, il n'y avait aucun lit inoccupé au moment de la dernière enquête, le loyer moyen a augmenté de 7 % et s'élève à 1 066 \$ par personne mensuellement.

Les chambres les plus abordables se trouvent dans les zones Saint-Jérôme (1 159 \$) et Rive-Sud Ouest (1 155 \$). Le loyer moyen d'une chambre individuelle sur l'île dépasse de 15 % celui demandé dans le secteur Lava/Rive-Nord et de 9 % celui exigé sur la Rive-Sud.

Le taux d'inoccupation augmente surtout dans le segment des appartements haut de gamme

Le taux d'inoccupation dans les résidences pour personnes âgées a augmenté, mais cette hausse est surtout attribuable au plus grand nombre de logements vacants dans le segment des appartements haut de gamme, que nous définissons ici par des frais de location supérieurs à 1 200 \$ par mois pour un logement d'une chambre à coucher (voir tableaux 1.4 et 2.4). En effet, le taux d'inoccupation des appartements haut de gamme (6,7 %) est deux fois plus élevé que celui des appartements moyen de gamme (3,3 %) et plus de trois fois le taux des appartements bas de gamme (2 %). Depuis 2003, le taux d'inoccupation des appartements haut de gamme a quadruplé, passant de 1,7 % à 6,7 %, tandis que le taux d'inoccupation des appartements bas de gamme a augmenté moins rapidement, passant de 1,4 %, en 2003, à 2 %, en 2005.

C'est la construction de plusieurs appartements haut de gamme qui explique ce résultat. Près des trois quarts des nouveaux appartements construits depuis 2003 se sont ajoutés à l'univers des appartements haut de gamme. La concurrence est de plus en plus féroce dans ce créneau de marché où les résidences prennent l'allure de véritables hôtels en offrant un éventail croissant de services. En deux ans, l'univers des appartements haut de gamme a augmenté de 2 828 unités contre une hausse de seulement 1 506 unités dans le cas des appartements moyen de gamme.

Contrairement à ce que l'on constate du côté des appartements, la hausse du taux d'inoccupation des résidences de type chambres avec pension touche toutes les gammes de loyer. C'est même dans le segment des chambres bas de gamme que la hausse a été la plus marquée, puisque le taux d'inoccupation y est passé de 3,6 % à 6,0 % entre 2004 et 2005, et ce, même si la grande majorité des nouveaux lits se sont ajoutés au segment des chambres haut de gamme. Depuis 2003, le nombre de lits dans ce segment a augmenté de 1 005, tandis que l'univers des lits dans le segment des chambres moyen de gamme est demeuré stable.

Des services de toutes sortes

Les résidences construites ces dernières années se distinguent des plus anciennes en offrant un éventail croissant de services à leurs résidents. Le marketing des promoteurs met l'accent sur la qualité du milieu de vie offert dans les résidences.

Beaucoup d'importance est accordée à la sécurité et aux loisirs. À titre d'exemple, presque toutes les résidences composées d'appartements ont maintenant un système d'appel et de surveillance. En 2005, 93 % des

résidences de type appartements avaient un service de surveillance contre 84 % en 2000 (voir tableau A).

La proportion des résidences de type appartements qui offrent des services variés augmente constamment. En 2000, seulement 12 % de ces résidences offraient un service de nettoyage de vêtements, alors qu'on retrouve maintenant ce service dans 42 % des résidences. De même, les résidents pouvaient bénéficier d'un service de comptoir bancaire dans 62 % des résidences en 2005, contre 48 % en 2000. Bref, depuis 2000, on constate une augmentation de l'offre de presque tous les types de services.

Tableau A

Pourcentage des résidences d'appartements offrant un service précis		
<u>Service</u>	<u>2000 (%)</u>	<u>2005 (%)</u>
Système d'appel	61	81
Surveillance	84	93
Salon de coiffure	62	79
Nettoyage des vêtements	12	42
Comptoir bancaire	48	62

Source : SCHL

Des résidences de grande taille

Les nouvelles résidences sont généralement de grande taille, ce qui permet de réaliser des économies d'échelle dans l'offre de services. Depuis 2003, 20 nouvelles résidences de type appartements comprenant 100 unités et plus se sont ajoutées à l'univers, alors que le nombre de résidences de 20 à 99 logements a quelque peu diminué. Ainsi, les grands complexes résidentiels deviennent la norme dans le créneau des appartements pour personnes âgées, puisque 85 % des logements offerts se trouvent dans des immeubles de 100 unités et plus.

Du côté des résidences de type chambres avec pension, les nouveaux immeubles sont également plus grands. Le nombre de résidences de 50 à 99 unités et de 100 unités et plus a augmenté, tandis que celui des résidences de plus petite taille (20 à 49 unités) a diminué.

Plusieurs nouvelles résidences sur le marché

Plusieurs nouvelles résidences ont ouvert leurs portes au cours de l'année et se sont ajoutées à l'univers de notre enquête³. En tout, c'est plus de 2 600 logements répartis dans 17 immeubles qui se sont ajoutés à l'univers. Plusieurs résidences ouvriront également en 2006.

Depuis trois ans, on assiste à une véritable explosion de la construction de nouvelles résidences. En 2005, plus de 2 700 mises en chantier ont été dénombrées dans 25 ensembles (voir la liste des résidences en construction à l'annexe 1). Près de 60 % de ces unités ont été construites en banlieue, principalement à Laval et sur la Rive-Nord (voir tableau B). L'année 2006 devrait également connaître son lot de nouvelles résidences pour personnes âgées, puisque déjà, plusieurs projets s'annoncent. La SCHL prévoit qu'au moins 2 800 autres logements devraient être mis en chantier cette année dans le Grand Montréal.

