



LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



GATINEAU 2004



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Table des matières

Peu de disponibilité dans les résidences pour aînés	I
Les grands logements ont la faveur du public	2
L'augmentation de l'offre ne ralentit pas la hausse des loyers	3
Regard sur une clientèle plus âgée	4
Un contexte financier encore favorable	5
Un marché serré partout, ou presque	6
Tableaux statistiques	7
Méthodologie	8
Définitions	10
Remerciements	11
Confidentialité	11

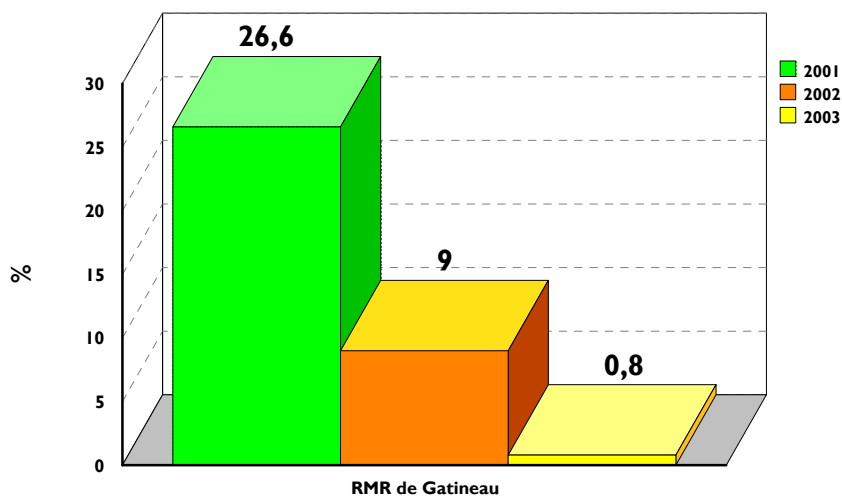
Gatineau

Région métropolitaine de recensement

Peu de disponibilité dans les résidences pour aînés

Comme pour les logements traditionnels, la disponibilité est très faible sur le marché des résidences pour personnes âgées en Outaouais. En effet, depuis trois ans, le taux d'inoccupation n'a pas cessé de chuter.

Évolution du taux d'inoccupation
Résidences de type appartements



Source : SCHL

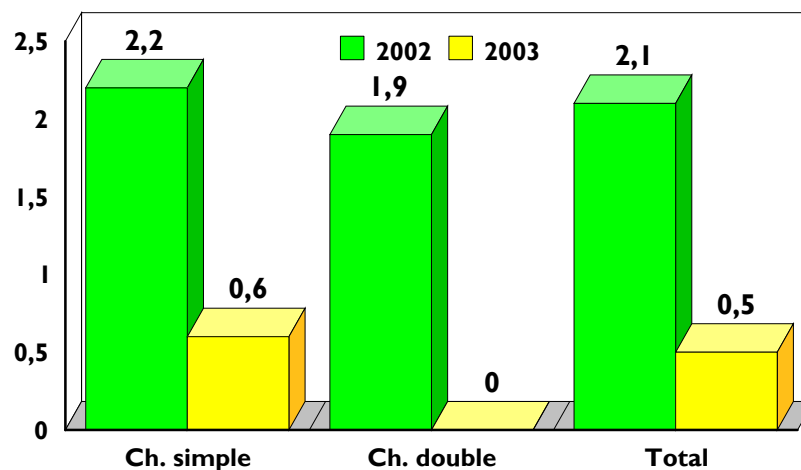
Le taux d'inoccupation des résidences de type appartements est passé de 26,6 %, en 2001, à 9 %, en 2002, et il est tombé sous la barre de 1 %, en 2003. Ainsi, au moment de notre dernière enquête, seulement 8 logements sur 1 000 étaient disponibles. Après avoir accumulé un surplus en 2001, le marché a non seulement absorbé toutes les nouvelles unités, mais il semble même en redemander.

Du côté des résidences offrant chambres et pension, la tendance est également à la baisse. De 2,1 % en 2002, le taux d'inoccupation est descendu à 0,5 % en 2003. Comme pour les appartements, les nouvelles chambres arrivées sur le marché depuis 2002 ont vite trouvé preneur et n'ont eu aucun effet négatif sur le taux d'inoccupation dans ce segment de marché en 2003.

