



# L

# ES RÉSIDENCES

# POUR PERSONNES ÂGÉES

## ÉTUDE DE MARCHÉ



1999 TROIS-RIVIÈRES



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada 

# Trois-Rivières

## Région métropolitaine

### Faits saillants

En octobre 1998, le taux d'inoccupation des résidences privées pour personnes âgées atteignait 6,7 %, comparativement à 8,8 % un an plus tôt.

Le taux d'inoccupation est passé de 6,8 % à 4 % dans les résidences de type appartements, alors qu'il est tombé de 10,2 % à 8,5 % dans celles de type chambres et pension.

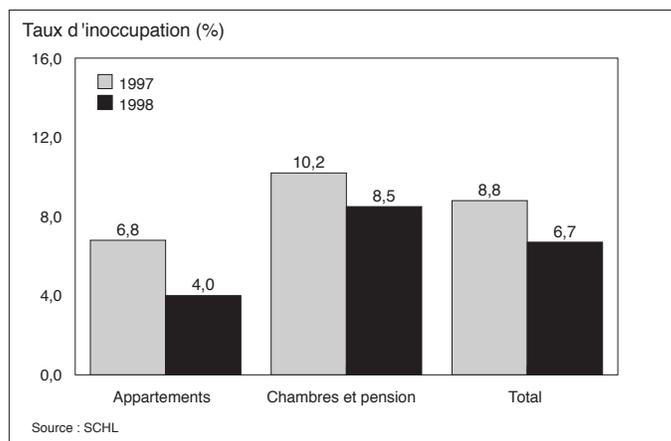
Les résidences où le taux d'inoccupation est le plus élevé sont celles qui les types de chambres et pension et qui comptent moins de 20 lits.

### Baisse significative du taux d'inoccupation

Selon les résultats de la dernière enquête menée par la SCHL, les résidences privées pour personnes âgées de la région de Trois-Rivières affichaient un taux d'inoccupation de 6,7 % en octobre dernier, une diminution de deux points de pourcentage comparativement au taux de 8,8 % observé en 1997.

Dans les résidences de type appartements, le taux d'inoccupation a reculé de façon significative entre les deux dernières enquêtes automnales, passant de 6,8 % à 4 %, soit le taux caractéristique d'un marché équilibré pour ce type de résidence. Avec le vieillissement de la population, la demande d'appartements destinés à une clientèle de retraités autonomes continuera d'augmenter.

### Baisse de l'inoccupation dans la région trifluvienne



Les conditions favorables du marché des appartements pour retraités de la région trifluvienne auront rapidement attiré l'attention de plusieurs promoteurs. La construction de nouvelles résidences a littéralement explosé durant la deuxième moitié de 1998. Dans le secteur de Cap-de-la-Madeleine, pas moins de trois maisons de retraite, regroupant quelque 150 logements, ont vu le jour. En 1998, on dénombrait environ 5 000 personnes âgées de 65 ans et plus dans cette municipalité, et le besoin de nouveaux appartements était de plus en plus évident, car ce secteur ne comptait jusque-là qu'une seule résidence composée d'appartements.

Au début de 1999, la construction de deux des trois résidences mises en chantier durant le second semestre de 1998 était complètement terminée. Selon nos dernières vérifications, l'écoulement des nouveaux logements s'est très bien déroulé, ce qui prouve l'existence d'une forte demande dans les environs. Un autre projet de résidence pour personnes du troisième âge sera réalisé en 1999, cette fois du côté de Trois-Rivières-Ouest. Le groupe Dargis a en effet entrepris la construction d'une nouvelle résidence d'envergure sur un vaste terrain situé au coin du boulevard Marion et de la côte Richelieu. La phase I du projet (65 appartements) devrait être mise en marché au début de l'automne, et la phase II (56 appartements) suivra un peu plus tard.

