



# LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



TROIS-RIVIÈRES 2005

# **Étude de marché des résidences pour personnes âgées**

---

**Trois-Rivières 2005**

## TABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux statistiques.....	3
Faits saillants.....	4
Le marché des résidences pour personnes âgées se détend.....	4
Les résidences de type appartements.....	6
Les résidences de type chambres avec pension.....	8
Résultats provinciaux.....	9
Une étude pilote en Estrie sur les résidences privées d'hébergement : combien et pour qui?.....	10
Tableaux statistiques.....	12
Méthodologie.....	23
Zones de marché.....	24
Définitions.....	24
Remerciements.....	25
Confidentialité.....	25

## LISTE DES TABLEAUX

### I. Univers

Tableau I.1 : Univers des appartements selon la taille des immeubles.....	12
Tableau I.2 : Univers des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	12
Tableau I.3 : Univers des appartements selon la nature du service de repas.....	13
Tableau I.4 : Univers des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	13
Tableau I.5 : Univers des chambres avec pension selon le type d'occupation.....	14
Tableau I.6 : Univers des immeubles par zones détaillées.....	14
Tableau I.7 : Univers des unités par zones détaillées.....	15

### 2. Taux d'inoccupation

Tableau 2.1 : Taux d'inoccupation des appartements selon la taille des immeubles.....	16
Tableau 2.2 : Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de chambres à coucher.....	16
Tableau 2.3 : Taux d'inoccupation des appartements selon la nature du service de repas.....	17
Tableau 2.4 : Taux d'inoccupation des appartements par zones détaillées.....	17
Tableau 2.5 : Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon la taille des immeubles.....	18
Tableau 2.6 : Taux d'inoccupation des chambres avec pension selon le type d'occupation.....	18
Tableau 2.7 : Taux d'inoccupation des chambres avec pension par zones détaillées.....	19

### 3. Loyers moyens

Tableau 3.1 : Loyers moyens des appartements selon la nature du service de repas.....	20
Tableau 3.2 : Loyers moyens des appartements par zones détaillées.....	20
Tableau 3.3 : Loyers moyens des chambres avec pension par zones détaillées.....	21

### 4. Caractéristiques des résidences

Tableau 4.1 : Pourcentage (%) des résidences offrant un service précis.....	22
---	----

# Trois-Rivières

---

## Région métropolitaine de recensement

### Faits saillants

- Dans la région trifluvienne, le taux d'inoccupation global des résidences privées pour personnes âgées a augmenté de 1,2 point de pourcentage pour atteindre 4,5 %, à l'automne 2004.
- Le marché des résidences composées d'appartements s'est détendu quelque peu, et le taux d'inoccupation est maintenant de 2,5 %.
- Les résidences offrant des chambres avec pension sont demeurées près de la zone d'équilibre, avec un taux d'inoccupation de 6,3 %.

## Le marché des résidences pour personnes âgées se détend

Dans l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, le marché des résidences pour personnes âgées s'est approché de l'équilibre, et le taux d'inoccupation s'établissait à 4,5 %, en octobre 2004. Il s'agit d'une augmentation par rapport au creux exceptionnel atteint en 2003, lorsque la proportion de logements vacants était de 3,3 %. C'est la première hausse enregistrée dans la région depuis 1998, et ce, malgré l'arrivée de nombreux ensembles d'habitation sur le marché au fil des ans.

Le marché des résidences pour personnes âgées regroupe 1 145 appartements et 1 167 lits dans des chambres pour un total de 2 312 unités, soit 65 de plus qu'en 2003.

L'augmentation du taux d'inoccupation observée dans la région n'est cependant pas dramatique puisqu'elle ne représente qu'une trentaine d'unités vacantes de plus que l'année précédente. L'ajout d'une résidence et des modifications effectuées dans plusieurs autres sont responsables de cet accroissement du stock. Comme la demande d'habitations destinées à une clientèle âgée gonfle de 85 unités par année<sup>1</sup>, le marché demeure prometteur, et cette hausse ne

---

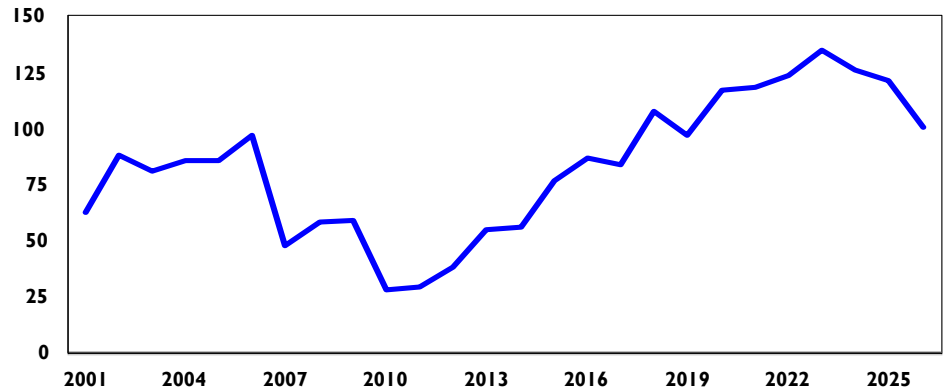
<sup>1</sup>Présentement, on évalue à 22 % le taux de pénétration des résidences pour aînés chez les personnes de 75 ans et plus, dans la RMR de Trois-Rivières. En conservant ce ratio constant et en l'appliquant à la progression de ce groupe d'âge au cours des prochaines années, établie selon les plus récentes prévisions de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), nous obtenons une demande accrue de 85 unités pour l'année 2005. Cette croissance ralentira entre 2006 et 2010 pour ensuite franchir le cap de la centaine, en 2020.

constitue qu'une pause dans la bonne performance de ce marché d'avenir. La demande diminuera à une trentaine avant de progresser pour dépasser une croissance annuelle de plus de 100 unités d'ici 2020.

