

Mars 2024 / numéro 1

Relever le défi d'offrir
aux aînés québécois
à faible revenu
des logements collectifs
abordables
et qui répondent
à leurs besoins

LES PETITES RPA SONT-ELLES EN VOIE DE DISPARITION?

Une analyse de l'évolution
du secteur des résidences privées
pour aînés au Québec

Version mise à jour et enrichie

Louis Demers, École nationale d'administration publique



Résumé du projet

NOTRE PROJET DE RECHERCHE vise à produire des connaissances contribuant à relever le défi d'offrir aux aînés à faible revenu des logements collectifs abordables et qui répondent à leurs besoins. Les gouvernements doivent en effet faire face à un enjeu majeur : offrir au nombre grandissant d'aînés moins autonomes des logements où ils pourront poursuivre leur existence en sécurité. Les résidences privées pour aînés (RPA) et les ressources intermédiaires d'hébergement (RI) sont en plein essor, mais leur capacité de répondre aux besoins de leurs résidents a été peu étudiée. De plus, les informations sur la qualité de vie des résidents des RPA et des RI, sur la satisfaction de leurs besoins et sur le respect de leurs droits sont parcellaires. Par ailleurs, la fermeture ou le changement de vocation de plusieurs petites résidences, principalement situées hors des grands centres urbains, pose un problème d'accessibilité préoccupant.

La recherche est dirigée par deux chercheurs, l'un spécialisé en science politique, en administration publique et en organisation des services (Louis Demers) et l'autre en vieillissement, en statistiques et en épidémiologie clinique (Gina Bravo).

Le projet vise les objectifs suivants :

1. Dégager les conditions qui favorisent le maintien en activités des RPA qui comptent moins de 50 logements et celles qui incitent plutôt leur propriétaire à en cesser les activités.
2. Décrire la population âgée de 75 ans et plus qui habite une RPA ou une RI de moins de 50 places, sa qualité de vie et ses besoins, comblés et non comblés.
3. Proposer des pistes d'action pour rendre accessibles des logements collectifs adaptés aux besoins du nombre croissant d'aînés à faible revenu et en perte d'autonomie légère ou modérée.

C'est pour atteindre plus efficacement ces objectifs que ce projet inclut plusieurs partenaires, intéressés à contribuer aux connaissances produites dans ce projet et à les exploiter, au profit des aînés. Ces partenaires sont, par ordre alphabétique, les suivants :

- Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR),
- Association des ressources intermédiaires d'hébergement du Québec (ARIHQ),
- Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS),
- Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH),
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL),
- Société d'habitation du Québec (SHQ).

Le MSSS et la SCHL ont en outre apporté une contribution financière au projet.

L'étude a porté sur quatre régions qui regroupent près de 40 % de chacun des types de logements collectifs à l'étude (RPA et RI de moins de 50 places), soit le Bas-Saint-Laurent, la Capitale-Nationale, l'Estrie et la Montérégie.

Les méthodes de recherche utilisées pour réaliser ce projet sont décrites dans un document accessible en cliquant sur le lien suivant :

enap.ca/recherche/publications-projets-recherche

Table des matières

Introduction	1 
La popularité des résidences pour personnes âgées : l'exception québécoise	3
L'évolution du secteur des RPA depuis 2008 : forte croissance des grandes résidences et déclin des petites	7
La structuration du secteur des RPA de 2016 à 2023	12
Fermetures, ouvertures et changements de taille de RPA	13
L'évolution du nombre de chambres et d'appartements dans les RPA	16
L'affectation de logements à d'autres usages dans les édifices abritant une RPA	20
De 2016 à 2023 : RPA fermées, RPA toujours actives et nouvelles RPA	23
L'utilisation déclinante des logements dans les RPA et les RpPA depuis 2016	27
L'expansion continue du nombre et de la taille des grandes RPA	33
La prédominance des grandes RPA : une tendance généralisée, mais qui varie selon les régions	37
Une augmentation de la taille des RPA dans toutes les régions	37
La concentration des logements dans les grandes et les très grandes RPA.	43
Conclusion	46
Annexe 1	48



Introduction

EN 2023, environ 132 000 personnes âgées vivaient dans une des 1 490 résidences privées pour aînés (RPA) alors en activité au Québec.¹ Ce nombre est considérable, si on le compare à celui des aînés vivant dans un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), qui était de l'ordre de 38 500², ou dans une ressource intermédiaire (RI) ou de type familial (RTF), où logeaient environ 11 500 personnes âgées.³

Les plus petites résidences sont globalement en déclin. C'est particulièrement le cas pour celles qui comptent moins de 30 logements.



Comme nous le verrons, l'expansion du secteur des RPA a toutefois essentiellement été le fait de grandes résidences (100 à 249 logements) et de très grandes résidences (250 logements et plus). Les plus petites RPA — celles qui offraient moins de 50 logements — étaient globalement en déclin. C'est particulièrement le cas pour celles qui en comptaient moins de 30.

Cette situation est problématique pour au moins quatre raisons : premièrement, le coût du bail et des services est généralement moins élevé dans une petite résidence que dans une grande, ce qui permet aux aînés à faible revenu d'y résider. Deuxièmement, les grandes résidences sont concentrées dans des centres urbains, ce qui oblige les aînés qui vivent dans une petite ville ou un village à s'expatrier lorsqu'elles quittent leur domicile privé. Troisièmement, les petites résidences offrent un milieu de vie différent de celui des grandes, ce qui élargit la palette de choix offerte aux aînés. Quatrièmement, la disparition d'une RPA dans une petite localité contribue à sa dévitalisation économique, nourrissant du même coup la concentration des services publics et privés dans les villes centres.

Le présent rapport est la version mise à jour et enrichie du premier d'une série de 11 fascicules issus du projet de recherche *Relever le défi d'offrir aux aînés québécois à faible revenu des logements collectifs abordables et qui répondent à leurs besoins*, présenté plus haut. Tous ces fascicules sont disponibles à l'adresse URL suivante : enap.ca/recherche/publications-projets-recherche.

¹ Registre des résidences privées pour aînés, extraction du 31 mars 2023.

² Ce nombre inclut les personnes aînées logées dans un CHSLD privé conventionné ou dans une « place achetée » dans un CHSLD privé non conventionné. Commission de la santé et des services sociaux, *Étude des crédits 2023-2024, ministère de la Santé et des Services sociaux. Réponses aux questions particulières — deuxième groupe d'opposition*, réponse à la question n° 196, p. 430.

³ *Ibid.*, p. 433.

En 2023, huit RPA sur neuf étaient à but lucratif. Les autres RPA appartenait presque toutes à des organismes à but non lucratif (OBNL).

Pour bien cerner les facteurs à l'origine de la fermeture d'une forte proportion de petites résidences, il importe de décrire l'évolution du secteur des RPA. Dans les grandes lignes, cette évolution semble bien connue : les petites résidences ferment pendant que les grandes prolifèrent. Cette représentation n'est pas fautive, mais elle mérite d'être nuancée et étoffée. Mieux rendre compte de la structuration du secteur des RPA est l'objet du présent fascicule.

Dans la première partie, nous constaterons que la popularité des résidences pour personnes âgées auprès des aînés était demeurée beaucoup plus grande au Québec qu'ailleurs au Canada. Nous découvrirons dans la deuxième partie que le développement du secteur des RPA depuis 2008 a été marqué par l'amplification de la part de marché occupée par les grandes résidences et par la réduction de celle que détenaient les petites. Cette tendance est toutefois plus complexe qu'il n'y paraît de prime abord, comme nous pourrions le constater dans la troisième partie. Nous y affinerons notre analyse en puisant principalement dans les données du registre des RPA de 2016 et de 2023.

La quatrième partie éclaire une des tendances les plus déterminantes de la structuration du secteur des RPA, soit celle de l'essor des RPA de 100 logements et plus. Dans la dernière partie, nous examinerons comment la structuration du secteur des RPA a varié d'une région à l'autre, selon l'ampleur et la concentration de leur population. En conclusion, nous proposerons un bilan de nos observations.

En 2023, huit RPA sur neuf étaient à but lucratif. Les autres RPA appartenait presque toutes à des organismes à but non lucratif (OBNL). Comme la création de ces RPA ne répond pas à la même logique que celle des RPA à but lucratif, nous traiterons de leur développement de manière distincte, dans le fascicule 2.



La popularité des résidences pour personnes âgées: l'exception québécoise

De 2009 à 2019, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié des rapports annuels sur les résidences pour personnes âgées (RpPA) à l'échelle du Canada, de la région de l'Atlantique et de chacune des autres provinces canadiennes. En 2020 et 2021, ces rapports ont été remplacés par des tableaux statistiques. Depuis lors, la SCHL a mis fin à sa collecte de données sur les résidences pour personnes âgées.⁴ Cette décision est regrettable puisqu'elle prive les citoyens et les chercheurs d'une source d'information sans équivalent au Québec et ailleurs au Canada.

Ces rapports et ces tableaux statistiques étaient issus de l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées que conduisait la Société, généralement en février et mars de chaque année. Ces rapports couvraient une série de dimensions comme le taux d'inoccupation des places offertes dans ces résidences, le coût des loyers, le nombre de résidents et leur âge moyen.

Contrairement au raccourci auquel on recourt parfois, l'univers des résidences pour personnes âgées ne correspond pas exactement à celui des résidences privées pour aînés, telles que définies dans la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (voir l'encadré ci-contre). Au Québec, l'enquête de la SCHL couvrait en effet les résidences, à but lucratif ou non lucratif, qui comptaient au moins 10 logements, offraient sur place un service de repas et étaient ouvertes depuis au moins un an. Étaient exclus de cet univers les lieux collectifs d'habitation de type CHSLD (centre d'hébergement et de soins de longue durée).

Qu'est-ce qu'une RPA? Selon l'article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux, «est une résidence privée pour aînés tout ou partie d'un immeuble d'habitation collective occupé ou destiné à être occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans et plus et où sont offerts par l'exploitant de la résidence, outre la location de chambres ou de logements, différents services compris dans au moins deux des catégories de services suivantes, définies par règlement : services de repas, services d'assistance personnelle, soins infirmiers, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs. Le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payé suivant un autre mode.

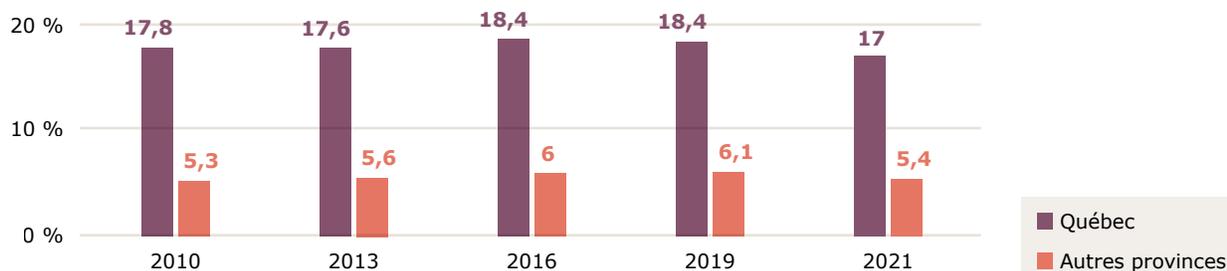
Le nombre de RpPA établi par la SCHL était ainsi légèrement inférieur à celui des RPA inscrites au registre tenu par le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS).⁵ Le 31 mars 2021, en effet, 1 352 RPA de 10 logements et plus figuraient sur le registre alors que le nombre de résidences pour personnes âgées établi par la SCHL était de 1 181 en avril-mai 2021.

Les résultats de l'enquête de la SCHL sont néanmoins très instructifs. D'une part, ils résultent du recensement des RpPA et non d'un échantillonnage de celles-ci; d'autre part, ils permettent de comparer la situation prévalant au Québec à celle des autres provinces canadiennes.

⁴ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/donnees-de-lenquete-sur-les-residences-pour-personnes-agees>

⁵ Le registre peut être consulté à l'adresse URL suivante : <http://k10.pub.msss.rtss.qc.ca/K10accueil.asp>.

Taux d'attraction des résidences pour personnes âgées Québec et autres provinces canadiennes, de 2010 à 2021



Sources : SCHL (2010, 2013, 2016), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées, Faits saillants – Canada*, SCHL (2019).
Rapport sur les résidences pour personnes âgées. Québec et SCHL (2021), *Données de l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées*.

Figure 1

Note. Les données pour les autres provinces canadiennes en 2021 excluent celles des provinces de l'Atlantique.⁶

Le constat le plus frappant qui ressort de l'examen des données compilées par la SCHL est sans doute l'indéniable popularité des résidences pour personnes âgées au Québec, comme en fait foi la figure 1. Le taux d'attraction de ces résidences est défini comme le nombre de locataires des résidences pour personnes âgées d'un territoire donné divisé par le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus de ce territoire. Ce taux était trois fois plus élevé au Québec qu'ailleurs au Canada. En 2021, il était de 17,0 % au Québec contre à peine 5,4 % dans l'ensemble des autres provinces canadiennes.⁷

Comme on peut le noter en consultant la figure 1, le taux d'attraction des résidences a baissé de 2019 à 2021, situation sans doute attribuable à « la réticence des ménages à emménager dans les résidences pour personnes âgées pendant la pandémie de COVID-19 »⁸. Nous reviendrons sur la question du taux d'attraction des RPA dans les deux dernières parties de ce fascicule.

L'effet répulsif de la pandémie de Covid-19 sur l'attractivité des RpPA s'est également manifesté par une forte augmentation de leur taux d'inoccupation entre février 2020 et avril-mai 2021, mois au cours desquels la SCHL a effectué son recensement. Comme le montre la figure 2, cette explosion des taux d'inoccupation a frappé l'ensemble des provinces canadiennes pour lesquelles nous disposons de données.

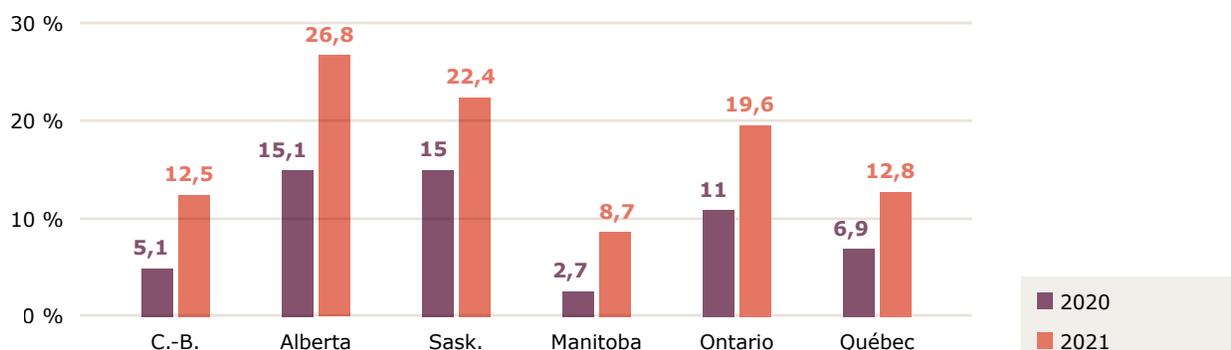
En dépit du phénoménal taux d'attraction des RpPA au Québec, leur taux d'inoccupation est demeuré relativement faible à l'échelle canadienne, autant en 2020 qu'en 2021. La moyenne simple du taux d'inoccupation dans les cinq provinces autres que le Québec s'élevait à 9,8 % en février 2020 et à 18,0 % en avril-mai 2021, contre respectivement 6,9 % et 12,8 % au Québec.

⁶ Ces données étaient inaccessibles sur le site de la SCHL en décembre 2023.

⁷ Comme une fraction des personnes vivant en résidence pour personnes âgées a moins de 75 ans, ce taux d'attraction est plus élevé que celui des personnes de 75 ans et plus. Selon les données du registre des RPA au 31 mars 2023, environ 13 % de leurs résidents avaient moins de 75 ans.

⁸ <https://www.vivreenresidence.com/blogue/rapport-2021-schl-residences-personnes-agees/>

Taux d'occupation des places standards en RpPA, tous logements confondus, six provinces canadiennes, février 2020 et avril-mai 2021



Source. SCHL (2021), *Données de l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées*.

Figure 2

Places standards et places offrant des soins assidus

La SCHL distingue deux catégories de places dans les RpPA : les places standards et les places offrant des soins assidus.⁹ Dans les premières, les résidents reçoivent moins d'une heure et demie de soins par jour ou n'ont pas à payer de frais supplémentaires s'ils reçoivent davantage d'heures de soins; dans le second cas, les locataires paient des frais supplémentaires pour recevoir des soins d'une heure et demie par jour et plus.

Les données diffusées par la SCHL ne permettent pas d'avoir une idée exacte de la répartition entre places standards et places offrant des soins assidus puisqu'une fraction des places recensées est «de type inconnu». Si on répartit proportionnellement ces dernières places entre les deux autres catégories, on peut estimer à 85 % la proportion des places standards au Québec en 2021.¹⁰

Comme le taux d'attraction en RpPA des aînés de 75 ans et plus avait légèrement augmenté de 2010 à 2019 pendant que le nombre de ceux-ci progressait sans discontinuer, le bassin de logements disponibles pour les accueillir avait donc cru considérablement. Au Québec, on comptait 131 000 places dans les RpPA en 2021 contre 95 000 en 2010, soit une hausse de 38 %.¹¹

Dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR), comme Québec et Sherbrooke, le taux d'attraction dépassait 20 % en 2021. Il atteignait même 25 % dans la RMR de Trois-Rivières. On peut penser que cette impressionnante popularité tenait en partie au fait que des aînés résidant dans les zones rurales entourant ces RMR avaient choisi de s'installer dans une grande agglomération, sans que l'on sache si elles l'avaient fait par choix ou par nécessité.

⁹ Si on exclut la catégorie «Autres», qui représente moins de 1 % des logements en RpPA. Cette catégorie regroupe les unités hors marché (logements moins chers que sur la marché ou subventionnés) et les unités de soins de relève, où logent temporairement des personnes qui habitent habituellement ailleurs.

¹⁰ *Ibid.*, onglet «table 2.2».

¹¹ SCHL (2010), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées, Faits saillants – Canada*, p. 9.
SCHL (2021), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées*. Québec, 2021, Onglet «table 1.4.». <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/donnees-de-lenquete-sur-les-residences-pour-personnes-agees>

Comment expliquer cet engouement des aînés québécois pour les RpPA avant la pandémie et, en particulier, pour les plus grandes d'entre elles? Premièrement, la sécurité, le confort et la sociabilité que proposaient les grandes résidences, alliés à une offre d'appartements de taille variable et à une gamme de services à la carte, avaient incontestablement séduit plusieurs aînés de 75 ans et plus.

Deuxièmement, ce « produit » était d'autant plus attirant qu'il coûtait beaucoup moins cher au Québec qu'ailleurs au Canada. En 2021, le loyer moyen d'une place standard était de 1 873 \$ au Québec, soit moins de la moitié des 3 845 \$ exigés en Ontario. Dans les autres provinces canadiennes, le loyer moyen se situait entre 2 800 \$ et 3 300 \$. En 2021, le loyer moyen pour une place avec soins assidus était de 3 566 \$ au Québec contre 5 356 \$ en Ontario et entre 4 500 \$ et 6 700 \$ ailleurs au Canada.¹²

Troisièmement, l'écart entre le loyer moyen d'un logement dans une RpPA au Québec et ailleurs au Canada était encore plus grand. Les contribuables québécois âgés de 70 ans et plus bénéficient en effet depuis l'an 2000 d'un crédit d'impôt remboursable pour maintien à domicile. Ce crédit d'impôt réduit le coût des services reçus en RPA.¹³ Il varie en fonction du montant des dépenses reconnues admissibles par le programme et du revenu annuel des bénéficiaires. Nous en avons traité plus en détail dans le fascicule 7.¹⁴

Quatrièmement, selon la SCHL, la moins grande popularité des RpPA ailleurs au Canada était peut-être aussi liée au fait que les ménages de 75 ans et plus du reste du Canada étaient proportionnellement plus nombreux à être propriétaires de leur résidence (40 % contre 24 % au Québec en 2016). Ceux d'entre eux qui décidaient de vendre leur propriété pouvaient devenir locataires, mais dans des lieux d'habitation collectifs qui ne se dédiaient pas exclusivement aux personnes âgées.¹⁵

**Le « produit »
des grandes résidences
était d'autant plus
attirant qu'il coûtait
beaucoup moins cher
au Québec qu'ailleurs
au Canada.**

Ce tour d'horizon nous a permis de mieux saisir la singularité du Québec en matière de logement collectif pour aînés. Dans la partie suivante, nous nous pencherons plus précisément sur l'évolution du secteur des RPA à partir des données du registre des résidences privées pour aînés de 2008 à 2023.



¹² SCHL (2021), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées. Colombie-Britannique, Alberta, Saskatchewan, Manitoba, Ontario, Québec*, onglets « table 2.2 », « supp. 6 » et « supp. 7 ».

¹³ <https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/credits-dimpot/credit-dimpot-pour-maintien-a-domicile/residence-privee-aines-maintien-a-domicile/>

¹⁴ L. Demers et G. Bravo (2021b), « *S'il faut que tu travailles juste là-dedans pour l'argent, t'es mieux de pas être ici* ». *Les revenus des petites RPA et le crédit d'impôt pour maintien à domicile*, fascicule 7, août, 30 p.

¹⁵ SCHL (2019), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées*. Québec, p. 3.

L'évolution du secteur des RPA depuis 2008 : essor des grandes résidences et déclin des petites

Indéniablement, la popularité des RPA auprès des aînés québécois s'est maintenue au fil des années. Selon le registre des RPA au 31 mars, le nombre de logements en RPA¹⁶ était passé de 95 742 en 2008 à 137 728 en 2023, soit une hausse de 44 % en 15 ans. Cette évolution est illustrée par la courbe de la figure 3. Curieusement, pendant la même période, le nombre de RPA en activité n'avait cessé de décroître, passant de 2 279 à 1 490, soit une baisse de 35 %, comme l'indique aussi la figure 3. Comment expliquer cet apparent paradoxe ?

