

Février 2020 / 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

**Louis Demers**, École nationale d'administration publique  
**Gina Bravo**, Université de Sherbrooke



## 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 :

<http://recherche.enap.ca/128/Publications-et-projets-de-recherche.enap>

# Introduction

**AU QUÉBEC**, le secteur des résidences privées pour aînés (RPA) est en plein essor. En 2018, environ 125 000 personnes âgées vivaient dans une des 1750 RPA actuellement en activité<sup>1</sup>. 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 est de l'ordre de 33 500<sup>2</sup>, ou dans une ressource intermédiaire (RI) où résident environ 10 000 personnes âgées<sup>3</sup>.

«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 est toutefois essentiellement le fait de grandes et de très grandes résidences, c'est-à-dire de celles qui comptent 100 logements ou plus. Les plus petites résidences – celles de 50 logements et moins – sont globalement en déclin. C'est particulièrement le cas pour celles qui comptent moins de 30 logements.

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 pôles 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 fascicule est le premier d'une série de rapports 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 à la page ci-contre. Le premier objectif du projet est de proposer des pistes de solution au problème de fermeture des petites résidences. Pour ce faire, il importe notamment de mieux comprendre le contexte dans lequel celles-ci évoluent, la dimension économique et sociale de leur activité et les rapports de collaboration et de surveillance que nouent les agents du secteur public avec les

<sup>1</sup> Registre des résidences privées pour aînés, 1<sup>er</sup> novembre 2018. L'extraction du 1<sup>er</sup> novembre 2018 est la plus récente à laquelle nous avons eu accès. Depuis lors, le ministère de la Santé et des Services sociaux n'autorise plus la diffusion de l'intégralité de ce fichier (K10). Celui-ci est constitué de l'ensemble des informations fournies par les exploitants de RPA en activité sur leur résidence et ses locataires. Les informations sur chaque résidence en activité sont disponibles sur le site du Ministère à l'adresse URL suivante : <http://k10.pub.msss.rtss.qc.ca/K10accueil.asp>

<sup>2</sup> Étude des crédits 2019-2020, ministère de la Santé et des Services sociaux. Réponses aux questions particulières de l'Opposition officielle, réponse à la question n° 257.

<sup>3</sup> Étude des crédits 2019-2020, ministère de la Santé et des Services sociaux. Réponses aux questions particulières de l'Opposition officielle, réponse à la question n° 245.

exploitants de RPA. Ces thèmes feront l'objet de fascicules ultérieurs. Dans ceux-ci, nous aborderons également l'état de santé et les conditions de vie des résidents des RPA de moins de 50 logements et des RI de moins de 50 places.

Il importe au préalable d'avoir une représentation aussi juste que possible de l'évolution du secteur des résidences privées pour aînés.

Dans les grandes lignes, cette évolution semble bien connue : les petites résidences ferment pendant que les grandes résidences prolifèrent. Cette représentation n'est pas fautive, mais elle mérite d'être nuancée. C'est l'objet du présent fascicule.

**« Environ sept RPA sur huit sont à but lucratif. Les autres RPA appartiennent en grande majorité à des organismes sans but lucratif (OSBL) ».**

Nous constaterons d'abord que la popularité des résidences pour personnes âgées auprès des aînés est beaucoup plus grande au Québec qu'ailleurs au Canada. Nous découvrirons ensuite que le développement du secteur des RPA est marqué par l'amplification de la part de marché occupée par les grandes résidences et par la réduction de celle des petites. Cette tendance est toutefois plus complexe qu'il n'y paraît de prime abord, comme nous pourrions le constater. Nous porterons ensuite notre regard sur le nombre et la nature des logements offerts en RPA selon leur strate de taille ainsi que sur le nombre de leurs résidents. Nous verrons enfin comment le secteur des RPA se structure selon les régions, suivant l'ampleur et la concentration de leur population.

Environ sept RPA sur huit sont à but lucratif. Les RPA à but non lucratif appartiennent en majorité à des organismes sans but lucratif (OSBL) ; les autres relèvent de coopératives, d'habitations à loyer modique (HLM) ou de communautés religieuses. Comme la création des RPA à but non lucratif 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.

Selon les thèmes abordés dans les fascicules subséquents, nous porterons un regard plus pénétrant sur la structuration du secteur dans les quatre régions dans lesquelles nous avons mené nos travaux empiriques, soit celles du Bas-Saint-Laurent, de la Capitale-Nationale, de l'Estrie et de la Montérégie. Nous nous pencherons notamment sur la dynamique du secteur des RPA à l'échelle des MRC et des centres urbains.



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

Depuis 2009, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) publie des rapports annuels sur les résidences pour personnes âgées à l'échelle du Canada, de la région de l'Atlantique et de chacune des autres provinces canadiennes. Ces rapports sont issus de l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées que conduit la Société en février et mars de chaque année. Ces rapports couvrent 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 ne couvre en effet que les résidences qui comptent au moins 10 logements, qui offrent sur place un service de repas et qui sont ouvertes depuis au moins un an. Sont exclus de cet univers les établissements de type CHSLD.

Le nombre de résidences pour personnes âgées établi par la SCHL est ainsi légèrement inférieur à celui des RPA inscrites au registre tenu par le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). Le 1<sup>er</sup> novembre 2018, en effet, 1368 RPA de 10 logements et plus

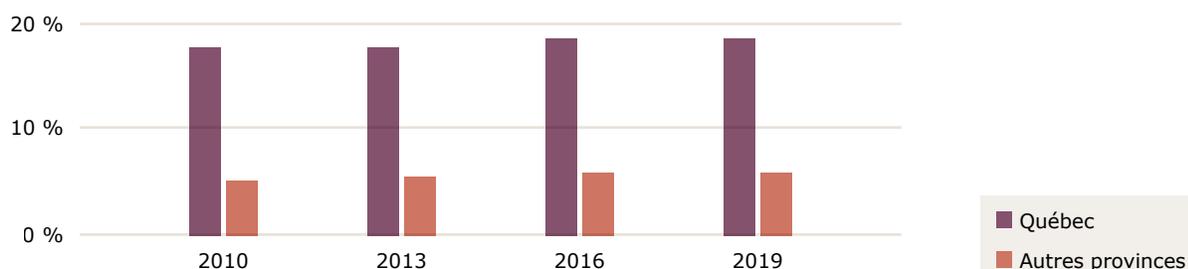
**Qu'est-ce qu'une RPA?** Selon l'article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux « est une résidence privée pour aînés tout ou partie d'un immeuble d'habitation collective occupé ou destiné à être occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans et plus et où sont 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.

figuraient sur le registre alors que le nombre de résidences pour personnes âgées établi par la SCHL était de 1259 en février-mars 2019.

