



L ES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

ÉTUDE DE MARCHÉ



TROIS-RIVIÈRES 2006

Étude de marché des résidences pour personnes âgées

Trois-Rivières 2006

TABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux statistiques.....	3
Faits saillants.....	4
Après un répit, le marché se resserre.....	4
Le stock.....	5
Résidences de type appartements.....	6
Peu de studios inoccupés.....	6
Le taux d'inoccupation varie selon les secteurs.....	7
Résidences de type chambres avec pension.....	8
Un marché qui se détendra en 2006.....	9
Résultats régionaux.....	11
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 métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières, le marché des résidences destinées aux aînés s'est resserré en 2005. Après une légère détente en 2004, le taux d'inoccupation a reculé à l'automne 2005 pour s'établir à 3,7 % comparativement à 4,5 %, un an auparavant.

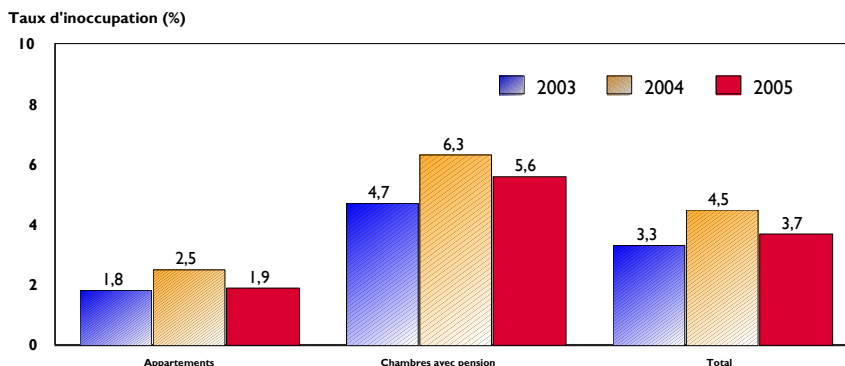
Le resserrement observé en 2005 s'est manifesté dans tous les segments de marché. Le taux d'inoccupation des résidences de type appartements a perdu près de six dixièmes de point de pourcentage pour s'établir à 1,9 % alors qu'il se situait à 2,5 %, à l'automne 2004. Ce marché est donc qualifié de serré.

Du côté des résidences de type chambres avec pension, le recul du taux d'inoccupation a été similaire. La proportion de logements vacants a baissé pour s'établir à 5,6 %, en 2005, par rapport à 6,3 %, une année plus tôt. Ce marché peut encore être considéré comme étant dans une zone d'équilibre¹.

Après un répit, le marché se resserre

À l'automne 2005, le marché des résidences destinées aux personnes âgées s'est resserré dans la RMR de Trois-Rivières. Après le répit observé en 2004, année au cours de laquelle le marché s'était quelque peu détendu, la

Recul du taux d'inoccupation à Trois-Rivières



Source : SCHL

¹ La zone d'équilibre représente une situation ne favorisant pas plus les locataires que les propriétaires. Pour les appartements, la zone d'équilibre se situe autour de 4 %, alors que pour les résidences de type chambres avec pension, elle est d'environ 6 %, en raison du taux de roulement plus élevé des occupants.

proportion d'unités vacantes a diminué l'an dernier. L'enquête annuelle de la SCHL, réalisée en octobre 2005 auprès du marché privé, a révélé que le taux global d'inoccupation était de 3,7 % comparativement à 4,5 %, en 2004. Le taux global d'inoccupation se rapproche donc de son niveau le plus bas enregistré en 2003, qui se situait à 3,3 %. En termes absolus, 91 unités étaient vacantes à l'automne 2005, dans la RMR de Trois-Rivières, sur un stock total de 2 449 unités.

Dans le reste de la province, on constate que le marché d'une seule autre RMR s'est resserré. En effet, la RMR de Saguenay a enregistré un recul considérable du taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées. Les marchés de Trois-Rivières et de Saguenay ne sont donc pas à l'image de ceux des autres RMR de la province, pour lesquels une détente a été notée. En effet, les marchés des RMR de Québec et de Montréal s'inscrivent dans un mouvement de détente, amorcé déjà en bonne partie en 2004. Pour leur part, les marchés des RMR de Sherbrooke et de Gatineau ont affiché une relative stabilité, car la proportion d'unités vacantes y a très légèrement progressé. Ainsi, hormis les RMR de Trois-Rivières et de Saguenay, on sent qu'une plus grande disponibilité commence à se profiler à l'horizon, et ce, pour la majorité des régions de la province².

