



L

ES RÉSIDENCES

POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



1999 CHICOUTIMI



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Chicoutimi-Jonquière

Région métropolitaine

Faits saillants

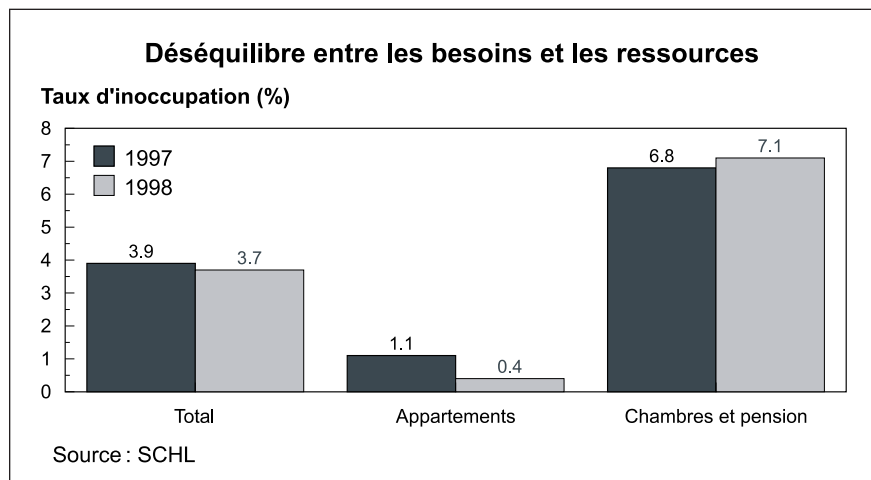
En octobre 1998, le taux d'inoccupation de l'ensemble des résidences pour personnes âgées s'établissait à 3,7 %, comparativement à 3,9 % un an plus tôt.

Dans les résidences de type composées d'appartements, il est très difficile de trouver des logements vacants. En octobre 1998, moins de 1 % des logements étaient sans locataire.

Au contraire, les résidences de type offrant la chambre et la pension connaissent toujours un taux d'inoccupation élevé.

Situation différente dans les deux types de résidences

Les logements inoccupés se font rares dans les résidences privées pour personnes âgées de la région de Chicoutimi-Jonquière. Selon les résultats de la dernière enquête effectuée en octobre 1998 par la SCHL, 3,7 % des logements étaient vacants, une situation semblable à celle observée un an auparavant, alors que le taux d'inoccupation atteignait 3,9 %. Par contre, l'analyse distincte des résidences de type appartements¹ et de celles de type chambre et pension révèle des résultats différents.



¹ Les résidences de type appartements sont celles offrant des logements complets, c'est-à-dire avec cuisine et salle de bains.

Pénurie dans les résidences de type appartements

Dans les résidences de type appartements, le taux d'inoccupation était presque nul lors du dernier relevé effectué en octobre 1998. En effet, seulement 0,4 % des logements n'avaient pas trouvé preneur. Étant donné que dans un marché équilibré, le taux d'inoccupation est de 4 % à 5 % dans ce type de résidences, il existe sans contredit une pénurie de logements.

Il n'est pas surprenant de constater le manque d'appartements, car depuis le milieu de la présente décennie, peu de nouveaux logements sont arrivés sur le marché, malgré la croissance de la population âgée. En 1998, seulement une cinquantaine de nouveaux appartements ont été construits. L'écoulement rapide de ces logements et le faible taux d'inoccupation des appartements, qui se maintient depuis trois ans, dénotent une demande non comblée. À défaut de trouver un appartement répondant à leurs besoins, plusieurs personnes âgées retardent le moment de quitter leur logement. Il y a donc de la place pour un certain nombre de nouveaux logements, qui devraient être aménagés en respectant les principales règles à cet égard (bon emplacement, bon rapport qualité-prix, service de qualité, etc.).