## Un marché qui poursuivra sa croissance après une pause

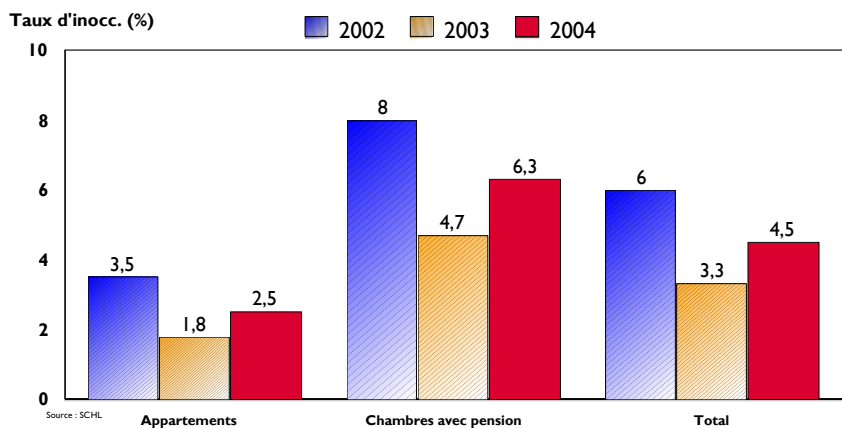
— Clientèle potentielle entrant dans le marché des résidences pour personnes âgées annuellement

(Personnes)



Les appartements ont toujours la faveur des aînés, et peu d'unités demeurent vacantes. Avec un taux d'inoccupation de 2,5 %, ce type de logement est toujours en deçà du taux d'équilibre évalué à 4 % environ. Rappelons que, lors de l'enquête précédente, 1,8 % des unités étaient vacantes à Trois-Rivières. Par ailleurs, malgré une proportion plus abondante de logements vacants sur le marché, la situation des chambres n'est pas difficile puisqu'elles affichent un taux d'inoccupation honorable (6,3 %). La hausse de 1,6 point de pourcentage par rapport à 2003 ramène ce marché vers l'équilibre<sup>2</sup>.

## Hausse modérée du taux d'inoccupation à Trois-Rivières



<sup>2</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 des occupants.

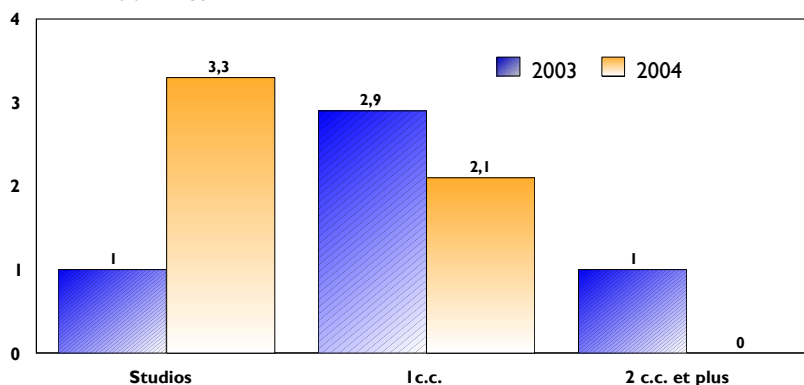
## Les résidences de type appartements

À Trois-Rivières, comme dans l'ensemble des RMR du Québec, le marché le plus populaire est celui des appartements. Cette catégorie de logements a toujours eu un taux d'inoccupation plus faible que les résidences composées de chambres avec pension, et ce, malgré un loyer supérieur. Dans la mesure du possible, les aînés orientent leur choix du côté des appartements parce qu'ils offrent plus d'espace et plus de flexibilité que les chambres avec pension. La principale différence entre ces deux types d'habitations réside dans le fait que chaque appartement doit comprendre une cuisine et une salle de bains complète.

Les plus grands appartements, c'est-à-dire ceux qui comptent le plus de pièces, sont ceux qui affichent la meilleure performance locative. Dans le cas des studios, qui sont les unités les plus nombreuses à Trois-Rivières, la proportion de logements vacants atteint 3,3 %. Pour un logement d'une chambre à coucher, ce taux s'établit à 2,1 %, et aucun logement de deux chambres à coucher et plus n'est vacant dans la région. Les grands appartements sont un peu plus rares, mais leur popularité demeure élevée malgré un loyer moyen de 1 422 \$. Lorsqu'ils en ont les moyens, les résidents optent généralement pour l'unité la plus vaste possible.

