



# L ES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



TROIS-RIVIÈRES 2004



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

## Table des matières

<b>Liste des tableaux statistiques</b>	<b>ii</b>
<b>Faits saillants</b>	<b>I</b>
<b>Les taux d'inoccupation atteignent un creux inégalé jusqu'à présent</b>	<b>I</b>
<b>Le marché des appartements : Même les studios sont rares</b>	<b>2</b>
<b>Le marché des chambres avec pension : Pour la première fois, le taux d'inoccupation est inférieur au point d'équilibre</b>	<b>4</b>
<b>Les secteurs affichent des performances inégales</b>	<b>5</b>
<b>De nouvelles unités en 2003</b>	<b>6</b>
<b>Léger fléchissement de la demande de logements à moyen terme</b>	<b>7</b>
<b>Un contexte financier encore favorable</b>	<b>8</b>
<b>Un marché serré partout, ou presque</b>	<b>9</b>
<b>Tableaux statistiques</b>	<b>10</b>
<b>Méthodologie</b>	<b>21</b>
<b>Zones de marché</b>	<b>22</b>
<b>Définitions</b>	<b>23</b>
<b>Remerciements</b>	<b>24</b>
<b>Confidentialité</b>	<b>24</b>

## Liste des tableaux statistiques

### 1. Univers

Tableau 1.1	Univers des appartements selon la taille des immeubles	10
Tableau 1.2	Univers des appartements selon le nombre de chambres à coucher	10
Tableau 1.3	Univers des appartements selon la nature du service repas	11
Tableau 1.4	Univers des chambres avec pension selon la taille des immeubles	11
Tableau 1.5	Univers des chambres avec pension selon le type d'occupation	12
Tableau 1.6	Univers des résidences, par zones détaillées, en nombre d'immeubles	12
Tableau 1.7	Univers des résidences, par zones détaillées, en nombre d'unités	13

### 2. Taux d'inoccupation

Tableau 2.1	Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles	14
Tableau 2.2	Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher	14
Tableau 2.3	Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service repas	15
Tableau 2.4	Taux d'inoccupation des appartements, par zones détaillées et selon le nombre de chambres à coucher	15
Tableau 2.5	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles	16
Tableau 2.6	Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon le mode d'occupation	16
Tableau 2.7	Taux d'inoccupation des chambres avec pension, par zones détaillées et selon le mode d'occupation	17

### 3. Loyers moyens

Tableau 3.1	Loyers moyens des appartements selon le nombre de chambres à coucher et la nature du service repas	18
Tableau 3.2	Loyers moyens des appartements, par zones détaillées et selon le nombre de chambres à coucher	18
Tableau 3.3	Loyers moyens des chambres avec pension, par zones détaillées et selon le mode d'occupation	19

### 4. Caractéristiques des résidences

Tableau 4.1	Pourcentage des résidences offrant un service précis	20
-------------	--	----

# Trois-Rivières

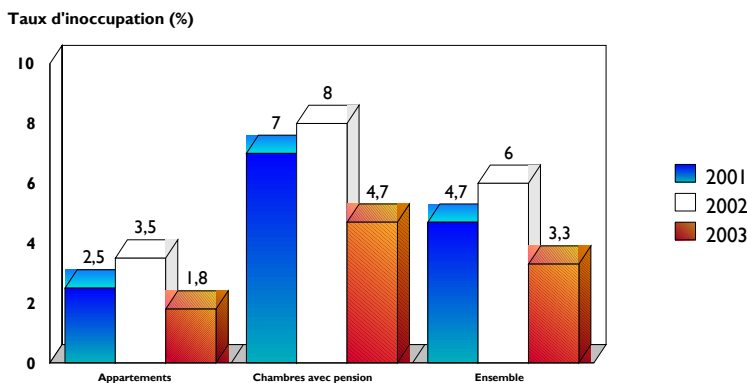
## Région métropolitaine de recensement

### Faits saillants

- Le taux d'inoccupation global des résidences privées pour personnes âgées s'est nettement resserré pour s'établir à 3,3 % en octobre 2003.
- Dans les deux segments du marché des personnes âgées, soit les appartements et les chambres avec pension, le taux d'inoccupation atteint son niveau le plus bas et il est inférieur au point d'équilibre.
- L'attrait des logements spacieux ne se dément pas. Ces derniers sont particulièrement rares, quel que soit le segment de marché étudié.