Excédent de chambres

Dans les résidences de type chambres et pension, la situation est à l'opposé. On observe un excédent de logements par rapport aux besoins du marché. Lors de la dernière enquête, 7,1 % des 686 chambres étaient inoccupées, alors que dans un marché équilibré, le taux d'inoccupation est d'environ 6 % pour les résidences de type chambres et pension. Pour bien comprendre la situation des résidences de type chambres et pension, il faut analyser séparément les trois tailles de résidences. En effet, les petites résidences sont les plus sérieusement touchées par le problème d'inoccupation. Les résidences de moins de 20 chambres affichaient un taux d'inoccupation de 16,1 %, soit plus du double du pourcentage enregistré dans les résidences de taille intermédiaire (20 à 49 chambres). Le plus gros obstacle que doivent surmonter les petites résidences pour soutenir la concurrence est la difficulté d'offrir une grande variété de services, car il leur est presque impossible de faire des économies d'échelle. Quant aux résidences de 50 chambres et plus (on en compte seulement trois dans la région et elles regroupent plus du quart des chambres disponibles), elles sont en meilleure position, avec 2,1 % de logements vacants.

Situation des trois principaux secteurs de la région

De prime abord, on aurait pu penser que les personnes âgées ne trouvant pas de place dans les résidences de type appartements opteraient pour une chambre. Mais l'évolution des taux d'inoccupation de ces deux types de résidences nous démontre qu'il en est autrement. En effet, malgré la pénurie d'appartements, le taux d'inoccupation augmente dans les chambres. Certaines personnes âgées vont choisir de demeurer plus longtemps dans leur logement actuel si elles ne peuvent pas louer un appartement intéressant. Avant tout, elles veulent garder leur autonomie le plus longtemps possible.

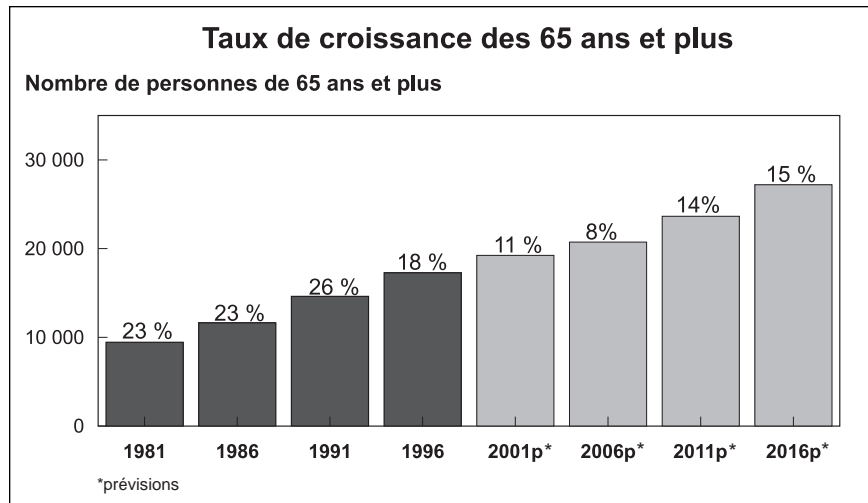
Pour les résidences de type appartements, les trois grands secteurs de la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière ont enregistré des taux d'inoccupation comparables (moins de 1 %) lors de la dernière enquête automnale, ce qui n'est pas le cas dans les résidences de type chambres et pension. En effet, le taux d'inoccupation des chambres était de 10,6 % à Jonquière, alors qu'il se situe entre 4 % et 5 % à La Baie et à Chicoutimi, un niveau acceptable compte tenu du taux de roulement de ce type de clientèle.

L'évolution démographique : un facteur important

L'analyse du marché des résidences pour personnes âgées ne serait pas complète si on oubliait de parler de l'évolution démographique, qui détermine la demande éventuelle de logements pour personnes âgées.

Comme on le sait, la population vieillit de plus en plus. Selon les données du recensement de Statistique Canada, 6 % de la population totale de la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière était âgée de 65 ans et plus en 1981, alors qu'en 2001, cette proportion aura doublé. Lors du dernier recensement de 1996, on évaluait à 17 275 le nombre de personnes ayant 65 ans et plus.

On estime que la population de ce groupe d'âge augmentera de 11 % de 1996 à 2001 et de 8 % pour l'ensemble des cinq années suivantes. Il s'agit toutefois de taux de croissance inférieurs à ceux enregistrés au cours des quinze dernières années. Pourquoi la croissance de la population âgée commence-t-elle à ralentir après 1996 ? Tout simplement parce que les personnes qui atteindront 65 ans au cours des prochaines années font partie du groupe des enfants nés pendant la crise des années 30, une période marquée par un plus faible taux de natalité découlant d'une situation économique et sociale difficile. Cela se traduit par une plus faible croissance de la population âgée.