Tableau B

Mises en chantier de logements dans des résidences pour personnes âgées, 2005

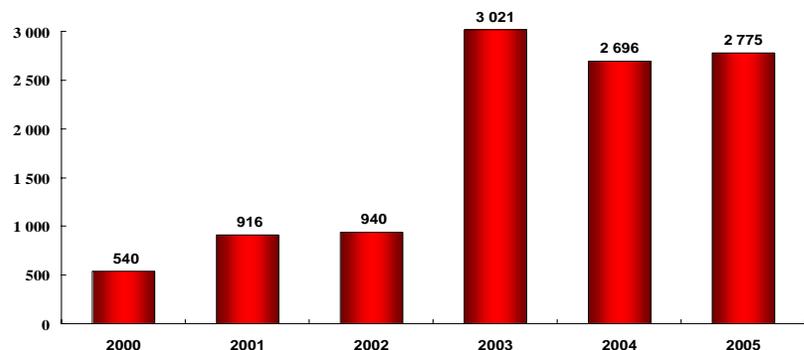
Île de Montréal	897
Laval	515
Rive-Nord	670
Rive-Sud	693
Total pour le Grand Montréal	2775

Source : SCHL

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES DU GRAND MONTRÉAL

Explosion des mises en chantier

- Mises en chantier de logements dans des résidences pour personnes âgées -



Source : SCHL



³ Pour être incluse dans notre enquête d'octobre 2005, une résidence nouvellement construite devait être achevée au plus tard le 30 juin 2005

Le taux de pénétration progresse toujours

L'ajout de nombreuses résidences depuis trois ans se fait à un rythme supérieur à la croissance démographique du groupe des personnes de 65 ans et plus. Ainsi, pour remplir leurs nouvelles résidences, les promoteurs doivent faire des percées auprès d'une nouvelle clientèle. Jusqu'à présent, leurs efforts semblent porter fruit puisque le taux de pénétration effectif⁴, soit le pourcentage des personnes de 65 ans et plus qui vivent en résidence⁵, est passé de 5,5 %, en 2001, à 6,3 %, en 2005⁶, dans le Grand Montréal.

Le taux de pénétration effectif varie d'un grand secteur à l'autre dans la région montréalaise, et il est généralement plus élevé en banlieue (voir tableau C). Sur l'île de Montréal, seulement 5,7 % des personnes de 65 ans et plus vivent en résidence, alors que cette proportion grimpe à 6,6 % sur la Rive-Sud et jusqu'à 7,9 % dans le secteur Laval/Rive-Nord. Cela s'explique peut-être par la plus grande présence de modes d'occupation substitués, tels la copropriété dans les quartiers les plus centraux, mais il ne s'agit là que d'une hypothèse.

Un examen des résultats par zone à l'intérieur de ces secteurs indique que deux zones se distinguent. Tout d'abord, il y a le nord de l'île, qui affiche un taux de pénétration effectif de 11,2 % et, ensuite, Saint-Jérôme, où jusqu'à 16,9 % des 65 ans et plus vivent en résidence. En contrepartie, les zones Île Centre (3,7 %), Île Est (4,8 %) et Vaudreuil-Soulanges (4,7 %) affichent les plus faibles taux de pénétration effectifs.

⁴ Le taux de pénétration effectif correspond au pourcentage des personnes de 65 ans et plus qui occupent un logement dans une résidence pour personnes âgées.

⁵ On suppose ici que tous les locataires des résidences pour personnes âgées ont au moins 65 ans.

⁶ La population âgée de 2005 a été estimée à partir de données du recensement de 2001 de Statistique Canada et de projections démographiques réalisées par le Ministère des transports du Québec.

Tableau C

Taux de pénétration effectif		
<i>(pourcentage des personnes de 65 ans et plus vivant en résidence)</i>		
Zone	2004(%)	2005 (%)
<u>Île de Montréal</u>	5.3	5.7
(1) Île Centre	3.3	3.7
(2) Île Ouest	5.1	5.7
(3) Île Nord	11.1	11.2
(4) Île Est	4.7	4.8
(5) Vaudreuil-Soulanges	3.3	4.7
<u>Laval Rive-Nord</u>	7.3	7.9
(6) Laval	7.4	7.4
(7) Rive-Nord	6.0	6.6
(8) Saint-Jérôme	13.1	16.9
<u>Rive-Sud</u>	6.3	6.6
(9) Rive-Sud Centre	6.7	6.6
(10) Rive-Sud Est	6.5	7.7
(11) Rive-Sud Ouest	5.3	5.5
GRAND MONTRÉAL	5.9	6.3

Source : SCHL

N. B. : Les taux de pénétration par zone pour 2004 ont été révisés.

Hausses supplémentaires du taux d'inoccupation attendues en 2006 et en 2007

Les perspectives démographiques (voir section suivante) nous portent à croire que la forte demande de résidences pour personnes âgées se maintiendra. Malgré cela, le rythme de construction actuel devrait faire augmenter davantage le taux d'inoccupation dans le segment des appartements pour aînés en 2006. Près de 2 800 appartements ont été mis en chantier l'an dernier, et la grande majorité de ceux-ci n'étaient pas encore achevés au moment de l'enquête de 2005. Ce n'est donc que cette année que ces unités s'ajouteront au parc actuel. Nous prévoyons que cela fera grimper le taux d'inoccupation global aux environs de 6 % en 2006.

Par ailleurs, le rythme de construction que l'on a connu au cours des trois dernières années va se poursuivre en 2006. Selon les annonces de nouveaux projets que nous avons pu recenser, de nouveaux chantiers représentant un minimum de 2 800 logements pour personnes âgées devraient démarrer cette année, la quasi-totalité dans le segment des appartements. De la même façon, ces 2 800 unités attendues cette année viendront s'ajouter à l'enquête de 2007. Selon notre scénario de référence (voir section « Scénarios de moyen terme »), cette nouvelle offre serait supérieure à la nouvelle demande et entraînerait donc une hausse supplémentaire du taux

d'inoccupation. Celui-ci pourrait alors osciller entre 8 % et 9 % en 2007, ce qui signifierait un surplus d'unités disponibles sur le marché.

