



# L ES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



TROIS-RIVIÈRES 2003



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

## Tables des matières

<b>Liste des tableaux statistiques</b>	<b>ii</b>
<b>Faits saillants</b>	<b>I</b>
<b>Des logements disponibles en plus grand nombre</b>	<b>I</b>
<b>Le marché des appartements : le nombre de studios inoccupés a doublé</b>	<b>2</b>
<b>Le marché des chambres avec pension : le taux d'inoccupation des chambres en occupation simple passe au-dessus du point d'équilibre</b>	<b>4</b>
<b>De nouvelles unités en 2003</b>	<b>6</b>
<b>Quelques pistes de réflexion à propos de la génération vieillissante des baby-boomers</b>	<b>6</b>
<b>Les conditions de logement des ménages dirigés par un aîné dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) québécoises</b>	<b>8</b>
<b>Le marché des résidences pour personnes âgées est serré dans plusieurs RMR du Québec</b>	<b>10</b>
<b>Tableaux statistiques</b>	<b>11</b>
<b>Méthodologie</b>	<b>22</b>
<b>Les zones de marché</b>	<b>23</b>
<b>Définitions</b>	<b>24</b>
<b>Remerciements</b>	<b>25</b>
<b>Confidentialité</b>	<b>25</b>

## Liste des tableaux statistiques

### 1. Univers

Tableau 1.1	Univers des appartements selon la taille des immeubles	11
Tableau 1.2	Univers des appartements selon le nombre de chambres à coucher	11
Tableau 1.3	Univers des appartements selon la nature du service repas	12
Tableau 1.4	Univers des chambres avec pension selon la taille des immeubles	12
Tableau 1.5	Univers des chambres avec pension selon le type d'occupation	13
Tableau 1.6	Univers des résidences, par zones détaillées, en nombre d'immeubles	13
Tableau 1.7	Univers des résidences, par zones détaillées, en nombre d'unités	14

### 2. Taux d'inoccupation

Tableau 2.1	Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles	15
Tableau 2.2	Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher	15
Tableau 2.3	Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service repas	16
Tableau 2.4	Taux d'inoccupation des appartements, par zones détaillées et selon le nombre de chambres à coucher	16
Tableau 2.5	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles	17
Tableau 2.6	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon le mode d'occupation	17
Tableau 2.7	Taux d'inoccupation des chambres avec pension, par zones détaillées et selon le mode d'occupation	18

### 3. Loyers moyens

Tableau 3.1	Loyers moyens des appartements selon le nombre de chambres à coucher et la nature du service repas	19
Tableau 3.2	Loyers moyens des appartements, par zones détaillées et selon le nombre de chambres à coucher	20
Tableau 3.3	Loyers moyens des chambres avec pension, par zones détaillées et selon le mode d'occupation	20

### 4. Caractéristiques des résidences

Tableau 4.1	Pourcentage des résidences offrant un service précis	21
-------------	--	----

# Trois-Rivières

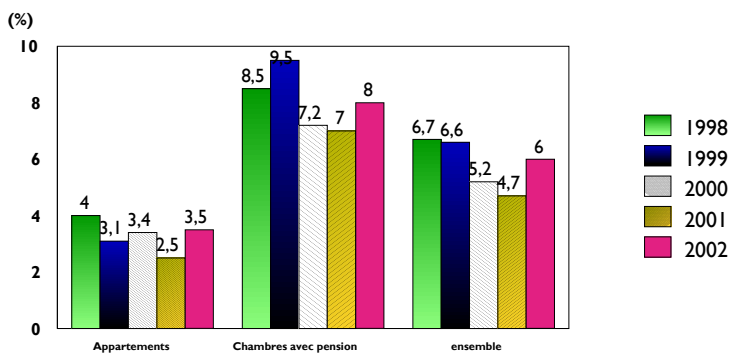
## Région métropolitaine de recensement

### Faits saillants

- Après quatre baisses annuelles consécutives, le taux d'inoccupation global des résidences privées pour personnes âgées a légèrement augmenté pour s'établir à 6 % en octobre 2002.
- La pénurie d'appartements de deux chambres à coucher et plus se poursuit pour une deuxième année consécutive.
- Le taux d'inoccupation des chambres avec pension en occupation simple est passé au-dessus du point d'équilibre, et a atteint 7,1 %, en octobre 2002.
- Étant donné leur nombre imposant, les besoins des baby-boomers en matière d'habitation révolutionneront le marché des habitations destinées aux aînés.

