



L ES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



GATINEAU 2002



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Gatineau

Région métropolitaine de recensement

L'offre d'appartements augmente en 2001

Alors qu'en 2000, la construction s'était essentiellement limitée à de nouvelles chambres avec pension destinées aux personnes âgées, la tendance a été nettement différente en 2001. Deux importants ensembles d'habitation attirent l'attention, et environ 250 appartements ont été mis en chantier l'année dernière.

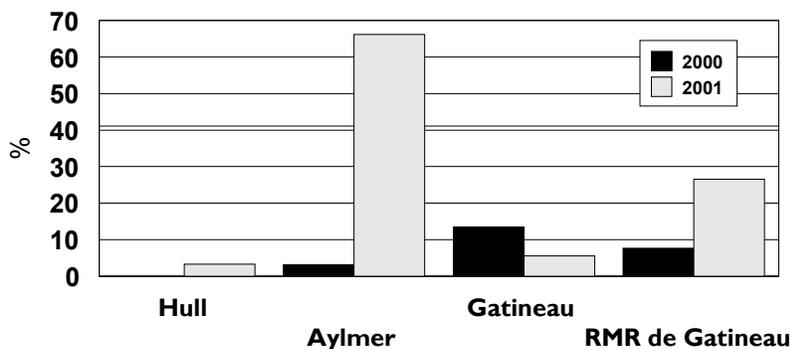
Pourtant, le taux d'inoccupation dans les résidences composées d'appartements est en hausse depuis deux ans, et cela ne semble pourtant pas avoir freiné les promoteurs. Alors que la disponibilité est plutôt rare dans la catégorie chambres avec pension, c'est le contraire pour les appartements. Ainsi, en 2001, le taux d'inoccupation des résidences de type chambres avec pension est demeuré relativement stable. Il est passé de 0,7 %, l'année précédente, à 1 %, en 2001. Par contre, du côté des appartements, l'écart se creuse. De 7,6 % en 2000, le taux d'inoccupation a grimpé à plus de 26 % en 2001. Ces résultats proviennent de l'enquête effectuée par la SCHL, en octobre de chaque année.

Des différences importantes d'un secteur à l'autre

En dépit du nombre élevé d'appartements inoccupés dans la région en général, des différences importantes sont observées d'un secteur à l'autre. Le marché des résidences pour aînés semble excédentaire, mais ce n'est pas vraiment le cas en réalité.

Les statistiques tirées de notre dernière enquête nous révèlent que le taux d'inoccupation élevé, observé en 2001, est presque entièrement attribuable à une résidence située à Aylmer. En effet, la mise en marché d'une nouvelle aile construite en 2000 a été un peu plus longue que prévu, ce qui s'est traduit par une hausse du taux d'inoccupation. Ainsi, le secteur d'Aylmer traîne de l'arrière, et le taux d'inoccupation dans les résidences composées d'appartements a atteint 66 % en 2001, comparativement à 3,1 % en 2000.

Taux d'inoccupation des résidences de type appartement



Source : SCHL

Un coup d'œil sur les secteurs de Hull et de Gatineau nous démontre bien que les logements vacants n'y sont pas vraiment légion. En 2000, il n'y avait aucun appartement de disponible dans le secteur de Hull, mais la situation s'est rétablie en 2001. En effet, au cours de notre dernière enquête, nous avons relevé trois appartements libres sur 100, en majorité des studios. Dans le secteur de Gatineau, le marché a commencé à absorber les unités qui se sont ajoutées, et le taux d'inoccupation est revenu à la normale en 2001, soit 5,6 %.

Qualité élevée des services dans l'ensemble

En raison de la concurrence accrue et du marché relativement restreint de l'Outaouais, les résidences pour personnes âgées offrent des services de bonne qualité. En effet, plusieurs résidences d'envergure ouvrent leurs portes dans la région en proposant un éventail accru de services. Pour faire face à la concurrence, les résidences existantes ont même emboîté le pas en procédant, au cours de l'année 2001, à des rénovations, à des ajouts de services et même à un certain renouvellement du personnel. Ainsi, plusieurs nouveaux directeurs ont été nommés à la tête des résidences pour personnes âgées de l'Outaouais, et ce, dans le but de répondre aux besoins d'une clientèle de plus en plus exigeante et de relever les nouveaux défis de ce marché.

