

LE MARCHÉ DE L'HABITATION

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Trois-Rivières 2008



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2008

TABLE DES MATIÈRES

Tableaux compris dans ce rapport	3
Faits saillants	4
Le marché des résidences pour personnes âgées se resserre de nouveau	4
Le stock	5
Résidences composées d'appartements	5
Peu d'appartements disponibles, quelle que soit leur taille	6
Presque tous les secteurs affichent un taux d'inoccupation très faible	7
Le marché des résidences composées de chambres avec pension se contracte	7
Malgré une légère détente, le marché demeurera serré en 2008	9
Tour des régions	10
Tableaux statistiques	13
Définitions	24
Zones de marché	25
Méthodologie	26
Remerciements	27
Confidentialité	27

TABLEAUX COMPRIS DANS CE RAPPORT

Univers

Tableau 1.1	Univers des appartements selon la taille des immeubles	13
Tableau 1.2	Univers des appartements selon le nombre de chambres à coucher	13
Tableau 1.3	Univers des appartements selon la nature du service de repas	14
Tableau 1.4	Univers des chambres avec pension selon la taille des immeubles	14
Tableau 1.5	Univers des chambres avec pension selon le type d'occupation	15
Tableau 1.6	Univers des immeubles par zones détaillées	15
Tableau 1.7	Univers des unités par zones détaillées	16

Taux d'occupation

Tableau 2.1	Taux d'occupation des appartements selon la taille des immeubles	17
Tableau 2.2	Taux d'occupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher	17
Tableau 2.3	Taux d'occupation des appartements selon la nature du service de repas	18
Tableau 2.4	Taux d'occupation des appartements par zones détaillées	18
Tableau 2.5	Taux d'occupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles	19
Tableau 2.6	Taux d'occupation des chambres avec pension selon le type d'occupation	19
Tableau 2.7	Taux d'occupation des chambres avec pension par zone détaillées	20

Loyers moyens

Tableau 3.1	Loyers moyens des appartements selon la nature du service de repas	21
Tableau 3.2	Loyers moyens des appartements selon le nombre de chambres à coucher	21
Tableau 3.3	Loyers moyens des chambres avec pension par zones détaillées	22

Caractéristiques des résidences

Tableau 4.1	Pourcentage (%) des résidences offrant un service précis	23
-------------	--	----

Trois-Rivières

Région métropolitaine de recensement

Faits saillants

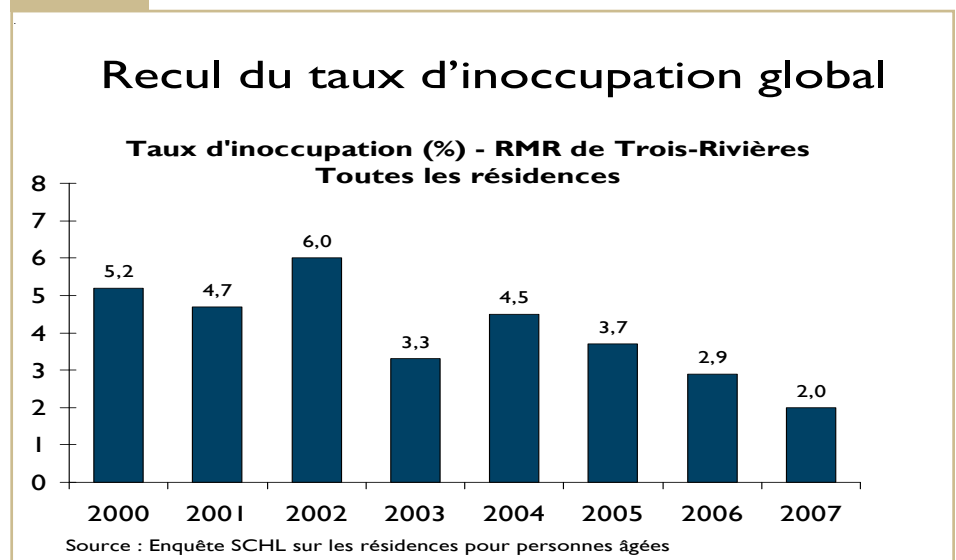
Pour une troisième année de suite, le taux d'inoccupation global des résidences destinées aux personnes âgées a reculé dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. En effet, la proportion d'unités inoccupées s'est établie à 2,0 % à l'automne 2007 comparativement à 2,9 %, un an plus tôt, et à 3,7 %, en octobre 2005.

Le resserrement du segment des chambres avec pension, qui représente près de 40 % du marché, est à lui seul responsable de la baisse du taux d'inoccupation global. En effet, alors que le taux d'inoccupation des appartements est demeuré stable (0,8 %) entre l'automne 2006 et l'automne 2007, celui des chambres avec pension a chuté de 5,4 % en 2006 à 3,7 % l'automne dernier.

Le marché des résidences pour personnes âgées se resserre de nouveau

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, le marché des résidences pour personnes âgées était toujours dynamique à l'automne 2007. En effet, selon les résultats de la dernière enquête effectuée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation global a reculé trois fois en autant d'années pour s'établir à 2,0 % comparativement à 2,9 %, un an plus tôt. Ce faisant, la proportion d'unités vacantes destinées à une clientèle âgée a atteint son niveau le plus bas sur le territoire trifluvien, depuis le début de la décennie.