La figure 4 nous fournit un premier éclairage sur cette question. Comme le nombre de logements en RPA s'était accru pendant que le nombre de RPA diminuait, la taille moyenne des RPA avait nécessairement augmenté : en 2008, une résidence comptait en

«Le nombre de logements en RPA est passé de 95 742 en 2008 à 137 728 en 2023 soit une hausse de 44 % en 15 ans».

moyenne un peu plus de 40 logements, contre plus de 92 en 2023, une hausse de 220 %. Des données plus anciennes, mais moins fiables, tirées du registre des RPA, indiquent que cette tendance plongeait encore plus loin dans le temps. Au 31 mars 2004, la taille moyenne d'une résidence aurait en effet été de 32 logements.¹⁷

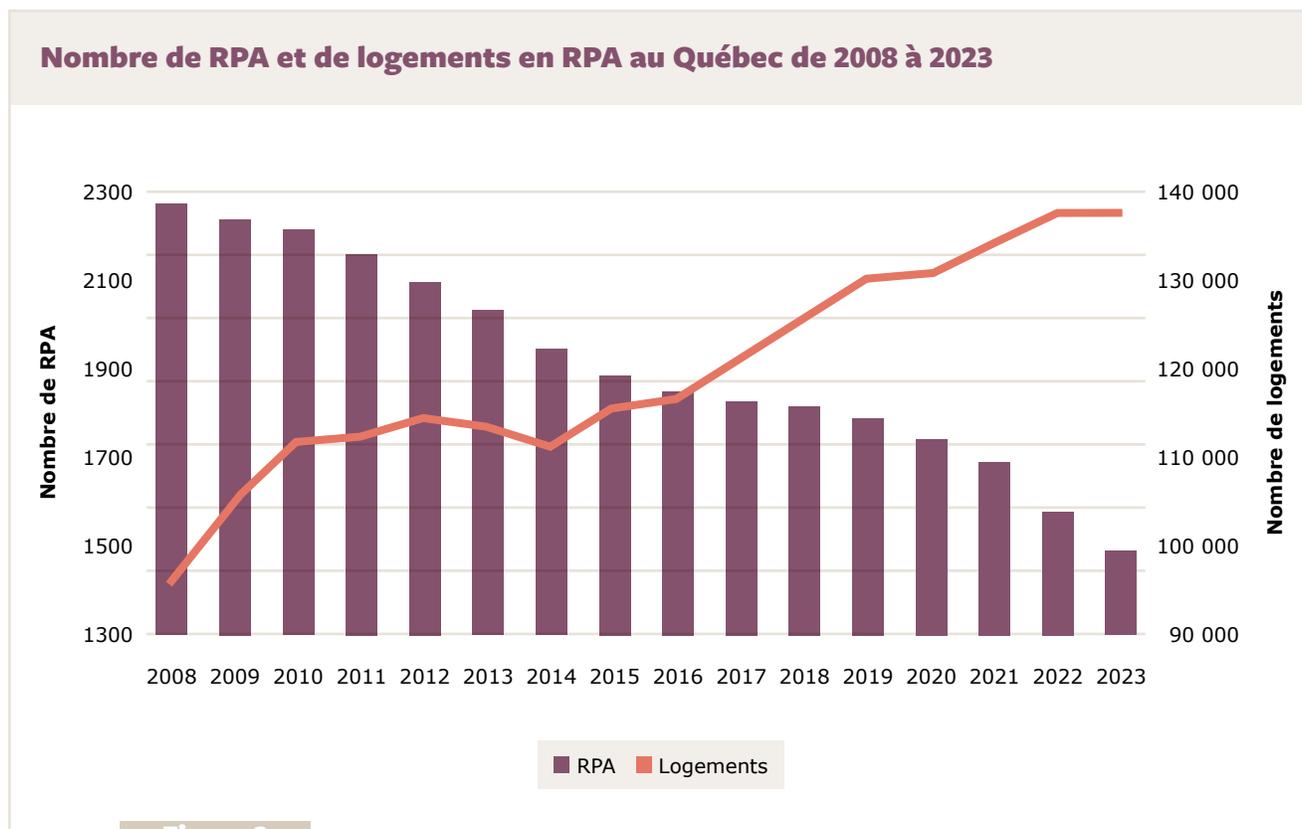


Figure 3

¹⁶ Les logements des RPA se répartissent en trois catégories : chambre simple, chambre double et appartement.

¹⁷ F. Aubry, (2005), *Les résidences privées à but lucratif pour personnes âgées : Un portrait sectoriel*, Cahiers du LAREPPS, n° 05-08. <https://rqoh.com/les-residences-privées-a-but-lucratif-pour-personnes-âgées-un-portrait-sectoriel/>

Nombre de logements par RPA au Québec de 2008 à 2023

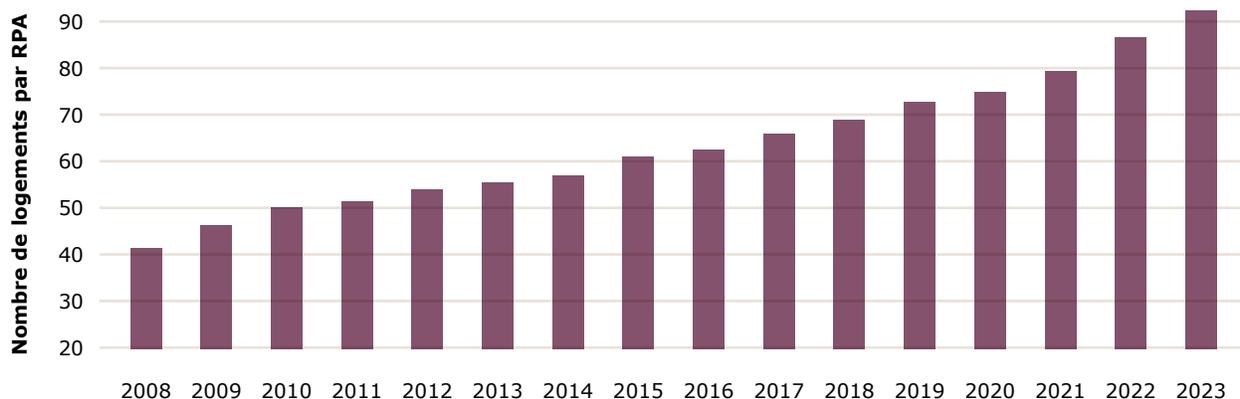


Figure 4

Nature et sources des données

Les données sur lesquelles nous nous appuyons pour présenter l'évolution du secteur des RPA au Québec proviennent, sauf indication contraire, du registre des résidences privées pour aînés. Ce registre est continuellement mis à jour, de sorte que c'est la plus récente version que l'on peut interroger sur le site du ministère de la Santé et des Services sociaux : (<http://k10.pub.msss.rtss.qc.ca/K10accueil.asp>).

Au fil des années, nous avons pu obtenir une série de données agrégées au 31 mars, date de fin d'année budgétaire du réseau de la santé et des services sociaux. Ces données portent sur le nombre et la taille des RPA par région et le nombre de logements que celles-ci

contiennent. Nous disposons aussi de données agrégées sur l'ouverture, la fermeture et le changement de taille des RPA, à chaque année, du 1^{er} avril 2013 au 31 mars 2019. Nous avons également eu accès aux extractions complètes du registre des RPA au 31 mars, de 2016 à 2023. Nous avons enfin pu exploiter certaines données du registre des RPA en date du 9 juin 2004 rapportées dans un rapport de recherche.¹⁸

Il faut garder à l'esprit que les données extraites du registre des RPA au 31 mars ne constituent pas un instantané de la situation de chaque RPA à cette date. Le registre est en effet constitué d'informations contenues dans des fiches que les exploitants des résidences peuvent avoir fournies dans les jours ou les mois précédents.

Dans le cas du registre du 31 mars 2016, par exemple, la moitié des fiches des RPA dataient d'avant le 15 septembre 2015, soit 6,5 mois avant la date d'extraction du registre.¹⁹ En contrepartie, une majorité des RPA dont les fiches d'information n'étaient pas à jour le 31 mars 2016 avaient conservé peu ou prou les mêmes caractéristiques. Nous emploierons donc « en 2016 » pour caractériser les données puisées dans le registre des RPA du 31 mars 2016. Nous ferons de même pour les données extraites des autres extractions complètes du registre.

Par ailleurs, nous devons assumer que les informations que contient le registre sont exactes puisque nous ne sommes pas en mesure de les vérifier.

¹⁸ F. Aubry (2005), *op. cit.*, p. 20-34.

¹⁹ Cette date est le 30 octobre 2018 pour le registre du 31 mars 2019 et le 15 mai 2019 pour le registre du 31 mars 2020. Dans ce dernier cas, des retards dans la mise à jour des fiches s'expliquent vraisemblablement par les effets perturbateurs de la première vague de la pandémie de Covid-19. Les extractions du registre des 31 mars 2022 et 2023 n'incluent pas la date de mise à jour des fiches.

Comme on le sait, plusieurs résidences comptant jusqu'à quelques centaines de logements ont ouvert leurs portes au cours des dernières années. Est-ce la seule cause de l'augmentation de la taille moyenne des RPA? Grâce aux données du registre, il nous est possible de tester cette hypothèse. Pour ce faire, nous avons réparti les RPA en cinq strates de taille : neuf logements et moins, 10 à 29, 30 à 49, 50 à 99 et 100 et plus.²⁰ Ici encore, nos données vont de 2008 à 2023, ce qui nous permet de suivre sur 15 ans l'évolution

respective du nombre de résidences de chacun de ces groupes. C'est ce que révèle la figure 5. En examinant le graphique, on peut observer que la catégorie des résidences de 100 logements et plus avait effectivement pris de l'expansion, leur nombre passant de 272 en 2008 à 451 en 2023, soit une hausse des deux tiers (66 %). À l'inverse, toutes les autres strates de taille avaient connu une diminution du nombre de leurs résidences, inversement proportionnelle à leur taille.

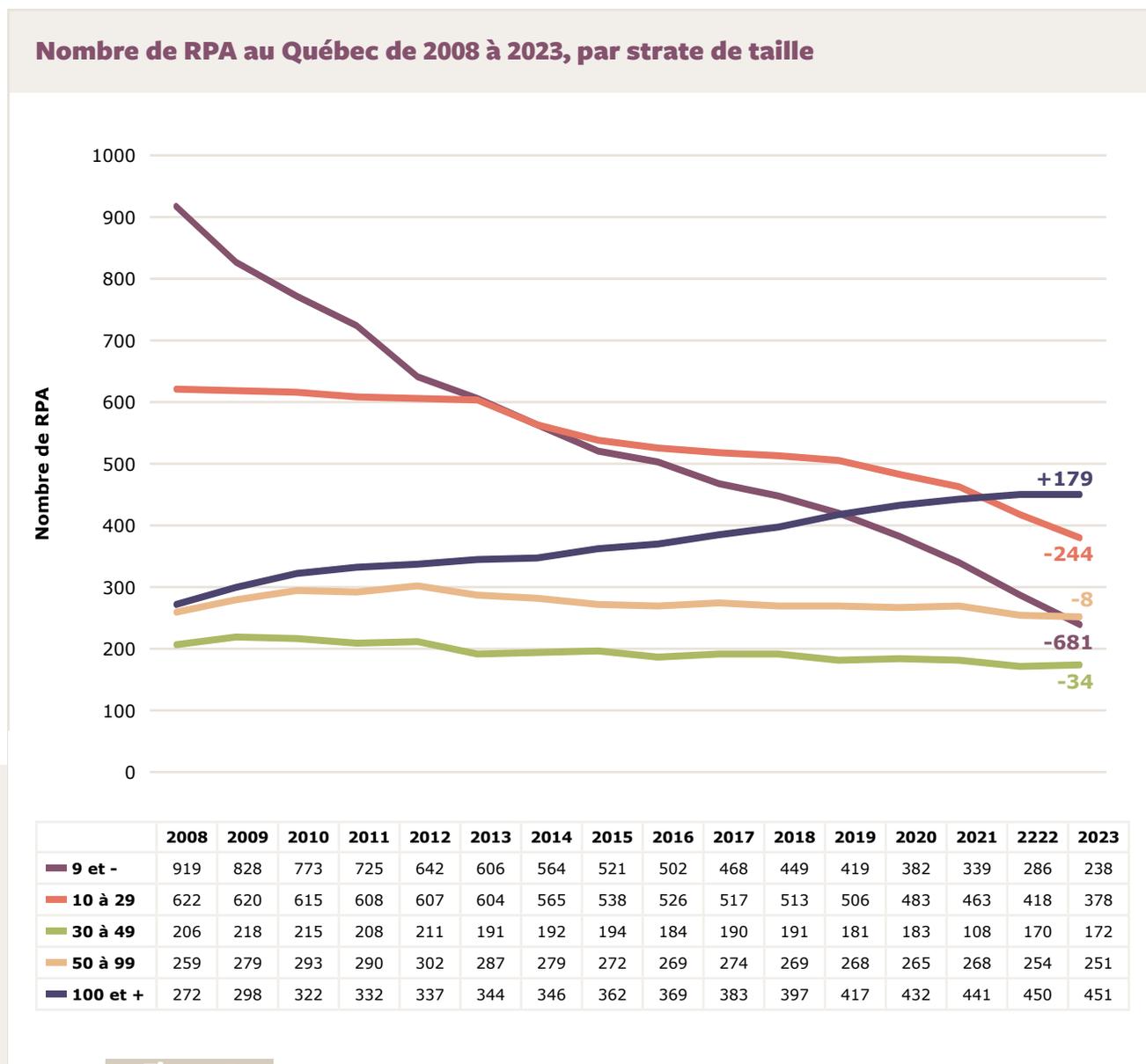


Figure 5

²⁰ Dans la quatrième partie du fascicule, nous distinguerons l'évolution des grandes RPA (100 à 249 logements) de celle des très grandes (250 logements et plus).

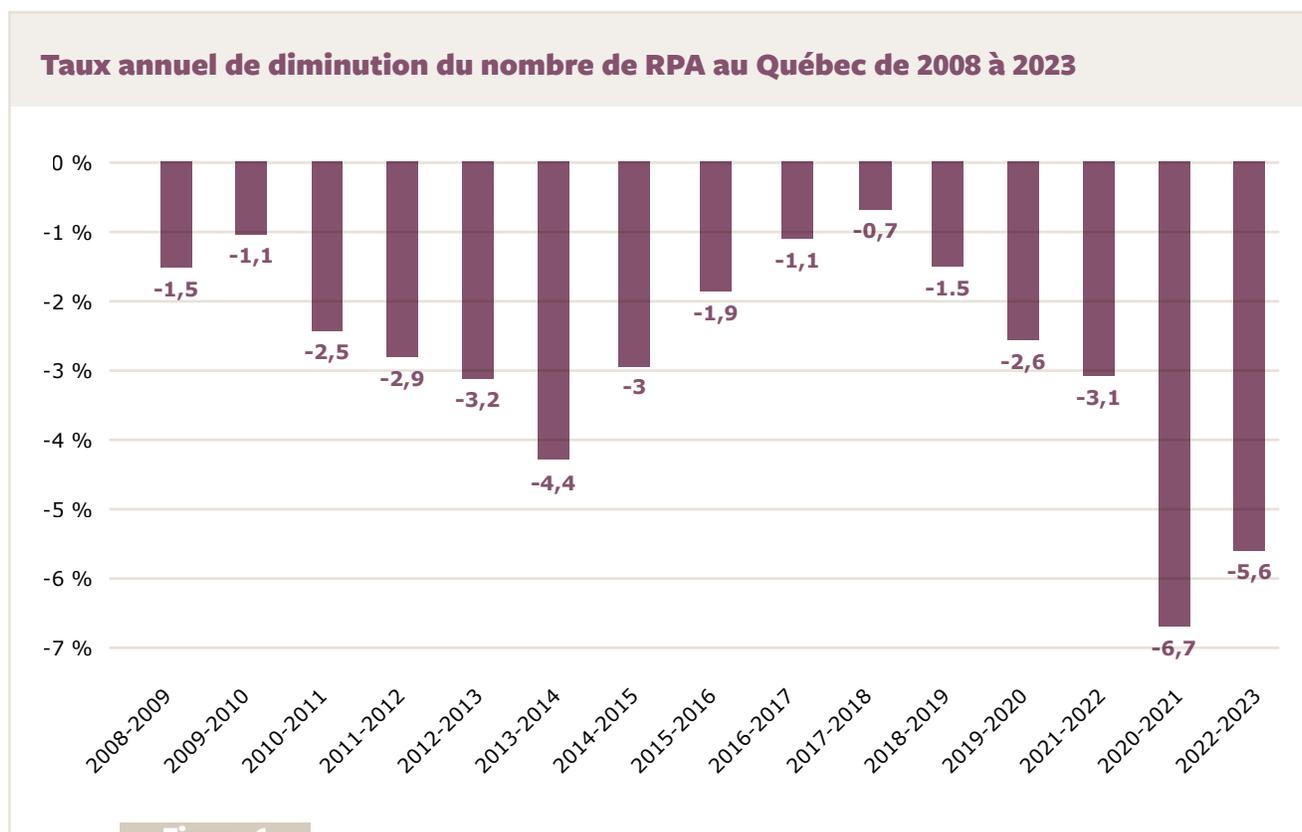
En effet, le nombre de RPA de 50 à 99 logements avait légèrement augmenté jusqu'en 2012, pour ensuite insensiblement diminuer, cette évolution se soldant par une baisse de 3,1 % en 15 ans; pendant la même période, le nombre des RPA de 30 à 49 logements avait diminué de 34 (-16,5%) et celui des 10 à 29, de 244 (-39,2%). Pour leur part, les résidences de 9 logements et moins avaient connu une chute vertigineuse, leur nombre passant de 919 à 238, soit une réduction des trois quarts (74,1%). En 15 ans, cette strate de taille, jadis la plus abondante, était passée au quatrième rang, surpassant encore, pour le moment, la catégorie des 30 à 49 logements. À l'inverse, c'étaient les RPA de 100 logements et plus qui formaient, depuis 2022, la strate la plus nombreuse.

Si la tendance à la hausse ou à la baisse des courbes par strate de taille s'était globalement maintenue au fil du temps, leur pente avait périodiquement fluctué. On observe ainsi une accentuation de la réduction du

nombre de RPA autour de 2013-2014 et de 2021-2022. Ces variations sont perceptibles lorsque l'on examine attentivement les figures 3 et 5.

Elles apparaissent toutefois nettement à la figure 6.²¹ La séquence des histogrammes de 2008-2009 à 2022-2023 qui la compose forme en effet deux vagues qui culminent respectivement en 2013-2014 et en 2021-2022. À quoi peuvent tenir cette double accélération de la baisse du nombre de RPA ?

Dans le premier cas, une porte-parole du MSSS interpellée à l'époque sur les facteurs à l'origine de ce phénomène, « expliqu[ait] la baisse du nombre de résidences par l'entrée en vigueur, le 13 mars 2013, du nouveau règlement sur la certification des résidences, plus exigeant que le précédent, de même que par l'entrée en vigueur, le 18 mars 2013, du nouveau chapitre Bâtiment du Code de sécurité de la Régie du bâtiment »²². Cette opinion est corroborée par les



²¹ Celle-ci présente l'écart en pourcentage entre le nombre de RPA au 31 mars d'une année donnée par rapport à leur nombre un an plus tôt. Ainsi, le 31 mars 2009, il y avait 1,5% de RPA actives de moins que le 31 mars 2008.

²² A. Dubuc (2014), « Résidences pour personnes âgées: une centaine de fermetures », *La Presse*, 6 mai. <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/quebec/201405/01-4763917-residences-pour-personnes-agees-une-centaine-de-fermetures.php>

résultats de notre projet de recherche quant aux effets économiques du régime de certification, présentés dans trois fascicules distincts.²³

Ces fascicules mettent également en évidence les difficultés croissantes vécues par les exploitants de petites RPA à la fin des années 2010, difficultés liées notamment à la concurrence croissante des grandes résidences pour la clientèle, à celle des centres hospitaliers et des CHSLD pour le personnel de soins et à l'obligation d'installer des gicleurs avant décembre 2020, date reportée à deux reprises par la suite. Comme on le sait, ces difficultés se sont aggravées durant les deux années pendant lesquelles des mesures de santé publique ont été imposées pour contrer la propagation de la pandémie de Covid-19, dont l'isolement des personnes âgées vivant en RPA. En dépit de ces mesures,

plus de 3 000 personnes âgées vivant en RPA sont tragiquement décédées de cette maladie infectieuse entre février 2020 et mars 2022.²⁴ Dans un contexte si catastrophique, il n'est pas étonnant que le taux de diminution du nombre de RPA ait atteint des sommets en 2021-2022 et 2022-2023 et que le nombre de logements en RPA ait stagné de 2022 à 2023 (fig. 3).

La figure suivante, qui reprend certaines données de la figure 5, illustre éloquemment le changement radical de composition du secteur des RPA en 15 ans. Cette figure exprime la variation du nombre de résidences de chaque strate de taille depuis 2008. Comme on peut le noter, ce sont dans les résidences les plus petites et les plus grandes que les variations ont été les plus marquées.

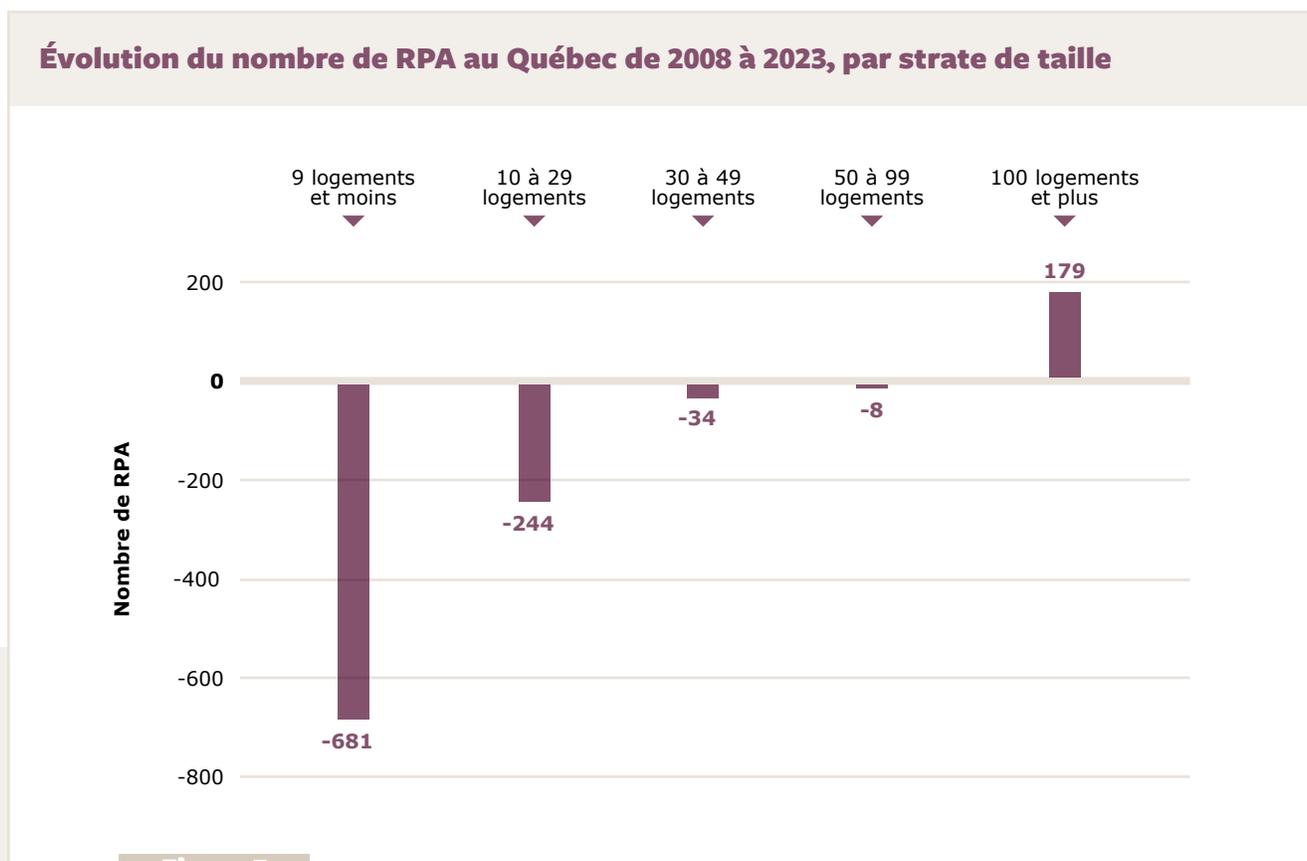


Figure 7

²³ L. Demers et G. Bravo (2022), «*Si les résidents sont ben ou non ça ne les dérange pas, en autant que les papiers sont faits...*». *La certification des RPA en théorie et en pratique*, fascicule 9, avril, 44 p.

L. Demers et G. Bravo (2023), «*Dans notre métier, ça s'est assombri beaucoup parce que le gouvernement veut faire de nous des petits hôpitaux*». *Les effets de la certification sur la viabilité économique des petites RPA — première partie*, fascicule 10, avril, 38 p.