Dans le but de tirer profit de « l'ère des appartements », certaines résidences ont entrepris des projets innovateurs, notamment la construction d'annexes aux bâtiments existants. Ces annexes ne comprennent que des appartements et, par conséquent, ne visent pas nécessairement la même clientèle que les anciens logements.

Caractéristiques de la demande

Tout ce remue-ménage n'est pas sans déplaire à la clientèle qui est de moins en moins limitée dans ses choix. Puisque les locataires potentiels ont plus d'options à leur disposition, ils peuvent désormais élargir l'éventail de leurs critères de sélection.

Les données provisoires du recensement de 2001 révèlent que la population outaouaise âgée de plus de 65 ans aurait progressé de 32 % au cours des 10 dernières années, alors que la population globale a augmenté de 11 % seulement pendant la même période. Les personnes âgées représentent 10 % de la population totale de la région et elles sont plus sédentaires qu'on pourrait le penser. En effet, la forte proportion d'emplois dans le secteur public aurait pu laisser croire que bon nombre de retraités retourneraient à leur point d'origine. Comparativement à certaines régions du Québec (à Montréal, 15 % de la population a plus de 65 ans, 16 % en Mauricie), la population âgée de l'Outaouais s'accroît, assez en tout cas pour qu'une attention particulière lui soit accordée.

En 2001, on a recensé 32 628 personnes âgées de plus de 65 ans. En tenant compte du fait que 45 % des ménages québécois ayant 65 ans et plus choisissent la location comme mode d'occupation (source : Institut de la Statistique du Québec), il subsiste une clientèle potentielle non négligeable pour les résidences de la région. Toutefois, comme les coûts de construction sont élevés, il reste à savoir si les revenus de ces ménages seront suffisants pour leur permettre de faire face à la progression des loyers.

CE QUE L'EXPÉRIENCE DE LA SCHL NOUS APPREND SUR L'EXPLOITATION DES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES¹

Le marché des résidences privées pour personnes âgées propose un choix varié d'ensembles d'habitation, qui peuvent être regroupés en quatre grandes catégories : les chambres avec pension, les appartements avec services, les appartements sans services et les résidences de soins prolongés. Les résultats suivants se rapportent aux trois premières catégories, qui représentent le plus grand nombre de logements d'initiative privée.

On remarque tout d'abord que plus la composante services est importante, plus la superficie du logement tend à diminuer. Une chambre avec pension offre en moyenne 40 mètres carrés de superficie alors qu'un appartement sans services est deux fois plus grand. La présence d'aires communes dans les ensembles d'habitation où l'éventail des services est important contrebalance en partie l'exiguïté du logement proprement dit. Les occupants ont généralement accès à une salle communautaire, à une salle à manger, à des salons communs, et parfois même à des locaux d'artisanat, à une salle d'exercice ou encore à une bibliothèque.

Caractéristiques des ensembles résidentiels pour personnes âgées situés au Québec* 2000 - 2001

| | Chambres avec pension | Appartements avec services | Appartements sans services |
|--|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Loyer moyen (\$) | 1 000 | 1 200 | 900 |
| Superficie moyenne en m ² | 40 | 62 | 80 |
| Taille moyenne des appartements | s.o. | 2,6 pièces (de 2 à 3 pièces) | 3 pièces (de 2 à 4 pièces) |
| Nombre moyen de logements dans l'immeuble | 78 (de 30 à 187) | 175 (de 55 à 429) | 325 (de 200 à 465) |
| Dépenses totales (en % du revenu ²) | 60 % | 54 % | 42 % |
| Poste « salaires » (\$/logement/mois) | 265 | 260 | 115 |
| Poste « alimentation » (\$/logement/mois) | 110 | 85 | n.a. |