Les grands logements ont la faveur du public

Comme dans le cas des logements locatifs traditionnels, la clientèle des résidences a une nette préférence pour les logements de plus grande taille. Ainsi, du côté des chambres avec pension, on constate qu'aucune chambre double n'est disponible à la location. Par contre, avec un taux d'inoccupation de 0,5 % pour les chambres simples, force est de constater que même les logements de plus petite taille ont trouvé preneur.

Taux d'inoccupation Résidences de type chambres avec pension



Source : SCHL

Du côté des appartements, la tendance est la même. Aucun appartement de une ou de deux chambres n'est disponible, alors que certains studios sont encore vacants. La clientèle préfère les immeubles de grande taille et beaucoup d'espace.

Même si plusieurs aînés emménagent en résidences parce qu'ils ne sont plus capables de s'occuper de leur habitation, ils veulent dans la mesure du possible conserver une certaine intimité dans leur nouvelle demeure. Le besoin d'espace n'est donc pas surprenant et, en dépit des services communautaires et récréatifs mis à leur disposition, les résidents passent une partie non négligeable de leur temps dans leur logement.

L'augmentation de l'offre ne ralentit pas la hausse des loyers

En 2003, la rareté de logements pour aînés a exercé une pression à la hausse sur les loyers. Dans la région métropolitaine de recensement de Gatineau, le loyer moyen des chambres a augmenté de 10 % en 2003. Par ailleurs, 58 chambres ont été ajoutées sur ce marché, essentiellement des chambres simples. En général, ce sont ces nouveaux logements qui ont favorisé la montée des prix. On constate en effet que les résidences de plus de 100 chambres (qui ont bénéficié de certains agrandissements, donc de nouvelles constructions) affichent une croissance des prix de 14 %, supérieure à la moyenne (10 %).

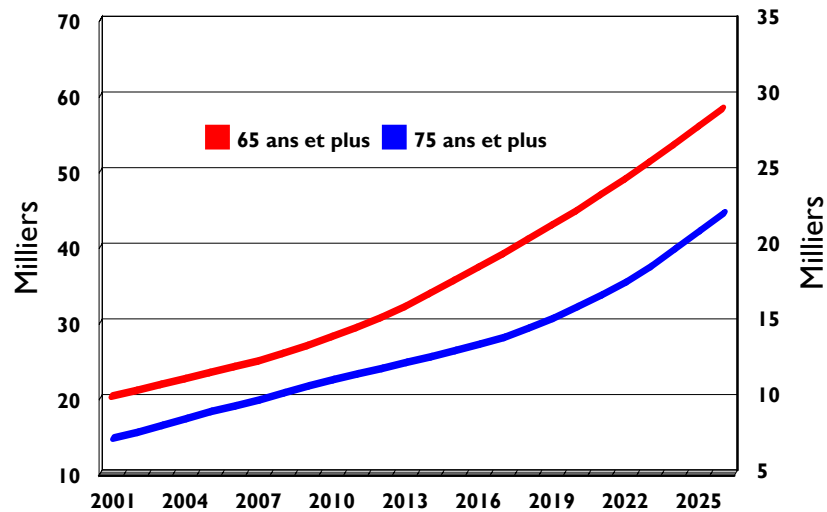
Cette progression a surtout été concentrée dans le segment des chambres doubles, où la hausse des loyers est de 20 %, contre 9 % seulement pour les chambres simples. Il faut souligner que, l'an dernier déjà, le taux d'inoccupation des chambres doubles était faible (1,9 %). En dépit de cette situation, ce sont en majorité des chambres simples qui sont venues s'ajouter au stock existant, ce qui a favorisé une détente dans ce segment de marché et une hausse plus modérée des loyers.

En ce qui a trait aux appartements, les loyers ont monté de 7 %, tout comme ceux des logements traditionnels. Étant donné qu'aucun appartement n'est disponible depuis deux ans, il n'est pas surprenant de voir que les loyers des appartements de deux chambres ont connu une augmentation plus importante, supérieure à 20 %. Du côté des logements d'une chambre, la hausse des loyers est de loin inférieure à 4 %.