Pour ce qui est des résidences de type chambres et pension, la situation est toujours difficile malgré une certaine amélioration en 1998. En effet, même avec une baisse de près de deux points de pourcentage, le taux d'inoccupation de ces résidences demeure élevé et il atteignait 8,5 % lors de notre dernière enquête. Ce taux demeure encore éloigné du taux d'équilibre qui varie de 6 % à 7 % pour les résidences de type chambres et pension. L'arrivée sur le marché durant les derniers mois d'immeubles d'appartements bien structurés, offrant des logements et une gamme plus diversifiée de services à des prix concurrentiels, portera un dur coup aux résidences composées de chambres. Ces dernières ont déjà perdu plusieurs résidents au profit des maisons de retraite récemment construites. Les résultats de notre prochaine enquête devraient d'ailleurs confirmer que la situation des résidences de type chambres et pension est de plus en plus précaire dans la région, comme c'est le cas dans d'autres régions métropolitaines du Québec.

Selon nos observations, de plus en plus d'âinés autonomes quittent ce genre de résidences pour habiter dans les appartements nouvellement arrivés sur le marché. Plusieurs petites résidences composées de chambres, installées en banlieue depuis quelques années, avaient fait leur place sur le marché et fonctionnaient bien. Mais depuis l'arrivée dans les environs de plus gros joueurs qui n'hésitent pas à faire du recrutement directement auprès des résidences concurrentes, ces maisons de retraite éprouvent de plus en plus de difficultés à louer leurs chambres. Remplacer la clientèle qui quitte au profit des nouvelles résidences ou bien les personnes qui décèdent s'avère très laborieux dans le contexte actuel. Les propriétaires de petites résidences composées de chambres font plutôt des pieds et des mains pour conserver leur clientèle, allant même très souvent jusqu'à réduire le coût du loyer devant l'hésitation de certains retraités à renouveler leur location. Au fil des ans, la proportion de gens en perte d'autonomie augmente de façon significative dans ces résidences. Comme les personnes âgées moins autonomes exigent des soins particuliers et plus coûteux et que leurs moyens financiers sont limités, la rentabilité de plusieurs maisons de retraite est véritablement remise en question. C'est pourquoi certaines résidences décident tout simplement de fermer boutique.

**Quel est l'avenir du  
marché des  
résidences privées  
pour personnes  
âgées dans la  
région?**

Pour dégager les tendances futures du marché de l'habitation en général, nous devons inévitablement nous tourner du côté de la démographie, qui est l'étude quantitative des populations et de leur évolution dans le temps. La démographie est la grande responsable des principaux mouvements relatifs à la demande de logements. L'important groupe formé par les baby-boomers (les gens nés durant la période prospère d'après-guerre (1947-1966)) a fortement influé sur le marché immobilier durant la fin des années 80 et au début des années 90.

Comme nous le savons, la faible fécondité des dernières décennies et l'espérance de vie croissante se traduisent inéluctablement par un vieillissement de la population, ce qui représente un élément positif pour le marché des résidences pour retraités. Mais à quel rythme exactement s'effectue ce vieillissement dans la région de Trois-Rivières? Sera-t-il toujours de plus en plus soutenu? À quoi peut-on s'attendre en ce qui a trait à la demande de logements?

La clientèle potentielle des résidences pour personnes âgées est composée des gens de 65 ans et plus. Afin de bien comprendre l'évolution de ce groupe de la population et donc, de la demande éventuelle de logements pour les personnes retraitées, nous devons examiner les données tirées des recensements pour la région métropolitaine de Trois-Rivières.

