



LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



HULL 2001



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

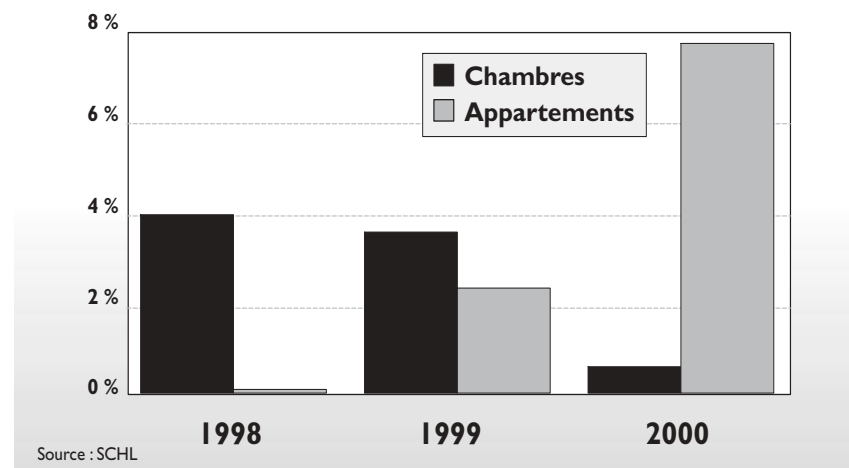
Hull

Région métropolitaine

Augmentation de l'offre

La région métropolitaine de Hull a connu une année fort active en ce qui a trait aux nouveaux logements pour personnes âgées. Ce sont 253 chambres ainsi que 12 appartements que la région compte en plus. Le taux d'inoccupation quant à lui suit deux tendances très différentes selon qu'il s'agit de chambres ou d'appartements. Ainsi, au niveau des chambres avec pension, on observe une chute importante du taux d'inoccupation passant d'un niveau de 3,5 % à 0,7 %. Du côté des résidences offrant des appartements, c'est une forte hausse, de 2,3 % à 7,6 %. Ces résultats proviennent de l'enquête effectuée annuellement par la SCHL au courant du mois d'octobre.

Baisse du taux d'inoccupation



Comme pour les appartements conventionnels, on dira du marché des résidences pour personnes âgées qu'il est à l'équilibre lorsque le taux d'inoccupation est proche de 3 % pour les appartements, de 6 % pour les chambres. Pour les deux types de résidences, ce marché serait donc très en dessous de l'équilibre, donc une situation qui pourrait avantager les propriétaires. Notons toutefois que cet état des faits ne fut pas prétexte à de fortes hausses de loyers.

L'essentiel de la nouvelle offre sur ce marché arrive de deux projets: l'emménagement des sœurs de la charité à la résidence Notre-Dame, et l'ouverture de la résidence du Monastère des pères rédemptoristes à Aylmer, projets au sein desquels la chambre est l'option dominante.

Une demande qui semble grandissante

L'évolution des taux d'inoccupation semble indiquer la présence d'un besoin réel en terme de résidences pour aînés dans la région. Les préférences iraient toutefois pour les résidences de types chambres avec pension. En effet, en dépit d'une forte augmentation au niveau de l'univers, on constate une chute des unités vacantes au niveau de cette catégorie, alors que les appartements seraient moins populaires.

Notons cependant qu'au moment où l'enquête a été effectuée, la construction des Habitations Sans Cartier était terminée. Les unités étaient donc prêtes à être louées, mais encore inoccupées. Ces 12 unités sur le marché constitueraient ainsi à elles seules un facteur suffisant pour justifier le taux d'inoccupation particulièrement élevé pour les résidences de type appartements.

Selon nos projections la région de Hull devrait s'attendre à recevoir 500 nouveaux ménages d'aînés tous les ans. Il n'est donc pas étonnant de voir ce créneau aussi actif.

D'autres projets en vue

De nouveaux projets viendront au cours de la prochaine année s'ajouter à un parc qui s'enrichit de jour en jour. À titre indicatif, notons que sur les 234 unités locatives mises en chantier dans la région de Hull en 2001, 162 (70 %) sont destinées aux personnes âgées avec la phase I d'un projet majeur à Gatineau, laquelle phase aurait un objectif de 330 logements.

À court terme, l'offre sera concentrée autour de l'agrandissement de la Résidence de l'île avec 79 unités qui viendront s'y ajouter, et de la réalisation de la phase III de la résidence Notre Dame, 130 unités.

Les investisseurs et promoteurs régionaux sont donc bien conscients du besoin croissant de logements pour personnes âgées autonomes, lequel devrait aller crescendo au cours des années à venir.

Tableaux

Résidences privées de type Chambres avec pension					
		Chambre simple	Chambre double	Total	
Taux d'occupation	1999	3,6 %	3,0 %	3,5 %	
	2000	0,9 %	0,4 %	0,7 %	
Loyer moyen	1999	1 298 \$	665 \$	1 261 \$	
	2000	1 495 \$	830 \$	1 275 \$	
Nombre de lits	1999	392	33	425	
	2000	454	224	678	

Résidences privées de type Appartements					
		Studio	1 chambre	2 chambres	Total
Taux d'occupation	1999	3,5 %	2,5 %	*	2,3 %
	2000	1,4 %	16,4 %	*	7,6 %
Loyer moyen	1999	1 369 \$	1 819 \$	*	1 416 \$
	2000	1 139 \$	1 314 \$	*	1 030 \$
Nombre d'appartements	1999	57	79	36	172
	2000	71	61	52	184

* Échantillon trop faible pour être divulgué.

