



LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



GATINEAU 2006

Étude de marché des résidences pour personnes âgées

Gatineau 2006

TABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux statistiques.....	3
Un marché qui demeure serré en dépit d'un taux d'inoccupation en hausse.....	4
Analyse de la demande : profil des personnes âgées de l'Outaouais.....	4
- <i>La présence des personnes âgées en Outaouais</i>	
- <i>Le choix de logement des aînés</i>	
- <i>Des revenus plus élevés, surtout pour les femmes</i>	
Les résidences pour personnes âgées en Outaouais.....	6
- <i>Une offre qui s'ajuste timidement... et avec raison</i>	
- <i>Une demande favorisée par un marché de la revente encore fort</i>	
- <i>Des loyers relativement stables</i>	
- <i>De l'autre côté de la rivière</i>	
Résultats régionaux.....	10
Tableaux statistiques.....	11
Méthodologie.....	17
Définitions.....	18
Remerciements.....	19
Confidentialité.....	19

LISTE DES TABLEAUX

1. Univers

Tableau 1.1: Univers des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	11
Tableau 1.2: Univers des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	11
Tableau 1.3: Univers des chambres avec pension selon le type de chambre.....	12

2. Taux d'inoccupation

Tableau 2.1: Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	13
Tableau 2.2: Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	13
Tableau 2.3: Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon le type de chambre.....	14

3. Loyers moyens

Tableau 3.1: Loyers moyens des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	15
Tableau 3.2: Loyers moyens des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	15
Tableau 3.3: Loyers moyens des chambres avec pension selon le type de chambre.....	16

Gatineau

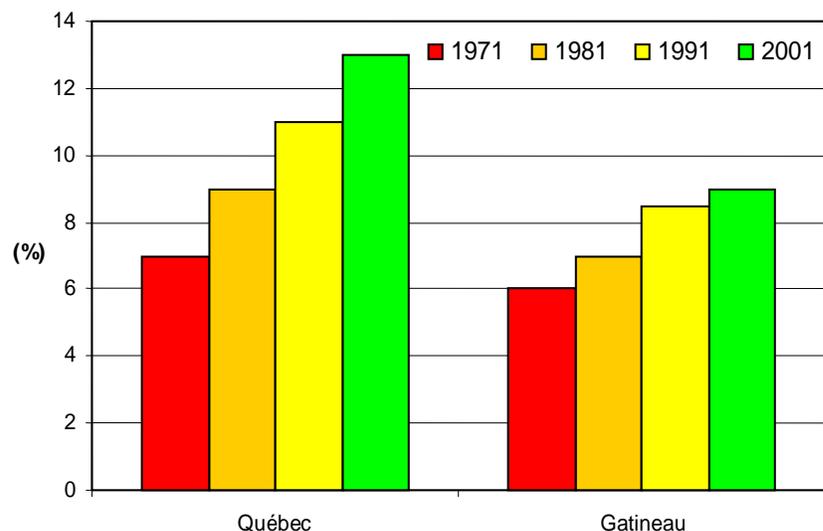
Un marché qui demeure serré en dépit d'un taux d'inoccupation en hausse

Les résultats de l'enquête de la SCHL sur les résidences pour personnes âgées, menée à l'automne 2005, indiquent une fois de plus une proportion peu élevée d'unités vacantes dans la région de Gatineau. Comme le taux d'inoccupation total est de 0,9 %, la situation n'est pas très différente de celle observée l'année précédente (0,6 %). On parle donc encore de rareté dans le marché des résidences pour personnes âgées à Gatineau.

Analyse de la demande : profil des personnes âgées de l'Outaouais

La présence des personnes âgées en Outaouais

Il y avait, en Outaouais, en 2005, 26 950 personnes âgées de 65 ans et plus, soit 37 % de plus qu'en 1996. Le nombre des personnes ayant plus de 80 ans atteignait presque 6 000 en 2005, une augmentation de 73 % par rapport à 1996. La population âgée croît donc plus vite dans les groupes d'âge les plus avancés. Comme par le passé, c'est dans les centres urbains de l'Outaouais que les aînés sont concentrés puisqu'on y retrouve toujours 90 % de cette population. Malgré la forte croissance du nombre de personnes âgées, celles-ci représentaient, en 2005, 10 % de la population totale, un pourcentage bien en deçà de la moyenne provinciale (14 %). Du fait que l'espérance de vie est relativement plus faible chez les hommes, il y avait, dans le groupe des 65 ans et plus, 1,4 femme pour chaque homme, en 2005. Dans celui des 80 ans et plus, le ratio grimpeait à 2,2.