Le stock

Dans la région trifluvienne, 137 unités se sont ajoutées à l'univers des résidences pour aînés lors de l'enquête de 2005 comparativement à 65, en 2004. Sur les 137 nouvelles unités, 85 étaient des appartements et 52 étaient des chambres avec pension. Le nombre total d'unités destinées à une clientèle âgée est donc passé de 2 312, en 2004, à 2 449, en 2005. À quelques unités près, ce stock est composé à parts égales d'appartements et de chambres. Malgré cet accroissement de l'offre, par plus du double par rapport à l'année 2004, les locataires ont éprouvé davantage de difficulté à se trouver un logis. À l'automne 2005, 12 unités de moins étaient disponibles par rapport à la situation de 2004.

L'augmentation de l'offre de logements découle de l'agrandissement de résidences existantes puisqu'aucune nouvelle résidence ne s'est ajoutée à l'univers de l'enquête de 2005. Trois résidences de la région ont entrepris des travaux majeurs afin de répondre à la demande et d'offrir plus de logements. L'une d'entre elles a plus que doublé le nombre de ses appartements, qui est passé de 72 à 153. D'autres projets d'agrandissement ont débuté au cours du deuxième semestre de l'année 2005, de sorte que ces unités s'ajouteront à l'univers de la prochaine enquête, et d'autres encore sont sur la table à dessin pour l'année 2006.

² Voir l'encadré sur les données provinciales, à la page 11.

Résidences de type appartements

Malgré un loyer supérieur, les appartements auraient toujours eu la faveur des locataires en 2005. Ces logements, qui offrent généralement à leurs occupants plus d'espace et de services que les chambres avec pension, ont toujours affiché un taux d'inoccupation nettement inférieur à celui des chambres. Outre ces caractéristiques, les appartements se distinguent des chambres avec pension par le fait qu'ils comportent une cuisine et une salle de bain complètes. Selon l'enquête d'octobre 2005, la proportion d'appartements vacants destinés aux personnes âgées s'est éloignée de la zone d'équilibre pour s'établir à 1,9 % comparativement à 2,5 %, un an plus tôt. Ce niveau se rapproche donc du creux de 1,8 % enregistré en 2003. Ce marché s'est resserré, et ce, malgré l'ajout de 85 unités.

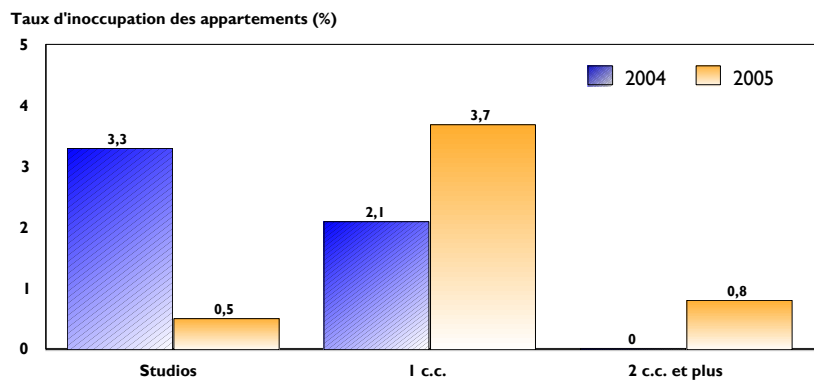
Les résultats de l'enquête de 2005 indiquent que les locataires semblent toujours préférer vivre dans des appartements situés dans des immeubles de taille moyenne (50 à 99 logements). En fait, pour une quatrième année consécutive, ces immeubles affichaient complet, aucune unité n'étant disponible. Dans les grands immeubles (100 logements et plus), le taux d'inoccupation est passé de 3,0 %, en 2004, à 2,1 %, tandis qu'il est demeuré stable dans les immeubles plus petits (10 à 49 logements). Malgré cette stabilité, les petits immeubles affichaient, en 2005, le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 2,9 %. Moins nombreux, les appartements situés dans des immeubles de petite taille sont souvent moins en demande que ceux qui se trouvent dans des immeubles de plus grande taille, et ce, pour plusieurs raisons. D'abord, les grands immeubles offrent souvent une gamme variée de services sur les lieux mêmes, ce qui plaît à bon nombre de locataires pour lesquels les déplacements sont souvent limités. Ensuite, ces grands immeubles offrent à leurs locataires un sentiment de sécurité. En effet, des soins de santé et des services médicaux y sont généralement offerts.