### Les unités de grande taille obtiennent la faveur des locataires

Taux d'inocc. (%) des appartements



Source : SCHL

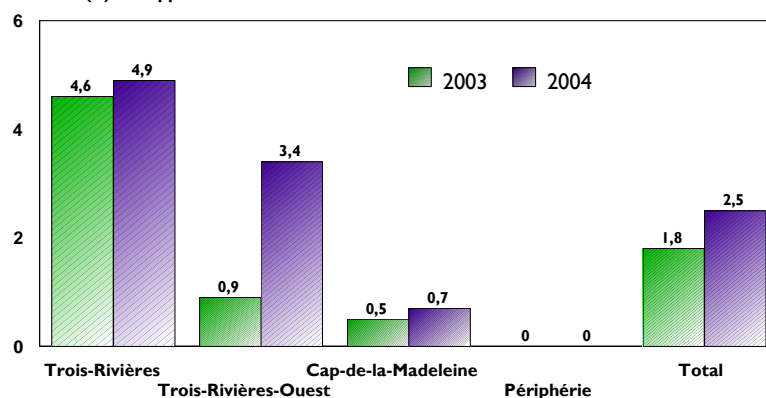
Dans les résidences pour personnes âgées de Trois-Rivières, le taux d'inoccupation des appartements varie quelque peu selon le type de services de repas. Dans les résidences où le service de repas est obligatoire, il y a un peu plus de logements disponibles : 4,3 % des unités sont à la recherche d'un locataire. À l'opposé, les résidences offrant un service de repas optionnel sont nettement plus populaires, et seulement 1 % de leurs logements sont inoccupés. Les personnes âgées recherchent davantage une résidence pouvant s'adapter à leurs besoins. Le fait de pouvoir compter sur un service de repas, au besoin, semble donc leur plaire davantage.

## Le taux d'inoccupation varie selon les secteurs

Dans l'ensemble, peu d'appartements sont disponibles dans la région. Cependant, certains secteurs offrent plus de choix aux locataires alors que d'autres affichent même complet. Le secteur correspondant à l'ancienne municipalité de Trois-Rivières est à la limite supérieure d'un marché équilibré, et le taux d'inoccupation y atteint 4,9 %. Ici, quelques unités dans des immeubles plus âgés expliquent cette performance. Vient ensuite l'ancienne municipalité de Trois-Rivières-Ouest, où le taux s'établit à 3,4 %. Dans le secteur de Cap-de-la-Madeleine, peu d'unités sont disponibles, et le taux d'inoccupation est de 0,7 % alors que, dans la périphérie, aucun logement n'était sans locataire lors de l'enquête. La situation de cette dernière zone est quelque peu différente puisque seulement 16 % des unités destinées aux personnes âgées sont des appartements comparativement à une sur deux pour l'ensemble de la RMR. La préférence des locataires pour ces unités plus spacieuses fait en sorte que les quelques unités disponibles s'envolent rapidement.

## Le taux d'inoccupation des appartements varie selon les secteurs

Taux d'inocc. (%) des appartements



Source : SCHL

À Trois-Rivières, la rareté observée sur le marché des résidences pour personnes âgées a pour conséquence une progression des loyers dans la région. Pour les studios (938 \$), la hausse est modérée et atteint 1,3 %. C'est du côté des appartements d'une chambre à coucher que la majoration a été plus substantielle. Par suite d'une augmentation de 4,2 %, le loyer moyen de ce type d'habitation atteint maintenant 1 204 \$. Finalement, les appartements de deux chambres à coucher se louent à 1 422 \$, en hausse de 3,1 % par rapport au loyer demandé en 2003. Les majorations de loyer sont données ici à titre indicatif, car elles peuvent varier si les repas sont obligatoires ou non et selon les services inclus au moment de l'enquête.



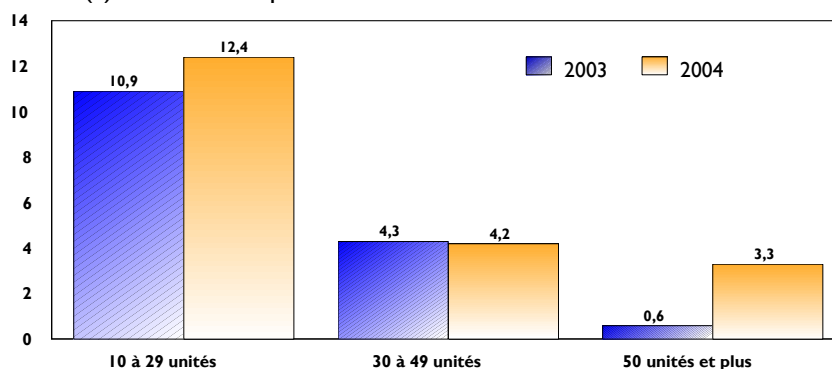
## Les résidences de type chambres avec pension

Les chambres avec pension occupent un peu plus de 50 % du stock trifluvien d'unités locatives destinées à des personnes âgées. Cette offre est répartie dans les zones de la périphérie (37 %) et dans les anciennes municipalités de Trois-Rivières (34 %), de Trois-Rivières-Ouest (20 %) et de Cap-de-la-Madeleine (8 %).