Les taux d'inoccupation atteignent un creux inégalé jusqu'à présent

### Recul global des taux d'inoccupation



Source : SCHL

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, le marché des résidences pour personnes âgées s'est particulièrement resserré en 2003. Pour la plupart des types de logements, on a enregistré de faibles taux d'inoccupation, et ce, malgré l'arrivée de nombreuses nouvelles unités. L'enquête annuelle, réalisée en octobre 2003, a révélé que le taux d'inoccupation global était de 3,3 %, ce qui représente une importante baisse de presque trois points de pourcentage par rapport à octobre 2002 (6,0 %).

Le marché des résidences composées d'appartements s'est éloigné du point d'équilibre<sup>1</sup>. Dans ce type de résidence, le taux d'inoccupation s'établissait à 1,8 %, en octobre 2003, comparativement à 3,5 % en 2002. Le marché des résidences de type chambres avec pension a également suivi la même dynamique, et le taux d'inoccupation était de 4,7 %, en 2003, contre 8 %, l'année précédente.

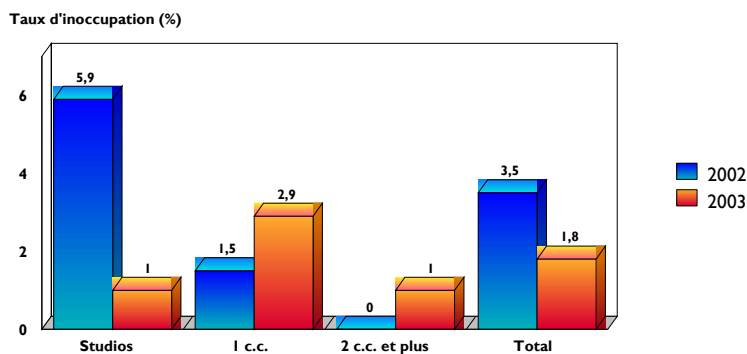
<sup>1</sup>Le point d'équilibre représente une situation ne favorisant pas plus les locataires que les propriétaires. Pour les appartements, le point d'équilibre est d'environ 4 % alors que, pour les chambres avec pension, il se situe à 6 % environ, compte tenu du taux de roulement plus élevé des occupants.

## LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS

### Même les studios sont rares

En y regardant de plus près, on constate que la rareté des appartements s'est étendue à toutes les tailles de logements. En 2003, peu de logements spacieux étaient disponibles. Après deux années consécutives de pénurie, les appartements de deux chambres à coucher affichaient un taux de vacance de 1 % en 2003. C'est le secteur Trois-Rivières qui contribue à la légère remontée du taux (2,9 % dans ce secteur). Partout ailleurs dans la RMR, on constate une pénurie d'appartements de deux chambres à coucher. Les logements de cette taille ne représentent que 9 % du parc d'appartements et bénéficient de la préférence des aînés. Tous les types d'appartements ont vu leur stock augmenter lors de l'enquête d'octobre 2003, mais c'est pour les logements d'une chambre à coucher que l'arrivée de nouvelles unités a eu la plus forte incidence sur le taux de vacance. Ces nouveaux appartements n'étaient pas encore tous écoulés lors de l'enquête, notamment dans le secteur Trois-Rivières. En conséquence, le taux d'inoccupation des logements d'une chambre à coucher est remonté de 1,4 point de pourcentage pour atteindre 2,9 % en 2003, sans toutefois dépasser le niveau d'équilibre.

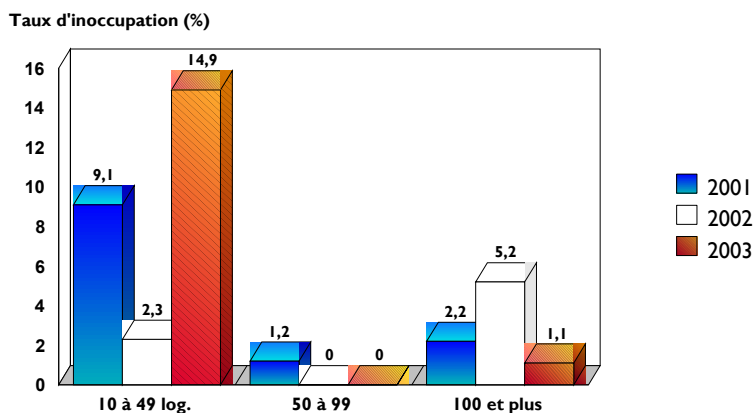
### Les studios connaissent une nette amélioration