Peu de studios inoccupés

Le resserrement du marché des appartements observé en 2005 est attribuable, notamment à la baisse de la proportion de studios inoccupés. En effet, ces logements sont les seuls à avoir enregistré un recul de leur taux d'inoccupation, qui est passé de 3,3 %, en 2004, à 0,5 %, en 2005. La situation des logements d'une chambre s'est quant à elle détendue, et le taux d'inoccupation de ces appartements, évalué à 3,7 % en 2005, se rapproche d'une zone d'équilibre. Enfin, le marché des appartements de deux chambres à coucher s'est lui aussi légèrement détendu, en 2005. Alors qu'en 2004, aucun logement de deux chambres à coucher n'était vacant dans la région, la proportion des unités de ce type disponibles a quelque peu progressé pour atteindre 0,8 %, en 2005. Malgré cette hausse, le taux d'inoccupation des logements de deux chambres à coucher est très faible dans la région, et ce marché est toujours qualifié de serré.

Ce sont donc les studios et les appartements de deux chambres à coucher qui ont tiré leur épingle du jeu, en 2005, puisqu'ils ont affiché les taux d'inoccupation les plus bas. Ces deux types de logements commandent des loyers généralement plus faibles, le premier en raison de sa plus petite superficie, le second parce qu'il permet de répartir le loyer entre plusieurs locataires. Cet état de fait explique la popularité de ces types de logements.

Les studios et les logements de deux chambres à coucher obtiennent la faveur des locataires



Source : SCHL

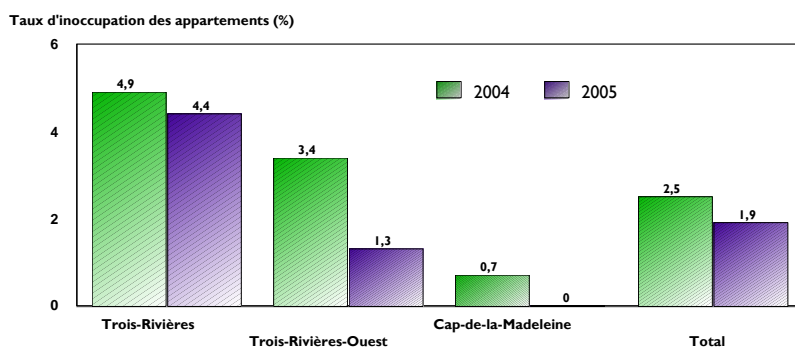
En examinant la situation selon la nature des services offerts, on remarque d'abord que la proportion d'appartements vacants pour lesquels le service de repas est optionnel a augmenté, en 2005, et est passé de 1,0 % à 2,3 %. Le taux d'inoccupation des appartements pour lesquels ce service est obligatoire a diminué de plus de la moitié : 4,3 % en 2004; 1,5 % en 2005. Cette situation s'explique par la composition du stock de nouvelles unités arrivées sur le marché au cours de l'année 2005. L'offre d'appartements avec service de repas optionnel s'est grandement élargie en 2005, par suite de l'arrivée de 81 nouvelles unités sur le marché. Cet ajout a fait progresser de près de 14 % l'offre de logements de ce type, ce qui a contribué à faire grimper le taux d'inoccupation, puisque tous les logements n'avaient pas encore été loués.

Le taux d'inoccupation varie selon les secteurs

Le taux d'inoccupation des appartements n'est pas le même selon les différents secteurs de la région. Le secteur correspondant à l'ancienne municipalité de Trois-Rivières affiche le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 4,4 %, comparativement à 4,6 % lors de l'enquête de 2004. Ce marché, qui est équilibré, a toujours un taux d'inoccupation supérieur à celui des autres secteurs, en grande partie en raison du fait que les immeubles situés

dans ce secteur sont plus âgés. De plus, c'est dans cette zone que se sont ajoutées les nouvelles unités en 2005. L'accroissement de l'offre d'appartements a poussé à la hausse le taux d'inoccupation. Pour sa part, le marché s'est grandement resserré dans le secteur de Trois-Rivières-Ouest. En effet, le taux d'inoccupation y était de 1,3 %, en 2005, comparativement à 3,4 %, un an plus tôt. Dans ce secteur, l'offre demeure limitée puisque seulement quatre nouveaux appartements se sont ajoutés à l'univers de l'enquête, en 2005. Finalement, dans le secteur de Cap-de-la-Madeleine, aucun appartement n'était disponible, et aucune nouvelle unité ne s'est ajoutée à l'univers, en 2005.