### Des logements disponibles en plus grand nombre

### Légère remontée des taux d'inoccupation



Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, la tendance au resserrement observée au cours des quatre dernières années, sur le marché des résidences pour personnes âgées, s'est inversée en 2002. De manière générale, l'enquête annuelle réalisée en octobre 2002 a révélé que le taux d'inoccupation était de 6 %, en hausse d'un peu plus d'un point de pourcentage par rapport à octobre 2001 (4,7 %). Sur le marché des résidences de type appartements, la situation s'est détendue le taux d'inoccupation est passé de 2,5 %, en 2001, à 3,5 %, en 2002. Il se rapproche donc du point d'équilibre que l'on estime être d'environ 4 %<sup>1</sup>. Par contre, dans les résidences de type chambres avec pension, des surplus s'accumulent. Le pourcentage de lits vacants, depuis toujours plus élevé que le point d'équilibre (6 %<sup>1</sup> environ), a atteint 8 %, ce qui représente une hausse d'un point de pourcentage par rapport au taux de 2001.

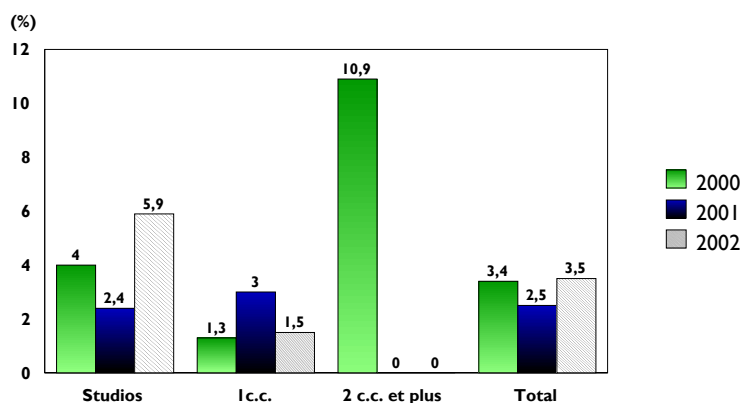
<sup>1</sup>La zone d'équilibre représente une situation ne favorisant pas plus les locataires que les propriétaires. Pour les appartements, la zone d'équilibre est d'environ 4 % alors que pour les chambres avec pension, elle se situe autour de 6 % compte tenu du taux de roulement plus élevé de ses occupants.

## LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS

### Le nombre de studios inoccupés a doublé

En y regardant de plus près, on note la préférence des aînés pour les grands appartements. En 2002, les studios ont été plus difficiles à louer que les appartements plus spacieux. Le taux d'inoccupation des studios est plus élevé que celui observé pour les autres catégories d'appartements. Depuis l'enquête 2001, il a plus que doublé, il est passé de 2,4 %, en 2001, à 5,9 %, en 2002 (tableau 2.2). Malgré le fait que quelques modifications ont été apportées à l'univers<sup>2</sup>, ce sont surtout les nouvelles unités mises sur le marché qui trouvent difficilement preneur.

### Le taux d'inoccupation dans les studios a doublé

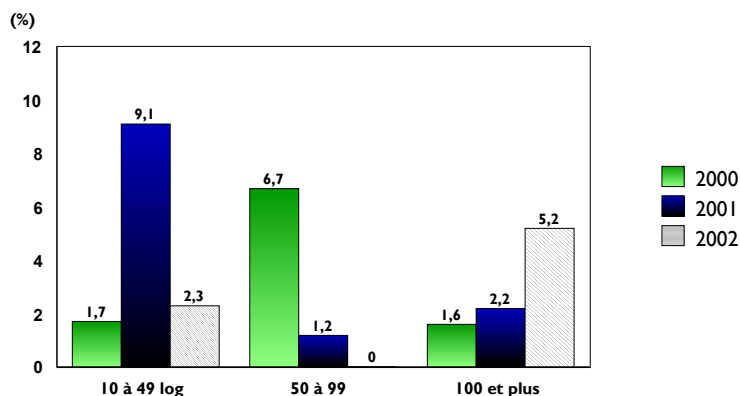


Source : SCHL

Comme ces studios vacants se trouvent particulièrement dans les grandes résidences (100 appartements et plus), ils expliquent pourquoi le taux d'inoccupation de cette catégorie d'immeubles a atteint 5,2 % en 2002 (tableau 2.1). Pendant ce temps, la situation dans les autres tailles de résidences de type appartements s'est resserrée, de façon plus notable dans les immeubles de petite taille (10 à 49 logements), où le taux d'inoccupation a fondu et est passé de 9,1 %, en 2001, à 2,3 %, en 2002. Les résidences de taille intermédiaire (50 à 99 logements) affichaient complet en 2002.

<sup>2</sup>En 2002, près de la moitié des studios ont été reclassés comme étant des chambres avec pension, car ils ne possèdent pas de cuisine complète.

## Le taux d'inoccupation des résidences de grande taille a augmenté



Source: SCHL

La demande d'appartements d'une chambre à coucher est demeurée très forte, les logements disponibles ayant diminué de moitié et ne représentent plus que 1,5 % du nombre total d'unités dans cette catégorie en 2002 (tableau 2.2). Dans trois zones géographiques sur quatre, aucun appartement de ce type n'était libre. Tous les appartements d'une chambre à coucher inoccupés se trouvaient dans la zone de Trois-Rivières, qui demeurait quand même sous la barre de l'équilibre avec un taux d'inoccupation de 3,5 % (tableau 2.4).

