



L

ES RÉSIDENCES

POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



2000 TROIS-RIVIÈRES



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Trois-Rivières

Région métropolitaine

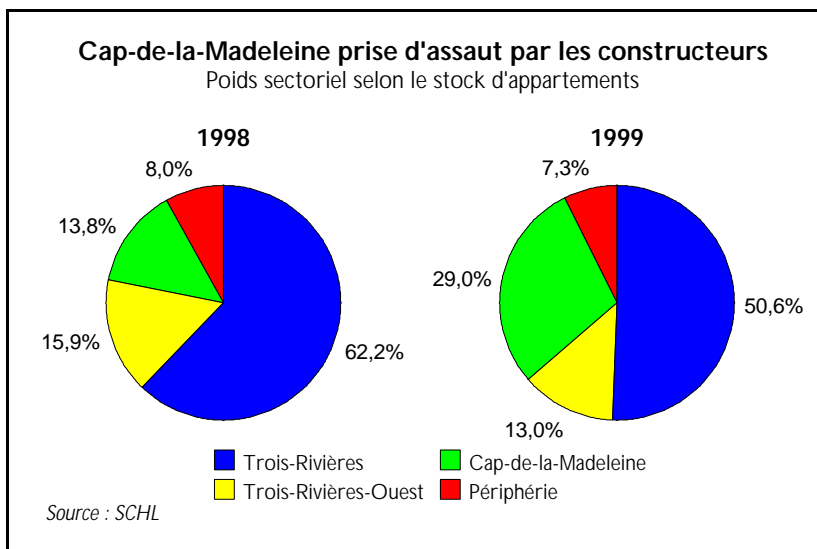
FAITS SAILLANTS

- *Le taux d'inoccupation des résidences privées pour aînés de la région atteignait 6,6 % à l'automne de 1999, un niveau relativement stable par rapport à l'année précédente (6,7 %). La situation diffère cependant selon le type de résidence.*
- *Le marché des résidences d'appartements continue de s'améliorer avec une inoccupation de seulement 3,3 %.*
- *Les résidences de chambres et pension demeurent en surplus avec un taux d'inoccupation de 9,5 %.*

Les nouveaux appartements se sont très bien écoulés

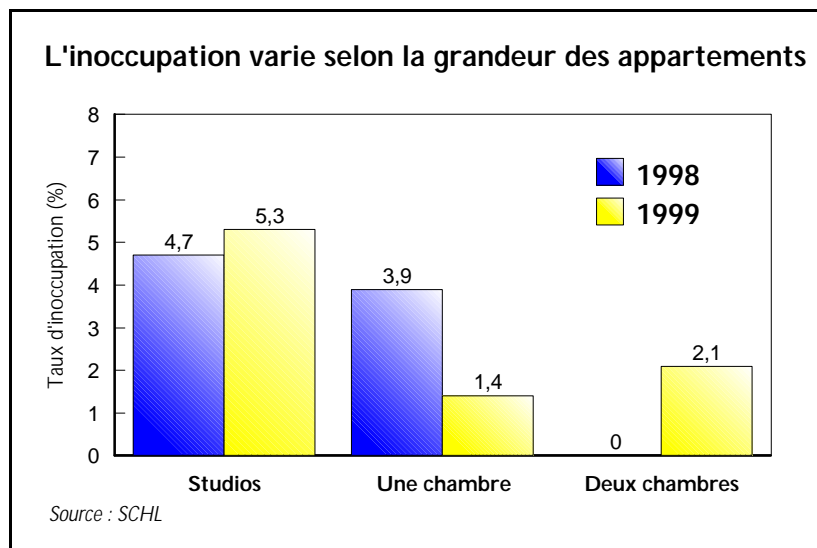
La situation plus saine des résidences d'appartements pour retraités de la région a amené de nouveaux promoteurs dans ce segment de marché au cours des dernières années. Durant le second semestre de 1998, la construction de projets domiciliaires pour aînés a littéralement explosé. Les entrepreneurs ont pris d'assaut la ville de Cap-de-la-Madeleine et trois ensembles ont été mis en chantier pour un total de plus de 150 nouveaux logements. La population très âgée du secteur, le peu d'appartements offerts et le faible taux d'inoccupation (3 %) ont rapidement attiré l'attention de plusieurs investisseurs. Même si le besoin d'unités additionnelles semblait évident, l'arrivée pratiquement simultanée de plusieurs résidences inquiétait quelque peu. En un an seulement, la part de marché des résidences de Cap-de-la-Madeleine a carrément doublé, passant de 14 à 29 %. Mais, la dernière enquête est venue confirmer que les promoteurs avaient vu juste. En effet, malgré l'ajout massif d'appartements, le secteur a vu son taux d'inoccupation chuter à seulement 2 %, un niveau s'éloignant encore plus de la valeur d'équilibre de 4 à 5 % pour ce genre de résidences.