Source : I SQ

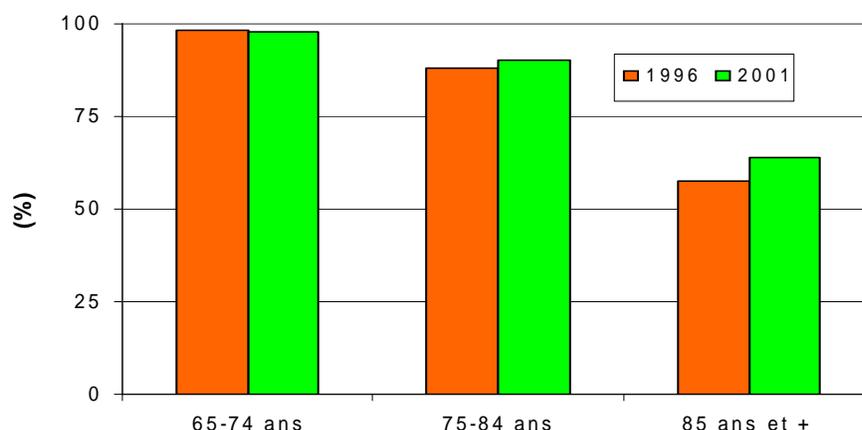
Graphique 1 – Importance des personnes âgées dans la population totale (province de Québec et Outaouais)

Selon la définition des Nations Unies, une nation est dite « vieille » lorsque plus de 8 % de la population a plus de 65 ans. Bien qu'ayant dépassé ce cap, l'Outaouais demeure jeune en comparaison de l'ensemble du Québec, ce qui est en partie dû à l'accroissement de l'immigration en provenance du reste de la province ou de l'extérieur du Québec. Cette immigration a fortement été reliée au développement de la fonction publique en Outaouais durant les années 1970.

Cette expansion a provoqué un afflux de jeunes qui sont restés dans la région, ce qui a réduit la vitesse du processus de vieillissement qui était déjà engagé, là comme ailleurs. C'est donc la baisse de la fécondité qui demeure le principal facteur causant le vieillissement de la population de cette région. Même si, dans la région, la fécondité est légèrement plus élevée que dans l'ensemble du Québec (en 2002, le taux de natalité était de 10,2 %, en Outaouais, et de 9,7 %, pour la province), elle est en baisse, ce qui contribue à augmenter le poids démographique des plus âgés. Il va sans dire que le recul de la mortalité (en 2002, le taux de mortalité atteignait 6,6 %, en Outaouais, contre 7,5 %, pour le Québec) est lui aussi un facteur non négligeable qui entraîne des modifications de la structure d'âge au sein même du groupe des aînés. Au fil des ans, la société se retrouve donc en présence d'un nombre sans cesse croissant de personnes de plus en plus âgées.

Les choix de logement des aînés

À Gatineau, la tendance actuelle est de voir les aînés demeurer chez eux le plus longtemps possible, même si, pour ce faire, ils doivent avoir recours à l'aide des membres de leur famille, des personnes aidantes ou des services structurés d'aide à domicile. Il arrive toutefois un temps où cela n'est plus possible. À l'origine, l'incapacité fonctionnelle (physique et/ou cognitive) d'effectuer les tâches de la vie quotidienne isole la personne et crée un besoin accru de surveillance, de soins ou de services spécialisés que les membres de la famille naturelle ne peuvent combler. En 2001, en Outaouais, seulement 7,2 % des personnes âgées vivaient dans une institution ou une résidence pour personnes âgées. Comme on peut s'y attendre, le taux d'institutionnalisation augmente avec l'âge : 36,2 %, pour les personnes de 85 ans et plus, contre 2,1 %, pour celles de 65 à 74 ans. Au Québec, 10 % des personnes âgées ne vivent plus dans des ménages privés.