Source : SCHL

Pour sa part, le marché des studios étonne par sa vigueur. Lors de l'enquête de 2003, on a dénombré 120 unités de plus, ce qui permet à ce type de logement de représenter près de la moitié (49 %) du stock d'appartements. Cette augmentation de l'offre n'a pas empêché de voir fondre le taux d'inoccupation des studios, qui est passé de 5,9 %, en 2002, à 1 %, en 2003. Les studios ont toujours été les appartements les plus difficiles à louer. C'est la première fois que le taux d'inoccupation tombe en dessous du point d'équilibre pour cette catégorie de logements.

## La demande d'appartements favorise les immeubles de grande taille



Source : SCHL

La baisse du taux d'inoccupation des studios reflète la rareté des logements situés dans des immeubles de grande taille (100 appartements et plus). Ces derniers regroupent une bonne partie de ces petits appartements, et le taux d'inoccupation relatif à cette catégorie d'immeubles a atteint 1,1 %, en 2003, contre 5,2 %, en 2002. De plus en plus, les personnes âgées se tournent vers les grands ensembles qui leur offrent une gamme étendue de services et l'assurance d'une sécurité accrue. Cette tendance touche également les immeubles de taille intermédiaire (50 à 99 appartements) qui présentent une situation de pénurie depuis deux ans. Du côté des résidences de plus petite taille (10 à 49 logements), la hausse impressionnante du taux d'inoccupation (2,3 %, en 2002, contre 14,9 %, en octobre 2003) est largement attribuable à l'entrée sur le marché d'une nouvelle résidence au moment de l'enquête.

En 2003, une seule résidence de type appartements n'offrait pas le service de repas. La préférence des personnes âgées pour un service optionnel est encore une fois confirmée, puisque le taux d'inoccupation de ces appartements (0,7 %) demeure moins élevé que celui des logements pour lesquels le service de repas est obligatoire (1,1 %) (voir le tableau 2.3). En ce qui a trait à la disponibilité de soins médicaux dans les résidences composées d'appartements, aucune tendance lourde ne se dégage vraiment. En effet, 54 % des résidences offrent des soins médicaux sur place 24 heures sur 24 alors que, pour l'autre moitié (46 %), des soins médicaux ponctuels (visites) sont prévus (voir le tableau 4.1).

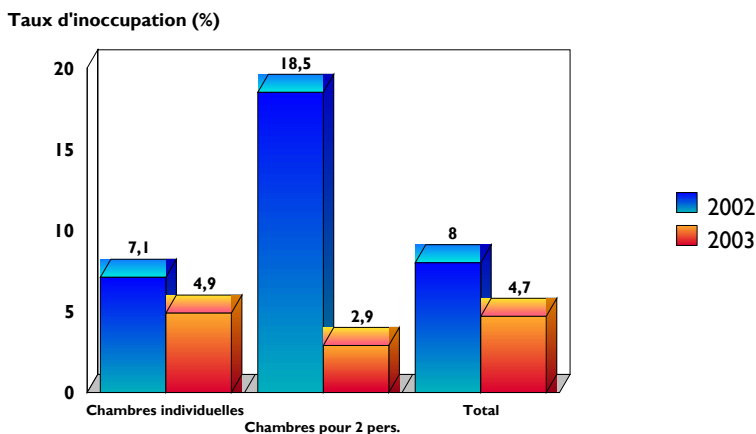
D'après les résultats de l'enquête de 2003, le loyer moyen d'un studio s'élève à 926 \$ dans la RMR de Trois-Rivières. Il faut déboursier en moyenne 1 155 \$ pour un appartement d'une chambre à coucher et 1 379 \$ pour deux chambres à coucher. Les secteurs Trois-Rivières-Ouest et Cap-de-la-Madeleine sont les plus dispendieux de la région, car les loyers demandés y sont supérieurs à la moyenne, et ce, pour chaque type d'appartement.