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

Le constat le plus frappant qui ressort des informations compilées par la SCHL est sans doute l'indéniable popularité des résidences pour personnes âgées au Québec, comme en fait foi la figure ci-dessous.

### Taux d'attraction des résidences pour personnes âgées Québec et autres provinces canadiennes, de 2010 à 2019



Sources : SCHL (2010, 2013, 2016), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées, Faits saillants - Canada* et SCHL (2019), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées. Québec*.

Figure 1

Le taux d'attraction de ces résidences, défini comme la proportion des aînés de 75 ans et plus qui y vivent, est trois fois plus élevé au Québec qu'ailleurs au Canada. Il est en effet de l'ordre de 18 % au Québec (18,4 % en 2019) contre à peine 6 % dans l'ensemble des autres provinces canadiennes (6,1 % en 2019).

Comme le nombre d'aînés de 75 ans et plus a augmenté sans discontinuer depuis 2010, le nombre de places disponibles pour les accueillir a donc cru dans les mêmes proportions. Au Québec, on comptait près de 95 000 places dans les résidences pour personnes âgées en 2010 et plus de 123 000 en 2019 (+30,2 %).

**«Le taux d'attraction de ces résidences, défini comme la proportion des aînés de 75 ans et plus qui y vivent, est trois fois plus élevé au Québec qu'ailleurs au Canada».**

Dans certaines métropoles régionales, comme Sherbrooke et Trois-Rivières, c'est une personne âgée de 75 ans et plus sur quatre qui vit dans une résidence pour personnes âgées<sup>4</sup>. On peut penser que cette impressionnante popularité tient en partie au fait que des aînés de la région environnante ont choisi de s'installer dans une grande agglomération, sans que l'on sache si elles l'ont fait par choix ou par obligation.

Comment expliquer cet engouement des aînés québécois pour les résidences pour personnes âgées et, en particulier, pour les plus grandes d'entre elles?

## **Places standards et places offrant des soins assidus**

La SCHL distingue deux catégories de places dans les résidences pour personnes âgées : les places standards et les places offrant des soins assidus. 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 ou plus.

Les données diffusées par la SCHL ne permettent pas d'avoir une idée précise de la répartition entre places standards et places offrant des soins assidus puisqu'une fraction des places des résidences est « de type inconnu ». Si on répartit proportionnellement ces dernières places entre les deux autres catégories, on peut estimer à 86 % la proportion des places standards au Québec en 2016<sup>5</sup>.

Indéniablement, la sécurité et le confort, voire le luxe, que proposent les grandes résidences, ajoutés à une offre de services à la carte plutôt que dans un tout inclus rejoignent les besoins de plusieurs aînés de 75 ans et plus. Bref le « produit » mis sur le marché par les RPA a trouvé preneur parmi les aînés.

<sup>4</sup> SCHL (2019), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées. Québec.*

<sup>5</sup> SCHL (2016), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées. Faits saillants – Canada*, p. 5.

Ce produit est d'autant plus intéressant qu'il coûte moins cher qu'ailleurs au Canada. Le loyer moyen des résidences pour personnes âgées au Québec est en effet le plus bas au Canada. En 2016<sup>6</sup>, le loyer moyen d'une place standard était de 1527\$ au Québec contre 2978\$ en Ontario et plus de 2000\$ dans toutes les autres provinces canadiennes. En 2019, le loyer moyen était de 1788\$ au Québec et de 3758\$ en Ontario, soit plus du double<sup>7</sup>.

En 2016, le loyer moyen pour une place avec soins assidus était de 3004\$ au Québec (3280\$ en 2019) contre 4847\$ en Ontario<sup>8</sup>.

En réalité, l'écart entre le coût moyen d'un logement dans une résidence pour personnes âgées au Québec et ailleurs au Canada est sans doute encore plus grand. Les contribuables québécois âgés de 70 ans et plus bénéficient en effet d'un crédit d'impôt remboursable pour maintien à domicile<sup>9</sup>. Celui-ci vient réduire le coût de la vie en RPA. Ce crédit d'impôt varie en fonction du montant des dépenses reconnues admissibles par le programme et du revenu annuel des bénéficiaires. Nous y reviendrons plus en détail dans un fascicule ultérieur.

Selon la SCHL, la moins grande popularité des résidences pour personnes âgées ailleurs au Canada est peut-être liée au fait que les ménages de 75 ans et plus du reste du Canada sont proportionnellement plus nombreux à être propriétaires de leur résidence (40 % contre 24 % au Québec en 2016) et que ceux d'entre

eux qui décident de vendre leur propriété peuvent devenir locataires, mais dans des lieux d'habitations collectifs qui ne se dédient pas exclusivement aux personnes âgées<sup>10</sup>.

**«Les ménages de 75 ans et plus du reste du Canada sont proportionnellement plus nombreux à être propriétaires de leur résidence».**

Ce tour d'horizon nous a permis de mieux saisir la singularité du Québec en matière de logement collectif pour aînés. Cette comparaison est toutefois incomplète, du fait que les résidences pour personnes âgées ne correspondent pas exactement à la définition d'une RPA et que les plus petites RPA, celles qui comptent neuf logements et moins, sont exclues de ce panorama. Dans la section suivante, nous comblerons ces lacunes en présentant l'évolution du secteur à partir des données du registre des RPA.