L. Demers (2023), «*L'avènement de la certification, ça nous a reculés beaucoup. L'avènement des gicleurs, ça, ça a tiré la plug complètement*». *Les effets de la certification sur la viabilité économique des petites RPA — deuxième partie*, fascicule 11, décembre, 45 p.

²⁴ <https://www.inspq.qc.ca/covid-19/epidemiologie/portrait-deces-12mars-2022>

Cette image de l'évolution du secteur des RPA ne surprendra sans doute pas quiconque est familier avec celui-ci. La fermeture de petites RPA et l'essor des plus grandes est en effet un phénomène maintenant bien connu. Mais cette image est-elle complète? Rend-elle justice à la transformation du secteur?

À bien y regarder, ce que nous donne la figure 7, c'est la différence entre le stock de résidences par catégorie de taille en 2008 et ce même stock 15 ans plus tard. Est-ce à dire, par exemple, que 681 résidences de moins de 10 logements avaient fermé leurs portes durant cette période? Pour que cette réponse soit correcte, deux conditions auraient dû être remplies :

- aucune résidence de moins de 10 logements n'avait ouvert ses portes en 11 ans;
- aucune résidence de moins de 10 logements n'avait augmenté de capacité au point de changer de strate de taille et, inversement aucune résidence de plus de 10 logements n'avait réduit sa taille pour passer dans la catégorie des un à neuf logements.

Qu'en est-il en réalité? Est-il possible d'affiner notre analyse des RPA et de brosser un portrait plus complet et plus nuancé de la structuration du secteur? Dans la prochaine partie, nous nous y emploierons pour la période 2016-2023.

La structuration du secteur des RPA de 2016 à 2023

Dans cette partie, nous nous pencherons d'abord sur trois phénomènes qui avaient directement contribué à modifier la composition du secteur des RPA, soit la fermeture, l'ouverture et le changement de taille de plusieurs RPA. Nous examinerons ensuite comment avait évolué le partage des logements en RPA entre chambres et appartements. Nous découvrirons en troisième lieu qu'un nombre croissant de logements d'immeubles contenant une RPA avaient été affectés à d'autres usages.

Alors que ces trois sections comparent la situation en 2016 à celle de 2023, la quatrième dévoile la dynamique sous-jacente à cette transformation. On y verra que les différences quantitatives observées entre le secteur des RPA en 2016 et en 2023 résultaient de trois mouvements parallèles : la perte de logements occasionnée par la fermeture de certaines RPA, l'ajout ou le retrait de logements dans les RPA demeureres actives et l'ajout de logements dans les résidences lancées après le 31 mars 2016 et toujours actives en 2023.

Dans une cinquième section, nous documenterons un des facteurs qui a le plus affecté la viabilité de certaines RPA, soit la hausse du nombre de logements vacants. Nous présenterons d'abord le ratio du nombre de résidents par logement en RPA de 2016 à 2023. Cet indicateur ne permettant pas d'établir le taux d'occupation des logements, nous avons aussi fait appel à la mesure de ce taux établie par la SCHL pour les RPA. Nous avons enfin calculé l'évolution du taux d'attraction en RPA des aînés québécois de 75 ans et plus.



Fermetures, ouvertures et changements de taille de RPA

Jusqu'à maintenant, notre examen du secteur des RPA s'est fondé sur des données agrégées. Pour les années 2016 à 2023, nous disposons toutefois de l'extraction du fichier du registre des RPA en date du 31 mars. En exploitant certaines données de ces registres, nous examinerons comment le secteur des RPA s'est transformé au cours de cette période. Nous verrons notamment que les modifications apportées au parc de logements en RPA résultaient d'un grand nombre de décisions. Celles-ci pouvaient se traduire

par l'ouverture ou la fermeture d'une RPA, l'affectation de logements en RPA à un autre type d'usage ou vice versa, ou l'ajout de logements en RPA à la suite de l'agrandissement de l'immeuble qui l'abritait.

Voici d'abord un graphique, semblable à celui de la figure 7, qui porte sur la période 2016-2023. Comme on peut le constater, l'évolution des RPA par strate de taille qu'on y perçoit est analogue à celle de la figure précédente. Les changements intervenus entre 2016 et 2023 s'inscrivaient donc dans la continuité de ceux qui s'étaient produits de 2008 à 2016.

Évolution du nombre de RPA au Québec de 2016 à 2023, par strate de taille

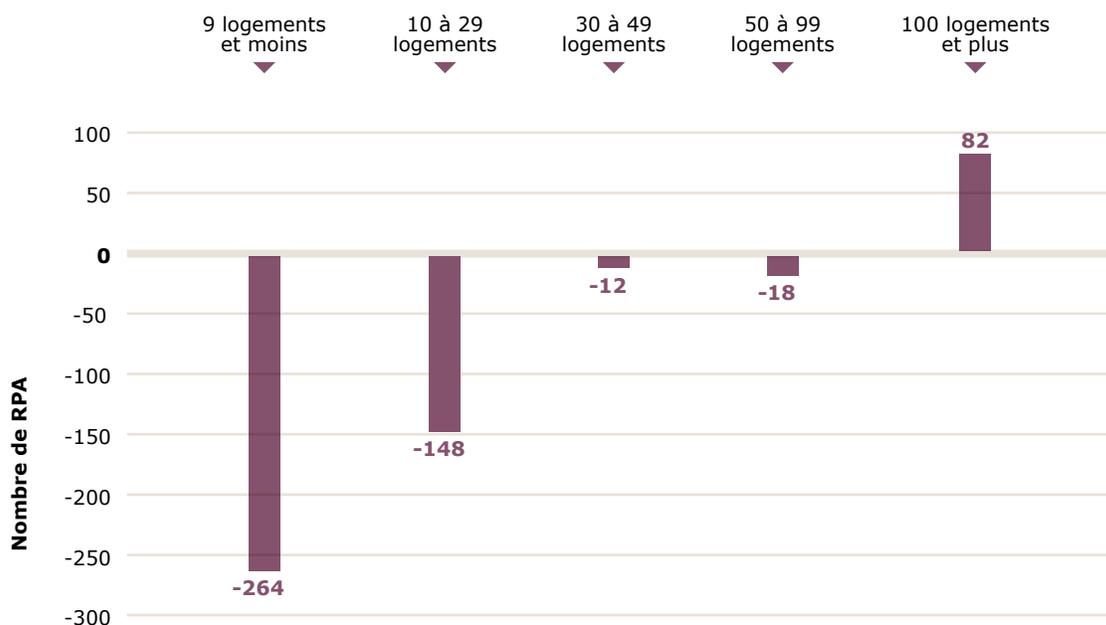


Figure 8



La figure 9 porte sur la même période et sur la même population de résidences que la figure 8. Elle distingue toutefois :

- les RPA qui avaient ouvert leurs portes après le 31 mars 2016 et qui étaient toujours actives le 31 mars 2023
- les RPA actives le 31 mars 2016 qui avaient fermé leurs portes avant le 31 mars 2023

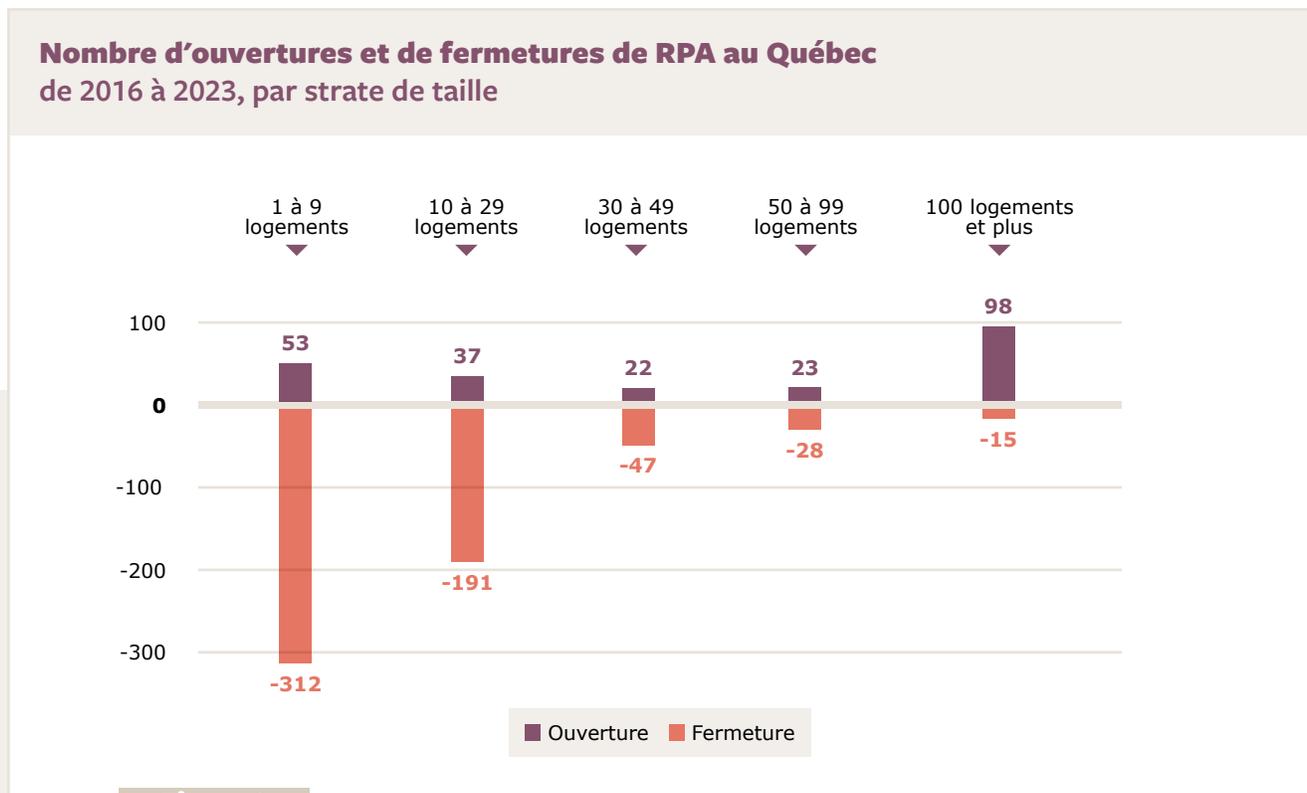
Cette distinction offre une vision plus dynamique et plus réaliste de l'évolution du secteur des RPA. Elle sous-estime toutefois le nombre de RPA ouvertes et fermées puisqu'elle omet les RPA lancées à partir du 1^{er} avril 2016 qui avaient cessé leurs activités avant le 31 mars 2023.²⁵

Pour ce qui est des RPA de moins de 10 logements, la figure 9 montre que la diminution de 264 résidences que présente la figure 8 résultait en fait de la fermeture de 312 RPA et de l'ouverture de 53 autres. La même disproportion entre ouvertures et fermetures avait prévalu pour les 10 à 29 logements, mais dans une envergure moindre. Pour les résidences proposant de 30 à 99 logements, une plus grande stabilité avait régné. On avait en effet enregistré

proportionnellement moins d'ouvertures et de fermetures de résidences de cette catégorie. Ici encore, la taille s'était toutefois avérée un avantage relatif. Le solde des ouvertures et des fermetures de résidences de 50 à 99 logements étant de -5 alors qu'il s'élevait à -25 pour les 30 à 49.

L'essor des RPA de 100 logements et plus se manifeste ici à nouveau. En sept ans, une centaine de grandes RPA avaient lancé leurs activités pendant que 15 avaient cessé les leurs. Ce contraste entre ouvertures et fermetures de grandes RPA était encore plus impressionnant avant que sévisse la pandémie de Covid-19 : par rapport à 2016, il y avait en 2019, 46 nouvelles RPA de 100 logements et plus pendant qu'une seule avait fermé ses portes.

Lorsqu'on porte attention aux chiffres des figures 8 et 9, on constate qu'il y a un écart entre, par exemple, la diminution du nombre de RPA de 10 à 29 logements (-148) et la différence entre le nombre d'ouvertures et de fermetures de résidences de cette strate de taille pendant la même période (37 - 191 = -154). On peut aussi relever des écarts pour les quatre autres strates.



²⁵ À titre d'exemple, dans la première version de ce fascicule, 62 RPA de moins de 10 logements (plutôt que 53) avaient ouvert leurs portes à partir d'avril 2016 et étaient toujours actives le 31 mars 2019.

L'explication de ces écarts tient au fait qu'entre les 31 mars 2016 et 2023, certaines résidences avaient changé de strate de taille. Parmi les 526 RPA qui avaient de 10 à 29 logements le 31 mars 2016, 20 en avaient moins de 10 sept ans plus tard, 18 en avaient de 30 à 49, deux, de 50 à 99 et une, plus de 100, pour un total de 41. À l'inverse, 25 RPA de moins de 10 logements, 20 de 30 à 49 logements et deux de 50 à 99 logements en comptaient entre 10 et 29 le 31 mars 2023, soit 47. En sept ans, la strate des 10 à 29 logements avait donc «perdu» 41 résidences et en avait «gagné» 47. Cette différence de six comble l'écart entre les deux figures.

Ces changements de taille ont été nombreux, mais le plus souvent minimes.²⁶ Des 1 257 RPA inscrites au registre le 31 mars 2016 et toujours actives sept ans plus tard, 539 (43 %) avaient conservé le même nombre de logements pendant que 718 l'avaient modifié, 342 ayant perdu des logements (27 %) et 376 en ayant gagné (30 %). De ces 718 changements de taille, la moitié était de trois logements ou moins (350, soit 49 %) un cinquième, de quatre à neuf logements (141, soit 20 %) et un tiers (227, soit 32 %), de 10 logements et plus. Si l'on inclut, parmi les RPA de taille constante, celles dont le nombre de logements avait fluctué de trois ou moins sur la période, 889 RPA (71 %) auraient maintenu leur taille tandis que 156 RPA l'auraient diminué (12 %) et 212 (17 %) l'auraient augmenté.

Pour les changements de moins de 10 logements, le nombre de diminutions de taille surpassait de 23 celui des augmentations, soit 257 contre 234. Par opposition, les variations de 10 logements et plus comptaient beaucoup plus d'ajouts de logements (142) que de retraits (85), soit une différence de 57. Pas moins de 25 ajouts de logements dépassaient la centaine pendant que trois réductions de taille dépassaient 100 logements. Le nombre maximal de logements ajoutés s'élevait à 367 et celui des logements soustraits, à 261.

L'examen des registres des RPA des 31 mars 2016 et 2023 montre que 42 des 50 ajouts d'au moins 50 logements entre 2016 et 2023 avaient eu lieu dans une RPA de 100 logements et plus. Nous reviendrons sur ce sujet dans la partie consacrée aux grandes RPA.

**Entre 2016 et 2023,
42 des 50 ajouts
d'au moins 50 logements
avaient eu lieu
dans une RPA de
100 logements et plus.**

Comment expliquer ces changements de taille de RPA au fil du temps? Tenaient-ils uniquement au retrait de certains de leurs logements ou à un agrandissement de l'édifice qui les accueillait?

Dans plusieurs cas, non ou alors pas seulement, puisque certains logements de RPA gagnés ou perdus résultaient d'un changement d'usage. De quoi s'agit-il? Pour le comprendre, il faut se rappeler qu'une RPA est «tout ou partie d'un immeuble d'habitation collective [...]».²⁷ En pratique, cela signifie qu'un certain nombre d'immeubles d'habitation comprenaient, outre une RPA, des places en ressource intermédiaire (RI)²⁸ ou en centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) privé non conventionné, ou encore des logements destinés à d'autres usages.

Dans une prochaine section, nous porterons notre regard sur l'évolution de ces différents types d'usage de 2016 à 2023. Nous examinerons au préalable comment s'est modifié le partage des logements en RPA entre chambres simples, chambres doubles et appartements.

²⁶ Dans le cas des RPA de 1 à 9 logements et de 10 à 29 logements, une modification d'un seul logement a pu suffire à faire basculer plusieurs RPA d'une strate à l'autre. Des 502 RPA de 1 à 9 logements inscrites au registre le 31 mars 2016, 231 en comptaient neuf.

²⁷ Une RPA peut aussi occuper plus d'un immeuble.

²⁸ Et quelques places en ressource de type familial (RTF).



L'évolution du nombre de chambres et d'appartements dans les RPA

La figure 10 fournit une image synthétique de la recomposition du parc des logements offerts en RPA. On y note que, de 2016 à 2023, le nombre total de logements en RPA avait augmenté de plus de 21 000, une hausse de 18 %. Celle-ci résultait de la conjonction de deux tendances opposées : d'une part, la perte de plus de 4 000 chambres simples et de près de 1 000 chambres doubles et, d'autre part, le gain de plus de 26 000 appartements.

En 2016, les appartements constituaient 63 % de l'ensemble du parc locatif des RPA contre 32 % pour les chambres simples et 4 % pour les chambres doubles. Sept ans plus tard, 73 % des logements en RPA étaient des appartements tandis que les chambres simples et doubles n'en constituaient plus que 24 % et 3 %. Comment cette transformation s'était-elle manifestée selon la taille des RPA ? On peut s'en faire une idée en examinant le tableau 1.

En consultant les colonnes de ce tableau, on peut observer que la diminution du nombre de chambres simples s'était produite dans toutes les strates de taille, sauf dans celle des 100 logements et plus. Celle des chambres doubles avait eu lieu dans toutes les strates, sauf dans celle des 50 à 99 logements. C'est également seulement dans cette strate que les appartements n'avaient pas augmenté.

En considérant les strates de taille des RPA, on ne peut qu'être frappé par la prééminence des résidences de 100 logements et plus : tandis qu'elles gagnaient 26 500 logements, les autres RPA en perdaient 5 400. À leur bassin de chambres simples de 2016 s'en était ajouté plus de 1 300 alors que les RPA plus petites en avaient perdu plus de 8 700. En outre, près de 99 % des appartements apparus entre 2016 et 2023 se trouvaient dans une RPA comptant au moins 100 logements.

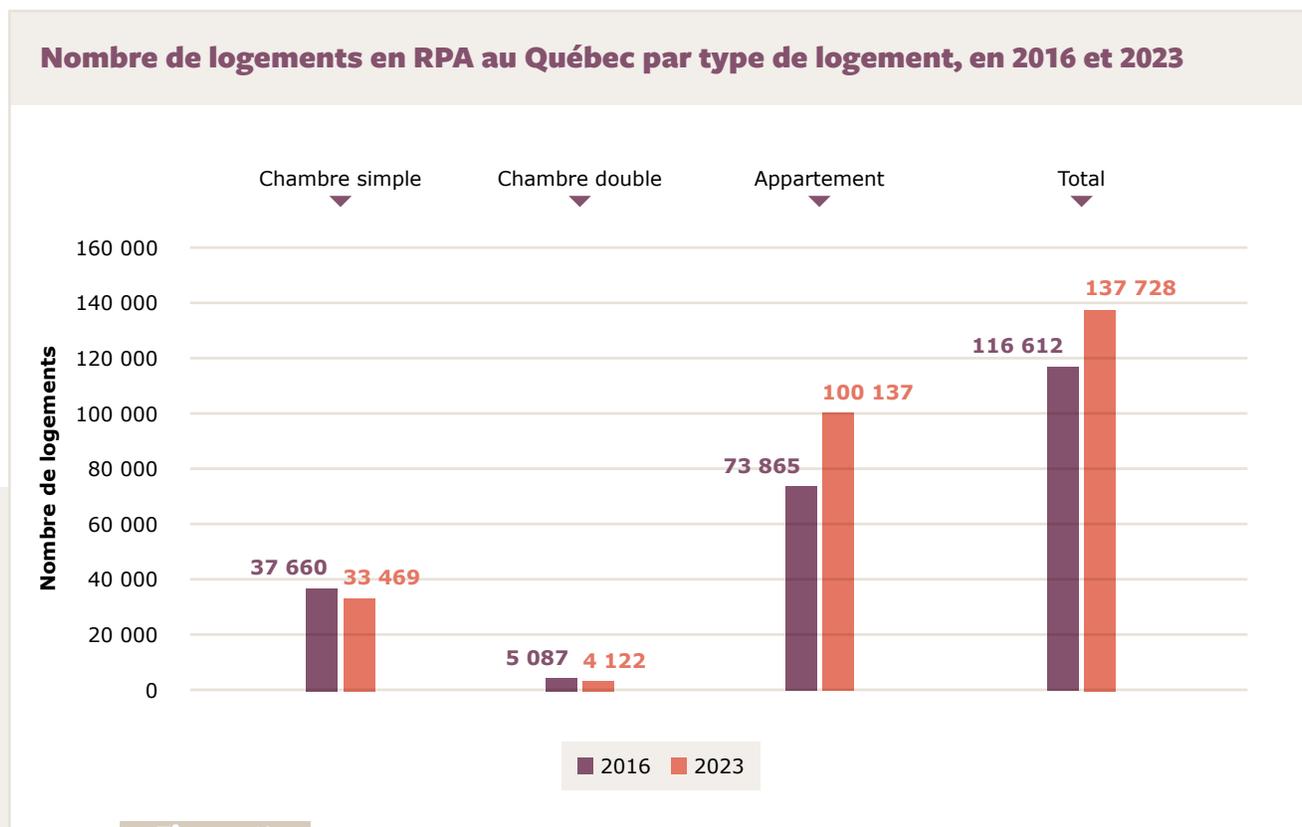


Figure 10

De prime abord, le gain de chambres simples dans les RPA de 100 logements et plus peut surprendre : la tendance du marché ne se portait-elle pas vers les appartements, comme nous venons tout juste de le constater ? En guise de réponse, on peut avancer

qu'une part indéterminée de ces nouvelles chambres constituait ce qui est souvent qualifié d'unité de soins, celle-ci pouvant accueillir les personnes qui requièrent une aide plus fréquente ou une plus grande surveillance que les autres résidents.

Évolution du nombre de chambres simples, de chambres doubles et d'appartements en RPA par strate de taille, de 2016 à 2023

Strate de taille	Chambres simples	Chambres doubles	Appartements	Total
1 à 9	-1 632	-218	3	-1 847
10 à 29	-2 330	-297	65	-2 562
30 à 49	-679	-76	501	-254
50 à 99	-893	388	-195	-700
100 et plus	1 343	-762	25 898	26 479
Total	-4 191	-965	26 272	21 116

Tableau 1

Bref, la transformation du secteur des RPA de 2016 à 2023 avait consisté en deux déplacements interdépendants. Le premier s'était fait des petites résidences vers les plus grandes et le second, des chambres vers les appartements. Les RPA de plus de 100 logements, qui, de toute époque, avaient majoritairement offert plus d'appartements que de chambres, avaient été les grandes bénéficiaires de cette évolution du marché.²⁹ Le taux élevé de fermeture des RPA de moins de 30 logements et la croissance soutenue de celles de 100 logements et plus n'étaient donc pas sans lien avec la typologie des logements qu'elles proposaient.

La figure 11 présente la place qu'occupaient les appartements parmi les logements offerts dans nos cinq strates de RPA en 2016 et en 2023. Voici quelques constats tirés de cette figure :

- La proportion d'appartements avait progressé dans toutes les strates de taille.³⁰
- La proportion d'appartements s'élevait avec la taille des RPA.
- En 2016 et 2023, les RPA de moins de 100 logements offraient globalement moins d'appartements que de chambres.
- Les RPA de 1 à 9 logements et de 100 logements et plus se caractérisaient par le fait qu'un seul type de logement y prédominait, les premières offrant presque exclusivement des chambres individuelles et les secondes, une très forte majorité d'appartements, deux fois plus élevée que dans les RPA de 50 à 99 logements.
- La capacité d'accueil par logement des RPA de 100 logements et plus était généralement plus grande que dans les RPA plus petites parce qu'elles offraient surtout des appartements et que la plupart d'entre eux, comme nous le verrons un peu plus loin, permettaient d'accueillir des couples. En comparaison, les petites RPA ne comptaient que sur quelques chambres doubles et de rares appartements pour rehausser leur capacité d'accueil par logement.

