LE MARCHÉ DE L'HABITATION

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Sherbrooke 2008

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2008

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

TABLE DES MATIÈRES

Tableaux compris dans ce rapport ……... 3

Forte hausse du taux d'inoccupation en 2007 …...……... 4

Offre stable et demande en baisse ……...……..... 4

Desserrement du marché pour presque toutes les tailles de logements …..…….. 5

Baisse du niveau du loyer moyen des appartements ..……..……... 6

Bond de 7 % du taux d'inoccupation dans le quartier Est ……....……..…... 6

Hausse du taux d'inoccupation des chambres situées dans des immeubles de tailles moyenne .....….….….…... 7

Augmentation prévue du taux d'inoccupation ……. 8

Tour des régions ……... 8

Tableaux statistique ……... 11

Définitions …….. 19

Zones de marché ……... 20

Méthodologie ……. 21

Remerciements ……..... 22

Confidentialité ……..... 22

TABLEAUX COMPRIS DANS CE RAPPORT

Univers

Tableau 1.1	Univers des appartements selon la taille des immeubles	11
Tableau 1.2	Univers des appartements selon le nombre de chambres à coucher	11
Tableau 1.3	Univers des chambres avec pension selon la taille des immeubles	12
Tableau 1.4	Univers des résidences par zones détaillées en nombre d'unités et de résidences	12
Tableau 1.5	Univers des unités par zones détaillées	13

Taux d'inoccupation

Tableau 2.1	Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles	14
Tableau 2.2	Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher	14
Tableau 2.3	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles	15
Tableau 2.4	Taux d'inoccupation des résidences selon le type d'unités	15
Tableau 2.5	Taux d'inoccupation des résidences par zones détaillées	16

Loyers moyens

Tableau 3.1	Loyers moyens des chambres simples	17

Caractéristiques des résidences

Tableau 4.1	Pourcentage (%) des résidences offrant un service précis	18

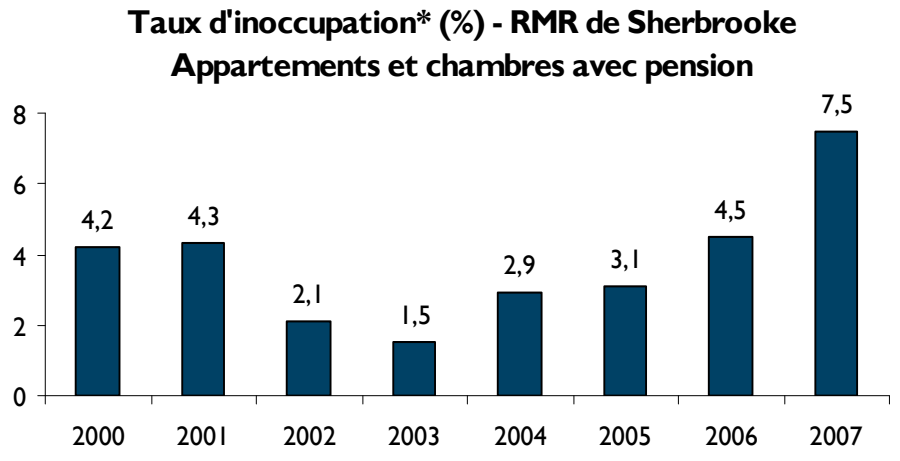
Sherbrooke

Région métropolitaine de recensement

Forte hausse du taux d'inoccupation en 2007

Selon la dernière enquête sur les résidences privées pour personnes âgées, menée en 2007 par la SCHL, le taux d'inoccupation des résidences de type appartements et celles de type chambres avec pension a connu une autre forte hausse dans la RMR de Sherbrooke. Après une progression en 2006, le taux d'inoccupation a continué d'augmenter dans la région de Sherbrooke et il est passé de 4,5 % à 7,5 % en 2007 (plus 3 points de pourcentage). Il s'agit de sa quatrième hausse de suite et de la plus importante depuis que la SCHL mène cette enquête. Notons que l'ajout de Magog à la RMR de Sherbrooke, en 2007, n'a pas eu d'impact notable sur les résultats, puisque le taux d'inoccupation s'élèverait tout de même à 7,8 %, sans Magog[1].

Figure 1



Source : SCHL
*** Les données de 2006 et de 2007 comprennent Magog**

Offre stable et demande en baisse

La hausse du taux d'inoccupation dans la RMR de Sherbrooke en 2007 est le résultat d'une faible demande pour les logements situés dans des résidences pour personnes âgées combinée à une offre relativement stable. En effet, l'accroissement du nombre de logements destinés aux aînés n'a pas été aussi rapide qu'au cours de la dernière année. Entre 2006 et 2007, le parc de logements locatifs ne s'est enrichi que d'une cinquantaine d'unités (en majorité des chambres), ce qui représente une majoration légèrement inférieure à 2 %. Cette faible augmentation de l'offre ne peut expliquer à elle seule la progression du taux d'inoccupation.

La forte élévation du taux semble donc indiquer que la demande de logements situés dans des résidences pour personnes âgées a diminué dans la RMR de Sherbrooke au cours de la dernière année. Déjà l'an passé, nous mentionnions que le potentiel de développement du marché des résidences pour aînés pourrait être limité.

En effet, il était prévu[2] que l'augmentation du nombre de personnes de 75 ans et plus devrait être plus lente durant la période 2006-2011 qu'au cours de la période 2001-2006 (en raison de la baisse du taux de natalité qui a suivi la grande dépression de 1929-1930), ce qui causerait un ralentissement de la demande. De plus, selon les données des derniers recensements, la population âgée de 75 ans et plus s'est accrue de 17 % dans la RMR de Sherbrooke, entre 2001 et 2006, comparativement à 23 % entre 1996 et 2001.