Perspectives démographiques : les premiers baby-boomers auront 75 ans en 2021

Nous avons estimé la croissance de la population âgée de 65 ans et plus à partir de projections démographiques réalisées par le Ministère des transports du Québec (MTQ). Selon ces projections, la croissance du nombre de personnes âgées ira en s'accroissant. En particulier, ce n'est qu'en 2011 que les premiers baby-boomers atteindront l'âge de la retraite (65 ans) et que cette imposante cohorte commencera à quitter le marché du travail. Donc, bien que le vieillissement de la population se fasse déjà sentir, l'impact de ce phénomène démographique sera plus fort à partir de 2011 (voir tableau D). Comme la clientèle traditionnelle des résidences pour aînés est âgée de 75 ans et plus, et que ce n'est qu'en 2021 que les premiers baby-boomers auront 75 ans, les promoteurs devront faire des percées auprès du groupe des 65 à 74 ans au cours des prochaines années. Toutefois, il est à noter que la croissance du groupe des 75 ans et plus sera moins rapide qu'elle ne l'aura été depuis 1999. Les promoteurs devront donc convaincre une partie des 65 à 74 ans de venir s'installer dans leurs résidences lorsque ces derniers prendront leur retraite.

Tableau D

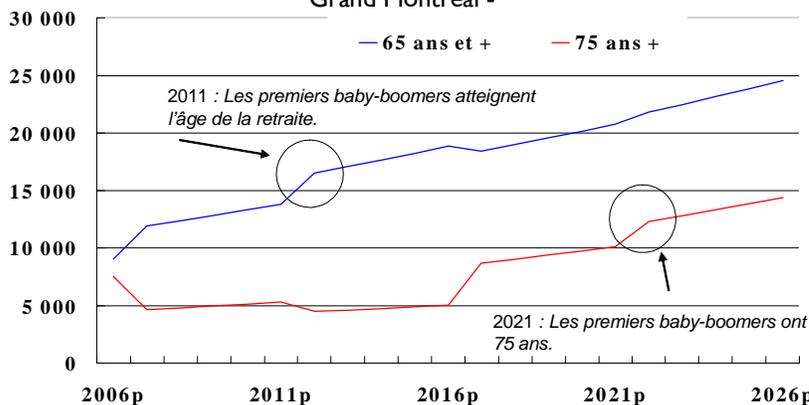
Variation projetée, par période de 5 ans, de la population âgée du Grand Montréal

Période	65-74 ans	75 ans et +	65 ans et +
2001-2006	7 730	34 358	42 088
2006-2011	39 297	24 837	64 134
2011-2016	64 601	23 703	88 304
2016-2021	50 988	46 850	97 838
2021-2026	48 989	66 588	115 577

Sources : SCHL, MTQ et Statistique Canada

Le vieillissement s'accélération à partir de 2011

- Variation annuelle du nombre de personnes âgées de 65 et de 75 et plus,
Grand Montréal -



Source : ISQ



Scénarios de moyen terme : aurons-nous un surplus d'unités?

Combien de nouveaux logements dans des résidences pour personnes âgées le marché pourra-t-il continuer d'accueillir au cours des prochaines années? Depuis 2003, près de 3 000 logements ont été mis en chantier annuellement. Toutefois, il serait surprenant que la construction de nouveaux logements maintienne un tel rythme, puisque certains nouveaux ensembles récemment construits affichent des taux d'inoccupation de beaucoup supérieurs à la moyenne du marché. Par exemple, les 22 résidences mises en chantier en 2003 affichent un taux d'inoccupation de 6,5 %.

Afin de déterminer le nombre d'unités que pourrait absorber le marché, nous avons établi un scénario de prévision de référence, compte tenu de l'évolution démographique et des percées que réaliseraient les promoteurs auprès d'une nouvelle clientèle de personnes âgées. Notre scénario de référence (voir tableau E) pour la période 2006-2010 pose comme hypothèses un taux d'inoccupation global d'équilibre de 5 %⁷ ainsi qu'un taux de pénétration qui augmenterait au même rythme que la croissance observée durant la période 2000-2005. Selon ce scénario, le marché pourrait

⁷ Selon un taux d'inoccupation de 4 % pour le segment des appartements et de 6 % pour le segment des chambres avec pension.

accueillir en moyenne près 2 000 nouveaux logements annuellement jusqu'en 2010. Puisqu'on prévoit l'ajout de 2 800 unités en 2006, et comme plusieurs autres projets se pointent à l'horizon, les promoteurs devront ensuite ralentir la cadence et ramener la construction de nouveaux logements sous ce seuil afin d'éviter que le taux d'inoccupation n'augmente rapidement et que le marché ne se retrouve excédentaire.

Tableau E : Scénario de référence

Estimation des besoins en nouveaux logements pour personnes âgées selon le scénario de référence

Année	Pop. 65 ans et +	Taux de pénétration effectif (%)	Taux d'inoccupation (%)	Univers	Nombre de nouveaux logements
2006p	484 909	6,5	5,0	33 475	1 826
2007p	496 823	6,7	5,0	35 281	1 856
2008p	509 174	6,9	5,0	37 267	1 938
2009p	521 980	7,1	5,0	39 362	2 024
2010p	535 263	7,3	5,0	41 564	2 114