Le taux d'inoccupation des appartements varie selon les secteurs

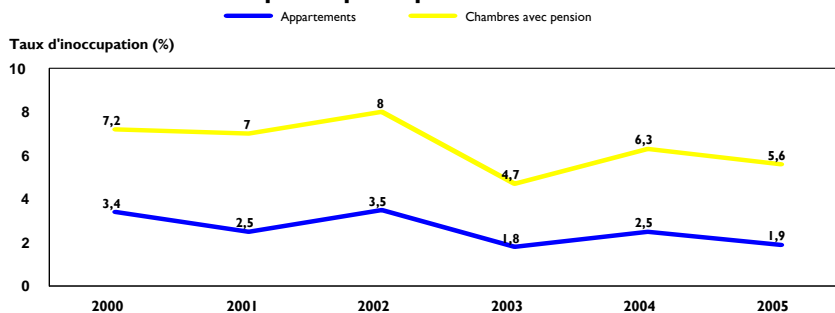


Source : SCHL

Résidences de type chambres avec pension

Les résidences de type chambres avec pension n'ont pas échappé au mouvement de resserrement qui a sévi en 2005. Bien qu'elles affichent un taux d'inoccupation beaucoup plus élevé que celui des appartements, ces résidences ont vu leur taux d'inoccupation reculer pour s'établir à 5,6 %, en 2005, comparativement à 6,3 %, en 2004. Malgré cela, ce marché peut encore être considéré comme étant dans la zone d'équilibre, qui correspond à 6 % environ.

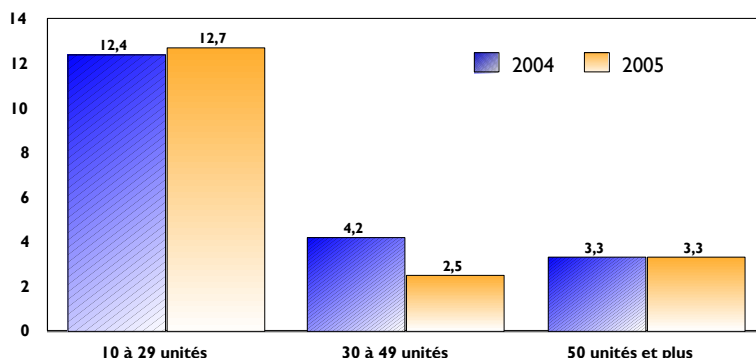
Le taux d'inoccupation des résidences diminue quelque peu à Trois-Rivières



Source : SCHL

Les immeubles de grande taille ont la cote auprès des locataires

Taux d'inoccupation des chambres avec pension (%)



Source : SCHL

Tout comme dans le cas des appartements, les chambres inoccupées sur le territoire sont concentrées dans des immeubles de petite taille (10 à 29 logements). Le taux d'inoccupation des logements situés dans ces immeubles a progressé quelque peu pour atteindre 12,7 %, en 2005, comparativement à 12,4 %, en 2004. Il subsiste donc un surplus de chambres dans ces immeubles. Sans grande surprise, et pour les mêmes raisons que dans le cas des appartements, ce sont les chambres situées dans les immeubles de plus grande taille qui ont affiché les taux d'inoccupation les plus bas : 2,5 % pour les immeubles de 30 à 49 logements et 3,3 % pour ceux comptant 50 logements et plus.