S'ajoute à ces facteurs, un taux de pénétration[3] de 24 %, soit le plus élevé de toutes les RMR du Québec.

[1] Pour faciliter les comparaisons entre 2006 et 2007, les données de 2006 mentionnées dans le document ont été redressées afin d'inclure Magog dans la RMR de Sherbrooke.
[2] Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec utilisant les données du recensement de 2001.
[3] Nombre d'unités dans les résidences divisé par la population âgée de 75 ans et plus.

En termes relatifs, cela signifie que la région de Sherbrooke était déjà, en 2006, celle où il y avait le plus de logements existants par rapport à la population des 75 ans et plus.

En 2006, la région de Sherbrooke était aussi la RMR où l'on trouvait la plus faible proportion de ménages propriétaires de 75 ans et plus (42 %), ce qui limitait le potentiel de développement du marché des résidences pour personnes âgées. En effet, en vendant leur habitation, les ménages propriétaires peuvent obtenir les ressources financières nécessaires pour aller vivre dans une résidence pour personnes âgées. Étant donné que Sherbrooke compte une plus petite proportion de ménages propriétaires âgés de 75 ans et plus, le nombre des clients potentiels des résidences s'en trouve ainsi réduit.

Toutefois, certains ménages (locataires ou propriétaires), même s'ils possèdent des ressources financières suffisantes, peuvent faire le choix de ne pas aller vivre dans ces résidences. Il est toujours possible que certains d'entre eux n'aient pas besoin de la multitude des services offerts ou qu'ils préfèrent se tourner vers d'autres options, comme la copropriété ou les logements locatifs traditionnels.

Desserrement du marché pour presque toutes les tailles de logements

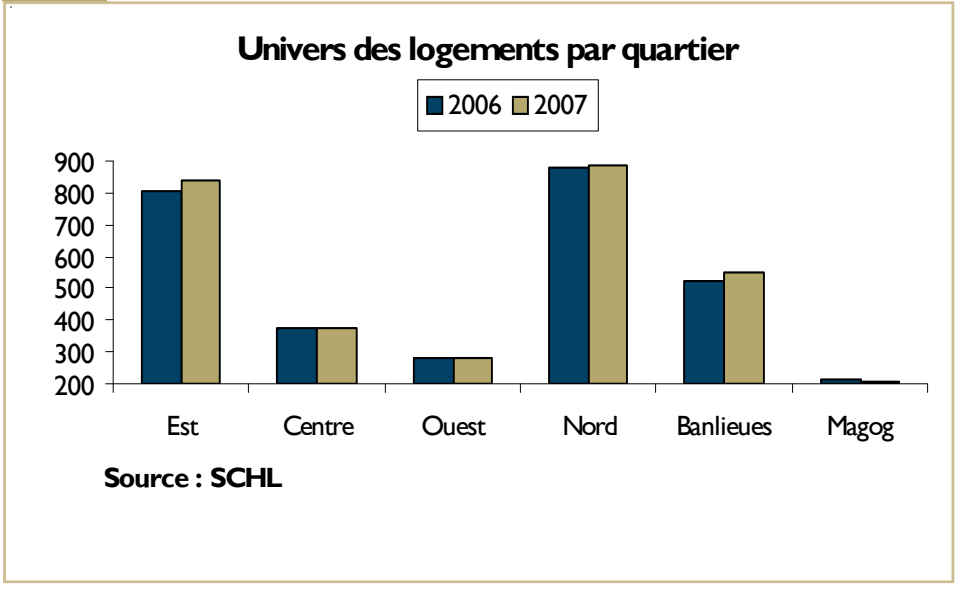
La hausse du taux d'inoccupation dans la région de Sherbrooke est principalement attribuable au desserrement du segment des appartements, pour lequel le taux d'inoccupation a progressé de 4 points de pourcentage entre 2006 et 2007 pour atteindre 8,8 %.

Pour les appartements d'une chambre, le taux est passé de 4,1 % en 2006 à 8,3 % en 2007. Une analyse plus approfondie révèle d'ailleurs que le taux d'inoccupation de ces logements est en hausse, et ce, peu importe le coût du loyer (faible, moyen ou élevé).

En fait, seul le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres a diminué entre octobre 2006 et octobre 2007, soit de 2,3 points de pourcentage (6,3 % en 2006 contre 4 % en 2007). Cependant, les logements haut de gamme ne sont pas touchés par ce mouvement, qui s'applique seulement à ceux de bas et de milieu de gamme. Notons que l'écart entre le loyer moyen des appartements de deux chambres et d'une chambre s'est rétréci dans la majorité des quartiers de Sherbrooke en 2007, ce qui a pu inciter certains ménages à déménager dans un logement plus grand.

Dans le cas des résidences de type chambres avec pension, la remontée du taux d'inoccupation a été nettement plus limitée que pour les appartements. En hausse de 1,8 point de pourcentage, le taux d'inoccupation est passé de 4,2 % en 2006 à 6 % en 2007. Cette progression ne concerne que les chambres individuelles (4,4 % contre 6,2 % en 2007), le nombre de chambres à deux lits inoccupées étant demeuré à zéro en 2007. Le desserrement du marché des chambres individuelles est d'ailleurs entièrement imputable aux résidences haut de gamme, car le taux d'inoccupation des chambres moins chères a fléchi entre 2006 et 2007. Pour sa part, le taux d'inoccupation des studios a suivi la tendance générale et il a fait un bond de 8,3 points de pourcentage (4,9 % en 2006 à 13,2 % en 2007).

Figure 2



Globalement, l'abordabilité des logements (chambres avec pension et appartements) semble avoir été un critère important en 2007, puisque le pourcentage de logements inoccupés est supérieur dans les segments plus dispendieux.