Du côté des appartements de deux chambres à coucher et plus, on parle de pénurie partout dans la RMR de Trois-Rivières, et ce, pour la deuxième année consécutive. Toutefois, il faut souligner qu'il y a très peu de ces appartements plus spacieux (66 unités) et qu'ils ne représentent que 8 % du stock total d'appartements offerts en location dans la RMR de Trois-Rivières.

En 2002, toutes les résidences de type appartements offraient le service de repas. Toutefois, les personnes âgées préféraient un service optionnel, puisque le taux d'inoccupation de ces appartements (2 %) était deux fois moins élevé que pour ceux avec le service de repas obligatoire (tableau 2.3). La grande majorité des résidences composées d'appartements (58 %) offraient des soins médicaux sur place 24 heures par jour alors que dans les autres (42 %), des soins médicaux ponctuels (visites) étaient prévus (tableau 4.1).

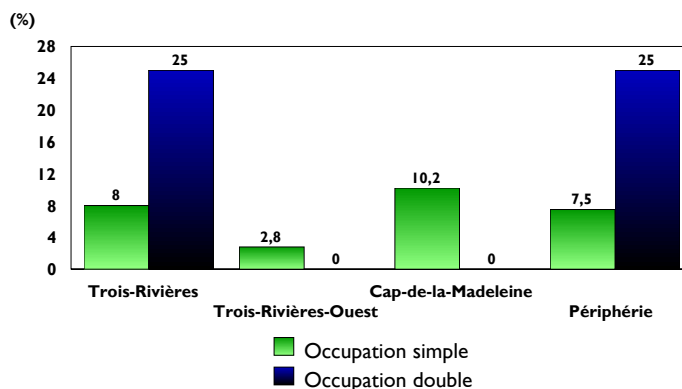
## LE MARCHÉ DES CHAMBRES AVEC PENSION

**Le taux d'inoccupation des chambres en occupation simple passe au-dessus du point d'équilibre**

Plus importantes en nombre d'unités, les chambres avec pension occupent 54 % de l'inventaire trifluvien des logements pour personnes âgées (tableau 1.7). Cette offre est répartie dans les zones de la périphérie (38 %), de Trois-Rivières (35 %) et de Trois-Rivières-Ouest (19 %) (tableau 2.7). Les chambres en occupation simple dominent et représentent 91 % des lits offerts sur ce marché (tableau 1.5).

Alors que partout dans la RMR, les chambres avec pension se louaient difficilement, la zone de Trois-Rivières-Ouest tirait particulièrement bien son épingle du jeu. Malgré une légère augmentation, le taux d'inoccupation y est demeuré très bas (2,5 %). Dans cette région, même les lits dans les chambres en occupation double étaient tous occupés, alors qu'ailleurs, ce mode d'occupation n'était pas très populaire auprès des aînés trifluviens. Dans les zones de la périphérie et de Trois-Rivières, où tout près de 75 % de l'inventaire des lits en occupation double est concentré, un lit sur quatre était vacant (tableau 2.7). Bien qu'une légère amélioration ait été constatée dans la zone de la périphérie (un lit sur trois était vacant en 2001), la situation demeure néanmoins préoccupante. Il importe de souligner que le loyer moyen demandé pour ce type de logement (756 \$) y est plus élevé que partout ailleurs dans la RMR (tableau 3.3).

### Peu de lits disponibles dans le secteur de Trois-Rivières-Ouest



Source: SCHL

Pour ce qui est des chambres en occupation simple, le bilan n'est pas aussi sombre, bien que globalement la situation se soit détériorée. Ce marché était équilibré en 2001, (avec un taux d'inoccupation de 5,8 %) mais il accumule depuis les surplus, puisque 7,1 % des lits étaient disponibles à l'automne 2002. Cette augmentation des lits vacants s'est fait sentir davantage dans la zone de Trois-Rivières, où le taux d'inoccupation de 5,1 %, enregistré en 2001, est monté à 8,0 % en 2002. Dans les zones de la périphérie et du Cap-de-la-Madeleine, la situation est à peu près stable par rapport à l'année dernière. Toutefois, le nombre de lits vacants est demeuré bien au-dessus du niveau d'équilibre, puisque les taux d'inoccupation dans ces deux zones géographiques ont atteint respectivement 10,2 % et 7,5 % en octobre 2002 (tableau 2.7).

Les immeubles de grande taille (50 logements et plus) composés de chambres avec pension affichaient le taux d'inoccupation le moins élevé (3,2 %). Ces résultats viennent confirmer, encore cette année, la préférence des personnes âgées pour les grands ensembles qui leur offrent une gamme étendue de services et l'assurance d'une sécurité accrue. Tout près de 50 % des lits se trouvaient dans cette catégorie d'immeubles. La situation dans les résidences de taille intermédiaire (30 à 49 logements) s'est grandement améliorée. Le taux d'inoccupation qui était bien au-dessus du point d'équilibre l'année dernière (8,4 %), s'établissait à 4,7 % en 2002. Quant aux petits immeubles (10 à 29 logements) leur situation s'est passablement détériorée : un peu plus de 16 % des chambres étaient inoccupées en 2002 contre environ 11 % l'année précédente.