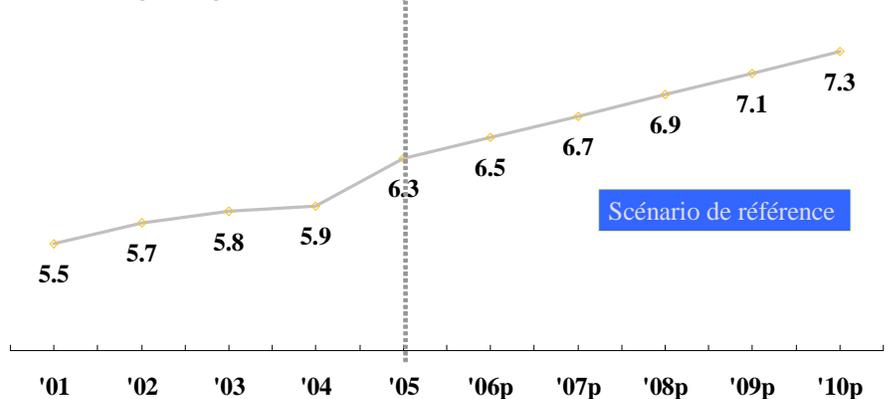
Sources et prévisions : SCHL et MTQ

N. B. : deux autres scénarios, l'un optimiste et l'autre pessimiste, sont présentés en annexe.

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES DU GRAND MONTRÉAL

Scénario de moyen terme du taux de pénétration effectif

- Pourcentage des gens de 65 ans et plus vivant en résidence, RMR de Montréal -



Source : SCHL (p : prévision)



Résumé

Le taux d'inoccupation dans les résidences composées d'appartements a augmenté pour une troisième année consécutive et atteignait 4,0 % au moment de notre enquête d'octobre 2005. C'est la construction de plusieurs nouvelles résidences haut de gamme, offrant une gamme croissante de services, qui explique ce desserrement du marché. Par secteur, il est relativement plus facile de se trouver un appartement sur l'île de Montréal (taux d'inoccupation de 4,4 %) qu'en banlieue. On remarque toutefois que le taux d'inoccupation a bondi dans le secteur Laval/Rive-Nord, passant de 1,3 % à 4 %, entre 2004 et 2005, tandis qu'il est demeuré stable sur la Rive-Sud (2 %).

L'augmentation de l'offre explique également la hausse du taux d'inoccupation dans les résidences de type chambres avec pension (4,5 %). Tout comme dans le cas des appartements, l'île de Montréal affichait un taux d'inoccupation supérieur (5,2 %) aux secteurs Laval/Rive-Nord (3,7 %) et Rive-Sud (4,2 %).

Le pourcentage des personnes de 65 ans et plus vivant en résidence continue de progresser et atteint maintenant 6,3 % dans le Grand Montréal. Plus de 2 800 nouveaux logements devraient être mis en chantier en 2006 et, pour que ces unités trouvent preneur, les promoteurs devront continuer de faire des percées auprès des 65 ans et plus, sans quoi le marché se dirigera vers un surplus d'unités. Rappelons que ce n'est que vers la fin de la décennie, et surtout après 2011, que le vieillissement de la population sera de plus en plus évident. Compte tenu du vieillissement de la population qui s'accélérera au cours des prochaines années, le marché des résidences pour personnes âgées continuera assurément de susciter l'intérêt des promoteurs immobiliers.

Annexe I

**Liste des résidences pour personnes âgées actuellement en construction
dans la RMR de Montréal (en date du mois de février 2006)**

Nombre d'unités	Rue	Secteur
		<u>Île de Montréal</u>
125	Côte-St-Luc	Westmount
95	Saint-Luc	Côte-St-Luc
260	Notre-Dame	Lachine
163	13 ^e avenue	Rosemont
32	Monk	Centre-Ouest
112	Galerie d'Anjou	Anjou
131	Stillview	Pointe-Claire
86	De Montigny	Pointe-Aux-Trembles
		<u>Laval/Rive-Nord</u>
23	Saint-Martin	Laval (Chomedey)
271	Chomedey	Laval (Chomedey)
221	Sainte-Rose	Laval (Ste-Rose)
204	Notre-Dame	Laval
26	Grignon	Saint-Eustache
125	Turgeon	Sainte-Thérèse
146	Pins	Saint-Jérôme
47	Cèdres	Saint-Jérôme
		<u>Rive-Sud</u>
126	Adoncour	Longueuil
106	Adoncour	Longueuil
106	Curé-Poirier	Longueuil
225	Tremblay	Longueuil
127	Saint-Laurent	Brossard
130	Saint-Laurent	Brossard

Source : SCHL

Annexe 2

Scénario pessimiste

Le scénario pessimiste pose comme hypothèses, un taux d'inoccupation d'équilibre de 5 % et un **taux de pénétration effectif stable**. On suppose donc que le taux de pénétration a déjà atteint son niveau maximal et que des percées auprès des 65 ans sont difficilement réalisables. Ce scénario prévoit que l'ajout de nouveaux logements au parc des résidences pour personnes âgées devrait être légèrement inférieur à 1 000 unités par année jusqu'en 2010.

Estimation des besoins en nouveaux logements pour personnes âgées selon le scénario pessimiste

Année	Pop. 65 ans et +	Taux de pénétration effectif (%)	Taux d'inoccupation (%)	Univers	Nombre de nouveaux logements
2006p	484 909	6,3	5,0	32 188	808
2007p	496 823	6,3	5,0	32 911	788
2008p	509 174	6,3	5,0	33 756	817
2009p	521 980	6,3	5,0	34 650	847
2010p	535 263	6,3	5,0	35 585	879