## LE MARCHÉ DES CHAMBRES AVEC PENSION

**Pour la première fois, le taux d'inoccupation est inférieur au point d'équilibre**

À Trois-Rivières, le marché des résidences pour personnes âgées est très diversifié. On dénombre en effet presque autant de chambres avec pension (52 %) que d'appartements (48 %).

### Le repli des taux de vacance s'applique aussi aux chambres avec pension



Source : SCHL

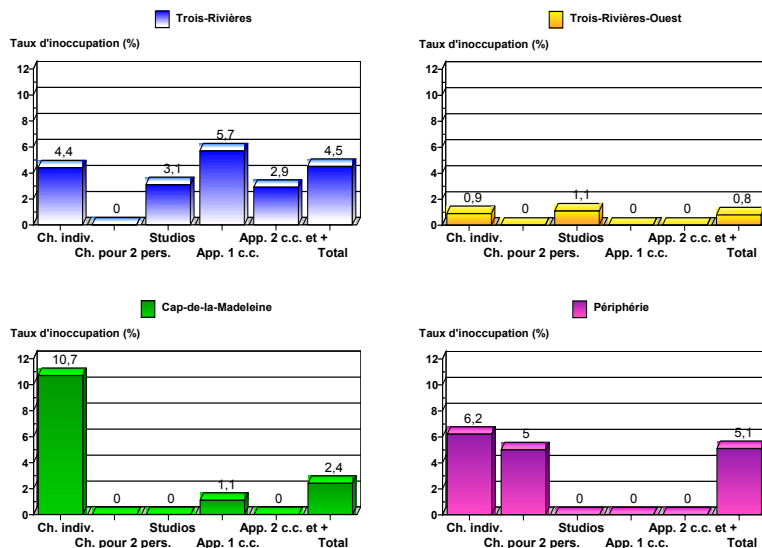
Le mouvement à la baisse des taux d'inoccupation touche également tous les types de chambres avec pension. Pour la première fois dans ce segment de marché, les taux d'inoccupation sont descendus en dessous du point d'équilibre. Ce sont les chambres pour deux personnes qui sont les plus rares, avec un taux d'inoccupation de 2,9 % en octobre 2003. Ce résultat est largement attribuable au secteur périphérique, qui regroupe plus de la moitié (58 %) des logements de ce type. C'est en effet l'unique secteur qui ne connaît pas une pénurie de chambres pour deux personnes (taux d'inoccupation de 5 %). Parmi les logements destinés aux aînés, ce sont les chambres individuelles qui affichent le taux de vacance le plus élevé (4,9 % en 2003). Cette catégorie de chambres est très répandue dans la RMR et représente plus de neuf unités sur dix faisant partie du stock des chambres avec pension.

Contrairement aux résidences de type appartements, ce sont les services médicaux ponctuels (visites) qui dominent dans le segment des chambres avec pension (63 % des résidences, voir le tableau 4.1). Par contre, ce sont toujours les immeubles de grande taille composés de chambres avec pension (50 logements et plus), qui affichent le taux d'inoccupation le plus faible (0,6 %).

D'après les résultats de l'enquête de 2003, le loyer moyen d'une chambre individuelle s'établit à 950 \$. Il faut déboursier en moyenne 700 \$ par personne pour une chambre à deux lits. Les loyers les plus élevés se situent dans le secteur Trois-Rivières-Ouest et en périphérie.

**Les secteurs  
affichent des  
performances  
inégaies**

## Trois-Rivières-Ouest a la faveur des aînés



Source : SCHL

Incontestablement, le secteur Trois-Rivières-Ouest attire davantage les aînés. À l'exception des studios (taux d'inoccupation de 1,1%), tous les logements de ce secteur ont un taux d'inoccupation inférieur à 1 %, soit le plus faible de la RMR. Trois-Rivières-Ouest accapare un peu plus d'un logement sur cinq destiné aux personnes âgées.

Bien que la plus forte proportion d'appartements (41 % des unités de ce type) se trouve dans le secteur Cap-de-la-Madeleine, les logements disponibles se font très rares. Ce sont les chambres individuelles, avec pension, qui contribuent à l'augmentation du taux d'inoccupation global. Ces dernières affichaient un taux de 10,7 %, en 2003. Cap-de-la-Madeleine accapare presque le quart des logements destinés aux aînés.