²⁹ Cette tendance était déjà perceptible dans les années 1990, soit avant que la loi définisse ce qu'est une RPA.

Voir à ce sujet : L. Demers et G. Bravo (2020), *Les petites résidences pour aînés étaient-elles en expansion avant la certification ?*, fascicule 4, octobre, 29 p.

³⁰ Incluant la strate de 50 à 99, qui avait perdu moins d'appartements qu'elle n'avait perdu de chambres.

C'est ce que confirme le registre des RPA du 31 mars 2023. D'après celui-ci, la capacité d'accueil de l'ensemble des RPA s'élevait à 190 000 résidents, dont près de 152 000 dans les RPA de 100 logements et plus. La capacité d'accueil par logement allait de 1,11 pour les RPA de moins de 10 logements à 1,43 pour les RPA de 100 logements et plus. Elle variait de 1,20 à 1,25 pour les RPA de 10 à 99 logements.

Si le registre des RPA ne distingue pas le nombre de pièces des appartements, les enquêtes menées

jusqu'en 2021 par la SCHL sur les résidences pour personnes âgées le faisaient. En mars-avril 2021, le Québec comptait près de 91 000 appartements en RpPA parmi lesquels environ 20 000 étaient des studios³¹, le reste se partageant entre appartements d'une chambre (51 000) et de deux chambres et plus (20 000). En posant que les studios ne logent que des personnes seules et que les autres appartements permettent à des couples d'y habiter, ces 90 000 appartements auraient eu une capacité théorique d'accueil de 162 000 personnes.³²

Pourcentage d'appartements en RPA pour cinq strates de taille, en 2016 et 2023

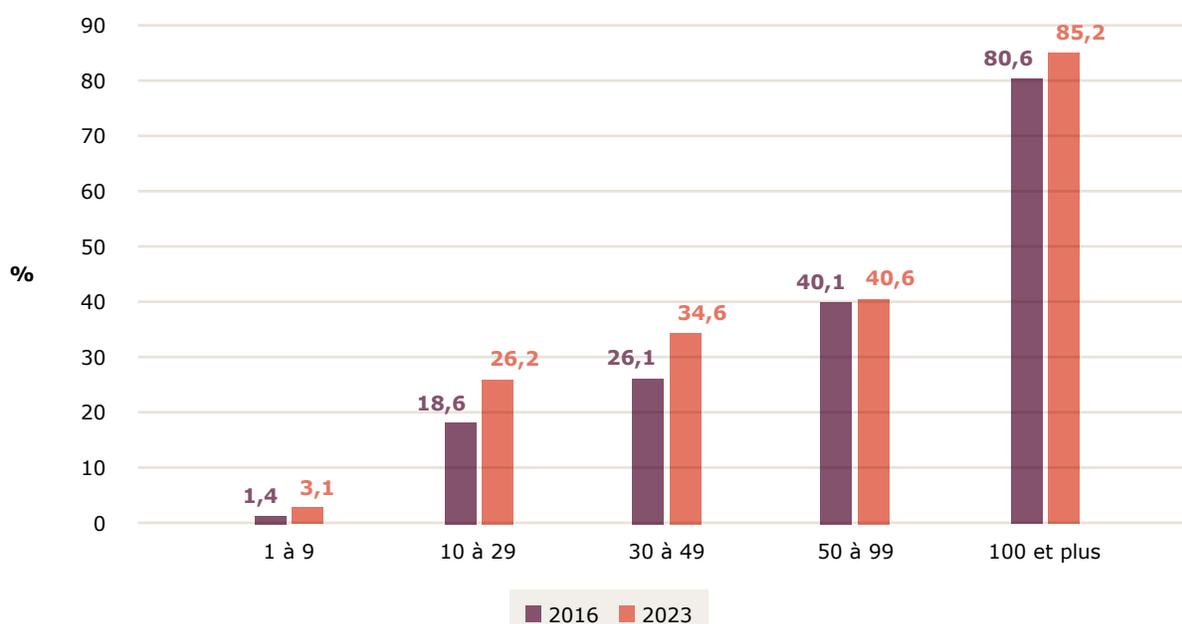


Figure 11



³¹ Un studio diffère d'une chambre du fait qu'il est doté d'une salle de bain et d'une cuisine complète.

³² À cette capacité d'accueil s'ajoutent les 40 000 personnes qui auraient pu résider dans une des chambres offertes en RpPA.

Une dernière figure confirme la prépondérance des grandes résidences dans l'offre de logements en RPA au Québec. En 2016, celles-ci logeaient 68 % des personnes âgées vivant en RPA (figure 12a). Sept ans plus tard, ce taux dépassait les 76 % (figure 12b). Cette progression s'était faite en réduisant la part du marché des RPA de toutes les autres strates de taille. Les résidences de moins de 50 logements, où résidait une personne âgée sur six en 2016, n'en accueillait plus qu'une sur neuf en 2023. Même si, en 2023,

15 000 aînés de plus qu'en 2016 vivaient en RPA, le nombre de résidents des RPA de moins de 100 logements avait baissé, particulièrement dans les RPA de moins de 30 logements.

Comme le nombre et la proportion de petites RPA avaient décru de 2008 à 2016, on peut avancer sans risque que leur part du marché était nettement plus considérable en 2008 que les pourcentages affichés sur la figure 12a.

Proportion du nombre de résidents en RPA au Québec par strate de taille en 2016 et 2023

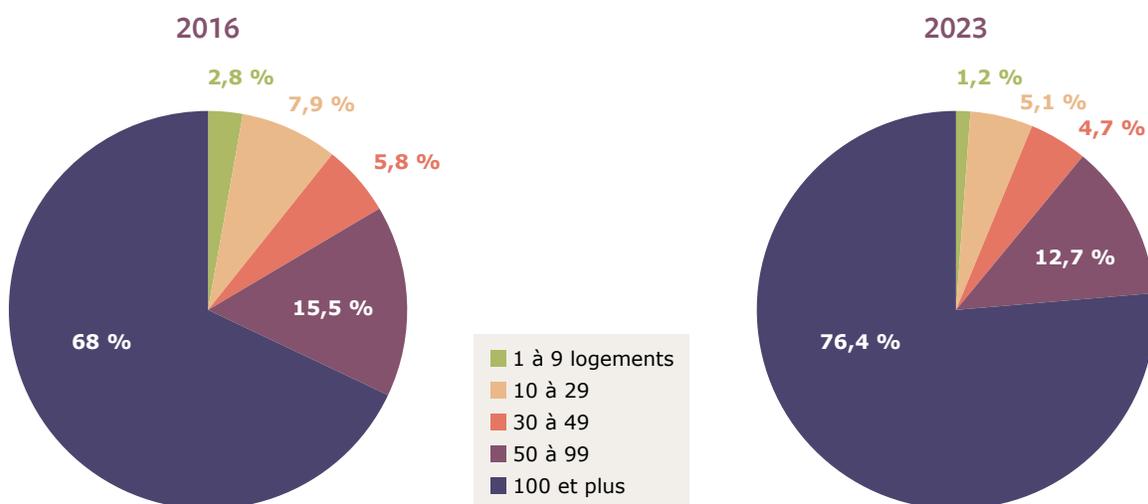


Figure 12a

Figure 12b



L'affectation de logements à d'autres usages dans les édifices abritant une RPA

Dans l'avant-dernière section, nous avons constaté que l'évolution du nombre de logements en RPA ne résultait pas uniquement de l'effet conjugué des ouvertures et des fermetures de RPA. Il s'expliquait aussi par l'ajout ou le retrait de logements à des RPA existantes. Ces modifications résultaient-elles uniquement de l'agrandissement d'immeubles accueillant une résidence ou

de la décision de retirer du marché une partie de leurs logements ?

En réponse à cette question, l'analyse des extractions du registre des RPA permet de quantifier un phénomène méconnu, soit celui de l'affectation de logements d'un immeuble accueillant une RPA à des usages autres que celui-ci. Quelle était l'importance relative de ces autres usages? Cette importance a-t-elle augmenté ou décré de 2016 à 2023 ? C'est ce que nous examinerons maintenant.

Évolution du nombre de logements en RPA, en RI, en CHSLD et affectés à d'autres usages de 2016 à 2023 dans les immeubles abritant une RPA

	RPA	RI*	CHSLD	Autres types d'usage	Total
2016	116 612	4 623	725	1 202	123 162
2023	137 728	6 053	718	2 996	147 495
Δ 2016-2023	21 116 18 %	1 430 31 %	-7 -1 %	1 794 149 %	24 333 20 %

*Incluant 46 places en RTF en 2016 et 25 en 2023

Tableau 2

Selon le registre des RPA du 31 mars 2023, les 1 490 RPA alors en activité offraient 137 728 logements dans des édifices qui en comptaient au total 147 495, soit 93,4 % de ceux-ci. Le reste était constitué de places en RI/RTF (4,1 %) ou en CHSLD privé non conventionné (0,5 %) et de logements destinés à d'autres usages (2,0 %). Comme le tableau le précise, entre 2016 et 2023 l'ensemble des édifices accueillant une RPA avaient non seulement substantiellement accru leur nombre de logements en RPA (+18 %), mais encore davantage leur nombre de logements en RI (+31 %) et en autres types d'usage (+149 %). De son côté, le nombre de places en CHSLD privé non conventionné était demeuré stable.

Des 1 490 immeubles accueillant une RPA le 31 mars 2023, un sur sept (210) hébergeait aussi une RI. Leur taille moyenne s'élevait à 29 places³³, la plus petite en comptant une seule et la plus grande, 198. Plus de la moitié d'entre elles avaient de 10 à 29 places (114), 30 en avaient moins de 10, 35 en comptaient de 30 à 49, 25, de 50 à 99 et six, 100 et plus. Dans plusieurs cas, une petite RPA pouvait partager un immeuble avec une RI beaucoup plus grande qu'elle et vice versa. Dans le fascicule 7, nous avons abordé l'apport économique d'une RI au propriétaire d'une petite RPA.³⁴

³³ Leur taille médiane était de 20.

³⁴ L. Demers et G. Bravo (2021b), « S'il faut que tu travailles juste là-dedans pour l'argent, t'es mieux de pas être ici ». *Les revenus des petites RPA et le crédit d'impôt pour maintien à domicile*, fascicule 7, août, 30 p.

Le tableau suivant précise comment se répartissaient les immeubles abritant à la fois une RPA et une RI selon la strate de taille des RPA. Comme on peut le noter, on retrouvait une RI dans des immeubles contenant des RPA de toutes dimensions. Si on compte le plus grand nombre de RPA-RI dans la strate de RPA de 20 à 39 logements, c'est dans celle des 30 à 49 que la

proportion de RPA-RI était la plus élevée (19,1 %). Cette proportion était la plus faible dans les immeubles accueillant une RPA de 100 logements et plus (9,3 %). La taille moyenne des RI augmentait en fonction de celle des RPA de moins de 100 logements. Elle baissait légèrement pour les plus grandes résidences.

Nombre d'édifices accueillant une RPA et une RI et taille moyenne des RPA et des RI par strate de taille de RPA, en 2023

Strate de taille des RPA	Édifices avec RPA et RI (n)	Logements en RPA (moy.)	Places en RI (moy.)
1 à 9	35	6,1	18,8
10 à 29	61	18,0	24,0
30 à 49	33	40,2	33,6
50 à 99	39	73,5	37,2
100 et plus	42	170,6	32,0
Total	210	60,4	28,7

Tableau 3

Pour leur part, les 718 logements en CHSLD se concentraient dans neuf immeubles seulement, leur taille moyenne s'élevant à 80 logements. Plus de la moitié de ces logements se trouvaient toutefois dans un même édifice, les sept autres CHSLD en comptant entre 20 et 78.

Qu'en était-il des usages autres que ceux de RI et de CHSLD? Selon le registre en date du 31 mars 2023, un immeuble sur 10 (147) comptait au moins un logement dédié à un autre type d'usage. En 2023, la nomenclature de ces usages dans le registre des RPA était variée et hétéroclite. On y retrouvait à la fois des utilisations très précises (logement pour employé) et indéfinies (autre).

Nous avons regroupé la plupart de ces usages en quatre catégories. Les deux premières relèvent du domaine de la santé³⁵ et les deux autres, de celui

de l'habitation. L'usage le plus courant du domaine de la santé était celui de logement de convalescence (47 immeubles, 283 logements³⁶) tandis que plus de 300 logements dans 24 immeubles servaient à des fins comme les suivantes : achat de places, DI-TSA, NSA, répit, santé mentale, URFI et UTRF.³⁷ Quant aux logements affectés à l'habitation, ils étaient soit loués (610 dans 20 immeubles) soit vraisemblablement vendus (1 491 condominiums dans 27 immeubles).

Le cas des condominiums est particulièrement intéressant. Puisque de tels logements sont forcément des appartements, on devrait logiquement les retrouver surtout dans les plus grands édifices. C'est bien le cas. Ce qui est toutefois remarquable, c'est que la presque totalité de ces condos avaient pris place dans des RPA de 200 logements et plus (1 397), les 94 condos restants se partageant entre deux RPA de 50 à 99 logements et une de 100 à 199 logements.

³⁵ Et pouvaient impliquer une entente avec un établissement du « réseau ».

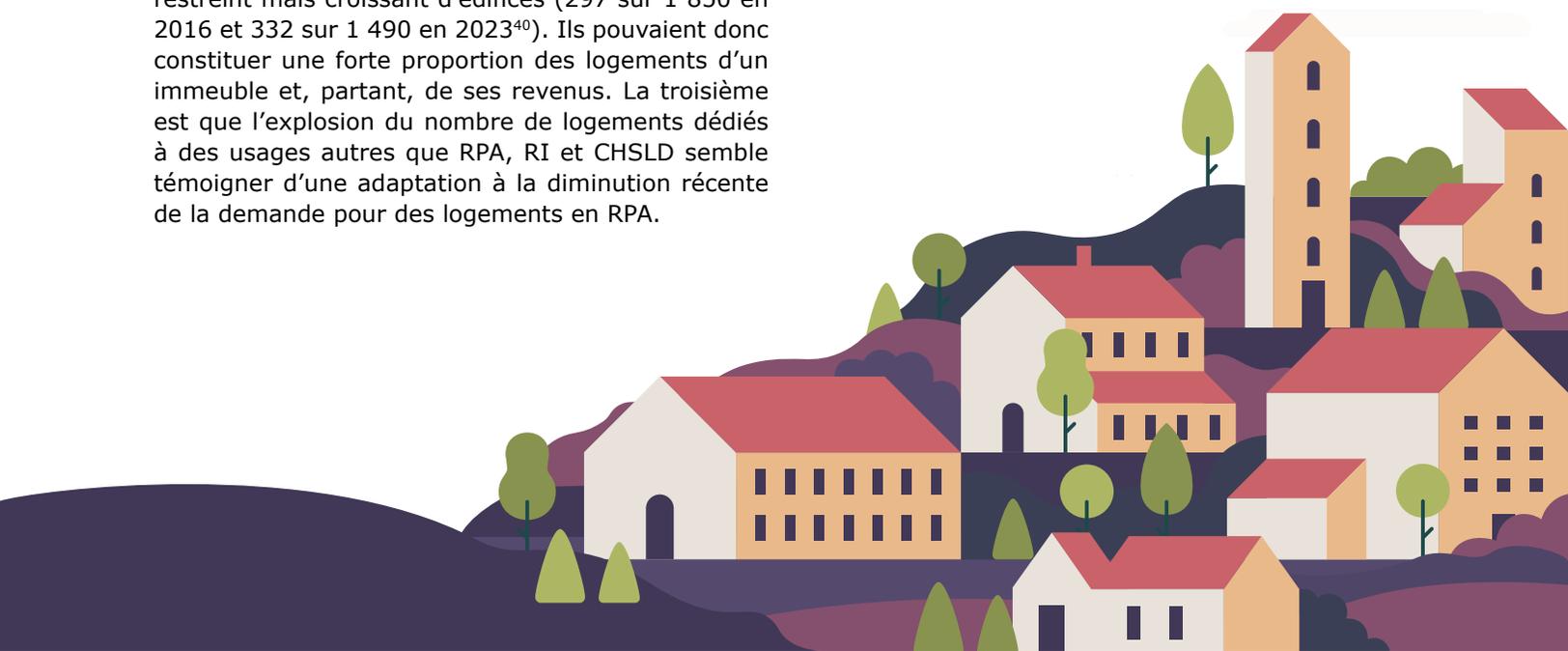
³⁶ Ce nombre est légèrement surestimé puisque dans sept cas, au moins un autre usage apparaissait à la suite de celui de convalescence.

³⁷ Ces acronymes signifient respectivement : déficience intellectuelle-trouble envahissant du développement, niveau de soins alternatif (personnes qui proviennent d'un hôpital où elles avaient terminé leur épisode de soins actifs), unité de réadaptation fonctionnelle intensive et unité transitoire de réadaptation fonctionnelle.

On ne peut savoir avec certitude si cette attribution des usages à d'autres types que ceux de RPA, de RI ou de CHSLD était récente ou ancienne, les autres extractions du registre des RPA au 31 mars ne proposant que quelques catégories, souvent génériques, d'usage.³⁸ On peut toutefois noter la hausse soutenue de cette allocation de logements à des usages d'autres types. En 2016, le registre en recensait 1 202 insérés dans 80 édifices. La catégorie générique «Autre» en regroupait plus de la moitié (653) dans 24 immeubles, celle de logements de convalescence, 229 dans 30 immeubles et celle de projets novateurs³⁹, 146 dans huit immeubles.

Même si la part relative des logements d'usages autres est demeurée limitée dans les édifices contenant une RPA, leur importance est plus grande qu'il n'y paraît et ce, pour trois raisons. La première est que le nombre et la part de ces logements s'est accrue, passant de 5,3 % en 2016 à 6,6 % en 2023. La deuxième est que ces logements se concentraient dans un nombre restreint mais croissant d'édifices (297 sur 1 850 en 2016 et 332 sur 1 490 en 2023⁴⁰). Ils pouvaient donc constituer une forte proportion des logements d'un immeuble et, partant, de ses revenus. La troisième est que l'explosion du nombre de logements dédiés à des usages autres que RPA, RI et CHSLD semble témoigner d'une adaptation à la diminution récente de la demande pour des logements en RPA.

Dans la prochaine section, nous ferons une série de comparaisons entre RPA, selon qu'elles avaient cessé, maintenu ou lancé leurs activités entre 2016 et 2023 en nous intéressant notamment à l'occupation de leurs logements. Dans la section subséquente, nous examinerons plus finement le ratio résident/logement en RPA, le taux d'inoccupation dans les RpPA et le taux d'attraction en RPA des aînés de 75 ans et plus.



³⁸ Alors que le registre du 31 mars 2022 dénombrait presque autant de logements dédiés à d'autres types d'usage qu'en 2023 (2 845), il les regroupait en seulement huit catégories. À elle seule, la catégorie «Autre» regroupait plus de 80 % des logements (2 347 dans 96 édifices), suivie de celle de convalescence (265 dans 43 édifices). Il est toutefois plausible que les usages spécifiques des logements autres n'aient pas varié beaucoup de 2022 à 2023.

³⁹ On retrouve aussi un moindre nombre de ces projets dans le registre de 2023. Les «projets novateurs» ont été mis en place grâce à un programme de subvention du MSSS lancé en 2003 visant à permettre à des organismes privés, à but lucratif ou non lucratif, de loger des personnes en perte d'autonomie et de leur offrir des services, en partenariat avec des établissements publics. Voir à ce sujet : N. Dubuc, L. Demers, M. Tousignant, A. Tourigny *et al.* (2009), *Évaluation de formules novatrices d'alternatives à l'hébergement plus traditionnel*, Rapport de recherche remis au Fonds québécois de la recherche sur la société et la culture, janvier.

⁴⁰ Soit 16 % et 22 % respectivement.

De 2016 à 2023: RPA fermées, RPA toujours actives et nouvelles RPA

Une manière pénétrante de rendre compte de la dynamique de transformation du secteur de RPA de 2016 à 2023 est de comparer les caractéristiques de trois groupes de résidences :

- les RPA actives le 31 mars 2016 ayant cessé leurs activités avant le 31 mars 2023
- les RPA actives le 31 mars 2016 qui l'étaient toujours le 31 mars 2023
- les RPA ouvertes après le 31 mars 2016 toujours actives le 31 mars 2023

Ces comparaisons nous permettront de vérifier dans quelle mesure les RPA de ces trois groupes se ressemblent ou diffèrent quant à leur nombre de logements et leur ratio résident/logement.

Les trois tableaux suivants confrontent ces trois groupes de RPA pour deux strates de taille (1 à 49 logements, 50 et plus). Le tableau 4 répond à la question suivante : les RPA de 2016 fermées en 2023 étaient-elles différentes de celles qui étaient toujours actives en 2023 ? Le tableau permet d'affirmer à ce sujet qu'en sept ans :

- plus de 500 petites RPA et moins de 50 grandes avaient cessé leurs activités

- le taux de fermeture des petites RPA avait donc été de 45 % contre 7 % pour les grandes RPA
- un nombre similaire de petites et de grandes RPA avaient poursuivi leurs activités.

Pour les deux strates de taille, les RPA fermées avaient, par rapport aux RPA demeurées ouvertes

- moins de logements (13 contre 19; 103 contre 155)
- moins de résidents par logement (0,87 contre 1,00; 0,84 contre 1,02)

On peut déduire de ces données que, toutes choses égales par ailleurs⁴¹, une RPA avait d'autant plus de chances de poursuivre ses activités que le nombre de ses logements et son ratio résident/logement étaient élevés.

Il faut toutefois noter que ce ratio ne permet pas d'établir le taux d'inoccupation des logements, c'est-à-dire le pourcentage de logements vacants, sauf pour les RPA qui n'offrent que des chambres simples. Dans tous les autres cas, on ne peut savoir si une ou deux personnes habitent un logement. Nous disposons toutefois des données colligées par la SCHL jusqu'en 2021 sur le taux d'inoccupation des logements en RPA. Nous les présenterons à la prochaine section.

Comparaison des RPA actives le 31 mars 2016 selon qu'elles avaient cessé leurs activités avant le 31 mars 2023 où qu'elles étaient toujours actives à cette date selon deux strates de taille

Taille	Statut	RPA (n)	Logements (n)	Taille des RPA (moy.)	Résidents (n)	Résident/logement (n)
1 à 49	Fermées	549	7 385	13	6 407	0,87
	Actives	662	12 882	19	12 839	1,00
50 et plus	Fermées	44	4 536	103	3 819	0,84
	Actives	595	92 077	155	93 934	1,02

Tableau 4

⁴¹ Les choses « non égales par ailleurs » incluent le montant des loyers et, pour la plupart des RPA, des services facturés à l'unité ainsi que le niveau des dépenses (administration, fonctionnement et immobilisations). En outre, comme nous l'avons montré dans le fascicule 11 (voir la note 23), le taux de fermeture des RPA de 10 à 49 logements en 2023 était deux fois moins élevé lorsqu'elles disposaient d'un système complet de gicleurs en 2016.

Les propriétaires de RPA qui avaient choisi de les maintenir en activité les avaient-ils conservés telles quelles? Comment la taille et le nombre de résidents par logement des 1 257 RPA de 2016 toujours actives en 2023 se comparaient-ils à ce qu'ils étaient sept ans auparavant?

