



# LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



TROIS-RIVIÈRES 2002



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

# Trois-Rivières

## Région métropolitaine de recensement

### Faits saillants

- Le taux d'inoccupation global des résidences privées pour personnes âgées de la région trifluvienne atteignait 4,7 % à l'automne 2001. Il s'agit d'une quatrième baisse consécutive.
- Les résidences offrant des chambres avec pension sont demeurées près de la zone d'équilibre avec un taux d'inoccupation de 7 %. Par contre, la situation varie grandement selon l'emplacement et le type d'occupation des résidences.
- Le marché des résidences composées d'appartements s'est encore resserré, et le taux d'inoccupation est maintenant de 2,5 %.

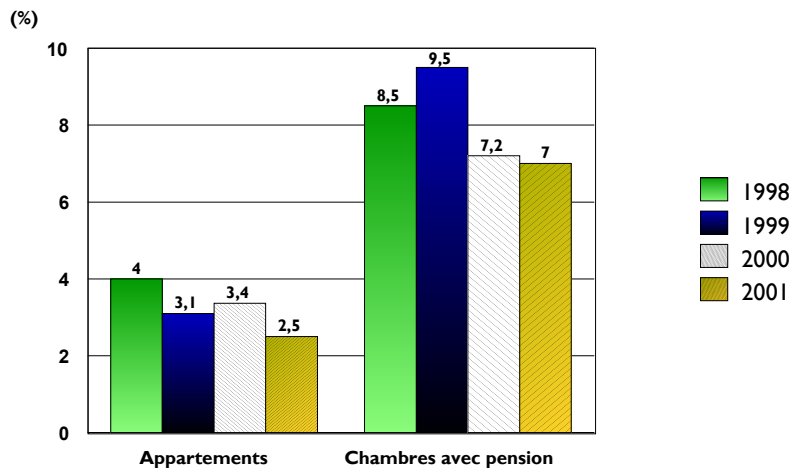
### Le marché des résidences pour personnes âgées se resserre

Globalement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, le marché des résidences pour personnes âgées affichait un taux d'inoccupation de 4,7 % au moment de l'enquête annuelle réalisée en octobre 2001. Le nombre de logements disponibles y est en baisse depuis les quatre dernières années. En 1998, le nombre de logements disponibles représentait 6,8 % du stock total alors qu'en 2001, il n'est plus qu'à 4,7 %. Le recul du taux d'inoccupation global est dû à une diminution du nombre d'appartements vacants dans la RMR de Trois-Rivières. Le taux d'inoccupation de ce type de résidence s'établit à 2,5 % comparativement à 3,4 % en 2000. Ce marché s'éloigne donc du point d'équilibre<sup>1</sup> évalué aux environs de 4 %. Avec un taux d'inoccupation de 7 % en 2001, contre 7,2 % en 2000, le secteur des chambres avec pension s'est maintenu près de la zone d'équilibre<sup>1</sup> de 6 %.

Pour l'année 2002, en tenant compte de l'état actuel du marché, on peut s'attendre de la part des promoteurs à la réalisation de quelques projets importants qui ajouteront de nouvelles unités au stock actuel des résidences pour personnes âgées. Jusqu'à présent, en 2002, deux projets ont été annoncés (dans la RMR de Trois-Rivières) : l'agrandissement de la résidence Le Duplessis et l'ajout d'une nouvelle phase de 65 unités au complexe Quartier Richelieu.

<sup>1</sup> 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 d'un taux de roulement plus élevé chez ses occupants.

## Taux d'inoccupation en baisse



Source: SCHL

### La taille des immeubles influence l'occupation des chambres

Le marché des chambres avec pension, qui se trouve près de l'équilibre, comporte d'importantes disparités lorsqu'on l'analyse plus en détails. Le taux d'inoccupation des petits immeubles de 10 à 29 unités (11,3 %) est comparable à l'an passé. Dans les immeubles de 30 à 49 unités, le taux d'inoccupation a diminué de 0,8 point de pourcentage pour atteindre 8,4 %. Par contre, la situation des grands immeubles (50 et plus) est bien différente : le taux d'inoccupation est tombé à 1,6 %. L'état actuel du marché fait bien ressortir les préférences de la clientèle qui apprécie les grands complexes pour personnes âgées offrant davantage de services et une sécurité accrue par rapport aux résidences plus petites.