Sources et prévisions : SCHL et MTQ

Annexe 3

Scénario optimiste

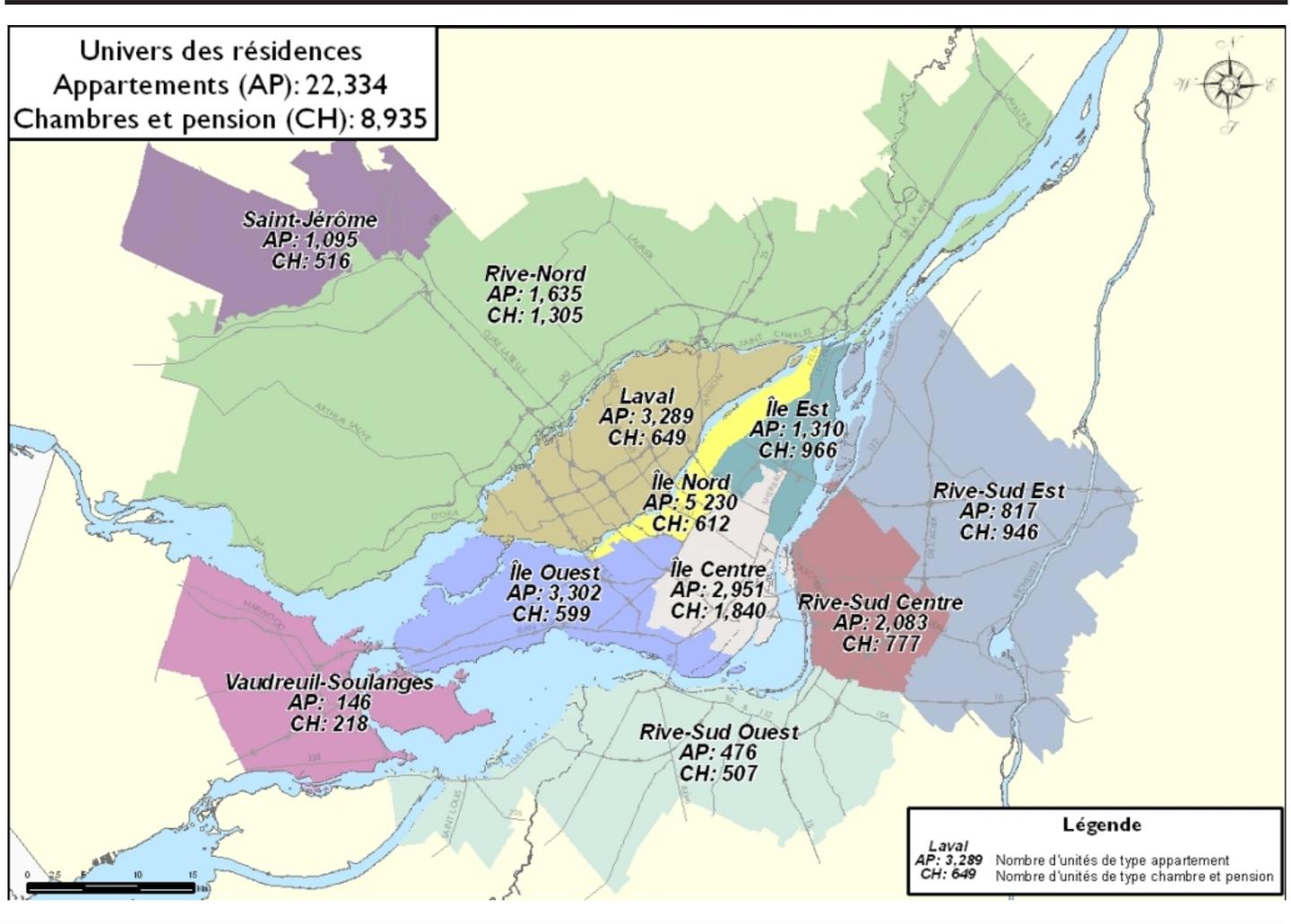
Le scénario optimiste établit une prévision du taux de pénétration effectif en gardant le taux d'inoccupation et le nombre de nouveaux logements constants. Il pose comme hypothèses un taux d'inoccupation de 5 % et un **niveau de construction qui se maintient**, soit 2 800 nouveaux logements annuellement jusqu'en 2010. Ce scénario prévoit que le taux de pénétration effectif doit augmenter jusqu'à 8 % en 2010 afin d'absorber tous les nouveaux logements.

Estimation du taux de pénétration selon le scénario optimiste					
Année	Pop. 65 ans et +	Taux de pénétration effectif (%)	Taux d'inoccupation (%)	Univers	Nombre de nouveaux logements
2006p	484 909	6,6	5,0	34 069	2 800
2007p	496 823	7,0	5,0	36 869	2 800
2008p	509 174	7,4	5,0	39 669	2 800
2009p	521 980	7,7	5,0	42 469	2 800
2010p	535 263	8,0	5,0	45 269	2 800

