

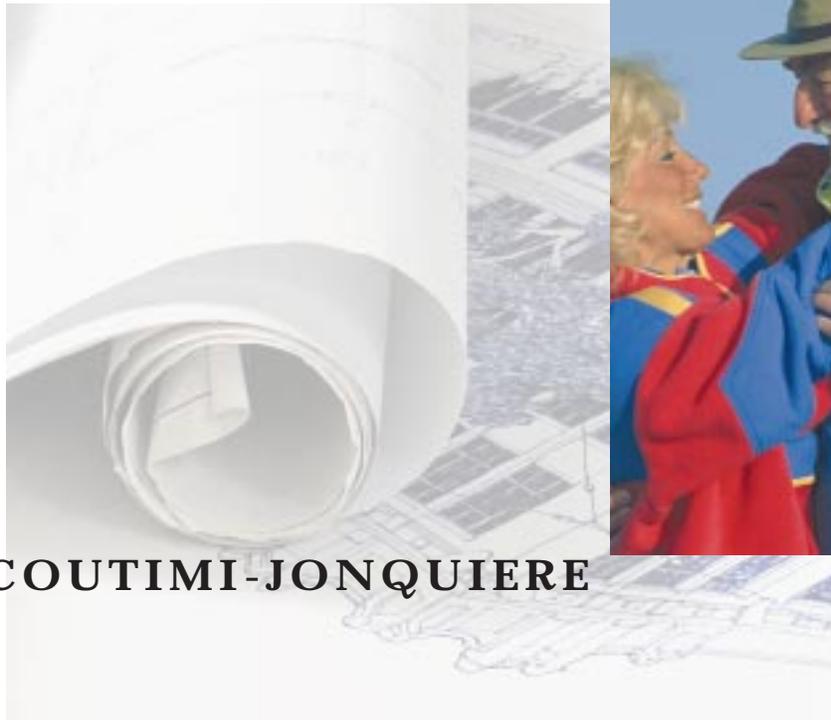


L

ES RÉSIDENCES

POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



2000 CHICOUTIMI-JONQUIERE



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Chicoutimi-Jonquière

Région métropolitaine & Lac-Saint-Jean

Le taux d'inoccupation a connu une baisse en 1999 dans les résidences pour personnes âgées de la région saguenéenne. Lors de l'enquête d'octobre 1999, seulement 3,3 % de l'ensemble des places étaient disponibles. Toutefois, la situation varie nettement entre les résidences d'appartements et celles de chambres.

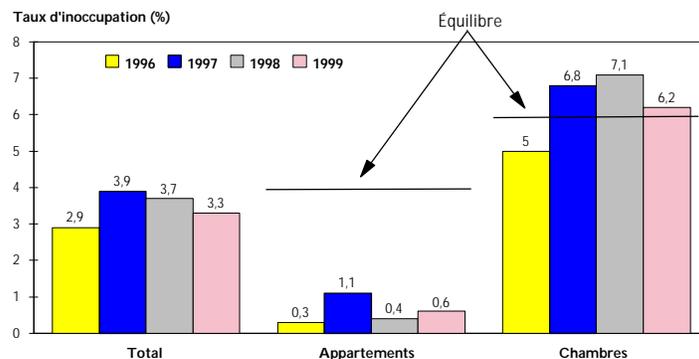
La pénurie persiste dans les résidences d'appartements

Les résidences privées d'appartements pour personnes âgées sont pratiquement remplies à pleine capacité dans la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière. Lors de l'enquête d'octobre 1999, seulement quatre appartements étaient disponibles sur un total de 717. Il s'agit d'un taux d'inoccupation de 0,6 %. La situation a peu changé entre les deux dernières enquêtes : l'inoccupation se situait à 0,4 % en octobre 1998. Ce taux demeure très faible, bien en deçà d'une situation d'équilibre¹.

Faits saillants

- Le faible taux d'inoccupation perdure dans les appartements pour personnes âgées de la région et se situe toujours sous la barre de 1 %
- Le taux d'inoccupation dans les chambres est à la baisse en 1999 et atteint l'équilibre à 6,2 %

La pénurie persiste dans les résidences d'appartements.



Source: SCHL

¹ 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. Ce taux est plus élevé que pour le marché locatif traditionnel (3 %) en raison du taux de roulement plus important associé à une clientèle âgée.