<sup>6</sup> SCHL (2016), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées. Faits saillants – Canada*, p. 1 et 7. Ce rapport pancanadien a été publié pour la dernière fois en 2016.

<sup>7</sup> SCHL (2019), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées. Ontario* et SCHL (2019), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées. Québec*.

<sup>8</sup> SCHL (2016), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées. Faits saillants – Canada*, p. 7.

<sup>9</sup> <https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/credits-dimpot/credit-dimpot-pour-maintien-a-domicile-des-aines/>

<sup>10</sup> SCHL (2019), *Rapport sur les résidences pour personnes âgées. Québec*, p. 3.

## L'évolution du secteur des RPA: forte croissance des grandes résidences et déclin des petites

La popularité des RPA auprès des aînés québécois est indéniable. Du 31 mars 2008 au 31 mars 2019, le nombre de logements<sup>11</sup> en RPA est passé de 95 742 à 130 534, soit une hausse de plus du tiers (36,3 %). Cette évolution est illustrée par la courbe de la figure 2. Curieusement, pendant la même période, le nombre de RPA en activité n'a cessé de décroître, passant de 2279 à 1791, soit une baisse de 21,4 % (figure 2). Comment peut-on expliquer cet apparent paradoxe ?

Le tableau suivant nous fournit une partie de la réponse. Comme on peut le constater à sa lecture, la taille moyenne des résidences a cru sans arrêt au cours des 11 dernières années. En 2008, une résidence comptait en moyenne un peu plus de 40 logements,

alors que ce nombre est aujourd'hui supérieur à 70. Selon les données extraites du registre en juin 2004, la taille moyenne d'une résidence était alors de 32 logements<sup>12</sup>.

«La taille moyenne des résidences a cru sans arrêt au cours des 11 dernières années».

Comme on le sait, plusieurs résidences de grande et de très grande taille ont ouvert leurs portes au cours des dernières années. Est-ce la seule cause de l'augmentation de la taille moyenne des RPA ?

