



L ES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



GATINEAU 2003



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Gatineau

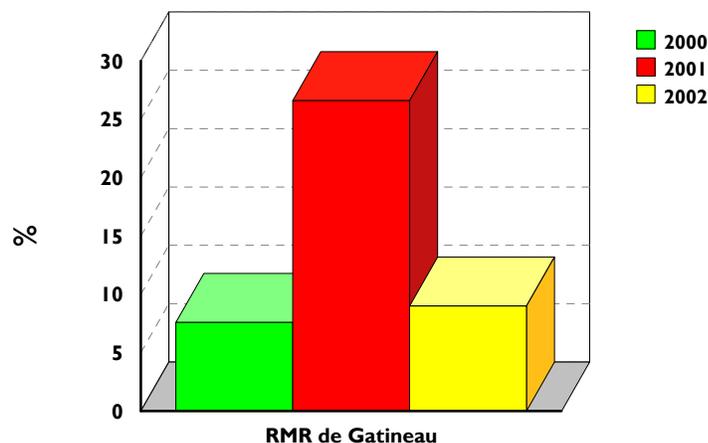
Région métropolitaine de recensement

Une offre et une demande qui arrivent toujours à se croiser

D'une année à l'autre, le marché des résidences pour personnes âgées change beaucoup en Outaouais. Le taux d'inoccupation des appartements évolue en dents de scie depuis trois ans, sans pour autant nuire à l'équilibre. En effet, les constructeurs qui investissent dans ce secteur de l'habitation semblent être de bons calculateurs, et même si on a cru faire face à une offre excédentaire en 2001, les résultats de 2002 démontrent le contraire.

Évolution du taux d'inoccupation

Résidences de type appartements



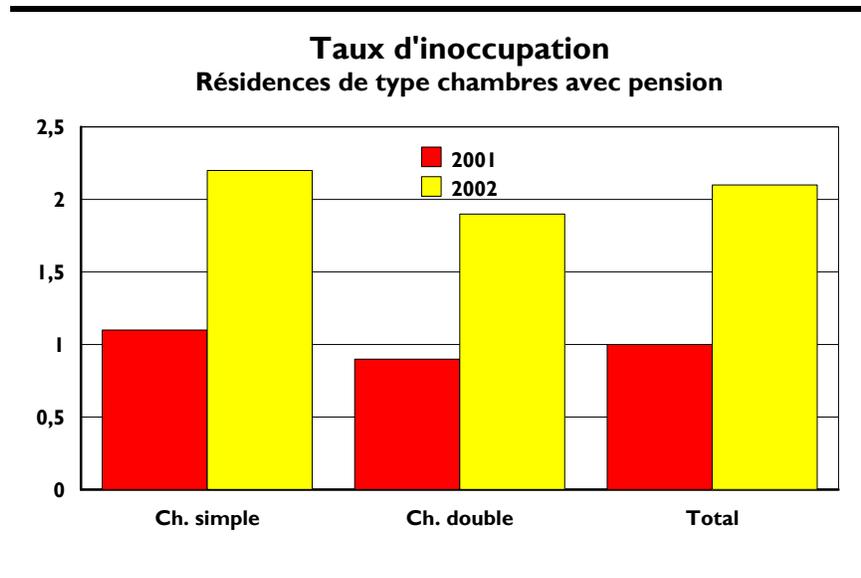
Source : SCHL

Le taux d'inoccupation des résidences de type appartements est passé de 7,6 %, en 2000, à 26,6 %, en 2001, mais il est tombé à 9 %, en 2002. Tous les appartements arrivés sur le marché en 2001 et qui n'avaient pas encore trouvé preneur au moment de notre enquête, se sont loués en 2002. On a donc retrouvé un certain équilibre.

Du côté des résidences offrant chambres et pension, c'est le statu quo depuis deux ans. Leur taux d'inoccupation a peu évolué; il est passé de 1 %, en 2001, à 2,1 %, en 2002. Vu le succès remporté par ce type de logement, il y a gros à parier que l'arrivée de 170 nouvelles chambres à la fin de l'année 2002 n'aura que peu d'impact sur le taux d'inoccupation dans ce segment de marché en 2003.

Évolution des résidences

Comme dans le cas des logements locatifs traditionnels, la clientèle des résidences de type chambres avec pension préfère les immeubles de taille importante et les grands espaces. Les bâtiments de plus de 100 chambres affichent un taux d'inoccupation de 2 %, contre 2,6 % pour les autres. Côté espace, les chambres doubles ont un taux de vacance de 1,9 %, inférieur à celui des chambres simples (2,2 %).