Dans la RMR de Trois-Rivières, le marché des résidences composées de chambres avec pension était équilibré en 2004. Avec un taux d'inoccupation de 6,3 %, la région ne connaît ni surplus ni pénurie. Il s'agit ici aussi d'une augmentation par rapport à ce qui avait été enregistré en 2003 (4,7 %). Les unités vacantes tendent à se trouver davantage dans les immeubles plus petits. Effectivement, 12,4 % des chambres situées dans des immeubles de 10 à 29 unités sont inoccupées alors que cette proportion tombe à 4,2 % dans les immeubles comprenant de 30 à 49 chambres. Finalement, le taux d'inoccupation des immeubles de 50 unités et plus n'est que de 3,3 %. Les personnes âgées qui les habitent apprécient ces résidences plus grandes offrant davantage de services et une sécurité accrue par rapport aux immeubles plus petits.

## Les immeubles de grande taille ont la cote auprès des locataires

Taux d'inocc. (%) des chambres avec pension



Source : SCHL

Dans la mesure du possible, les locataires semblent préférer les chambres individuelles. Dans l'ensemble, le taux d'inoccupation de ces dernières s'élève à 5,8 % alors que celui des chambres à deux lits atteint 11,8 %. Mis à part les couples vivant en résidence, les gens auront une nette préférence pour les chambres individuelles. Cette préférence se reflète nettement dans la composition de l'univers trifluvien des chambres. En effet, comme les chambres doubles représentent moins de 9 % de cet univers, les promoteurs n'ont jamais vraiment favorisé la construction de telles unités étant donné qu'elles sont destinées à une clientèle plus exclusive.

Pour sa part, la progression des loyers est comparable à l'inflation : 2,9 %, pour les chambres individuelles (978 \$), et 3,3 %, pour celles à deux lits (723 \$).

## Résultats provinciaux

À la suite de l'enquête d'octobre 2003, on qualifiait le marché des résidences pour personnes âgées des six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec de « marché serré partout, ou presque ». Pour la plus récente enquête (octobre 2004), nous le décrivons comme suit : un marché qui se détend partout, ou presque. En effet, à l'exception de la RMR de Gatineau, où le taux d'inoccupation est de 0,6 %, les cinq autres RMR affichent, en 2004, des taux d'inoccupation variant de 2,9 % à 4,5 %, tous types de résidences confondus.

On se rappellera qu'en octobre 2003, le marché des résidences de type appartements était serré partout sauf à Saguenay, où le taux d'inoccupation s'établissait à 10,9 %. Cette situation, qualifiée de temporaire, s'est résorbée en 2004 puisque le surplus d'unités est chose du passé et que le taux d'inoccupation est de 2,9 %.

Le taux de 0,6 % observé à Gatineau est exactement le même qu'un an auparavant. L'arrivée prévue de plus d'une centaine d'unités en 2005 viendra réduire la tension sur ce marché qui a, sans aucun doute, besoin de nouvelles unités.

En terminant, notons que pour les RMR de Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières, le taux d'inoccupation des appartements se situe entre 2 % et 3 %. Pour ce qui est du marché des chambres avec pension, les RMR de Québec et de Trois-Rivières affichent des taux respectifs de 5,9 % et de 6,3 %, de loin supérieurs à ceux observés dans les RMR de Sherbrooke et de Montréal, qui atteignent respectivement 3,0 % et 3,6 %.

### Des marchés qui se détendent partout, ou presque

Taux d'inoccupation en 2004 (%)

RMR	Chambres		Appartements		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
<b>Gatineau</b>	0,5	0,8	0,8	0,3	0,6	0,6
<b>Montréal</b>	3,2	3,0	1,1	2,8	1,7	2,9
<b>Saguenay</b>	5,3	3,2	10,9	2,6	7,7	2,9
<b>Sherbrooke</b>	2,0	3,6	1,0	2,2	1,5	2,9
<b>Québec</b>	3,4	5,9	1,2	2,1	1,9	3,5
<b>Trois-Rivières</b>	4,7	6,3	1,8	2,5	3,3	4,5

Source : Enquête SCHL 2004 sur les résidences pour personnes âgées.

