



LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



CHICOUTIMI-JONQUIÈRE 2002



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Chicoutimi-Jonquière

Région métropolitaine de recensement

Faits saillants

- En 2002 le taux d'inoccupation dans les résidences pour personnes âgées composées d'appartements est demeuré faible, soit 0,2 %.
- Du côté des résidences de type chambres avec pension, le taux d'inoccupation est tombé à 4,4 %.
- Dans l'ensemble, le marché des résidences pour personnes âgées enregistre un taux d'inoccupation de 2,5 %, une situation similaire à celle de 2000 (2,4 %).

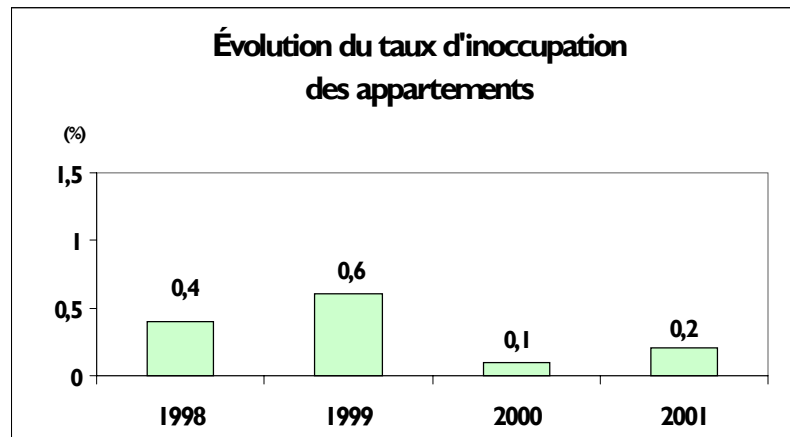
Le marché des résidences pour personnes âgées reste serré dans la région de Chicoutimi-Jonquière

Les résultats de l'enquête d'octobre 2001 révèlent que la situation des résidences pour personnes âgées n'a pas beaucoup évolué en un an. En effet, alors qu'en octobre 2000 le taux d'inoccupation dans les résidences de type appartements était de 0,1 %, il est passé à 0,2 %, en 2001. Cette faible augmentation maintient le nombre d'appartements disponibles nettement sous la zone d'équilibre¹, qui est de 4 %.

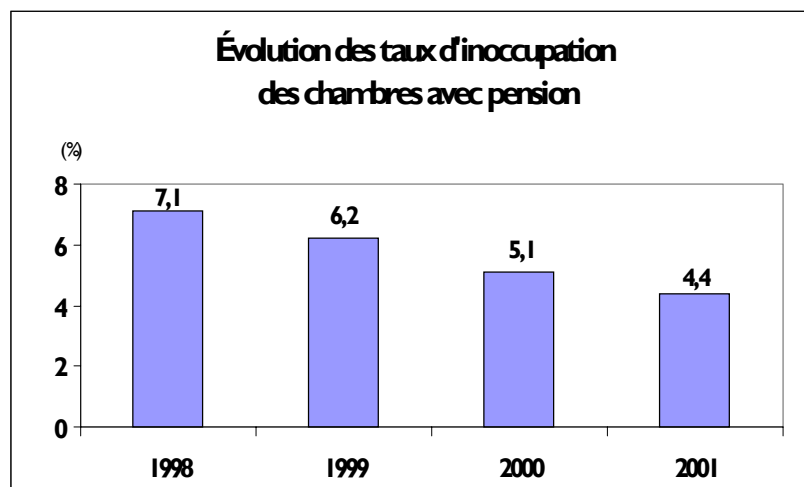
Du côté des résidences de type chambres avec pension, le taux d'inoccupation est en baisse. À 4,4 %, il a poursuivi la tendance des deux dernières années, ce qui l'éloigne davantage de la zone d'équilibre¹ (6 %).