Le bassin de personnes âgées augmentera en moyenne de 400 personnes annuellement entre 1996 et 2001, alors que dans les cinq années suivantes, la croissance annuelle s'établira à 300 en moyenne. Comme nous le démontre le graphique précédent, la croissance du groupe des 65 ans et plus ne montera pas en flèche d'ici 2001, ni au cours des cinq années suivantes. En prenant en considération qu'environ 8 % de la population des 65 ans et plus vit en résidence privée pour personnes âgées et qu'il existe une demande latente, une quarantaine de logements pourraient s'ajouter annuellement au cours des deux prochaines années sans risque de saturation du marché.

Le plus difficile maintenant est d'évaluer quels seront, à long terme, les types de logements qui seront en demande. Lorsque les premiers baby-boomers se joindront au groupe des personnes âgées, vers 2010, leurs exigences en matière d'habitation seront sûrement différentes de celles d'aujourd'hui. Déjà dans le passé, le marché des résidences pour personnes âgées a connu des transformations majeures. En effet, au début des années 80, on a surtout construit des résidences de types chambres et pension, alors que les résidences récentes comprennent surtout des appartements. Voilà un défi que les promoteurs devront essayer de relever au cours des prochaines années.

Méthodologie

Le présent rapport de la SCHL donne les résultats de l'enquête menée à l'automne 1998 sur le marché des résidences d'initiative privée pour personnes âgées de la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière. 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 constituent les données les plus complètes sur le marché des résidences privées pour personnes âgées de la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière. L'enquête a porté sur toutes les résidences privées recensées dans la région et arrivées sur le marché depuis au moins trois mois. Les résultats ont été compilés, entre autres, selon le genre et la taille des résidences, la zone de marché et le type de logement.

Tous les intervenants et les observateurs sur le marché trouveront ces renseignements utiles. En plus de servir à la SCHL, les résultats de cette enquête seront 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.

Définitions

Logement vacant : Un logement est considéré vacant si, au moment de l'enquête, il est libre et disponible pour la location. Le taux d'inoccupation correspond au rapport entre le nombre de logements vacants et le nombre total de logements. Dans un marché équilibré, c'est-à-dire un marché qui ne favorise pas plus les locataires que les propriétaires, le taux d'inoccupation est de 4 % à 5 % pour les résidences de type appartements et de 6 % à 7 % pour les résidences composées de chambres.

Résidences composées de chambres : Immeubles offrant des chambres simples ou doubles. Selon le cas, la salle de bains sera privée ou commune. Ce type de résidence offre les repas et on y trouve une variété de services d'appoint (surveillance, visite d'un médecin, services religieux, etc.).

Résidences de type appartements : Immeubles offrant des logements complets (c'est-à-dire avec cuisine et salle de bains). Les repas peuvent être inclus dans le loyer ou optionnels. On y trouve également une variété de services comme dans les résidences composées de chambres. Dans l'enquête, les résidences de type appartements ont été divisées en deux catégories : avec service de repas obligatoire (deux ou trois repas par jour inclus dans le loyer) et avec service de repas facultatif (les résidents peuvent bénéficier du service de repas s'ils le désirent, mais le coût des repas n'est pas inclus dans le loyer de base).

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 nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis.

Tableau 1

Nombre d'appartements selon le nombre de chambres à coucher et le service de repas Résidences privées de type appartements								
Service de repas	Nombre de chambres à coucher							
	Studio		1 c. à c.		2 c. à c.		Total	
	1997	1998	1997	1998	1997	1998	1997	1998
Repas obligatoire	128	116	104	116	12	12	244	244
Repas facultatif	263	299	120	136	30	30	413	465
Total	391	415	224	252	42	42	657	709

Source : SCHL

Tableau 2

Taux d'inoccupation des appartements (en %) selon le nombre de chambres à coucher et le service de repas Résidences privées de type appartements								
Service de repas	Nombre de chambres à coucher							
	Studio		1 c. à c.		2 c. à c.		Total	
	1997	1998	1997	1998	1997	1998	1997	1998
Repas obligatoire	1,6	0,9	1,9	0,9	n.d.	n.d.	1,6	0,8
Repas facultatif	0,8	0,0	0,0	0,7	n.d.	n.d.	0,7	0,2
Total	1,0	0,2	0,9	0,8	2,4	0,0	1,1	0,4

Source : SCHL

Note : Pour des raisons de confidentialité des données, nous ne pouvons divulguer les taux d'inoccupation lorsque le nombre de résidences est insuffisant.