Source : Santé publique - Outaouais

Graphique 2 – Proportion de la population de l'Outaouais âgée de 65 ans et plus vivant en ménage privé, selon l'âge

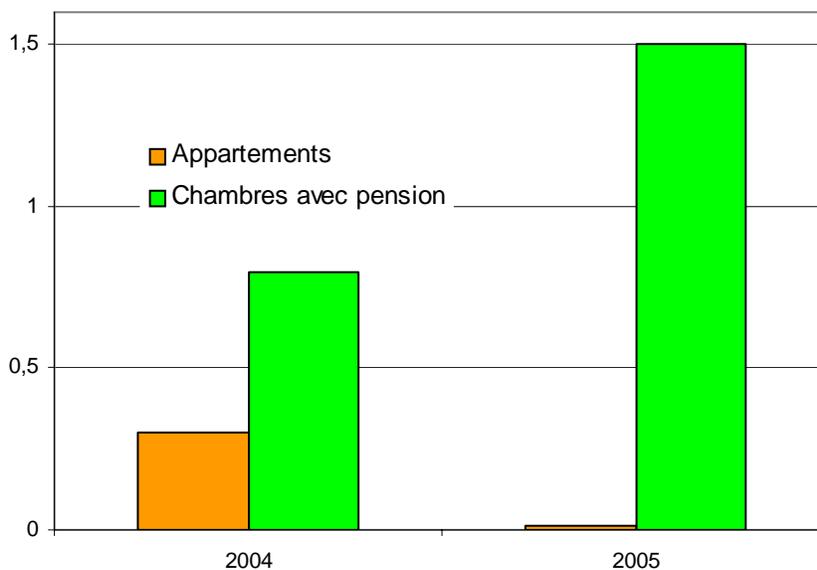
Des revenus plus élevés, surtout pour les femmes

Un revenu adéquat, une bonne santé ainsi qu'une bonne intégration sociale sont les conditions *sine qua non* du bien-être des personnes âgées. Dans la région de Gatineau, c'est pour les femmes que le revenu moyen a le plus progressé : de 12 900 \$, en 1980, il est passé à 18 700 \$, en 2003, ce qui représente une hausse de 45 % (en dollars de 2003). Cela étant, les hommes ont vu, eux aussi, leur revenu moyen augmenter au cours de cette période : 23 100 \$ contre 28 300 \$, en hausse de 23 % (en dollars de 2003). Pour les personnes de 65 ans et plus, le rapport entre le revenu des femmes et celui des hommes a donc grimpé de 56 % à 66 %. Il est recommandé qu'un ménage traditionnel ne consacre pas plus de 30 % de son revenu au logement. Si l'on se fie à cette règle, ce serait alors au meilleur des cas 707 \$ qu'un homme seul pourrait payer comme loyer alors qu'un couple pourrait aller jusqu'à 1 200 \$.

Au cours des dernières décennies, le revenu des femmes de l'Outaouais a changé quantitativement et qualitativement. La proportion de femmes ayant reçu des prestations privées de retraite a triplé. Elle est passée de 15,7 % à 46,6 % entre 1980 et 2003. Au cours des dernières décennies, le revenu des femmes de l'Outaouais a changé quantitativement et qualitativement. La proportion de femmes ayant reçu des prestations privées de retraite a triplé. Elle est passée de 15,7 % à 46,6 % entre 1980 et 2003. La proportion des femmes qui reçoivent des prestations dans le cadre du Régime de rentes du Québec (RRQ) a bondi de 50 points et elle atteignait 84,2 %, en 2003. Ainsi, leur revenu de sources privées – à l'exclusion des transferts gouvernementaux – a vu sa part passer de 33,7 % à 40,4 %, et ce, malgré une baisse marquée de la part des revenus de placement (de 22,0 % à 11,8 % du total). C'est que la part des revenus privés de retraite a été multipliée presque par trois (de 8,2 % à 23,4 %). Pour les hommes, la part du revenu de sources privées a légèrement diminué. Elle est passée de 58,4 % à 55,0 % entre 1980 et 2003, principalement en raison de la dégringolade de leurs gains d'emploi (de 25,9 % à 7,4 %), et leur revenu privé de retraite a grimpé de 16,7 % à 37,7 %. Pendant cette période, la part versée par le Régime de rentes du Québec a doublé (11,5 % contre 21,1 %). Toutefois, même si le nombre de bénéficiaires du supplément de revenu garanti est en baisse, ce sont encore près de 50 % des membres de ce groupe d'âge qui se prévalent de leur droit à ces prestations, donc qui font face à certaines difficultés financières. Précisons toutefois que ce ratio tombe à moins de 40 % dans les centres urbains.