À la lumière du tableau 5, on peut relever que :

- la capacité d'accueil des RPA s'était accrue en sept ans, les RPA de moins de 50 logements ajoutant 571 logements (+4,4 %) et celles de plus de 50, 4 842 (+5,8 %)⁴²
- neuf logements ajoutés sur 10 se trouvaient donc dans une des 595 RPA de 50 logements et plus et un sur 10 dans une des 662 RPA de moins de 50 logements
- la taille moyenne des RPA de chaque strate avait respectivement augmenté de un et de huit logements
- le nombre total de résidents avait baissé de 900
- le ratio résident/logement avait ainsi diminué, passant globalement de 1,02 à 0,96.

L'analyse comparée des RPA inscrites au registre les 31 mars 2016 et 2023 permet d'expliquer la disproportion entre l'augmentation du nombre de logements dans les petites et les grandes RPA. Cet examen montre que ce sont massivement de grandes RPA qui ont connu les plus fortes augmentations de logements. En effet, 70 des 75 augmentations de 30 logements et plus avaient été apportées à des RPA comptant déjà au moins 50 logements, dont 53 dans des RPA de 100 logements et plus (71 %). C'est également dans des RPA de 50 logements et plus que l'on avait réalisé la majorité des 67 ajouts de 10 à 29 logements (57 %), le reste se répartissant à parts presque égales entre les RPA de 30 à 49 logements (10), de 10 à 29 logements (11) et de moins de 10 logements (8).

Au total, l'image globale qui se dégage de ces données est que les propriétaires d'un certain nombre de RPA avaient décidé de les réaménager ou de les agrandir entre 2016 et 2023 mais que, dans le même temps, une part plus élevée des logements offerts en RPA n'avait pas trouvé preneur.

Comparaison des RPA actives le 31 mars 2016 et qui l'étaient restées en 2023 selon deux strates de taille

Taille	Année	RPA	Logements (n)	Taille des RPA (moy.)	Résidents (n)	Résident/logement (n)
1 à 49	En 2016	662	12 882	19	12 839	1,00
	En 2023	662	13 453	20	12 685	0,94
	Δ		571	1	-154	-0,05
50 et plus	En 2016	595	92 077	155	93 934	1,02
	En 2023	595	96 919	163	93 185	0,96
	Δ		4 842	8	-749	-0,06

Tableau 5

⁴² Ces augmentations ne sont pas négligeables si l'on tient compte de la réduction du nombre de logements dans plusieurs RPA, comme nous l'avons vu dans la section « Fermetures, ouvertures et changements de taille de RPA ».

Qu'en est-il maintenant des 233 RPA ouvertes après le 31 mars 2016 et toujours actives le 31 mars 2023? Comment se comparaient-elles aux RPA existantes? Quel était leur apport au secteur? Le tableau 6 permet de faire les constats suivants en 2023 :

- Une **petite RPA** sur sept était une nouvelle résidence (112/774).
- Ces nouvelles RPA offraient proportionnellement moins de logements et accueillait moins de locataires que les RPA existantes du fait :
 - de leur plus petite taille moyenne (17 logements contre 20) et
 - de leur plus faible ratio résident/logement (0,81 contre 0,94).
- Une **grande RPA** sur six était une nouvelle résidence (121/716).
- Ces nouvelles RPA offraient proportionnellement plus de logements et accueillait plus de locataires que les RPA existantes du fait :
 - de leur taille moyenne plus élevée (210 logements contre 163) et
 - de leur ratio résident/logement comparable (0,95 contre 0,96).
- **Dans l'ensemble**, près d'une RPA active sur six était une nouvelle résidence.
- Ces nouvelles RPA offraient 20 % des logements et logeaient 20 % des résidents en RPA.
- Leur nombre de logements, supérieur à celui des RPA existantes (117 contre 88), avait porté à 92 la taille moyenne des RPA en activité.

Comparaison, au 31 mars 2023, des RPA actives le 31 mars 2016 (existantes) et des RPA lancées après le 31 mars 2016 (nouvelles), selon deux strates de taille et globalement

Taille	Statut	RPA (n)	Logements (n)	Taille des RPA (moy.)	Résidents (n)	Résidents/logement (n)
1 à 49	Existantes	662	13 453	20	12 685	0,94
	Nouvelles	112	1 897	17	1 540	0,81
	Toutes	774	15 350	20	14 225	0,93
50 et plus	Existantes	595	96 919	163	93 185	0,96
	Nouvelles	121	25 459	210	24 258	0,95
	Toutes	716	122 378	171	117 443	0,96
Toutes	Existantes	1 257	110 372	88	105 870	0,96
	Nouvelles	233	27 356	117	25 798	0,94
	Toutes	1 490	137 728	92	131 668	0,96

Tableau 6

Ces observations éclairent les transformations qu'avait connues le secteur des RPA depuis 2016. Elles mettent en relief le fossé qui s'élargissait entre les petites RPA et les plus grandes, qu'il s'agisse de leur part de logements et de résidents ou de leur ratio résident/logement.

Le fait que presque autant de petites RPA que de grandes s'étaient ouvertes montre toutefois que des entrepreneurs acceptaient toujours de lancer une petite résidence en dépit de la vague de fermetures qui défrayaient régulièrement les manchettes. De prime abord, l'avenir de ces résidences semblait toutefois précaire, leur taille réduite (17 logements) et leur faible ratio résident/logement (0,81) les apparentant davantage aux RPA de 2016 fermées avant le 31 mars 2023 (13 lgts, 0,87) qu'à celles qui étaient toujours actives à cette date (19 lgts, 1,00). Toutefois, par rapport aux petites résidences fermées, presque toutes les nouvelles petites RPA jouissaient d'un indéniable avantage : en 2023, leur immeuble comportait un système complet de gicleurs.⁴³

Par opposition, en 2023, les nouvelles RPA de 50 logements et plus comptaient en moyenne 47 logements de plus que les RPA actives en 2016 et maintenaient un ratio résident/logement comparable, à 0,95.

L'analyse précédente a permis d'enrichir notre compréhension de la structuration du secteur des RPA depuis 2016 en mettant de l'avant les caractéristiques distinctives des résidences fermées, existantes et nouvelles. Nous avons ainsi constaté que la viabilité des RPA était d'autant plus menacée que leur taille était réduite et que le nombre de locataires qu'elles attiraient par rapport au nombre de logements qu'elles offraient était faible.

La viabilité des RPA était d'autant plus menacée que leur taille était réduite et que le nombre de locataires qu'elles attiraient par rapport au nombre de logements qu'elles offraient était faible.

La viabilité d'une RPA est en effet directement liée à sa capacité à engendrer des revenus qui, minimalement, couvrent ses dépenses. Comme ces revenus sont fonction du nombre de résidents, leur diminution entraîne un manque à gagner qui peut s'avérer funeste si la situation perdure. Dans la prochaine section, nous nous pencherons sur cet enjeu en investiguant l'évolution récente de l'utilisation des logements en RPA. Pour ce faire, nous recourrons à trois indicateurs : le ratio résident/logement en RPA, le taux d'occupation des logements en RPA et le taux d'attraction en RPA des personnes âgées de 75 ans et plus.



⁴³ Ce qui n'était pas le cas de la plupart des petites RPA qui avaient fermé leurs portes entre le 31 mars 2016 et le 31 mars 2023.

L'utilisation déclinante des logements dans les RPA et les RpPA depuis 2016

La figure 13 permet de discerner la progression de l'occupation des RPA de 2016 à 2023. De 2016 à 2017, le nombre de logements et de résidents a augmenté en parallèle, le ratio résident/logement demeurant à 1,00. De 2018 à 2021, le nombre de logements a continué de croître, mais à un rythme légèrement supérieur à celui des résidents, le ratio résident/logement passant à 0,98. De 2021 à 2023, en contexte pandémique et postpandémique, le nombre de logements a stagné pendant que celui des résidents baissait. En 2023, le ratio résident-logement se situait ainsi à 0,96.

Comment cette évolution générale s'était-elle manifestée selon la taille de RPA? La figure suivante présente le ratio résident/logement pour nos cinq strates. On y constate que, de 2016 à 2023, ce ratio a baissé pour chacune d'elles, avec les plus fortes diminutions dans les RPA de 1 à 9 logements et de 100 logements et plus. La diminution du ratio résident/logement ne frappait donc pas le « produit » offert par une catégorie de résidences en particulier.

La figure montre aussi que le ratio résident/logement s'élevait avec la taille des résidences, sauf pour les RPA de 50 à 99 logements. Cela veut-il dire que le taux d'inoccupation était plus élevé dans les petites résidences que dans les grandes? Pas nécessairement. Il faut en effet se rappeler qu'on ne peut déterminer le taux d'inoccupation d'une RPA à partir du seul ratio logement/résident, sauf pour les résidences n'offrant que des chambres simples.

Par exemple, dans une RPA de 100 appartements, pour qu'un ratio de 0,97 corresponde à un taux d'inoccupation de 3 %, il faudrait que les 97 personnes qui y logent habitent seules. Si, au contraire, 40 de ces personnes vivaient en couple dans 20 appartements, et que les 57 autres habitaient seules, les 77 appartements occupés donneraient un taux d'inoccupation de 23 %. À l'inverse, comme 90 % de leurs logements sont des chambres simples, les RPA de 1 à 9 logements pourraient avoir un taux d'inoccupation plus élevé que celui de RPA plus grandes en dépit d'un ratio résident/logement supérieur.

Nombre de résidents et nombre de logements en RPA au Québec de 2016 à 2023



Figure 13

Pour avoir une image plus exacte du taux d'occupation des RPA, nous ferons appel aux données colligées par la SCHL lors de ses enquêtes sur les RpPA. L'univers de ces résidences recoupe largement celui des RPA, à l'exception des résidences ouvertes depuis moins d'un an ou qui ont moins de moins de 10 logements, exclues de ces enquêtes.

Dans la première partie de ce fascicule, nous avons vu que le taux d'occupation des résidences pour personnes âgées du Québec avait presque doublé de février 2021 à avril-mai 2022, passant de 6,9 % à 12,8 %. Cette tendance était-elle récente ou remontait-elle à quelques années? Quels types de logement en avaient fait le plus les frais?

Nombre de résidents par logement en RPA pour cinq strates de taille, en 2016 et 2023



Figure 14



Le graphique suivant présente les données sur le taux d'occupation des chambres et des appartements offerts en places standards⁴⁴. En 2021, celles-ci constituaient 85 % des logements à l'usage connu en RpPA. De 2016 à 2021, le taux d'inoccupation des chambres

a toujours été plus élevé que celui des appartements, de 2,2 à 3,5 points de pourcentage. Ces deux types de logement avaient connu une forte hausse de leur taux d'inoccupation en 2021, dépassant pour la première fois en dix ans, et de beaucoup, les 10 %.

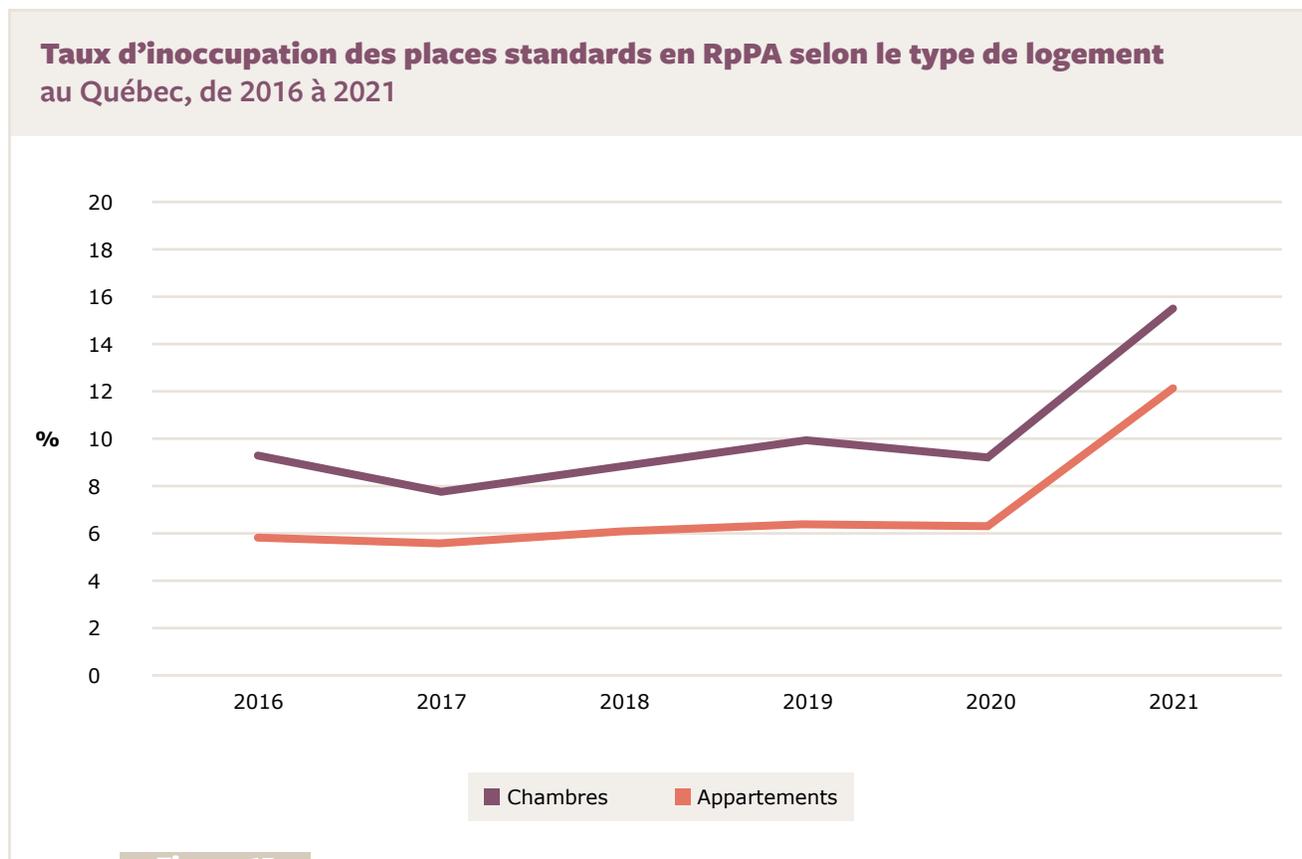


Figure 15

Source. SCHL (2017, 2019, 2021), Données de l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées, Québec, Table 1.1.

Pour ce qui est des chambres⁴⁵, la forte hausse enregistrée en 2021 a-t-elle frappé uniformément les petites et les grandes RpPA? La figure 16 répond à cette question en utilisant la stratification de la SCHL. On peut d'abord observer que, jusqu'en 2020, les résidences de moins de 90 logements avaient toujours présenté un taux d'inoccupation plus élevé que les 90 logements et plus. En contexte de pandémie, le

taux d'inoccupation des chambres en petite RpPA avait toutefois cru beaucoup moins fortement que celui des résidences de 50 logements et plus, au point où leur taux d'inoccupation était, à 12,5 %, le plus bas des trois strates de RpPA. En 14 mois, le taux d'inoccupation des chambres en RpPA de 90 logements et plus avait plus que doublé, passant de 9,0 % à 19,2 %, et celui des 50-89 avait grimpé de 7,7 % à 13,4 %.

⁴⁴ Les personnes qui occupent une place standard reçoivent moins de 1,5 h/soins par jour ou ne paient pas de frais supplémentaires pour recevoir des soins assidus.

⁴⁵ Comme la grande majorité des appartements se trouvaient dans des RpPA de 90 logements et plus, nous n'avons pas jugé utile de comparer leur taux d'inoccupation par strate de taille.

La même tendance avait affecté les places avec soins assidus, qui étaient à 93 % des chambres en 2021, et les appartements. Leur taux d'inoccupation avait respectivement cru de 6,4 % à 12,3 % et de 5,9 % à 11,5 %.⁴⁶

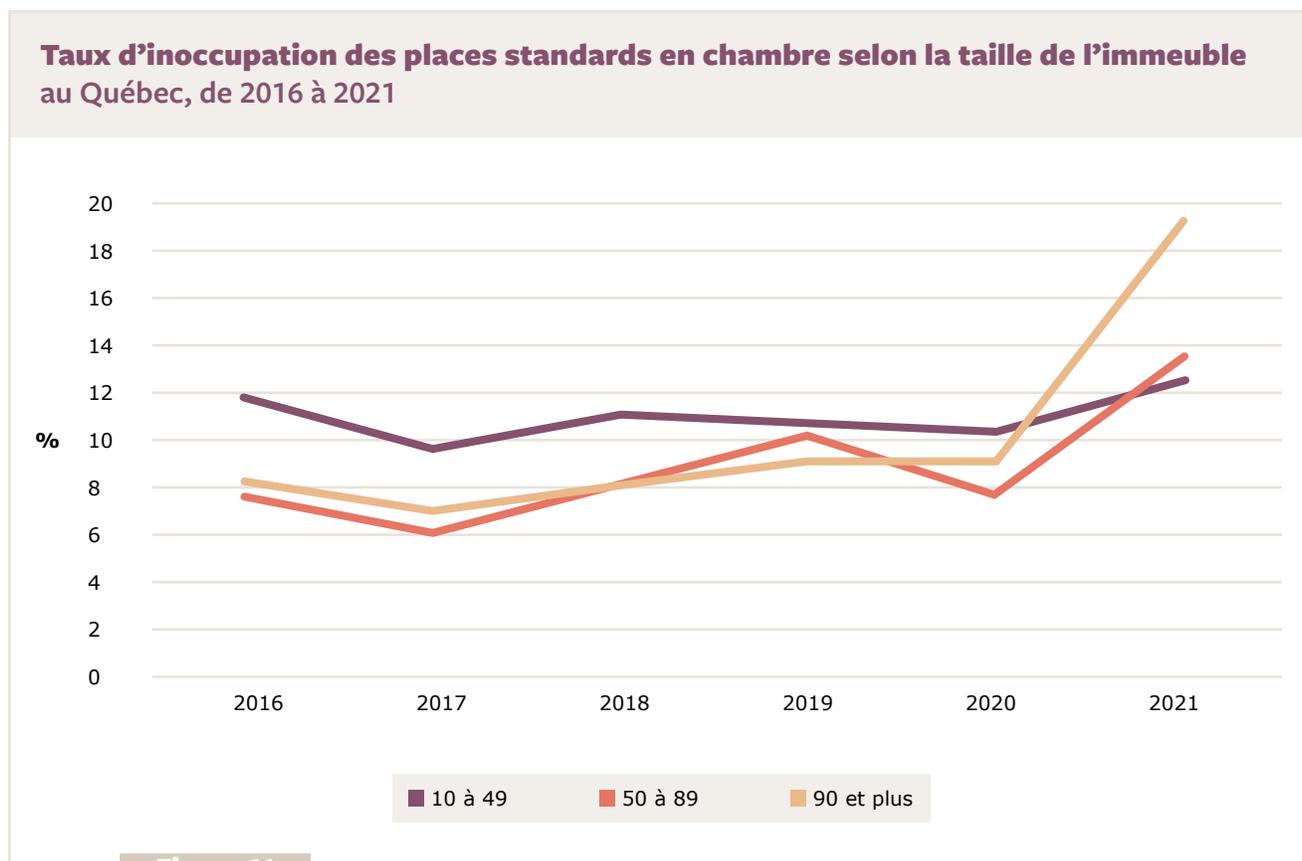


Figure 16

Source. SCHL (2017, 2019, 2021), Données de l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées, Québec, Supp. 1.2.2.

Que peut-on tirer des analyses précédentes? L'image qui se dégage des données extraites du registre des RPA est celle d'une détérioration progressive du nombre de résidents par logement de 2016 à 2023. Cette baisse s'appliquait à toutes les résidences, des plus petites aux plus grandes. De leur côté, les enquêtes annuelles de la SCHL dépeignent un secteur où le taux d'inoccupation avait cru de 2016 à 2021. Elles révélaient en outre que ce taux était systématiquement plus bas dans les appartements que dans les chambres et, par conséquent, plus bas dans les grandes résidences que dans les petites. Ces deux constats vont dans le même sens que les données du registre présentées ci-dessus et dans la section précédente.

On peut donc déduire que, globalement, les résidences pour aînés avaient connu une baisse de leurs revenus durant la pandémie de Covid-19. Cette diminution s'était poursuivie par la suite, moins de personnes aînées étant attirées par un lieu d'habitation où des centaines de résidents étaient décédés dans des conditions désolantes.

Les enquêtes de la SCHL montraient toutefois que le taux d'inoccupation des RPA avait subi une forte hausse dans tous les types de logement et toutes les tailles de résidence de 2020 à 2021. Comment expliquer ce contraste avec la diminution progressive du ratio résident/logement en RPA?

⁴⁶ SCHL (2021), Données de l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées, Québec, Table 1.3. et Supp. 1.4.1.

La capacité d'établir un tel constat est à mettre au crédit de la méthode de recensement utilisée par la SCHL. Les données sur les RpPA avaient été collectées en un court laps de temps, en février de chaque année, sauf en 2121, où l'enquête avait été réalisée en avril-mai. La mesure des écarts entre chaque année est donc plus nette et plus précise pour les RpPA que pour les RPA. Toutefois, comme aucune autre enquête n'a eu lieu dans les RpPA par la suite, on ne peut que spéculer sur l'évolution de leur taux d'inoccupation au cours des deux années suivantes.

Par opposition, le registre des RPA au 31 mars d'une année donnée contient les informations fournies par les exploitants de RPA à des dates différentes au cours des mois précédents. On peut aussi présumer, en l'absence de précisions sur la date de mise à jour des fiches dans le registre des RPA des 31 mars 2022 et 2023, que les délais s'étaient allongés pendant et après la pandémie de Covid-19 pour mettre à jour ces fiches, ce qui aurait eu pour effet de sous-estimer la diminution du nombre de locataires.

Nous concluons cette section en vérifiant si les RPA avaient maintenu leur popularité auprès des aînés. Pour ce faire, nous avons calculé le taux d'attraction en RPA de la population âgée de 75 ans et plus de 2015 à 2022. Pour l'année 2015, par exemple, ce taux

Le taux d'inoccupation des RpPA avait subi une forte hausse dans tous les types de logement et toutes les tailles de résidence de 2020 à 2021.

s'obtient en divisant le nombre d'aînés de 75 ans et plus logeant en RPA selon le registre des RPA du 31 mars 2016 par le nombre total des personnes de ce groupe d'âge vivant au Québec le 1^{er} juillet 2015, selon les données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ).⁴⁷

Il faut noter que ce taux diffère de celui de la SCHL, qui utilise comme numérateur le nombre total des locataires en RpPA. Selon le registre des RPA, la proportion de résidents de RPA âgés de moins de 75 ans s'est maintenu à environ 13 % de 2016 à 2023, soit de 16 000 à 18 000 personnes selon les années. Si nous avons tenu compte de ces résidents, le taux d'attraction aurait été plus élevé de 2,5 %.