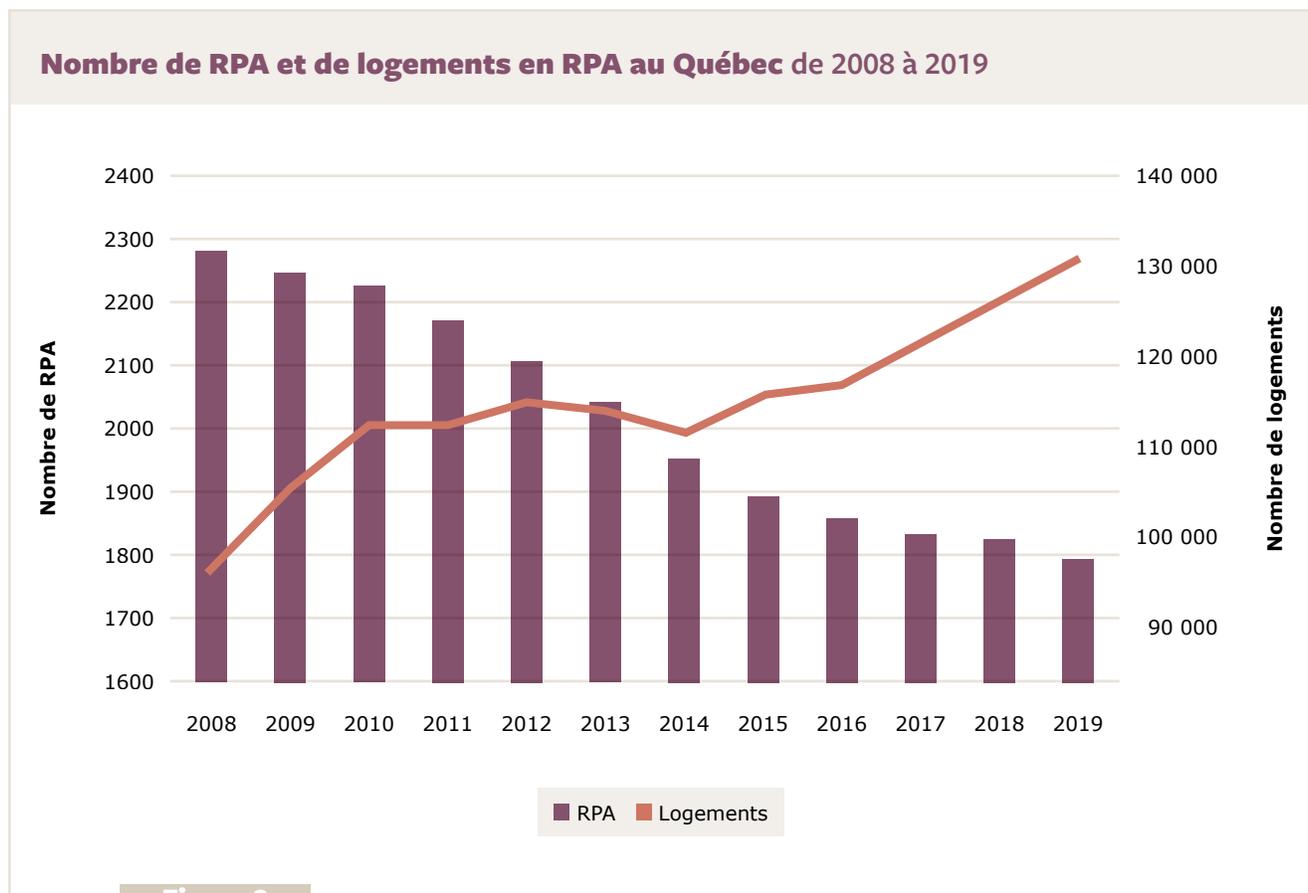


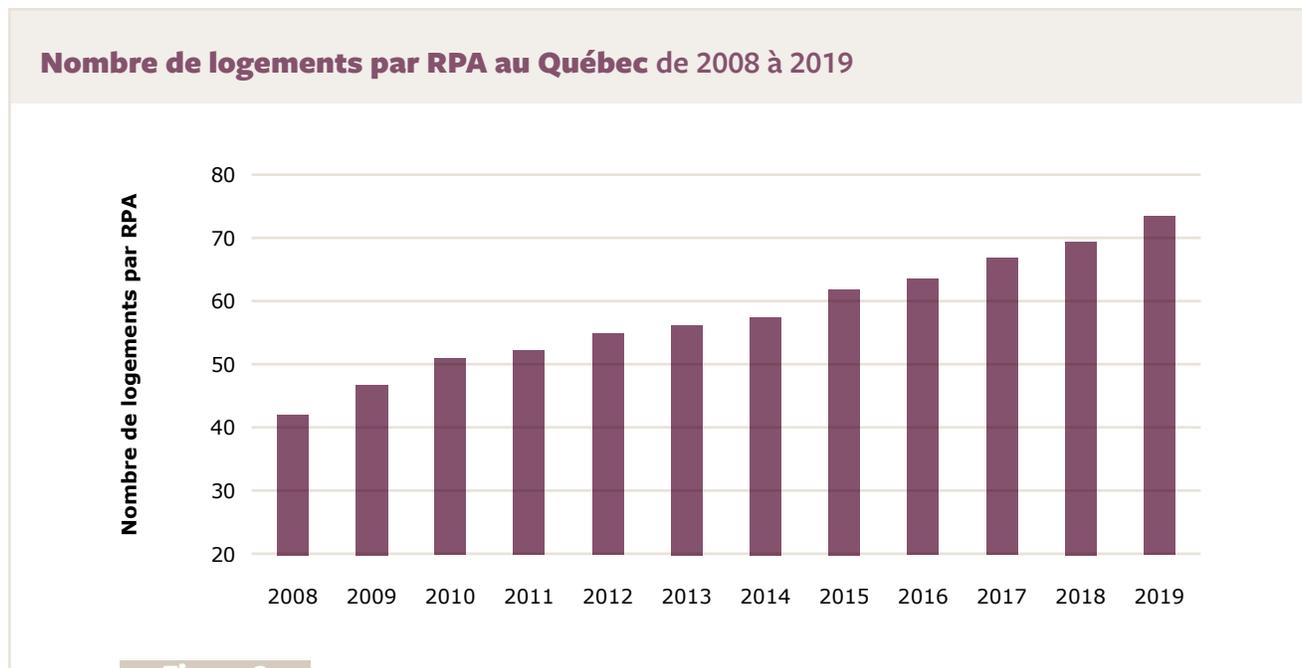
Figure 2

<sup>11</sup> En RPA, les logements se divisent en trois catégories : chambre simple, chambre double et appartement.

<sup>12</sup> Aubry, F. (2005), *Les résidences privées à but lucratif pour personnes âgées : Un portrait sectoriel*, Cahiers du LAREPPS [Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales], n° 05-08, p. 24. [http://www.larepps.uqam.ca/Page/Document/pdf\\_logement/cahier05\\_08.pdf](http://www.larepps.uqam.ca/Page/Document/pdf_logement/cahier05_08.pdf)

Grâce aux données du registre, il nous est possible de vérifier cette hypothèse. Depuis plusieurs années, en effet, le Ministère répartit les RPA en cinq strates de taille : neuf logements et moins, 10 à 29, 30 à 49,

50 à 99 et 100 et plus. Ici encore, nos données vont de 2008 à 2019, ce qui nous permet de suivre l'évolution respective du nombre de résidences de chacun de ces groupes. C'est ce que révèle la 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

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. Récemment, le MSSS nous a en outre fourni des données sur l'ouverture, la fermeture et le changement de taille des RPA depuis 2013.

Pour assurer la continuité de ces séries chronologiques, nous avons conservé les limites des régions administratives de l'Estrie et de la Montérégie plutôt que d'adopter le redécoupage effectué en 2015

dans le domaine de la santé et des services sociaux. Ce redécoupage a fait passer deux municipalités régionales de comté (MRC) de la Montérégie à l'Estrie, soit celles de Brome-Missisquoi et de La Haute-Yamaska.