Les résidences pour personnes âgées en Outaouais

Le taux d'inoccupation des résidences de type appartements est passé de 9 %, en 2002, à 0,8 %, en 2003, pour chuter à 0,3 %, en 2004. Au moment de notre dernière enquête, toutes les résidences composées d'appartements affichaient complet. Dans ces résidences, il était impossible de trouver un logement l'an dernier alors, qu'en 2004, les studios offraient encore une certaine marge de manœuvre. La clientèle qui, il y a quelques années encore, pouvait affirmer ses préférences en boudant les petits logements fait avec ce qu'il y a de disponible aujourd'hui, d'où un taux d'inoccupation nul dans toutes les catégories.



Source : SCHL

Graphique 3 Taux d'inoccupation des résidences de type appartements et chambres avec pension

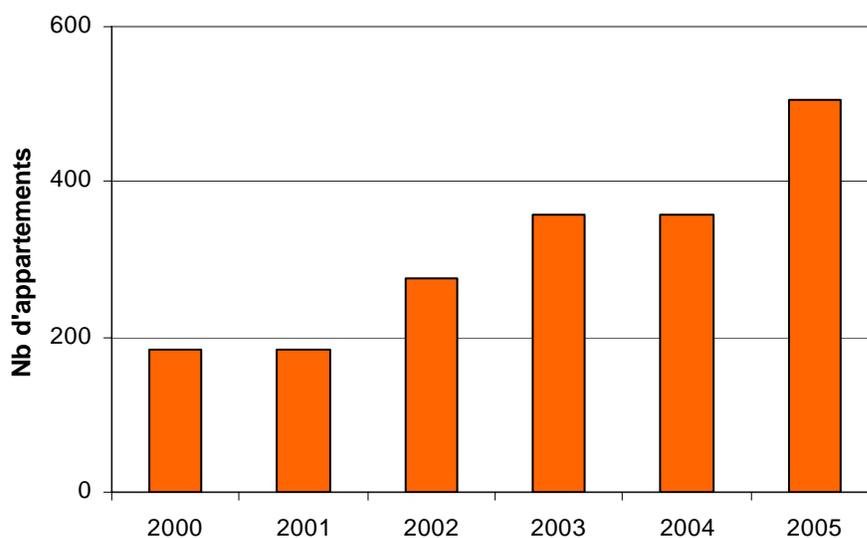
Le marché des résidences offrant des chambres avec pension s'est quelque peu détendu. De 0,8 % qu'il était, en 2004, le taux d'inoccupation dans ce segment a presque doublé pour atteindre 1,5 %, en 2005. Pourtant le nombre de chambres et de lits continue de baisser. En effet, le marché perd 24 chambres cette année à cause de transformations effectuées dans la structure de certains immeubles. Ici aussi, les aînés préféreraient les logements offrant plus d'espace, comme le confirme le taux d'inoccupation des chambres à deux lits, qui se maintient à zéro, alors qu'il a presque doublé (0,9 %, en 2004, contre 1,7 %, en 2005) pour les chambres individuelles.

Une offre qui s'ajuste timidement... et avec raison

Vu la rareté des logements vacants, force est de constater que l'offre de résidences pour personnes âgées n'est pas très dynamique. Notons quand même qu'au cours de la dernière année, 125 appartements se sont ajoutés au parc de logements locatifs destinés à cette clientèle. Il s'agit, certes, d'une offre timide, mais en accord avec les tendances observées sur le marché. En effet, même si le vieillissement de la population est une réalité préoccupante, les premiers choix de logements des aînés ne sont pas les résidences. En effet, la majorité des aînés demeurent chez eux le plus longtemps possible, et certains se permettent de déménager dans un logement plus petit, mais aussi plus confortable, s'ils en ont les moyens. C'est notamment le cas des femmes célibataires, qui ne peuvent, à elles seules, entretenir un grand logement et qui optent souvent soit pour l'achat d'une copropriété, soit carrément pour la location d'un appartement traditionnel. Tous les aînés repoussent le plus tard possible l'arrivée en institution ou en résidence. En 2005, avec 26 950 personnes âgées et seulement 1 235 places occupées en résidence, l'Outaouais affichait un des taux de pénétration les plus faibles de la province, soit 4,6 %.