Cette situation dans le marché des appartements est le signe d'une pénurie, d'un nombre d'appartements insuffisant pour combler les besoins d'une clientèle vieillissante. La population de personnes âgées a fortement progressé au cours des dernières années : le nombre de personnes de plus de 65 ans, qui était de 12 500 en 1986 dans la région, atteindra plus de 20 000 en 2001. Cette population va continuer à croître par la suite et devrait compter plus de 25 000 personnes en 2011, lorsque les premiers baby-boomers atteindront ce groupe d'âge.

Les chambres : une alternative au manque d'appartements

Pour les résidences de chambres, le taux d'inoccupation a connu une baisse et atteint actuellement 6,2 %. Ainsi, le marché est en équilibre pour ce type de logements.

Au cours des dernières années, dans la quête d'une plus grande autonomie, les préférences des aînés sont passées des résidences de chambres à celles d'appartements. Les chambres, sans cuisine et parfois sans salle de bains privée, ne présentent pas le même attrait. Au cours de la dernière moitié de la décennie toutefois, devant la difficulté de se trouver une place en appartement, certains se sont rabattus sur ce choix.

Dans la région saguenéenne, le nombre de places offertes est légèrement supérieur en appartements (717) qu'en chambres (690). La tendance est tout à fait contraire au Lac-Saint-Jean, où l'on retrouve presque quatre fois plus de chambres (729) que d'appartements (201). Le parc de résidences pour aînés se compose de résidences plus petites et plus âgées au Lac-St-Jean (généralement des chambres) , tandis que les résidences récentes et de grandes tailles (généralement des appartements) se retrouvent principalement au Saguenay.

Des difficultés pour les chambres à Jonquière

Dans un marché où l'ensemble de la région ne présente que quatre appartements libres, on ne peut évidemment pas constater de divergences majeures entre le marché des appartements des diverses zones de la région métropolitaine.

Pour les résidences de chambres, tout comme l'an dernier, c'est Jonquière qui présente le plus haut taux d'inoccupation (9,0 %). La Baie et Chicoutimi, pour leur part, présentent toutes deux des taux d'inoccupation inférieurs à l'équilibre pour ce type de résidence (respectivement 2,6 % et 4,3 %).

À Alma, on constate une nette amélioration par rapport à l'an dernier, le taux d'inoccupation (appartements et chambres combinés) étant passé de 12,9 % à 7,3 %.

Ailleurs au Lac-St-Jean, le taux d'inoccupation varie fortement entre les diverses municipalités. Aucune place n'est disponible à Roberval, tandis qu'à St-Félicien, le taux d'inoccupation est de 3,6 %. À Dolbeau-Mistassini, le taux atteint 10,2 %, mais l'inoccupation est concentrée dans une résidence : si on exclut celle-ci, ce taux diminue à 3,8 %. De plus, dans l'ensemble du Lac-St-Jean, on constate que le taux d'inoccupation est plus élevé pour les appartements que pour les chambres.

On constate que les personnes âgées forment une clientèle peu mobile. Elles sont désireuses de profiter de leur retraite dans la communauté où elles ont vécu, même si le marché est plus restreint à cet endroit comparativement aux villes voisines. Elles ne veulent généralement pas quitter leur quartier au moment d'effectuer la transition vers l'hébergement pour aînés.

Les grands ensembles d'habitation plus populaires

Dans plusieurs régions, on observe que les grands immeubles sont ceux qui sont les plus populaires auprès de la clientèle âgée. Les économies d'échelle propres aux grands ensembles leur permettent d'offrir suffisamment de services pour combler les nombreux besoins des aînés, que ce soit au chapitre de la santé, de l'animation ou de la sécurité. Dans la région saguenéenne, on constate effectivement ce phénomène pour les résidences de chambres. Pour les appartements, l'inoccupation dans chacune des tailles des résidences est quasi inexistante, ce qui ne nous permet pas de dresser de conclusion sur les préférences de la clientèle. Par ailleurs, on ne retrouve aucune résidence d'appartements de moins de 50 unités dans la région métropolitaine.

