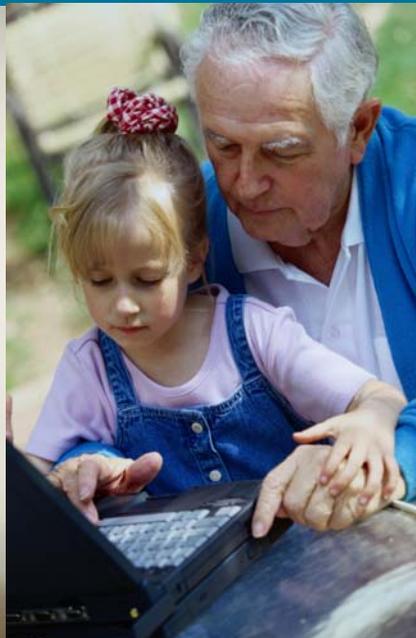


LE MARCHÉ DE L'HABITATION

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Québec 2008



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion: 2008

TABLE DES MATIÈRES

Tableaux compris dans ce rapport	3
Taux d'inoccupation stable en 2007.....	4
Une stabilité qui cache bien des mouvements	4
Résidences composées d'appartements	5
Résidences de type chambres avec pension	7
Tendances : la prudence sera de mise dans certains secteurs en 2008 et 2009	8
Résultats provinciaux	11
Tableaux statistiques	14
Définitions	25
Zones de marché	26
Méthodologie	27
Remerciements	28
Confidentialité	28

TABLEAUX COMPRIS DANS CE RAPPORT

Univers

Tableau 1.1	Univers des appartements selon la taille des immeubles	14
Tableau 1.2	Univers des appartements selon le nombre de chambres à coucher	14
Tableau 1.3	Univers des appartements selon la nature du service de repas	15
Tableau 1.4	Univers des chambres avec pension selon la taille des immeubles	15
Tableau 1.5	Univers des chambres avec pension selon le type d'occupation	16
Tableau 1.6	Univers des immeubles par zone de marché	16
Tableau 1.7	Univers des unités par zone de marché	17

Taux d'inoccupation

Tableau 2.1	Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles	18
Tableau 2.2	Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher	18
Tableau 2.3	Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service de repas	19
Tableau 2.4	Taux d'inoccupation des appartements selon la zone de marché	19
Tableau 2.5	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles	20
Tableau 2.6	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon le type d'occupation	20
Tableau 2.7	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la zone marché	21

Loyers moyens

Tableau 3.1	Loyers moyens des appartements selon la nature du service de repas	22
Tableau 3.2	Loyers moyens des appartements selon la zone de marché	22
Tableau 3.3	Loyers moyens des chambres avec pension selon la zone de marché	23

Caractéristiques des résidences

Tableau 4.1	Pourcentage (%) des résidences offrant un service précis	24
-------------	--	----

Québec

Région métropolitaine de recensement

Taux d'inoccupation stable en 2007

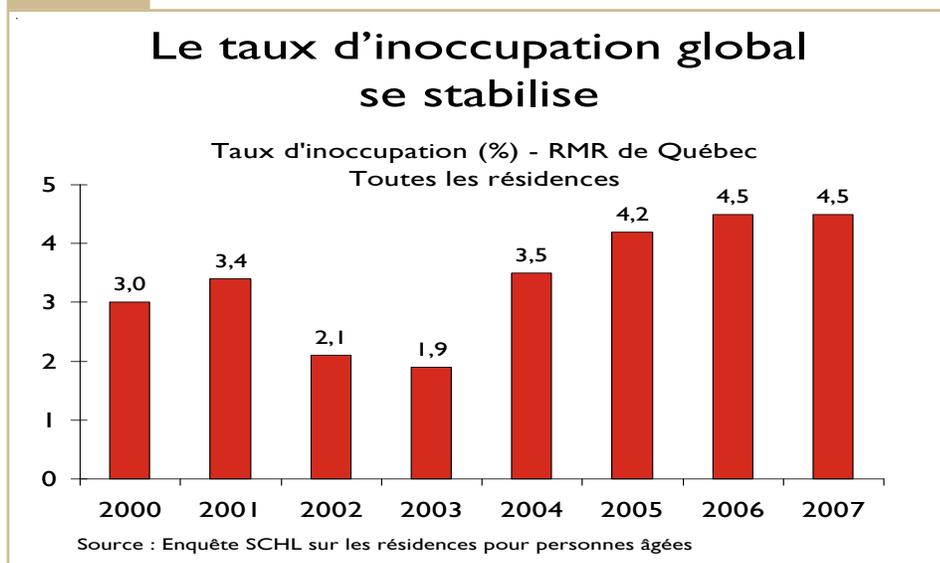
La remontée du taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées, entamée en 2004 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, a fait une pause en 2007. En effet, selon l'enquête de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 4,5 % des logements (chambres et appartements combinés) étaient vacants à l'automne 2007, soit la même proportion qu'un an plus tôt. En termes absolus, 447 unités étaient disponibles sur un stock total de 9 832, réparti dans 137 résidences.

Une stabilité qui cache bien des mouvements

Bien que le taux d'inoccupation global soit stable, le marché des résidences pour personnes âgées connaît certains mouvements.

Notons d'abord que le marché des appartements¹ n'a pas évolué dans la même direction que celui des chambres avec pension. En effet, le taux d'inoccupation des appartements a légèrement diminué (3,3 % en 2006 contre 3,1 % en 2007). Dans le cas des chambres, l'inverse s'est produit, puisque la proportion d'unités inoccupées est passée de 6,6 % à 7,5 % durant la même période. Bien que le taux d'inoccupation ait toujours été plus élevé dans les résidences de type chambres avec pension que dans celles composées d'appartements, l'écart se creuse depuis 2005.