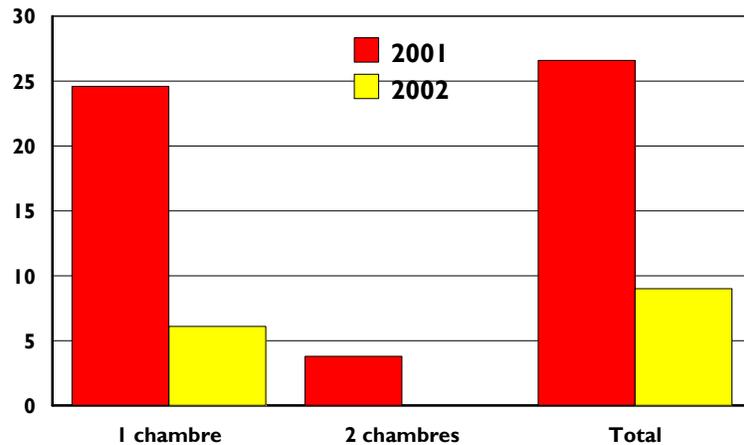


Source : SCHL

Dans les résidences de type appartements, la situation est relativement différente, et le taux d'inoccupation global a atteint 9 %. Toutefois, la disponibilité relativement importante est largement attribuable aux studios. Ce type de logement n'a pas trouvé sa clientèle. En ce qui concerne le reste du marché, les logements d'une chambre à coucher affichent un taux d'inoccupation de 6,1 %, et on constate une pénurie (0 %) de logements de deux chambres à coucher.

L'expérience montre en effet qu'à défaut d'être propriétaires, les clients du marché locatif apprécient les grands espaces. La clientèle des résidences pour personnes âgées ne fait pas exception à la règle, et les studios sont moins prisés que les appartements plus grands. Le marché se retrouve ainsi avec une offre excédentaire de studios, laquelle se résorbera certainement en 2003, à la suite de la transformation de ces logements en appartements plus spacieux.

Taux d'inoccupation Résidences de type appartements



Source : SCHL

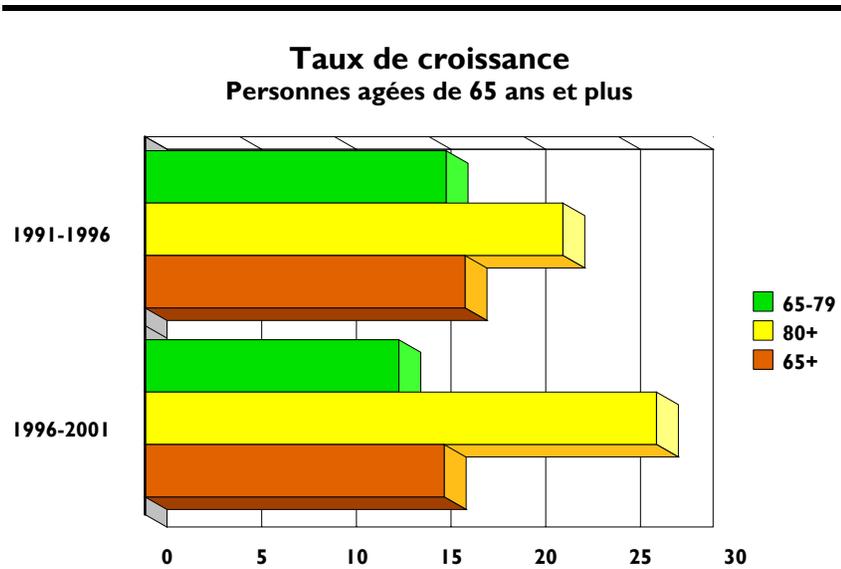
Évolution des prix

En 2001, la disponibilité accrue de chambres a exercé une légère pression à la baisse sur le coût de ces logements en 2002. Dans la région métropolitaine de recensement de Gatineau, les loyers des chambres ont diminué de 8 % en 2002, et cette baisse a surtout été concentrée dans le secteur de Hull, où le taux d'inoccupation atteint presque 3 %.

En ce qui a trait au loyer des appartements, on enregistre une augmentation de presque 20 %, causée essentiellement par l'arrivée de nouveaux joueurs sur le marché. En effet, le loyer d'un logement de deux chambres à coucher a plus que doublé en 2002. Pour expliquer ce phénomène, il faut prendre en compte la rareté des grands appartements, mais surtout l'arrivée d'unités plus luxueuses sur le marché en 2002.