Figure 1



Ce raffermissement du marché global est attribuable aux résidences de type chambres avec pension. La proportion de chambres vacantes est tombée de 5,4 %, à l'automne 2006, à 3,7 %, l'automne dernier. Pour sa part, le marché des résidences composées d'appartements, même s'il est toujours très serré, est demeuré stable entre les enquêtes de 2006 et de 2007, avec un taux d'inoccupation de 0,8 %. Ces résultats témoignent de la vitalité du marché des résidences destinées à une clientèle âgée dans la région trifluvienne, peu importe que celles-ci soient composées de chambres avec pension ou d'appartements,

Bien que de nouvelles unités soient arrivées sur le marché en cours d'année 2007, la demande a été telle que cet accroissement de l'offre n'a pas été suffisant. En effet, l'augmentation de la clientèle cible des résidences pour aînés, soit la population âgée de 75 ans et plus, a été forte en 2007 dans la RMR de Trois-Rivières. Cette pression à la hausse sur la demande, dans un marché déjà très serré, où peu de logements étaient disponibles, a fait reculer le taux d'inoccupation global.

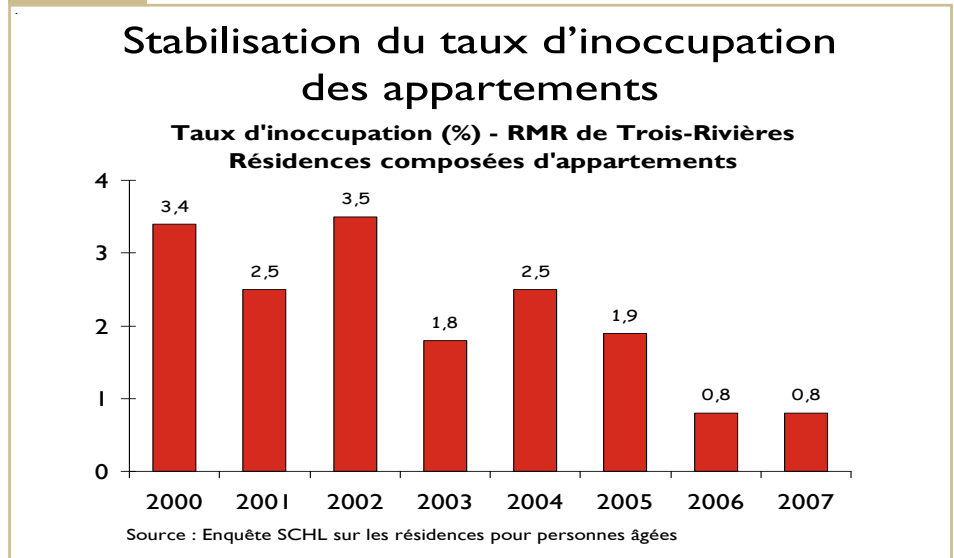
Le stock

Entre les enquêtes de 2006 et de 2007, 209 unités se sont ajoutées à l'univers des résidences privées pour personnes âgées. Ce bilan, qui s'explique par l'ajout de 222 appartements et le retranchement de 13 chambres avec pension, est supérieur à celui de 2005-2006, qui était de 84. Il est cependant important de noter que l'évolution du stock d'une année à l'autre cache en fait bien des mouvements. En effet, chaque année, de nouvelles résidences arrivent sur le marché, mais d'autres s'agrandissent ou diminuent de taille. De plus, certaines résidences sont retirées de l'univers de l'enquête en tout ou en partie pour différentes raisons : parce qu'elles ferment leurs portes, parce qu'elles ne s'adressent plus exclusivement aux personnes âgées, parce qu'elles ne sont pas accessibles à tous ou parce qu'elles obtiennent des subventions gouvernementales.

Résidences composées d'appartements

Bien qu'il soit demeuré stable entre l'enquête de 2006 et celle de 2007, le marché des résidences composées d'appartements est resté particulièrement serré dans la RMR de Trois-Rivières. Ainsi, pour une deuxième année de suite, le taux d'inoccupation des appartements est inférieur à 1 % (0,8 %), son niveau le plus bas jamais atteint. La demande d'appartements est donc toujours forte dans la RMR, mais peu de logements sont disponibles (seulement 12 l'automne dernier sur un total de 1 581 unités).