Contrairement aux résidences de type appartements, c'est le service de soins médicaux ponctuels (visites) qui était le plus souvent offert dans les résidences composées de chambres avec pension (64 %). Le service de soins médicaux sur place 24 heures par jour n'était disponible que pour un peu plus du tiers des chambres avec pension (tableau 4.1).



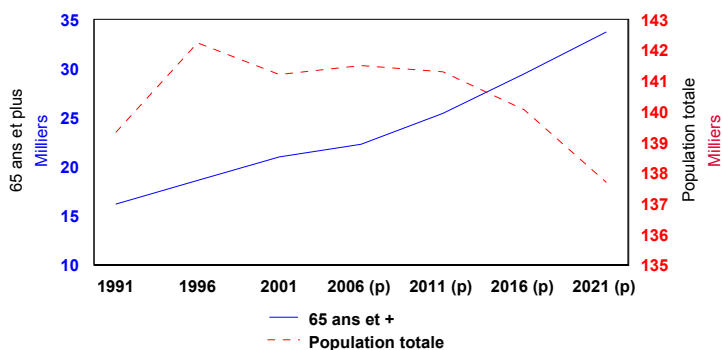
## De nouvelles unités en 2003

Selon la liste des mises en chantier de résidences pour personnes âgées devant être achevées en 2003, quelque 225 unités viendront s'ajouter au stock actuel. Entre autres, l'agrandissement de la résidence Le Duplessis, déjà annoncé en 2002, fournira 134 nouvelles unités. De plus, on ajoutera 43 nouveaux appartements à la Villa Domaine Saint-Grégoire et 8 nouvelles unités sont prévues à la résidence Niverville. Une nouvelle résidence sur la rue Richelieu est presque terminée, et 40 logements sont offerts en location pour une occupation en juin 2003.

## Quelques pistes de réflexion à propos de la génération vieillissante des baby-boomers

C'est un fait reconnu: l'imposante cohorte vieillissante des baby-boomers fera grimper la proportion des personnes âgées dans la population. En 2002, dans la RMR de Trois-Rivières, on a dénombré quelque 21 500 personnes âgées de 65 ans et plus, et ces dernières représentaient 15 % de la population totale. Toutefois, ce pourcentage commencera à augmenter plus rapidement à compter de 2011, soit lorsque les membres les plus âgés de cette génération (née entre 1947 et 1966) auront 65 ans. Selon les dernières prévisions de la SCHL, ces personnes formeront respectivement 18 %, 21 % et 24 % de la population de la RMR en 2011, 2016 et 2021. D'ici 2031, les membres de cette génération feront partie du groupe des personnes âgées.

### La population trifluvienne vieillissante



Source : Statistique Canada et projections SCHL

Vu leur nombre imposant, les décisions des baby-boomers en matière d'habitation ont toujours eu un impact majeur sur le marché du logement (forte demande de logements locatifs durant les années 1970, mises en chantier de maisons unifamiliales ayant atteint des records au cours des années 1980). Il est donc à prévoir que le prochain bouleversement sur le marché de l'habitation se fera du côté des personnes âgées, lorsque cette imposante cohorte aura atteint l'âge de la retraite. Importante occasion d'affaires pour les promoteurs et les constructeurs, le défi consiste maintenant à bien cibler leurs besoins futurs. Voici donc quelques réflexions qui se dégagent de différentes enquêtes faites auprès de cette tranche de la population au Canada et aux États-Unis :

- Contrairement aux générations précédentes, les baby-boomers vivront plus longtemps et en meilleure santé. Mieux éduqués, financièrement plus à l'aise et plus expérimentés, ils ont à cœur de rester jeunes et en santé et espèrent de leur retraite beaucoup plus que leurs parents.
- Ils veulent rester actifs dans leur communauté et entrevoient leur retraite comme l'occasion de commencer une seconde carrière ou de faire du bénévolat.
- Ils se voient poursuivre l'acquisition de nouvelles connaissances, engagés dans un processus de formation continue. Ils sont friands d'activités culturelles, de sorties au restaurant et de magasinage.
- Convaincus des bienfaits de l'exercice physique, ne pouvant se passer des services de leur ordinateur, ils réclameront des logements pouvant leur offrir des équipements sophistiqués (salle d'exercice, piscine, espace de bureau pour travailler à la maison).
- Une étude de la SCHL réalisée à l'été 2001 portant sur les préférences en matière de logement des chefs de ménage âgés de 45 à 64 ans dans les RMR de Québec et de Montréal, révélait que trois chefs de ménage sur quatre préféreraient rester dans leur habitation actuelle pendant les dix prochaines années. Ce qui influencera le plus le choix des baby-boomers en quête d'un nouveau logement, c'est la recherche de la tranquillité et la proximité avec la nature. Aux États-Unis, de récentes enquêtes confirment l'intention des baby-boomers de rester là où ils sont actuellement, près de leurs parents et amis.