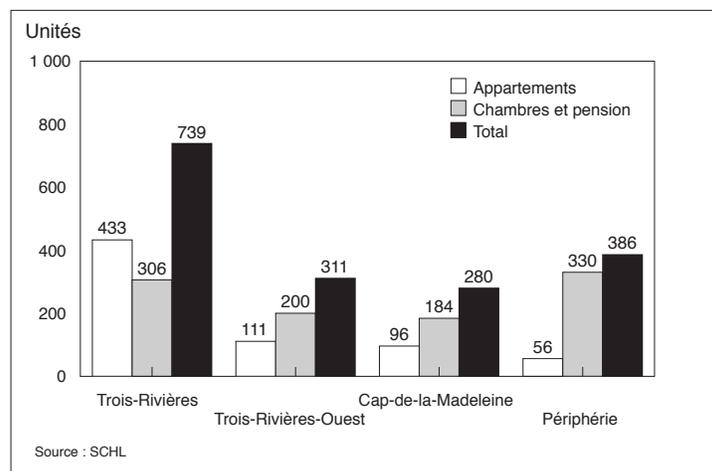
Année de recensement	1981	1986	1991	1996	2001p	2006p	2011p	2016p	2021p	2026p
Personnes de 65 ans et plus	11 616	13 385	16 025	18 370	20 463	22 034	25 360	28 931	33 470	36 785
Croissance de ce groupe (%)	s/o	15,2	19,7	14,6	11,4	7,7	15,1	14,1	15,7	9,9
Proportion par rapport à la population totale (%)	9,3	10,4	11,8	13,1	14,1	15,2	17,2	19,7	22,7	25,4

Source : Statistique Canada, prévisions SCHL (p)

Comme on peut le constater, la croissance du groupe des 65 ans et plus a atteint un premier sommet durant la période 1986-1991, soit près de 20 %. Cependant, à partir de ce moment-là, la progression diminue pour atteindre environ 11 % en 1996-2001 et un faible 8 % au cours des cinq années suivantes. Pourquoi observe-t-on actuellement un ralentissement aussi important dans la croissance du nombre de personnes âgées? Tout simplement parce que les gens qui atteignent 65 ans ces années-ci sont les enfants des années 30, qui sont justement très peu nombreux. En effet, cette décennie a été passablement éprouvante pour les ménages à la suite de la crise économique de 1929. En ces temps difficiles, les jeunes couples en âge de procréer n'avaient pas les moyens d'avoir de nombreux enfants ce qui explique la baisse de la fécondité enregistrée durant cette période. Ainsi, les enfants de la Crise, comme on les appelle souvent, sont très peu nombreux, mais la plupart ont été favorisés par la vie. Après une jeunesse mouvementée à cause de la Deuxième Guerre mondiale, ils ont facilement déniché un bon emploi qu'ils ont occupé pendant plusieurs décennies. Malgré leur petit nombre, ils ont eu beaucoup d'enfants, ce qui a donné naissance au groupe suivant, les fameux baby-boomers.

La demande à court terme pour de nouvelles résidences privées est donc plus faible, du moins d'un point de vue démographique. Cependant, il ne faut pas négliger la demande provenant du fait que le stock existant ne répond peut-être pas exactement à ce que la clientèle recherche, notamment dans certains secteurs.

## Stock d'unités selon la zone de marché de la région



Dans la région métropolitaine de Trois-Rivières, la proportion occupée par les appartements dans le stock total de logements était de l'ordre de 40 % au moment de notre dernière enquête. À titre comparatif, ce même pourcentage atteignait 68 % dans la région de Québec. Les appartements pour personnes âgées autonomes semblaient donc relativement peu nombreux dans la région de Trois-Rivières. L'addition des nouvelles résidences de Cap-de-la-Madeleine et l'ajout éventuel de celle de Trois-Rivières-Ouest se traduiront par un meilleur équilibre de l'offre de logements. À la fin de 1999, il y aura pratiquement autant de chambres que d'appartements dans la région.

Bien sûr, l'imposant groupe des baby-boomers vieillit également, mais ses premiers membres n'atteindront pas 65 ans avant les années 2010, d'où la plus forte croissance que l'on observe. Il est donc vrai d'affirmer que la population est de plus en plus vieillissante. Mais comme on le voit, cela ne signifie pas nécessairement que le nombre de personnes du troisième âge grimpera en flèche au cours des prochaines années. Les promoteurs devront donc se montrer prudents avant de construire des résidences destinées à cette clientèle dans la région.