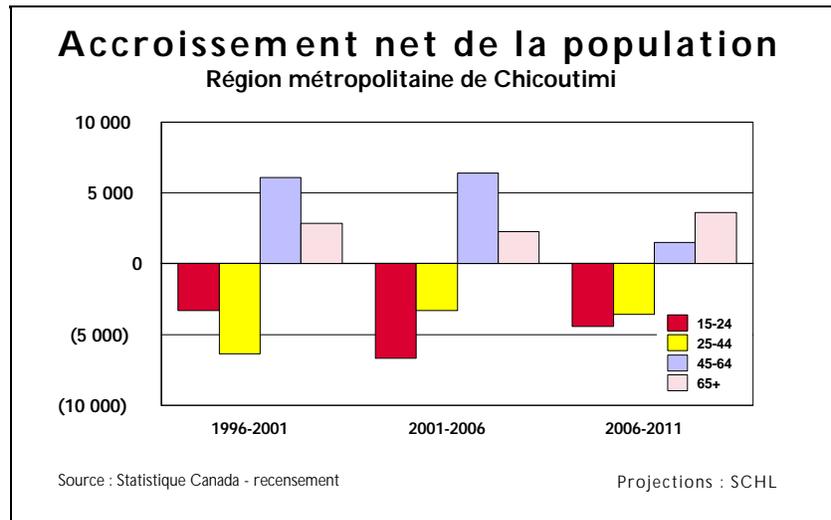
Le vieillissement de la population : un phénomène qui prendra de l'ampleur

En ce début de millénaire, le vieillissement de la population devient de plus en plus présent. Cependant, c'est surtout à partir de 2011 que ce phénomène connaîtra toute son ampleur.

Ainsi, dans la région de Chicoutimi-Jonquière, la population de 65 ans et plus, qui atteignait 17 920 personnes en 1996, passera à 25 965 en 2011.² Il s'agit d'une hausse annuelle de 3,3 %, alors que l'ensemble de la population subit une légère baisse à un rythme annuel de -0,2 %. Il en résulte que la proportion de personnes âgées, qui était de 10,8 % en 1996, s'établira à 16,7 % en 2011.

² Les prévisions démographiques citées dans ce document proviennent de « Perspectives : long terme, Population et ménages, Le Québec et ses régions métropolitaines 1996-2011 », publié par le centre d'Analyse de marché de la SCHL - Région du Québec.

Les prévisions démographiques estiment que le nombre de personnes de plus de 65 ans progressera en moyenne de 565 par année d'ici 2001, de 450 de 2001 à 2006 et de 720 entre 2006 et 2011. Les prévisions à plus long terme indiquent que ce rythme de croissance augmentera particulièrement après 2011, lorsque les premiers baby-boomers atteindront l'âge de 65 ans.



On constate donc qu'il y a un besoin de nouvelles unités pour héberger le nombre croissant de personnes âgées. Considérant qu'environ 8 % de la population de 65 ans et plus se retrouvent dans les résidences privées³, on obtient un ratio d'une unité de logements pour chaque 12 personnes franchissant le cap des 65 ans. Ce ratio peut nous donner une indication des besoins actuels et futurs.

Compte tenu du nombre de places existantes actuellement dans la région et de la population de plus de 65 ans, il y aurait un besoin immédiat d'une soixantaine d'unités pour effectuer le rattrapage nécessaire et combler la demande excédentaire.

Avec les hausses prévues de cette population, on peut aussi considérer un besoin d'une quarantaine d'unités annuellement d'ici 2006, uniquement pour couvrir la demande des personnes atteignant cette tranche d'âge. Ce besoin passera à près de 60 unités annuellement entre 2006 et 2011.

Au delà de 2011, nous émettons toutefois des réserves sur la constance de ce ratio, car les préférences des baby-boomers peuvent diverger fortement de celles des groupes les ayant précédés.

³ Selon les résultats observés dans différentes régions métropolitaines du Québec.

**Un besoin pour
la région...**

Le besoin en appartements pour personnes âgées autonomes est certes déjà présent, mais se fera davantage sentir dans les années à venir. Par ailleurs, des résidences offrant des soins plus spécialisés (pour personnes âgées semi-autonomes et non autonomes) seront également nécessaires. Mais c'est dans vingt ans que ces besoins seront le plus criants, lorsque les baby-boomers atteindront 75 ans.