Toutes catégories confondues, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Chicoutimi-Jonquière, le marché des résidences pour personnes âgées affichait un taux d'inoccupation de 2,5 % en 2001. Le marché se retrouve dans la même situation que l'année précédente alors que le taux d'inoccupation atteignait 2,4 %. La région de Chicoutimi-Jonquière continue ainsi de faire face à une rareté généralisée des logements pour personnes âgées.

¹ La zone d'équilibre représente une situation ne favorisant pas plus les locataires que les propriétaires. Pour les appartements, la zone d'équilibre est d'environ 4 %, alors que pour les chambres avec pension elle se situe autour de 6 %, compte tenu du taux de roulement plus élevé des occupants.



Source: SCHL



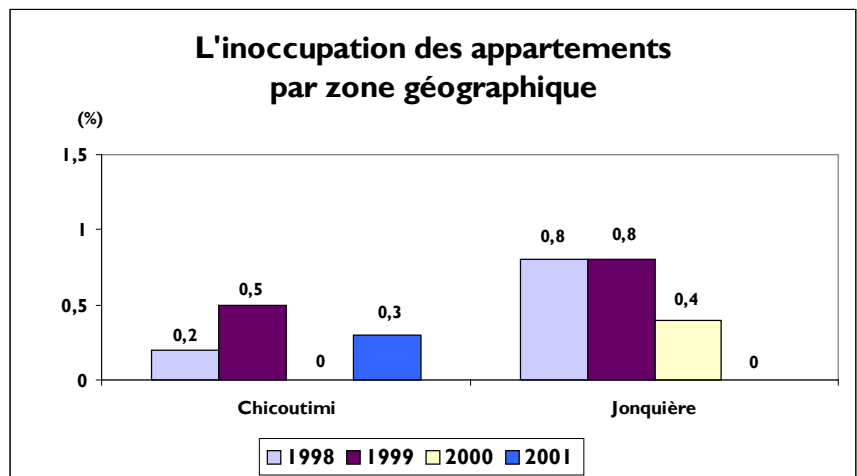
Source: SCHL

Tour d'horizon des principaux centres de la région

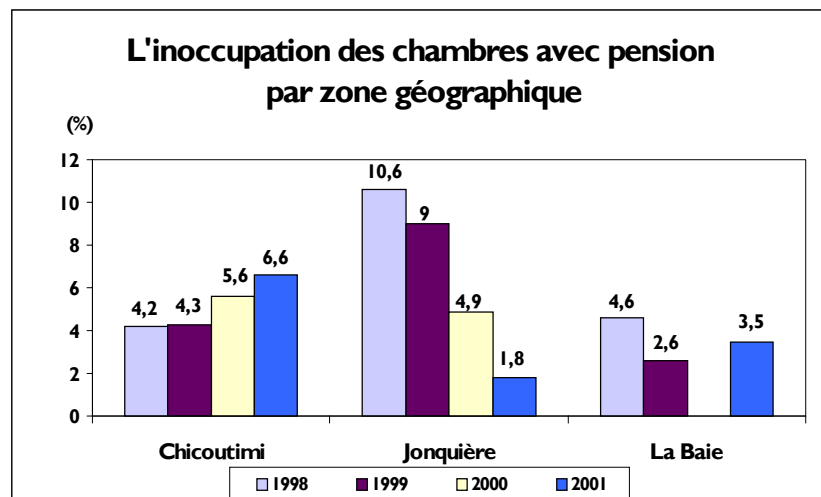
Le secteur de Chicoutimi représente plus de la moitié du stock total des logements destinés aux personnes âgées. Son parc est composé d'autant d'appartements que de chambres avec pension. Le taux d'inoccupation global est passé de 2,5 % en 2000, à 3,5 % en 2001. On compte ainsi 25 unités disponibles à Chicoutimi comparativement à 18 en 2000. Alors que l'année précédente, aucun appartement n'était disponible dans ce secteur, il y en avait un seul en 2001. Du côté des résidences offrant des chambres avec pension, le taux d'inoccupation a légèrement augmenté passant de 5,6 % en 2000 à 6,6 % en 2001.