Figure 1



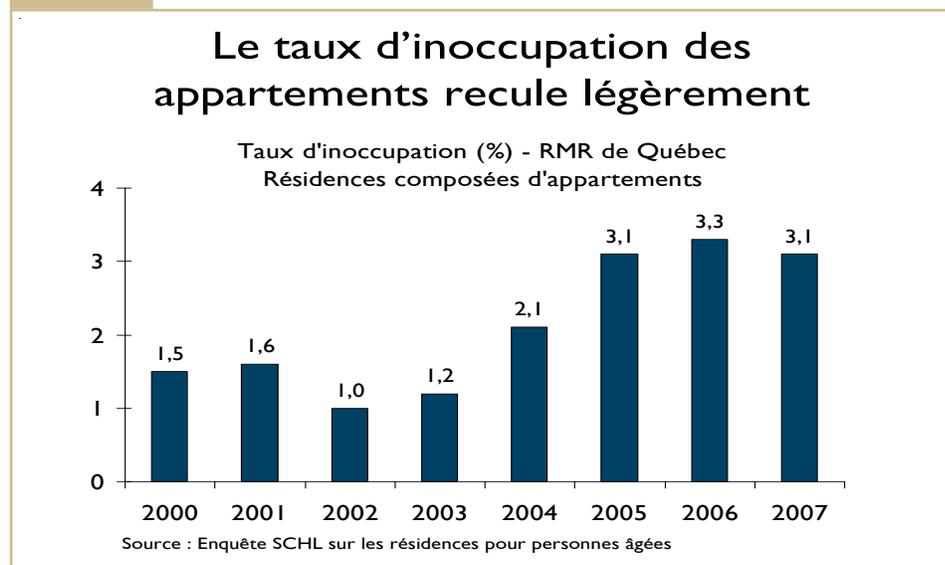
¹ Les appartements désignent les logements avec cuisine et salle de bain complète.

Mentionnons également que les résultats de notre enquête nous donnent une image statique de la situation du marché des résidences pour personnes âgées à l'automne 2007. Or, depuis cette date, certaines résidences sont arrivées sur le marché ou arriveront sous peu et d'autres devraient être mises en chantier à court terme. La lecture des résultats de l'enquête doit donc tenir compte de ces mouvements. La dernière section du présent rapport donne davantage d'indications au sujet des tendances observées.

Résidences composées d'appartements

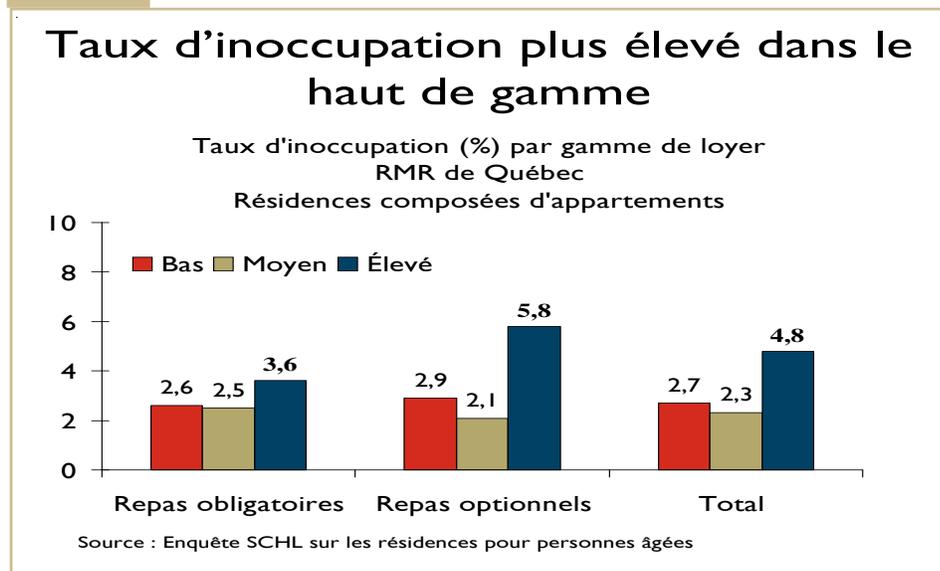
Le taux d'inoccupation des résidences composées d'appartements a faiblement reculé en 2007 pour s'établir à 3,1%, comparativement à 3,3 % en 2006. Ce recul s'est produit malgré un ajout de 486 unités. La demande d'appartements était donc encore soutenue en 2007. L'analyse des résultats selon la taille des appartements ne révélait pas d'écarts significatifs, le taux d'inoccupation étant de 2,9 % pour les appartements d'une chambre à coucher, de 3,3 % pour les studios et de 3,6 % pour les unités de deux chambres. Nous croyons toutefois que les locataires cherchent de plus grands appartements et que le parc s'ajuste en conséquence. Ainsi, entre 2000 et 2007, la proportion des studios est descendue de 40 % à 29 %, alors que celle des appartements d'une chambre et de deux chambres a grimpé respectivement de 47 % à 54 % et de 13 % à 17 %. On remarque également que la tendance est aux complexes plus importants qui peuvent offrir une grande variété de services. Ainsi, en 2007, 78 % des appartements étaient situés dans des complexes de plus de 100 unités, alors que cette proportion était de 65 % en 2000.

Figure 2



Le taux d'inoccupation selon la gamme de loyer témoigne d'une certaine saturation du marché haut de gamme (voir la définition des différentes gammes de loyer dans le tableau ci-dessous). En effet, le taux d'inoccupation atteint 4,8 % dans cette catégorie, alors qu'il est de 2,3 % dans la gamme moyenne et de 2,7 % dans la gamme la plus basse. Avec l'arrivée de plusieurs résidences dans le créneau haut de gamme ces dernières années, force est de constater que ce marché commence à s'essouffler. Il semble toutefois exister un potentiel de marché pour les appartements plus abordables.