On le constate, les besoins des baby-boomers retraités seront fort différents de ceux de leurs parents. Mais, de toute évidence, ils s'imposeront pour modifier les habitations des personnes âgées.

## LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES MÉNAGES DIRIGÉS PAR UN AÎNÉ<sup>1</sup> DANS LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT (RMR) QUÉBÉCOISES

Le tableau qui suit est extrait d'une étude<sup>2</sup> réalisée à partir des données du recensement de 1996 et porte sur les conditions de logement des aînés. Selon ces données statistiques pour la province de Québec, ce sont seulement dans les RMR de Saguenay (57 %) et de Trois-Rivières (53 %) que l'on trouvait une majorité de propriétaires parmi les ménages dirigés par un aîné. Il s'agit de proportions inférieures à celles observées pour l'ensemble des RMR canadiennes (63 %).

### Ménages\* dirigés par un aîné dans les régions métropolitaines de recensement et leurs conditions de logement, en 1996

Région métropolitaine de recensement	Propriétaires **	Revenu moyen (\$)	% des frais de logement par rapport au revenu	Ménages vivant dans des logements conformes ou supérieurs aux trois normes**	Ménages vivant dans des logements non conformes aux trois normes	
					Pouvant se permettre un logement conforme**	Éprouvant des besoins impérieux de logement **
Trois-Rivières	53 %	27 735	23 %	70 %	8 %	22 %
Saguenay	57 %	28 408	23 %	68 %	11 %	21 %
Québec	48 %	45 980	23 %	64 %	11 %	25 %
Sherbrooke	47 %	27 267	25 %	63 %	12 %	25 %
Montréal	47 %	34 410	27 %	60 %	11 %	29 %
<b>Ensemble de toutes les 25 RMR canadiennes</b>	<b>63 %</b>	<b>38 785</b>	<b>23 %</b>	<b>68 %</b>	<b>8 %</b>	<b>24 %</b>

(\*) Comprend les ménages dirigés par un aîné (ménages non agricoles, non autochtones, ne vivant pas dans une réserve), qui ont un revenu supérieur à zéro et un rapport frais de logement/revenu inférieur à un.

(\*\*) % de tous les ménages dirigés par un aîné

Les ménages dirigés par un aîné étaient mieux logés dans les RMR de petite taille, bien que leurs revenus moyens aient été nettement inférieurs à ceux des ménages de ce type vivant dans les grandes RMR de Montréal et de Québec. Ainsi, c'est à Trois-Rivières (70 %) et à Saguenay (68 %) que l'on trouvait les proportions les plus élevées de ménages dirigés par un aîné qui occupaient ou étaient en mesure d'occuper un logement au moins conforme aux trois normes<sup>3</sup>. Toutefois, si le revenu moyen des ménages dans ces deux RMR était parmi les moins élevés du Canada (27 735 \$ et 28 408 \$ respectivement), le rapport frais de logement/revenu ne souffrait pas de cet état de fait et correspondait au rapport moyen de 23 %, calculé pour l'ensemble des RMR canadiennes.

<sup>1</sup> Personne âgée de 65 ans et plus.

<sup>2</sup> "Conditions de logement des aînés" (*Le point en recherche*, no 55-8), SCHL. Pour en obtenir un exemplaire, consultez le site Web de la SCHL à ([www.schl.ca/publications/fr/rh-pr/index.html](http://www.schl.ca/publications/fr/rh-pr/index.html)).

<sup>3</sup> Les trois normes stipulent qu'un logement doit être de **qualité convenable** (n'ayant pas besoin de réparations importantes), de **taille convenable** (comptant suffisamment de chambres) et **abordable** (frais de logement équivalant à moins de 30 % du revenu brut du ménage).

Suite à la page 9

Suite de la page 8

C'est aussi dans ces deux régions que la proportion de ménages dirigés par un aîné éprouvant des besoins impérieux de logement<sup>4</sup> était la moins élevée pour la province, alors qu'un peu moins d'un ménage sur cinq disait vivre dans ces conditions. Par ailleurs, Sherbrooke échappait à cette constatation générale et, dans cette petite RMR, les ménages dirigés par un aîné, majoritairement locataires, trouvaient plus difficile de se loger correctement à un coût acceptable. Moins nombreux à occuper ou à être en mesure d'occuper des logements conformes aux trois normes (63 %), ils sont plus nombreux à éprouver des besoins impérieux de logement (un ménage sur quatre). De plus, ces ménages dirigés par un aîné étaient les moins fortunés du Canada (27 267 \$). Le rapport frais de logement/revenu (25 %) y était plus élevé que dans l'ensemble des RMR canadiennes.