Du côté de Jonquière, l'offre est répartie également entre les résidences composées d'appartements et celles de type chambres avec pension. Tous les appartements étaient occupés, alors que l'année précédente, cette zone comptait un seul logement vacant. Pour ce qui est de l'offre de chambres disponibles, elle est tombée de 15 lits en 2000, à seulement 5 lits en 2001.

Dans le secteur de La Baie, où on trouve uniquement des chambres, le taux d'inoccupation s'est stabilisé à 3,5 %, ce qui signifie qu'il n'y avait que quatre chambres disponibles en 2001.



Source: SCHL



Source: SCHL

Note: Données confidentielles pour La Baie en 2000, nombre d'immeubles insuffisants pour diffusion.

**Hausse des loyers
due à la stagnation
de l'offre et
à la vigueur
de la demande**

Comme la demande reste élevée et que l'offre s'est stabilisée, les coûts de location augmentent de manière substantielle. On constate donc que le loyer d'un appartement d'une chambre à coucher a progressé de 7,5 % en un an, alors que celui d'un studio a monté de 3 %. Pour ce qui est des appartements de deux chambres à coucher, les loyers sont presque stables, l'écart étant inférieur à 10 \$ en moyenne.

Même si le taux d'inoccupation est plus élevé du côté des résidences de type chambres avec pension, il se maintient en dessous de la zone d'équilibre. Cette situation favorise par le fait même une augmentation des loyers dans ce segment de marché. En effet, le prix d'un logement dans ces résidences a grimpé de 5 % pour les chambres simples.

Le marché des résidences pour personnes âgées continue d'être à l'avantage des propriétaires. En effet, les locataires potentiels font face à une pénurie de logements, alors que les locataires actuels sont aux prises avec un marché serré qui favorise une augmentation des loyers.

**Le vieillissement
de la population
et son
impact
sur le marché**

Le groupe des 65 ans et plus a atteint 19 910 personnes en 2001, dans la RMR de Chicoutimi-Jonquière². Il s'agit d'une croissance de 11 % depuis le recensement de 1996. Selon la SCHL, la population âgée devrait progresser en moyenne de 450 personnes par année, de 2001 à 2006, et de 720, entre 2007 et 2011. Ainsi, ce groupe d'âge devrait compter 25 965 personnes en 2011³.

On constate donc qu'il y a un besoin de nouveaux logements pour héberger le nombre croissant de personnes âgées. Étant donné qu'environ 8 %⁴ des personnes de 65 ans et plus habitent dans des résidences privées, on obtient un ratio de un logement pour 12 personnes franchissant le cap des 65 ans. Ainsi, durant la période de 2001 à 2006, il faudra 35 logements par année pour faire face à la demande résultant de l'augmentation des personnes âgées. Ce nombre sera supérieur à 55 durant la période de 2007 à 2011.

²Source : Recensement 2001, Statistique Canada

³ Les prévisions démographiques citées dans ce document proviennent de l'étude intitulée Perspectives à long terme, population et ménages, Le Québec et ses régions métropolitaines, 1996-2001, publiée par le centre d'analyse de marché de la SCHL (région du Québec).

⁴Source : Le logement des aînés au Canada, Le guide du marché des plus de 55 ans, 1999, publié par la SCHL.

Depuis plusieurs années maintenant, les taux d'inoccupation sont très faibles sur le marché des résidences pour personnes âgées. Cette situation, qui a retardé l'entrée en résidence de plusieurs ménages, a créé une demande latente. Aujourd'hui, en raison de la croissance du groupe des 65 ans et plus, on a donc besoin de 175 logements pour combler la demande latente, en plus des 35 unités qui se sont ajoutés en 2002 suite à la croissance démographique des 65 ans et plus.