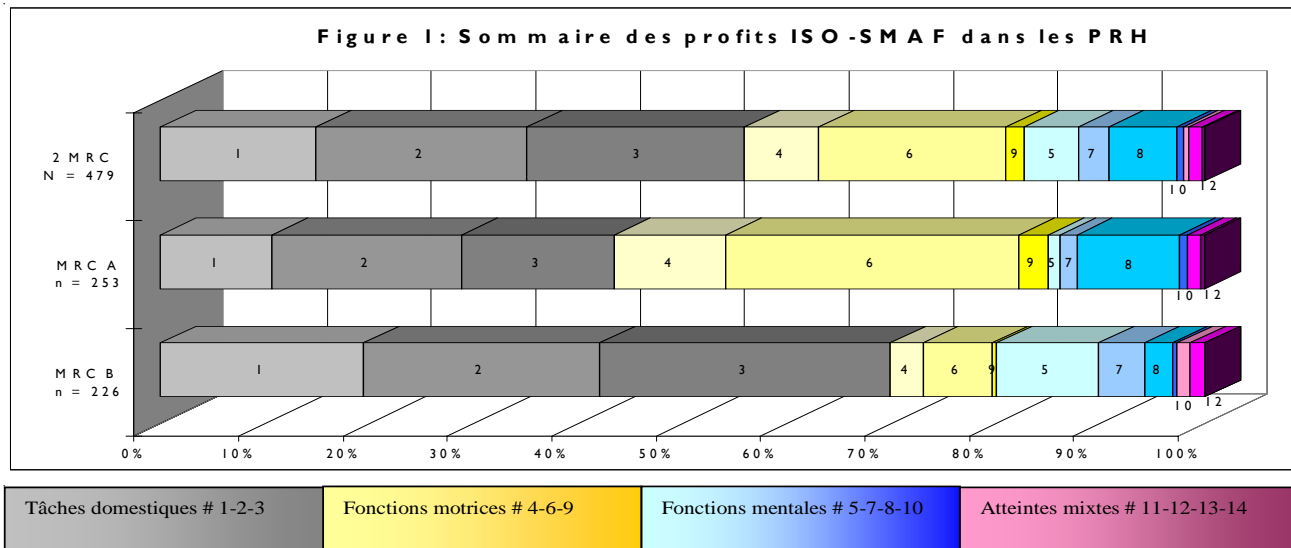
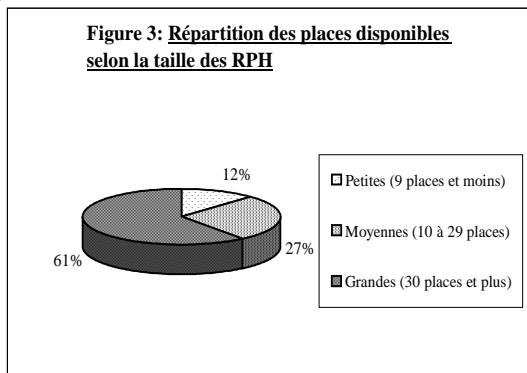
## Une étude pilote en Estrie sur les résidences privées d'hébergement : combien et pour qui?

Recherche réalisée par Pauline Gervais, doctorante en gérontologie, sous la direction de Drs Réjean Hébert et Michel Tousignant du Centre de recherche sur le vieillissement de l'Institut Universitaire de gériatrie de Sherbrooke.

Au Québec, environ 80,000 personnes vivent dans des immeubles d'habitation collective offrant différents services d'aide. À moins de détenir le permis requis par le ministère de la Santé et des Services sociaux (L.R.Q., c. S-4.2 art. 437), ces ressources ne peuvent pas accueillir des personnes en perte d'autonomie.

Jusqu'à maintenant, aucune étude québécoise n'avait encore recensé et établi le profil d'autonomie fonctionnelle des personnes âgées vivant dans les résidences privées d'hébergements (RPH) d'un territoire autres que les HLM et les coopératives d'habitation. Notre étude a permis de recenser 28 RPH et de dresser le portrait de 479 personnes y résidant. La collecte de données a été réalisée en novembre 2003 auprès des responsables de 25 résidences hébergeant des personnes âgées dans les municipalités régionales de comté (MRC) de Coaticook et du Granit situées en Estrie. Le niveau d'autonomie fonctionnelle et les besoins de la clientèle ont été mesurés avec le Système de mesure de l'autonomie fonctionnelle (SMAF), un instrument inclus dans l'Outil d'évaluation Multiclientèle adopté par le ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec pour l'évaluation des besoins des personnes en perte d'autonomie et la détermination des services requis en institution ou à domicile. Le SMAF évalue 29 fonctions touchant les activités de la vie quotidienne, la mobilité, la communication, les fonctions mentales et les activités de la vie domestique. Une méthode de classification permet de regrouper les individus évalués selon des caractéristiques communes et mutuellement exclusives d'autonomie fonctionnelle. Les résultats s'expriment sous la forme de 14 profils (profils ISO-SMAF), chacun correspondant à un groupe de sujets semblables ayant un niveau d'autonomie et des besoins similaires.

Au total, les RPH des deux MRC offrent 628 places dont 541 étaient occupées au moment de la collecte de données. L'âge moyen des résidents est de 83 ans et neuf personnes sur 10 ont plus de 75 ans. La majorité des locataires vivent seuls (77 %) et trois sur quatre vivent dans une chambre, sans salle de toilette, ou dans une unité de logement d'une pièce et demie avec salle de bain. La durée moyenne de séjour dans la RPH est de deux ans et la majorité des résidents (80 %) habitaient auparavant la MRC. Selon nos données, près de la moitié de la clientèle est en perte d'autonomie substantielle (profils 4 et plus). Plus de la moitié des résidents a besoin d'aide pour réaliser les tâches domestiques (profils 1, 2 et 3), 26 % a une atteinte motrice prédominante (profils 4, 6 et 9), 16 % une atteinte mentale prédominante (profils 5, 7, 8 et 10) et 2 % une atteinte mixte (profils 11, 12, 13 et 14), soit un niveau de besoin très élevé (Figure 1).



