LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ

SHERBROOKE 2001

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Sherbrooke

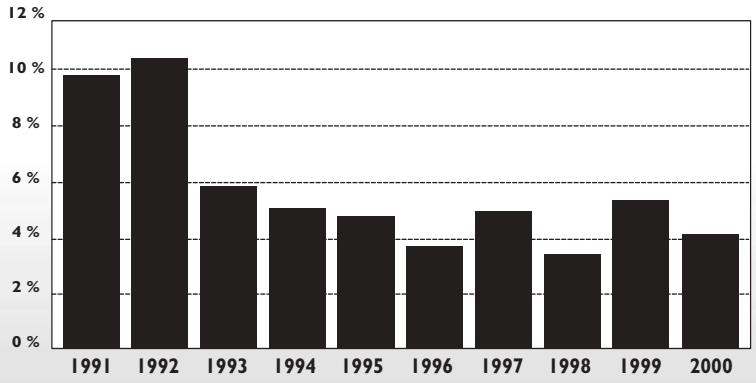
Région métropolitaine

Un marché en bonne santé

Le marché des ensembles d'habitation pour personnes âgées de la région métropolitaine de Sherbrooke présente plusieurs caractéristiques intéressantes. Tout d'abord, le taux d'inoccupation, à 4,2 %, se situe tout près du niveau d'équilibre. Ensuite, de nouveaux projets voient périodiquement le jour dans les différents secteurs de la région, ce qui accroît et diversifie l'offre de logements pour aînés. La croissance de la demande demeure soutenue, comme en témoigne l'écoulement rapide des nouveaux logements. Enfin, à la hausse de 1,3 %, la progression des loyers demeure contenue.

Fléchissement du taux d'inoccupation en 2000

Résidences privées, RMR Sherbrooke



Source : SCHL

Lors du relevé d'octobre 2000, le taux d'inoccupation pour l'ensemble du marché des résidences pour aînés se situait à 4,2 %, comparativement à 5,1 % en 1999. Ce taux était légèrement sous le niveau d'équilibre, qui s'établit à 5 % pour Sherbrooke étant donné la répartition du stock de logements entre les chambres avec pension et les appartements.

Le marché a donc réussi à absorber de façon très rapide et harmonieuse les 300 logements ajoutés au parc entre 1998 et 1999. Au moment de cette enquête, aucun nouveau projet n'était arrivé sur le marché depuis l'enquête précédente. Il fallut attendre la fin de l'année pour que le Manoir Kayser, un ensemble de 200 appartements, soit prêt pour occupation.

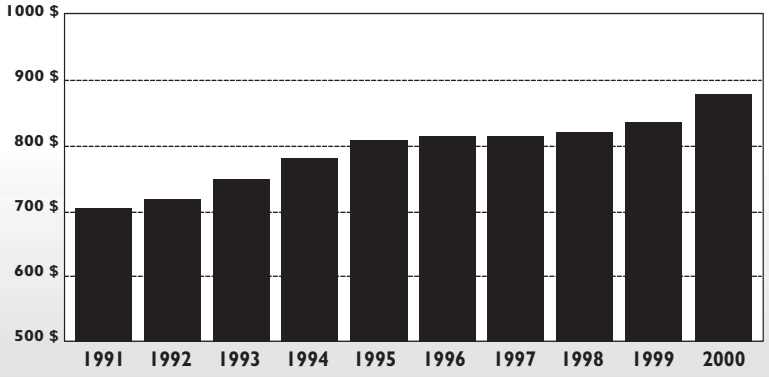
Quantité suffisante de chambres et rareté d'appartements

À Sherbrooke, sur le marché privé, les chambres avec pension dominent l'offre de logements. Elles représentent 60 % du marché. . Le relevé indique que sur ce segment de marché, l'offre et la demande sont bien balancées puisqu'on y retrouve 6,0 % de lits inoccupés.

Cette situation de marché s'est accompagnée d'un nouvel accroissement du loyer moyen des chambres simples. En octobre 2000, le prix moyen d'une chambre simple, incluant les repas, a atteint 874 $ par mois, une hausse de 1,3 % par rapport à l'année précédente. Notons que cette hausse est inférieure à celle de l'inflation, évaluée à 2,4 % pour le Québec en 2000.