Le marché surprend et indique clairement quels sont les types de logements les plus recherchés dans le secteur périphérique. Plus du tiers (37 %) des chambres avec pension se situent dans cette zone géographique, et les taux d'inoccupation indiquent que ce segment de marché est proche de l'équilibre. Le contraste est flagrant pour ce qui est des appartements. La demande semble beaucoup plus forte que l'offre puisque une situation de pénurie prédomine, quelle que soit la taille d'appartement recherchée.



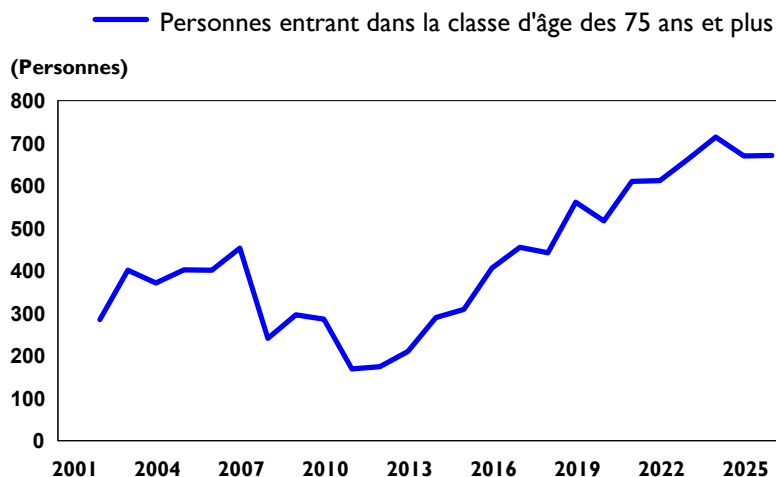
Enfin, le secteur Trois-Rivières affiche des taux d'inoccupation relativement élevés, à l'exception notable des chambres pour deux personnes, avec pension. Dans cette catégorie de logements, le peu d'unités existantes (6 % du stock de logements de ce type) signifie qu'il y a pénurie. Trois-Rivières accapare près du tiers des logements destinés aux aînés, soit la part la plus élevée du stock de la RMR.

### **De nouvelles unités en 2003**

Afin de faire face à la demande croissante et de plus en plus exigeante, de nombreuses résidences ont entrepris des rénovations et se sont agrandies en 2003. De plus, trois nouvelles résidences (299 logements) se sont ajoutées à l'univers de l'enquête de 2003, dont une qui a réouvert ses portes après avoir terminé ses rénovations. Plus des deux tiers de ces nouveaux logements sont des appartements (202), ce qui confirme le vif intérêt des personnes âgées autonomes pour ce segment de marché. Compte tenu des dernières estimations de la population effectuées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), avec un stock total de 2 247 logements pour aînés, le taux de pénétration des résidences pour retraités, établi en divisant le nombre total de logements par le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus, a atteint 22 % dans la RMR de Trois-Rivières, en 2003. Ce ratio s'élevait à 20 % l'année précédente. Autrement dit, la croissance du nombre de logements a dépassé celle de la population cible. Étant donné la faiblesse des taux de vacance, cette progression du nombre de logements destinés aux aînés semble répondre à une forte demande.

**Léger  
fléchissement de  
la demande de  
logements à  
moyen terme**

**Léger ralentissement de la croissance du  
groupe des 75 ans et plus**



Source : Perspectives démographiques de l'ISQ

Sans aucun doute, le vieillissement de la population trifluvienne est le principal facteur de la croissance de la demande de logements pour aînés. Logiquement, cette expansion de la demande contribue à maintenir des taux de vacance relativement faibles dans les résidences pour retraités. Toutefois, au cours des prochaines années, on peut s'attendre à un léger fléchissement de la demande attribuable au ralentissement de la progression du nombre de personnes âgées de 75 ans et plus. Cette diminution se produira durant la deuxième moitié de la présente décennie. C'est la baisse du taux de natalité qui a momentanément suivi la Grande Dépression du début des années 1930 qui est responsable de ce phénomène. Les dernières perspectives établies par l'ISQ tiennent compte de cette tendance. La croissance de la population âgée de 75 ans et plus se stabilisera entre 2003 et 2007, puis diminuera de 2008 à 2012, avant de reprendre un rythme soutenu. Ainsi, au cours de la période 2002-2007, il s'ajoutera 2 028 personnes de 75 ans et plus dans la RMR de Trois-Rivières. Pour la période 2008-2012, on s'attend à un ralentissement de la croissance du groupe des 75 ans et plus qui devrait augmenter de 1 166 personnes.