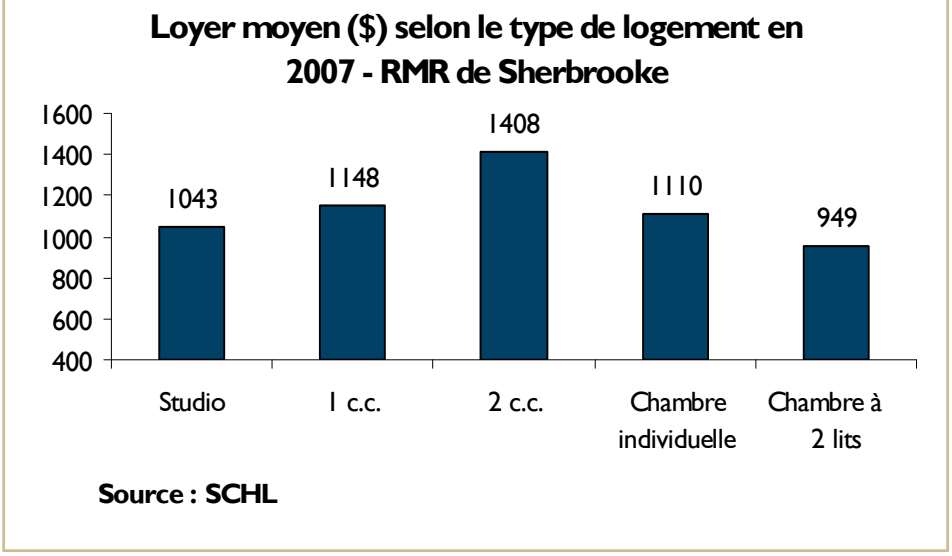
Baisse du niveau du loyer moyen des appartements

Le niveau du loyer moyen des appartements a légèrement diminué en 2007 dans la RMR de Sherbrooke, soit de 12 $ (1 186 $ en 2006 contre 1 174 $ en 2007). Alors que le loyer moyen des appartements d'une chambre baissait de 29 $ (1 177 $ en 2006 contre 1 148 $ en 2007), celui des logements de deux chambres reculait de 17 $ (1 425 $ en 2006 contre 1 408 $ en 2007). Finalement, le loyer moyen des studios était relativement stable, puisqu'il a monté de 4 $ seulement (1 039 $ en 2006 contre 1 043 $ en 2007)

Malgré ce faible recul, on constate que le loyer moyen varie énormément selon les quartiers de la ville de Sherbrooke. En effet, le loyer moyen demandé dans le district Est de la ville est le plus élevé de toute la RMR, alors que les logements les moins chers se trouvent dans le Centre de Sherbrooke.

Fait nouveau en 2007 : le niveau du loyer moyen des chambres avec pension est maintenant supérieur à 1 000 $ pour l'ensemble des quartiers de la ville de Sherbrooke. En effet, le loyer moyen des chambres individuelles a été majoré de 58 $ en 2007 (1 052 $ en 2006 contre 1 110$ en 2007), mais celui des chambres à deux lits n'a monté que de 29 $ (920 $ en 2006 contre 949 $ en 2007). Vu cette augmentation, il est possible que certains ménages aient décidé d'attendre avant d'aller vivre dans une résidence pour personnes âgées.

Figure 3



C'est en banlieue de Sherbrooke que les chambres avec pension sont les plus chères (loyer moyen de 1 164 $). Étant donné le peu d'appartements situés en banlieue par rapport au grand nombre de chambres, il est possible que celles-ci ne soient pas soumises à une forte concurrence de la part des appartements, d'où le niveau élevé du loyer moyen des chambres à cet endroit.

Finalement, le Centre et l'Ouest de Sherbrooke sont les quartiers où ce type d'habitations est le plus abordable, puisque le loyer moyen est de 1 056 $.

Bond de 7 % du taux d'inoccupation dans le quartier Est

L'univers des logements situés dans le quartier Est de la ville de Sherbrooke a augmenté en 2007 en raison de l'agrandissement de trois résidences existantes. En fait, parmi les nouvelles unités dénombrées dans la RMR de Sherbrooke en 2007, environ les deux tiers se trouvaient dans ce quartier. Mentionnons que le quartier Est possédait déjà en 2006 le pourcentage de logements inoccupés le plus élevé. C'était aussi le quartier où le taux d'inoccupation avait le plus progressé par rapport à l'année 2005 (2,9 % en 2005 contre 6,5 % en 2006).

Étant donné que le taux d'inoccupation était déjà relativement élevé en 2006, l'ajout de nouvelles unités n'a pas amélioré la situation, puisque le taux

d'inoccupation a grimpé de 7 points de pourcentage pour atteindre 13,5 %. Ce relèvement du taux fait en sorte que le quartier Est continue d'être, pour une deuxième année d'affilée, le secteur de la RMR où le taux d'inoccupation est le plus haut.

De plus, rappelons que c'est dans le quartier Est que le loyer moyen des appartements était le plus élevé de toute la RMR de Sherbrooke en 2007. Vu que ce quartier est majoritairement composé de logements de ce type, le loyer demandé a pu constituer un obstacle pour les personnes désirant s'installer à cet endroit. Cette hypothèse semble plausible étant donné que le taux d'inoccupation des appartements de bas de gamme a diminué entre 2006 et 2007, alors que le marché des appartements plus chers se desserrait[4].

Il faut souligner que l'accroissement de l'offre s'est produit dans le quartier qui affichait déjà, en 2006, le plus haut taux d'inoccupation de l'ensemble de la RMR. Peut-être que ceci est fait dans une perspective à long terme, afin que les propriétaires de résidences soient présents sur le marché lorsque certains ménages de la cohorte des baby-boomers voudront s'installer dans une résidence pour personnes âgées.