En effet, si l'on considère que l'âge moyen des locataires est de 80 ans dans ces résidences, cela réduit considérablement le bassin potentiel de clients, du moins dans l'immédiat. Ainsi, à Gatineau, où le nombre des personnes ayant plus de 80 ans était d'environ 6 000, en 2005, si seulement 36,2 % d'entre elles (pourcentage des personnes âgées de 80 ans et plus logées hors ménage privé en 2001) habitaient en résidence ou en institution, cela ferait seulement 2 172 aspirants pour les deux types de logements. Or, puisque les résidences accaparent déjà plus de la moitié de ce potentiel, il est moins surprenant de voir les constructeurs demeurer prudents.

Toutefois, au cours de l'année 2005, deux ensembles d'habitation ont été mis en chantier, et 200 unités arriveront sur le marché et seront comptabilisées, en 2006. Ces récentes mises en chantier portent à 725 le nombre total de logements construits au cours des cinq dernières années, ce qui représente le tiers des logements locatifs bâtis à Gatineau. Ces ensembles devraient accroître l'offre de logements disponibles et, par le fait même, contribuer au desserrement du marché.



Source : SCHL

Graphique 4 - Variation de l'inventaire d'appartements

Une demande favorisée par un marché de la revente encore fort

Même si elle est freinée par le facteur démographique, la demande de logements en résidence a la faveur du marché de la revente. En effet, alors qu'on pensait que le marché allait connaître une accalmie en 2005, il a continué sur sa lancée et s'est maintenu au sommet. Les ventes ont donc augmenté de 2 % en raison d'un nombre élevé d'inscriptions. Toutefois, même si le ratio vendeurs/acheteur a augmenté à cause de la croissance du nombre d'habitations à vendre, le marché reste favorable aux vendeurs (ratio de 6/1 seulement). Les personnes âgées propriétaires qui ont vendu leur maison en 2005, et même celles qui le feront en 2006, bénéficieront d'un coussin financier supplémentaire. En effet, la valeur des propriétés n'a pas cessé de progresser, et ce, à un rythme annuel supérieur à 10 % depuis trois ans. Si l'on ajoute à cela la différence avec le prix d'achat (il y a environ 30 ans), le gain en capital est plus qu'intéressant. Pour la partie de cette clientèle qui, dans un premier temps, opterait pour un autre type d'habitation, comme un logement en copropriété, le marché est également favorable. En effet, après avoir profité d'un marché à leur avantage pour la vente de leur maison, ils arrivent sur le marché des copropriétés existantes haut de gamme comme acheteurs, là où l'on compte 12 acheteurs pour un vendeur.

Des loyers relativement stables

De façon générale, les loyers n'ont presque pas changé dans les résidences spécialisées pour aînés. Ils ont même diminué dans certains cas. En dépit des taux d'inoccupation qui demeurent très bas, l'arrivée de nouvelles unités semble avoir limité les augmentations de loyer. En fait, la seule catégorie de logement à avoir connu une hausse substantielle de loyer est celle des appartements de deux chambres à coucher, pour lesquels le loyer est passé de 1 235 \$ à 1 414 \$, ce qui représente une augmentation de 15 %. Dans cette catégorie, 69 unités sont venues gonfler l'offre, mais cela n'est apparemment pas suffisant pour freiner la montée des prix. Rappelons quand même, qu'à Gatineau, une personne âgée seule peut consacrer, en moyenne, 700 \$ à son loyer sans compromettre le paiement de ses autres dépenses, une somme de loin inférieure à celle exigée sur le marché. Il vaut mieux vivre en couple (revenu disponible pour le logement de 1 200 \$ en moyenne) pour diminuer les frais de logement. Étant donné qu'avec l'âge, les dépenses dites essentielles (nourriture, santé, hébergement, transport) diminuent, la proportion de leur revenu que les personnes âgées seraient en mesure de consacrer au logement pourrait être supérieure à 30 %. Il n'en demeure pas moins que le facteur financier serait un élément limitatif et non négligeable, qui freinerait l'entrée en résidence de plusieurs aînés et les inciterait plutôt à se tourner vers le réseau public lorsqu'ils n'ont plus le choix.