La progression des loyers se poursuit

Loyer moyen chambres simples. Résidences privées, RMR Sherbrooke

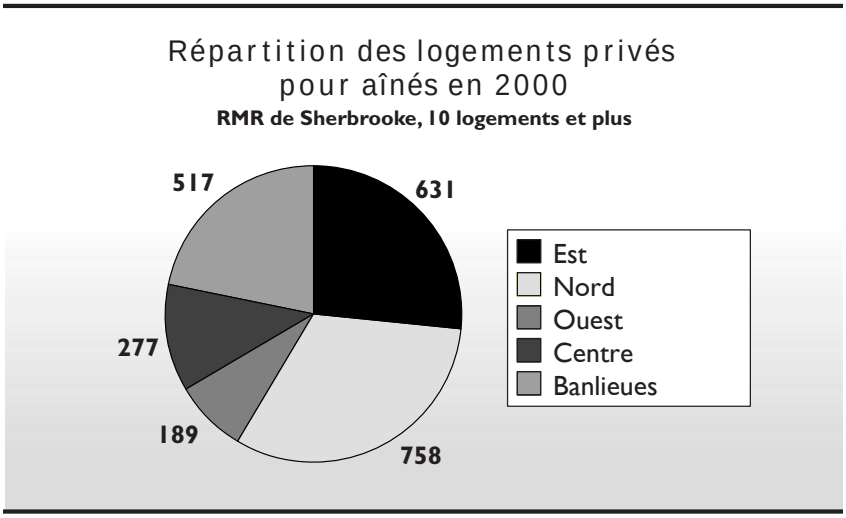


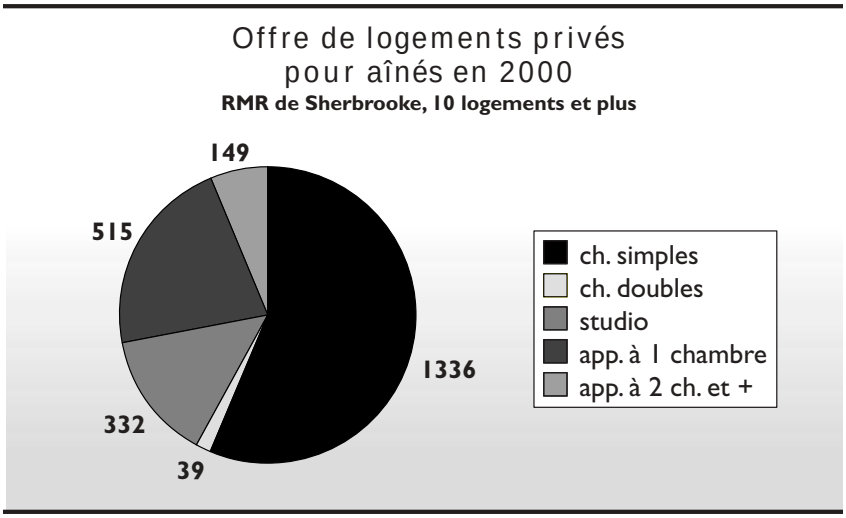
Source : SCHL, comprend le coût des repas

Du côté des appartements, les places se font plus rares. Lors du relevé de 2000, à peine 1,6 % des appartements n'avait pas trouvé preneur, comparativement à 4 % sur un marché équilibré. Le prix moyen s'établissait à 790 $ par mois pour les studios et à 844 $ par mois pour les appartements d'une chambre à coucher.

Au total, seulement 16 appartements et 85 lits étaient inoccupés en octobre 2000 dans la région métropolitaine de Sherbrooke sur un parc de 996 appartements et 1 418 lits.

Composition du parc de logements pour aînés





L'offre de logements sera à la hausse en 2001

Lors de la prochaine enquête, en octobre de cette année, l'offre de logements pour aînés se sera enrichie de 200 nouveaux appartements, situés dans le quartier Centre de la ville de Sherbrooke. Trois autres projets avaient été annoncés dans le quartier Nord de Sherbrooke, mais aucun ne verra le jour en 2001.