Tableau 3

Loyer moyen des appartements (en \$) selon le nombre de chambres à coucher et le service de repas Résidences privées de type appartements						
Service de repas	Nombre de chambres à coucher					
	Studio		1 c. à c.		2 c. à c.	
	1997	1998	1997	1998	1997	1998
Repas obligatoire	789	783	1 149	1 122	n.d.	n.d.
Repas facultatif	834	826	1 077	1 102	n.d.	n.d.
Total	824	814	1 109	1 111	1 446	1 377

Source : SCHL

Note1 : Pour des raisons de confidentialité des données, nous ne pouvons divulguer les taux d'inoccupation lorsque le nombre de résidences est insuffisant.

Note 2 : Le lecteur remarquera que dans certaines tailles d'appartement, le loyer moyen sans repas est supérieur au loyer avec repas. Ce phénomène résulte, en partie, du fait que les logements avec repas facultatifs sont en moyenne de plus grande superficie. D'autres caractéristiques peuvent également influencer le prix moyen (qualité des logements et des services, localisation, etc.).

Tableau 4

Nombre d'appartements et de résidences selon la taille des immeubles Résidences privées de type appartements						
Taille des immeubles	1997			1998		
	Appartements	Résidences	Taux d'inoccupation	Appartements	Résidences	Taux d'inoccupation
Moins de 100 unités	173	3	2,3 %	225	4	0,0 %
100 unités et plus	472	4	0,2 %	472	4	0,2 %
Total	645	7	1,1 %	697	8	0,1 %

Source : SCHL

Note1 : Les résidences comprenant à la fois des appartements et des chambres ont été placées selon le type comptant le plus d'unités. C'est pourquoi le bilan total par type peut différer quelque peu de ce qui ressortait des tableaux précédents.

Tableau 5

Nombre de lits, taux d'inoccupation et loyer moyen par lit Résidences privées de type chambres et pension						
	Chambre simple		Chambre double		Total	
	1997	1998	1997	1998	1997	1998
Nombre de lits	533	558	112	128	645	686
Taux d'inoccupation	6,6 %	8,2 %	8,0 %	3,1 %	6,8 %	7,1 %
Loyer moyen	792 \$	801 \$	654 \$	649 \$	—	—

Source : SCHL

Tableau 6

Nombre de lits et de résidences selon la taille des immeubles Résidences privées de type chambres et pension						
Taille des immeubles	1997			1998		
	Lits	Résidences	Taux d'inoccupation	Lits	Résidences	Taux d'inoccupation
Moins de 20 chambres	77	7	10,4 %	118	10	16,1 %
20 à 49 chambres	379	12	6,1 %	379	12	7,1 %
50 chambres et plus	189	3	6,9 %	189	3	2,1 %
Total	645	22	6,8 %	686	25	7,1 %

Source : SCHL

Tableau 7

Nombre d'unités et taux d'inoccupation selon le type de résidences et la zone de marché (1998)						
Zone de marché	Appartements		Chambres		Total	
	Nombre d'unités	Taux d'inoccupation	Nombre de lits	Taux d'inoccupation	Nombre d'unités	Taux d'inoccupation
Chicoutimi	412	0,2 %	288	4,2 %	700	1,9 %
Jonquière*	243	0,8 %	311	10,6 %	554	6,3 %
La Baie	54	n.d.	87	4,6 %	141	2,8 %
Total Région métropolitaine	709	0,4 %	686	7,1 %	1 395	3,7 %

Source : SCHL

Note1 : Pour des raisons de confidentialité des données, nous ne pouvons divulguer les taux d'inoccupation lorsque le nombre de résidences dans la zone est insuffisant.

* La zone Jonquière inclut les résidences de Saint-Ambroise et de Saint-Charles-de-Bourget.

Pour plus d'information sur la présente étude, veuillez communiquer avec :

Charles Fortin au (418) 649-8100

© 1999, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, 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 traduction 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 contenus 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 pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.