suite

suite de la page précédente

## Les résidences privées d'hébergement : les services offerts et le coût de l'hébergement

Cette étude réalisée dans les MRC de Coaticook et du Granit a permis d'éprouver une méthodologie d'enquête pour évaluer l'autonomie fonctionnelle et les besoins des personnes en RPH. Des informations sur les services offerts et le coût des loyers ont aussi été recueillies (Tableau 1). Cet exercice a permis de constater une progression du prix des logements en fonction de la taille des RPH et un coût plus élevé pour les unités de 1 ½ pièce et 2 ½ pièces. Certaines de nos analyses soulèvent une hypothèse à l'effet que le prix global du loyer soit assujéti au niveau d'autonomie fonctionnelle du locataire. Une recherche que nous comptons réaliser au cours des prochains mois intégrera donc deux volets : l'un concernant l'autonomie et les besoins de la clientèle en RPH, le second concernant les coûts liés à ce type de résidence. La région ciblée pour la réalisation de ce projet est l'Estrie, puisque la structure d'âge y est comparable à celle de l'ensemble du Québec, exception faite des grandes régions métropolitaines. On estime qu'environ 5 000 personnes vivent dans 130 RPH en Estrie, soit près de 11 % des personnes âgées de 65 ans et plus. L'étude compte répondre aux deux questions suivantes : 1) Quel est le profil d'autonomie fonctionnelle (profil ISO-SMAF) des personnes âgées qui vivent dans les RPH en Estrie? et 2) À profil d'autonomie fonctionnelle égal, quelle part des coûts liés aux incapacités est assumée par le réseau privé et par le réseau public?

Selon la taille de la RPH	Loyer	Écart type
9 places et moins	822,97 \$	(306,60)
10 à 29 places	845,27 \$	(157,41)
30 places et plus	966,49 \$	(192,62)
Selon le type de logement		
Chambre	798,80 \$	(81,72)
1,5	964,53 \$	(150,56)
2,5	1 102,22 \$	(268,65)
3,5	868,39 \$	(424,48)
4,5	770,62 \$	(63,00)

La première étape de l'enquête consistera à répertorier les résidences admissibles à l'étude et à obtenir la collaboration des propriétaires. La méthodologie ayant servi lors du projet pilote sera utilisée pour évaluer la clientèle, recueillir des informations sur les caractéristiques des RPH, sur la gamme des services offerts et sur le prix des services et des logements. La collecte de données sur les coûts et le financement des services fera appel à la collaboration des propriétaires, d'un échantillon de résidents, des CLSC et d'autres partenaires du réseau public. Les résultats anticipés sont résumés dans le Tableau 3. Ils seront aussi comparés avec les données des ressources publiques de maintien à domicile et d'hébergement de chaque MRC et de l'ensemble de la région étudiée.

Caractéristiques des RPH
Caractéristiques sociodémographiques des résidents
Distribution relative des profils ISO-SMAF <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Taille des RPH</li> <li>○ Durée de séjour</li> <li>○ Groupe d'âge</li> </ul>
Indice de lourdeur de la clientèle (ILC)
Distribution des heures quotidiennes de soins et services requis
Liste des services fournis par les RPH <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fréquence hebdomadaire</li> <li>○ Coût des services</li> </ul>
Coût moyen des logements <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Taille de la RPH</li> <li>2. Grandeur du logement</li> <li>3. Profil ISO-SMAF</li> </ol>
Liste des services fournis par les CLSC <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Type de services – ressources impliquées</li> <li>2. Fréquence et durée des interventions</li> </ol>
Financement public (crédit d'impôt)

Les résultats obtenus permettront de tracer un portrait régional de la clientèle vivant dans les immeubles d'habitation collective et de connaître les coûts associés au logement et aux services en RPH. Pour les propriétaires des résidences, tout comme pour les gestionnaires et pour les intervenants du réseau de la santé, cette étude offre une première opportunité de connaître le profil d'autonomie et les besoins des personnes vivant en RPH.

Pour commander le rapport Profils d'autonomie fonctionnelle des personnes âgées vivant dans les résidences privées d'hébergement en Estrie, contactez Lucie Duquette au (819) 829-7131 ou consultez le [www.cdrv.ca](http://www.cdrv.ca). Vous pouvez également le télécharger en vous rendant sur le site [www.prisma-qc.ca](http://www.prisma-qc.ca).

**Tableau 1.1**

**Univers des appartements pour personnes âgées  
Selon la taille des immeubles  
Résidences privées de 10 logements ou plus  
En nombre d'immeubles et en nombre de logements  
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières  
2000 à 2004**

Années	10 à 49 logements		50 à 99 logements		100 logements et plus		Total	
	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.
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
2004	5	69	2	172	8	904	15	1 145

Source : SCHL

**Tableau 1.2**

**Univers des appartements pour personnes âgées  
Selon le nombre de chambres à coucher  
Résidences privées de 10 logements ou plus  
En nombre de logements  
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières  
2000 à 2004**

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
2004	572	473	100	1 145

Source : SCHL

**Tableau 1.3**

**Univers des appartements pour personnes âgées**  
**Selon la nature du service de repas**  
**Résidences privées de 10 logements ou plus**  
**En nombre d'immeubles et en nombre de logements**  
**Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières**  
**2000 à 2004**

Années	Non disponible		Optionnel		Obligatoire		Total	
	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.	Nbre imm.	Nbre log.
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
2004	1	23	6	581	8	541	15	1 145

Source : SCHL

**Tableau 1.4**

**Univers des chambres avec pension pour personnes âgées**  
**Selon la taille des immeubles**  
**Résidences privées de 10 logements ou plus**  
**En nombre d'immeubles et en nombre de lits**  
**Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières**  
**2000 à 2004**