Si, à Québec, les ménages dirigés par un aîné disposaient de conditions de logement assez semblables à celles des ménages sherbrookoïses, ils bénéficiaient toutefois de revenus plus élevés. Avec un revenu moyen de 45 980 \$, ces ménages québécois arrivaient au second rang parmi ceux de toutes les RMR canadiennes, tout juste derrière les ménages torontoïses. Dans la région de Montréal, les besoins impérieux de logement étaient les plus criants du Canada, et près d'un ménage sur trois disait vivre dans de telles conditions.

---

<sup>4</sup> Un ménage éprouve des besoins impérieux de logement si le logement qu'il occupe n'est pas conforme à au moins une des normes citées à la note 3 de la page 8 et s'il doit consacrer au moins 30 % de son revenu au loyer moyen d'un autre logement conforme aux trois normes.

## LE MARCHÉ DES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES EST SERRÉ DANS PLUSIEURS RMR DU QUÉBEC

De façon générale, la proportion de logements disponibles dans les résidences pour personnes âgées est en baisse dans les six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec.

Depuis quatre ans, le taux d'inoccupation des résidences de type chambres avec pension a diminué dans les RMR du Québec. Selon l'enquête d'octobre 2002, toutes les RMR affichent un taux d'inoccupation inférieur à 5 %, à l'exception de la RMR de Trois-Rivières. La situation s'est resserrée de façon plus importante dans la RMR de Québec. En 1999, la proportion de lits inoccupés était de 11,6 %, la plus élevée parmi les RMR. Elle est passée depuis à 4,6 %. Toutefois, c'est la RMR de Gatineau qui affiche encore cette année le taux d'inoccupation le moins élevé (2,1 %) dans les résidences de ce type.

En 2002, dans les résidences de type appartements (avec cuisine et salle de bain complètes), il manque de logements à louer, et ce, dans la plupart des RMR. Seules, les RMR de Gatineau et de Trois-Rivières échappent à cette situation. Le taux d'inoccupation élevé et très volatile de Gatineau s'explique par l'impact plus important des changements qui se produisent dans un univers restreint d'appartements. Dans la RMR de Saguenay, la pénurie qui dure depuis des années devrait s'estomper en 2003, avec l'arrivée sur le marché de plus de 200 nouvelles unités.

### Taux d'inoccupation dans les résidences privées de 10 unités ou plus

#### Chambres avec pension

Région métropolitaine de recensement	1999	2000	2001	2002
Trois-Rivières	9,5 %	7,2 %	7,0 %	8,0 %
Saguenay	6,2 %	5,1 %	4,4 %	3,5 %
Québec	11,6 %	7,1 %	7,7 %	4,6 %
Sherbrooke	4,4 %	6,0 %	5,4 %	3,6 %
Gatineau	3,5 %	0,7 %	1,0 %	2,1 %
Montréal*	7,2 %	5,2 %	5,6 %	3,1 %

#### Appartements

Trois-Rivières	3,1 %	3,4 %	2,5 %	3,5 %
Saguenay	0,6 %	0,1 %	0,2 %	0,4 %
Québec	4,1 %	1,5 %	1,6 %	1,0 %
Sherbrooke	5,9 %	1,6 %	3,0 %	0,7 %
Gatineau	2,3 %	7,6 %	26,6 %	9,0 %
Montréal*	2,0 %	1,3 %	1,5 %	1,3 %

(\*) L'univers de Montréal est composé de résidences de 20 logements et plus.

**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>2000 à 2002</b>								
Années	10 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et plus		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités
2000	5	60	6	297	5	503	16	860
2001	6	99	7	411	5	502	18	1 012
2002	3	44	3	267	6	555	12	866
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>2000 à 2002</b>				
Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
2000	423	373	64	860
2001	468	474	70	1 012
2002	406	394	66	866
Source: SCHL				

**Tableau 1.3**

<b>Univers des appartements pour personnes âgées</b> <b>Selon la nature du service repas</b> <b>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>2000 à 2002</b>								
Années	Non disponible		Optionnel		Obligatoire		Total	
	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités	# Rés.	# Unités
2000	2	178	4	299	10	383	16	860
2001	3	217	4	328	11	467	18	1 012
2002	0	0	6	402	6	464	12	866
Source: SCHL								

**Tableau 1.4**

<b>Univers des chambres avec pension pour personnes âgées</b> <b>Selon la taille des immeubles - En nombre d'immeubles et en nombre de lits</b> <b>Résidences privées de 10 unités ou plus</b> <b>RMR de Trois-Rivières</b> <b>2000 à 2002</b>								
Années	10 à 29 unités		30 à 49 unités		50 unités et plus		Total	
	# Rés.	# lits	# Rés.	# lits	# Rés.	# lits	# Rés.	# lits
2000	15	285	6	196	6	382	27	863
2001	20	406	6	190	6	381	32	977
2002	20	380	5	170	8	532	33	1 082
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>2000 à 2002</b>			
Années	Occupation simple	Occupation double et plus	Total
	# Lits	# Lits.	# Lits
2000	790	73	863
2001	885	92	977
2002	990	92	1 082