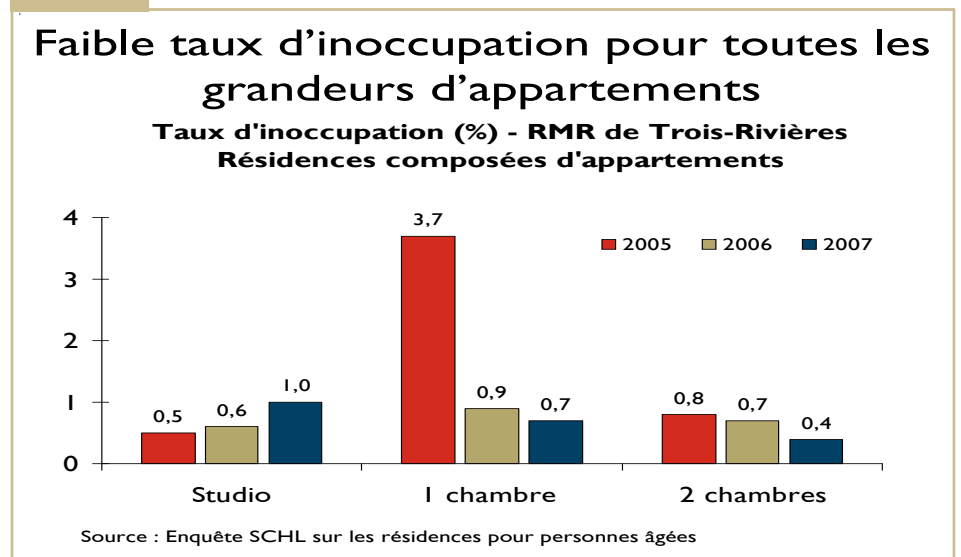
Figure 2



Peu d'appartements disponibles, quelle que soit leur taille

Il y a peu de logements disponibles, et ce, peu importe leur taille. À l'exception des studios, pour lesquels la proportion d'unités vacantes a légèrement progressé en 2007 pour atteindre 1,0 % (comparativement à 0,6 % un an plus tôt), les appartements d'une et de deux chambres à coucher ont vu leur taux d'inoccupation respectif reculer, l'automne dernier. Alors que le taux d'inoccupation des appartements d'une chambre a diminué légèrement pour s'établir à 0,7 % (0,9 % en 2006), la situation était plus critique pour les appartements de deux chambres. En effet, le taux d'inoccupation, déjà très faible en 2006 (0,7 %), a fléchi davantage l'automne dernier pour s'établir à 0,4 %. Le nombre moins important d'appartements de deux chambres à coucher (231 contre 864 appartements d'une chambre à coucher) rend évidemment ce segment de marché plus sensible à des variations du taux d'inoccupation.

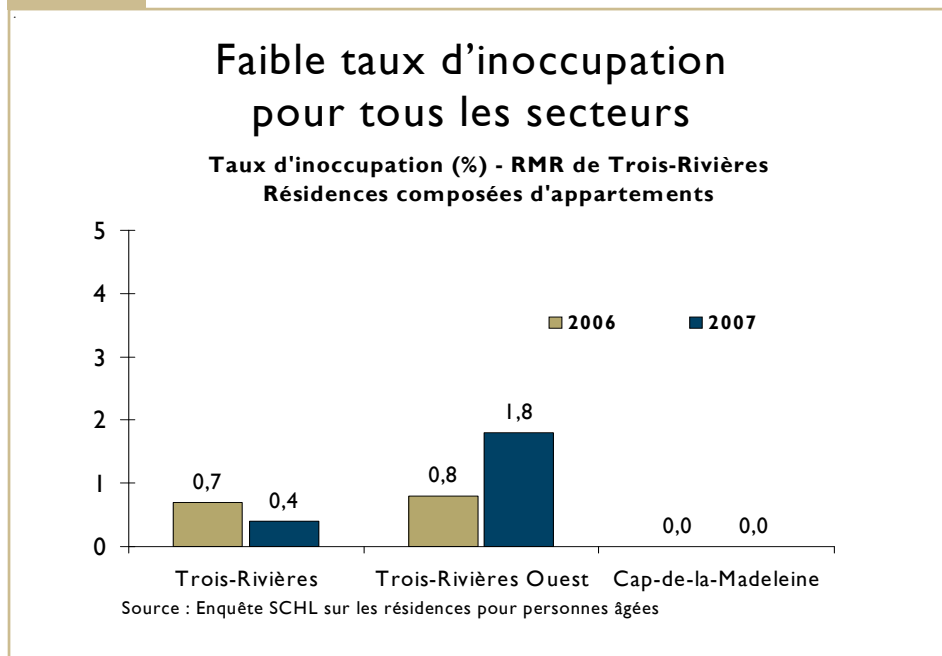
Figure 3



Presque tous les secteurs affichent un taux d'inoccupation très faible

Tout comme en 2006, il était difficile de trouver un appartement l'automne dernier, et ce, dans pratiquement toutes les zones de la RMR de Trois-Rivières. À Trois-Rivières même, zone centrale toujours très prisée en raison de la proximité de plusieurs services, le marché s'est resserré, puisque le taux d'inoccupation est tombé de 0,7 %, à l'automne 2006, à 0,4 %, l'automne dernier. À Cap-de-la-Madeleine, pour une troisième fois en autant d'années, aucun logement n'était disponible. Malgré une demande qui semble bien présente dans cette zone, aucune nouvelle unité ne s'est ajoutée à l'univers de l'enquête en 2007, de sorte que le taux d'inoccupation s'est stabilisé à 0 %. La zone de Trois-Rivières Ouest est donc la seule pour laquelle le marché des appartements destinés aux aînés s'est détendu. Le taux d'inoccupation y a progressé, par suite de l'achèvement de deux nouvelles phases (80 appartements) d'une résidence. Cette augmentation de l'offre a donc fait grimper le taux d'inoccupation qui a atteint 1,8 % lors de l'enquête de l'automne 2007 comparativement à 0,8 %, un an auparavant.