À l'automne 2000, ce sera au tour de Trois-Rivières-Ouest d'enregistrer une augmentation de sa part de marché avec l'arrivée d'un nouveau projet (Les Résidences Richelieu). Comme la population y est beaucoup plus jeune que celle de Cap-de-la-Madeleine, il sera intéressant de voir l'impact du nouvel ensemble immobilier sur le taux d'inoccupation du secteur, mais aussi sur celui de l'ensemble du Trois-Rivières métropolitain.



L'inoccupation totale des appartements était de seulement 3,3 %...

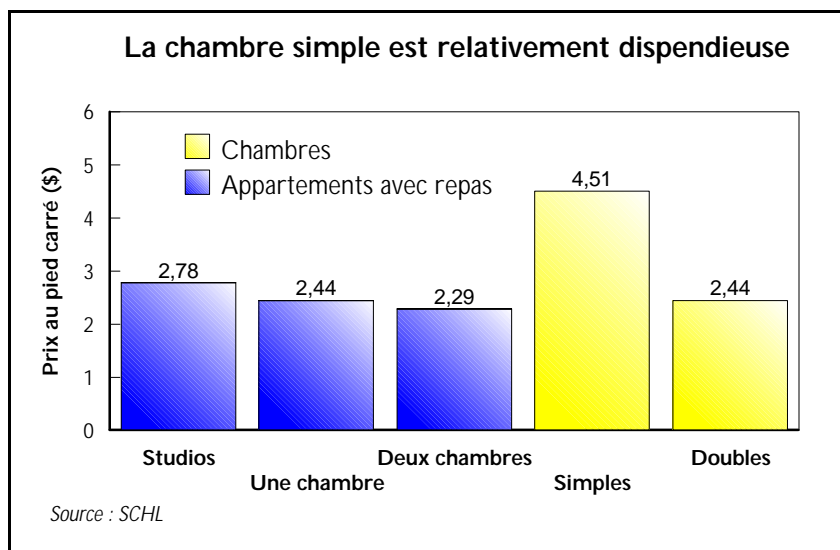
Comme les nouveaux appartements arrivés sur le marché ont été écoulés rapidement, ils ont largement contribué au nouveau recul du taux d'inoccupation qui est passé de 4 % en 1998 à 3,3 % lors de la dernière enquête automnale.



L'inoccupation différait cependant selon le genre d'unités. Pendant que les appartements d'une chambre à coucher gagnaient en popularité et connaissaient un recul de l'inoccupation de 3,9 % à seulement 1,4 %, le taux pour les studios augmentait légèrement à 5,3 %. Quant aux logements de deux chambres, qui représentent seulement 11 % de l'inventaire total des appartements, deux unités étaient disponibles en 1999 contre aucune un an plus tôt.

...mais près d'une chambre sur dix était libre

Du côté des résidences de type chambres et pension, la situation s'est par contre envenimée. Les derniers résultats disponibles viennent confirmer que ces résidences éprouvent toujours des difficultés au niveau de la location. En effet, l'amélioration relevée lors de l'enquête précédente aura été de courte durée. À l'automne de 1999, 9,5 % des lits étaient inoccupés et disponibles, alors que le taux d'inoccupation devrait se situer aux environs de 6 % à 7 % dans un marché équilibré pour ce qui est des résidences de type chambres. Les plus récentes observations corroborent encore une fois le fait que les gens du troisième âge jouissant d'une pleine autonomie préfèrent les résidences d'appartements récentes et au goût du jour offrant à la fois la sécurité, une gamme plus diversifiée de services et des prix concurrentiels. Plusieurs résidences de chambres risquent malheureusement de perdre leurs locataires les plus autonomes qui seront tentés de quitter pour gagner l'une des quelques places disponibles au sein des projets d'appartements.