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>2002</b>				
Zones	Appartements*	Chambres avec pension*	Mixte*	Total
<b>1-Trois-Rivières</b>	2	10	2	14
<b>2-Trois-Rivières-Ouest</b>	2	5	0	7
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	4	3	0	7
<b>4-Périphérie</b>	0	11	2	13
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>8</b>	<b>29</b>	<b>4</b>	<b>41</b>

\* Immeubles incluant des appartements et des chambres.  
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 2002</b>			
<b>Zones</b>	<b>Appartements*</b>	<b>Chambres avec pension*</b>	<b>Total</b>
<b>1-Trois-Rivières</b>	301	379	680
<b>2-Trois-Rivières-Ouest</b>	222	192	414
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	306	89	395
<b>4-Périphérie</b>	37	376	413
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>866</b>	<b>1 036</b>	<b>1 902</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 2000 à 2002</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>
2000	1,7 %	6,7 %	1,6 %	3,4 %
2001	9,1 %	1,2 %	2,2 %	2,5 %
2002	2,3 %	0,0 %	5,2 %	3,5 %
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 2000 à 2002</b>				
<b>Années</b>	<b>Studio</b>	<b>1 c.c.</b>	<b>2 c.c. et plus</b>	<b>Total</b>
2000	4,0 %	1,3 %	10,9 %	3,4 %
2001	2,4 %	3,0 %	0,0 %	2,5 %
2002	5,9 %	1,5 %	0,0 %	3,5 %
Source: SCHL				

**Tableau 2.3**

<b>Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées Selon la nature du service repas Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Trois-Rivières 2000 à 2002</b>				
<b>Années</b>	<b>Non disponible</b>	<b>Optionnel</b>	<b>Obligatoire</b>	<b>Total</b>
2000	--	1,7 %	6,3 %	3,4 %
2001	3,2 %	3,4 %	1,5 %	2,5 %
2002	--	2,0 %	4,7 %	3,5 %

--: 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 2002</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>10,4 %</b>	<b>96*</b>	<b>3,5 %</b>	<b>170**</b>	<b>0,0 %</b>	<b>35</b>	<b>5,3 %</b>	<b>301</b>
<b>2-Trois-Rivières-Ouest</b>	<b>7,6 %</b>	<b>184</b>	<b>0,0 %</b>	<b>29</b>	<b>0,0 %</b>	<b>9</b>	<b>6,3 %</b>	<b>222</b>
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	<b>0,0 %</b>	<b>110</b>	<b>0,0 %</b>	<b>177</b>	<b>0,0 %</b>	<b>19</b>	<b>0,0 %</b>	<b>306</b>
<b>4-Périphérie</b>	<b>0,0 %</b>	<b>16</b>	<b>0,0 %</b>	<b>18</b>	<b>0,0 %</b>	<b>3</b>	<b>0,0 %</b>	<b>37</b>
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>5,9 %</b>	<b>310</b>	<b>1,5 %</b>	<b>224</b>	<b>0,0 %</b>	<b>66</b>	<b>3,5 %</b>	<b>866</b>

*Changements majeurs apportés à l'univers en 2002*  
 \*88 studios n'ayant pas de cuisine complète ont été transférés dans la catégorie chambres avec pension  
 \*\*-52 unités d'une chambre à coucher n'ayant pas de cuisine complète ont été transférés dans la catégorie chambres avec pension  
 -32 unités d'une chambre à coucher ont été retirés de l'enquête, car ils n'étaient pas dans une résidence pour personnes âgées

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 2000 à 2002</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>
2000	11,2 %	9,2 %	3,1 %	7,2 %
2001	11,3 %	8,4 %	1,6 %	7,0 %
2002	16,3 %	4,7 %	3,2 %	8,0 %
Source: SCHL				

**Tableau 2.6**

<b>Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées Selon le mode d'occupation Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Trois-Rivières 2000 à 2002</b>			
<b>Années</b>	<b>Occupation simple</b>	<b>Occupation double ou triple</b>	<b>Total</b>
2000	6,6 %	14,5 %	7,2 %
2001	5,8 %	19,3 %	7,0 %
2002	7,1 %	18,5 %	8,0 %
Source: SCHL			