Dans les quartiers Nord et Centre de Sherbrooke, où l'offre est demeurée stable entre octobre 2006 et octobre 2007, le taux d'inoccupation des logements a aussi augmenté. Le quartier Centre de la ville affichait un taux de 4,5 % en 2007 contre 2,7 % en 2006 (plus 1,8 point de pourcentage), tandis que dans le quartier Nord, le taux est passé de 4,3 % en 2006 à 7,1 % en 2007 (plus 2,8 points de pourcentage).

Étant donné que l'offre est relativement stable, l'augmentation des logements inoccupés ne peut que refléter une diminution de la demande d'habitations dans ces quartiers. Mentionnons toutefois que c'est dans le quartier Centre que le loyer moyen est le plus bas de la RMR (autant pour les appartements que pour les chambres). Cela a pu contribuer à atténuer la contraction de la demande observée dans ce quartier et pourrait donc expliquer pourquoi la hausse du taux d'inoccupation a été plus limitée dans le Centre que dans le Nord de Sherbrooke.

D'ailleurs, lors de notre prochaine enquête, environ 250 unités devraient s'ajouter à l'univers des logements existants dans le quartier Nord. Il sera intéressant de voir si l'écoulement de ces unités additionnelles sera possible dans un quartier où le taux d'inoccupation est en hausse.

Dans le quartier Ouest de la ville de Sherbrooke, c'est le statu quo. Le parc de logements est demeuré stable, et le taux d'inoccupation s'est maintenu à 2,9 % en 2007, soit le niveau le plus bas de la RMR. À l'intérieur de la ville de Sherbrooke, le quartier Ouest demeure celui où l'univers des logements est le plus petit. C'est d'ailleurs l'un des quartiers les plus abordables de Sherbrooke, autant pour les chambres que pour les appartements.

Pour sa part, la banlieue de Sherbrooke a vu son parc de logements augmenter de 5 %. Malgré l'arrivée de ces nouveaux logements, en majorité des appartements, la demande est encore au rendez-vous, et le taux d'inoccupation est passé de 5,5 % en 2006 à 4,9 % en 2007. La banlieue est d'ailleurs la seule région de la RMR de Sherbrooke où le pourcentage de logements inoccupés est en baisse.

À Magog, le taux d'inoccupation des chambres avec pension a augmenté de 2,5 points de pourcentage (0,9 % en 2006 contre 3,4 % en 2007). Il est fort possible que ce résultat soit causé par l'arrivée de la première résidence composée d'appartements à Magog et que celle-ci ait attiré des ménages habitant dans d'autres résidences du secteur.

Hausse du taux d'inoccupation des chambres situées dans des immeubles de taille moyenne

Entre 2006 et 2007, le marché s'est desserré dans la RMR de Sherbrooke pour les chambres avec pension situées dans des immeubles de taille intermédiaire (20 à 49 logements et 50 à 99 logements). L'augmentation la plus forte du taux d'inoccupation a été observée dans les immeubles comptant de 50 à 99 logements. Le taux y est passé de 2,8 % à 8,5 %, ce qui représente une hausse de 5,7 points de pourcentage. Cette majoration du taux s'explique par le fait que les chambres qui se sont ajoutées à l'univers des logements existants se trouvaient

[4] Dans le quartier Est de Sherbrooke, le marché des appartements ne comprend que des unités de bas et de milieu de gamme.

principalement dans des immeubles de cette taille. D'ailleurs, le taux a monté beaucoup moins dans les immeubles de 20 à 49 logements (5,5 % en 2006 contre 5,8 % en 2007).

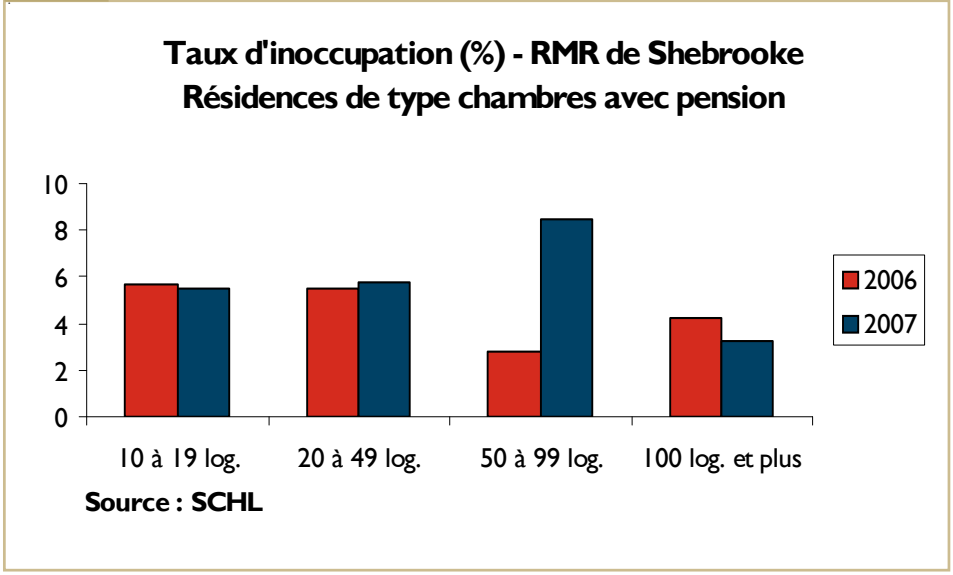
Les logements situés dans les immeubles de petite taille (10 à 19 logements) et de grande taille (100 logements et plus) se sont mieux loués. En effet, tandis que le taux d'inoccupation des immeubles de petite taille diminuait de 0,2 point de pourcentage (5,7 % en 2006 contre 5,5 % en 2007), celui des immeubles de grande taille passait de 4,2 % en 2006 à 3,2 % en 2007.