Dans ce segment de marché, la construction a pourtant été forte, et 80 nouvelles unités ont été bâties, ce qui représente une augmentation du stock de 30 %. Près de quatre de ces nouveaux logements sur dix avaient deux chambres, mais cette nouvelle offre qui n'a pas suffi à desserrer les conditions du marché. Du côté des appartements d'une chambre, même si le marché avait connu une situation moins tendue en 2002, il a quand même bénéficié d'autant de nouvelles constructions que le segment de deux chambres à coucher. La nouvelle offre a ici aussi été complètement écoulee, mais les loyers se sont accrus modérément. Si le taux d'inoccupation se maintient à un niveau aussi bas l'année prochaine, la progression des loyers sera alors plus substantielle pour ce segment.

Regard sur une clientèle plus âgée

Évolution à long terme de la population âgée RMR de Gatineau



Source : Statistique Canada

Aujourd'hui, les progrès de la médecine et l'activité physique permettent aux personnes âgées de rester en forme de plus en plus longtemps. Leur arrivée en résidence est par le fait même retardée le plus possible. À titre indicatif, lors du dernier recensement, 5 % des ménages en Outaouais (8 % au Québec) avaient comme principal soutien économique un aîné de plus de 75 ans. Proportion faible certes, mais quand même révélatrice de la place que les aînés continuent d'occuper dans la société. En moyenne, la clientèle des résidences de l'Outaouais est âgée de 80 ans, ce qui est assez loin des 65 ans et plus auxquels on fait généralement référence. Afin de mieux cerner la demande à moyen terme, il serait certainement plus approprié de regarder la situation des 75 ans et plus. Même s'ils sont moins nombreux, les aînés de 75 ans et plus augmenteront d'ici 2005 à un rythme supérieur ou égal à celui des 65 ans et plus.

À quelques exceptions près, ces personnes déclarent toutes des revenus. En Outaouais, le revenu moyen des aînés s'établit à 21 000 \$, le plus faible de toutes les RMR du Québec. Malgré tout, les aînés gatinois ont un taux d'effort similaire à la moyenne québécoise. En effet, comme dans l'ensemble de la province, 85 % des Gatinois de 75 ans et plus consacrent moins de 30 % de leur revenu au logement. Parmi ces ménages, 60 % sont propriétaires (55 % au Québec) et ils profiteront de la vente de leur maison pour améliorer leur situation avant d'entrer en résidence. Par ailleurs, compte tenu de la situation économique favorable dans la région et de la forte création d'emplois, il serait logique de penser que les enfants aident financièrement leurs parents.

UN CONTEXTE FINANCIER ENCORE FAVORABLE

La richesse : les aînés au premier rang

Ayant accumulé un avoir important et profitant encore de revenus non négligeables, les personnes âgées jouissent d'un contexte financier encore favorable. Selon les résultats du recensement de 2001 et de la dernière enquête portant sur la sécurité financière, effectués par Statistique Canada, les familles canadiennes dont le principal soutien économique était une personne âgée ont enregistré la valeur nette la plus élevée de tous les types d'unités familiales (202 000 \$). À titre de comparaison, en 1999, cette valeur se chiffrait à 155 000 \$ soit plus du double de celle des familles plus jeunes (69 000 \$).

À ceci, il faut ajouter les avoirs *non financiers*, dont la principale composante est la résidence. L'enquête révèle qu'environ 70 % des Canadiens âgés sont propriétaires d'une résidence principale dont la valeur médiane se situe entre 120 000 et 130 000 \$. Autre élément important : peu de familles âgées sont endettées (27 % en 1999 comparativement à 62 %, pour les 55-64 ans, et à 77 %, pour les 45-50 ans). De ce groupe, 82 % se disaient à l'aise avec leur niveau d'endettement. De plus, la dette par 100 \$ d'avoirs était de 3 \$, pour les familles âgées, et de 14 \$, pour les plus jeunes.

En ce qui concerne les aînés de demain, l'enquête sur la sécurité financière dévoile que 25 % des unités familiales dont le soutien économique principal était âgé de 45 à 64 ans n'avaient aucun avoir de retraite privé ou n'avaient pas épargné suffisamment en vue de leur retraite. Cette situation était plus marquée parmi les locataires. De plus, la richesse des personnes seules (toutes catégories confondues) était bien moins importante.

Revenus : des entrées moindres mais non négligeables

Le fait le plus marquant associé à la retraite est la baisse du revenu. Selon les résultats de l'enquête sur la sécurité financière, les familles dont le principal soutien économique était une personne âgée ont enregistré un revenu médian après impôts nettement moins élevé (32 000 \$) que les autres familles (43 000 \$). Les transferts gouvernementaux constituent la part la plus importante des revenus des personnes âgées (67 %), et les pensions privées occupent le second rang (20 %).