Étant donné la nouvelle réalité démographique, certains opteront peut-être pour un concept regroupant des logements avec services, conçus pour les gens du troisième âge et des logements destinés au groupe des jeunes retraités et des préretraités. Nous verrons également davantage de résidences proposer des soins de santé plus élaborés et plus coûteux. Les futurs retraités seront plus à l'aise financièrement et pourront se diriger vers ce genre de maisons de retraite.

De même, certains grands ensembles locatifs accueillant déjà une clientèle de gens âgés offriront probablement des services de repas, des soins médicaux, etc. pour conserver leur clientèle.

# 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 Trois-Rivières. 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 Trois-Rivières. 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

---

**L**ogement 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

<b>Résultats de 1998 pour les résidences privées de type appartements Nombre d'appartements, taux d'inoccupation (%) et loyers médians (\$) selon nombre de chambres à coucher</b>				
	<b>Nombre de chambres à coucher</b>			
	<b>Studio</b>	<b>1 c. à c.</b>	<b>2 c. à c.</b>	<b>Total</b>
<b>Nombre</b>	343	306	47	696
<b>Taux d'inoc. (%)</b>	4,7	3,9	0,0	4,0
<b>Loyer médian (\$) Repas inclus</b>	880	1 250	—	—
<b>Repas optionnels</b>	825	868	650	—

Tableau 2

<b>Résultats de 1998 pour les résidences privées de type chambres et pension Nombre de lits, taux d'inoccupation (%) et loyers médians (\$) selon le type de chambres</b>			
	<b>Type de chambres</b>		
	<b>Simple</b>	<b>Double</b>	<b>Total</b>
<b>Nombre</b>	986	34	1 020
<b>Taux d'inoc. (%)</b>	7,8	29,4	8,5
<b>Loyer médian (\$) Repas inclus</b>	770	625	—

Tableau 3

<b>Résultats de 1998 pour toutes les résidences privées Nombre de résidences, d'unités et taux d'inoccupation (%) selon la taille des immeubles</b>						
<b>Taille des immeubles*</b>	<b>Appartements</b>			<b>Chambres et pension</b>		
	<b>Résidences</b>	<b>Unités</b>	<b>Taux d'inoc.</b>	<b>Résidences</b>	<b>Unités</b>	<b>Taux d'inoc.</b>
<b>Moins de 20 unités</b>	0	0	—	37	363	9,9
<b>20 à 49 unités</b>	0	0	—	11	335	9,0
<b>50 à 99 unités</b>	2	145	3,4	5	322	6,5
<b>100 unités et plus</b>	4	470	3,6	0	0	—
<b>Total</b>	6	615	4,0	53	1 020	8,5

\* Les résidences comprenant à la fois des appartements et des chambres ont été placées selon la majorité, ce qui explique les légères différences observées par rapport aux tableaux précédents.

**Tableau 4**

<b>Résultats de 1998 pour toutes les résidences privées Taux d'inoccupation (%) selon le genre de résidences et la zone de marché</b>			
<b>Zone de marché</b>	<b>Genre de résidences</b>		
	<b>Appartements</b>	<b>Chambres</b>	<b>Total</b>
<b>1-Trois-Rivières</b>	5,1	7,5	6,1
<b>2-Trois-Rivières-Ouest</b>	1,8	6,0	4,5
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	3,1	11,4	8,6
<b>4-Périphérie*</b>	1,8	9,4	8,3
<b>Total</b>	4,0	8,5	6,7

\* La périphérie comprend Bécancour, Champlain, Pointe-du-Lac, St-Louis-de-France, St-Maurice et Ste-Marthe-du-Cap-de-la-Madeleine

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

**Pascal-Yvan Pelletier**  
au  
**(418) 649-8102**

© 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.