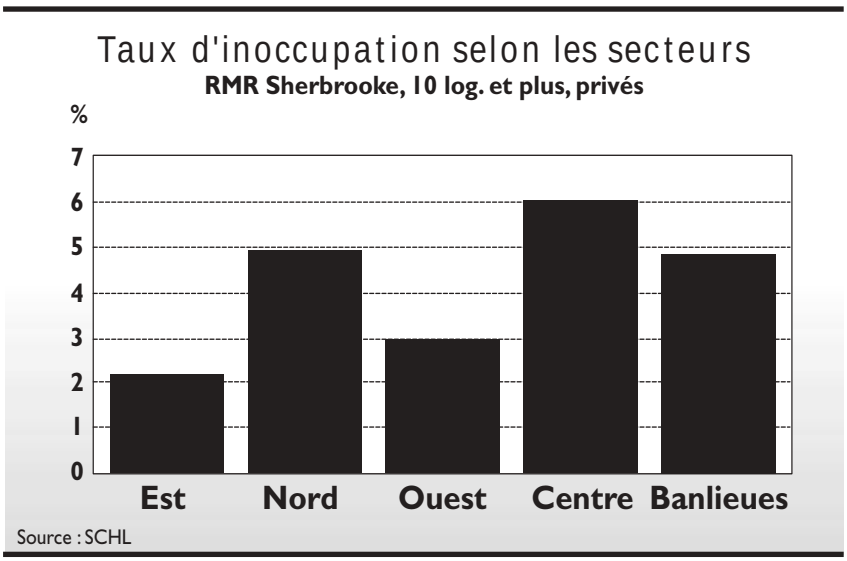
L'intérêt des promoteurs pour la niche de marché que constitue le logement locatif pour aînés se comprend aisément quand on compare les loyers exigés sur le marché traditionnel à ceux demandés sur le marché des résidences pour aînés. Pour un appartement d'une chambre à coucher, par exemple, un loyer mensuel de 362 $ est exigé sur le marché traditionnel, comparativement à 844 $ sur le marché pour aînés. Bien sûr, le produit n'est pas le même. Les résidences pour aînés se développent de plus en plus dans le créneau du haut de gamme, sans compter que dans le cas des résidences pour personnes âgées, certains services se rattachent souvent à la location du logement : loisirs, services de santé, sécurité dans l'immeuble, etc. Enfin, les loyers pour aînés peuvent inclure certains repas. Cependant, il semblerait également que les gens soient prêts à payer plus cher pour vivre entourés de leurs semblables, dans un environnement tranquille et sécuritaire. Pour les promoteurs donc, cette niche de marché permet potentiellement de dégager une marge bénéficiaire plus grande, d'où un intérêt plus marqué. Les promoteurs savent également que l'évolution démographique leur assurera un renouvellement graduel de la clientèle jusqu'en 2011, période où la demande entrera dans une phase d'expansion rapide alors que les premiers babyboomers atteindront 65 ans.

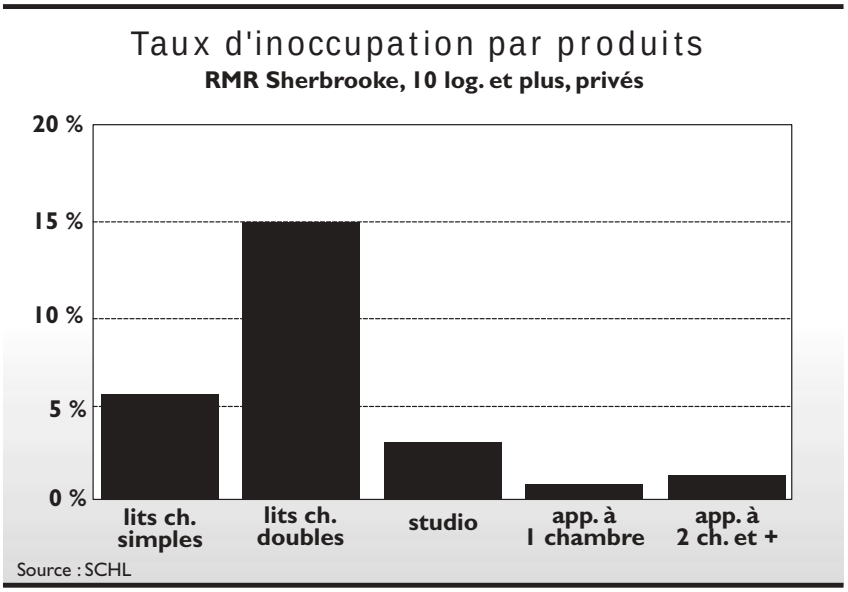
Hausse du taux d'inoccupation à prévoir pour 2001