Cependant, pour 46 % des familles âgées, le revenu excède les dépenses. Il y a donc encore une économie qui se produit. De plus, selon l'enquête sur la sécurité financière, dans les familles économiques, moins de 5 % des aînés avaient un revenu sous le seuil du faible revenu. Pour les aînés vivant seuls, cette proportion grimpeait aux alentours de 20 %.

Dépenses : l'essentiel avant tout

Après 65 ans, les Québécois orientent leurs dépenses vers des biens et services essentiels. Les dernières données compilées par l'Institut de la statistique du Québec dévoilent que, relativement aux autres groupes d'âge, les aînés dépensent moins en accessoires, en soins personnels et en loisirs et consacrent un pourcentage plus élevé à l'alimentation, au logement et aux soins de santé.

Quant aux dépenses en matière d'habitation, les locataires âgés de 65 ans et plus consacrent de 30 % à 50 % de leur revenu au logement. Dans l'ensemble, 21 % des ménages âgés de 65 à 74 ans, et 12 % des ménages de plus de 75 ans ont encore un prêt hypothécaire à rembourser.

UN MARCHÉ SERRÉ PARTOUT, OU PRESQUE

Dans les six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, le marché des résidences pour personnes âgées est serré partout, à l'exception de la RMR de Saguenay. En effet, alors que tous les autres centres affichent des taux d'inoccupation variant de 0,6 % à 3,3 %, celui-ci culmine à 7,7 % dans la RMR de Saguenay.

C'est dans les résidences de type appartements que l'écart entre la région de Saguenay et les autres est le plus marqué. On y enregistre un taux d'inoccupation de près de 11 %, alors que dans les cinq autres RMR, on constate une pénurie (0,8 % à 1,8 % des appartements sont vacants). Cette situation est toute récente à Saguenay, où le taux d'inoccupation des appartements n'était que de 0,4 % en 2002. Cette augmentation est attribuable à l'arrivée de nombreuses unités destinées aux aînés en peu de temps. Heureusement, cette situation ne devrait être que temporaire. Dès la prochaine étude de la SCHL, à l'automne 2004, le marché des résidences devrait être davantage équilibré à Saguenay, et le taux d'inoccupation devrait varier de 4 % à 5 %.

En ce qui a trait aux résidences composées de chambres, aucune RMR du Québec ne dépasse le point d'équilibre, évalué à 6 % environ. À Gatineau, les résidences de ce type se font plutôt rares et elles n'affichent qu'un faible taux d'inoccupation de 0,5 %. Encore une fois, c'est la région de Saguenay qui remporte la palme avec le taux d'inoccupation le plus élevé. En effet, 5,3 % des chambres à louer sont disponibles.

Taux d'inoccupation en 2003 (%)

RMR	Chambres	App.	Total
Montréal	3,2	1,1	1,7
Québec	3,4	1,2	1,9
Gatineau	0,5	0,8	0,6
Sherbrooke	2,0	1,0	1,5
Trois-Rivières	4,7	1,8	3,3
Saguenay	5,3	10,9	7,7

Source : SCHL

Tableau 1.1

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	2002	***	***	2,0 %	2,1 %
	2003	***	***	0,4 %	0,5 %
Loyer moyen (\$)	2002	***	***	1 325	1 367
	2003	***	***	1 516	1 513
Nombre de lits	2002	***	***	505	699
	2003	***	***	567	761

Tableau 1.2

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	2002	2,2 %	1,9 %	2,1 %
	2003	0,6 %	0,0 %	0,5 %
Loyer moyen (\$)	2002	1 458	857	1 367
	2003	1 598	1 031	1 513
Nombre de lits	2002	593	106	699
	2003	647	114	761

Tableau 1.3

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	2002	***	6,1 %	0,0 %	9,0 %
	2003	***	0,0 %	0,0 %	0,8 %
Loyer moyen (\$)	2002	***	1 451	1 022	1 249
	2003	***	1 515	1 230	1 337
Nombre d'appartements	2002	***	114	82	277
	2003	***	146	111	357

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 2003 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 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 de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement de Gatineau, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au

1 866 855-5711

ou par

courriel : **cam_qc@schl.ca**

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

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre

moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et

de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des 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.