Années	10 à 29 logements		30 à 49 logements		50 logements et plus		Total	
	Nbre imm.	Nbre lits	Nbre imm.	Nbre lits	Nbre imm.	Nbre lits	Nbre imm.	Nbre 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
2004	19	363	8	287	8	517	35	1 167

Source : SCHL

**Tableau 1.5**

**Univers des chambres avec pension pour personnes âgées  
Selon le type d'occupation  
Résidences privées de 10 logements ou plus  
En nombre d'immeubles et en nombre de lits  
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières  
2000 à 2004**

Années	Occupation simple	Occupation double et plus	Total
	Nbre de lits	Nbre de lits	Nbre de lits
2000	790	73	863
2001	885	92	977
2002	990	92	1 082
2003	1 075	104	1 179
2004	1 065	102	1 167

Source : SCHL

**Tableau 1.6**

**Univers des résidences pour personnes âgées  
Par zones détaillées  
Résidences privées de 10 logements ou plus  
En nombre d'immeubles  
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières  
2004**

Zones	Appartements	Chambres & pension	Mixte*	Total
1 - Trois-Rivières	3	9	3	15
2 - Trois-Rivières-Ouest	2	5	1	8
3 - Cap-de-la-Madeleine	4	3	0	7
4 - Périphérie	0	12	2	14
<b>RMR DE TROIS-RIVIÈRES</b>	<b>9</b>	<b>29</b>	<b>6</b>	<b>44</b>

\* Immeubles incluant des appartements et des chambres

Source : SCHL

**Tableau 1.7**

**Univers des résidences pour personnes âgées**  
**Par zones détaillées**  
**Résidences privées de 10 logements ou plus**  
**En nombre de logements**  
**Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières**  
**2004**

Zones	Appartements*	Chambres & pension*	Total
1 - Trois-Rivières	326	402	728
2 - Trois-Rivières-Ouest	297	239	536
3 - Cap-de-la-Madeleine	442	99	541
4 - Périphérie	80	427	507
<b>RMR DE TROIS-RIVIÈRES</b>	<b>1 145</b>	<b>1 167</b>	<b>2 312</b>

\* Incluant les unités dans les résidences mixtes

Source : SCHL



**Tableau 2.1**

**Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)  
Selon la taille des immeubles  
Résidences privées de 10 logements ou plus  
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières  
2000 à 2004**

Années	10 à 49 logements	50 à 99 logements	100 logements et plus	Total
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
2004	2,9	0,0	3,0	2,5

Source : SCHL

**Tableau 2.2**

**Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)  
Selon le nombre de chambres à coucher  
Résidences privées de 10 logements ou plus  
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières  
2000 à 2004**

Années	Studio	1 c.c.	2 c.c. et plus	Total
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
2004	3,3	2,1	0,0	2,5

Source : SCHL

**Tableau 2.3**

**Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)**  
**Selon la nature du service de repas**  
**Résidences privées de 10 logements ou plus**  
**Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières**  
**2000 à 2004**

Années	Non disponible	Optionnel	Obligatoire	Total
2000	--	1,7	6,3	3,4
2001	3,2	3,4	1,5	2,5
2002	--	2,0	4,7	3,5
2003	--	1,1	0,7	1,8
2004	--	1,0	4,3	2,5

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

Source : SCHL

**Tableau 2.4**

**Taux d'inoccupation des appartements pour personnes âgées (%)**  
**Par zones détaillées et selon le nombre de chambres à coucher**  
**Résidences privées de 10 logements ou plus**  
**Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières**  
**2004**

Zones	Studio	Nbre log.	1 c.c.	Nbre log.	2 c.c. et plus	Nbre log.	Total	Nbre log.
<b>1 - Trois-Rivières</b>	<b>13,4</b>	<b>97</b>	<b>1,5</b>	<b>194</b>	<b>0,0</b>	<b>35</b>	<b>4,9</b>	<b>326</b>
<b>2 - Trois-Rivières-Ouest</b>	<b>1,3</b>	<b>230</b>	<b>12,1</b>	<b>58</b>	<b>0,0</b>	<b>9</b>	<b>3,4</b>	<b>297</b>
<b>3 - Cap-de-la-Madeleine</b>	<b>1,4</b>	<b>216</b>	<b>0,0</b>	<b>181</b>	<b>0,0</b>	<b>45</b>	<b>0,7</b>	<b>442</b>
<b>4 - Périphérie</b>	<b>0,0</b>	<b>29</b>	<b>0,0</b>	<b>40</b>	<b>0,0</b>	<b>11</b>	<b>0,0</b>	<b>80</b>
<b>RMR DE TROIS-RIVIÈRES</b>	<b>3,3</b>	<b>572</b>	<b>2,1</b>	<b>473</b>	<b>0,0</b>	<b>100</b>	<b>2,5</b>	<b>1 145</b>

Source : SCHL

**Tableau 2.5**

**Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées (%)**  
**Selon la taille des immeubles**  
**Résidences privées de 10 logements ou plus**  
**Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières**  
**2000 à 2004**

Années	10 à 29 log.	30 à 49 log.	50 log. et plus	Total
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
2004	12,4	4,2	3,3	6,3

Source : SCHL

**Tableau 2.6**

**Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées (%)**  
**Selon le type d'occupation**  
**Résidences privées de 10 logements ou plus**  
**Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières**  
**2000 à 2004**