Face à une telle demande, plusieurs projets ont été lancés afin de combler ce manque. Au nombre de ceux-ci, on pourrait citer l'agrandissement des ensembles Villa Jonquière et Villa du Saguenay (217 unités au total). Précisons par ailleurs que les 40 nouveaux logements du Manoir Champlain sont arrivés sur le marché au début de 2002. Le marché des résidences pour personnes âgées de la région de Chicoutimi-Jonquière a la capacité d'absorber ces nouvelles unités sur une période de deux à quatre ans. Ce délai d'absorption devrait permettre au marché de retrouver un niveau d'équilibre et ainsi de combler la demande latente qui s'est créée au cours des années passées.

LES PERSONNES DEMEURANT DANS DES RÉSIDENCES POUR ÂÎNÉES SONT SATISFAITES DE LEUR CHOIX

Une étude sur la satisfaction des utilisateurs à l'égard de leur choix en matière de logement a été menée à l'échelle canadienne par la SCHL¹. Au total, 24 études de cas, réparties entre six catégories d'immeubles, ont composé l'échantillon.

L'une des principales conclusions de l'étude est que les répondants ayant participé à l'enquête sont très satisfaits de leur logement actuel. La plupart, soit 70 %, déclarent être très heureux dans leur logement, et s'il y avait lieu, 88 % referaient le même choix.

L'étude permet également de dégager d'autres résultats intéressants concernant le marché des résidences pour personnes âgées. En ce qui a trait à la provenance de la clientèle, on y apprend que 44 % des répondants ont habité la même ville précédemment, 21 % ont vécu dans les environs, 27 % viennent d'ailleurs dans la province, 7 % d'une autre province et 1 % d'un autre pays.

Le changement sur le plan de la santé ou de la force physique (28 %), la difficulté de tenir maison (20 %) et le désir d'être avec des personnes du même âge (21 %) sont les principales raisons ayant motivé les répondants à quitter leur résidence précédente.

Plusieurs critères ont influencé le choix de la résidence actuelle. En tête de liste, on trouve la qualité du logement (44 %) et l'attrait de l'ensemble (39 %). Viennent ensuite la proximité des installations et des services (36 %), les services offerts sur place (36 %) et les installations et les loisirs (31 %). La dimension humaine est également importante dans le choix d'une résidence. Vivre avec des amis ou des parents ou encore à proximité des enfants ou des parents sont des raisons qui ont motivé le choix de 27 % des répondants.

¹ Ces résultats sont tirés de la publication " Le Point en Recherche ", no 83. Pour en obtenir un exemplaire, consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/publications/fr/rh-pr/index.html

CE QUE L'EXPÉRIENCE DE LA SCHL NOUS APPREND SUR L'EXPLOITATION DES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES¹

Le marché des résidences privées pour personnes âgées propose un choix varié d'ensembles d'habitation, qui peuvent être regroupés en quatre grandes catégories : les chambres avec pension, les appartements avec services, les appartements sans services et les résidences de soins prolongés. Les résultats suivants se rapportent aux trois premières catégories, qui représentent le plus grand nombre de logements d'initiative privée.

On remarque tout d'abord que plus la composante services est importante, plus la superficie du logement tend à diminuer. Une chambre avec pension offre en moyenne 40 mètres carrés de superficie alors qu'un appartement sans services est deux fois plus grand. La présence d'aires communes dans les ensembles d'habitation où l'éventail des services est important contrebalance en partie l'exiguïté du logement proprement dit. Les occupants ont généralement accès à une salle communautaire, à une salle à manger, à des salons communs, et parfois même à des locaux d'artisanat, à une salle d'exercice ou encore à une bibliothèque.

Caractéristiques des ensembles résidentiels pour personnes âgées situés au Québec¹ 2000 - 2001

	Chambres avec pension	Appartements avec services	Appartements sans services
Loyer moyen (\$)	1 000	1 200	900
Superficie moyenne en m ²	40	62	80
Taille moyenne des appartements	s.o.	2,6 pièces (de 2 à 3 pièces)	3 pièces (de 2 à 4 pièces)
Nombre moyen de logements dans l'immeuble	78 (de 30 à 187)	175 (de 55 à 429)	325 (de 200 à 465)
Dépenses totales (en % du revenu ²)	60 %	54 %	42 %
Poste « salaires » (\$/logement/mois)	265	260	115
Poste « alimentation » (\$/logement/mois)	110	85	n.d.