Sources et prévisions : SCHL et MTQ

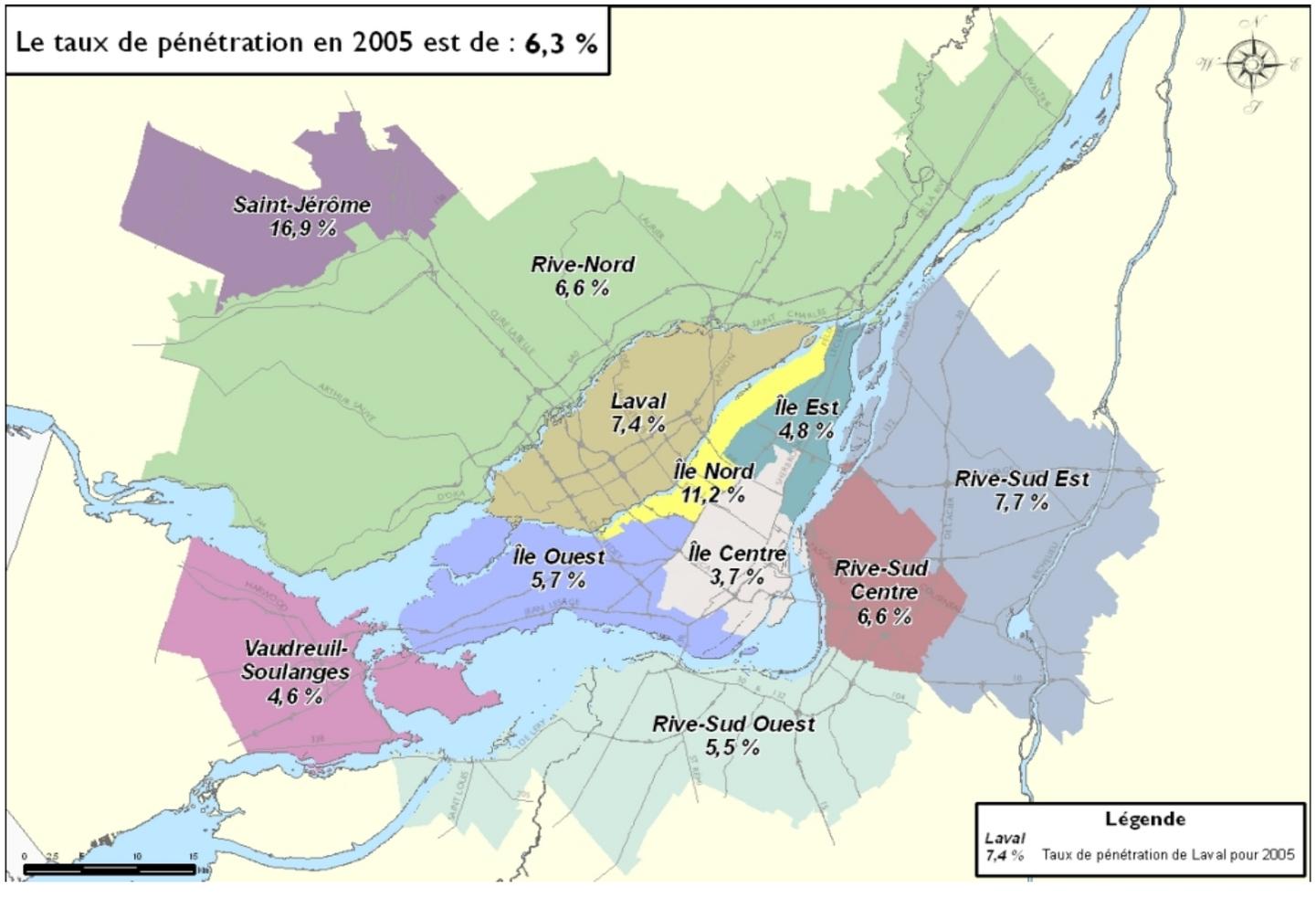
Annexe 4

Carte 3



Annexe 5

Carte 4



Résultats régionaux

Les résultats de la dernière enquête sur les résidences pour personnes âgées, menée au Québec, révèlent des situations différentes, selon les RMR. Tout d'abord, le taux de pénétration¹ des résidences pour aînés varie plus que du simple au double dans certaines RMR, et le taux d'inoccupation diffère d'une région à l'autre. Avant de passer en revue ces résultats, il est important de rappeler que, pour les RMR de plus petite taille, le taux de pénétration ainsi que le taux d'inoccupation sont plus sensibles à l'augmentation marginale de l'offre (c.-à-d. de la construction). Les résultats doivent donc être analysés dans un contexte particulier.

La région de Sherbrooke affiche le taux de pénétration le plus élevé (24,2 %). Les promoteurs ont été à l'avant-scène de la construction d'immeubles pour aînés en offrant des produits innovateurs visant parfois une clientèle plus vaste. En 2005, le taux d'inoccupation des appartements s'établissait à 2,2 %, et celui des chambres avec pension, à 3,6 %. Selon l'enquête de 2005, encore 45 % des unités d'habitations étaient des chambres.

La région de Trois-Rivières suit avec un taux de pénétration de 22,5 %.

Le taux d'inoccupation des résidences de type appartements a perdu près de six dixièmes de point de pourcentage pour s'établir à 1,9 % comparativement à 2,5 %, à l'automne 2004. Du côté des résidences de type chambres avec pension, la proportion de logements vacants est tombée à 5,6 %, en 2005, par rapport à 6,3 %, une année plus tôt.

Dans la région de Québec, le taux de pénétration s'établit à 20 % avec une forte proportion de résidences d'appartements. La hausse récente du nombre d'unités vacantes dans les résidences composées d'appartements a fait grimper le taux d'inoccupation à 3,1 %, à l'automne 2005. Pour ce qui est des résidences de type chambres avec pension, la proportion d'unités inoccupées a faiblement progressé pour atteindre 6,2 %, à l'automne 2005.

La région de Saguenay affiche un taux de pénétration de 18,3 %. Le taux d'inoccupation global était de 1,5 %, en octobre 2005, en baisse par rapport au taux de 2,9 %, observé un an plus tôt. C'est le statu quo de l'offre qui explique le resserrement du marché puisque aucune nouvelle unité ne s'est ajoutée à l'univers entre les enquêtes d'octobre 2004 et 2005. La stabilité de l'offre et une demande accrue

déoulant de l'accroissement de la population âgée ont donc entraîné une baisse du taux.

À Montréal, le taux de pénétration est évalué à 14,3 %. En 2005, et ce, pour une troisième année consécutive, plusieurs nouvelles résidences ont vu le jour dans le Grand Montréal. En tout, plus de 2 600 nouveaux logements se sont ajoutés au parc de résidences pour personnes âgées, ce qui a fait grimper le taux d'inoccupation dans les résidences composées d'appartements (4 %) et dans celles de type chambres avec pension (4,5 %).

La région de Gatineau, avec une population plus jeune, affiche un taux de pénétration de 11,1 %. Le taux d'inoccupation total de 0,9 % n'est pas très différent de celui observé l'année précédente (0,6 %). Le taux d'inoccupation des résidences de type appartements est passé de 9 %, en 2002, à 0,8 %, en 2003, pour chuter à 0,3 %, en 2004. En 2005, toutes les résidences composées d'appartements affichaient complet.