**... mais des
investissements
qui ne seront pas
sans risques**

Même avec la présence d'une demande pour des places supplémentaires, on doit se rappeler que les résidences pour personnes âgées ne sont pas des placements sans risques; les difficultés financières rencontrées par certains projets nous rappellent les conditions particulières de ce marché. Le succès des projets à venir dépend non seulement de la demande potentielle, mais aussi de plusieurs autres facteurs tels la qualité des services, le prix de location, la proximité des services, la concurrence des autres résidences dans le même secteur, la qualité de la gestion, etc.. Une résidence peut même être remplie à pleine capacité et être tout de même déficitaire, si le marché ne peut supporter les hausses de loyers qui seraient nécessaires pour assurer sa viabilité. C'est une autre raison pour laquelle les prochaines résidences construites seront principalement des résidences de 50 appartements et plus, leur taille leur permettant de mieux répartir les coûts et ainsi d'accroître la rentabilité.

Ainsi, le marché de Chicoutimi-Jonquière présente une capacité évidente à absorber de nouvelles unités, que ce soit pour héberger les gens atteignant cette tranche d'âge ou pour effectuer le rattrapage actuellement nécessaire en raison d'une demande supérieure à l'offre. Avec la situation actuelle de faible inoccupation et le nombre de personnes âgées qui va en augmentant, la région présente un potentiel intéressant pour les années à venir. Plus d'une centaine d'unités pourraient être ajoutées au cours des deux prochaines années sans que le taux d'inoccupation n'excède l'équilibre.

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

Charles Fortin

Analyste de marché

au (418) 649-8100
cfortin@cmhc-schl.gc.ca

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.

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).

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.).

Méthodologie

Le présent rapport de la SCHL donne les résultats de l'enquête annuelle menée à l'automne 1999 sur le marché des résidences d'initiative privée pour personnes âgées dans la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière et dans les centres du Lac-St-Jean.

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 au Saguenay-Lac-St-Jean. L'enquête a porté sur toutes les résidences privées recensées dans la région et arrivées sur le marché depuis au moins trois mois.

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.

Tableau 1

Nombre d'appartements Selon le nombre de chambres à coucher et le service de repas Résidences privées de type appartements Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière								
Service de repas	Nombre de chambres à coucher							
	Studio		1 c. à c.		2 c. à c.		Total	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Repas obligatoires	116	246	116	79	12	2	244	327
Repas facultatifs	299	123	136	225	30	42	465	390
Total	415	369	252	304	42	44	709	717

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 Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière								
Service de repas	Nombre de chambres à coucher							
	Studio		1 c. à c.		2 c. à c.		Total	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Repas obligatoires	0,9	0,4	0,9	1,3	n.d.	n.d.	0,8	0,6
Repas facultatifs	0,0	1,6	0,7	0,0	n.d.	0,0	0,2	0,5
Total	0,2	0,8	0,8	0,3	n.d.	0,0	0,4	0,6

Note : Pour préserver la confidentialité des données, nous ne pouvons divulguer l'information lorsque le nombre de résidences est insuffisant.

Source : SCHL

Tableau 3

Loyer moyen des appartements (en \$) Selon le nombre de chambres à coucher et le service de repas Résidences privées de type appartements Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière						
Service de repas	Nombre de chambres à coucher					
	Studio		1 c. à c.		2 c. à c.	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Repas obligatoires	783	755	1 122	1 200	n.d.	n.d.
Repas facultatifs	826	820	1 102	1 070	n.d.	1 300

Note 1 : Pour préserver la confidentialité des données, nous ne pouvons divulguer l'information 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.).

Source : SCHL

Tableau 4

Loyers et superficies des appartements Selon le nombre de chambres à coucher et le service de repas Résidences privées de type appartements Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière						
Nombre de chambres à coucher	Loyers (\$)	Bornes loyers (\$)	Superficies (p.c.)	Bornes superficies (p.c.)	Loyers au p.c. (\$)	Bornes loyers au p.c. (\$)
APPARTEMENTS - REPAS OBLIGATOIRES						
Studio	755	700 - 787	400	400 - 400	1,96	1,75 - 1,97
1 chambre	1 200	1 050 - 1 250	582	493 - 800	1,92	1,50 - 2,04
2 chambres	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
APPARTEMENTS - REPAS FACULTATIFS						
Studio	820	820 - 980	354	350 - 354	2,32	2,32 - 2,66
1 chambre	1 070	1 050 - 1 160	515	515 - 600	2,12	1,86 - 2,25
2 chambres	1 300	1 300 - 1 450	843	700 - 843	1,72	1,54 - 2,07

Note : Les valeurs médianes inférieures et supérieures, appelées bornes, indiquent l'intervalle à l'intérieur duquel on retrouve 50 % des observations. Cela signifie donc qu'une donnée sur deux se situe dans les limites constituées par ces bornes.