Figure 3



Gammes de loyer pour les résidences composées d'appartements

	Repas optionnel			Repas obligatoire		
	Studio	1cc	2cc	Studio	1cc	2cc
Bas	<700	<1100	<1400	<1100	<1500	<1800
Moyen	700-1100	1100-1500	1400-1800	1100-1400	1500-1800	1800-2100
Élevé	>1100	>1500	>1800	>1400	>1800	>2100

Au chapitre des loyers, la situation varie passablement selon que le service de repas est obligatoire ou optionnel (voir le tableau 3.1 pour connaître le loyer moyen). Dans le premier cas, la hausse s'approche du taux d'inflation pour les appartements d'une chambre à coucher (1,6 %) et de deux chambres à coucher (2,1 %). Pour les studios avec repas obligatoires, la majoration est cependant plus importante (4,8 %). Cette situation découle vraisemblablement du fait que le degré d'autonomie des occupants diminue et que ces derniers ont besoin de davantage de soins. Dans le cas des appartements avec repas optionnels, on constate une forte augmentation du loyer moyen (+10 % environ pour les studios et les appartements d'une chambre et +14 % pour les appartements de deux chambres). Ces hausses

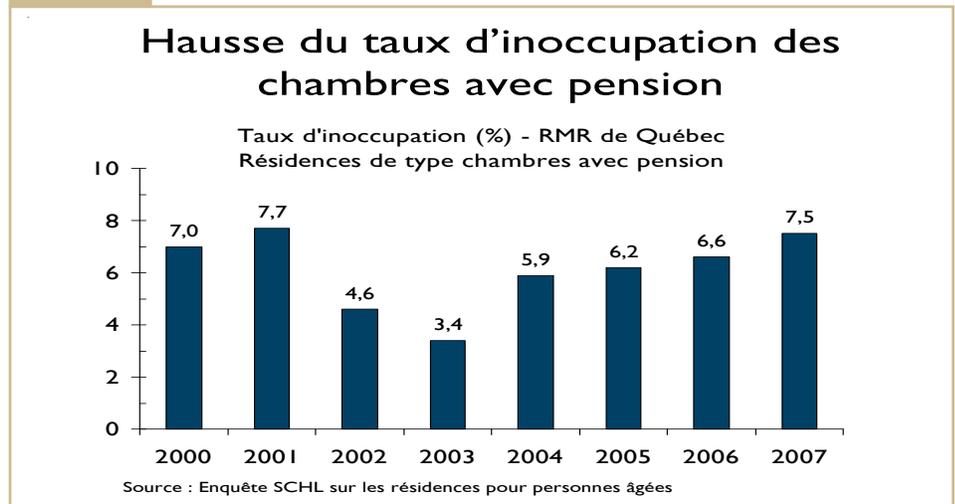
plus substantielles s'expliquent sans doute par l'ajout de nouvelles unités plus luxueuses.

À l'automne 2007, seuls deux secteurs de la RMR de Québec affichaient un taux d'inoccupation supérieur à 4 %, soit les zones 4 (Sainte-Foy, Cap-Rouge, etc.) et 6 (Charlesbourg, etc.), où il était de 4,2 % et de 5,3 %, respectivement. Précisons toutefois que ces résultats ne tiennent pas compte de ce qui arrivera à court terme sur le marché.

Résidences de type chambres avec pension

Dans les résidences de type chambres avec pension, la proportion d'unités vacantes a augmenté pour une quatrième année d'affilée, et elle a atteint 7,5 % à l'automne 2007, son plus haut niveau depuis 2001. Cette hausse s'est produite malgré une légère diminution du stock (21 unités de moins), qui comprend maintenant 3 186 lits. On peut penser que, par suite de l'arrivée de nouvelles résidences composées d'appartements offrant une gamme étendue de services, les résidences de type chambres avec pension ont de plus en plus de mal à conserver et à attirer des locataires. Le phénomène est encore plus marqué dans les résidences de petite taille. En 2007, le taux d'inoccupation était de 15 % dans les résidences de 10 à 29 lits, de 8,5 % dans celles de 30 à 49 lits et de 3,7 % dans celles de 50 lits et plus.

Figure 4



L'analyse du taux d'inoccupation selon la gamme de loyer nous révèle que, dans la gamme moyenne (loyer mensuel de 1 200 \$ à 1 500 \$), ce taux est de 3,3 % seulement. Par contre, le taux d'inoccupation grimpe à 12 % lorsque le loyer est inférieur à 1 200 \$ et à 10 % lorsqu'il dépasse 1 500 \$. Cet écart pourrait s'expliquer par le fait que les résidences où les loyers sont plus bas répondent moins aux besoins des locataires en ce qui concerne la taille des unités et les services offerts. Pour ce qui est des

résidences dans lesquelles les loyers sont plus élevés, c'est possiblement la capacité de payer des locataires et la concurrence des résidences composées d'appartements qui causent problème.

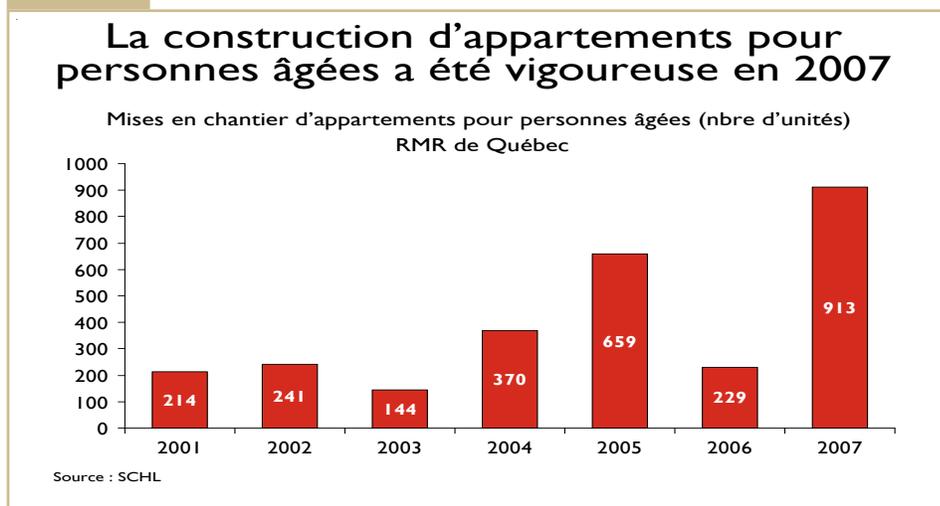
Pour ce qui est du loyer moyen, on constate que celui-ci a monté de 5,3 % pour une chambre individuelle (1 487 \$) et de 7,9 % pour une chambre à deux lits (979 \$). Comme dans le cas des studios avec repas obligatoires, cette hausse supérieure au taux d'inflation s'explique sans doute du fait que le degré d'autonomie des résidents diminue et que ces derniers ont besoin de davantage de soins.

En 2007, le taux d'inoccupation des chambres a augmenté dans six des neuf zones de marché de la RMR de Québec. À l'heure actuelle, seules les zones 5 (Val-Bélair, Loretteville, etc.), 6 (Charlesbourg, etc.) et 9 (Lévis, etc.) affichent de faibles taux d'inoccupation de 2,5 %, 2,4 % et 3,5 %, respectivement.