Cette année, nous vous fournissons les valeurs médianes au niveau du prix et de la grandeur des logements pour les différentes unités disponibles sur le marché. Le rapprochement le plus intéressant est celui que l'on peut faire entre la chambre simple et le studio où les repas sont compris. Le prix médian d'une chambre simple est de 750 \$ et sa dimension atteint 180 pieds carrés. Pour le studio avec repas, le loyer est de 950 \$, mais ce dernier offre deux fois plus d'espace à 350 pieds carrés. La comparaison de ces deux genres d'unités devient encore plus frappante lorsque l'on s'attarde à la valeur médiane du prix au pied carré qui s'élève à 4,51 \$ pour la chambre mais à seulement 2,78 \$ pour le studio, un écart considérable. Cette importante différence peut expliquer en partie l'inoccupation plus élevée observée dans les chambres, comparativement aux studios.

**Les résidences de 50
chambres et plus
tirent bien leur
épingle du jeu**

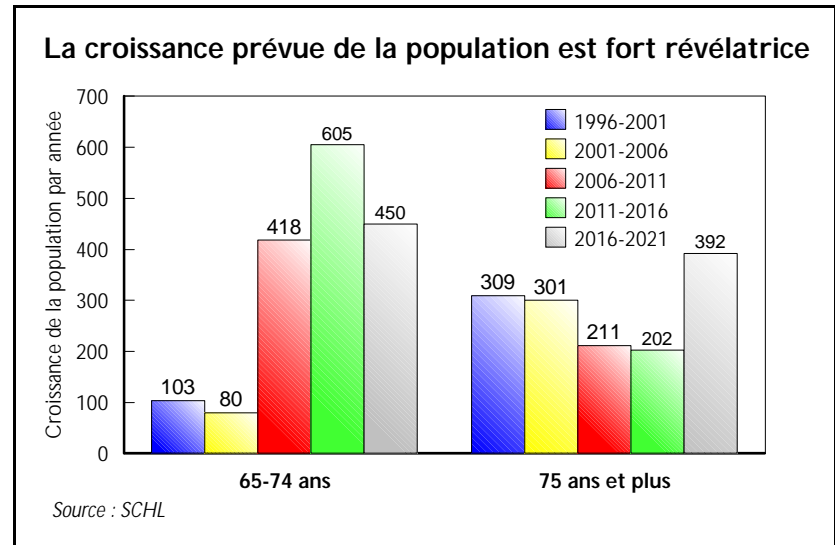
La situation générale des résidences de chambres n'est pas rose. Mais, alors que celles comportant moins de 50 chambres éprouvent de sérieuses difficultés au niveau de la location avec une inoccupation supérieure à 11 %, les complexes de plus grande envergure s'en tirent très bien avec un taux inférieur à 5 %. Compte tenu de leur taille, ces résidences peuvent offrir une gamme plus complète de services à leurs occupants et se comparent à des ensembles d'appartements.

Au fil des ans, les petites résidences se retrouvent avec une clientèle de moins en moins autonome. Comme ces gens âgés exigent davantage de soins particuliers et plus coûteux, mais qu'ils disposent la plupart du temps de moyens financiers limités, plusieurs petites maisons de retraite se retrouvent avec des problèmes de rentabilité. Certains propriétaires en difficulté se voient d'ailleurs contraints de mettre la clef dans la porte et ce, même après de nombreuses années d'opération. Quelques fermetures ont d'ailleurs été enregistrées entre les deux dernières enquêtes.

**Une vision à plus
long terme du
marché**

Pour dégager les tendances futures du marché de l'habitation, nous devons inévitablement analyser la démographie qui joue un rôle considérable au niveau du logement. Il suffit de rappeler l'impact important du fameux groupe des baby-boomers (la génération de l'après-guerre) sur la demande de logements il y a une dizaine d'années pour voir que la démographie et le marché de l'habitation sont étroitement liés. Alors, que nous enseigne à court et moyen terme l'évolution de la population de la région trifluvienne?