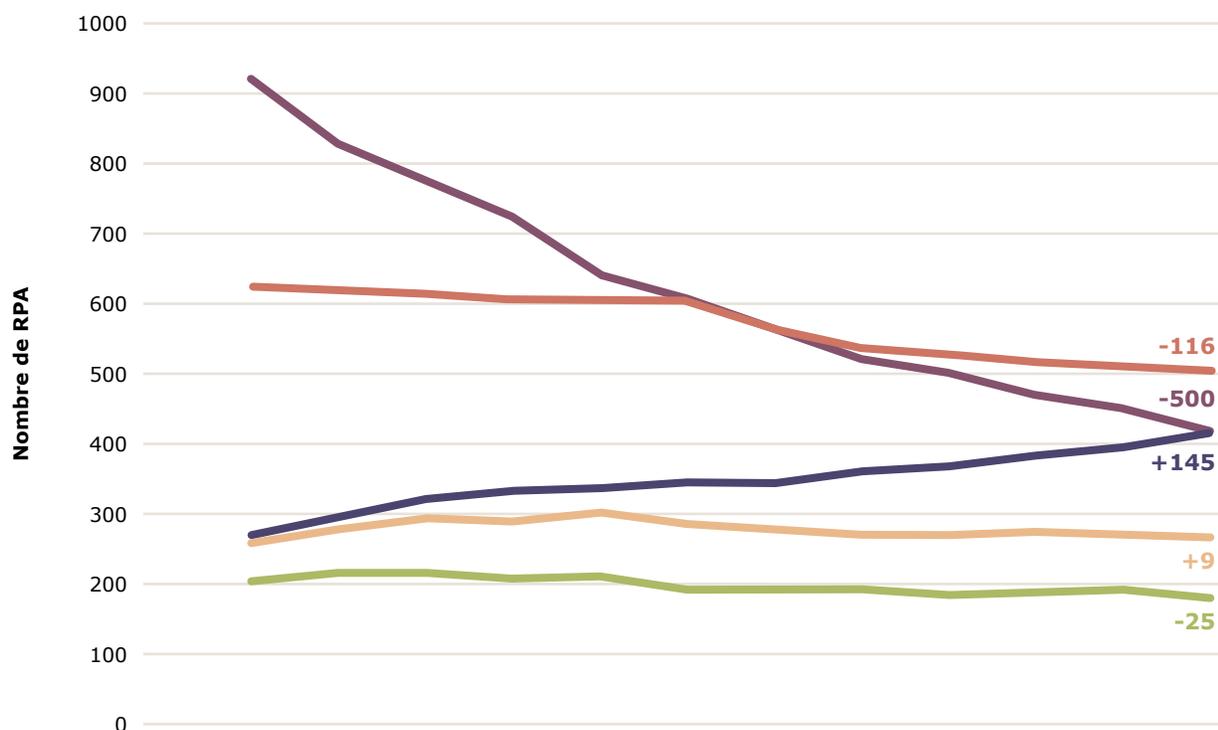
Nous avons également eu accès à un certain nombre d'extractions complètes du registre, la plus ancienne datant du 17 décembre 2015 et la plus récente, du 1<sup>er</sup> novembre 2018. Nous avons enfin pu exploiter certaines données agrégées, tirées du registre des RPA le 9 juin 2004 et présentées dans un rapport de recherche<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Aubry, F. (2005), *Les résidences privées à but lucratif pour personnes âgées : Un portrait sectoriel*, Cahiers du LAREPPS [Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales], n° 05-08, [http://www.larepps.uqam.ca/Page/Document/pdf\\_logement/cahier05\\_08.pdf](http://www.larepps.uqam.ca/Page/Document/pdf_logement/cahier05_08.pdf)

Ce graphique dépeint de manière plus précise l'évolution du secteur des RPA depuis 2008. Comme on peut le constater, le nombre de résidences de neuf logements et moins a diminué de plus de la moitié de 2008 à 2019. Durant cette période, le nombre de résidences de 10 à 29 logements a baissé de 19 % et celui des 30 à 49 logements, de 12 %. À l'inverse, les résidences de 100 logements et plus ont augmenté de plus de 50 % en 11 ans tandis que le nombre de résidences de 50 à 99 logements a légèrement augmenté puis diminué, avant de se stabiliser à partir de 2015.

Le portrait d'ensemble qui se dégage de trois tableaux précédents est le suivant : de 2008 à 2019, l'offre de logements en RPA et la taille moyenne de celles-ci ont considérablement cru, la diminution des RPA de moins de 50 logements surpassant de beaucoup la hausse de celles de 100 logements et plus. Ces tendances prévalaient déjà antérieurement, si on prend comme base de référence les données du registre des RPA en juin 2004<sup>14</sup>.

**Nombre de RPA au Québec de 2008 à 2019, par strate de taille**



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
■ 9 et moins	919	828	773	725	642	606	564	521	503	468	449	419
■ 10 à 29	622	620	615	608	607	604	565	538	527	517	513	506
■ 30 à 49	206	218	215	208	211	191	192	194	185	190	191	181
■ 50 à 99	259	279	293	290	302	287	279	272	269	274	269	268
■ 100 et plus	272	298	322	332	337	344	346	362	369	383	397	417

**Figure 4**

<sup>14</sup> Aubry, F. (2005), *Les résidences privées à but lucratif pour personnes âgées : Un portrait sectoriel*, Cahiers du LAREPPS [Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales], n° 05-08, p. 20-34. [http://www.larepps.uqam.ca/Page/Document/pdf\\_logement/cahier05\\_08.pdf](http://www.larepps.uqam.ca/Page/Document/pdf_logement/cahier05_08.pdf)

À bien regarder les figures 2 et 3, on note toutefois que ces tendances se sont infléchies autour de l'année 2013. Comme l'indique la figure 2, les années 2012-2013 et 2013-2014 sont les seules au cours desquelles le nombre de logements en RPA a diminué. La figure 3 révèle de son côté que la taille moyenne des résidences a cru moins rapidement au cours de ces deux années.

Cette inflexion est également perceptible, quoique moins nettement, à la figure 4. La figure 5 confirme que le nombre de RPA a diminué plus rapidement de 2012-2013 à 2014-2015 qu'avant et après.

Comment expliquer cette rupture temporaire du rythme d'évolution du secteur des RPA?

Interpellée en mai 2014 sur cette situation, une porte-parole du MSSS «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<sup>15</sup>». Comme ces mesures avaient été annoncées et débattues au préalable, leur effet a commencé à se faire sentir avant leur entrée en vigueur, certains exploitants de RPA reprenant leurs billes devant le rehaussement appréhendé des normes.

Comme nous le verrons dans des fascicules ultérieurs, ce relèvement des normes de certification et de sécurité du bâtiment est au cœur du discours des informateurs que nous avons rencontrés dans le cadre de notre projet de recherche. Celui-ci s'intéresse avant

**«Le resserrement des normes de certification et de sécurité du bâtiment est au cœur du discours des informateurs rencontrés dans le cadre de notre projet de recherche».**

tout aux RPA qui comptent moins de 50 logements. En 2008, ces résidences constituaient plus des trois quarts du secteur des RPA (76,7%) alors qu'elles n'en représentaient plus que les trois cinquièmes 11 ans plus tard (61,8%).