Tendances : la prudence sera de mise dans certains secteurs en 2008 et 2009

Depuis la tenue de l'enquête, plusieurs résidences ont été achevées, d'autres sont encore en construction, et finalement, certaines ont été annoncées et sont sur le point d'être mises en chantier. Seulement en 2007, plus de 900 appartements² pour personnes âgées ont été commencés, et plusieurs de ces unités n'ont pas été prises en compte dans l'enquête.

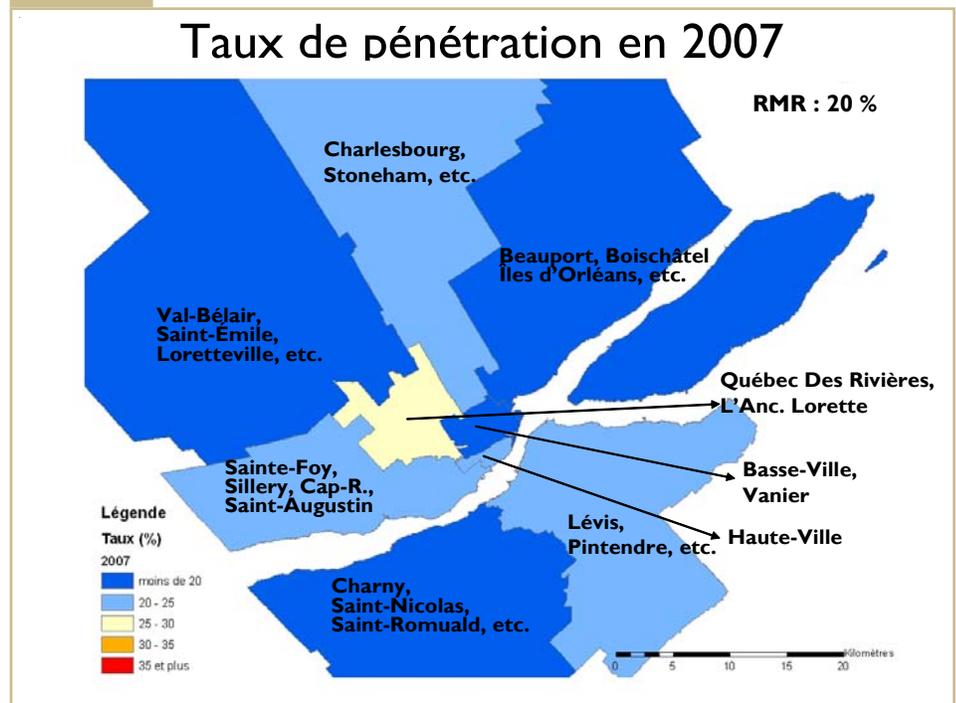
Figure 5



² Notre enquête sur les mises en chantier ne tient compte que des appartements (avec salle de bain et cuisine complète). Les unités de type chambre sont toutefois incluses dans l'univers de notre enquête sur les résidences pour personnes âgées.

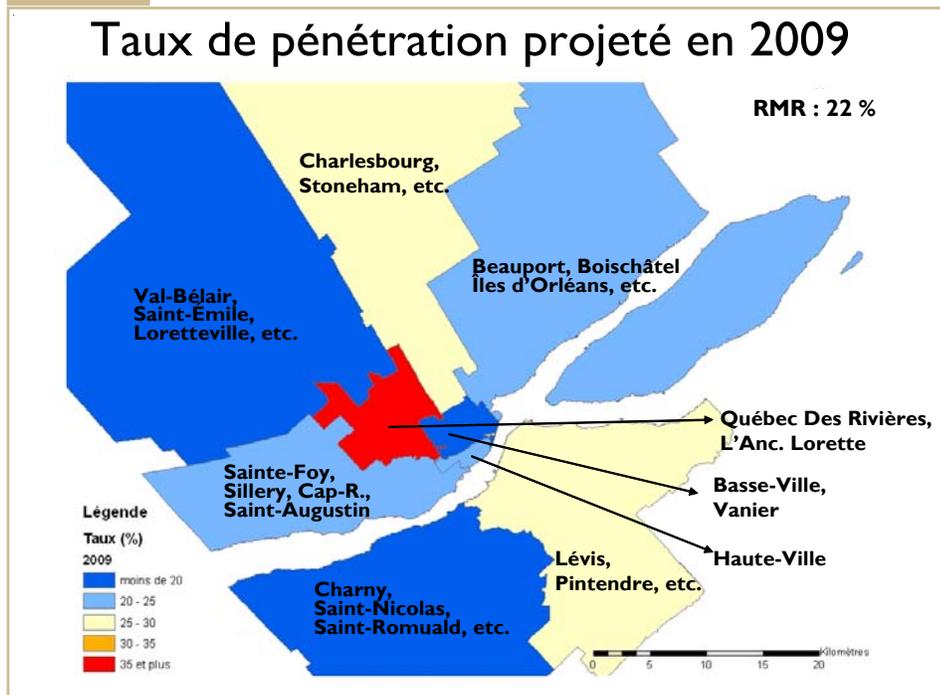
Pour avoir un meilleure idée de la situation, il est utile de mesurer le taux de pénétration, c'est-à-dire le rapport entre le stock de logements pour personnes âgées et la population des 75 ans et plus. La carte ci-dessous nous donne la situation en 2007. Dans l'ensemble de la RMR de Québec, le taux de pénétration était alors de 20 %, et cette proportion variait de 15 % à 26 %, selon la zone de marché. Ces variations reflètent entre autres le pouvoir d'attraction et la capacité de payer des gens âgés, selon les secteurs. À la lumière des résultats obtenus dans le passé, nous pouvons penser que lorsqu'un taux de pénétration dépasse les 25 %, le taux d'inoccupation risque de grimper. En 2007, seul le secteur composé de Québec Des Rivières et de L'Ancienne-Lorette (zone 3) dépassait ce niveau, puisque le taux de pénétration atteignait 26 %.