Un marché qui se détendra en 2006

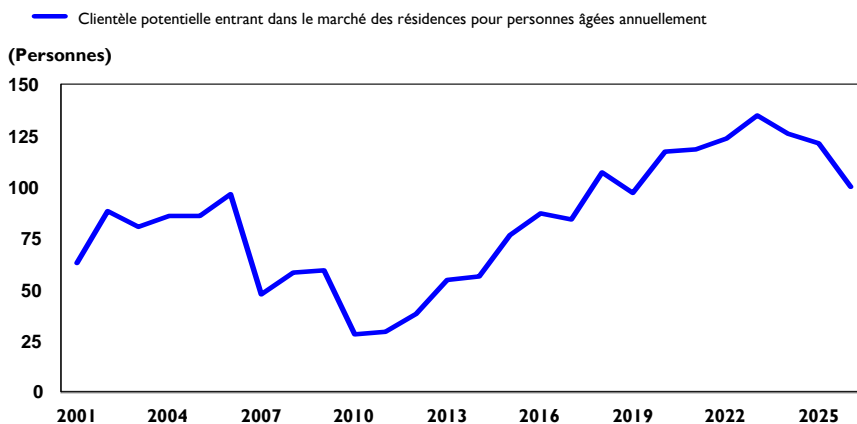
Le profil démographique de la RMR de Trois-Rivières contribue à soutenir le marché des résidences pour aînés. En effet, la population de la région trifluvienne est la plus âgée de la province, et la croissance démographique du groupe des 75 ans et plus, qui compose la clientèle habituelle des résidences pour aînés, sera dynamique au cours des années à venir. À court et à moyen termes, cependant, c'est-à-dire d'ici 2010, on peut s'attendre à une demande moins forte puisque la croissance démographique des 75 ans et plus ralentira quelque peu. Ainsi, entre 2007 et 2010, cette croissance sera plus timide. À partir de 2010, toutefois, la croissance reprendra une bonne vitesse de croisière et sera vigoureuse.

Compte tenu des dernières estimations de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) et étant donné que le stock total de logements pour aînés s'élève à 2 449 unités, le taux de pénétration³ des résidences pour retraités a atteint 22,5 %, en 2005, comparativement à 22 %, en 2004. On constate

³ Le taux de pénétration est le rapport entre le nombre total de logements d'initiative privée pour personnes âgées situés dans une zone de marché et le nombre total de personnes de 75 ans et plus vivant dans cette zone.

donc que le taux de pénétration a quelque peu augmenté, car la croissance du nombre de logements a légèrement dépassé celle de la population cible. Pour l'année 2006, la demande potentielle⁴ d'habitations destinées à une clientèle âgée se situe autour de 100 unités.

Un marché qui poursuivra sa croissance



Source : SCHL

Tout près d'une centaine d'unités sont déjà en construction et devraient venir s'ajouter au stock au cours de l'année 2006. De plus, à Shawinigan-Sud, la construction d'un important ensemble d'habitation comprenant plus de 230 appartements a débuté récemment. Même si l'arrivée sur le marché de ces nouvelles unités n'est prévue qu'en 2007 et si cette future résidence n'est pas située sur le territoire de la RMR de Trois-Rivières, elle contribuera quand même à faire progresser le taux d'inoccupation en 2006. La RMR de Trois-Rivières draine une part importante de la clientèle âgée issue des zones périphériques dans lesquelles on trouve très peu ou pas de grands immeubles (plus de 100 unités). Cette nouvelle résidence assurera donc une certaine rétention de cette clientèle qui se déplaçait auparavant vers Trois-Rivières. L'offre importante de nouveaux logements combinée à une demande qui perdra un peu de vigueur fera en sorte que ce marché se détendra en 2006. Ainsi, d'ici l'automne 2006, le taux global d'inoccupation pourrait atteindre entre 4 % et 5 %.

⁴ Présentement, on évalue à 22 % le taux de pénétration des résidences pour aînés parmi les personnes de 75 ans et plus vivant 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 de 100 unités pour l'année 2006. Cette croissance ralentira entre 2006 et 2010 pour reprendre de la vigueur par la suite et franchir le cap de la centaine en 2020.

Résultats régionaux

Les résultats de la dernière enquête sur les résidences pour personnes âgées, menée au Québec, révèlent des situations différentes, selon les RMR. Tout d'abord, le taux de pénétration¹ des résidences pour aînés varie plus que du simple au double dans certaines RMR, et le taux d'inoccupation diffère d'une région à l'autre. Avant de passer en revue ces résultats, il est important de rappeler que, pour les RMR de plus petite taille, le taux de pénétration ainsi que le taux d'inoccupation sont plus sensibles à l'augmentation marginale de l'offre (c.-à-d. de la construction). Les résultats doivent donc être analysés dans un contexte particulier.