Dans les ensembles d'habitation composés d'appartements, on note une différence de 300 \$ par mois au chapitre des loyers, selon que des services sont offerts ou non. Dans les ensembles sans services, le loyer moyen est de 900 \$, comparativement à 1 200 \$ dans les ensembles avec services, où l'on peut, par exemple, acheter des repas, recevoir des soins, avoir accès à des équipements de loisir, etc. L'écart de 300 \$ n'est pas lié uniquement à la présence ou à l'absence de services. Il est attribuable également à la taille du logement. Les logements sans services sont généralement composés de deux à quatre pièces, alors que ceux avec services en ont de deux à trois. La taille du logement explique également pourquoi une chambre avec services, dont le loyer moyen est de 1 000 \$ par mois, est plus abordable qu'un appartement avec services.

Suite à la page 8

Suite de la page 7

L'augmentation des dépenses d'exploitation est généralement proportionnelle à la quantité de services offerts. Ainsi, c'est dans les résidences de chambres avec pension que le ratio dépenses d'exploitation/revenus (voir note 2) est le plus élevé, soit 60 %. Dans les résidences composées d'appartements avec services, il s'établit à 54 %, alors qu'il avoisine 42 % dans les immeubles d'appartements sans services. Le poste « salaires » est la principale composante des dépenses d'exploitation, peu importe le type de résidences. Il est suivi par le poste « alimentation », le cas échéant. Notons que la portion salaires fait plus que doubler lorsque les résidences offrent un service alimentaire, mais aussi parce que les services sont généralement plus complets. Il faut aussi noter que la moyenne d'âge des occupants est plus élevée dans ce genre de résidence.

Des économies d'échelle peuvent bien sûr être réalisées quand la taille des ensembles est élevée. Par ailleurs, un ensemble où la qualité de construction et les services offerts sont supérieurs à la moyenne aura des ratios dépenses d'exploitation/revenus plus élevés que ceux des autres résidences sur le marché. Mentionnons également que plus l'ensemble d'habitation est petit, plus le ratio dépenses/revenus augmente. En général, c'est pour cette raison qu'il est difficile de rentabiliser les résidences de type hébergement avec services comptant moins de 75 à 100 unités.

¹ Tiré de l'analyse de 46 ensembles d'habitation privés assurés récemment par la SCHL.

² Dépenses d'exploitation brutes en pourcentage des revenus de location bruts (portion résidentielle seulement).

Tableau 1.1

Univers des appartements pour personnes âgées Selon la taille des immeubles - En nombre d'immeubles et en nombre d'unités Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 1999 à 2001								
Années	10 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et plus		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités
1999*	3	17	4	225	4	472	11	714
2000	2	12	4	224	4	473	10	709
2001	0	0	2	116	4	473	6	589

* Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.
 Note: En 2001, nous avons reclassé certains immeubles d'appartements en immeubles de chambres avec pension
 Source :SCHL

Tableau 1.2

Univers des appartements pour personnes âgées Selon le nombre de chambres à coucher - En nombre d'unités Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 1999 à 2001				
Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
1999*	369	304	44	717
2000	366	296	47	709
2001	322	224	43	589

* Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.
 Source: SCHL

Tableau 1.3

Univers des appartements pour personnes âgées Selon la nature du service des repas Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 1999 à 2001								
Années	Non disponible		Optionnel		Obligatoire		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités
1999*	--	--	4	390	7	324	11	714
2000	0	0	4	473	6	236	10	709
2001	0	0	4	473	2	116	6	589

--: Données non disponible ou changement de classification entre les enquêtes.
 * Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.
 Note: En 2001, nous avons reclassé certains immeubles d'appartements en immeubles de chambres avec pension
 Source: SCHL