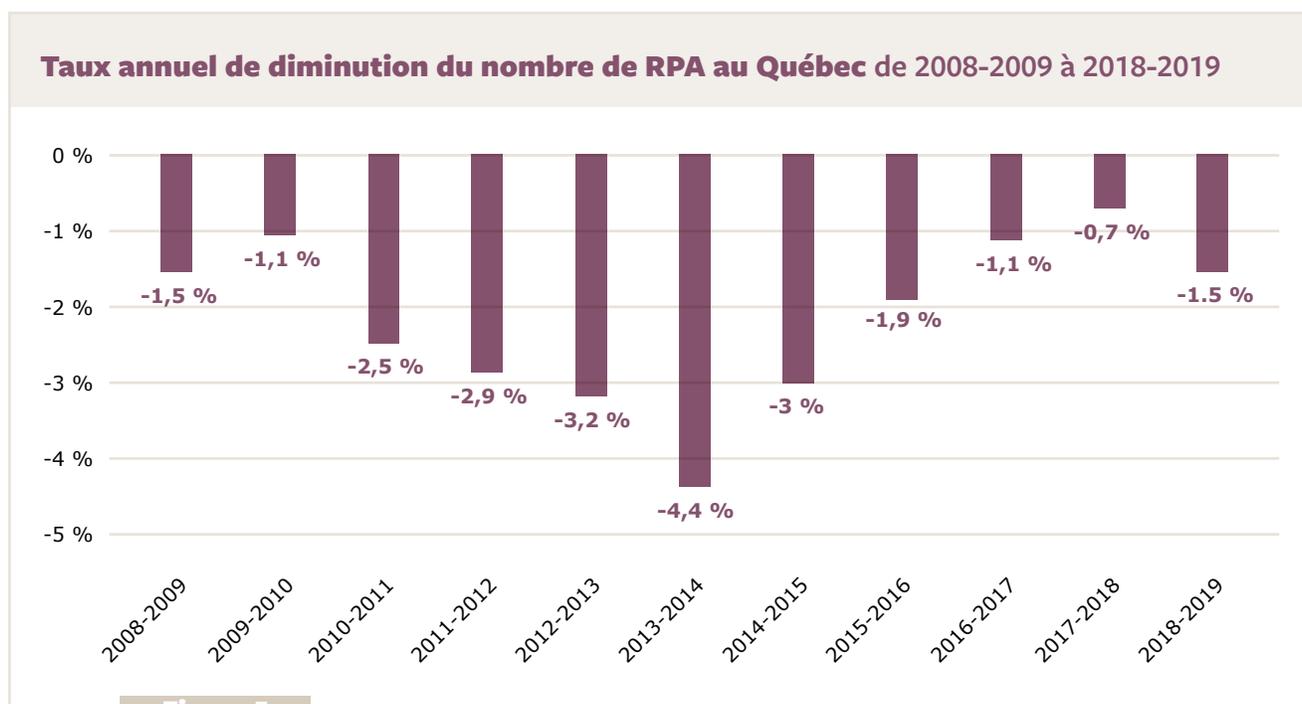


Figure 5

<sup>15</sup>Dubuc, A. (2014), «Résidences pour personnes âgées: une centaine de fermetures», *La Presse*, 6 mai. <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/quebec/201405/05/01-4763917-residences-pour-personnes-agees-une-centaine-de-fermetures.php>

## La transformation du secteur des RPA depuis 2008: une dynamique plus complexe qu'il n'y paraît

La figure suivante illustre éloquemment le changement radical de composition du secteur des RPA au cours de la dernière décennie. Cette figure exprime l'augmentation ou la diminution 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.

Cette image de l'évolution du secteur des RPA ne surprendra sans doute pas les personnes qui sont familières 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 6, c'est la différence entre le «stock» de résidences par catégorie de taille au 31 mars 2008 et ce même stock 11 ans plus tard. Est-ce à dire, par exemple, que 500 résidences de moins de 10 logements ont fermé leurs portes durant cette période? Pour que cette réponse soit correcte, deux conditions doivent être remplies :

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

### Évolution du nombre de RPA au Québec de 2008 à 2019, par strate de taille

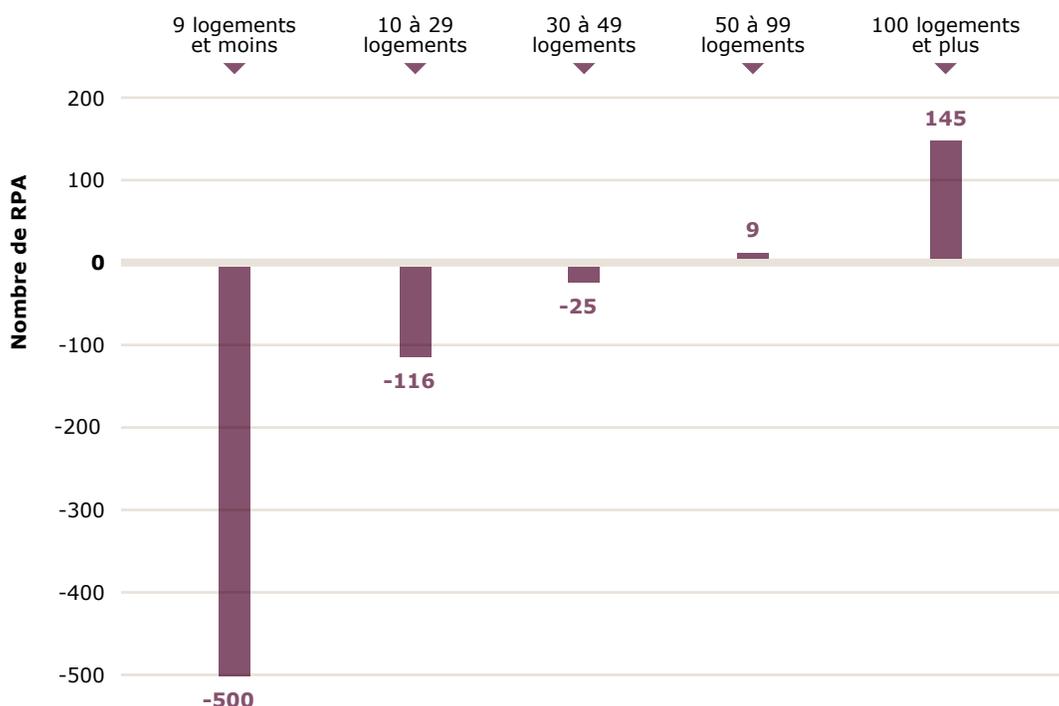


Figure 6

Qu'en est-il en réalité? Nous ne disposons pas de données depuis 2008 à ces sujets. Par contre, nous les avons entre le 31 mars 2016 et le 31 mars 2019. Cette période de trois ans est suffisante pour enrichir et

nuancer la représentation de la figure 6. Voici d'abord un graphique similaire au précédent, mais qui ne porte que sur la période 2016-2019. Comme on peut le noter, la tendance est analogue.