### Surplus de chambres doubles en périphérie<sup>2</sup>

En plus de favoriser les grands complexes, la clientèle préfère les chambres à occupation simple, ce qui a fait chuter le taux d'inoccupation de ces dernières à 5,8 %. La situation des chambres à occupation double est plus difficile, car le taux d'inoccupation y est trois fois plus élevé. Encore une fois, la situation n'est pas généralisée puisque les zones des anciennes municipalités de Trois-Rivières et Trois-Rivières-Ouest affichent complet dans ce créneau. À l'opposé, la périphérie, qui détient les deux tiers des chambres doubles offertes sur le marché, est en difficulté. Le taux d'inoccupation de cette zone y est extrêmement élevé : 29,3 % des lits sont vacants.

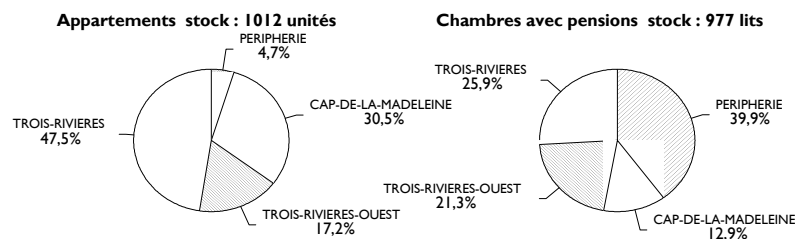
<sup>2</sup> La périphérie est composée des municipalités suivantes : Bécancour, Pointe-du-Lac, Saint-Louis-de-France, Saint-Maurice et Sainte-Marthe-du-Cap-de-la-Madeleine.

### **Forte concentration de chambres avec pension en périphérie**

La périphérie enregistre le taux d'inoccupation le plus élevé dans les chambres avec pension, alors que du côté des appartements, on affiche complet. Ce contraste s'explique facilement lorsqu'on compare la répartition des appartements et des chambres dans les quatre zones. Ainsi, en octobre 2001, la périphérie était la zone offrant le moins d'appartements, soit 48 unités seulement. Le nombre de logements offerts est donc insuffisant pour faire face à la demande. C'est pour cette raison qu'ils sont tous occupés. Inversement, sur le marché des chambres avec pension, la périphérie est la zone détenant le plus de lits, soit 403. Son taux d'inoccupation de 10,4 %, le plus élevé de tous, s'explique tout simplement par la trop grande offre de lits sur son territoire. Dans les autres zones, Trois-Rivières arrive en tête avec 481 appartements et le plus haut taux d'inoccupation, soit 4,8 %. À Trois-Rivières-Ouest, les deux marchés sont dans la même situation puisque les appartements et les chambres affichent un taux d'inoccupation de 1 %. En terminant, les résidents du secteur Cap-de-la-Madeleine ont une préférence marquée pour les appartements, car les 309 unités qu'on y trouve sont toutes occupées. Malgré le fait qu'elle soit la zone qui regroupe le moins de chambres avec pension, le taux d'inoccupation s'élève à 10 %. Toutefois, ce résultat découle des difficultés observées dans une résidence.