Pour ce qui est des appartements, le taux d'inoccupation a augmenté dans les immeubles de 10 à 49 unités ainsi que dans ceux de 100 unités et plus. Il a progressé de 5,3 points de pourcentage dans les résidences de 100 unités et plus, et il s'établit maintenant à 10,2 % (4,9 % en 2006). Bien qu'un tel relèvement du taux d'inoccupation des immeubles de 100 unités et plus ait été observé dans toutes les gammes de loyer, la hausse est beaucoup plus prononcée pour les logements plus chers. Mentionnons enfin que le taux d'inoccupation des immeubles comprenant de 50 à 99 logements est légèrement en baisse (4,8 % en 2006 contre 4,1 % en 2007).

Augmentation prévue du taux d'inoccupation

Plusieurs facteurs laissent présager une hausse du taux d'inoccupation dans la RMR de Sherbrooke en 2008. D'un point de vue démographique, l'augmentation moins rapide des ménages de 75 ans et plus devrait ralentir le rythme de croissance de la demande de logements situés dans des résidences pour personnes âgées. De plus, ce facteur démographique pourrait toucher plus particulièrement Sherbrooke. En effet, comparativement aux autres RMR du Québec, Sherbrooke est la région où la croissance prévue des ménages de 75 ans et plus est la plus faible, et ce, jusqu'en 2010.

Figure 4



D'ailleurs, dans la majorité des quartiers, le taux d'inoccupation a monté en 2007, ce qui laisse croire que la demande latente s'est exprimée en grande partie à Sherbrooke et que la demande effective a ralenti.

L'achèvement de 350 nouvelles unités dans le quartier Nord de Sherbrooke et de Magog pourrait faire monter le taux d'inoccupation à 10 %, dès 2008. De plus, dans le secteur Est, on prévoit la construction de 360 logements pour personnes âgées, au cours des deux prochaines années. L'ajout de ces 710 unités (350 et 360) en l'espace de deux ans fera donc progresser l'offre de logements de 23 % par rapport à ce qu'elle était en 2007, et ce, dans un contexte de faible demande. Le taux d'inoccupation pourrait donc continuer à augmenter au cours des deux prochaines années.

Tour des régions

À l'exception des RMR de Saguenay et de Trois-Rivières, le marché des résidences pour personnes âgées (appartements et chambres avec pension) s'est détendu ou est demeuré stable en 2007, dans l'ensemble des régions de 100 000 habitants et plus.

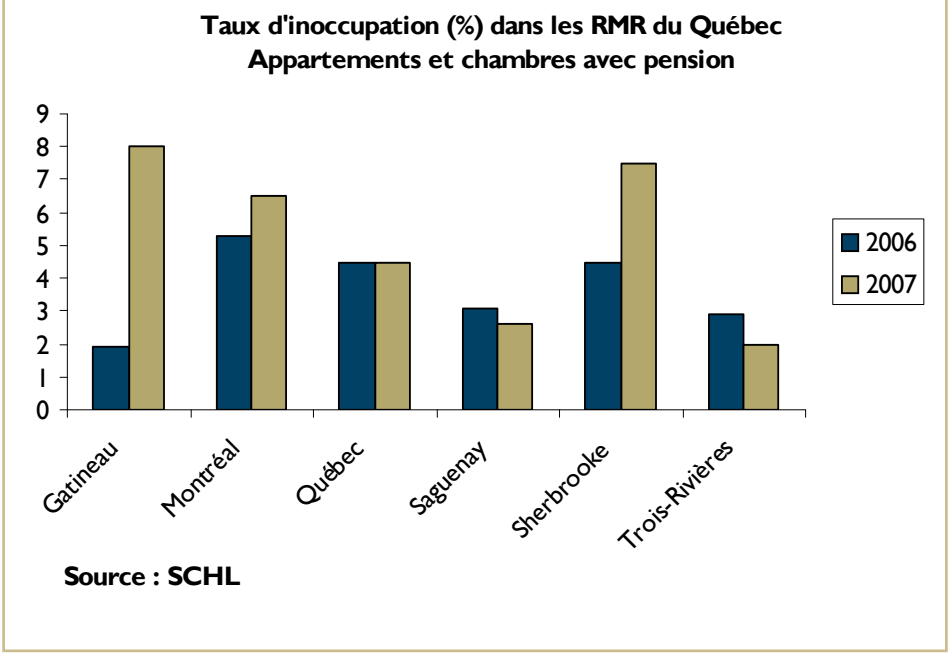
La région de Gatineau est celle où la détente a été la plus soutenue. En effet, le taux d'inoccupation a augmenté de 6,1 points de pourcentage entre octobre 2006 et 2007 et il s'établit maintenant à 8 % (1,9 % en 2006). Gatineau est donc devenue la région québécoise où l'on trouvait la plus grande proportion de logements inoccupés

en 2007. Un relâchement moins prononcé a aussi été observé à Sherbrooke (taux d'inoccupation de 4,5 % en 2006 contre 7,5 % en 2007) et à Montréal (taux d'inoccupation de 5,3 % en 2006 contre 6,5 % en 2007).

À Saguenay et à Trois-Rivières, le taux d'inoccupation a diminué entre 2006 et 2007. À Saguenay, la baisse a été de 0,5 point de pourcentage (3,1 % en 2006 contre 2,6 % en 2007), tandis que le marché s'est resserré un peu plus à Trois-Rivières. En effet, le taux d'inoccupation atteint maintenant 2 %, soit 0,9 point de pourcentage de moins qu'en 2006. C'est donc dans la région de Trois-Rivières que le taux d'inoccupation était le plus faible du Québec en 2007. Par ailleurs, dans la RMR de Québec, le taux d'inoccupation est demeuré stable à 4,5 % en 2007.