Figure 4

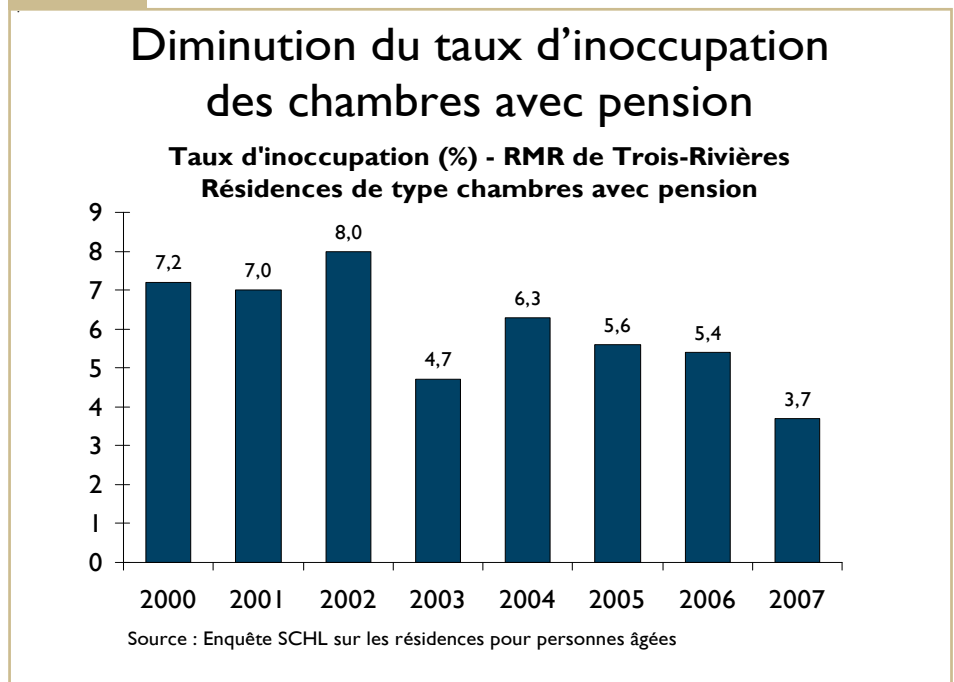


Le marché des résidences composées de chambres avec pension se contracte

Le marché des résidences de type chambres avec pension s'est fortement contracté entre l'enquête de 2006 et celle de 2007. La proportion de chambres vacantes, qui variait de 5 % à 6 % au cours des dernières années, est tombée de 5,4 % à 3,7 % entre l'automne 2006 et l'automne 2007. Ce faisant, le taux d'inoccupation a atteint son niveau le plus bas dans la région.

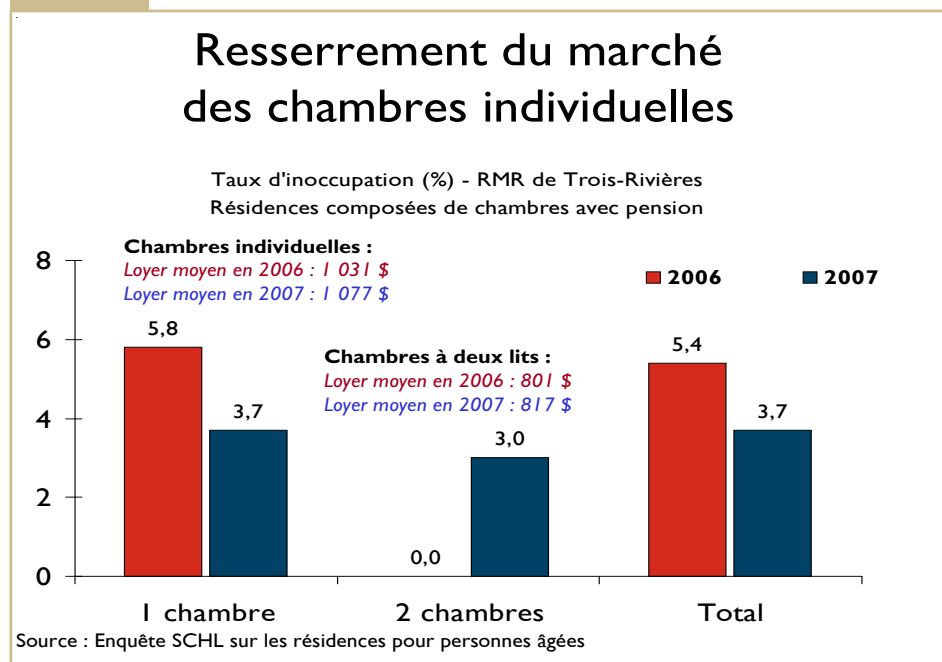
Ce recul du taux d'inoccupation des chambres avec pension n'est cependant pas la conséquence directe d'une demande vive et soudaine pour des unités de ce type. L'offre de chambres avec pension étant demeurée relativement stable entre l'enquête de 2006 et celle de 2007, cette baisse du taux d'inoccupation serait plutôt le résultat d'un débordement de la demande d'appartements. En effet, pour une deuxième année de suite, très peu d'appartements sont disponibles sur le marché. Du coup, nombre de locataires ont manifestement dû se tourner vers le marché des chambres avec pension afin de trouver un logement, ce qui explique la baisse importante du taux d'inoccupation des chambres enregistrée l'automne dernier.