Tableau 1.4

Univers des chambres avec pension pour personnes âgées Selon la taille des immeubles - En nombre d'immeubles et en nombre de lits Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 1999 à 2001								
Années	10 à 29 unités		30 à 49 unités		50 unités et plus		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités
1999*	12	246	6	217	3	185	26	690
2000	8	157	7	255	3	190	18	602
2001	8	149	6	205	7	400	21	754

* Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.
 Note: En 2001, nous avons reclassé certains immeubles d'appartements en immeubles de chambres avec pension
 Source: SCHL

Tableau 1.5

Univers des chambres avec pension pour personnes âgées Selon le type d'occupation - En nombre de lits Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 1999 à 2001			
Années	Occupation simple	Occupation double ou triple	Total
	# Lits	# Lits	# Lits
1999*	600	90	690
2000	510	92	602
2001	662	92	754

* Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.
Source: SCHL

Tableau 1.6

Univers des résidences pour personnes âgées Par zones détaillées - En nombre d'immeubles Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 2001			
Zones	Appartements*	Chambre avec pension*	Total
1-Chicoutimi	3	10	13
2- Jonquière	3	8	11
4- La Baie	0	3	3
Chicoutimi Métro	6	21	27

* Incluant les unités dans les résidences mixtes.
Source: SCHL

Tableau 1.7

Univers des résidences pour personnes âgées Par zones détaillées - En nombre d'unités Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 2001			
Zones	Appartements*	Chambres avec pension*	Total
1-Chicoutimi	358	336	694
2- Jonquière	231	264	495
4- La Baie	0	108	108
Chicoutimi Métro	589	708	1 297
* Incluant les unités dans les résidences mixtes. Source: SCHL			

Tableau 2.1

Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées Selon la taille des immeubles Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 1999 à 2001				
Années	10 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités et plus	Total
1999*	5,9 %	0,4 %	0,4 %	0,6 %
2000	8,3 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
2001	--	0,0 %	0,2 %	0,2 %

* Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.
 --: Données confidentielles car moins de 3 immeubles.
 Source: SCHL

Tableau 2.2

Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées Selon le nombre de chambres à coucher Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 1999 à 2001				
Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
1999*	0,8 %	0,3 %	0,0 %	0,6 %
2000	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,1 %
2001	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %

* Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.
 Source: SCHL

Tableau 2.3

Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées Selon la nature du service des repas Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 1999 à 2001				
Années	Non disponible	Optionnel	Obligatoire	Total
1999*	--	0,5 %	0,6 %	0,6 %
2000	--	0,0 %	0,4 %	0,1 %
2001	--	0,2 %	0,0 %	0,2 %

* Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.
 ---: Données non disponible ou changement de classification selon l'enquête.
 Source: SCHL

Tableau 2.4

Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées Par zones détaillées Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 2001								
Zones	Studio	# unités	1 c.c.	# unités	2 c.c. et +	# unités	Total	# unités
1-Chicoutimi	0,5 %	192	0,0 %	146	0,0 %	20	0,3 %	358
2- Jonquière	0,0 %	130	0,0 %	78	0,0 %	23	0,0 %	231
4- La Baie	--	0	--	0	--	0	--	0
Chicoutimi Métro	0,3 %	322	0,0 %	224	0,0 %	43	0,2 %	589

Note: Incluant les unités dans les résidences mixtes.
 ---: Données confidentielles car moins de trois immeubles
 Source: SCHL

Tableau 2.5

Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées Selon la taille des immeubles Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 1999 à 2001				
Années	10 à 29 lits	30 à 49 lits	50 lits et plus	Total
1999*	2,0 %	7,4 %	6,5 %	6,2 %
2000	3,2 %	8,6 %	2,1 %	5,1 %
2001	4,0 %	10,2 %	1,5 %	4,4 %

* Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.
Source: SCHL

Tableau 2.6

Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées Par zones détaillées Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 2001						
Zones	Occ. simple	# unités	Occ. double ou triple	# unités	Total	# unités
1-Chicoutimi	7,2 %	306	3,3 %	60	6,6 %	366
2- Jonquière	2,0 %	254	0,0 %	20	1,8 %	274
4- La Baie	3,9 %	102	0,0 %	12	3,5 %	114
Chicoutimi Métro	4,7 %	662	2,2 %	92	4,4 %	754