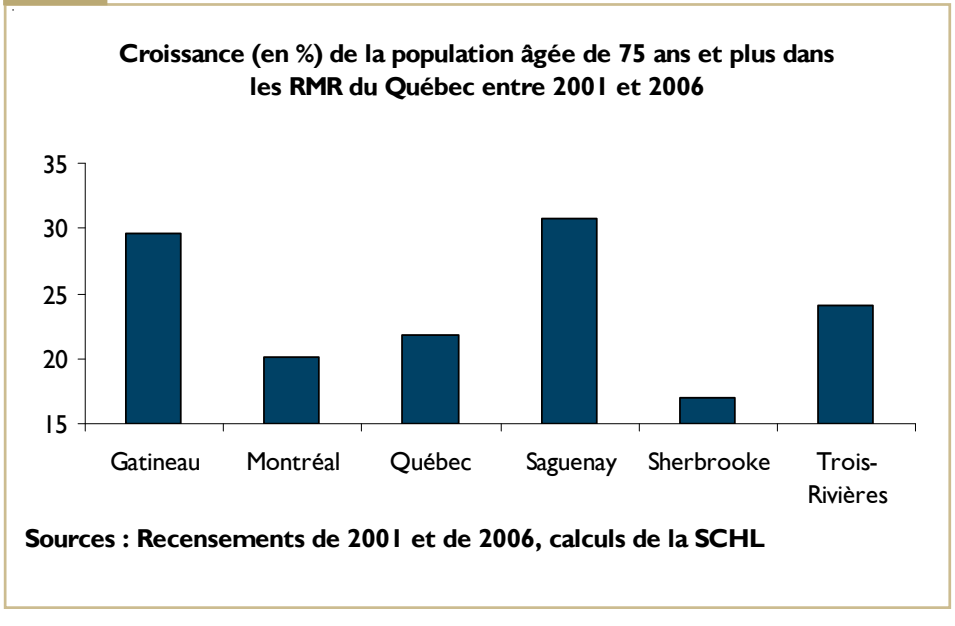
Entre 2001 et 2006, la croissance du nombre des personnes âgées de 75 ans et plus, soit la principale clientèle des résidences pour aînés, a varié selon les différentes RMR québécoises. Les régions de Gatineau et de Saguenay arrivent en tête de liste avec une augmentation d'environ 30 %. Elles sont suivies des RMR de Trois-Rivières (+24 %), de Québec (+22 %), de Montréal (+20 %) et de Sherbrooke (+17 %).

Figure 5



Bien que Gatineau ait connu la plus forte progression de la population âgée de 75 ans et plus, c'était aussi, en 2006, la région où le taux de pénétration était le plus faible, soit 14 %. En termes relatifs, cela signifie que la région de Gatineau était en 2006 le marché où il y avait le moins de logements existants destinés aux 75 ans et plus. D'ailleurs, Gatineau se distingue aussi du fait qu'environ 60 % des ménages de 75 ans et plus étaient propriétaires de leur logement en 2006, soit la proportion la plus élevée de toutes les RMR québécoises. Si les aînés de la région de Gatineau se comportaient comme ceux des autres RMR, l'on pourrait s'attendre à une hausse de la demande des logements en résidences pour personnes âgées sur ce marché, une plus grande proportion de propriétaires se tournant vers le marché locatif.

Figure 6

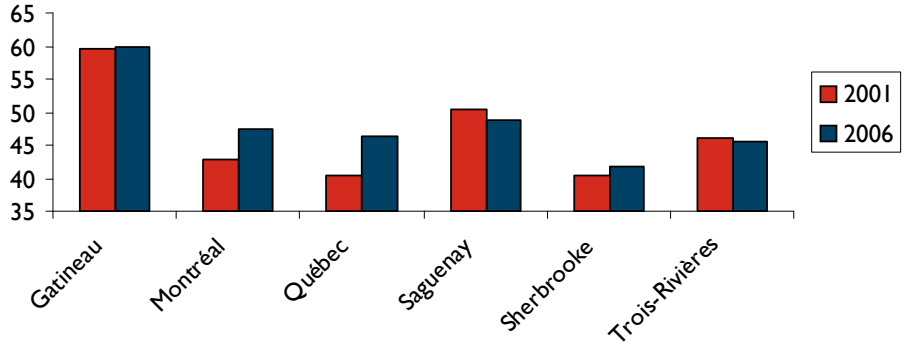


À l'opposé de Gatineau, la région de Sherbrooke est celle qui avait le taux de pénétration le plus élevé de toutes les RMR du Québec, soit 24 %, ainsi que la plus petite proportion de ménages de 75 ans et plus qui étaient propriétaires (42 %). Il restait donc en 2006 beaucoup moins de propriétaires potentiels à attirer vers les résidences pour personnes âgées. Dans les autres RMR, un peu moins d'un ménage de 75 ans et plus sur deux était propriétaire en 2006, soit 49 % à Saguenay, 47 % à Montréal , 46 % à Québec et 46 % à Trois-Rivières.

Entre 2006 et 2007, l'offre de logements a augmenté dans l'ensemble des RMR du Québec. La région de Gatineau a connu la plus forte croissance (+21 %), ce qui peut expliquer la hausse du taux d'inoccupation observée dans cette région. Dans la RMR de Sherbrooke, étant donné que l'offre s'est accrue de moins de 2 % en 2007, soit moins que partout ailleurs au Québec, la majoration du taux d'inoccupation provient donc d'une diminution de la demande sur le marché des résidences pour personnes âgées.