* Voir note 1

Dans les ensembles d'habitation composés d'appartements, on note une différence de 300 \$ par mois au chapitre des loyers, selon que des services sont offerts ou non. Dans les ensembles sans services, le loyer moyen est de 900 \$, comparativement à 1 200 \$ dans les ensembles avec services, où l'on peut, par exemple, acheter des repas, recevoir des soins, avoir accès à des équipements de loisir, etc. L'écart de 300 \$ n'est pas lié uniquement à la présence ou à l'absence de services. Il est attribuable également à la taille du logement. Les logements sans services sont généralement composés de deux à quatre pièces, alors que ceux avec services en ont de deux à trois. La taille du logement explique également pourquoi une chambre avec services, dont le loyer moyen est de 1 000 \$ par mois, est plus abordable qu'un appartement avec services.

Suite à la page 5

Suite de la page 4

L'augmentation des dépenses d'exploitation est généralement proportionnelle à la quantité de services offerts. Ainsi, c'est dans les résidences de chambres avec pension que le ratio dépenses d'exploitation/revenus (voir note 2) est le plus élevé, soit 60 %. Dans les résidences composées d'appartements avec services, il s'établit à 54 %, alors qu'il avoisine 42 % dans les immeubles d'appartements sans services. Le poste « salaires » est la principale composante des dépenses d'exploitation, peu importe le type de résidences. Il est suivi par le poste « alimentation », le cas échéant. Notons que la portion salaires fait plus que doubler lorsque les résidences offrent un service alimentaire, mais aussi parce que les services sont généralement plus complets. Il faut aussi noter que la moyenne d'âge des occupants est plus élevée dans ce genre de résidence.

Des économies d'échelle peuvent bien sûr être réalisées quand la taille des ensembles est élevée. Par ailleurs, un ensemble où la qualité de construction et les services offerts sont supérieurs à la moyenne aura des ratios dépenses d'exploitation/revenus plus élevés que ceux des autres résidences sur le marché. Mentionnons également que plus l'ensemble d'habitation est petit, plus le ratio dépenses/revenus augmente. En général, c'est pour cette raison qu'il est difficile de rentabiliser les résidences de type hébergement avec services comptant moins de 75 à 100 unités.

¹ Tiré de l'analyse de 46 ensembles d'habitation privés assurés récemment par la SCHL.

² Dépenses d'exploitation brutes en pourcentage des revenus de location bruts (portion résidentielle seulement).

LES PERSONNES DEMEURANT DANS DES RÉSIDENCES POUR ÂÎNÉES SONT SATISFAITES DE LEUR CHOIX

Une étude sur la satisfaction des utilisateurs à l'égard de leur choix en matière de logement a été menée à l'échelle canadienne par la SCHL¹. Au total, 24 études de cas, réparties entre six catégories d'immeubles, ont composé l'échantillon.

L'une des principales conclusions de l'étude est que les répondants ayant participé à l'enquête sont très satisfaits de leur logement actuel. La plupart, soit 70 %, déclarent être très heureux dans leur logement, et s'il y avait lieu, 88 % referaient le même choix.

L'étude permet également de dégager d'autres résultats intéressants concernant le marché des résidences pour personnes âgées. En ce qui a trait à la provenance de la clientèle, on y apprend que 44 % des répondants ont habité la même ville précédemment, 21 % ont vécu dans les environs, 27 % viennent d'ailleurs dans la province, 7 % d'une autre province et 1 % d'un autre pays.

Le changement sur le plan de la santé ou de la force physique (28 %), la difficulté de tenir maison (20 %) et le désir d'être avec des personnes du même âge (21 %) sont les principales raisons ayant motivé les répondants à quitter leur résidence précédente.

Plusieurs critères ont influencé le choix de la résidence actuelle par les résidents. En tête de liste, on trouve la qualité du logement (44 %) et l'attrait de l'ensemble (39 %). Viennent ensuite la proximité des installations et des services (36 %), les services offerts sur place (36 %) et les installations et les loisirs (31 %). La dimension humaine est également importante dans le choix d'une résidence. Vivre avec des amis ou des parents ou encore à proximité des enfants ou des parents sont des raisons qui ont motivé le choix de 27 % des répondants.