### Évolution du nombre de RPA au Québec de 2016 à 2019, par strate de taille

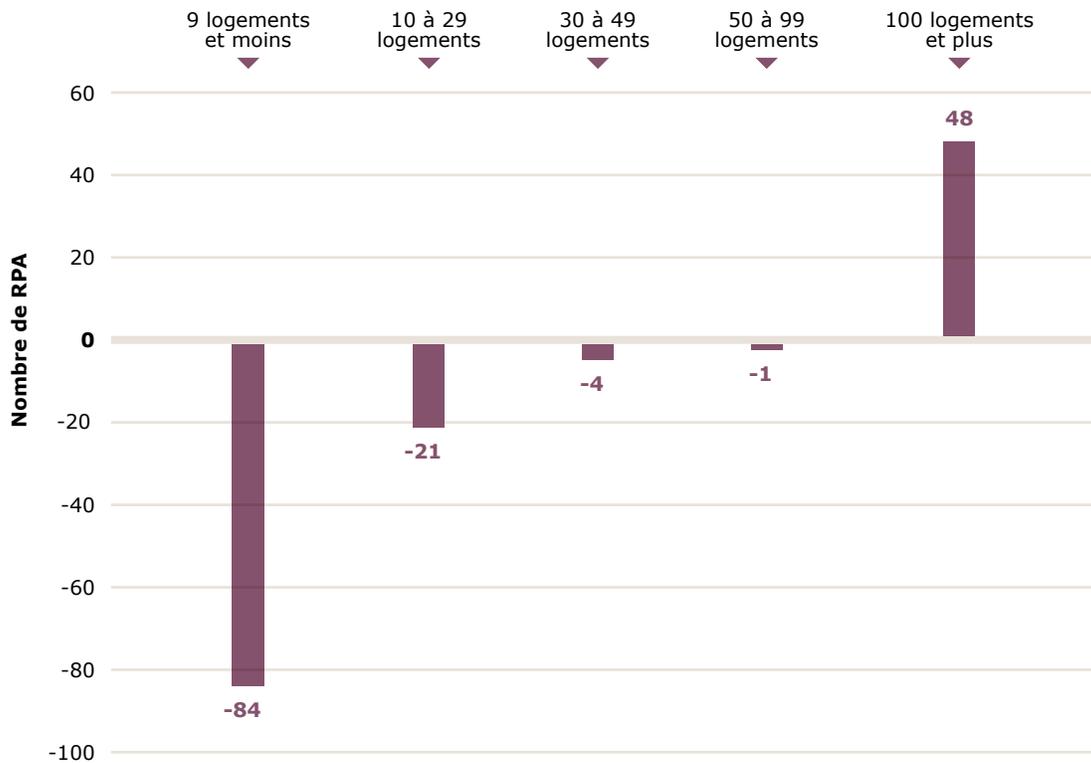


Figure 7

#### Pourquoi s'intéresser aux résidences comptant moins de 50 logements?

Notre projet de recherche vise entre autres à mieux cerner les conditions qui fragilisent

la viabilité économique des RPA. Comme la figure 6 l'indique, ce ne sont pas que les plus petites, qui comptent moins de 10 logements, dont la survie est préoccupante. Le nombre de RPA qui ont de 10 à 49 logements diminue

aussi. L'enjeu est de mieux comprendre les facteurs qui interviennent sur la viabilité économique de ces résidences et sur leur capacité à offrir un milieu de vie adéquat.



La figure 8 porte sur la même période et sur la même population de résidences que la figure 7. Elle distingue toutefois les résidences qui ont ouvert leurs portes de celles qui les ont fermées durant ces trois années, ce qui donne une vision plus dynamique et plus réaliste de l'évolution du secteur des RPA.

Pour ce qui est des RPA de moins de 10 logements, on note un phénomène préoccupant : celui de la fermeture d'un plus grand nombre de petites résidences que ce que laissait penser le simple calcul de la différence de leur nombre à trois ans d'intervalle. À l'inverse, on peut se réjouir du fait qu'en dépit des difficultés que connaissent plusieurs petites RPA, pas moins de 62 résidences de moins de 10 logements ont ouvert leurs portes en trois ans au Québec.

La même dynamique prévaut, mais dans une envergure moindre, pour les résidences qui comptent entre 10 et 29 logements. Dans les deux cas, deux fois plus de résidences ferment que ne s'en ouvrent de nouvelles.

Pour les résidences qui comptent entre 30 et 99 logements, une plus grande stabilité règne. On a en effet enregistré peu d'ouvertures et de fermetures de

résidences en trois ans. Ici encore, la taille semble être un avantage relatif. Le solde des résidences de 50 à 99 logements est positif, alors qu'il est négatif pour les 30 à 49. Enfin, on comptait une seule grande résidence de moins en trois ans pendant que 46 entraient en activité.