Figure 6



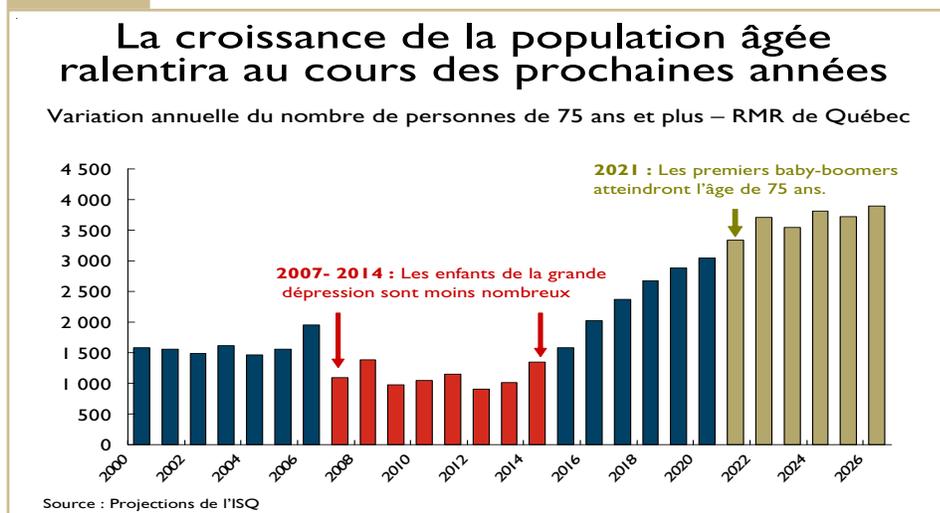
Cependant, lorsqu'on tient compte des unités achevées après juin 2007, de celles qui sont encore en construction et de celles qui doivent être mises en chantier d'ici le milieu de 2008, la situation change passablement. On constate alors que dans la zone 3, où se trouve une grande partie des appartements mis en chantier en 2007, le taux de pénétration s'élève à 43 %. Dans une moindre mesure, le taux de pénétration dans les zones 6 (Charlesbourg, etc.) et 9 (Lévis, etc.) s'établira à 26 % et à 28 %, respectivement. Dans l'ensemble de la RMR, le taux atteindra 22 %.

Figure 7



Compte tenu de ces informations, une remontée temporaire du taux d'inoccupation est à prévoir dans certains secteurs. Rappelons également qu'au cours des prochaines années, le rythme de croissance de la population des 75 ans et plus ralentira. En effet, les gens qui arriveront dans ce groupe d'âge sont nés durant la grande dépression des années 1930, période durant laquelle la natalité avait temporairement diminué. Ce n'est qu'à partir de 2016 que le rythme de croissance de la population des 75 ans et plus commencera à s'accélérer pour atteindre des niveaux inégalés au début des années 2020, quand les premiers baby-boomers arriveront dans ce groupe d'âge.

Figure 8

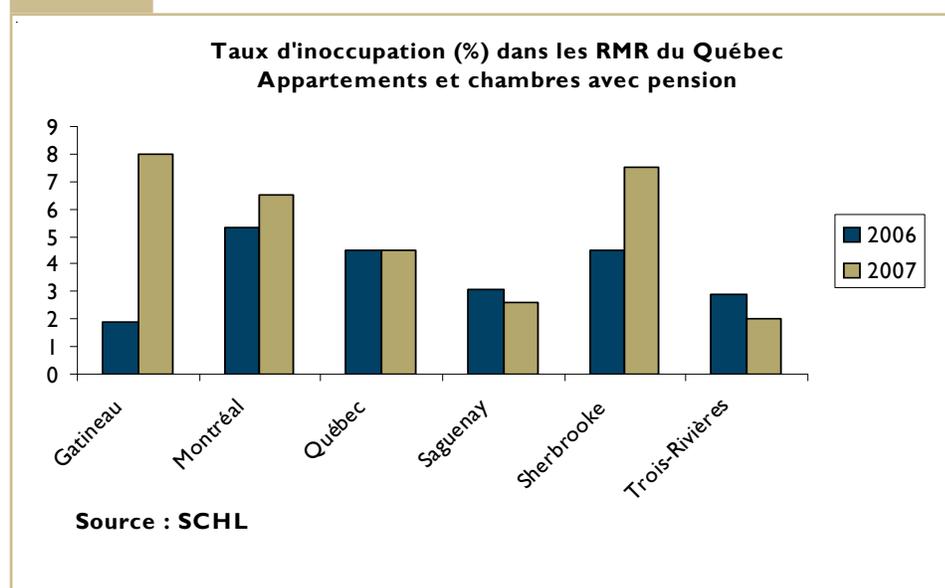


Tour des régions

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).