⁴⁷ https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/estimations-de-la-population-selon-lage-et-le-sexe-quebec#tri_pop=30

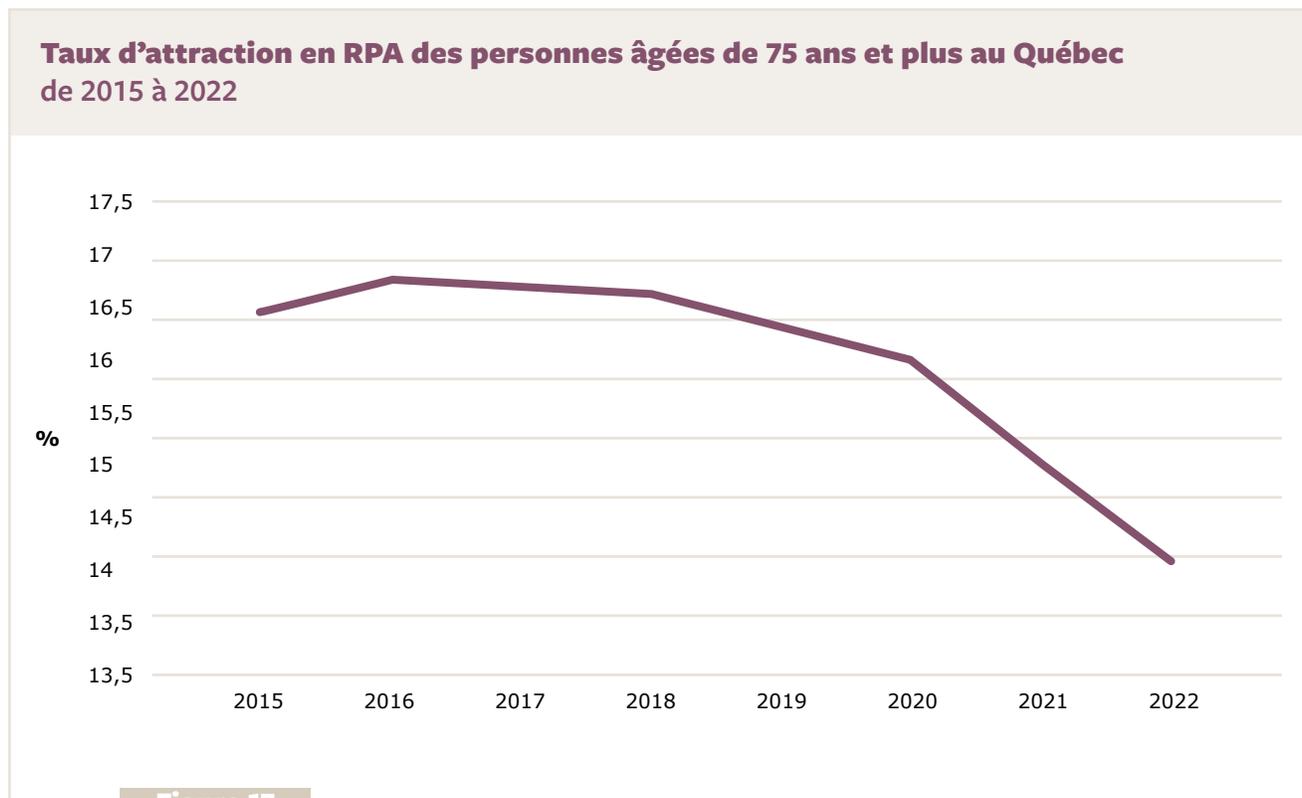
En examinant la figure 17, on peut constater que, de 2015 à 2018, au Québec, une personne de 75 ans et plus sur six résidait en RPA. Après le sommet atteint en 2016, le taux d'attraction en RPA avait progressivement fléchi. Amorcée quelques années avant la pandémie, cette baisse s'était accélérée avec l'arrivée de celle-ci. En 2022, une personne de 75 ans et plus sur sept logeait en RPA au Québec.

Le taux d'attraction en RPA des aînés de 85 ans et plus était encore plus impressionnant. De 2016 à 2020, il s'était maintenu au-dessus de 30 % puis avait légèrement fléchi au cours des deux années suivantes, pour atteindre 28 % en 2022. Cette année-là, plus d'une personne âgée de 85 ans et plus sur quatre habitait donc en RPA au Québec.

Quel bilan peut-on faire de ces présentations? En reliant les données ci-dessus avec celles que nous

avons présentées plus haut dans cette section, on obtient le portrait suivant : du milieu des années 2010 jusqu'à 2021, l'offre de logements en RPA avait suivi l'augmentation du nombre de personnes âgées de 75 ans et plus. Dès 2018, le ratio résident/logement avait lentement commencé à décroître, ce qui avait accru le taux d'inoccupation des logements en RPA⁴⁸. Avec l'effet massif de la Covid-19 sur les coûts et les revenus des RPA, davantage de résidences avaient cessé leurs activités et moins de nouvelles RPA avaient été lancées. En dépit de ce repli de l'offre de logements en RPA, le ratio résident-logement avait chuté, témoignant du fait que moins d'aînés souhaitaient poursuivre leurs jours en RPA, comme l'indique la figure 17.

Passons maintenant à l'examen d'une tendance marquante de l'évolution du secteur des RPA : la prédominance croissante des RPA de 100 logements et plus.



⁴⁸ D'après les données colligées lors des enquêtes de la SCHL sur le taux d'inoccupation des RPA.

L'expansion continue du nombre et de la taille des grandes RPA

Dans la première version de ce fascicule, nous nous étions concentrés sur la situation des petites RPA, qui était l'objet de notre projet de recherche. Comme nous avons pu le constater, les résidences de 100 logements et plus avaient connu un essor remarquable de 2008 à 2023. En 15 ans, leur nombre était passé de 272 à 451, une hausse des deux tiers. Comme plus des trois quarts des aînés vivant en RPA logeaient dans une résidence de 100 logements et plus en 2023, il était devenu judicieux de décomposer cette catégorie de RPA en strates de taille plus fines, de manière à

mieux saisir la dynamique de croissance de ces tours d'habitation avec services.

Le tableau 7 fournit une série de données qui éclairent la manière dont le segment des RPA de 100 logements et plus s'était transformé de 2016 à 2023, selon les données extraites du registre des RPA le 31 mars de ces deux années. Les lignes en tramé indiquent les stocks de RPA actives en 2016 et en 2023; les autres lignes présentent les variations du nombre de RPA entre ces deux années causées par la fermeture, l'ouverture ou le changement de strate de taille de résidences. Les colonnes ventilent ces variables par strate de taille et indiquent en outre le nombre total de RPA et de logements pour chaque variable.

Évolution du nombre de RPA de 100 logements et plus pour sept strates de taille de 2016 à 2023

RPA	Année(s)	Ligne	100 à 149	150 à 199	200 à 249	250 à 299	300 à 349	350 à 399	400 et +	Total	Logements
Stock, RPA de 2016	En 2016	A	132	96	52	37	20	6	26	369	77 480
Fermétures	2016-2023	B	11	1	1	2	1	0	0	16	-2 599
Δ de strate de taille	2016-2023	C	-24	-10	-5	0	9	5	4	57	4 351
Stock, RPA de 2023	En 2023	D=A-B+C	97	85	46	35	28	11	30	332	79 232
Ajout RPA<100	2016-2023	E	16	3	1	0	1	0	0	21	2 875
Ouvertures	2016-2023	F	21	20	11	15	17	11	3	98	23 802
Stock, RPA de 2023	En 2023	G=D+E+F	134	108	58	50	46	22	33	451	103 959
Δ Stock	2016-2023	H=G-A	2	12	6	13	26	16	7	82	26 479

Tableau 7

Que révèle l'examen de ce tableau? Pour l'apprendre, nous l'examinerons d'abord ligne par ligne. La ligne A donne le nombre de RPA de 100 logements et plus actives en 2016. À cette époque, une RPA sur trois avait de 100 à 149 logements et trois sur cinq en possédaient de 100 à 199, les 40 % restants se partageant entre les cinq autres strates de taille. Au total, le Québec comptait alors 369 RPA de 100 logements et plus, dotées de 77 480 logements. Qu'est-il advenu de ces résidences sept ans plus tard?

Entre 2016 et 2023, 16 d'entre elles avaient cessé leurs activités (4,3 %), dont les deux tiers (11) avaient de 100 à 149 logements (ligne B). Comme pour l'ensemble des RPA fermées entre le 1^{er} avril 2016 et le 31 mars 2023, les grandes RPA qui avaient cessé leurs activités avaient moins de logements que la moyenne, soit 162 contre 210. Si la taille relative de ces RPA est un facteur que l'on peut invoquer, il n'est pas le seul : la nature des logements offerts dans ces RPA en est un autre.

En effet, des 11 RPA de 100 à 149 logements qui avaient cessé leurs activités, sept offraient exclusivement des chambres. Cette caractéristique semble avoir joué en leur défaveur puisqu'en 2016, seulement 34 des 132 RPA de 100 à 149 logements ne comptaient que des chambres. Bref, les deux tiers des fermetures de RPA de 100 à 149 logements s'étaient produites au sein d'une sous-catégorie qui constituait moins du quart des RPA de cette strate de taille.⁴⁹

Des 353 RPA de 2016 toujours actives en 2023, 57 avaient changé de strate de taille (ligne C). Ces changements avaient eu pour effet de réduire le nombre de RPA de 250 logements et moins (-39) et d'accroître celui des 250 et plus (+18). Ici encore, c'étaient les RPA de 100 à 149 logements qui avaient été les plus affectées par ces ajouts ou ces retraits de logements (-24).⁵⁰

On peut mettre en lien ces changements de taille avec les observations que nous avons faites dans la première section de la partie précédente à ce sujet.⁵¹ Nous y avons signalé que la grande majorité des augmentations de 50 logements et plus étaient le fait de RPA qui en comptaient elles-mêmes plus de 100 en 2016.

La ligne D fait le bilan de la situation des RPA de 2016 sept ans plus tard. Leur nombre avait diminué de 37, la strate des 100 à 149 logements perdant à elle seule 35 résidences. Au total, les RPA de moins de 250 logements avaient cédé 52 résidences pendant que celles dotées d'au moins 250 logements avaient vu leur nombre croître de 15. Même si elles avaient perdu 10 % de leur effectif, les grandes RPA comptaient 1 750 logements de plus qu'en 2016. De 2016 à 2023, leur taille moyenne était en effet passée de 210 à 239 logements.

La diminution du nombre de grandes RPA actives en 2016 avait toutefois été plus que compensée par des ajouts provenant de deux sources : les RPA de moins de 100 logements qui avaient franchi ce cap (ligne E) et l'ouverture de nouvelles résidences de 100 logements et plus (ligne F). Les trois quarts des 21 RPA qui avaient dépassé les 100 logements entre 2016 et 2023 avaient de 100 à 149 logements en 2023, leur taille moyenne se situant à 137. Leur contribution en

De 2016 à 2023, c'était le bassin des RPA de 250 à 399 logements qui s'était le plus agrandi.

logements était huit fois moins importante que celle des résidences ouvertes à partir du 1^{er} avril 2016. D'une taille moyenne de 243 logements, ces 98 RPA apportaient en effet près de 24 000 logements. Une quarantaine d'entre elles comptaient entre 100 et 199 logements.

La ligne G établit le stock de RPA et de logements en 2023. Les 451 grandes RPA, d'une taille moyenne de 231 logements, en offraient 104 000. Avec respectivement 134 et 108 résidences actives, les RPA de 100 à 149 et de 150 à 199 logements composaient toujours plus de la moitié des RPA de 100 logements et plus (54 %). Leurs 36 000 logements⁵² constituaient le tiers des logements offerts dans les RPA de 100 logements et plus (35 %).

Finalement, la ligne H mesure la croissance du stock de RPA de 100 logements et plus de 2016 à 2023. On peut y voir que c'était le bassin des RPA de 250 à 399 logements qui s'était le plus agrandi. Les 55 RPA qui s'y étaient jointes représentaient 70 % des 82 RPA ajoutées en sept ans. C'étaient donc dans ces très grandes résidences que s'étaient concentrés la plupart des 26 500 logements ajoutés au parc locatif des RPA de 100 logements et plus, comme nous le verrons à l'instant.

⁴⁹ Sur les 121 RPA de 100 à 149 logements demeurées actives en 2023, 27 ne comportaient que des chambres, 24 offraient plus de chambres que d'appartements, 27 offraient plus d'appartements que de chambres et 43 ne proposaient que des appartements.

⁵⁰ Pour les RPA de 100 à 149 logements, l'écart de 24 résidences s'explique par les changements de strate suivants : 32 RPA avaient quitté cette strate, soit parce qu'elles avaient gagné des logements (12), ou qu'elles en avaient perdu (20) et huit RPA plus grandes en 2016 en avaient entre 100 et 149 logements en 2023.

⁵¹ « Fermetures, ouvertures et changements de taille de RPA »

⁵² Donnée qui n'apparaît pas dans le tableau 7.

Les deux figures suivantes permettent de prendre la juste mesure de l'essor des RPA de 250 logements et plus entre 2016 et 2023.⁵³ Comme le montre la figure 18, toutes les strates de taille à partir de ce seuil avaient cru plus fortement que l'ensemble des 100 logements et plus. Le nombre des RPA de 300 à 349 logements avait même plus que doublé en sept ans et celui des 300 à 399, plus que triplé.

La figure 19 montre de son côté que 22 000 des 26 500 logements supplémentaires qu'offraient les RPA d'au moins 100 logements en 2023 se retrouvaient dans les 250 et plus. Les RPA de 300 à 399 logements

se distinguaient à nouveau en concentrant près des deux tiers de ces logements.

Quels enseignements généraux peut-on tirer de cet examen de la transformation du segment des RPA de 100 logements et plus? D'une part, il a permis de montrer qu'autant pour les RPA de 100 logements et plus que pour l'ensemble des RPA, les plus petites résidences avaient perdu du terrain au profit des plus grandes. Dans les deux cas, le fait d'offrir des chambres plutôt que des appartements semblait avoir joué contre elles.

Taux d'augmentation, par strate de taille, du nombre de RPA de 100 logements et plus au Québec, de 2016 à 2023

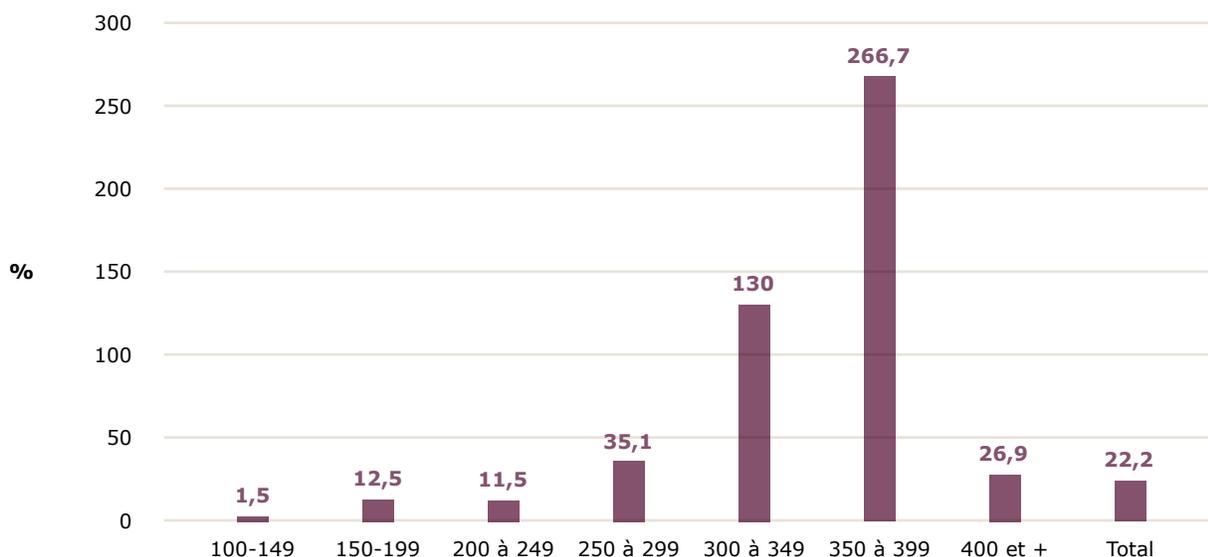


Figure 18



⁵³ Tout en gardant à l'esprit qu'une part de ces très grandes résidences consistait en des RPA plus petites qu'on avait agrandies entre 2016 et 2013 ou auxquelles on avait ajouté un immeuble adjacent.

D'autre part, cet examen étaye la pertinence de scinder les grandes RPA en deux groupes : les 100 à 249 logements et les 250 et plus. Constituant les trois quarts des grandes RPA en 2016, les 100 à 249 n'en formaient plus que les deux tiers en 2023. Leur progression modeste fut ralentie par une perte nette de RPA au profit de strates de taille plus petites ou plus grandes. Leur part des logements offerts dans les grandes RPA était passée en 2023 sous la barre des 50 %, chutant de 58 % à 48 %. À l'inverse, les très grandes RPA avaient connu un essor remarquable, très

peu d'entre elles ayant cessé ou réduit leurs activités en RPA pendant qu'une soixantaine de nouvelles très grandes RPA ouvraient leurs portes.

Jusqu'à maintenant, nous avons traité de la structuration du secteur des RPA à l'échelle du Québec en mettant l'accent sur l'évolution différenciée des résidences selon leur strate de taille. Dans la prochaine partie, nous changerons d'échelle géographique en examinant la situation des petites et des grandes RPA dans les 16 régions sociosanitaires québécoises.

Augmentation, par strate de taille, du nombre de logements dans les RPA de 100 logements et plus au Québec, de 2016 à 2023

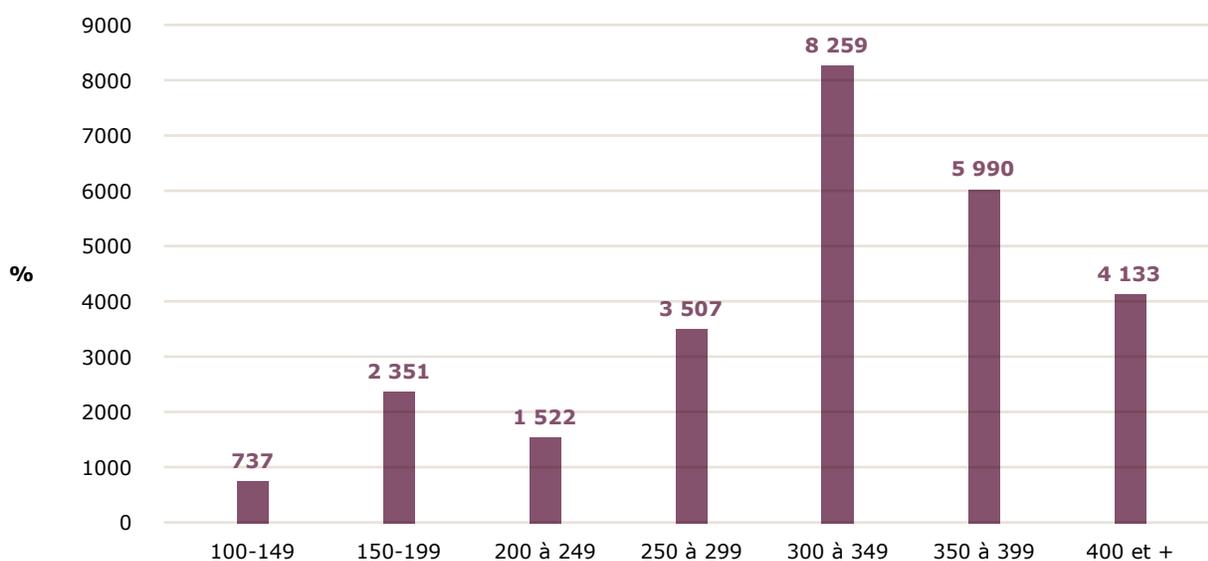


Figure 19



La prédominance des grandes RPA: une tendance généralisée, mais qui varie selon les régions

Comme nous l'avons vu précédemment, le Québec se distinguait des autres provinces canadiennes par la popularité des résidences pour personnes âgées et, en particulier, de celles de 100 logements et plus. De par leur taille même, ces vastes immeubles exigent un bassin de population suffisamment dense et important pour rentabiliser l'investissement considérable qu'ils requièrent.

On devrait donc davantage retrouver ces résidences de grand gabarit dans les régions les plus peuplées. Est-ce bien le cas? Observe-t-on des différences d'une région à l'autre, quant à la taille de leurs RPA? L'essor récent des grandes résidences était-il généralisé ou se concentrait-il plutôt dans les régions fortement urbanisées?

Nous répondrons à ces questions en deux temps. Pour chaque région, nous examinerons d'abord l'évolution de la taille moyenne des RPA et de la proportion relative de petites et de grandes RPA de 2008 à 2023. Nous analyserons ensuite comment se distribuaient les logements entre quatre strates de taille de RPA de 2016 à 2023.

Une augmentation de la taille des RPA dans toutes les régions

La figure 20 présente le nombre moyen de logements des RPA de chacune des 16 régions sociosanitaires⁵⁴ du Québec en 2008 et en 2023. Nous avons classé les régions selon la taille moyenne de leurs RPA en 2023. Que nous apprennent les données de cette figure?

Examinons d'abord la situation des régions en 2008. À cette époque, la taille moyenne des RPA allait, selon les régions, de 13 à 76 logements et se situait à 42 pour l'ensemble du Québec. Comme on peut le remarquer, les régions dont la taille moyenne des RPA surpassait la moyenne québécoise étaient essentiellement urbaines – Laval et Montréal – ou étaient dotées d'un pôle urbain majeur, soit Québec pour la Capitale-Nationale. À cette époque, les deux premières régions se distinguaient par la taille moyenne élevée de leurs RPA, qui était respectivement de 76 et de 84 logements. Elle était de 49 dans la Capitale-Nationale.

Les régions de l'Estrie et de la Montérégie. Depuis le 1^{er} avril 2015, à la suite de l'entrée en vigueur du projet de loi n° 10 – Loi modifiant l'organisation et la gouvernance du réseau de la santé et des services sociaux notamment par l'abolition des agences régionales –, la région sociosanitaire de l'Estrie a hérité de deux réseaux locaux de services (RLS) situés en Montérégie. Ces RLS correspondent aux territoires des MRC de Brome-Missisquoi et de la Haute-Yamaska, dont les villes les plus peuplées sont respectivement Cowansville et Granby. Depuis le 28 juillet 2021, ces deux MRC font partie de la région administrative de l'Estrie.⁵⁵

Pour assurer la comparabilité des données sur ces deux régions en 2008 et 2023, nous avons conservé les limites des anciennes régions administratives de l'Estrie et de la Montérégie plutôt que d'adopter le redécoupage effectué en 2015. Autrement, nous avons utilisé celui-ci.



⁵⁴ Les régions administratives de la Mauricie et du Centre-du-Québec ne constituent qu'une seule région sociosanitaire, soit celle de la Mauricie et du Centre-du-Québec. Les régions sociosanitaires de l'Estrie et de la Montérégie ont vu leurs frontières modifiées en 2015 (voir l'encadré à ce sujet).