À cet effet, étudions attentivement le graphique suivant qui donne les prévisions de la SCHL sur la période 1996-2021 concernant la formation annuelle des ménages âgés de 65 ans et plus dans la région métropolitaine de Trois-Rivières. Nous analyserons séparément deux principaux groupes, à savoir les 65-74 ans, une clientèle que l'on retrouve surtout dans les résidences d'appartements pour jeunes retraités et les 75 ans et plus.



La clientèle des jeunes retraités explosera dans dix ans

Dans la région de Trois-Rivières, le groupe des jeunes retraités (65 à 74 ans) connaîtra une intéressante progression pour les années à venir. D'ici 2006 cependant, le taux de croissance de ce groupe sera relativement faible étant donné que les personnes qui franchiront le cap des 65 ans à ce moment seront les enfants nés durant la décennie qui a suivi la crise économique de 1929. En ces temps difficiles, les jeunes couples en âge de procréer n'avaient pas les moyens financiers d'avoir de nombreux enfants, ce qui explique la baisse de natalité enregistrée durant cette période.

Mais les nombreux baby-boomers vieillissent et à partir de 2010, ils entreront massivement dans l'âge d'or. À ce moment, le taux de croissance des 65 à 74 ans sera impressionnant. Plusieurs baby-boomers vendront alors leur résidence principale exigeant trop d'entretien et se mettront à la recherche d'un nouveau logement. Certains décideront de s'établir de façon définitive dans leur résidence secondaire alors que d'autres opteront pour l'achat d'une copropriété, un produit relativement peu répandu dans la région trifluvienne.

Mais, nombreux sont ceux qui désireront retourner à la location et jouir pleinement de leur liberté. Ce futur bassin de locataires sera toutefois très exigeant au niveau de la qualité de construction, de la sécurité et de la proximité des services. Comme les baby-boomers disposent souvent d'une situation financière avantageuse, ils seront prêts à déboursier plus pour se loger, mais exigeront aussi plus en retour.

La demande de nouvelles résidences offrant des appartements devrait donc s'accélérer vers la fin de la présente décennie, mais elle demeurera toutefois faible à court terme. Les constructeurs devront donc se montrer patients, étudier les désirs des futurs retraités et trouver la formule gagnante pour réussir dans le marché des résidences pour aînés.

Chez les 75 ans et plus, une clientèle souvent en perte d'autonomie que l'on retrouve à la fois dans les résidences d'appartements offrant une gamme étendue de services et dans celles de chambres, la croissance se poursuivra, quoiqu'à un rythme plus lent pour les vingt prochaines années. Ce n'est qu'au tournant de la seconde décennie des années 2000 que leur taux de croissance débutera une forte ascension, soit lorsque les fameux baby-boomers commenceront à alimenter ce groupe.

La prudence est de rigueur

Comme nous venons de le voir, la croissance de la population âgée sera plus faible au cours des dix prochaines années. Les promoteurs devront donc se montrer prudents avant de démarrer de nouveaux projets. De plus, il faut garder à l'esprit que le succès des futurs projets repose non seulement sur la demande potentielle, mais aussi sur de nombreux autres facteurs comme la qualité des services offerts, le prix de location, la localisation et la concurrence des autres résidences situées dans les environs.

Pour maximiser les économies d'échelle et accroître leur rentabilité, la plupart des prochaines résidences construites devraient comprendre une cinquantaine d'appartements et plus. Pour s'adapter aux besoins de la clientèle, de plus en plus de complexes immobiliers d'importance seront érigés et regrouperont à la fois des immeubles conçus pour des gens de 75 ans et plus et offrant un large éventail de services (dont des soins de santé) et des unités destinées aux plus jeunes retraités attirés par la disponibilité de nombreux services sur une base occasionnelle. Les promoteurs pourront ainsi s'assurer d'un renouvellement naturel de leur clientèle.