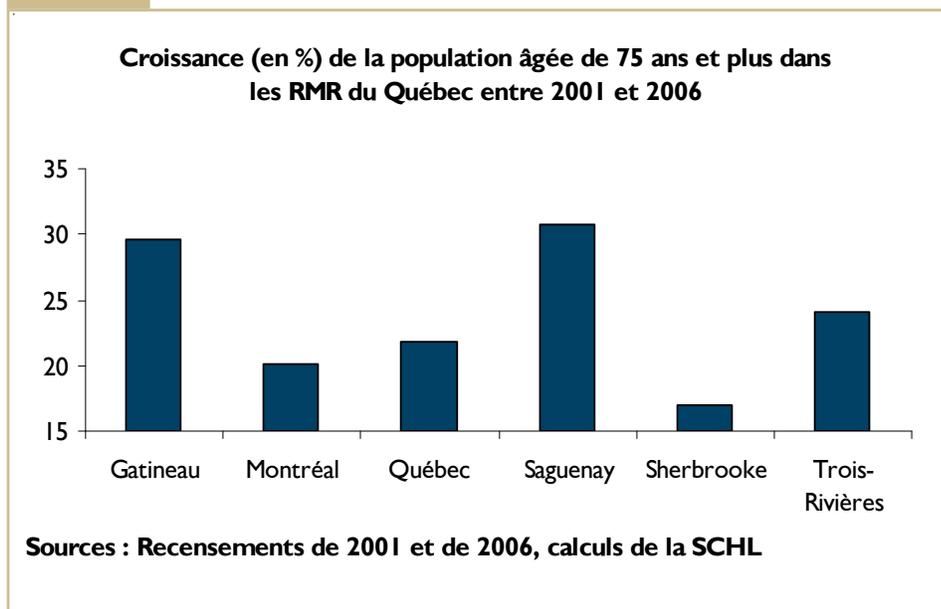
Figure 9



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 10

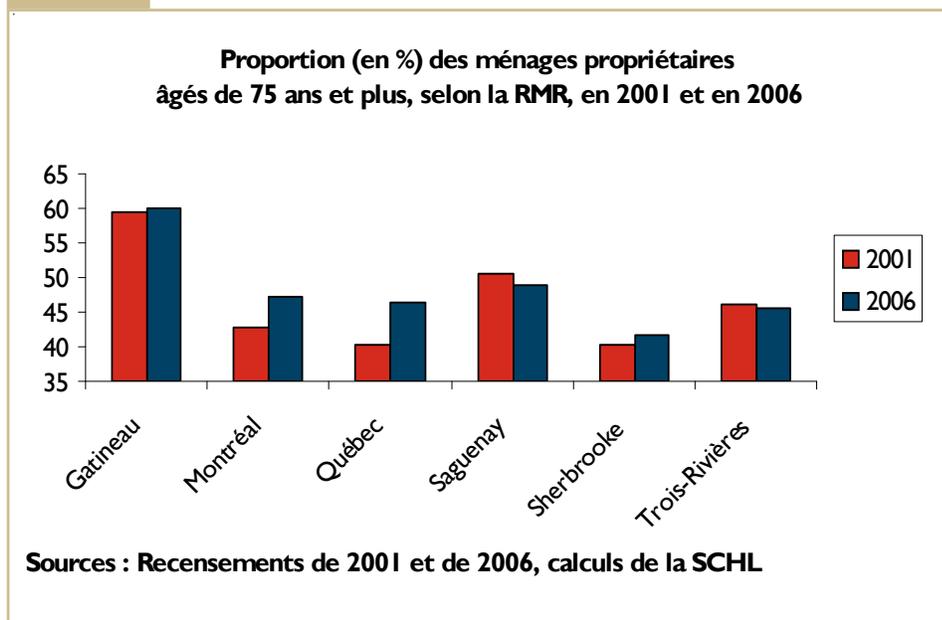


Bien que Gatineau ait connu la plus forte progression de la population âgée de 75 ans et plus, c'était aussi, en 2006, la région où le taux de pénétration³ était le plus faible, soit 14 %. En termes relatifs, cela signifie que la région de Gatineau était en 2006 le marché où il y avait le moins de logements 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.

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.

³ nombre d'unités dans les résidences divisé par la population âgée de 75 ans et plus

Figure 11



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.

Tableau 1.1 : Univers des appartements pour personnes âgées*
Selon la taille des immeubles
Résidences privées de 10 logements ou plus
En nombre d'immeubles et en nombre de logements
Région métropolitaine de recensement de Québec
2000 à 2007

Années	10 à 49 logements		50 à 99 logements		100 logements et plus		Total	
	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.
2000	16	381	22	1 496	23	3 551	61	5 428
2001	15	323	25	1 607	26	3 787	66	5 717
2002	14	312	23	1 516	26	3 882	63	5 710
2003	11	267	25	1 594	27	4 032	63	5 893
2004	10	233	21	1 251	27	4 263	58	5 747
2005	9	212	22	1 303	29	4 529	60	6 044
2006	9	188	20	1 169	31	4 803	60	6 160
2007	8	160	22	1 282	34	5 204	64	6 646

* L'univers des résidences pour personnes âgées peut varier d'une année à l'autre étant donné un changement de vocation de certains projets, une transformation d'unités de type chambres avec pension en studios et vice-versa, etc.

Source : SCHL

Tableau 1.2 : Univers des appartements pour personnes âgées*
Selon le nombre de chambres à coucher
Résidences privées de 10 logements ou plus
En nombre de logements
Région métropolitaine de recensement de Québec
2000 à 2007

Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
2000	2 187	2 523	718	5 428
2001	2 044	2 865	808	5 717
2002	1 900	2 981	829	5 710
2003	1 898	3 097	898	5 893
2004	1 709	3 144	894	5 747
2005	1 809	3 312	923	6 044
2006	1 744	3 505	911	6 160
2007	1 912	3 626	1 108	6 646

* L'univers des résidences pour personnes âgées peut varier d'une année à l'autre étant donné un changement de vocation de certains projets, une transformation d'unités de type chambres avec pension en studios et vice-versa, etc.

Source : SCHL

Tableau 1.3 : Univers des appartements pour personnes âgées*
 Selon la nature du service de repas
 Résidences privées de 10 logements ou plus
 En nombre d'immeubles et en nombre de logements
 Région métropolitaine de recensement de Québec
 2000 à 2007

Années	Non disponible		Optionnel		Obligatoire		Total	
	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.
2000	4	274	18	2 374	39	2 780	61	5 428
2001	5	346	19	2 429	42	2 942	66	5 717
2002	--	--	23	2 885	39	2 724	63	5 710
2003	--	--	24	2 951	38	2 841	63	5 893
2004	--	--	21	3 013	35	2 633	57	5 747
2005	--	--	22	3 216	37	2 727	60	6 044
2006	--	--	25	3 478	35	2 682	60	6 160
2007	--	--	27	3 736	36	2 809	64	6 646

* L'univers des résidences pour personnes âgées peut varier d'une année à l'autre étant donné un changement de vocation de certains projets, une transformation d'unités de type chambres avec pension en studios et vice-versa, etc.

-- : Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes

Source : SCHL

Tableau 1.4 : Univers des chambres avec pension pour personnes âgées
 Selon la taille des immeubles
 Résidences privées de 10 logements ou plus
 En nombre d'immeubles et en nombre de lits
 Région métropolitaine de recensement de Québec
 2000 à 2007

Années	10 à 29 logements		30 à 49 logements		50 logements et plus		Total	
	Nbre imm.	Nbre lits	Nbre imm.	Nbre lits	Nbre imm.	Nbre lits	Nbre imm.	Nbre lits
2000	45	739	18	601	13	682	76	2 022
2001	45	751	18	600	20	1 034	83	2 385
2002**	45	775	18	589	21	1 188	84	2 552
2003	48	873	16	516	23	1 304	87	2 693
2004	49	899	17	562	28	1 597	94	3 058
2005	48	858	18	589	30	1 662	96	3 109
2006	47	845	19	632	33	1 730	99	3 207
2007	45	802	19	660	32	1 724	96	3 186

** En 2002, l'univers des lits dans les résidences de chambres avec pension a augmenté en bonne partie en raison du fait que certains logements, auparavant considérés comme des appartements de type studio, sont maintenant considérés comme des chambres, car ils ne disposent pas d'une cuisine complète.