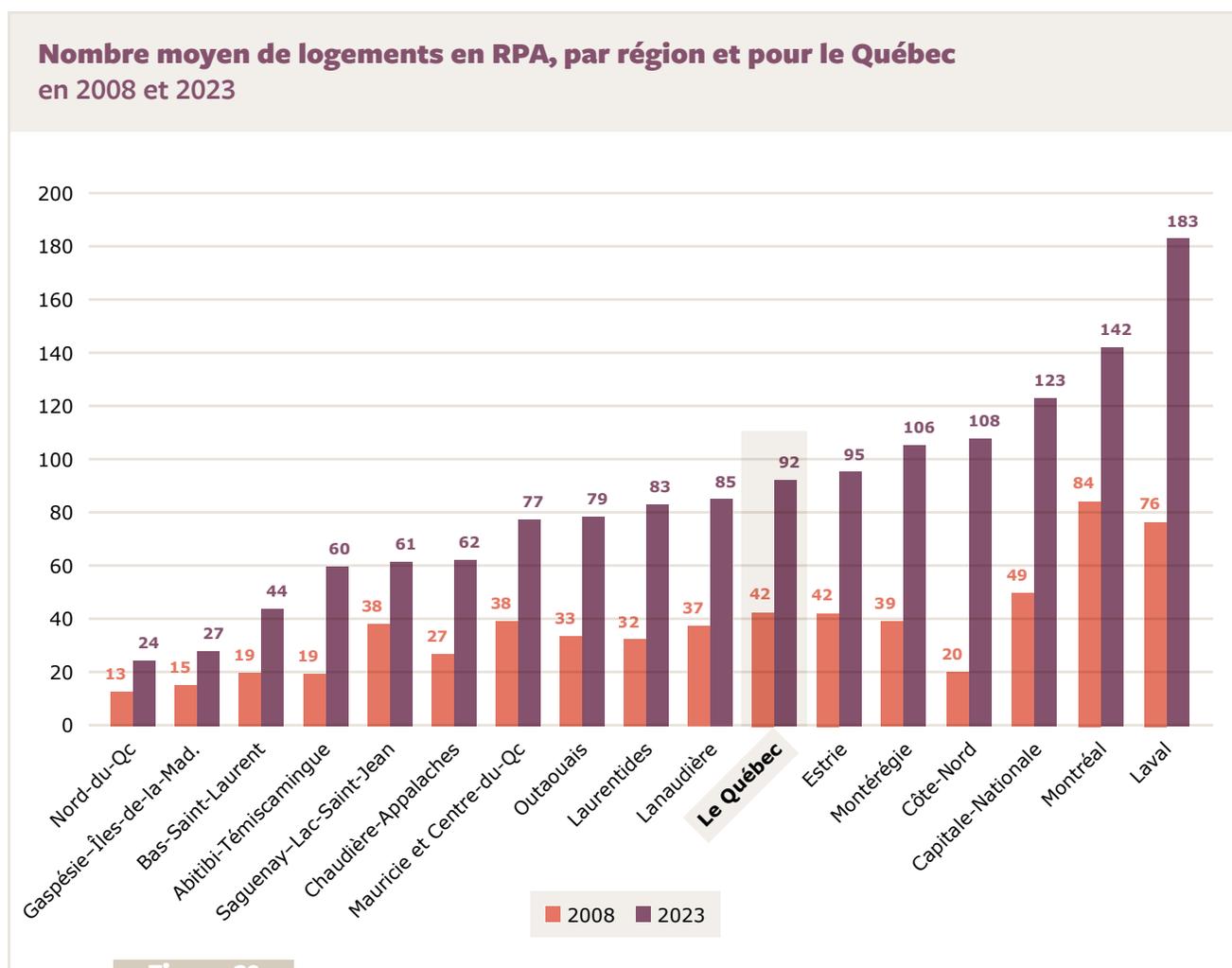
⁵⁵ <https://statistique.quebec.ca/fr/actualite/modification-decoupages-regions-administratives-estrie-et-monteregie#>

Ces valeurs s'expliquent par le fait que le modèle des résidences pour personnes âgées de 100 logements plus s'était d'abord développé dans les grands centres urbains.⁵⁶ En 2008, la moitié des RPA de 100 logements et plus du Québec se trouvaient dans ces trois régions (138 sur 272). C'était également dans celles-ci que la proportion de RPA de 100 logements et plus était la plus forte.⁵⁷

À l'inverse, on peut relever que les régions les moins peuplées étaient celles où les RPA comptaient le moins de logements. C'est le cas du Nord-du-Québec, de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, du Bas-Saint-Laurent, de l'Abitibi-Témiscamingue et de la Côte-Nord. La taille moyenne des RPA de ces régions oscillait entre

13 et 20 logements. Les autres régions affichaient un nombre de logements par RPA qui se rapprochait de la moyenne québécoise.

Comment la situation avait-elle évolué en 15 ans? Les associations que nous venons de faire pour 2008 valaient-elles encore en 2023? Pour l'ensemble du Québec, la taille moyenne des RPA avait plus que doublé en 15 ans, passant de 42 à 92 logements; le nombre moyen de logements par région variait de 24 à 183. Toutes les régions avaient vu la taille moyenne de leurs RPA croître significativement. C'était en particulier le cas pour la Côte-Nord (x 5,5), l'Abitibi-Témiscamingue (x 3,1) et la Montérégie (x 2,7).



Note. Le découpage de l'Estrie et de la Montérégie correspond à celui des régions sociosanitaires d'avant 2015.

⁵⁶ L. Demers et G. Bravo (2020d), *Les petites résidences pour aînés étaient-elles en expansion avant la certification?*, fascicule 4, octobre, 29 p.

⁵⁷ Soit 31 % à Montréal, 27 % à Laval et 16 % dans la Capitale-Nationale, contre 12 % pour le Québec.

En 2023, c'était toujours à Laval et à Montréal que la taille moyenne des RPA était la plus élevée, à 183 et 142 logements. Laval se distinguait en outre du fait que quatre des six plus grandes RPA du Québec s'y trouvaient. Ces quatre résidences cumulaient 3 518 logements, soit 880 en moyenne, tirant la moyenne régionale vers le haut. La Capitale-Nationale occupait toujours le troisième rang, avec 123 logements par RPA.

Le nombre moyen de logements en RPA dépassait la centaine dans deux autres régions, la Côte-Nord (108)⁵⁸ et la Montérégie (106).⁵⁹ Cette région était la plus densément peuplée du Québec après Montréal et Laval.⁶⁰ En 2022, elle comptait 17 des 50 villes les plus peuplées du Québec.⁶¹ Certaines constituaient la banlieue immédiate de Montréal tandis que d'autres étaient les villes centres des municipalités régionales de comté (MRC) du territoire, comme Saint-Hyacinthe, Saint-Jean-sur-Richelieu et Sorel-Tracy. La région offrait donc plusieurs milieux propices à l'installation de grandes RPA.

Si on se tourne vers la partie gauche de la figure 20, on peut constater une association entre la taille moyenne des RPA en 2023 et la population des régions. Les régions les moins peuplées étaient en effet celles dont la taille moyenne des résidences était la plus basse tandis que les régions plus peuplées comptaient davantage de logements par RPA.

L'exemple de l'Outaouais illustre la situation de régions dotées d'un pôle urbain prédominant (Gatineau⁶²) tout en occupant un vaste territoire. Si Gatineau accueillait les 15 résidences de 100 logements et plus de la région, deux RPA de 50 à 99 logements et 21 de moins de 30 logements y avaient aussi pignon sur rue. D'autre part, les MRC de la région, principalement rurales, disposaient en 2023 de 19 RPA, dont 17 de moins de 50 logements. En outre, 26 des 57 RPA de la région avaient de 1 à 9 logements.

La croissance généralisée du nombre moyen de logements par RPA avait eu pour conséquence d'accroître l'écart de taille entre les RPA des différentes régions.

Le nombre moyen de logements en RPA s'était considérablement accru en 15 ans, indépendamment de la région d'appartenance et de la taille initiale des RPA.

En 15 ans, le nombre moyen de logements des RPA des 10 régions situées à la gauche de la moyenne québécoise sur la figure 20 avait cru de 36, passant de 30 à 66 logements. De leur côté, les cinq régions se trouvant à sa droite⁶³ avaient vu la taille moyenne de leurs RPA passer de 56 à 123 logements (+67). L'écart de taille entre les deux groupes avait ainsi cru de 40 logements en 15 ans.

Cette série de comparaisons a permis d'établir que le nombre moyen de logements en RPA s'était considérablement accru en 15 ans, indépendamment de la région d'appartenance et de la taille initiale des RPA. Comme nous avons amplement pu le constater dans la troisième partie de ce fascicule, cette impressionnante croissance de la taille des RPA résultait d'un déplacement de l'offre de logements des petites RPA vers les plus grandes. Comment cette tendance s'était-elle manifestée selon les régions? Observe-t-on des différences significatives selon l'ampleur et la densité de la population?

⁵⁸ Nous reviendrons plus loin sur ce cas.

⁵⁹ Comme le nombre moyen de logements des RPA de Brome-Missisquoi et de la Haute-Yamaska était de 98 en 2023, le fait d'avoir maintenu ces MRC en Montérégie a très peu affecté la taille moyenne des RPA de cette région et de celle de l'Estrie.

⁶⁰ https://fr.wikipedia.org/wiki/Région_administrative_du_Québec

⁶¹ https://fr.wikipedia.org/wiki/Liste_des_municipalit%C3%A9s_du_Qu%C3%A9bec_par_population

⁶² La population de Gatineau constituait 72 % de celle de l'Outaouais en 2022.

⁶³ Excluant celle de la Côte-Nord.

En 2023, le Québec comptait 960 petites RPA de moins (-62 %) et 172 grandes RPA de plus (+32 %) qu'en 2008. La figure 21 permet de se faire une idée de l'évolution, par région, de ces tendances opposées. Nous avons classé les régions de bas en haut selon l'ordre décroissant du nombre de fermetures de RPA de un à 49 logements.

Comme on peut le constater, dans toutes les régions à l'exception de celle du Nord-du-Québec⁶⁴, le nombre de petites RPA avait décliné de 2008 à 2023. À l'opposé, seule la région de Montréal avait connu une légère diminution du nombre de résidences de 50 logements et plus (-2). C'est en Montérégie, deuxième région la plus peuplée du Québec, que l'évolution avait été numériquement la plus ample, autant pour les petites RPA (-178) que pour les grandes (+46).

L'évolution avait toutefois été proportionnellement plus forte, par rapport au stock de résidences en 2008, dans d'autres régions. Outre la Côte-Nord (-85 %), c'étaient l'Estrie et les régions densément peuplées de Montréal et de la Capitale-Nationale qui avaient connu la plus forte décroissance du nombre de leurs petites RPA, de 63 % à 69 %. La Montérégie suivait à -62 %. À l'inverse, c'était en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (-40 %), en Outaouais (-36 %) et au Saguenay-Lac-Saint-Jean (-40 %) que les petites RPA avaient le moins décliné. Le maintien en activité de près des deux tiers des RPA de l'Outaouais avait directement contribué à ce que leur taille moyenne soit demeurée inférieure à celle des RPA du Québec.

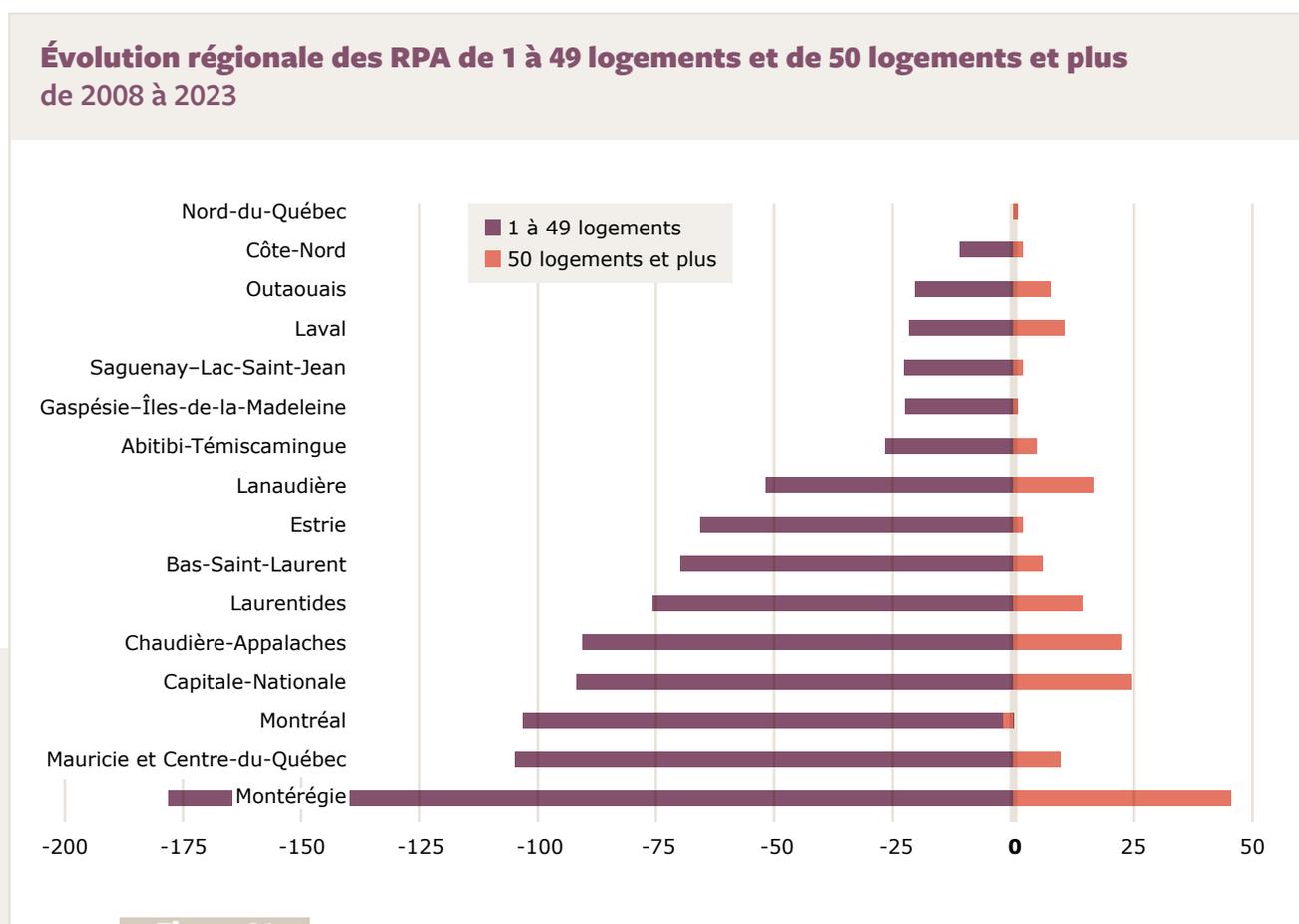


Figure 21

Note. Le découpage de l'Estrie et de la Montérégie correspond à celui des régions sociosanitaires d'avant 2015.

⁶⁴ Cette région comptait deux RPA en 2008 et trois en 2023, dont une de 50 logements et plus.

Pour ce qui est des RPA de 50 logements et plus, c'était en Abitibi-Témiscamingue et sur la Côte-Nord (+100 %) ainsi qu'en Chaudière-Appalaches (+82 %) que la croissance avait été la plus considérable depuis 2008. Outre Montréal, qui avait «perdu» deux grandes RPA (-2 %), c'était en Estrie (+6 %), au Saguenay-Lac-Saint-Jean (+8 %) et en Mauricie et Centre-du-Québec (+18 %) que les grandes RPA avaient le moins progressé en 15 ans.

Les deux figures précédentes ont montré que la transformation du secteur des RPA avait touché toutes les régions du Québec. À deux exceptions près, quels qu'aient été la taille moyenne des RPA et le partage des RPA entre petites et grandes résidences en 2008, les grandes RPA avaient pris de l'expansion pendant que les petites déclinaient. Quel a été l'effet de ces bouleversements sur la répartition des petites et des grandes RPA par région? Existait-il toujours des régions où les petites RPA étaient demeurées majoritaires?

La figure 22 présente la proportion de petites et de grandes RPA en 2023 par région. Dans l'ensemble du Québec, 53 % des RPA comptaient alors moins de 50 logements et 47 %, 50 logements et plus. Les premières demeuraient majoritaires dans les mêmes 10 régions qu'à la figure 20, quoique dans un ordre légèrement différent. Elles prédominaient dans les moins peuplées d'entre elles, dont la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (88 %), le Bas-Saint-Laurent (79 %) et l'Abitibi-Témiscamingue (70 %).

Inversement, les résidences de 50 logements et plus l'emportaient dans les six autres régions et dominaient nettement dans les régions densément peuplées de Montréal (69 %), Laval (62 %) et la Capitale-Nationale (60 %) ainsi que sur la Côte-Nord (67 %).

Il vaut la peine que l'on s'attarde sur ce dernier cas. Comment se fait-il que la proportion de grandes RPA d'une région dont la population était de 90 500 habitants

Pourcentage de RPA de moins de 50 logements et de 50 logements et plus par région en 2023

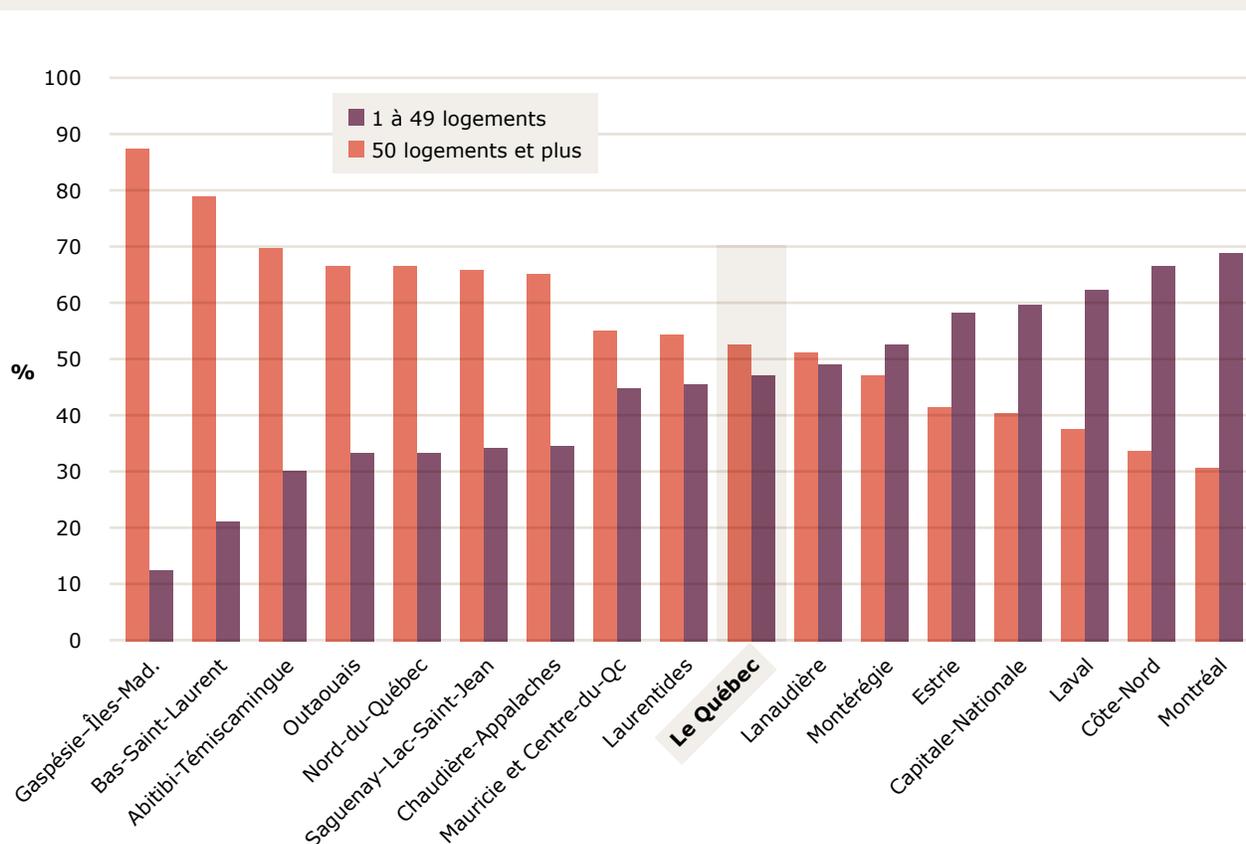


Figure 22

Note. Le découpage de l'Estrie et de la Montérégie correspond à celui des régions sociosanitaires d'avant 2015.

en 2023, répartie sur un territoire aussi vaste, soit devenue comparable à celle de Laval et de Montréal? La réponse tient dans les chiffres suivants.

En 2008, la région comptait 15 RPA dont 10 avaient moins de 10 logements. En 2023, il ne restait plus sur la Côte-Nord que six RPA, deux de 10 à 29 logements, deux de 50 à 99 et deux de 100 et plus. Trois de ces RPA se situaient à Baie-Comeau et deux à Sept-Îles. Ces cinq RPA concentraient 97 % des 646 logements disponibles en RPA sur la Côte-Nord. On ne trouvait aucune RPA à l'est ou au nord de Sept-Îles.

Sous cet angle, le contraste entre la Gaspésie et la Côte-Nord est saisissant. Pour une population quasi identique, la Côte-Nord comptait six RPA localisées dans trois municipalités tandis que la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine comptait 49 résidences réparties dans 21 municipalités. Outre son intérêt intrinsèque, cette comparaison permet d'étayer un constat de portée générale : la taille moyenne des RPA et la proportion de petites parmi celles-ci tient non seulement à la taille de la population d'une région, mais aussi à son degré de concentration.

En 2022, Baie-Comeau et Sept-Îles comptaient respectivement 20 831 et 25 027 habitants, soit 51 % de la population de la Côte-Nord. À l'opposé, les deux plus grandes villes de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine,

soit Gaspé (15 155 h.) et la communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine (12 739 h.) ne constituaient en 2022 que 30 % de la population de la région. La dissémination de cette population dans plusieurs localités avait favorisé le maintien en activité de petites résidences qui desservaient un marché local. Cette caractéristique avait sans doute contribué à ce que la région ne compte qu'une seule résidence de plus de 100 logements en mars 2023.

Dans la figure 22, si on suit les lignes imaginaires qui relient le sommet des histogrammes des petites et des grandes RPA, on peut les voir former un X dont le point central est la moyenne québécoise. En 2008, ces deux lignes ne se croisaient pas. Même à Montréal, qui possédait alors le quart des RPA de 50 logements et plus du Québec, leur nombre était inférieur à celui des petites RPA (133 contre 161). À cette époque, moins du quart des 2 278 RPA du Québec avaient 50 logements et plus. Dans huit régions, cette proportion était de moins d'un cinquième alors que dans les sept autres, elle variait de 20 à 30 %.

La disparition de centaines de petites RPA avait aussi eu pour conséquence de faire perdre à de nombreuses localités la ou les résidences qui y avaient pignon sur rue. Entre 2016 à 2023, pas moins de 86 municipalités s'étaient ainsi retrouvées sans RPA. Seulement trois d'entre elles avaient vu une RPA s'établir chez elles en 2023-2024 (Annexe 1).

Du point de vue du nombre et de la taille des RPA, les changements observés entre 2008 et 2023 témoignaient d'une profonde transformation du secteur. Cette transformation est encore plus spectaculaire lorsque l'on utilise le nombre de logements en RPA comme base de comparaison.



La concentration des logements dans les grandes et les très grandes RPA

En 2008, les 2 279 RPA en activité offraient près de 100 000 logements (95 742). En 2023, 800 RPA de moins (1 490) proposaient 40 000 logements de plus (137 728). Cette augmentation globale de 44 % résultait de taux de croissance fort variables d'une région à l'autre. Les plus faibles hausses de logements s'étaient produites à Montréal (8 %), en Estrie (16 %) et en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (19 %). Les plus élevées avaient eu lieu sur la Côte-Nord et dans le Nord-du-Québec (119 % et 188 %), en Outaouais (96 %) et à Laval (93 %). Le quart des logements supplémentaires avaient été ajoutés dans l'ancienne région de la Montérégie (+75 %).

En l'absence d'une copie du registre des RPA de 2008, nous ne pouvons répartir les logements par strate de taille cette année-là. Nous pouvons toutefois le faire pour 2016 et 2023 en recourant au registre des RPA en date du 31 mars de ces années. Nous avons choisi de fondre nos trois strates de taille de petites RPA en une seule (1 à 49 logements) et, à l'inverse, de répartir les grandes RPA en trois catégories : 50 à 99 logements, 100 à 249 et 250 et plus. Ce nouveau découpage permet de comparer des strates de taille numériquement plus équilibrées, comme le montre la figure 23. Nous serons ainsi mieux en mesure de faire ressortir les variations régionales quant à la répartition de l'offre de logements en RPA.