¹ Le taux de pénétration représente l'offre de logements pour personnes âgées par rapport à la population de 75 ans et plus

	Sherbrooke	Trois-Rivières	Québec	Saguenay	Montréal	Gatineau
Population en 2005						
75 ans et plus	11 198	10 907	45 725	9 274	218 094	11 162
Stock						
Appartements	1 477	1 230	6 044	794	22 334	506
Chambres	1 232	1 219	3 109	900	8 935	729
Total	2 709	2 449	9 153	1 694	31 269	1 235
Taux d'inoccupation (%)						
Appartements	2,2	1,9	3,1	2,6	4,0	0,0
Chambres	3,6	5,6	6,2	0,3	4,5	1,5
Total	3,1	3,7	4,2	1,5	4,1	0,9
Taux de pénétration (%)						
	24,2	22,5	20,0	18,3	14,3	11,1

Sources : SCHL, Statistique Canada

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, 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, Gore et Saint-Colomban.
(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 2005

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
2005	93	12 939	51	6 019	30	3 376	174	22 334

* 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 2005

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
2005	25	881	35	2 170	114	19 283	174	22 334

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 2005

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
2005	6 181	12 103	4 050	22 334

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 2005**

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
2005	40	4 500	90	11 628	42	6 166	172	22 294

Définition des gammes selon le loyer mensuel

	Studio	1c.c.	2c.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 refusé 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 2005

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
2005	51	5 199	95	13 372	26	3 723	172	22 294

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

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 2005**

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
2005	63	4 235	41	2 470	40	2 230	144	8 935

* 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 2005**

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
2005	57	1 742	48	3 279	39	3 914	144	8 935

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 2005**

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
2005	144	7 992	55	943	144	8 935

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 2005**

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
2005	28	1 706	74	4 433	41	2 796	143	8 935

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 refusé 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
2005

Zones	Appartements	Chambres & pension	Mixte	Total
Île de Montréal **	78	48	15	141
(1) île Centre	18	22	5	45
(2) île Ouest	21	5	4	30
(3) île Nord	33	10	3	46
(4) île Est	5	9	3	17
Vaudreuil-Soulanges (5)	1	2	0	3
Laval/Rive-Nord	42	32	9	83
(6) Laval	17	7	3	27
(7) Rive-Nord	18	22	4	44
(8) Saint-Jérôme	7	3	2	12
Rive-Sud	18	28	12	58
(9) Rive-Sud Centre	9	9	6	24
(10) Rive-Sud Est	4	14	4	22
(11) Rive-Sud Ouest	5	5	2	12
MONTREAL MÉTRO	138	108	36	282

** : Incluant Vaudreuil-Soulanges

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
2005

Zones	Appartements*	Chambres & pension*	Total
Île de Montréal**	12 939	4 235	17 174
(1) Île Centre	2 951	1 840	4 791
(2) Île Ouest	3 302	599	3 901
(3) Île Nord	5 230	612	5 842
(4) Île Est	1 310	966	2 276
Vaudreuil-Soulanges (5)	146	218	364
Laval/Rive-Nord	6 019	2 470	8 489
(6) Laval	3 289	649	3 938
(7) Rive-Nord	1 635	1 305	2 940
(8) Saint-Jérôme	1 095	516	1 611
Rive-Sud	3 376	2 230	5 606
(9) Rive-Sud Centre	2 083	777	2 860
(10) Rive-Sud Est	817	946	1 763
(11) Rive-Sud Ouest	476	507	983
MONTREAL MÉTRO	22 334	8 935	31 269

* Incluant les unités dans les résidences mixtes.

** Incluant Vaudreuil-Soulanges

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 2005

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
2005	4,4	4,0	2,0	4,0

* 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 2005

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
2005	1,8	3,4	4,1	4,0

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 2005

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
2005	4,9	4,0	2,5	4,0

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 2005

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
2005	2,0	3,3	6,7	4,0

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 2005

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
2005	3,4	4,3	3,6	4,0

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
2004-2005

Zones	Studios		1 c.c.		2 c.c. et plus		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Île de Montréal*	7,7	5,3	1,4	4,3	1,8	3,3	3,7	4,4
(1) Île Centre	1,8	3,0	2,4	5,5	0,9	0,0	2,0	4,1
(2) Île Ouest	13,7	4,5	2,3	8,8	2,4	7,6	5,7	7,5
(3) Île Nord	1,8	3,7	0,5	1,3	0,4	0,8	0,9	2,0
(4) Île Est	22,2	13,0	2,3	2,2	11,5	0,7	14,8	7,9
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	4,7	6,6	0,6	4,1	0,2	2,2	1,3	4,0
(6) Laval	5,3	8,4	0,7	4,6	0,4	1,9	1,7	4,9
(7) Rive-Nord	3,8	3,4	0,3	3,2	0,0	2,2	0,9	2,9
(8) Saint-Jérôme	0,0	0,0	0,5	3,6	0,0	2,6	0,3	3,0
Rive-Sud	2,9	1,3	2,2	3,0	0,6	0,4	2,1	2,0
(9) Rive-Sud Centre	3,6	1,3	0,8	3,3	0,3	0,7	1,8	2,2
(10) Rive-Sud Est	0,6	1,6	0,4	1,3	0,0	0,0	0,4	1,1
(11) Rive-Sud Ouest	0,0	0,0	8,6	4,5	2,0	0,0	6,1	3,2
MONTRÉAL MÉTRO	6,4	4,9	1,3	4,0	1,1	2,5	2,8	4,0