Figure 5



Comme suite au resserrement du marché des chambres avec pension entre les enquêtes de 2006 et de 2007, la hausse du loyer moyen a été soutenue, en particulier pour les chambres individuelles. Le loyer moyen a atteint 1 077 \$, en hausse de 4,5 % par rapport à l'année 2006. Cependant, la majoration du loyer moyen des chambres à deux lits a été moins forte (2,0 %), puisque celles-ci se louaient en moyenne 817 \$, l'automne dernier, comparativement à 801 \$, un an plus tôt.

Figure 6



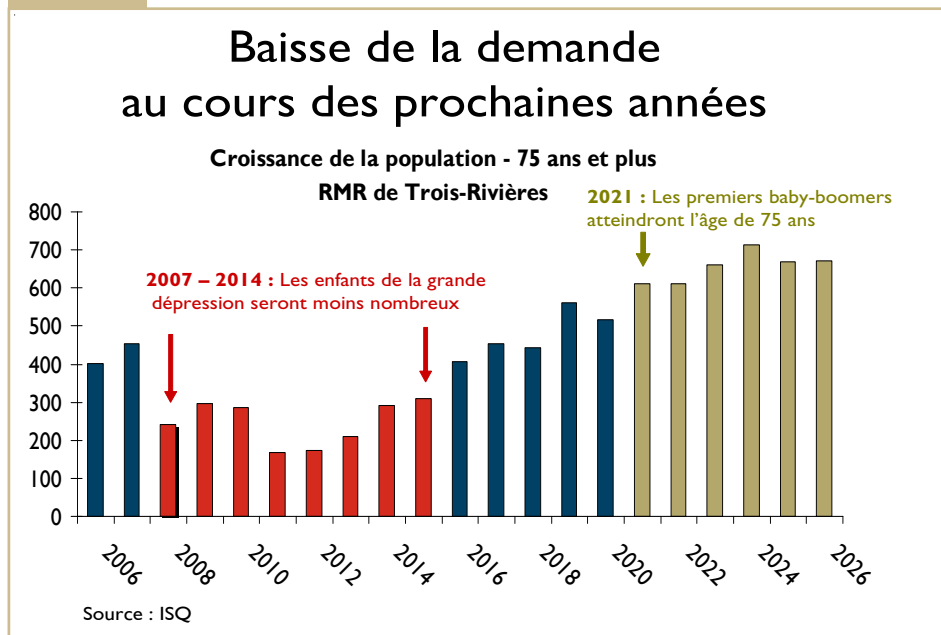
Malgré une légère détente, le marché demeurera serré en 2008

Le marché des résidences pour personnes âgées se détendra légèrement en 2008 dans la RMR de Trois-Rivières, sous l'effet conjugué d'une offre plus grande d'unités et d'un ralentissement de la demande. Tout près de 175 nouvelles unités arriveront sur le marché en cours d'année, alors que la progression du nombre des personnes âgées de 75 ans et plus fléchira de près de la moitié dans la RMR par rapport à celle enregistrée en 2007. En effet, dès 2008, et ce, jusqu'en 2016, la croissance de ce groupe d'âge déclinera en raison de la baisse du taux de natalité pendant la grande dépression des années 1930. En conséquence, le taux d'inoccupation global des résidences destinées aux aînés augmentera légèrement d'ici l'enquête de l'automne 2008. Cela étant, le marché demeurera toujours serré en 2008.

Dans la RMR de Trois-Rivières, le taux de pénétration¹ des résidences pour personnes âgées a monté légèrement entre les enquêtes de 2006 et de 2007. Il s'établit maintenant à 23,3 % contre 22,4 %, un an plus tôt. Cette hausse indique qu'en 2007, le nombre de logements s'est accru à un rythme légèrement supérieur à celui de la population cible. En posant l'hypothèse que ce ratio demeurera constant et en l'appliquant à la progression de ce groupe d'âge au cours de la prochaine année (établie selon les plus récentes prévisions de l'Institut de la statistique du Québec), nous obtenons une demande potentielle d'une cinquantaine d'unités pour l'année 2008. Or, trois fois plus de nouvelles unités devraient arriver sur le marché cette année, ce qui contribuera à détendre ce marché et ce qui permettra aux locataires de trouver un peu plus facilement un logement répondant à leurs besoins.

¹ Le taux de pénétration est le rapport entre le nombre total de logements d'initiative privée pour personnes âgées situés dans une zone de marché et le nombre total de personnes de 75 ans et plus vivant dans cette zone. En prenant en considération les dernières estimations de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) et compte tenu du fait que le stock total de logements pour aînés s'élève à 2 742 unités, le taux de pénétration des résidences pour retraités a atteint 23,3 % en 2007 dans la RMR de Trois-Rivières.