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 Hull. 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'occupation et les loyers ont été compilées, entre autres, selon le genre d'immeuble, la taille des immeubles, la zone de marché et le type de logement.

Les **données sur les loyers** correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Certains services tels que les repas, les soins et les loisirs peuvent être inclus dans le loyer mensuel. Les loyers moyens indiqués dans la présente publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements, quels que soient les services inclus dans ce montant. Certains tableaux font toutefois la distinction entre les loyers des appartements avec repas obligatoires (inclus dans le loyer) et repas optionnels (exclus du loyer).

Dans le cas des résidences de type appartements, on distingue trois catégories, selon le genre de service de repas offert. Ainsi, dans certaines résidences, le loyer comprend le coût du service alimentaire. Lorsque le service repas est optionnel, les locataires peuvent acheter un forfait leur donnant droit à un certain nombre de repas ou payer ceux-ci à l'unité. Le montant ainsi déboursé n'est pas inclus dans le loyer mensuel. Finalement, il se peut également que le service de repas ne soit pas disponible.

Dans les résidences de type chambres avec pension, les repas sont inclus dans le loyer. Par ailleurs, pour une chambre en occupation double ou autre, le loyer moyen est fondé sur le loyer payé par chaque locataire et non sur le loyer total pour la chambre.

Notons que l'enquête ne vise pas à mesurer la variation des loyers, mais plutôt à fournir une indication de leur niveau. De plus, dans chaque zone, les loyers moyens peuvent être fortement influencés par la présence de résidences dans lesquelles les loyers sont très différents de la moyenne, ce qui explique certaines des disparités entre les zones.

Les résultats relatifs aux résidences de type appartements tiennent également compte des appartements se trouvant dans des **résidences mixtes** (incluant des appartements et des chambres). De la même façon, les résultats se rapportant aux résidences de type chambres avec pension tiennent compte des chambres se trouvant dans des résidences mixtes.

Définitions

Résidence pour personnes âgées : Ensemble d'habitation qui vise et dessert une clientèle dont la moyenne d'âge est de 65 ans ou plus. L'ensemble ne doit pas être rattaché au réseau public de santé (l'admission n'est contrôlée ni par l'État ni par ses représentants). Les logements peuvent prendre la forme d'un appartement ou d'une chambre. Les résidences peuvent offrir une variété de services d'appoint (surveillance, soins médicaux, entretien ménager, etc.).

Résidence de type appartements : Immeuble offrant des logements complets, c'est-à-dire avec cuisine et salle de bains complètes. Le service de repas peut être obligatoire (inclus dans le montant du loyer), optionnel (moyennant un supplément) ou ne pas être disponible.

Résidence de type chambres avec pension : Immeuble offrant des chambres en occupation simple, double ou autre. Selon le cas, la salle de bains sera privée ou commune. Ce type de résidence offre les repas. ,

Résidence mixte : Immeuble offrant à la fois des appartements et des chambres.

Résidence d'initiative privée : L'immeuble appartient à un particulier ou à une entreprise privée et n'est pas directement subventionné par un organisme public. Par opposition, toutes les résidences d'initiative publique, par exemple les habitations à loyer modique (HLM) et les immeubles appartenant à la SCHL, à la Société d'habitation du Québec (SHQ), à un office municipal d'habitation (OMH) ou à un organisme sans but lucratif (OSBL) et administrés par ceux-ci, sont exclues.

Logement vacant : Un logement est considéré vacant si, au moment de l'enquête, il est libre et immédiatement disponible pour la location.

Remerciements

L'enquête sur le marché des résidences pour personnes âgées n'aurait pu être réalisée sans la précieuse collaboration des propriétaires et des gestionnaires de ces résidences. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de l'aide qu'ils nous ont fournie pour nous permettre d'obtenir rapidement des renseignements précis.

Confidentialité

L'enquête sur le marché des résidences pour personnes âgées vise à produire des statistiques fiables permettant de dresser un portrait d'ensemble du marché afin de faciliter la prise de décision de la part des divers intervenants du secteur de l'habitation. Tous les renseignements recueillis sur les logements vacants, les services et les loyers sont strictement confidentiels et ne sont jamais divulgués individuellement. Les résultats sont publiés sous forme de moyenne pour l'ensemble des résidences d'une catégorie ou d'une zone d'enquête.

Par ailleurs, les résultats d'enquête sont confidentiels s'ils sont compilés à partir d'un univers de moins de trois immeubles.

La présente étude de la SCHL donne les résultats de l'enquête annuelle menée à l'automne 2000 sur le marché des résidences d'initiative privée pour personnes âgées dans la RMR de Hull. 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 constituent les données les plus complètes sur le marché des résidences privées pour personnes âgées de la RMR de Hull. Ces résultats 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.

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

Honorine Youmbissi

au (514) 283-2097

Courriel : hyoumbis@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 :

Téléphone : 1 866 855-5711

Courriel : cam_qc@cmhc-schl.gc.ca

Ou visitez notre site Web : www.cmhc-schl.gc.ca