De l'autre côté de la rivière

À Ottawa, la situation est très différente. En effet, le taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées était de 9,2 %, en 2005, un autre monde comparé à Gatineau. Cela dit, depuis le pic de 2003 (17,3 %), le taux d'inoccupation a néanmoins chuté de moitié. Le marché s'est donc resserré par rapport à l'année précédente puisque le taux atteignait 9,8 %. En outre, la baisse du nombre de logements libres a eu un effet immédiat sur les loyers, qui ont augmenté de 7,5 % dans certains cas. Précisons une fois encore que la segmentation des types de résidences étant différente, il est difficile de comparer les résultats d'Ottawa avec ceux de Gatineau.

Résultats régionaux

Les résultats de la dernière enquête sur les résidences pour personnes âgées, menée au Québec, révèlent des situations différentes, selon les RMR. Tout d'abord, le taux de pénétration¹ des résidences pour aînés varie plus que du simple au double dans certaines RMR, et le taux d'inoccupation diffère d'une région à l'autre. Avant de passer en revue ces résultats, il est important de rappeler que, pour les RMR de plus petite taille, le taux de pénétration ainsi que le taux d'inoccupation sont plus sensibles à l'augmentation marginale de l'offre (c.-à-d. de la construction). Les résultats doivent donc être analysés dans un contexte particulier.

La région de Sherbrooke affiche le taux de pénétration le plus élevé (24,2 %). Les promoteurs ont été à l'avant-scène de la construction d'immeubles pour aînés en offrant des produits innovateurs visant parfois une clientèle plus vaste. En 2005, le taux d'inoccupation des appartements s'établissait à 2,2 %, et celui des chambres avec pension, à 3,6 %. Selon l'enquête de 2005, encore 45 % des unités d'habitations étaient des chambres.

La région de Trois-Rivières suit avec un taux de pénétration de 22,5 %. Le

taux d'inoccupation des résidences de type appartements a perdu près de six dixièmes de point de pourcentage pour s'établir à 1,9 % comparativement à 2,5 %, à l'automne 2004. Du côté des résidences de type chambres avec pension, la proportion de logements vacants est tombée à 5,6 %, en 2005, par rapport à 6,3 %, une année plus tôt.

Dans la région de Québec, le taux de pénétration s'établit à 20 % avec une forte proportion de résidences d'appartements. La hausse récente du nombre d'unités vacantes dans les résidences composées d'appartements a fait grimper le taux d'inoccupation à 3,1 %, à l'automne 2005. Pour ce qui est des résidences de type chambres avec pension, la proportion d'unités inoccupées a faiblement progressé pour atteindre 6,2 %, à l'automne 2005.

La région de Saguenay affiche un taux de pénétration de 18,3 %. Le taux d'inoccupation global était de 1,5 %, en octobre 2005, en baisse par rapport au taux de 2,9 %, observé un an plus tôt. C'est le statu quo de l'offre qui explique le resserrement du marché puisque aucune nouvelle unité ne s'est ajoutée à l'univers entre les enquêtes d'octobre 2004 et 2005. La stabilité

de l'offre et une demande accrue découlant de l'accroissement de la population âgée ont donc entraîné une baisse du taux.

À Montréal, le taux de pénétration est évalué à 14,3 %. En 2005, et ce, pour une troisième année consécutive, plusieurs nouvelles résidences ont vu le jour dans le Grand Montréal. En tout, plus de 2 600 nouveaux logements se sont ajoutés au parc de résidences pour personnes âgées, ce qui a fait grimper le taux d'inoccupation dans les résidences composées d'appartements (4 %) et dans celles de type chambres avec pension (4,5 %).

La région de Gatineau, avec une population plus jeune, affiche un taux de pénétration de 11,1 %. Le taux d'inoccupation total de 0,9 % n'est pas très différent de celui observé l'année précédente (0,6 %). Le taux d'inoccupation des résidences de type appartements est passé de 9 %, en 2002, à 0,8 %, en 2003, pour chuter à 0,3 %, en 2004. En 2005, toutes les résidences composées d'appartements affichaient complet.