---

## **Répartition du type de logements par zone**

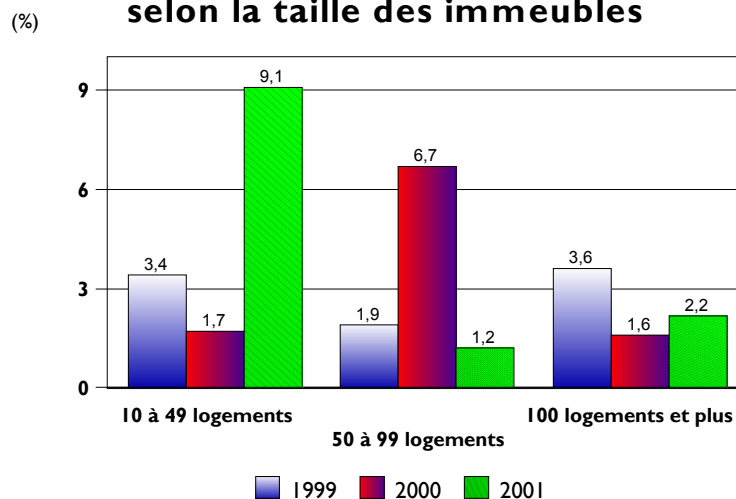


Source: SCHL

## Les locataires préfèrent les grands immeubles

Le taux d'inoccupation global des appartements (2,5 %) fluctue passablement selon la taille des immeubles. Cependant, une nette tendance s'est dégagée au cours des dernières années : la demande est plus forte pour les immeubles de moyenne et grande taille. Cette popularité peut s'expliquer par un plus grand éventail de services offerts dans les immeubles plus imposants. Le taux d'inoccupation des grands immeubles de 100 logements et plus y est de 2,2 % et se trouve sous le niveau d'équilibre pour une quatrième année consécutive. Dans les immeubles intermédiaires (50 à 99 logements), le taux d'inoccupation a fondu pour se situer à 1,2 %. Il s'agit d'un retour à la tendance à long terme, après un bond du taux d'inoccupation à 6,7 % lors de l'enquête d'octobre 2000 (une résidence était en difficulté à ce moment). Contrairement aux intermédiaires, le taux d'inoccupation des petits immeubles (10 à 49 logements) est en hausse et il atteint maintenant 9,1 %, un résultat opposé à la tendance des dernières années.

### L'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles



Source: SCHL

Compte tenu des autres caractéristiques distinctes telles que le nombre de chambres à coucher et le service de repas, la situation des appartements affiche moins de disparités. Les studios et les appartements d'une chambre à coucher ont un taux d'inoccupation respectif de 2,4 % et de 3,0 %. Les appartements de deux chambres et plus affichent complet. Notons toutefois que cette dernière catégorie ne représente que 7 % du stock d'appartements. La situation est différente par rapport à l'an dernier, où les difficultés reliées à une seule résidence avaient fait grimper le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres à coucher à 10,9 %. Le taux d'inoccupation des appartements est relativement stable lorsqu'on l'analyse selon le service de repas offert et ce, qu'il soit non-disponible, optionnel ou obligatoire. Les appartements les plus en demande sont ceux avec repas obligatoire, et le taux d'inoccupation y est tombé à 1,5 %. Viennent ensuite, les appartements sans service de repas, qui affichent un taux d'inoccupation de 3,2 %, puis les immeubles avec service de repas optionnel, dans lesquels on trouve 3,4 % de logements vacants.

## 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 SCHL<sup>1</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> 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](http://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 ÂGÉES<sup>1</sup>

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 Québec<sup>1</sup> 2000 - 2001

	Chambres avec pension	Appartements avec services	Appartements sans services
Loyer moyen (\$)	1 000	1 200	900
Superficie moyenne en m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	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.

---

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

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

**Tableau 1.1**

<b>Univers des appartements pour personnes âgées</b> <b>Selon la taille des immeubles - En nombre d'immeubles et en nombre d'unités</b> <b>Résidences privées de 10 unités ou plus</b> <b>RMR de Trois-Rivières</b> <b>1999 à 2001</b>								
Années	10 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et plus		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités
1999*	2	88	3	210	4	470	9	768
2000	5	60	6	297	5	503	16	860
2001	6	99	7	411	5	502	18	1 012

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

**Tableau 1.2**

<b>Univers des appartements pour personnes âgées</b> <b>Selon le nombre de chambres à coucher - En nombre d'unités</b> <b>Résidences privées de 10 unités ou plus</b> <b>RMR de Trois-Rivières</b> <b>1999 à 2001</b>				
Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
1999*	396	365	96	857
2000	423	373	64	860
2001	468	474	70	1 012