Figure 7

Proportion (en %) des ménages propriétaires âgés de 75 ans et plus, selon la RMR, en 2001 et en 2006



Sources : Recensements de 2001 et de 2006, calculs de la SCHL

Tableau 1.1: Univers des appartements pour personnes âgées
Selon la taille des immeubles*
Résidences privées de 10 unités ou plus
En nombre d'immeubles et en nombre d'unités
Région métropolitaine de Sherbrooke
2003 à 2007

Taille des immeubles	2003		2004		2005		2006**		2007**	
	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.
Moins de 50 unités	125	3	--	--	--	--	--	--	--	--
50 à 99 unités	77	4	237	6	289	6	428	7	363	6
100 unités et plus	838	4	829	4	834	5	1 167	7	1 240	8
Total	1 040	11	1 142	12	1 199	13	1 671	16	1 679	16

* La taille d'un immeuble est déterminée par la somme du nombre de lits et d'appartements.
** Les données de 2006 et 2007 inclus Magog dans la RMR de Sherbrooke.
-- Données confidentielles.
Source: SCHL

Tableau 1.2 : Univers des appartements pour personnes âgées
Selon le nombre de chambres à coucher
Résidences privées de 10 unités ou plus
Région métropolitaine de Sherbrooke
2006 à 2007

Type	2006**	2007**
Studio	509	517
Une chambre à coucher	802	787
Deux chambres à coucher et +	360	375
Total	1 671	1 679

** Les données de 2006 et 2007 inclus Magog dans la RMR de Sherbrooke.
Source : SCHL

Tableau 1.3 : Univers des chambres avec pension pour personnes âgées
Selon la taille des immeubles*
Résidences privées de 10 unités ou plus
En nombre de lits et en nombre d'immeubles
Région métropolitaine de Sherbrooke
2003 à 2007

Taille des immeubles	2003		2004		2005		2006**		2007**	
	Lits	Rés.	Lits	Rés.	Lits	Rés.	Lits	Rés.	Lits	Rés.
Moins de 20 unités	70	5	70	5	70	5	70	5	73	5
20 à 49 unités	432	11	393	10	441	11	493	12	483	12
50 à 99 unités	581	10	450	8	343	6	472	8	492	7
100 unités et plus	--	--	--	--	378	3	378	3	408	4
Total	1 363	28	1 193	25	1232	25	1 413	28	1 456	28

* La taille d'un immeuble est déterminée par la somme du nombre de lits et d'appartements.
** Les données de 2006 et 2007 inclus Magog dans la RMR de Sherbrooke.
-- Données confidentielles.
Source : SCHL

Tableau 1.4 : Univers des résidences pour personnes âgées
Par zones détaillées
Résidences privées de 10 unités ou plus
En nombre d'unités* et de résidences
Région métropolitaine de Sherbrooke
2004 à 2007

Secteur [1]	2004		2005		2006**		2007**	
	Unités	Rés.	Unités	Rés.	Unités	Rés.	Unités	Rés.
Quartier Est	804	9	805	9	805	9	839	9
Quartier Nord	454	5	452	5	883	8	886	8
Quartier Ouest	191	4	239	5	280	5	280	5
Quartier Centre	408	6	407	6	376	5	376	5
Ville de Sherbrooke	1 857	24	1 903	25	2 344	27	2 381	27
Banlieues	478	8	528	8	524	8	549	8
Magog	195	4	190	4	216	4	205	4
RMR de Sherbrooke	2335***	32***	2431***	33***	3 084	39	3 135	39

* Le nombre d'unités représente la somme du nombre de lits et d'appartements.
** Les données de 2006 et 2007 inclus Magog dans la RMR de Sherbrooke.
*** Les données sur la RMR de Sherbrooke n'inclus pas Magog.
[1] Territoire géographique avant la fusion municipale de janvier 2002.
Source : SCHL

Tableau 1.5 : Univers des résidences pour personnes âgées Par zones détaillées Résidences privées de 10 unités ou plus En nombre d'unités Région métropolitaine de Sherbrooke 2007*		
Secteur **	**Lits**	**Appartements**
Quartier Est	236	603
Quartier Nord	275	611
Quartier Ouest	153	127
Quartier Centre	139	237
Ville de Sherbrooke	803	1 578
Banlieues	448	101
Magog	205	0
RMR de Sherbrooke	1 456	1 679

* Les données 2007 inclus Magog dans la RMR de Sherbrooke.
** Territoire géographique d'avant la fusion municipale de janvier 2002.
Source : SCHL

Tableau 2.1 : Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%) Selon la taille des immeubles* Résidences privées de 10 unités ou plus Région métropolitaine de Sherbrooke 2001 à 2007							
Taille des immeubles*	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006****	**2007****
Moins de 50 unités	1,1	2,3	2,4	--	--	--	--
50 à 99 unités	0,4	3,1	3,9	5,5	6,2	4,8	4,1
100 unités et plus	3,8	0,0	0,5	0,8	1,1	4,9	10,2
Total	3,0	0,7	1,0	2,2	2,6	4,8	8,8

* La taille d'un immeuble est déterminée par la somme du nombre de lits et d'appartements.
** Les données de 2006 et 2007 inclus Magog dans la RMR de Sherbrooke.
-- Données confidentielles.
Source: SCHL

Tableau 2.2 : Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%) Selon le nombre de chambres à coucher Résidences privées de 10 unités ou plus Région métropolitaine de Sherbrooke 1999 à 2007				
Année	**Studio**	**1 c.c.**	**2 c.c. et + ***	**Total**
1999	2,0	7,0	11,3 *	5,9
2000	3,0	0,8	1,3	1,6
2001	2,8	3,4	1,6	3,0
2002	0,2	1,1	0,4	0,7
2003	0,8	1,2	0,6	1,0
2004	0,8	1,4	5,7	2,2
2005	1,7	1,1	6,8	2,6
2006**	4,9	4,1	6,3	4,8
2007**	13,2	8,3	4,0	8,8

* Représente le taux d'inoccupation pour les unités de 2 chambres à coucher seulement.
** Les données de 2006 et 2007 inclus Magog dans la RMR de Sherbrooke.
Source: SCHL

Tableau 2.3 : Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées (%)
Selon la taille des immeubles*
Résidences privées de 10 unités ou plus
Région métropolitaine de Sherbrooke
2002 à 2007