Figure 7



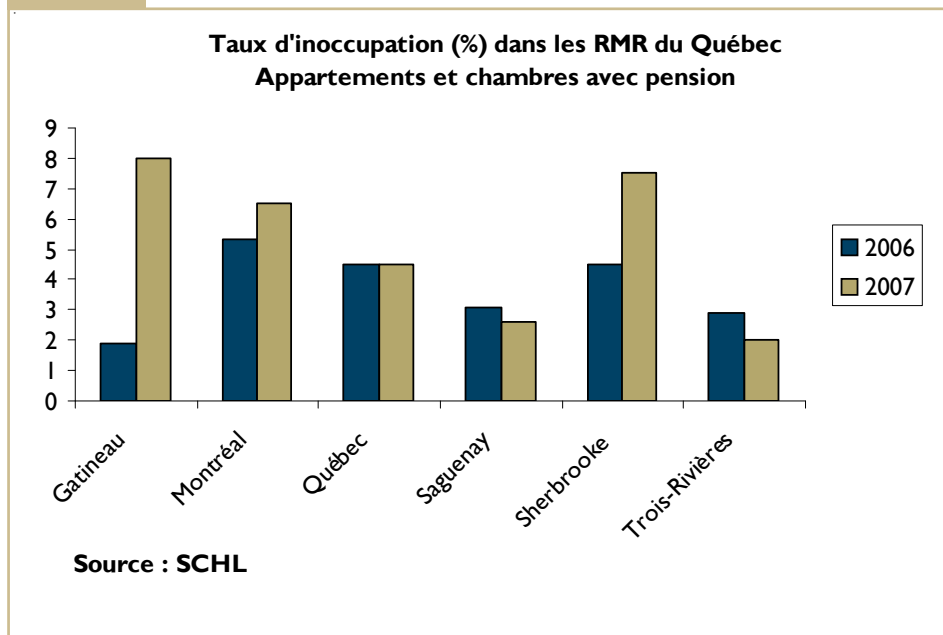
Tour des régions

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).

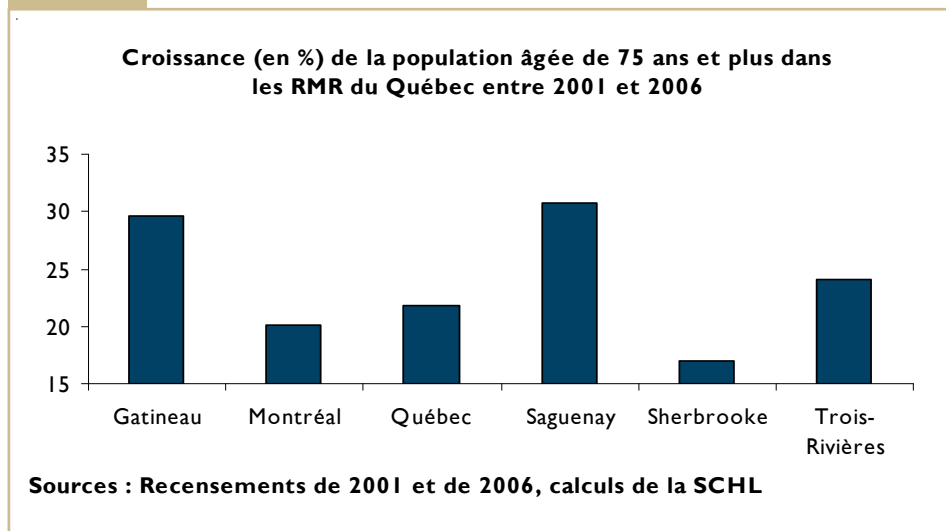
À Saguenay et à Trois-Rivières, le taux d'inoccupation a diminué entre 2006 et 2007. À Saguenay, la baisse a été de 0,5 point de pourcentage (3,1 % en 2006 contre 2,6 % en 2007), tandis que le marché s'est resserré un peu plus à Trois-Rivières. En effet, le taux d'inoccupation atteint maintenant 2 %, 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.