\* 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 Trois-Rivières 1999 à 2001								
Années	Non disponible		Optionnel		Obligatoire		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités
1999*	--	--	--	332	--	525	--	857
2000	2	178	4	299	10	383	16	860
2001	3	217	4	328	11	467	18	1 012

--: Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes.  
\* Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.  
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 Trois-Rivières 1999 à 2001								
Années	10 à 29 unités		30 à 49 unités		50 unités et plus		Total	
	# Rés.	# lits	# Rés.	# lits	# Rés.	# lits	# Rés.	# lits
1999*	--	--	--	--	--	--	--	966
2000	15	285	6	196	6	382	27	863
2001	20	406	6	190	6	381	32	977

\* Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.  
--: Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes  
Source: SCHL

Tableau 1.5

<b>Univers des chambres avec pension pour personnes âgées</b> <b>Selon le type d'occupation - En nombre de lits</b> <b>Résidences privées de 10 unités ou plus</b> <b>RMR de Trois-Rivières</b> <b>1999 à 2001</b>			
Années	Occupation simple	Occupation double et plus	Total
	# Lits	# Lits.	# Lits
1999*	912	54	966
2000	790	73	863
2001	885	92	977

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

Tableau 1.6

<b>Univers des résidences pour personnes âgées</b> <b>Par zones détaillées - En nombre d'immeubles</b> <b>Résidences privées de 10 unités ou plus</b> <b>RMR de Trois-Rivières</b> <b>2001</b>				
Zones	Appartements*	Chambres avec pension*	Mixte*	Total
<b>1-Trois-Rivières</b>	5	7	3	15
<b>2-Trois-Rivières-Ouest</b>	2	4	1	7
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	4	3	1	8
<b>4-Périphérie</b>	0	11	2	13
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>11</b>	<b>25</b>	<b>7</b>	<b>43</b>

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

**Tableau 1.7**

<b>Univers des résidences pour personnes âgées            Par zones détaillées - En nombre d'unités            Résidences privées de 10 unités ou plus            RMR de Trois-Rivières            2001</b>			
<b>Zones</b>	<b>Appartements*</b>	<b>Chambres avec pension*</b>	<b>Total</b>
<b>1-Trois-Rivières</b>	481	241	722
<b>2-Trois-Rivières-Ouest</b>	174	198	372
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	309	120	429
<b>4-Périphérie</b>	48	371	419
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>1 012</b>	<b>930</b>	<b>1 942</b>
* Incluant les unités dans les résidences mixtes. Source: SCHL			

**Tableau 2.1**

<b>Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées Selon la taille des immeubles Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Trois-Rivières 1999 à 2001</b>				
<b>Années</b>	<b>10 à 49 unités</b>	<b>50 à 99 unités</b>	<b>100 unités et plus</b>	<b>Total</b>
1999*	3,4 %	1,9 %	3,6 %	3,1 %
2000	1,7 %	6,7 %	1,6 %	3,4 %
2001	9,1 %	1,2 %	2,2 %	2,5 %

\* Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.  
 --: Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes.  
 Source: SCHL

**Tableau 2.2**

<b>Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées Selon le nombre de chambres à coucher Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Trois-Rivières 1999 à 2001</b>				
<b>Années</b>	<b>Studio</b>	<b>1 c.c.</b>	<b>2 c.c. et plus</b>	<b>Total</b>
1999*	5,3 %	1,4 %	2,1 %	3,3 %
2000	4,0 %	1,3 %	10,9 %	3,4 %
2001	2,4 %	3,0 %	0,0 %	2,5 %

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

**Tableau 2.3**

<b>Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées Selon la nature du service des repas Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Trois-Rivières 1999 à 2001</b>				
<b>Années</b>	<b>Non disponible</b>	<b>Optionnel</b>	<b>Obligatoire</b>	<b>Total</b>
1999*	--	4,5 %	3,1 %	3,3 %
2000	--	1,7 %	6,3 %	3,4 %
2001	3,2 %	3,4 %	1,5 %	2,5 %

\* Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.  
 --: Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes.  
 Source: SCHL

**Tableau 2.4**

<b>Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées Par zones détaillées - Selon le nombre de chambres à coucher Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Trois-Rivières 2001</b>								
<b>Zones</b>	<b>Studio</b>	<b># unités</b>	<b>1 c.c.</b>	<b># unités</b>	<b>2 c.c. et +</b>	<b># unités</b>	<b>Total</b>	<b># unités</b>
<b>1-Trois-Rivières</b>	<b>5,9 %</b>	186	<b>4,7 %</b>	254	<b>0,0 %</b>	41	<b>4,8 %</b>	481
<b>2-Trois-Rivières-Ouest</b>	<b>0,0 %</b>	144	<b>9,5 %</b>	21	<b>0,0 %</b>	9	<b>1,1 %</b>	174
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	<b>0,0 %</b>	109	<b>0,0 %</b>	181	<b>0,0 %</b>	19	<b>0,0 %</b>	309
<b>4-Périphérie</b>	--	29	<b>0,0 %</b>	18	<b>0,0 %</b>	1	<b>0,0 %</b>	48
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>2,4 %</b>	<b>468</b>	<b>3,0 %</b>	<b>474</b>	<b>0,0 %</b>	<b>70</b>	<b>2,5 %</b>	<b>1 012</b>

--: Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes.  
 Source: SCHL

**Tableau 2.5**

<b>Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées Selon la taille des immeubles Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Trois-Rivières 1999 à 2001</b>				
<b>Années</b>	<b>10 à 29 lits</b>	<b>30 à 49 lits</b>	<b>50 lits et plus</b>	<b>Total</b>
1999*	--	--	--	9,5 %
2000	11,2 %	9,2 %	3,1 %	7,2 %
2001	11,3 %	8,4 %	1,6 %	7,0 %

\* Pour 1999, l'univers total incluait des immeubles de moins de 10 logements.  
 --: Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes.  
 Source: SCHL

**Tableau 2.6**

<b>Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées Selon le type d'occupation Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Trois-Rivières 1999 à 2001</b>			
<b>Années</b>	<b>Occupation simple</b>	<b>Occupation double ou triple</b>	<b>Total</b>
1999*	9,4 %	11,1 %	9,5 %
2000	6,6 %	14,5 %	7,2 %
2001	5,8 %	19,3 %	7,0 %

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



Tableau 2.7

<b>Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées</b> <b>Par zones détaillées et selon le type d'occupation</b> <b>Résidences privées de 10 unités ou plus</b> <b>RMR de Trois-Rivières</b> <b>2001</b>						
Zones	Occ. simple	# unités	Occ. double ou triple	# unités	Total	# unités
<b>1-Trois-Rivières</b>	5,1 %	236	0,0 %	10	4,9 %	246
<b>2-Trois-Rivières-Ouest</b>	1,1 %	188	0,0 %	20	1,0 %	208
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	10,0 %	120	--	0	10,0 %	120
<b>4-Périphérie</b>	7,3 %	341	29,3 %	62	10,4 %	403
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>5,8 %</b>	<b>885</b>	<b>19,3 %</b>	<b>92</b>	<b>7,0 %</b>	<b>977</b>
--: Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes. Source: SCHL						

Tableau 3.1

<b>Loyers Moyens* des appartements pour personnes âgées</b> <b>Selon la taille et la nature du service des repas</b> <b>Résidences privées de 10 unités ou plus</b> <b>RMR de Trois-Rivières</b> <b>2001</b>			
Type	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
<b>Studio</b>	865 \$	716 \$	978 \$
<b>Une chambre à coucher</b>	722 \$	1 047 \$	1 359 \$
<b>Deux chambres à coucher et +</b>	802 \$	1 670 \$	1 800 \$
<b>Total</b>	<b>779 \$</b>	<b>951 \$</b>	<b>1 143 \$</b>
* Tous services confondus. --: Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes. Source: SCHL			