Source: SCHL

Tableau 3.1

Loyers moyens* des appartements pour personnes âgées Selon la nature du service des repas Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 2001			
Année	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
2001	--	1 025 \$	947 \$
<p>* Tous services confondus. --: Données non disponible ou changement de classification selon l'enquête. Note: Les immeubles offrant le service de repas optionnel sont de plus haute gamme que ceux offrant le service obligatoire Source: SCHL</p>			

Tableau 3.2

Loyers moyens* des appartements pour personnes âgées Par zones détaillées Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 2001						
Zones	Studio	# unités	1 c.c.	# unités	2 c.c. et +	# unités
1-Chicoutimi	779 \$	192	1 162 \$	146	1 457 \$	20
2- Jonquière	871 \$	130	1 267 \$	78	1 483 \$	23
4- La Baie	--	0	--	0	--	0
Chicoutimi Métro	816 \$	322	1 198 \$	224	1 471 \$	43
<p>* Tous services confondus. --: Données confidentielles car moins de trois immeubles Source: SCHL</p>						

Tableau 3.3

Loyers moyens* des chambres avec pension pour personnes âgées Par zones détaillées Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 2001				
Zones	Occupation simple	# unités	Occupation double ou triple	# unités
1-Chicoutimi	892 \$	306	705 \$	60
2- Jonquière	906 \$	254	779 \$	20
4- La Baie	868 \$	102	704 \$	12
Chicoutimi Métro	894 \$	662	721 \$	92
* Tous services confondus. Source: SCHL				

Tableau 4.1

Caractéristiques des résidences pour personnes âgées Pourcentage des résidences offrant un service précis Résidences privées de 10 logements ou plus RMR de Chicoutimi-Jonquière 2001		
Services	Appartements	Chambres avec pension
Télévision par câble	100 %	100 %
Culte	100 %	100 %
Comptoir Bancaire	67 %	5 %
Salon de coiffure	83 %	81 %
Dépanneur	67 %	0 %
Piscine	50 %	5 %
Sentier	50 %	24 %
Literie	0 %	57 %
Nettoyage des vêtements	17 %	76 %
Soins médicaux sur place 24 h par jour	67 %	57 %
Soins médicaux ponctuels (visites)	33 %	43 %
Entretien ménager	100 %	100 %
Mobilier	0 %	29 %
Stationnement intérieur	50 %	0 %
Stationnement extérieur	100 %	100 %
Surveillance	100 %	100 %
Système d'appel	100 %	95 %
Système de transport	50 %	52 %
Autres services	33 %	38 %
<i>Source: SCHL</i>		

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 Chicoutimi-Jonquière. 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. 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. Notons que les résidences de cette dernière catégorie n'étaient pas recensées avant l'enquête de 2000 dans la RMR de Chicoutimi-Jonquière.

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.

Zones de Marché

Les zones de marché correspondent aux limites des anciennes municipalités concernées, auxquelles s'ajoutent pour Chicoutimi : Saint-Fulgence, Saint-Honoré, Shipshaw et Canton Tremblay; et pour Jonquière : Lac-Kénogami, Saint-Ambroise et Saint-Charles-de-Bourget.

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 2001 sur des résidences d'initiative privée pour personnes âgées dans la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière. Cette étude donne les taux d'inoccupation, les loyers, ainsi qu'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 Chicoutimi-Jonquière. 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 plus d'information sur la présente étude, veuillez communiquer avec :

Benoît Allaire
Analyste de marché

au (418) 649-8100 ou au 1 866 855-5711

Courriel : ballaire@cmhc-schl.gc.ca

Pour tout autre renseignement concernant les produits et services offerts par le Centre d'analyse de marché de la SCHL, n'hésitez pas à contacter notre service à la clientèle au :

1 866 855-5711

Courriel : cam_qc@cmhc-schl.gc.ca

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

© 2002 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 micro-film, 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