Figure 8



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 9

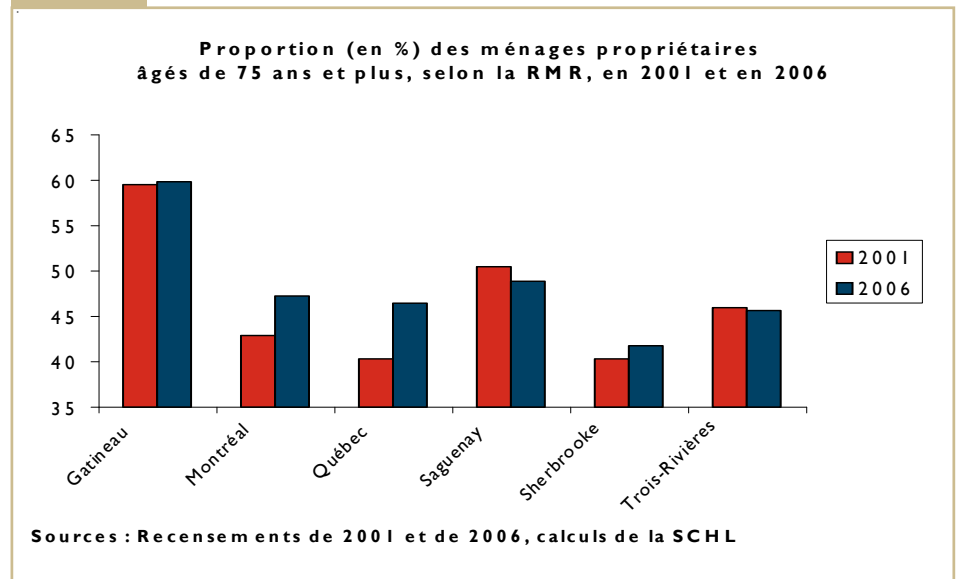


Bien que Gatineau ait connu la plus forte progression de la population âgée de 75 ans et plus, c'était aussi, en 2006, la région où le taux de pénétration² était le plus faible, soit 14 %. En termes relatifs, cela signifie que la région de Gatineau était en 2006 le marché où il y avait le moins de logements 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.

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 10



² nombre d'unités dans les résidences divisé par la population âgée de 75 ans et plus

**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 Trois-Rivières
2000 à 2007**

Années	10 à 99 logements		100 logements et plus		Total	Total
	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.
2000	11	357	5	503	16	860
2001	13	510	5	502	18	1 012
2002	6	311	6	555	12	866
2003	6	239	7	829	13	1 068
2004	7	241	8	904	15	1 145
2005	7	241	8	989	15	1 230
2006	7	241	8	1 118	15	1 359
2007	10	149	6	1 197	16	1 581

-- : Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes
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 Trois-Rivières
2000 à 2007**

Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
2000	423	373	64	860
2001	468	474	70	1 012
2002	406	394	66	866
2003	526	442	100	1 068
2004	572	473	100	1 145
2005	587	516	127	1 230
2006	482	737	140	1 359
2007	486	864	231	1 581

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 Trois-Rivières
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	299	10	383	16	860
2001	3	217	4	328	11	467	18	1 012
2002	--	--	6	402	6	464	12	866
2003	--	--	6	581	6	464	13	1 068
2004	--	--	6	581	8	541	15	1 145
2005	--	--	6	662	8	545	15	1 230
2006	--	--	6	697	8	639	15	1 359
2007	--	--	10	1 013	8	545	19	1 581

-- : 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 Trois-Rivières
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	15	285	6	196	6	382	27	863
2001	20	406	6	190	6	381	32	977
2002	20	380	5	170	8	532	33	1 082
2003	20	386	7	257	8	536	35	1 179
2004	19	363	8	287	8	517	35	1 167
2005	17	324	8	285	9	610	34	1 219
2006	14	279	8	285	9	610	31	1 174
2007	15	197	7	252	9	612	31	1 161

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 d'immeubles et en nombre de lits Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières 2000 à 2007			
Années	Occupation simple	Occupation double et plus	Total
	Nbre de lits	Nbre de lits	Nbre de lits
2000	790	73	863
2001	885	92	977
2002	990	92	1 082
2003	1 075	104	1 179
2004	1 065	102	1 167
2005	1 123	96	1 219
2006	1 092	82	1 174
2007	1 095	66	1 161

Source : SCHL

Tableau 1.6 : Univers des résidences pour personnes âgées Par zones détaillées Résidences privées de 10 logements ou plus En nombre d'immeubles Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières 2007				
Zones	Appartements	Chambres & pension	Mixte*	Total
1 - Trois-Rivières	4	11	3	18
2 - Trois-Rivières-Ouest	5	5	1	11
3 - Cap-de-la-Madeleine	4	3	0	7
4 - Périphérie	0	12	2	14
RMR DE TROIS-RIVIÈRES	13	31	6	50

* Immeubles incluant des appartements et des chambres

Source : SCHL

Tableau 1.7 : Univers des résidences pour personnes âgées
Par zones détaillées
Résidences privées de 10 logements ou plus
En nombre de logements
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières
2007

Zones	Appartements*	Chambres & pension*	Total
1 - Trois-Rivières	476	386	862
2 - Trois-Rivières-Ouest	550	267	817
3 - Cap-de-la-Madeleine	432	97	529
4 - Périphérie	123	411	534
RMR DE TROIS-RIVIÈRES	1 581	1 161	2 742

* Incluant les unités 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 Trois-Rivières
2000 à 2007**

Années	10 à 49 logements	50 à 99 logements	100 logements et plus	Total
2000	1,7	6,7	1,6	3,4
2001	9,1	1,2	2,2	2,5
2002	2,3	0,0	5,2	3,5
2003	14,9	--	1,1	1,8
2004	2,9	--	3,0	2,5
2005	2,9	--	2,1	1,9
2006	0,0	--	1,0	0,8
2007	3,4	0,0	0,6	0,8

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

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 Trois-Rivières
2000 à 2007**

Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
2000	4,0	1,3	10,9	3,4
2001	2,4	3,0	0,0	2,5
2002	5,9	1,5	0,0	3,5
2003	1,0	2,9	1,0	1,8
2004	3,3	2,1	0,0	2,5
2005	0,5	3,7	0,8	1,9
2006	0,6	0,9	0,7	0,8
2007	1,0	0,7	0,4	0,8