Tableau 2.7

<b>Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées</b> <b>Par zones détaillées et selon le mode d'occupation</b> <b>Résidences privées de 10 unités ou plus</b> <b>RMR de Trois-Rivières</b> <b>2002</b>						
Zones	Occ. simple	# lits	Occ. double ou triple	# lits	Total	# lits
<b>1-Trois-Rivières</b>	<b>8,0 %</b>	<b>375</b>	<b>25,0 %</b>	<b>8</b>	<b>8,4 %</b>	<b>383</b>
<b>2-Trois-Rivières-Ouest</b>	<b>2,8 %</b>	<b>181</b>	<b>0,0 %</b>	<b>22</b>	<b>2,5 %</b>	<b>203</b>
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	<b>10,2 %</b>	<b>88</b>	<b>0,0 %</b>	<b>2</b>	<b>10,0 %</b>	<b>90</b>
<b>4-Périphérie</b>	<b>7,5 %</b>	<b>346</b>	<b>25,0 %</b>	<b>60</b>	<b>10,1 %</b>	<b>406</b>
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>7,1 %</b>	<b>990</b>	<b>18,5 %</b>	<b>92</b>	<b>8,0 %</b>	<b>1 082</b>
Source: SCHL						

Tableau 3.1

<b>Loyers Moyens* des appartements pour personnes âgées</b> <b>Selon le nombre de chambres à coucher et la nature du service repas</b> <b>Résidences privées de 10 unités ou plus</b> <b>RMR de Trois-Rivières</b> <b>2002</b>			
Type	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
<b>Studio</b>	--	725 \$	986 \$
<b>Une chambre à coucher</b>	--	992 \$	1 399 \$
<b>Deux chambres à coucher et +</b>	--	1 033 \$	1 807 \$
<b>Total</b>	--	<b>914 \$</b>	<b>1 168 \$</b>
* Tous services confondus. --: Toutes les résidences enquêtées en 2002 offraient ce service. Source: SCHL			

Tableau 3.2

<b>Loyers moyens* des appartements pour personnes âgées</b> <b>Par zones détaillées et selon le nombre de chambres à coucher</b> <b>Résidences privées de 10 unités ou plus</b> <b>RMR de Trois-Rivières</b> <b>2002</b>						
Zones	Studio	# unités	1 c.c.	# unités	2 c.c. et +	# unités
<b>1- Trois-Rivières</b>	<b>828 \$</b>	96	<b>1 130 \$</b>	170	<b>891 \$</b>	35
<b>2- Trois-Rivières Ouest</b>	<b>976 \$</b>	184	<b>1 454 \$</b>	29	<b>1 838 \$</b>	9
<b>3- Cap-de-la-Madeleine</b>	<b>903 \$</b>	110	<b>1 189 \$</b>	177	<b>1 823 \$</b>	19
<b>4- Périphérie</b>	<b>587 \$</b>	16	<b>684 \$</b>	18	<b>692 \$</b>	3
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>906 \$</b>	<b>406</b>	<b>1 160 \$</b>	<b>394</b>	<b>1 279 \$</b>	<b>66</b>
* Tous services confondus. Source: SCHL						

**Tableau 3.3**

<b>Loyers moyens* des chambres avec pension pour personnes âgées</b> <b>Par zones détaillées et selon le mode d'occupation</b> <b>Résidences privées de 10 unités ou plus</b> <b>RMR de Trois-Rivières</b> <b>2002</b>				
Zones	Occupation simple	# lits	Occupation double ou plus	# lits
<b>1-Trois-Rivières</b>	<b>928 \$</b>	<b>375</b>	<b>516 \$</b>	<b>8</b>
<b>2-Trois-Rivières Ouest</b>	<b>1 083 \$</b>	<b>181</b>	<b>718 \$</b>	<b>22</b>
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	<b>783 \$</b>	<b>88</b>	<b>600 \$</b>	<b>2</b>
<b>4-Périphérie</b>	<b>913 \$</b>	<b>346</b>	<b>756 \$</b>	<b>60</b>
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>938 \$</b>	<b>990</b>	<b>723 \$</b>	<b>92</b>
* 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>2002</b>		
<b>Services</b>	<b>Appartements</b>	<b>Chambres avec pension</b>
Télévision par câble	92 %	91 %
Culte	100 %	91 %
Comptoir Bancaire	67 %	30 %
Salon de coiffure	92 %	94 %
Dépanneur	50 %	3 %
Piscine	33 %	9 %
Sentier	92 %	79 %
Literie	33 %	76 %
Nettoyage des vêtements	42 %	88 %
Soins médicaux sur place 24 h par jour	58 %	36 %
Soins médicaux ponctuels (visites)	42 %	64 %
Entretien ménager	100 %	100 %
Mobilier	33 %	73 %
Stationnement intérieur	17 %	0 %
Stationnement extérieur	100 %	100 %
Surveillance	92 %	88 %
Système d'appel	92 %	97 %
Système de transport	75 %	73 %
Autres services	8 %	3 %
Source: SCHL		



## 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.

## **Zones de Marché**

1. Trois-Rivières
2. Trois-Rivières-Ouest
3. Cap-de-la-Madeleine
4. Périphérie : Bécancour, Pointe-du-Lac, Saint-Louis-de-France, Saint-Maurice, Sainte-Marthe-du-Cap-de-la-Madeleine

## 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 2002 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 de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières, veuillez communiquer avec notre :

## **Service à la clientèle**

au

**1 866 855-5711**

ou par

Courriel : **cam\_qc@schl.ca**

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