Années	Occupation simple	Occupation double et plus	Total
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
2004	5,8	11,8	6,3

Source : SCHL

**Tableau 2.7**

**Taux d'inoccupation des chambres avec pension pour personnes âgées (%)**  
**Par zones détaillées et selon le type d'occupation**  
**Résidences privées de 10 logements ou plus**  
**Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières**  
**2004**

Zones	Occupation simple	Nbre lits	Occupation double et plus	Nbre lits	Total	Nbre lits
<b>1 - Trois-Rivières</b>	<b>4,3</b>	396	<b>66,7</b>	6	<b>5,2</b>	402
<b>2 - Trois-Rivières-Ouest</b>	<b>2,8</b>	217	<b>0,0</b>	22	<b>2,5</b>	239
<b>3 - Cap-de-la-Madeleine</b>	<b>5,2</b>	97	<b>100,0</b>	2	<b>7,1</b>	99
<b>4 - Périphérie</b>	<b>9,6</b>	355	<b>8,3</b>	72	<b>9,4</b>	427
<b>RMR DE TROIS-RIVIÈRES</b>	<b>5,8</b>	<b>1 065</b>	<b>11,8</b>	<b>102</b>	<b>6,2</b>	<b>1 167</b>

Source : SCHL

**Tableau 3.1**

**Loyers moyens\* des appartements pour personnes âgées  
Selon le nombre de chambres à coucher et le service de repas  
Résidences privées de 10 logements ou plus  
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières  
2004**

Type	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
<b>Studio</b>	<b>675 \$</b>	<b>816 \$</b>	<b>1 030 \$</b>
<b>Une chambre à coucher</b>	<b>739 \$</b>	<b>1 019 \$</b>	<b>1 504 \$</b>
<b>Deux chambres à coucher et +</b>	<b>--</b>	<b>1 289 \$</b>	<b>1 921 \$</b>
<b>Total</b>	<b>736 \$</b>	<b>971 \$</b>	<b>1 234 \$</b>

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

\* : Tous services confondus

Source : SCHL

**Tableau 3.2**

**Loyers moyens\* des appartements pour personnes âgées  
Par zones détaillées et selon le nombre de chambres à coucher  
Résidences privées de 10 logements ou plus  
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières  
2004**

Zones	Studio	Nbre log.	1 c.c.	Nbre log.	2 c.c. et plus	Nbre log.
<b>1 - Trois-Rivières</b>	<b>897 \$</b>	<b>97</b>	<b>1 164 \$</b>	<b>194</b>	<b>1 153 \$</b>	<b>35</b>
<b>2 - Trois-Rivières-Ouest</b>	<b>995 \$</b>	<b>230</b>	<b>1 583 \$</b>	<b>58</b>	<b>2 060 \$</b>	<b>9</b>
<b>3 - Cap-de-la-Madeleine</b>	<b>942 \$</b>	<b>216</b>	<b>1 237 \$</b>	<b>181</b>	<b>1 651 \$</b>	<b>45</b>
<b>4 - Périphérie</b>	<b>596 \$</b>	<b>29</b>	<b>699 \$</b>	<b>40</b>	<b>819 \$</b>	<b>11</b>
<b>RMR DE TROIS-RIVIÈRES</b>	<b>938 \$</b>	<b>572</b>	<b>1 204 \$</b>	<b>473</b>	<b>1 422 \$</b>	<b>100</b>

\* Tous services confondus

Source : SCHL

**Tableau 3.3**

**Loyers moyens des chambres avec pension pour personnes âgées  
Par zones détaillées et selon le type d'occupation  
Résidences privées de 10 logements ou plus  
Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières  
2004**

Zones	Occupation simple	Nbre lits	Occupation double et plus	Nbre lits
1 - Trois-Rivières	954 \$	396	553 \$	6
2 - Trois-Rivières-Ouest	1 032 \$	217	673 \$	22
3 - Cap-de-la-Madeleine	855 \$	97	600 \$	2
4 - Périphérie	1 006 \$	355	757 \$	72
<b>RMR DE TROIS-RIVIÈRES</b>	<b>978 \$</b>	<b>1 065</b>	<b>723 \$</b>	<b>102</b>

Source : SCHL

**Tableau 4.1**

**Caractéristiques des résidences pour personnes âgées**  
**Pourcentage des résidences offrant un service précis (%)**  
**Résidences privées de 10 logements ou plus**  
**Région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières**  
**2004**

Services	Appartements (%)	Chambres avec pension (%)
Télévision par câble	93	89
Culte	93	89
Comptoir bancaire	40	26
Salon de coiffure	93	86
Dépanneur	40	3
Piscine	33	3
Sentier	93	83
Literie	47	77
Nettoyage des vêtements	47	86
Soins médicaux sur place 24 h par jour	40	34
Soins médicaux ponctuels (visites)	60	63
Entretien ménager	100	97
Mobilier	47	71
Stationnement intérieur	20	0
Stationnement extérieur	87	94
Surveillance	93	86
Système d'appel	93	91
Système de transport	73	69
Autres services	7	14

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 2004 sur des résidences d'initiative privée pour personnes âgées 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

**1 866 855-5711**

ou par

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

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

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.