La figure 23 met en relief une évolution qui nous est maintenant familière : les petites RPA avaient perdu du terrain, accusant une diminution de 4 700 logements pendant que les 50-99 se maintenaient, ne cédant que 650 logements en sept ans. La figure confirme aussi que les très grandes RPA avaient été le moteur de la croissance du secteur entre 2016 et 2023, ajoutant 22 000 logements aux 33 000 qu'elles offraient en 2016, soit une hausse des deux tiers. Cette croissance fulgurante avait relégué la strate des 100 à 249 logements au deuxième rang, celle-ci n'ayant gagné que 4 600 logements de 2016 à 2023.⁶⁵

En 2023, les petites RPA proposaient 11 % des logements en RPA (principalement des chambres), les 50 à 99, 13 %, les 100 à 249, 36 % et les 250 et plus, 40 %. À peine sept ans plus tôt, ces proportions étaient respectivement de 17 %, 16 %, 38 % et 28 %.

Comment ces tendances générales s'étaient-elles manifestées dans chacune des 16 régions sociosanitaires? Le tableau 8 fournit les réponses à cette question pour l'année 2023. Afin d'en faciliter la lecture, nous avons, pour chaque région, mis en relief la strate de taille qui comptait le plus de logements en RPA. Le tableau donne aussi la population de chaque région, ce qui permet de la mettre en lien avec la strate de taille qui y prédominait.

Nombre de logements en RPA au Québec pour quatre strates de taille, en 2016 et 2023

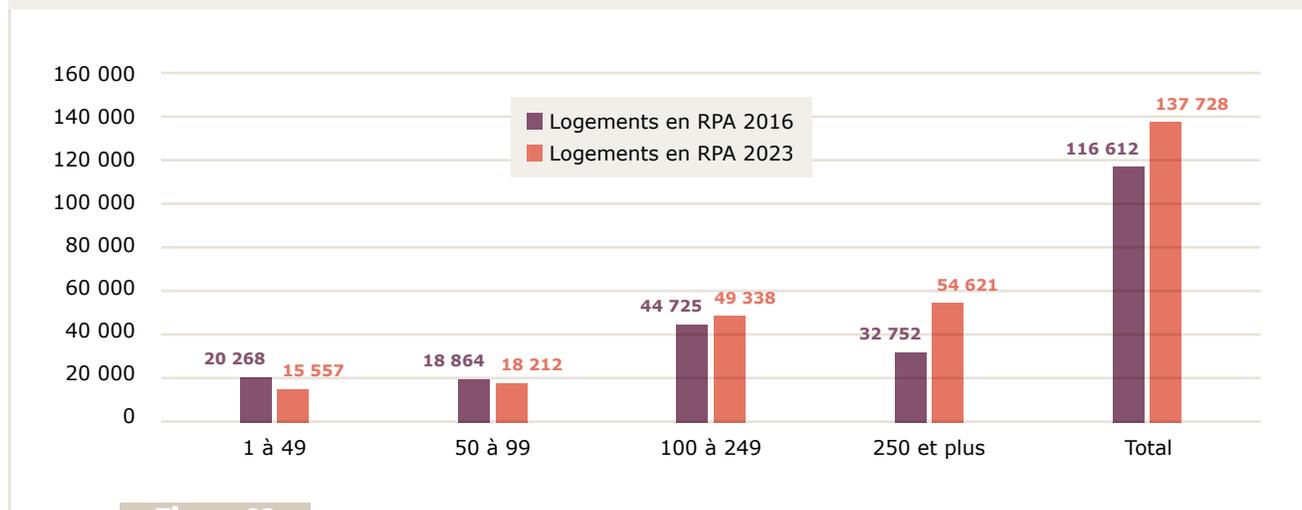


Figure 23

⁶⁵ Comme nous l'avons vu dans la partie précédente, ces nombres incluent les logements de RPA qui avaient changé de strate de taille à la suite de leur agrandissement ou de l'ajout d'un nouvel immeuble.

Nous avons classé les régions selon leur numérotation officielle (le Bas-Saint-Laurent est la région 01, le Saguenay–Lac-Saint-Jean, la région 02 et ainsi de suite jusqu’à la région 16, celle de la Montérégie). Les frontières de l’Estrie et de la Montérégie sont celles de 2023. Les données sur la population sont en date du 1^{er} juillet 2022.⁶⁶

Considérons les colonnes du tableau de gauche à droite. En examinant celle des RPA de 1 à 49 logements, on constate que les deux seules régions où cette strate de taille dominait toujours l’offre de logements en RPA étaient les territoires voisins du Bas-Saint-Laurent et de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine. Ces deux régions avaient en commun de compter parmi les moins peuplées du Québec, se situant aux 12^e et 14^e rang à ce

chapitre. La Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine était la seule région où les petites résidences offraient plus de la moitié des logements en RPA.

Région la moins peuplée du Québec, le Nord-du-Québec se distinguait aussi par la place prépondérante occupée par les RPA de 50 à 99 logements, où se trouvaient les deux tiers de ses logements en RPA.

Les RPA de la strate de 100 à 249 logements dominaient dans quatre régions. Celles-ci comptaient de 150 000 à 660 000 habitants. Il s’agit de l’Abitibi-Témiscamingue, du Saguenay–Lac-Saint-Jean, de la Mauricie et du Centre-du-Québec et des Laurentides. En Abitibi-Témiscamingue, les trois cinquièmes des logements en RPA étaient offerts dans des RPA de cette strate.

Pourcentage de logements en RPA par région pour quatre strates de taille en 2023

Région	Population (2022)	Logements par strate de taille (%)			
		1 à 49	50 à 99	100 à 249	250 et +
Bas-Saint-Laurent	200 507	34,7	20,0	24,6	20,7
Saguenay–Lac-Saint-Jean	282 330	25,2	16,2	45,5	13,2
Capitale-Nationale	771 611	8,3	10,9	35,4	45,4
Mauricie et Centre-du-Québec	540 196	13,5	17,3	40,3	28,9
Estrie	507 208	10,8	22,1	31,6	35,5
Montréal	2 038 845	3,4	9,2	38,9	48,5
Outaouais	408 979	11,3	6,7	39,2	42,7
Abitibi-Témiscamingue	148 493	18,2	6,1	61,6	14,1
Côte-Nord	90 405	4,5	27,2	21,2	47,1
Nord-du-Québec	46 916	33,3	66,7	0,0	0,0
Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	92 403	57,5	29,5	13,0	0,0
Chaudière-Appalaches	444 072	24,0	20,2	26,4%	29,4
Laval	446 476	3,1	4,0	30,6	62,2
Lanaudière	544 265	12,9	18,1	30,4	38,6
Laurentides	657 375	12,5	15,1	39,9	32,5
Montérégie	1 475 578	8,1	10,6	37,2	44,1
Le Québec	8 695 659	11,3	13,2	35,8	39,7

Tableau 7

Note. Le découpage de l’Estrie et de la Montérégie correspond à celui des régions sociosanitaires actuelles.

⁶⁶ https://statistique.quebec.ca/fr/document/population-et-structure-par-age-et-sexe-regions-administratives/tableau/estimations-population-regions-administratives-selon-age-sexe-age-median-age-moyen#tri_tertr=01&tri_pop=10

La strate des RPA de 250 logements et plus dominait dans les neuf autres régions. À Laval, c'est plus de 60 % des logements en RPA qui s'y trouvaient. Les très grandes RPA regroupaient de 40 à 50 % des logements en RPA dans des régions parmi les plus peuplées et les plus urbanisées du Québec – la Capitale-Nationale, Montréal et la Montérégie –, en Outaouais et sur la Côte-Nord. Ce taux allait de 30 à 40 % en Estrie et dans Lanaudière. La région de Chaudière-Appalaches offrait la répartition la plus équilibrée entre les quatre strates de taille, celle de 250 logements et plus proposant 29 % des logements.

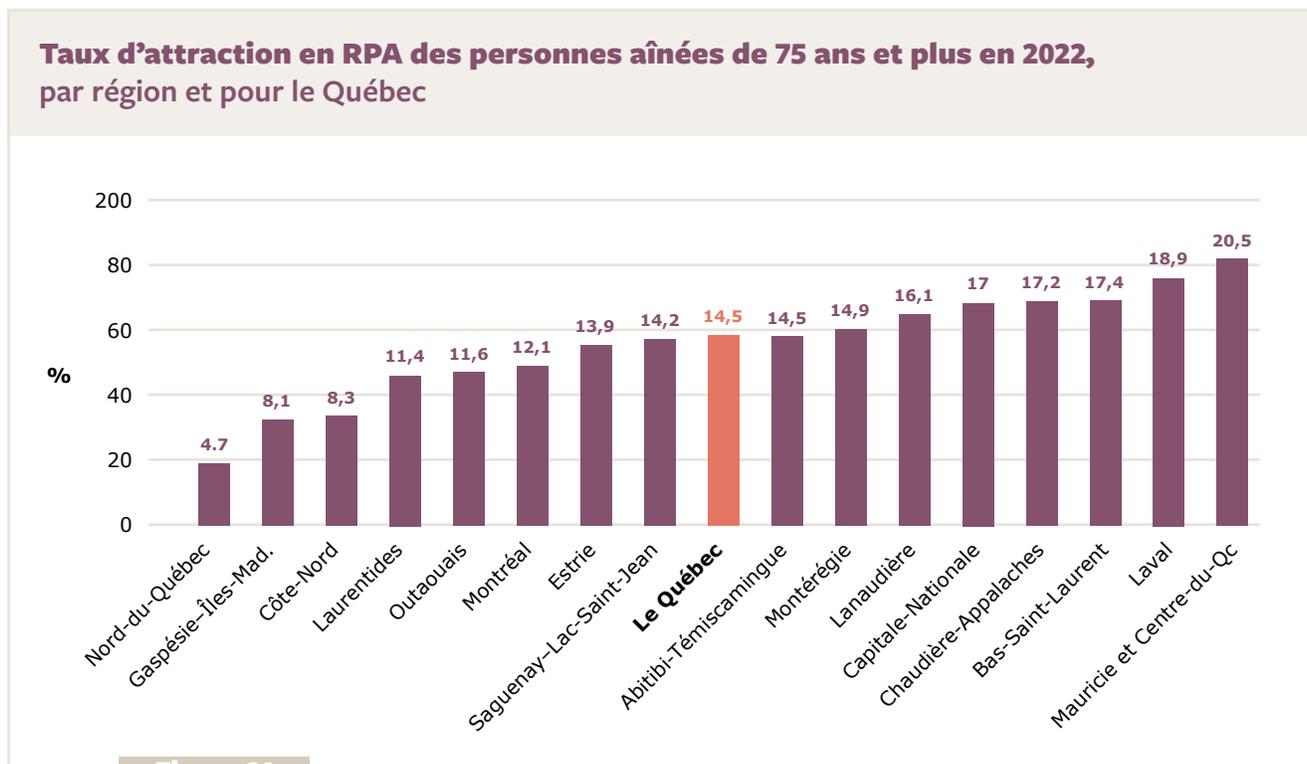
Même si elle n'est pas systématique, on peut néanmoins observer une corrélation entre la taille et la densité de la population d'une région et la taille des RPA qui s'y trouvaient. Globalement, plus une région est peuplée et urbanisée, plus la part du marché occupée par les grandes, puis les très grandes RPA, s'accroît. Comme l'exemple de la Côte-Nord l'illustre, l'existence de pôles urbains sous-régionaux contribue aussi à inciter des entreprises à y installer une grande RPA.

Quel effet cette progression a-t-elle eue sur le taux d'attraction des RPA en 2022? Pour estimer ce taux, nous avons utilisé les mêmes variables que dans la

partie précédente, soit le nombre d'aînés de 75 ans et plus de chaque région logeant en RPA, selon le registre du 31 mars 2023, et le nombre total des personnes de ce groupe d'âge vivant dans chaque région le 1^{er} juillet 2022, selon les données de l'ISQ⁶⁷.

Pour l'ensemble du Québec, comme nous l'avons vu, le taux d'attraction en RPA des aînés de 75 ans et plus était de 14,5 % en 2022, soit une personne sur sept. Il variait toutefois considérablement d'une région à l'autre. Alors que seulement une personne âgée de 75 ans et plus sur 20 résidait en RPA dans le Nord-du-Québec et une sur 12 en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine et sur la Côte-Nord, c'était le cas d'une personne sur cinq à Laval et en Mauricie et Centre-du-Québec.

Dans la première version de ce fascicule, nous avons établi le taux d'attraction pour 2018, à partir des données du registre au 1^{er} novembre de cette année. Le taux d'attraction en RPA pour les personnes âgées de 75 ans et plus était alors de 16,6 % pour le Québec. L'écart de 2 % entre ce taux et celui de 2022 tient au fait que le nombre d'aînés de 75 ans et plus avait augmenté plus rapidement en quatre ans que celui des logements en RPA, comme nous l'avons vu précédemment.



⁶⁷ Institut de la statistique du Québec (2023), *Estimations de la population des régions administratives selon l'âge et le sexe, âge médian et âge moyen, Québec, 1^{er} juillet 1996 à 2022*. statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/3987

Conclusion

L'EXAMEN DÉTAILLÉ DU SECTEUR DES RPA auquel nous nous sommes livrés a permis de dégager des tendances qui ont profondément marqué son évolution depuis 15 ans. Nous avons notamment pu constater la progression généralisée des grandes résidences et le recul, tout aussi généralisé, des plus petites.

Nous avons toutefois aussi pu noter qu'en dépit des difficultés que connaissaient plusieurs petites RPA, des entrepreneurs continuaient d'en d'ouvrir de nouvelles. En outre, dans certains cas, la disparition apparente d'une petite résidence s'expliquait par la réaffectation de logements à d'autres usages ou par son agrandissement et non par sa fermeture.

Nous avons également pu dégager certaines caractéristiques distinctives des RPA fermées et des RPA toujours actives. Une taille plus grande, un taux d'occupation plus élevé et le fait d'offrir davantage d'appartements que de chambres favorisaient la survie des RPA. Cette dynamique jouait non seulement à l'échelle du secteur des RPA, mais aussi au sein de la fraction croissante des RPA de 100 logements et plus.

Ces « conditions gagnantes » se renforçaient mutuellement : le modèle d'appartements avec services à la carte était d'autant plus séduisant qu'il était offert dans une grande tour d'habitation récente et sécuritaire, qui pouvait proposer une palette étoffée de services et d'activités. Le fait que l'effritement de la part du marché détenue par les petites RPA se soit incessamment poursuivi depuis 2008⁶⁸ et qu'il se soit produit dans l'ensemble des régions du Québec témoignait de la popularité du modèle d'affaires des grandes RPA. Cette concurrence n'a toutefois joué que pour les personnes en mesure d'assumer les coûts du loyer et des services des grandes RPA, généralement plus élevés que dans les petites.

La fermeture de petites RPA tenait aussi, pour plusieurs, au fardeau disproportionné qu'avait fait peser sur elles le resserrement des normes de certification et de sécurité du bâtiment en 2013 et l'obligation d'installer un système complet de gicleurs imposée en 2015. Nous avons présenté le point de vue des exploitants de RPA sur ces questions dans les fascicules 9 à 11.

Depuis quelques années, la pénurie de main-d'œuvre avait aussi joué en défaveur des petites RPA, incapables d'offrir une rémunération comparable à celles des établissements du « réseau ». Les difficultés de recrutement du personnel de soins étaient particulièrement aiguës en milieu rural où il était plus difficile de trouver des employés dûment formés et d'obtenir à proximité les formations requises.

La survenue de la pandémie de Covid-19 est venue aggraver les difficultés vécues par les exploitants de petites RPA. Leur clientèle et, partant, leurs revenus diminuaient pendant que leurs frais d'assurance et leurs dépenses de fonctionnement grimpaient, minant la capacité de leurs propriétaires de trouver un repreneur et forçant plusieurs d'entre eux à en cesser les activités.

L'effritement de la part du marché détenue par les petites RPA dans l'ensemble des régions du Québec témoignait de la popularité du modèle d'affaires des grandes RPA. Cette concurrence n'a toutefois joué que pour les personnes en mesure d'assumer les coûts du loyer et des services de celles-ci.

⁶⁸ Et même avant : L. Demers et G. Bravo (2020), *Les petites résidences pour aînés étaient-elles en expansion avant la certification ?*, fascicule 4, octobre, 29 p.

Conclusion

La pandémie a également eu pour effet d'enrayer l'expansion des grandes résidences. Cette crise de confiance les a particulièrement heurtées, leur taux d'inoccupation augmentant fortement entre 2018 et 2022. Plus récemment, avec une crise du logement qui a provoqué une hausse fulgurante des loyers, s'est même amorcé un mouvement de changement d'usage des logements en RPA, voire même de transformation pure et simple de grandes RPA en immeubles d'habitation.

Les petites RPA ont-elles regagné du terrain depuis le 1^{er} avril 2023? Malheureusement non. Au 31 mars 2024, il ne restait plus, selon le registre des RPA, que 1 394 RPA actives, soit une baisse de 96 en un an. Le taux de fermeture des RPA en 2023-2024 s'était donc élevé à 6,4 %, dépassant celui de 2022-2023 (5,6 %), comme l'indique la figure 6.

Si les médias ont rapporté la transformation de quelques RPA de 100 logements et plus en édifices à logements, il y a fort à parier que ce sont surtout de petites RPA qui ont cessé leurs activités en 2023-2024. En réponse à notre question de départ, seraient-elles donc en voie de disparition?

D'un point de vue économique, tout dépendra des espoirs que les propriétaires d'une petite RPA ou les personnes désireuses d'en ouvrir une pourront fonder sur la viabilité de leur entreprise. En clair, si les revenus espérés d'une petite RPA ne suffisent pas à couvrir l'ensemble de ses dépenses, elles fermeront ou n'ouvriront pas.

Même si elles n'ont pas encore eu l'effet escompté d'« assurer la pérennité des services dans les résidences privées pour aînés », les sommes importantes annoncées par le ministre québécois des Finances dans les budgets 2021-2022 et 2023-2024 vont dans le sens souhaité.⁶⁹ Plus récemment, la ministre responsable des aînés concrétisait une partie de ces engagements budgétaires en annonçant « qu'une somme de 200 millions de dollars sur cinq ans serait octroyée aux petites résidences pour aînés de 30 logements et moins pour déployer [...] une allocation personnalisée à celles qui offrent des services aux résidents qui ne sont pas complètement autonomes.⁷⁰

D'autres contributions publiques seront sans doute nécessaires pour relever le défi d'offrir aux aînés à faible revenu des lieux collectifs d'habitation qui répondront à leurs besoins. Cet enjeu continuera en effet de s'imposer au cours des prochaines décennies. Une fraction des 650 000 personnes âgées de 75 ans et plus qui s'ajouteront au cours des 20 prochaines années disposera en effet de revenus insuffisants pour vivre dans une RPA de grande taille. Soutenir financièrement les personnes à faible revenu ou les RPA qui les accueillent semble donc une voie à suivre pour que celles-ci puissent contribuer au maintien à domicile des aînés.

Ériger davantage de RPA à but non lucratif est une autre piste de solution qui mérite qu'on s'y attarde. De par leur mission même, les organismes à but non lucratif (OBNL)⁷¹ qui possèdent une RPA visent à offrir des lieux collectifs d'habitation qui accueillent des aînés aux moyens financiers limités. Quel est le nombre et la taille de ces RPA. Où sont-elles situées? De quelle ampleur est leur parc immobilier? Nous répondrons à ces questions dans le prochain fascicule.

⁶⁹ Ministère des Finances du Québec (2023), *Budget 2023-2024. Un Québec engagé. Plan budgétaire*, mars, Section D, p. D.19-D.24. https://www.finances.gouv.qc.ca/Budget_et_mise_a_jour/budget/documents/Budget2324_PlanBudgetaire.pdf

⁷⁰ P. Saint-Arnaud (2024), *Québec alloue 200 millions sur cinq ans pour soutenir les services aux aînés en petites RPA*, *Le Devoir*, 30 janvier. <https://www.ledevoir.com/politique/quebec/806255/quebec-alloue-200-millions-cinq-ans-soutenir-services-aines-petites-rpa?>

⁷¹ Que l'on peut également nommer organismes sans but lucratif (OSBL).

Annexe 1

Liste des localités québécoises ayant perdu leur(s) RPA du 1^{er} avril 2016 au 31 mars 2023

Région	Nombre de localités	Localités
Bas-Saint-Laurent	9	Cacouna (2), Les Hauteurs, Saint-Bruno-de-Kamouraska, Saint-Joseph-de-Kamouraska, Saint-Joseph-de-Lepage, Saint-Moïse, Saint-Noël, Sainte-Angèle-de-Mérici, Val-Brillant
Saguenay-Lac-Saint-Jean	3	Saint-Charles-de-Bourget , Saint-Eugène-d'Argentenay, Sainte-Monique
Capitale-Nationale	9	Notre-Dame-des-Monts, Saint-Alban, Saint-Casimir, Saint-Gilbert, Saint-Joachim, Saint-Siméon, (2), Saint-Ubalde, Saint-Urbain, Stoneham-et-Tewkesbury
Mauricie et Centre-du-Québec	8	Daveluyville (2), Deschaillons-sur-Saint-Laurent (2), Kingsey Falls (2), Saint-Célestin, Saint-Cyrille-de-Wendover, Saint-Ferdinand (2), Saint-François-du-Lac (2), Sainte-Ursule
Estrie	12	Ayer's Cliff, Bury, North Hatley, Notre-Dame-de-Stanbridge, Roxton Pond, Saint-Armand, Saint-Denis-de-Brompton, Saint-Romain, Saint-Sébastien, Stornoway, Valcourt, Weedon
Montréal	0	
Outaouais	7	Déléage, Fort-Coulonge, Gracefield (3), Low, Notre-Dame-de-Bonsecours, Papineauville, Shawville
Abitibi-Témiscamingue	2	Trécesson, Taschereau
Côte-Nord	2	Sacré-Cœur, Maliotenam
Nord-du-Québec	0	
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	2	Grande-Rivière, Sainte-Thérèse-de-Gaspé
Chaudière-Appalaches	12	Armagh, Berthier-sur-Mer (2), Saint-Benoît-Labre, Saint-François-de-la-Rivière-du-Sud , Saint-Marcel, Saint-Pierre-de-Broughton, Saint-Sylvestre, Saint-Victor, Sainte-Félicité, Sainte-Rose-de-Watford, Sainte-Sabine, Scott
Laval	0	
Lanaudière	4	Saint-Alphonse-Rodriguez, Saint-Barthélemy, Saint-Côme, Saint-Cuthbert, (2)
Laurentides	6	Rivière-Rouge, Notre-Dame-du-Laus , Lac-des-Écorces, Nominique, Grenville-sur-la-Rouge, Saint-André-d'Argenteuil
Montérégie	10	Les Coteaux, Saint-Isidore (2), Saint-Jean-Baptiste, Saint-Liboire, Saint-Louis-de-Gonzagues, Saint-Michel, Saint-Pie, Saint-Polycarpe, Sainte-Clotilde, Venise-en-Québec
Le Québec	86	

Note. Les chiffres entre parenthèses indiquent le nombre de RPA que comptait une localité le 31 mars 2016. Les noms en caractère gras signalent les localités où une RPA était entrée en activité après le 31 mars 2023 et était toujours active le 15 mars 2024.