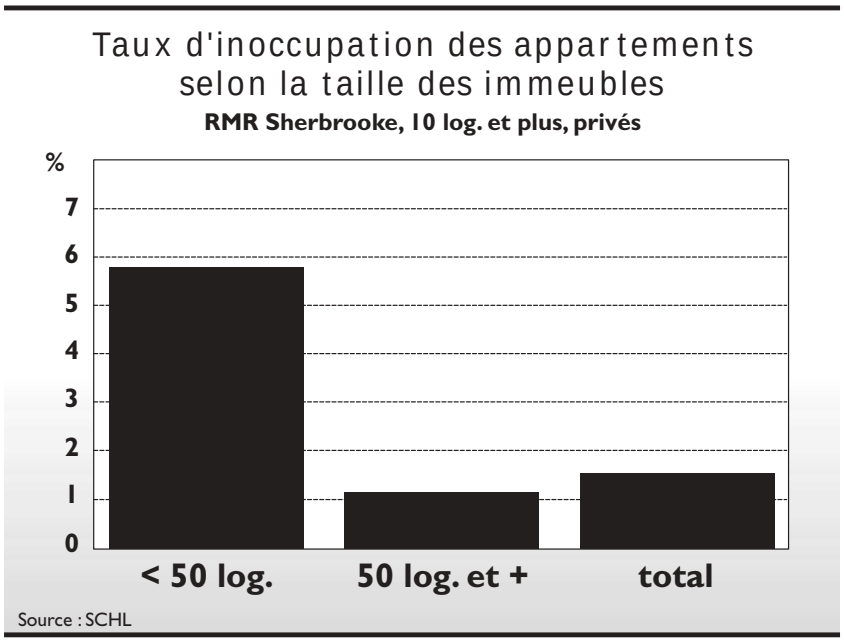
La venue de 200 appartements additionnels sur un marché qui peut loger au plus 2 372 ménages représentera un accroissement de l'offre de près de 8 %, ce qui en fera un événement majeur. L'expérience des dernières années révèle que la demande pour les logements privés pour aînés dans la région de Sherbrooke oscille généralement entre 40 à 70 logements. Mais on observe aussi, cependant, que l'écoulement de nouveaux logements est plus important lors de l'arrivée de projets de grande taille. Comme l'annonce de ces projets et le commencement des travaux surviennent plusieurs mois avant la prise de possession des logements, il se crée une certaine demande latente. L'arrivée de nouveaux projets assure aussi une diversification de l'offre encourageant certaines personnes âgées à faire le saut vers ce type d'hébergement . Les sondages et la littérature montrent par exemple que les personnes âgées aiment demeurer dans le quartier qu'elles habitent. La venue d'une résidence supplémentaire dans un quartier permet parfois d'avoir enfin accès au produit recherché.

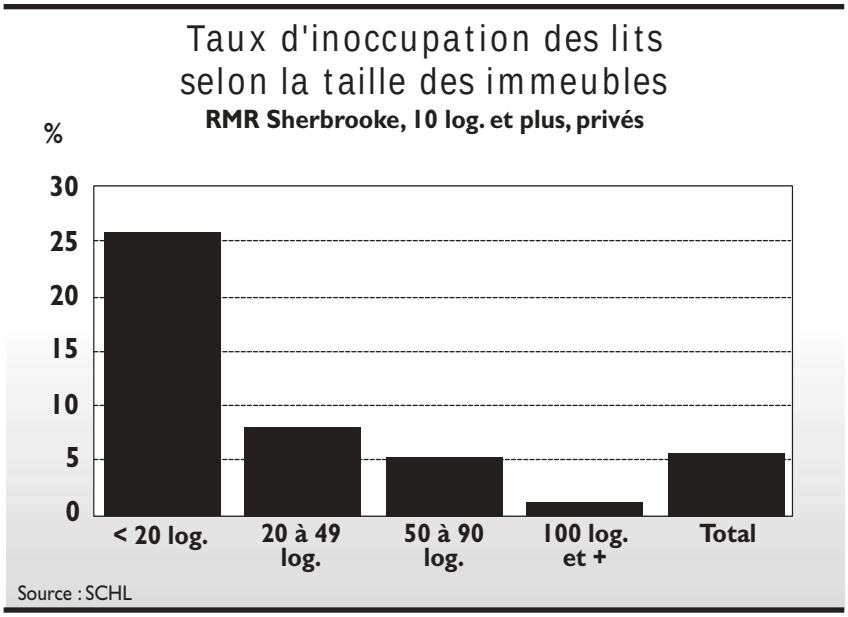
Ainsi, l'accroissement du parc créera une forte pression à la hausse sur le taux d'inoccupation. Le projet est cependant ciblé, puisqu'il se traduira par l'ajout d'appartements seulement, ce qui correspond au type de logements le plus rare sur le marché. L'évolution passée de la demande nous permet de croire que le taux d'inoccupation s'établira à environ 6,5 % en 2001, comparativement à 4,2 % cette année. En l'absence de nouveaux projets, le marché devrait toutefois retourner à une situation d'équilibre dès 2002.