La clef de la réussite dans le créneau particulier des résidences pour retraités réside dans la faculté d'adaptation des résidences aux nouvelles tendances qui se dessinent. La clientèle habitant ces complexes dicte les nouvelles avenues à emprunter et les promoteurs doivent demeurer attentifs aux différents besoins exprimés par les aînés.

Méthodologie

Le présent rapport de la SCHL donne les résultats de l'enquête menée à l'automne 1999 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

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé 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 inoccupés 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.

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

Pascal-Yvan Pelletier

Analyste de marché

au (418) 649-8102

Courriel : ppelleti@cmhc-schl.gc.ca

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 Trois-Rivières								
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	223	309	62	204	0	12	285	525
Repas facultatifs	120	87	244	161	47	84	411	332
Total	343	396	306	365	47	96	696	857

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 Trois-Rivières								
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	5,4	2,6	1,6	1,5	---	16,7	4,6	3,1
Repas facultatifs	3,3	14,9	4,5	1,2	0,0	0,0	3,6	4,5
Total	4,7	5,3	3,9	1,4	0,0	2,1	4,0	3,3

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 médian des appartements (en \$) Selon le nombre de chambres à coucher et le service de repas Résidences privées de type appartements Région métropolitaine de Trois-Rivières						
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	880	950	1 250	1 250	---	1 700
Repas facultatifs	825	692	868	730	650	1 340
Total	880	900	925	1 100	650	1 340

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 Trois-Rivières						
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	950	850 - 1 000	350	324 - 359	2,78	2,09 - 2,93
1 chambre	1 250	1 100 - 1 395	500	500 - 600	2,44	1,83 - 2,79
2 chambres	1 700	1 500 - 1 715	725	684 - 750	2,29	2,14 - 2,42
APPARTEMENTS - REPAS FACULTATIFS						
Studio	692	692 - 825	463	220 - 463	1,49	1,49 - 3,75
1 chambre	730	550 - 1 000	480	310 - 825	1,33	1,15 - 1,77
2 chambres	1 340	715 - 1 340	807	807 - 1 000	1,47	0,72 - 1,66

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 Trois-Rivières						
Tailles des immeubles	1998			1999		
	Nombre de résidences	Nombre d'app.	Taux (%) inoccupation	Nombre de résidences	Nombre d'app.	Taux (%) inoccupation
Moins de 50 unités	0	0	---	2	88	3,4
50 à 99 unités	2	145	3,4	3	210	1,9
100 unités et plus	4	470	3,6	4	470	3,6
Total	6	615	3,6	9	768	3,1

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 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 Trois-Rivières						
Statistiques	Chambre simple		Chambre double		Total	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Nombre de lits	986	912	34	54	1 020	966
Taux d'inoccupation (%)	7,8	9,4	29,4	11,1	8,5	9,5
Loyer médian (\$)	770	750	625	650	---	---

Tableau 7

Loyers et superficies des chambres Résidences privées de type chambres et pensions Région métropolitaine de Trois-Rivières						
Type de chambre	Loyers (\$)	Bornes loyers (\$)	Superfi- cies (p.c.)	Bornes superficies (p.c.)	Loyer au p.c.	Bornes loyers au p.c. (\$)
Simple	750	700 - 900	180	132 - 240	4,51	3,13 - 5,68
Double	650	625 - 665	252	192 - 375	2,44	1,73 - 3,26

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 Trois-Rivières						
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	37	363	9,9	32	300	12,0
20 à 49 chambres	11	335	9,0	14	386	11,1
50 chambres et plus	5	322	6,5	4	280	4,6
Total	53	1 020	8,5	50	966	9,5

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 Région métropolitaine de Trois-Rivières									
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	1999
1- Trois-Rivières	435	5,1	5,3	223	7,5	10,3	658	6,1	7,0
2- Trois-Rivières Ouest	112	1,8	0,0	206	6,0	3,9	318	4,5	2,5
3- Cap-de-la-Madeleine	249	3,1	2,0	196	11,4	11,7	445	8,6	6,3
4- Périphérie*	63	1,8	0,0	341	9,4	11,1	404	8,3	9,4
Total / Trois-Rivières métropolitain	859	4,0	3,3	966	8,5	9,5	1 825	6,7	6,6

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