Source : SCHL

Tableau 1.5 : Univers des chambres avec pension pour personnes âgées Selon le type d'occupation Résidences privées de 10 logements ou plus En nombre de lits Région métropolitaine de recensement de Québec 2000 à 2007			
Années	Occupation simple	Occupation double et plus	Total
	Nbre de lits	Nbre de lits	Nbre de lits
2000	1 924	98	2 022
2001	2 309	76	2 385
2002**	2 498	54	2 552
2003	2 631	62	2 693
2004	2 950	108	3 058
2005	2 997	112	3 109
2006	3 089	118	3 207
2007	3 094	92	3 186

** En 2002, l'univers des lits dans les résidences de chambres avec pension a augmenté en bonne partie en raison du fait que certains logements, auparavant considérés comme des appartements de type studio, sont maintenant considérés comme des chambres, car ils ne disposent pas d'une cuisine complète.

Source : SCHL

Tableau 1.6 : Univers des résidences pour personnes âgées Par zone de marché Résidences privées de 10 logements ou plus En nombre d'immeubles Région métropolitaine de recensement de Québec 2007				
Zones	Appartements	Chambres avec pension	Mixte *	Total
1 - Québec Basse-Ville, Vanier	7	10	--	19
2 - Québec Haute-Ville	3	7	3	13
3 - Québec-des-Rivières, Anc.-Loret.	5	3	--	10
4 - Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-Aug.	10	7	5	22
5 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	--	5	--	8
6 - Charlesbourg, Stoneham, etc.	8	4	--	14
7 - Beauport, Boischatel, Île d'Orléans, etc.	--	20	3	25
8 - Charny, St-Romuald, St-Jean-Chrys., etc.	--	10	--	12
9 - Lévis, Pintendre, etc.	4	7	3	14
RMR DE QUÉBEC	41	73	23	137

* Immeubles incluant des appartements et des chambres

Source : SCHL

Tableau 1.7 : Univers des résidences pour personnes âgées
Par zone de marché
Résidences privées de 10 logements ou plus
En nombre de logements
Région métropolitaine de recensement de Québec
2007

Zones	Appartements*	Chambres avec pension* Nombre de lits	Total
1 - Québec Basse-Ville, Vanier	767	424	1 191
2 - Québec Haute-Ville	1 166	325	1 491
3 - Québec-des-Rivières, Anc.-Loret.	820	152	972
4 - Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-Aug.	1 609	427	2 036
5 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	--	162	323
6 - Charlesbourg, Stoneham, etc.	1 138	169	1 307
7 - Beauport, Boischâtel, Île d'Orléans, etc.	--	780	1 162
8 - Charny, St-Romuald, St-Jean-Chrys., etc.	--	317	401
9 - Lévis, Pintendre, etc.	519	430	949
RMR DE QUÉBEC	6 646	3 186	9 832

* Incluant les logements dans les résidences mixtes

Source : SCHL

**Tableau 2.1 : Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)
Selon la taille des immeubles
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Québec
2000 à 2007**

Années	10 à 49 log.	50 à 99 log.	100 log. et plus	Total
2000	2,9	0,6	1,7	1,5
2001	7,1	1,2	1,3	1,6
2002	0,3	0,7	1,1	1,0
2003	1,5	2,1	0,9	1,2
2004	6,0	3,2	1,6	2,1
2005	6,1	1,7	3,4	3,1
2006	8,5	3,0	3,2	3,3
2007	5,0	2,2	3,3	3,1

Source : SCHL

**Tableau 2.2 : Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)
Selon le nombre de chambres à coucher
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Québec
2000 à 2007**

Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
2000	2,1	1,0	1,3	1,5
2001	1,8	1,7	0,7	1,6
2002	1,1	0,9	0,7	1,0
2003	2,2	0,8	0,6	1,2
2004	4,2	1,0	2,0	2,1
2005	2,8	3,5	2,6	3,1
2006	2,5	3,7	3,5	3,3
2007	3,3	2,9	3,6	3,1

Source : SCHL

**Tableau 2.3 : Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)
Selon la nature du service de repas
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Québec
2000 à 2007**

Années	Non disponible	Optionnel	Obligatoire	Total
2000	--	1,6	1,4	1,5
2001	--	0,7	2,4	1,6
2002	--	0,9	1,1	1,0
2003	--	1,0	1,4	1,2
2004	--	1,1	3,3	2,1
2005	--	3,7	2,5	3,1
2006	--	3,1	3,6	3,3
2007	--	3,4	2,8	3,1

-- : Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes
Source : SCHL

**Tableau 2.4 : Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)
Selon la zone de marché et le nombre de chambres à coucher
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Québec
2007**

Zones	Studio	Nbre log.	1 c.c.	Nbre log.	2 c.c. et plus	Nbre log.	Total
1 - Québec Basse-Ville, Vanier	1,8	277	4,6	411	0,0	79	3,1
2 - Québec Haute-Ville	3,9	463	1,6	565	2,2	138	2,6
3 - Québec-des-Rivières, Anc.-Loret.	3,4	352	0,3	362	1,9	106	1,8
4 - Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-Aug.	4,8	291	4,8	1 004	1,6	314	4,2
5 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	--	--	0,0	132	--	--	1,9
6 - Charlesbourg, Stoneham, etc.	3,9	207	4,4	547	7,3	384	5,3
7 - Beauport, Boischatel, Île d'Orléans, etc.	1,6	127	0,4	228	--	--	0,8
8 - Charny, St-Romuald, St-Jean-Chrys., etc.	--	--	--	--	--	--	--
9 - Lévis, Pintendre, etc.	0,6	160	0,3	325	0,0	34	0,4
RMR DE QUÉBEC	3,3	1 912	2,9	3 626	3,6	1 108	3,1

-- : Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes
Source : SCHL

**Tableau 2.5 : Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées (%)
Selon la taille des immeubles
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Québec
2000 à 2007**