Coup d'oeil sur l'état du marché






Taux d'inoccupation des appartements
selon la taille des immeubles
RMR Sherbrooke, 10 log. et plus, privés
%
7
6
5
4
3
2
1
0
< 50 log.
50 log. et +
total
Source : SCHL


Taux d'inoccupation des lits
selon la taille des immeubles
RMR Sherbrooke, 10 log. et plus, privés
%
30
25
20
15
10
5
0
< 20 log.
20 à 49 log.
50 à 90 log.
100 log. et +
Total
Source : SCHL

Tableaux Statistiques

Tableau 1

Taux d'inoccupation des appartements (en %)
selon le nombre de chambre à coucher
RMR de Sherbrooke, résidences privées de 10 logements et plus

Années	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	Total
1997	4,7	1,5	0,9	confidentiel	2,5
1998	4,7	0,5	1,8	confidentiel	2,3
1999	2,0	7,0	11,3	confidentiel	5,9
2000	3,0	0,8	*1,3	n.a.	1,6

* Représente le taux d'inoccupation pour les logements de 2 chambres à coucher et plus depuis l'enquête d'octobre 2000.
Source:SCHL

Tableau 2

Nombre d'appartements et de résidences
selon la taille des immeubles*
RMR de Sherbrooke, résidences privées de 10 logements et plus

	1997	1997	1998	1998	1999	1999	2000	2000
Taille des immeubles	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.	App.	Rés.
Moins de 50 logements	60	5	60	5	91	6	85	5
50 logements et plus	774	10	774	10	1 001	10	911	12
Total	834	15	834	15	1 092	16	996	17

* Depuis 2000, la taille d'un immeuble est déterminée par la somme du nombre de lits et d'appartements. Auparavant, elle était déterminée par la somme du nombre de chambres et d'appartements.
Source:SCHL

Tableau 3

Taux d'inoccupation des appartements (en %)
selon la taille des immeubles*
RMR de Sherbrooke, résidences privées de 10 logements et plus

	1997	1998	1999	2000
Taille des immeubles				
Moins de 50 logements	26,7	18,3	6,7	5,9
50 logements et plus	0,6	1,0	5,8	1,2
Total	2,5	2,3	5,9	1,6

* Depuis 2000, la taille d'un immeuble est déterminée par la somme du nombre de lits et d'appartements. Auparavant, elle était déterminée par la somme du nombre de chambres et d'appartements.
Source: SCHL

Tableau 4

Nombre de chambres et de résidences
selon la taille des immeubles*
RMR de Sherbrooke, résidences privées de 10 logements et plus

	1997 Chambres	1997 Rés.	1998 Chambres	1998 Rés.	1999 Chambres	1999 Rés.	2000 Chambres	2000 Rés.
Moins de 20 logements	77	5	77	5	77	5	73	5
20 à 49 logements	457	12	473	12	500	13	386	11
50 à 99 logements	410	7	402	7	410	7	422	9
100 logements et plus	382	3	393	3	393	3	495	4
Total	1 326	27	1 345	27	1 380	28	1 376	29

* Depuis 2000, la taille d'un immeuble est déterminée par la somme du nombre de lits et d'appartements. Auparavant, elle était déterminée par la somme du nombre de chambres et d'appartements.
Source: SCHL