Source : SCHL

Tableau 5

Nombre de résidences, d'appartements et taux d'inoccupation Selon la taille des immeubles Résidences privées de type appartements Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière						
Tailles des immeubles	1998			1999		
	Nombre de résidences	Nombre d'app.	Taux (%) inoccupation	Nombre de résidences	Nombre d'app.	Taux (%) inoccupation
Moins de 100 unités	4	225	0,0	4	225	0,4
100 unités et plus	4	472	0,2	4	472	0,4
Total	8	697	0,1	8	697	0,4

Note : 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 6

Nombre de lits, taux d'inoccupation et loyer médian par lit Selon le type de chambre Résidences privées de type chambres et pensions Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière						
Statistiques	Chambre simple		Chambre double		Total	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Nombre de lits	558	600	128	90	696	690
Taux d'inoccupation (%)	8,2	6,5	3,1	3,3	7,1	6,2
Loyer médian (\$)	801	825	649	750	---	---

Tableau 7

Loyers et superficies des chambres Résidences privées de type chambres et pensions Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière						
Type de chambre	Loyers (\$)	Bornes loyers (\$)	Superfi- cies (p.c.)	Bornes superficies (p.c.)	Loyer au p.c.	Bornes loyers au p.c. (\$)
Simple	825	765 - 888	241	140 - 350	3,83	2,39 - 5,21
Double	750	600 - 1 400	415	285 - 450	3,11	1,90 - 3,11

Tableau 8

Nombre de résidences, de lits et taux d'inoccupation Selon la taille des immeubles Résidences privées de type chambres et pensions Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière						
Tailles des immeubles	1998			1999		
	Nombre de résidences	Nombre de lits	Taux (%) inoccupation	Nombre de résidences	Nombre de lits	Taux (%) inoccupation
Moins de 20 chambres	10	118	16,1	10	113	11,5
20 à 49 chambres	12	379	7,1	13	392	4,3
50 chambres et plus	3	189	2,1	3	185	6,5
Total	25	686	7,1	26	690	6,1

Note : 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 9

Nombre d'unités et taux d'inoccupation Selon le type de résidences et la zone de marché Résidences privées de type appartements et chambres et pensions Saguenay-Lac-Saint-Jean									
Zone de marché	Appartements			Chambres			Total		
	Nombre d'unités	Taux (%) d'inoccupation		Nombre d'unités	Taux (%) d'inoccupation		Nombre d'unités	Taux (%) d'inoccupation	
		1999	1998		1999	1998		1999	1998
1- Chicoutimi	415	0,2	0,5	303	4,2	4,3	718	1,9	2,1
2- Jonquière*	248	0,8	0,8	311	10,6	9,0	559	6,3	5,4
3- La Baie	54	n.d.	n.d.	76	4,6	2,6	130	2,8	1,5
Total / Région métro	717	0,4	0,6	690	7,1	6,2	1 407	3,7	3,3
4- Alma	64	13,6	9,4	251	12,8	6,8	315	12,9	7,3
5- Dolbeau / Mistassini	60	n.d.	n.d.	126	19,9	5,6	186	18,6	10,2
6- Roberval	0	n.d.	n.d.	121	1,6	0,0	121	1,6	0,0
7- Saint-Félicien	40	n.d.	n.d.	70	n.d.	n.d.	110	17,4	3,6
Total / Lac-St-Jean	201	16,5	9,5	729	9,9	4,7	930	11,3	5,6
Total / Saguenay- Lac-Saint-Jean	918	4,0	2,5	1 419	8,6	5,4	2 337	6,8	4,3

* La zone Jonquière inclut les résidences des municipalités de St-Ambroise et de St-Charles-de-Bourget