*: 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 2005

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
2005	5,2	3,7	4,2	4,5

* 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 2005

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
2005	7,5	3,4	4,2	4,5

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 2005

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
2005	5,0	0,0	4,5

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 2005

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
2005	6,0	4,6	3,6	4,5

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
2004-2005

Zones	Occupation simple		Occupation double ou triple		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Île de Montréal*	3,3	5,9	1,3	0,0	3,1	5,2
(1) île Centre	3,9	5,2	5,8	0,0	4,0	4,8
(2) île Ouest	2,5	9,5	0,0	0,0	1,9	7,3
(3) île Nord	4,9	6,2	0,0	0,0	4,6	5,7
(4) île Est	2,0	5,7	0,0	0,0	1,7	5,3
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	2,4	4,2	0,8	0,0	2,2	3,7
(6) Laval	1,4	1,9	0,0	0,0	1,2	1,5
(7) Rive-Nord	3,0	5,4	1,2	0,0	2,8	4,8
(8) Saint-Jérôme	2,0	3,6	0,0	0,0	1,9	3,6
Rive-Sud	3,8	4,4	0,0	0,0	3,7	4,2
(9) Rive-Sud Centre	1,3	3,6	0,0	0,0	1,3	3,3
(10) Rive-Sud Est	6,5	4,8	0,0	0,0	6,3	4,7
(11) Rive-Sud Ouest	2,9	4,8	0,0	0,0	2,7	4,5
MONTRÉAL MÉTRO	3,2	5,0	1,0	0,0	3,0	4,5

*: 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 2005**

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 \$
2005	1 226 \$	1 040 \$	1 177 \$

* 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 2005**

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 \$
2005	815 \$	1 026 \$	1 200 \$

* 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 2005**

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 \$
2005	982 \$	1 179 \$	1 437 \$

* 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 2005**

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 \$
2005	845 \$	1 127 \$	1 770 \$

* 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
2004-2005

Zones	Studios		1 c.c.		2 c.c. et plus	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Île de Montréal*	966 \$	993 \$	1 213 \$	1 262 \$	1 515 \$	1 627 \$
(1) Île Centre	1 100 \$	1 130 \$	1 616 \$	1 577 \$	1 689 \$	1 778 \$
(2) Île Ouest	1 245 \$	1 255 \$	1 344 \$	1 394 \$	1 738 \$	1 913 \$
(3) Île Nord	706 \$	716 \$	965 \$	1 001 \$	1 265 \$	1 279 \$
(4) Île Est	1 068 \$	1 097 \$	1 301 \$	1 334 \$	1 688 \$	1 687 \$
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***	***	***
Laval/Rive-Nord	802 \$	828 \$	999 \$	1 029 \$	1 139 \$	1 205 \$
(6) Laval	780 \$	813 \$	1 060 \$	1 075 \$	1 178 \$	1 256 \$
(7) Rive-Nord	907 \$	910 \$	947 \$	1 029 \$	1 241 \$	1 377 \$
(8) Saint-Jérôme	585 \$	626 \$	809 \$	874 \$	834 \$	927 \$
Rive-Sud	1 107 \$	1 094 \$	1 089 \$	1 151 \$	1 307 \$	1 410 \$
(9) Rive-Sud Centre	1 097 \$	1 077 \$	1 153 \$	1 224 \$	1 323 \$	1 425 \$
(10) Rive-Sud Est	1 273 \$	1 251 \$	1 111 \$	1 195 \$	1 557 \$	1 601 \$
(11) Rive-Sud Ouest	713 \$	753 \$	848 \$	864 \$	996 \$	1 042 \$
MONTRÉAL MÉTRO	961 \$	982 \$	1 134 \$	1 179 \$	1 352 \$	1 437 \$

(*) 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 2005**

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 \$
2005	1 420 \$	1 246 \$	1 320 \$

* 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 2005**

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 \$
2005	1 206 \$	1 276 \$	1 488 \$

* 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 2005

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 \$
2005	1 368 \$	1 066 \$

* 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
2004-2005

Zones	Occupation simple		Occupation double ou triple	
	2004	2005	2004	2005
Île de Montréal*	1 345 \$	1 451 \$	1 012 \$	1 105 \$
(1) île Centre	1 347 \$	1 523 \$	1 204 \$	1 241 \$
(2) île Ouest	1 610 \$	1 611 \$	***	***
(3) île Nord	1 223 \$	1 364 \$	917 \$	967 \$
(4) île Est	1 278 \$	1 283 \$	883 \$	884 \$
Vaudreuil-Soulanges (5)	***	***	***	***
Laval et Rive-Nord	1 222 \$	1 266 \$	982 \$	1 017 \$
(6) Laval	1 467 \$	1 510 \$	940 \$	1 079 \$
(7) Rive-Nord	1 152 \$	1 193 \$	998 \$	998 \$
(8) Saint-Jérôme	1 103 \$	1 159 \$	***	***
Rive-Sud	1 312 \$	1 329 \$	1 002 \$	1 001 \$
(9) Rive-Sud Centre	1 521 \$	1 536 \$	***	***
(10) Rive-Sud Est	1 214 \$	1 254 \$	1 023 \$	1 014 \$
(11) Rive-Sud Ouest	1 144 \$	1 155 \$	887 \$	887 \$
MONTRÉAL MÉTRO	1 303 \$	1 368 \$	999 \$	1 066 \$

(*) 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
2005

Services	Appartements (%)	Chambres avec pension (%)
Câble T.V.	87	91
Culte	88	95
Comptoir bancaire	62	28
Salon de coiffure	79	93
Dépanneur	51	20
Piscine	47	14
Sentier	58	43
Literie	40	87
Nettoyage des vêtements	42	80
Soins médicaux sur place 24 h	56	61
Soins médicaux ponctuels (visites)	26	38
Entretien ménager	57	93
Mobilier	23	77
Stationnement intérieur	72	20
Stationnement extérieur	81	83
Surveillance	93	99
Système d'appel	81	93
Système de transport	39	32
Autres services	67	64

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 2005 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**

64633_2006_A01

© 2006 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.