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 Trois-Rivières
2000 à 2007

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

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

Source : SCHL

Tableau 2.4 : Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)
Par zones détaillées et selon le nombre de chambres à coucher
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières
2007

Zones	Studio	Nbre log.	1 c.c.	Nbre log.	2 c.c. et plus	Nbre log.	Total	Nbre log.
1 - Trois-Rivières	1,7	121	0,0	277	0,0	78	0,4	476
2 - Trois-Rivières-Ouest	1,2	244	2,7	219	1,1	87	1,8	550
3 - Cap-de-la-Madeleine	0,0	108	0,0	278	0,0	47	0,0	432
4 - Périphérie	0,0	14	0,0	90	0,0	19	0,0	123
RMR DE TROIS-RIVIÈRES	1,0	486	0,7	864	0,4	231	0,8	1 581

-- : 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 Trois-Rivières
2000 à 2007

Années	10 à 29 log.	30 à 49 log.	50 log. et plus	Total
2000	11,2	9,2	3,1	7,2
2001	11,3	8,4	1,6	7,0
2002	16,3	4,7	3,2	8,0
2003	10,9	4,3	0,6	4,7
2004	12,4	4,2	3,3	6,3
2005	12,7	2,5	3,3	5,6
2006	14,0	6,0	1,1	5,4
2007	11,1	2,0	0,8	3,7

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 Trois-Rivières
2000 à 2007

Années	Occupation simple	Occupation double et plus	Total
2000	6,6	14,5	7,2
2001	5,8	19,3	7,0
2002	7,1	18,5	8,0
2003	4,9	2,9	4,7
2004	5,8	11,8	6,3
2005	6,1	0,0	5,6
2006	5,8	0,0	5,4
2007	3,7	3,0	3,7

Source : SCHL

Tableau 2.7 : Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées (%)
Par zones détaillées et selon le type d'occupation
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières
2007

Zones	Occupation simple	Nbre lits	Occupation double et plus	Nbre lits	Total
1 - Trois-Rivières	2,2	364	9,1	22	2,6
2 - Trois-Rivières-Ouest	2,3	265	--	--	2,2
3 - Cap-de-la-Madeleine	6,3	95	--	--	6,2
4 - Périphérie	5,7	371	0,0	40	5,1
RMR DE TROIS-RIVIÈRES	3,7	1 095	3,0	66	3,7

-- : 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 le service de repas
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières
2007**

Type	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
Studio	825 \$	914 \$	1 072 \$
Une chambre à coucher	813 \$	1 170 \$	1 564 \$
Deux chambres à coucher et +	--	1 465 \$	1 601 \$
Total	814 \$	1 165 \$	1 349 \$

* : Tous services confondus

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

Source : SCHL

**Tableau 3.2 : Loyers moyens* des appartements pour personnes âgées
Par zones détaillées et selon le nombre de chambres à coucher
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières
2007**

Zones	Studio	Nbre log.	1 c.c.	Nbre log.	2 c.c. et plus	Nbre log.
1 - Trois-Rivières	947 \$	121	1 223 \$	277	1 242 \$	78
2 - Trois-Rivières-Ouest	1 004 \$	244	1 429 \$	219	1 687 \$	87
3 - Cap-de-la-Madeleine	1 048 \$	107	1 337 \$	278	1 733 \$	47
4 - Périphérie	745 \$	14	942 \$	90	958 \$	19
RMR DE TROIS-RIVIÈRES	992 \$	486	1 283 \$	864	1 486 \$	231

* 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
Par zones détaillées et selon le type d'occupation
Résidences privées de 10 logements ou plus
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières
2007**

Zones	Occupation simple	Nbre lits	Occupation double et plus
1 - Trois-Rivières	1 032 \$	364	777 \$
2 - Trois-Rivières-Ouest	1 071 \$	265	--
3 - Cap-de-la-Madeleine	926 \$	95	--
4 - Périphérie	1 165 \$	371	838 \$
RMR DE TROIS-RIVIÈRES	1 077 \$	1 095	817 \$

-- : 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 Trois-Rivières
2007

Services	Appartements (%)	Chambres avec pension (%)
Télévision par câble	95	94
Culte	95	94
Comptoir bancaire	32	29
Salon de coiffure	95	94
Dépanneur	47	3
Piscine	47	3
Sentier	95	84
Literie	42	81
Nettoyage des vêtements	42	87
Soins médicaux sur place 24 h par jour	42	39
Soins médicaux ponctuels (visites)	58	61
Entretien ménager	100	100
Mobilier	42	74
Stationnement intérieur	16	0
Stationnement extérieur	100	100
Surveillance	95	87
Système d'appel	95	97
Système de transport	74	71
Autres services	5	13

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 TROIS-RIVIÈRES

Zone 1 Trois-Rivières

Zone 2 Trois-Rivières-Ouest

Zone 3 Cap-de-la-Madeleine

Zone 4 Périphérie : Bécancour, Pointe-du-Lac, Saint-Louis-de-France, Saint-Maurice,
Sainte-Marthe-du-Cap-de-la-Madeleine

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.