**Tableau 3.2**

<b>Loyers moyens* des appartements pour personnes âgées Par zones détaillées et selon le nombre de chambres à coucher Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Trois-Rivières 2001</b>						
<b>Zones</b>	<b>Studio</b>	<b># unités</b>	<b>1 c.c.</b>	<b># unités</b>	<b>2 c.c. et +</b>	<b># unités</b>
<b>1-Trois-Rivières</b>	<b>869 \$</b>	<b>186</b>	<b>1 037 \$</b>	<b>254</b>	<b>816 \$</b>	<b>41</b>
<b>2- Trois-Rivières Ouest</b>	<b>950 \$</b>	<b>144</b>	<b>1 363 \$</b>	<b>21</b>	<b>1 813 \$</b>	<b>9</b>
<b>3- Cap-de-la-Madeleine</b>	<b>875 \$</b>	<b>109</b>	<b>1 147 \$</b>	<b>181</b>	<b>1 776 \$</b>	<b>19</b>
<b>4- Périphérie</b>	<b>862 \$</b>	<b>29</b>	<b>684 \$</b>	<b>18</b>	<b>740 \$</b>	<b>1</b>
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>895 \$</b>	<b>468</b>	<b>1 080 \$</b>	<b>474</b>	<b>1 204 \$</b>	<b>70</b>
* Tous services confondus. --: Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes. Source: SCHL						

**Tableau 3.3**

<b>Loyers moyens* des chambres avec pension pour personnes âgées Par zones détaillées et selon le type d'occupation Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Trois-Rivières 2001</b>				
<b>Zones</b>	<b>Occupation simple</b>	<b># lits</b>	<b>Occupation double ou plus</b>	<b># lits</b>
<b>1-Trois-Rivières</b>	<b>869 \$</b>	<b>236</b>	<b>540 \$</b>	<b>10</b>
<b>2-Trois-Rivières Ouest</b>	<b>1 126 \$</b>	<b>188</b>	<b>700 \$</b>	<b>20</b>
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	<b>745 \$</b>	<b>120</b>	<b>--</b>	<b>0</b>
<b>4-Périphérie</b>	<b>887 \$</b>	<b>341</b>	<b>645 \$</b>	<b>62</b>
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>915 \$</b>	<b>885</b>	<b>646 \$</b>	<b>92</b>
--: Données non disponibles, confidentielles ou changement de classification entre les enquêtes. * Tous services confondus. Source: SCHL				

**Tableau 4.1**

<b>Caractéristiques des résidences pour personnes âgées</b> <b>Pourcentage des résidences offrant un service précis</b> <b>Résidences privées de 10 logements ou plus</b> <b>RMR de Trois-Rivières</b> <b>2001</b>		
<b>Services</b>	<b>Appartements</b>	<b>Chambres avec pension</b>
Télévision par câble	94 %	87 %
Culte	89 %	87 %
Comptoir Bancaire	56 %	32 %
Salon de coiffure	89 %	94 %
Dépanneur	39 %	3 %
Piscine	11 %	16 %
Sentier	83 %	81 %
Literie	33 %	68 %
Nettoyage des vêtements	50 %	87 %
Soins médicaux sur place 24 h par jour	50 %	42 %
Soins médicaux ponctuels (visites)	50 %	68 %
Entretien ménager	94 %	100 %
Mobilier	39 %	68 %
Stationnement intérieur	11 %	0 %
Stationnement extérieur	100 %	97 %
Surveillance	89 %	100 %
Système d'appel	83 %	94 %
Système de transport	61 %	74 %
Autres services	0 %	0 %
<b>Source: SCHL</b>		

## 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 Trois-Rivières. 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 Trois-Rivières.

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 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 Trois-Rivières. 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 Trois-Rivières. 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 :*

**Pascal-Yvan Pelletier**  
Analyste de marché

au (418) 649-8102 ou au 1 866 855-5711

Courriel : [ppelleti@cmhc-schl.gc.ca](mailto:ppelleti@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](mailto:cam_qc@cmhc-schl.gc.ca)

ou visitez notre site Web : [www.schl.ca](http://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