La région de Sherbrooke affiche le taux de pénétration le plus élevé (24,2 %). Les promoteurs ont été à l'avant-scène de la construction d'immeubles pour aînés en offrant des produits innovateurs visant parfois une clientèle plus vaste. En 2005, le taux d'inoccupation des appartements s'établissait à 2,2 %, et celui des chambres avec pension, à 3,6 %. Selon l'enquête de 2005, encore 45 % des unités d'habitations étaient des chambres.

La région de Trois-Rivières suit avec un taux de pénétration de 22,5 %.

Le taux d'inoccupation des résidences de type appartements a perdu près de six dixièmes de point de pourcentage pour s'établir à 1,9 % comparativement à 2,5 %, à l'automne 2004. Du côté des résidences de type chambres avec pension, la proportion de logements vacants est tombée à 5,6 %, en 2005, par rapport à 6,3 %, une année plus tôt.

Dans la région de Québec, le taux de pénétration s'établit à 20 % avec une forte proportion de résidences d'appartements. La hausse récente du nombre d'unités vacantes dans les résidences composées d'appartements a fait grimper le taux d'inoccupation à 3,1 %, à l'automne 2005. Pour ce qui est des résidences de type chambres avec pension, la proportion d'unités inoccupées a faiblement progressé pour atteindre 6,2 %, à l'automne 2005.

La région de Saguenay affiche un taux de pénétration de 18,3 %. Le taux d'inoccupation global était de 1,5 %, en octobre 2005, en baisse par rapport au taux de 2,9 %, observé un an plus tôt. C'est le statu quo de l'offre qui explique le resserrement du marché puisque aucune nouvelle unité ne s'est ajoutée à l'univers entre les enquêtes d'octobre 2004 et 2005. La stabilité de l'offre et une demande accrue découlant de

l'accroissement de la population âgée ont donc entraîné une baisse du taux.

À Montréal, le taux de pénétration est évalué à 14,3 %. En 2005, et ce, pour une troisième année consécutive, plusieurs nouvelles résidences ont vu le jour dans le Grand Montréal. En tout, plus de 2 600 nouveaux logements se sont ajoutés au parc de résidences pour personnes âgées, ce qui a fait grimper le taux d'inoccupation dans les résidences composées d'appartements (4 %) et dans celles de type chambres avec pension (4,5 %).

La région de Gatineau, avec une population plus jeune, affiche un taux de pénétration de 11,1 %. Le taux d'inoccupation total de 0,9 % n'est pas très différent de celui observé l'année précédente (0,6 %). Le taux d'inoccupation des résidences de type appartements est passé de 9 %, en 2002, à 0,8 %, en 2003, pour chuter à 0,3 %, en 2004. En 2005, toutes les résidences composées d'appartements affichaient complet.

¹ Le taux de pénétration représente l'offre de logements pour personnes âgées par rapport à la population de 75 ans et plus

	Sherbrooke	Trois-Rivières	Québec	Saguenay	Montréal	Gatineau
Population en 2005						
75 ans et plus	11 198	10 907	45 725	9 274	218 094	11 162
Stock						
Appartements	1 477	1 230	6 044	794	22 334	506
Chambres	1 232	1 219	3 109	900	8 935	729
Total	2 709	2 449	9 153	1 694	31 269	1 235
Taux d'inoccupation (%)						
Appartements	2,2	1,9	3,1	2,6	4,0	0,0
Chambres	3,6	5,6	6,2	0,3	4,5	1,5
Total	3,1	3,7	4,2	1,5	4,1	0,9
Taux de pénétration (%)						
	24,2	22,5	20,0	18,3	14,3	11,1

Sources : SCHL, Statistique Canada

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 2005**

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
2005	5	69	2	172	8	989	15	1 230

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 2005**

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
2005	587	516	127	1 230

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 2005

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	--	--	6	581	6	464	13	1 068
2004	--	--	6	581	8	541	15	1 145
2005	--	--	6	662	8	545	15	1 230

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

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 2005

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
2005	17	324	8	285	9	610	34	1 219