Tableau 5

Taux d'inoccupation des chambres (en %)
selon la taille des immeubles*
RMR de Sherbrooke, résidences privées de 10 logements et plus

	1997	1998	1999	2000**
Taille des immeubles				
Moins de 20 logements	26,0	9,1	19,5	26,3
20 à 49 logements	6,6	5,9	6,4	8,4
50 à 99 logements	5,1	3,5	2,9	5,5
100 chambres et plus	4,2	1,3	0,5	1,4
Total	6,6	4,0	4,4	6,0

*Depuis 2000, la taille d'un immeuble est déterminée par la somme du nombre de lits et d'appartements. Auparavant, elle était déterminée par la somme du nombre de chambres et d'appartements.
** Pour 2000, on parle plutôt du taux d'inoccupation des lits.
Source: SCHL

Tableau 6

Nombre de logements et de résidences
selon la localisation de l'immeuble
RMR de Sherbrooke, résidences privées de 10 logements et plus

	1997 Log.	1997 Rés.	1998 Log.	1998 Rés.	1999 Log.	1999 Rés.	2000* Log.	2000* Rés.
Quartier Est	326	5	374	6	628	7	631	7
Quartier Nord	860	9	839	8	828	8	758	8
Quartier Ouest	157	3	157	3	188	4	189	4
Quartier Centre	296	6	288	6	296	6	277	6
Ville de Sherbrooke	1 639	23	1 658	23	1 940	25	1 855	25
Banlieues	521	9	521	9	532	9	517	9
RMR de Sherbrooke	2 160	32	2 179	32	2 472	34	2 372	34

* Depuis 2000, le nombre de logements représente la somme du nombre de lits et d'appartements. Auparavant, il correspondait au nombre de chambres et d'appartements.
Source: SCHL

Tableau 7

Taux d'inoccupation des logements (en %)
selon la localisation de l'immeuble
RMR de Sherbrooke, résidences privées de 10 logements et plus

	1997	1998	1999	2000*
Quartier Est	5,5	4,0	9,2	2,2
Quartier Nord	3,6	2,1	2,7	5,0
Quartier Ouest	3,2	2,5	5,9	3,0
Quartier Centre	11,1	7,6	4,7	6,1
Ville de Sherbrooke	5,3	3,6	5,4	4,0
Banlieues	4,0	2,7	3,8	4,9
RMR de Sherbrooke	5,0	3,4	5,1	4,2

* Depuis 2000, le nombre de logements représente la somme du nombre de lits et d'appartements. Le taux d'inoccupation se rapporte donc aux lits et aux appartements.
Source: SCHL

Tableau 8

Taux d'inoccupation (en %)
RMR de Sherbrooke, résidences privées de 10 logements et plus

Années	Chambres	Appartements	Total
1991	5,9	16,4	9,7
1992	8,7	14,1	10,7
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

* Pour 2000, le taux d'inoccupation est calculé en nombre de lits plutôt qu'en nombre de chambres.
Source: SCHL

Tableau 9

Loyer mensuel moyen des chambres simples (en $)
RMR de Sherbrooke, résidences privées de 10 logements et plus

Années	Chambres simples (en $)
1991	712
1992	724
1993	758
1994	780
1995	813
1996	822
1997	824
1998	836
1999	863
2000	874

Source: SCHL

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 Sherbrooke. 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.

Dans le cas des résidences de type appartements, on distingue trois catégories, selon le genre de service de repas offert. Ainsi, dans certaines résidences, le loyer comprend le coût du service alimentaire. Lorsque le service repas est optionnel , les locataires peuvent acheter un forfait leur donnant droit à un certain nombre de repas ou payer ceux-ci à l'unité. Le montant ainsi déboursé n'est pas inclus dans le loyer mensuel. Finalement, il se peut également que le service de repas ne soit pas disponible.

Dans les résidences de type chambres avec pension, les repas sont inclus dans le loyer. Par ailleurs, pour une chambre en occupation double ou autre, le loyer moyen est fondé sur le loyer payé par chaque locataire et non sur le loyer total pour la chambre.