Années	10 à 29 log.	30 à 49 log.	50 log. et plus	Total
2000	5,4	10,6	5,7	7,1
2001	9,1	10,9	5,0	7,7
2002	7,2	6,3	2,1	4,6
2003	4,5	3,7	2,5	3,4
2004	7,0	6,4	5,1	5,9
2005	10,4	5,3	4,4	6,2
2006	10,2	6,2	5,0	6,6
2007	15,0	8,5	3,7	7,5

Source : SCHL

**Tableau 2.6 : Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées (%)
Selon le type d'occupation
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Québec
2000 à 2007**

Années	Occupation simple	Occupation double et plus
2000	6,8	13,3
2001	7,9	3,9
2002	4,6	3,7
2003	3,4	3,2
2004	6,1	0,0
2005	6,4	0,0
2006	6,9	0,0
2007	7,8	0,0

Source : SCHL

Tableau 2.7 : Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées (%)
Selon la zone de marché et le type d'occupation
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Québec
2007

Zones	Occupation simple	Nbre lits	Occ. double et plus	Nbre lits	Total
1 - Québec Basse-Ville, Vanier	4,8	414	0,0	10	4,7
2 - Québec Haute-Ville	13,3	323	--	--	13,2
3 - Québec-des-Rivières, Anc.-Loret.	10,0	150	--	--	9,9
4 - Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-Aug.	9,9	425	--	--	9,0
5 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	2,5	160	--	--	2,5
6 - Charlesbourg, Stoneham, etc.	2,4	165	--	--	2,4
7 - Beauport, Boischatel, Île d'Orléans, etc.	10,0	760	0,0	20	9,7
8 - Charny, St-Romuald, St-Jean-Chrys., etc.	7,4	285	0,0	32	6,6
9 - Lévis, Pintendre, etc.	3,6	412	0,0	--	3,5
RMR DE QUÉBEC	7,8	3 094	0,0	92	7,5

-- : Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes

Source : SCHL

**Tableau 3.1 : Loyers moyens des appartements pour personnes âgées
Selon le nombre de chambres à coucher et la nature du service de repas
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Québec
2007**

Type	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
Studio	--	834 \$	1 365 \$
Une chambre à coucher	--	1 278 \$	1 666 \$
Deux chambres à coucher et +	--	1 701 \$	2 043 \$
Total	--	1 279 \$	1 575 \$

-- : Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes

Source : SCHL

**Tableau 3.2 : Loyers moyens* des appartements pour personnes âgées
Selon la zone de marché et le nombre de chambres à coucher
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Québec
2007**

Zones	Studio	Nbre log.	1 c.c.	Nbre log.	2 c.c. et plus	Nbre log.
1 - Québec Basse-Ville, Vanier	1 175 \$	277	1 323 \$	411	1 549 \$	79
2 - Québec Haute-Ville	999 \$	463	1 481 \$	565	1 868 \$	138
3 - Québec-des-Rivières, Anc.-Loret.	1 133 \$	352	1 609 \$	362	2 105 \$	106
4 - Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-Aug.	1 245 \$	291	1 402 \$	1 004	1 999 \$	314
5 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	--	--	1 277 \$	145	--	--
6 - Charlesbourg, Stoneham, etc.	1 176 \$	207	1 317 \$	547	1 362 \$	384
7 - Beauport, Boischâtel, Île d'Orléans, etc.	1 410 \$	127	1 418 \$	228	--	--
8 - Charny, St-Romuald, St-Jean-Chrys., etc.	--	--	--	--	--	--
9 - Lévis, Pintendre, etc.	1 115 \$	160	1 632 \$	325	1 728 \$	34
RMR DE QUÉBEC	1 144 \$	1 912	1 430 \$	3 626	1 715 \$	1 108

* Tous services confondus

-- : Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes

Source : SCHL

**Tableau 3.3 : Loyers moyens des chambres avec pension pour personnes âgées
Selon la zone de marché et le type d'occupation
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Québec
2007**

Zones	Occupation simple	Nbre lits	Occupation double et plus	Nbre Lits
1 - Québec Basse-Ville, Vanier	1 214 \$	414	846 \$	10
2 - Québec Haute-Ville	1 866 \$	323	--	--
3 - Québec-des-Rivières, Anc.-Loret.	1 274 \$	1 100	--	--
4 - Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge, St-Aug.	2 182 \$	425	--	--
5 - Val-Bélair, St-Émile, Loretteville, etc.	1 260 \$	160	--	--
6 - Charlesbourg, Stoneham, etc.	1 434 \$	165	--	--
7 - Beauport, Boischâtel, Île d'Orléans, etc.	1 390 \$	760	1 299 \$	20
8 - Charny, St-Romuald, St-Jean-Chrys., etc.	1 168 \$	285	843 \$	32
9 - Lévis, Pintendre, etc.	1 335 \$	412	--	--
RMR DE QUÉBEC	1 487 \$	3 094	979 \$	92

-- : Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes

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 recensement de Québec
2007

Services	Appartements (%)	Chambres avec pension (%)
Télévision par câble	100	97
Culte	97	95
Comptoir bancaire	39	13
Salon de coiffure	86	79
Dépanneur	39	10
Piscine	23	6
Sentier	81	66
Literie	42	76
Nettoyage des vêtements	58	85
Soins médicaux sur place 24 h par jour	64	51
Soins médicaux ponctuels (visites)	30	46
Entretien ménager	89	98
Mobilier	33	64
Stationnement intérieur	53	10
Stationnement extérieur	91	93
Surveillance	97	99
Système d'appel	97	97
Système de transport	48	42
Autres services	44	38

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 QUÉBEC

Zone 1 : Basse-Ville de Québec (Limoulou, Saint-Roch, Saint-Sauveur), Vanier

Zone 2 : Haute-Ville de Québec (Saint-Jean-Baptiste, Champlain, Montcalm)

Zone 3 : Québec des Rivières (Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf), Ancienne-Lorette

Zone 4 : Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin

Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac-Saint-Charles, Lac-Delage, Valcartier, Shannon, Lac-Saint-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-J.C., Fossambault

Zone 6 : Charlesbourg, Lac Beauport, Stoneham-Tewkesbury

Zone 7 : Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île d'Orléans

Zone 8 : Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostôme, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert, Saint-Étienne

Zone 9 : Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévy, Saint-Étienne-de-Beaumont

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.