## UN CONTEXTE FINANCIER ENCORE FAVORABLE

### La richesse : les aînés au premier rang

Ayant accumulé un avoir important et profitant encore de revenus non négligeables, les personnes âgées jouissent d'un contexte financier encore favorable. Selon les résultats du recensement de 2001 et de la dernière enquête portant sur la sécurité financière, effectués par Statistique Canada, les familles canadiennes dont le principal soutien économique était une personne âgée ont enregistré la valeur nette la plus élevée de tous les types d'unités familiales (202 000 \$). À titre de comparaison, en 1999, cette valeur se chiffrait à 155 000 \$ soit plus du double de celle des familles plus jeunes (69 000 \$).

À ceci, il faut ajouter les avoirs *non financiers*, dont la principale composante est la résidence. L'enquête révèle qu'environ 70 % des Canadiens âgés sont propriétaires d'une résidence principale dont la valeur médiane se situe entre 120 000 et 130 000 \$. Autre élément important : peu de familles âgées sont endettées (27 % en 1999 comparativement à 62 %, pour les 55-64 ans, et à 77 %, pour les 45-50 ans). De ce groupe, 82 % se disaient à l'aise avec leur niveau d'endettement. De plus, la dette par 100 \$ d'avoirs était de 3 \$, pour les familles âgées, et de 14 \$, pour les plus jeunes.

En ce qui concerne les aînés de demain, l'enquête sur la sécurité financière dévoile que 25 % des unités familiales dont le soutien économique principal était âgé de 45 à 64 ans n'avaient aucun avoir de retraite privé ou n'avaient pas épargné suffisamment en vue de leur retraite. Cette situation était plus marquée parmi les locataires. De plus, la richesse des personnes seules (toutes catégories confondues) était bien moins importante.

### Revenus : des entrées moindres mais non négligeables

Le fait le plus marquant associé à la retraite est la baisse du revenu. Selon les résultats de l'enquête sur la sécurité financière, les familles dont le principal soutien économique était une personne âgée ont enregistré un revenu médian après impôts nettement moins élevé (32 000 \$) que les autres familles (43 000 \$). Les transferts gouvernementaux constituent la part la plus importante des revenus des personnes âgées (67 %), et les pensions privées occupent le second rang (20 %).

Cependant, pour 46 % des familles âgées, le revenu excède les dépenses. Il y a donc encore une économie qui se produit. De plus, selon l'enquête sur la sécurité financière, dans les familles économiques, moins de 5 % des aînés avaient un revenu sous le seuil du faible revenu. Pour les aînés vivant seuls, cette proportion grimpeait aux alentours de 20 %.

### Dépenses : l'essentiel avant tout

Après 65 ans, les Québécois orientent leurs dépenses vers des biens et services essentiels. Les dernières données compilées par l'Institut de la statistique du Québec dévoilent que, relativement aux autres groupes d'âge, les aînés dépensent moins en accessoires, en soins personnels et en loisirs et consacrent un pourcentage plus élevé à l'alimentation, au logement et aux soins de santé.

Quant aux dépenses en matière d'habitation, les locataires âgés de 65 ans et plus consacrent de 30 % à 50 % de leur revenu au logement. Dans l'ensemble, 21 % des ménages âgés de 65 à 74 ans, et 12 % des ménages de plus de 75 ans ont encore un prêt hypothécaire à rembourser.

## UN MARCHÉ SERRÉ PARTOUT, OU PRESQUE

Dans les six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, le marché des résidences pour personnes âgées est serré partout, à l'exception de la RMR de Saguenay. En effet, alors que tous les autres centres affichent des taux d'inoccupation variant de 0,6 % à 3,3 %, celui-ci culmine à 7,7 % dans la RMR de Saguenay.