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 2005**

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
2005	1 123	96	1 219

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
2005**

Zones	Appartements	Chambres & pension	Mixte*	Total
1 - Trois-Rivières	3	8	3	14
2 - Trois-Rivières-Ouest	2	5	1	8
3 - Cap-de-la-Madeleine	4	3	0	7
4 - Périphérie	0	12	2	14
RMR DE TROIS-RIVIÈRES	9	28	6	43

* 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
2005**

Zones	Appartements*	Chambres & pension*	Total
1 - Trois-Rivières	407	384	791
2 - Trois-Rivières-Ouest	301	281	582
3 - Cap-de-la-Madeleine	442	97	539
4 - Périphérie	80	457	537
RMR DE TROIS-RIVIÈRES	1 230	1 219	2 449

* 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 2005**

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
2005	2,9	0,0	2,1	1,9

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 2005**

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
2005	0,5	3,7	0,8	1,9

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 2005

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
2005	--	2,3	1,5	1,9

-- : 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
2005

Zones	Studio	Nbre log.	1 c.c.	Nbre log.	2 c.c. et plus	Nbre log.	Total	Nbre log.
1 - Trois-Rivières	2,7	112	6,3	237	0,0	58	4,4	407
2 - Trois-Rivières-Ouest	0,0	230	6,9	58	--	--	1,3	301
3 - Cap-de-la-Madeleine	0,0	216	0,0	181	0,0	45	0,0	442
4 - Périphérie	--	--	--	--	--	--	--	--
RMR DE TROIS-RIVIÈRES	0,5	587	3,7	516	0,8	127	1,9	1 230

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

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 2005

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
2005	12,7	2,5	3,3	5,6

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 2005

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
2005	6,1	0,0	5,6

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
2005

Zones	Occupation simple	Nbre lits	Occupation double et plus	Nbre lits	Total	Nbre lits
1 - Trois-Rivières	5,3	378	--	--	5,2	384
2 - Trois-Rivières-Ouest	6,4	265	--	--	6,0	281
3 - Cap-de-la-Madeleine	8,4	95	--	--	8,2	95
4 - Périphérie	6,0	385	0,0	72	5,0	457
RMR DE TROIS-RIVIÈRES	6,1	1 123	0,0	96	5,6	1 219

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

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
2005**

Type	Non disponible	Optionnel	Obligatoire
Studio	689 \$	827 \$	1 032 \$
Une chambre à coucher	754 \$	1 053 \$	1 505 \$
Deux chambres à coucher et +	--	1 270 \$	1 943 \$
Total	752 \$	998 \$	1 241 \$

-- : 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
2005**

Zones	Studio	Nbre log.	1 c.c.	Nbre log.	2 c.c. et plus	Nbre log.
1 - Trois-Rivières	912 \$	112	1 179 \$	237	1 175 \$	58
2 - Trois-Rivières-Ouest	995 \$	230	1 583 \$	58	--	--
3 - Cap-de-la-Madeleine	943 \$	216	1 237 \$	181	1 651 \$	45
4 - Périphérie	--	--	--	--	--	--
RMR DE TROIS-RIVIÈRES	941 \$	587	1 209 \$	516	1 403 \$	100

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

* 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
2005

Zones	Occupation simple	Nbre lits	Occupation double et plus	Nbre lits
1 - Trois-Rivières	960 \$	378	553 \$	--
2 - Trois-Rivières-Ouest	1 044 \$	265	922 \$	--
3 - Cap-de-la-Madeleine	869 \$	95	600 \$	--
4 - Périphérie	1 036 \$	385	773 \$	72
RMR DE TROIS-RIVIÈRES	998 \$	1 123	780 \$	96

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

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
2005

Services	Appartements (%)	Chambres avec pension (%)
Télévision par câble	93	91
Culte	93	91
Comptoir bancaire	40	26
Salon de coiffure	93	91
Dépanneur	40	3
Piscine	33	3
Sentier	93	85
Literie	47	79
Nettoyage des vêtements	47	88
Soins médicaux sur place 24 h par jour	40	38
Soins médicaux ponctuels (visites)	60	62
Entretien ménager	100	100
Mobilier	47	74
Stationnement intérieur	20	0
Stationnement extérieur	100	100
Surveillance	93	88
Système d'appel	93	94
Système de transport	73	71
Autres services	7	15

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 2005 sur des résidences d'initiative privée pour personnes âgées dans la RMR de Trois-Rivières. Cette étude donne les taux d'occupation 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**

64645_2006_A01

© 2006 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.