Notons que l'enquête ne vise pas à mesurer la variation des loyers, mais plutôt à fournir une indication de leur niveau. De plus, dans chaque zone, les loyers moyens peuvent être fortement influencés par la présence de résidences dans lesquelles les loyers sont très différents de la moyenne, ce qui explique certaines des disparités entre les zones.

Les résultats relatifs aux résidences de type appartements tiennent également compte des appartements se trouvant dans des **résidences mixtes** (incluant des appartements et des chambres). De la même façon, les résultats se rapportant aux résidences de type chambres avec pension tiennent compte des chambres se trouvant dans des résidences mixtes.

Définitions

Résidence pour personnes âgées : Ensemble d'habitation qui vise et dessert une clientèle dont la moyenne d'âge est de 65 ans ou plus. L'ensemble ne doit pas être rattaché au réseau public de santé (l'admission n'est contrôlée ni par l'État ni par ses représentants). Les logements peuvent prendre la forme d'un appartement ou d'une chambre. Les résidences peuvent offrir une variété de services d'appoint (surveillance, soins médicaux, entretien ménager, etc.).

Résidence de type appartements : Immeuble offrant des logements complets, c'est-à-dire avec cuisine et salle de bains complètes. Le service de repas peut être obligatoire (inclus dans le montant du loyer), optionnel (moyennant un supplément) ou ne pas être disponible.

Résidence de type chambres avec pension : Immeuble offrant des chambres en occupation simple, double ou autre. Selon le cas, la salle de bains sera privée ou commune. Ce type de résidence offre les repas.

Résidence mixte : Immeuble offrant à la fois des appartements et des chambres.

Résidence d'initiative privée : L'immeuble appartient à un particulier ou à une entreprise privée et n'est pas directement subventionné par un organisme public. Par opposition, toutes les résidences d'initiative publique, par exemple les habitations à loyer modique (HLM) et les immeubles appartenant à la SCHL, à la Société d'habitation du Québec (SHQ), à un office municipal d'habitation (OMH) ou à un organisme sans but lucratif (OSBL) et administrés par ceux-ci, sont exclues.

Logement vacant : Un logement est considéré vacant si, au moment de l'enquête, il est libre et immédiatement disponible pour la location.

Remerciements

L'enquête sur le marché des résidences pour personnes âgées n'aurait pu être réalisée sans la précieuse collaboration des propriétaires et des gestionnaires de ces résidences. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de l'aide qu'ils nous ont fournie pour nous permettre d'obtenir rapidement des renseignements précis.

Confidentialité

L'enquête sur le marché des résidences pour personnes âgées vise à produire des statistiques fiables permettant de dresser un portrait d'ensemble du marché afin de faciliter la prise de décision de la part des divers intervenants du secteur de l'habitation. Tous les renseignements recueillis sur les logements vacants, les services et les loyers sont strictement confidentiels et ne sont jamais divulgués individuellement. Les résultats sont publiés sous forme de moyenne pour l'ensemble des résidences d'une catégorie ou d'une zone d'enquête.

Par ailleurs, les résultats de l'enquête sont confidentiels s'ils sont compilés à partir d'un univers comprenant moins de trois immeubles.

Le présent rapport de la SCHL donne les résultats de l'enquête annuelle menée à l'automne 2000 sur le marché des résidences d'initiative privée pour personnes âgées dans la région métropolitaine de Sherbrooke. Ce rapport annuel présente les taux d'inoccupation, les loyers ainsi qu'une analyse des principaux résultats découlant des renseignements fournis par les personnes responsables interrogées au moment de l'enquête.

Les résultats de cette enquête de la SCHL constituent les données les plus complètes sur le marché des résidences privées pour personnes âgées de la région métropolitaine de Sherbrooke. Ils sont utiles aux prêteurs, aux courtiers hypothécaires, aux gestionnaires immobiliers, aux investisseurs, aux évaluateurs, aux propriétaires, aux locataires, aux décideurs et aux conseillers en matière de logement, aux divers ministères et organismes gouvernementaux ainsi qu'à plusieurs industries connexes.

Pour obtenir davantage d'informations sur la présente étude, veuillez communiquer avec :

Hélène Dauphinais

Analyste de marché

au (819) 564-5622

Courriel : hdauphin@cmhc-schl.gc.ca

© 2001 Société canadienne d'hipothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction l'entreposage ou la ransmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La raduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenues dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent par des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.