Les résidences privées pour personnes âgées ne sont pas légion dans la région outaouaise. Au total, l'enquête effectuée par la SCHL, en 2002, porte sur 8 établissements privés. On dénombre 646 chambres et 277 appartements. Ces logements sont répartis dans trois résidences de type chambres avec pension, trois établissements mixtes (chambres et appartements) et une résidence composée uniquement d'appartements. Depuis l'enquête, l'offre d'appartements s'est étoffée avec l'ouverture d'une nouvelle résidence de 86 logements. En 2002, le marché des résidences pour personnes âgées aura donc été très actif, en raison de la faiblesse des taux d'inoccupation dans la plupart des catégories.

Révélation du dernier recensement



Source : SCHL

En 1996, 8 % de la population outaouaise avait plus de 65 ans. Aujourd'hui, 10 % des habitants appartiennent à cette tranche d'âge. Les deux tiers d'entre eux vivent en ville, plus près des services et souvent de leurs enfants et petits-enfants. Bien que la plupart des aînés habitent en ville, précisons quand même que la concentration de personnes âgées est plus forte dans les régions rurales, où près de 15 % de la population a plus de 65 ans, contre 9 % en zone urbaine.

Par ailleurs, les résultats du dernier recensement confirment qu'en Outaouais, comme ailleurs au Québec, la population vieillit et est donc en quête d'un mode de vie plus adapté à sa situation. Alors que la croissance de la population des 65-79 ans a ralenti en 2001, on assiste à une accélération de celle des 80 ans et plus. La moyenne d'âge dans les résidences étant proche de 80 ans, une forte croissance de ce bassin de population suppose une intensification de la demande de logements de ce genre dans l'avenir. L'entrée des aînés en résidence étant repoussée le plus longtemps possible, il sera de plus en plus fréquent d'avoir une clientèle en perte d'autonomie, donc de prévoir des soins adaptés.

Évolution des services offerts

En dépit du fait que les résidences soient principalement destinées aux personnes autonomes, la plupart d'entre elles se sont adaptées à une clientèle plus large en étendant la gamme des services offerts. Par exemple, la perte d'autonomie graduelle des résidents a forcé plusieurs établissements à offrir des soins supplémentaires. En tête de liste des nouveaux services, on retrouve l'aide aux bains. De plus, les visites du médecin sont maintenant offertes dans la plupart des résidences ainsi qu'un dépanneur. Les services de physiothérapie et de massothérapie ont également fait leur apparition dans certains établissements. Enfin, même si une écrasante majorité de la clientèle des résidences gatinoises utilise avant tout la langue française, un bon nombre d'établissements offrent leurs services dans les deux langues officielles.

**Taux d'inoccupation et loyer moyen selon la taille des immeubles
Résidences privées de type chambres avec pension
RMR de Gatineau**

		10 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités et plus	Total
Taux d'inoccupation	2001	***	***	1,2 %	1,0 %
	2002	***	***	2,0 %	2,1 %
Loyer moyen (\$)	2001	***	***	1 478	1 484
	2002	***	***	1 325	1 367
Nombre de lits	2001	***	***	606	675
	2002	***	***	505	699

(***) Échantillon trop faible pour être divulgué

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

		Chambre simple	Chambre double	Total
Taux d'inoccupation	2001	1,1 %	0,9 %	1,0 %
	2002	2,2 %	1,9 %	2,1 %
Loyer moyen (\$)	2001	1 600	888	1 484
	2002	1 458	857	1 367
Nombre de lits	2001	565	110	675
	2002	593	106	699

**Taux d'inoccupation, loyer moyen et nombre d'appartements
selon le type de logement
Résidences privées de type appartements
RMR de Gatineau**

		Studio	1 chambre	2 chambres	Total RMR
Taux d'inoccupation	2001	*	24,16 %	3,8 %	26,6 %
	2002	*	6,1 %	0,0 %	9,0 %
Loyer moyen (\$)	2001	*	1 344	550	1 051
	2002	*	1 451	1 022	1 249
Nombre d'appartements	2001	*	61	52	184
	2002	*	114	82	277

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 ouvert leurs portes 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 2002 et portant sur des résidences d'initiative privée pour personnes âgées situées dans la RMR de Gatineau. Cette étude donne les taux d'inoccupation et les loyers, et présente 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 RMR 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 de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Gatineau, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au

I 866 855-5711

ou par

Courriel : **cam_qc@schl.ca**

ou visitez notre site Web : **www.schl.ca**