C'est dans les résidences de type appartements que l'écart entre la région de Saguenay et les autres est le plus marqué. On y enregistre un taux d'inoccupation de près de 11 %, alors que dans les cinq autres RMR, on constate une pénurie (0,8 % à 1,8 % des appartements sont vacants). Cette situation est toute récente à Saguenay, où le taux d'inoccupation des appartements n'était que de 0,4 % en 2002. Cette augmentation est attribuable à l'arrivée de nombreuses unités destinées aux aînés en peu de temps. Heureusement, cette situation ne devrait être que temporaire. Dès la prochaine étude de la SCHL, à l'automne 2004, le marché des résidences devrait être davantage équilibré à Saguenay, et le taux d'inoccupation devrait varier de 4 % à 5 %.

En ce qui a trait aux résidences composées de chambres, aucune RMR du Québec ne dépasse le point d'équilibre, évalué à 6 % environ. À Gatineau, les résidences de ce type se font plutôt rares et elles n'affichent qu'un faible taux d'inoccupation de 0,5 %. Encore une fois, c'est la région de Saguenay qui remporte la palme avec le taux d'inoccupation le plus élevé. En effet, 5,3 % des chambres à louer sont disponibles.

Taux d'inoccupation en 2003 (%)

RMR	Chambres	App.	Total
Montréal	3,2	1,1	1,7
Québec	3,4	1,2	1,9
Gatineau	0,5	0,8	0,6
Sherbrooke	2,0	1,0	1,5
Trois-Rivières	4,7	1,8	3,3
Saguenay	5,3	10,9	7,7

Source : SCHL

**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 2003</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
2003	4	67	2	172	7	829	13	1 068
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 2003</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
2003	526	442	100	1 068
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 2003</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
2003	1	23	6	581	6	464	13	1 068

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 2003</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
2003	20	386	7	257	8	536	35	1 179

Source : SCHL

**Tableau 1.5**

<b>Univers des chambres avec pension pour personnes âgées Selon le type d'occupation - En nombre de lits Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Trois-Rivières 2000 à 2003</b>			
<b>Années</b>	<b>Occupation simple</b>	<b>Occupation double et plus</b>	<b>Total</b>
	<b># Lits</b>	<b># Lits.</b>	<b># Lits</b>
2000	790	73	863
2001	885	92	977
2002	990	92	1 082
2003	1 075	104	1 179

*Source : SCHL*

**Tableau 1.6**

<b>Univers des résidences pour personnes âgées Par zones détaillées - En nombre d'immeubles Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Trois-Rivières 2003</b>				
<b>Zones</b>	<b>Appartements*</b>	<b>Chambres avec pension*</b>	<b>Mixte*</b>	<b>Total</b>
<b>1-Trois-Rivières</b>	3	10	2	15
<b>2-Trois-Rivières-Ouest</b>	2	6	0	8
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	4	3	0	7
<b>4-Périphérie</b>	0	12	2	14
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>9</b>	<b>31</b>	<b>4</b>	<b>44</b>

*\* Immeubles incluant des appartements et des chambres.*

*Source : SCHL*

**Tableau 1.7**

<b>Univers des résidences pour personnes âgées</b> <b>Par zones détaillées - En nombre d'unités</b> <b>Résidences privées de 10 unités ou plus</b> <b>RMR de Trois-Rivières</b> <b>2003</b>			
Zones	Appartements*	Chambres avec pension*	Total
<b>1-Trois-Rivières</b>	324	386	710
<b>2-Trois-Rivières-Ouest</b>	222	234	456
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	442	104	546
<b>4-Périphérie</b>	80	403	483
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>1 068</b>	<b>1 127</b>	<b>2 195</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 2003</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%
2003	14,9%	0,0%	1,1%	1,8%
<i>Source : SCHL</i>				

**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 2003</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%
2003	1,0%	2,9%	1,0%	1,8%
<i>Source : SCHL</i>				

**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 2003</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%
2003	--	0,7%	1,1%	1,8%

--: 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 2003</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>	3,1%	97	5,7%	192	2,9%	35	4,6%	324
<b>2-Trois-Rivières-Ouest</b>	1,1%	184	0,0%	29	0,0%	9	0,9%	222
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	0,0%	216	1,1%	181	0,0%	45	0,5%	442
<b>4-Périphérie</b>	0,0%	29	0,0%	40	0,0%	11	0,0%	80
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	1,0%	526	2,9%	442	1,0%	100	1,8%	1 068

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 2003</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%
2003	10,9%	4,3%	0,6%	4,7%
<i>Source : SCHL</i>				