Taille des immeubles	2002	2003	2004	2005	2006**	2007**
Moins de 20 unités	6,6	5,7	10,0	0,0	5,7	5,5
20 à 49 unités	1,8	3,2	6,4	6,1	5,5	5,8
50 à 99 unités	4,4	1,4	2,2	4,7	2,8	8,5
100 unités et plus	--	--	--	0,5	4,2	3,2
Total	3,6	2,0	3,6	3,7	4,2	6,0

* La taille d'un immeuble est déterminée par la somme du nombre de lits et d'appartements.
** Les données de 2006 et 2007 inclus Magog dans la RMR de Sherbrooke.
-- Données confidentielles.
Source: SCHL

Tableau 2.4 : Taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées (%)
Selon le type d'unité
Résidences privées de 10 unités ou plus
Région métropolitaine de Sherbrooke
1993 à 2007

Année	Chambres*	Appartements	Total
1993	8,7	1,0	5,8
1994	6,2	2,4	4,8
1995	5,9	2,1	4,6
1996	5,4	1,3	3,7
1997	6,6	2,5	5,0
1998	4,0	2,3	3,4
1999	4,4	5,9	5,1
2000*	6,0	1,6	4,2
2001*	5,4	3,0	4,3
2002*	3,6	0,7	2,1
2003*	2,0	1,0	1,5
2004*	3,6	2,2	2,9
2005*	3,7	2,6	3,1
2006* [1]	4,2	4,8	4,5
2007* [1]	6,0	8,8	7,5

* Depuis 2000, le taux d'inoccupation est calculé en nombre de lits plutôt qu'en nombre de chambres.
[1] Les données de 2006 et 2007 inclus Magog dans la RMR de Sherbrooke.
Source: SCHL

Tableau 2.5 : Taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées (%) Par zones détaillées Résidences privées de 10 unités ou plus Région métropolitaine de Sherbrooke 2002 à 2007						
Secteur *	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006****	**2007****
Quartier Est	0,9	1,1	3,2	2,9	6,5	13,5
Quartier Nord	1,4	0,7	2,6	2,0	4,3	7,1
Quartier Ouest	0,5	1,0	3,7	7,9	2,9	2,9
Quartier Centre	1,7	2,0	1,7	3,4	2,7	4,5
Ville de Sherbrooke	1,2	1,2	2,8	3,4	4,6	8,4
Banlieues	4,9	2,4	3,3	2,1	5,5	4,9
Magog	0,0	0,5	1,0	0,5	0,9	3,4
RMR de Sherbrooke	2,1***	1,5***	2,9***	3,1***	4,5	7,5

* Territoire géographique d'avant la fusion municipale de janvier 2002.
** Les données de 2006 et 2007 inclus Magog dans la RMR de Sherbrooke.
*** Les données sur la RMR de Sherbrooke n'inclus pas Magog.
Source : SCHL

Tableau 3.1 : Loyer mensuel moyen des chambres simples ($) Résidences privées de 10 unités ou plus Région métropolitaine de Sherbrooke 1993 à 2007	
Année	**Loyer mensuel moyen ($)**
1993	758
1994	780
1995	813
1996	822
1997	824
1998	836
1999	863
2000	874
2001	904
2002	918
2003	931
2004	973
2005	999
2006**	1 052
2007**	1 110

** Les données de 2006 et 2007 inclus Magog dans la RMR de Sherbrooke.
Source: SCHL

Tableau 4.1 : Caractéristiques des résidences pour personnes âgées Pourcentage des résidences offrant un service précis (%) Résidences privées de 10 logements ou plus Région métropolitaine de Sherbrooke 2007*		
Services	**Appartements (%)**	**Chambres avec pension (%)**
Télévision par câble	88	100
Culte	94	100
Comptoir bancaire	50	18
Salon de coiffure	81	86
Dépanneur	44	7
Piscine	44	0
Sentier	56	14
Literie	38	93
Nettoyage des vêtements	31	79
Soins médicaux sur place 24 h par jour	50	32
Soins médicaux ponctuels (visites)	31	68
Entretien ménager	88	100
Mobilier	50	96
Stationnement intérieur	44	4
Stationnement extérieur	100	96
Surveillance	94	100
Système d'appel	69	100
Système de transport	19	43
Autres services	63	32

* Les données 2007 inclus Magog dans la RMR de Sherbrooke.
Source: SCHL

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.

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE SHERBROOKE

Zone 1 - Quartier Est

Nord : limites de la ville; sud : limites de la ville; est : limites de la ville; ouest : rivière Saint-François

Zone 2 - Quartier Centre

Nord : rivière Saint-François; sud : Galt ouest et Wellington; est : rivière Saint-François; ouest : Belvedère et Queen nord

Zone 3 - Quartier Ouest

Nord : rivière Magog et Galt ouest; sud : limites de la ville; est : Wellington sud; ouest : rivière Magog

Zone 4 - Quartier Nord

Nord : limites de la ville; sud : rivière Magog; est : rivière Saint-François et Queen nord

Banlieues : Ascot Corner, Ascot, Bromptonville, Brompton Canton, Deauville, Canton Hatley, Canton d'Ascot, Fleurimont, Compton Station, Lennoxville, North Hatley, Rock Forest, Saint-Denis-de-Brompton, Saint-Élie-d'Orford, Stoke et Waterville.

MÉTHODOLOGIE

L'univers de l'enquête comprend toutes les résidences pour personnes âgées d'initiative privée de 10 logements ou plus, recensées dans la région métropolitaine de recensement de Québec. 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. Notons que les résidences de cette dernière catégorie n'étaient pas recensées avant l'enquête de 2000 dans la RMR de Québec.

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.

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 SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64641_2008_A01