¹ Le taux de pénétration représente l'offre de logements pour personnes âgées par rapport à la population de 75 ans et plus

	Sherbrooke	Trois-Rivières	Québec	Saguenay	Montréal	Gatineau
Population en 2005						
75 ans et plus	11 198	10 907	45 725	9 274	218 094	11 162
Stock						
Appartements	1 477	1 230	6 044	794	22 334	506
Chambres	1 232	1 219	3 109	900	8 935	729
Total	2 709	2 449	9 153	1 694	31 269	1 235
Taux d'inoccupation (%)						
Appartements	2,2	1,9	3,1	2,6	4,0	0,0
Chambres	3,6	5,6	6,2	0,3	4,5	1,5
Total	3,1	3,7	4,2	1,5	4,1	0,9
Taux de pénétration (%)						
	24,2	22,5	20,0	18,3	14,3	11,1

Sources : SCHL, Statistique Canada

Tableau 1.1

**Univers des appartements pour personnes âgées
Selon le nombre de chambres à coucher
Résidences privées de 10 unités ou plus
Région métropolitaine de Gatineau
2004 à 2005**

Type	2004	2005
Studio	100	127
Une chambre à coucher	146	209
Deux chambres à coucher	111	170
Total	357	506

Source : SCHL

Tableau 1.2

**Univers des chambres avec pension pour personnes âgées
Selon la taille des immeubles
Résidences privées de 10 unités ou plus
En nombre de lits
Région métropolitaine de Gatineau
2004 à 2005**

Taille des immeubles	2004	2005
10 à 49 unités	--	--
50 à 99 unités	--	195
100 unités et plus	558	534
Total	753	729

-- : Données confidentielles car moins de trois immeubles.
Source : SCHL

Tableau 1.3

**Univers des chambres avec pension pour personnes âgées
Selon le type de chambre
Résidences privées de 10 unités ou plus
Région métropolitaine de Gatineau
2004 à 2005**

Type	2004	2005
Chambre simple	645	643
Chambre double	108	86
Total	753	729

Source : SCHL

Tableau 2.1

Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)
Selon le nombre de chambres à coucher
Résidences privées de 10 unités ou plus
Région métropolitaine de Gatineau
2004 à 2005

Type	2004	2005
Studio	--	0,0
Une chambre à coucher	0,0	0,0
Deux chambres à coucher	0,0	0,0
Total	0,3	0,0

-- : Données confidentielles car moins de trois immeubles.
 Source : SCHL

Tableau 2.2

Taux d'inoccupation des chambres avec pension (%)
Selon la taille des immeubles
Résidences privées de 10 unités ou plus
En nombre de lits
Région métropolitaine de Gatineau
2004 à 2005

Taille des immeubles	2004	2005
10 à 49 unités	--	--
50 à 99 unités	--	0,0
100 unités et plus	1,1	2,1
Total	0,8	1,5

-- : Données confidentielles car moins de trois immeubles.
 Source : SCHL

Tableau 2.3

Taux d'inoccupation des chambres avec pension (%)
Selon le type de chambre
Résidences privées de 10 unités ou plus
Région métropolitaine de Gatineau
2004 à 2005

Type	2004	2005
Chambre simple	0,9	1,7
Chambre double	0,0	0,0
Total	0,8	1,5

Source : SCHL

Tableau 3.1

**Loyer moyen des appartements pour personnes âgées (\$)
Selon le nombre de chambres à coucher
Résidences privées de 10 unités ou plus
Région métropolitaine de Gatineau
2004 à 2005**

Type	2004	2005
Studio	--	1 293
Une chambre à coucher	1 533	1 526
Deux chambres à coucher	1 235	1 419
Total	1 360	1 430

-- : Données confidentielles car moins de trois immeubles.

Source : SCHL

Tableau 3.2

**Loyer moyen des chambres avec pension (\$)
Selon la taille des immeubles
Résidences privées de 10 unités ou plus
En nombre de lits
Région métropolitaine de Gatineau
2004 à 2005**

Taille des immeubles	2004	2005
10 à 49 unités	--	--
50 à 99 unités	--	--
100 unités et plus	1 538	1 474
Total	1 532	1 430

-- : Données confidentielles car moins de trois immeubles.

Source : SCHL

Tableau 3.3

Loyer moyen des chambres avec pension (\$)
Selon le type de chambre
Résidences privées de 10 unités ou plus
Région métropolitaine de Gatineau
2004 à 2005

Type	2004	2005
Chambre simple	1 614	1 634
Chambre double	1 042	1 033
Total	1 532	1 563

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 Gatineau. 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.

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.

La présente étude de la SCHL donne les résultats de l'enquête annuelle menée à l'automne 2005 sur des résidences d'initiative privée pour personnes âgées 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**

64629_2006_A01

© 2006 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 ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette 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 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.