**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 2003</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%
2003	4,9%	2,9%	4,7%
<i>Source : SCHL</i>			

**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>2003</b>						
Zones	Occ. simple	# lits	Occ. double ou triple	# lits	Total	# lits
<b>1-Trois-Rivières</b>	<b>4,4%</b>	383	<b>0,0%</b>	6	<b>4,4%</b>	389
<b>2-Trois-Rivières-Ouest</b>	<b>0,9%</b>	216	<b>0,0%</b>	36	<b>0,8%</b>	252
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	<b>10,7%</b>	103	<b>0,0%</b>	2	<b>10,5%</b>	105
<b>4-Périphérie</b>	<b>6,2%</b>	373	<b>5,0%</b>	60	<b>6,0%</b>	433
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>4,9%</b>	<b>1 075</b>	<b>2,9%</b>	<b>104</b>	<b>4,7%</b>	<b>1 179</b>
<i>Source : SCHL</i>						

**Tableau 3.1**

<b>Loyers moyens* des appartements pour personnes âgées Selon le nombre de chambres à coucher et la nature du service repas Résidences privées de 10 unités ou plus RMR de Trois-Rivières 2003</b>			
<b>Type</b>	<b>Non disponible</b>	<b>Optionnel</b>	<b>Obligatoire</b>
<b>Studio</b>	675 \$	810 \$	1 027 \$
<b>Une chambre à coucher</b>	739 \$	986 \$	1 479 \$
<b>Deux chambres à coucher et +</b>	--	1 241 \$	1 897 \$
<b>Total</b>	<b>736 \$</b>	<b>947 \$</b>	<b>1 224 \$</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 2003</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>879 \$</b>	<b>97</b>	<b>1 117 \$</b>	<b>192</b>	<b>1 045 \$</b>	<b>35</b>
<b>2- Trois-Rivières Ouest</b>	<b>990 \$</b>	<b>184</b>	<b>1 582 \$</b>	<b>29</b>	<b>2 030 \$</b>	<b>9</b>
<b>3- Cap-de-la-Madeleine</b>	<b>938 \$</b>	<b>216</b>	<b>1 229 \$</b>	<b>181</b>	<b>1 648 \$</b>	<b>45</b>
<b>4- Périphérie</b>	<b>583 \$</b>	<b>29</b>	<b>684 \$</b>	<b>40</b>	<b>805 \$</b>	<b>11</b>
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>926 \$</b>	<b>526</b>	<b>1 155 \$</b>	<b>442</b>	<b>1 379 \$</b>	<b>100</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>2003</b>				
Zones	Occupation simple	# lits	Occupation double ou plus	# lits
<b>1-Trois-Rivières</b>	<b>937 \$</b>	383	<b>521 \$</b>	6
<b>2-Trois-Rivières Ouest</b>	<b>1 015 \$</b>	216	<b>644 \$</b>	36
<b>3-Cap-de-la-Madeleine</b>	<b>852 \$</b>	103	<b>600 \$</b>	2
<b>4-Périphérie</b>	<b>953 \$</b>	373	<b>756 \$</b>	60
<b>RMR de Trois-Rivières</b>	<b>950 \$</b>	<b>1 075</b>	<b>700 \$</b>	<b>104</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>2003</b>		
<b>Services</b>	<b>Appartements</b>	<b>Chambres avec pension</b>
Télévision par câble	85%	86%
Culte	85%	83%
Comptoir Bancaire	46%	23%
Salon de coiffure	85%	83%
Dépanneur	46%	3%
Piscine	31%	3%
Sentier	85%	74%
Literie	31%	71%
Nettoyage des vêtements	31%	80%
Soins médicaux sur place 24 h par jour	54%	31%
Soins médicaux ponctuels (visites)	46%	63%
Entretien ménager	92%	89%
Mobilier	31%	63%
Stationnement intérieur	23%	0%
Stationnement extérieur	92%	91%
Surveillance	85%	80%
Système d'appel	85%	89%
Système de transport	62%	63%
Autres services	8%	11%
<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.

## **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 2003 et portant sur des résidences d'initiative privée pour personnes âgées situées dans la RMR de Trois-Rivières. Cette étude donne les taux d'inoccupation et les loyers, et présente 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

**I 866 855-5711**

ou par

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

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