¹ Ces résultats sont tirés de la publication " Le Point en Recherche ", no 83. Pour en obtenir un exemplaire, consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/publications/fr/rh-pr/index.html

**Taux d'occupation et loyer moyen selon la taille des immeuble
Résidences privées de type chambre avec pension
RMR de Gatineau**

| | | 10 à 49 unités | 50 à 99 unités | 100 unités et plus | Total |
|-------------------|------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------|
| Taux d'occupation | 2000 | *** | *** | 1,0 % | 0,7 % |
| | 2001 | *** | *** | 1,2 % | 1,0 % |
| Loyer moyen (\$) | 2000 | *** | *** | 1 191 | 1 275 |
| | 2001 | *** | *** | 1 478 | 1 484 |

*** Échantillon trop faible pour être divulgué

**Taux d'occupation, loyer moyen et nombre de lits selon le type de chambre
Résidences privées de type chambre avec pension
RMR de Gatineau**

| | | Chambre simple | Chambre double | Total |
|-------------------|------|----------------|----------------|-------|
| Taux d'occupation | 2000 | 0,9 % | 0,4 % | 0,7 % |
| | 2001 | 1,1 % | 0,9 % | 1,0 % |
| Loyer moyen (\$) | 2000 | 1 495 | 830 | 1 275 |
| | 2001 | 1 600 | 888 | 1 484 |
| Nombre de lits | 2000 | 454 | 224 | 678 |
| | 2001 | 565 | 110 | 675 |

**Taux d'occupation, loyer moyen et nombre d'appartements
Résidences privées de type appartement
RMR de Gatineau**

| | | Total RMR |
|-----------------------|------|-----------|
| Taux d'occupation | 2000 | 7,6 % |
| | 2001 | 26,6 % |
| Loyer moyen (\$) | 2000 | 1 030 |
| | 2001 | 1 051 |
| Nombre d'appartements | 2000 | 184 |
| | 2001 | 184 |

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 Gatineau. L'enquête a lieu au mois d'octobre de chaque année, et les résidences visées doivent avoir débuté lors opérations depuis au moins trois mois.

Les données recueillies sur les taux d'inoccupation et les loyers ont été compilées, entre autres, selon le genre d'immeuble, la taille des immeubles, la zone de marché et le type de logement.

Les **données sur les loyers** correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Certains services tels que les repas, les soins et les loisirs peuvent être inclus dans le loyer mensuel. Les loyers moyens indiqués dans la présente publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements, quels que soient les services inclus dans ce montant. Certains tableaux font toutefois la distinction entre les loyers des appartements avec repas obligatoires (inclus dans le loyer) et repas optionnels (exclus du loyer).

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

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

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

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

Définitions

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

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

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

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

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

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

Remerciements

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

Confidentialité

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

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

La présente étude de la SCHL donne les résultats de l'enquête annuelle menée à l'automne 2001 sur des résidences d'initiative privée pour personnes âgées dans la RMR de Gatineau. Cette étude donne les taux d'inoccupation, les loyers, ainsi qu'une analyse des principaux résultats découlant des renseignements fournis par les personnes interrogées au moment de l'enquête.

Les résultats de cette enquête de la SCHL constituent les données les plus complètes sur le marché des résidences privées pour personnes âgées de la région métropolitaine de Gatineau. 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 plus d'information sur la présente étude, veuillez communiquer avec :

Bertrand Recher
Analyste de marché

au | 866 855-5711

Courriel : brecher@cmhc-schl.gc.ca

Pour tout autre renseignement concernant les produits et services offerts par le Centre d'analyse de marché de la SCHL, n'hésitez pas à contacter notre service à la clientèle au :

| 866 855-5711

Courriel : cam_qc@cmhc-schl.gc.ca

ou visitez notre site Web : www.schl.ca