**«On peut se réjouir du fait qu'en dépit des difficultés que connaissent plusieurs petites RPA, pas moins de 62 résidences de moins de 10 logements ont ouvert leurs portes en trois ans au Québec».**

**Nombre d'ouvertures et de fermetures de RPA au Québec de 2016 à 2019, par strate de taille**

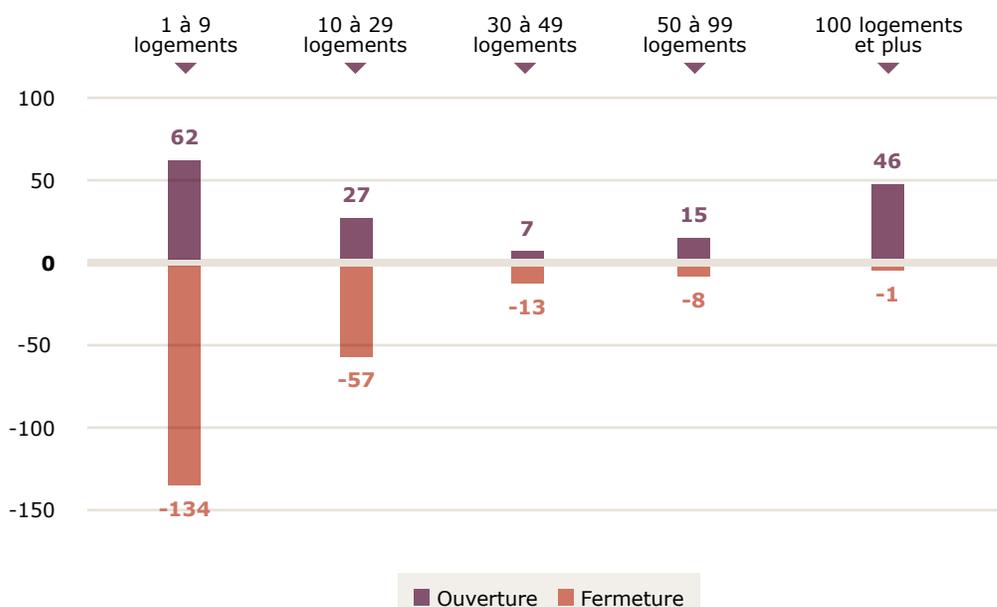


Figure 8

Lorsqu'on porte attention aux chiffres des figures 7 et 8, on constate qu'il y a un écart entre, par exemple, la diminution du nombre de RPA de moins de 10 logements (-84) et la différence entre le nombre d'ouvertures et de fermeture de résidences de cette catégorie de taille pendant la même période (-72). On note aussi des écarts pour les quatre autres strates de taille<sup>16</sup>.

L'explication de ces écarts tient essentiellement au fait qu'au cours de ces trois années, certaines résidences ont changé de strate de taille. Par exemple, toujours selon les données extraites du registre des RPA, 13 résidences qui comptaient entre 10 à 29 logements en RPA le 31 mars 2018 en avaient moins de 10 un an plus tard. À l'inverse, 11 résidences de moins de 10 logements en comptaient entre 10 et 29 le 31 mars 2019. On observe le même phénomène pour les autres strates de taille.

D'une année à l'autre, quelques résidences augmentent ou diminuent donc significativement le nombre de leurs logements en RPA. Entre le 1<sup>er</sup> avril 2016 et le 31 mars 2019, 199 RPA sont passées d'une catégorie de taille à une autre. Un peu plus de la moitié d'entre elles (105) ont accru leur nombre de logements en RPA, tandis que 94 le réduisaient. Ces nouvelles données permettent de présenter un portrait plus nuancé de la structuration du secteur des RPA<sup>17</sup>.

Même si nous ne connaissons pas la nature et les motifs de ces changements, nous pouvons avancer certaines explications. Il faut d'abord revenir à la définition de ce qu'est une RPA. Comme le précise 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 [...]». En pratique, cela signifie qu'un certain nombre d'immeubles

d'habitation comprennent, outre une RPA, des places en ressource intermédiaires (RI), en ressource de type familial (RTF), en centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) privé non conventionné ou des logements offerts au grand public.

**«D'une année à l'autre, quelques résidences augmentent ou diminuent donc significativement le nombre de leurs logements en RPA.»**

L'augmentation du nombre de logements en RPA peut donc résulter d'un agrandissement de l'édifice qui l'abrite, mais aussi d'une réaffectation des logements existants, s'ils étaient dédiés jusque-là à d'autres usages. Par exemple, phénomène souvent observé, un centre intégré (universitaire) de santé et de services sociaux peut mettre fin au contrat de RI qui la liait jusque-là au propriétaire d'un immeuble abritant une RPA, amenant l'exploitant à transformer ces places en logements de type RPA. À l'inverse, la réduction du nombre de logements en RPA peut s'expliquer par l'allocation d'une partie de ceux-ci à d'autres usages.

<sup>16</sup> La somme des totaux des figures 7 et 8 donne respectivement -62 et -56. Ce léger écart s'explique par des erreurs dans les données du registre.

<sup>17</sup> De surcroît, ces données ne captent pas les variations du nombre de logements en RPA qui ne modifient pas la strate de taille à laquelle une RPA appartient. Ces variations de quelques logements sont sans doute plus nombreuses que celles de plus grande envergure que nous venons de présenter.

## La répartition des logements entre catégories de RPA

L'évolution du nombre de RPA par strate de taille fournit une bonne indication de la manière dont le secteur s'est structuré depuis 2008. Cette lecture ne permet toutefois pas de savoir la part respective de logements en RPA qu'offrent les résidences des différentes strates de taille ou le nombre d'aînés qui y résident.

Pour combler cette lacune, nous avons puisé dans le registre des RPA en date du 1<sup>er</sup> novembre 2018. Ce registre contient notamment, pour chaque résidence, le nombre de logements en RPA, la capacité d'accueil de ces logements et le nombre de personnes qui y résident. La différence entre la capacité d'accueil et le nombre de logements tient à la typologie de ceux-ci. Dans les RPA, on peut en effet trouver des chambres simples, des chambres doubles ou des appartements. (Nous y reviendrons un peu plus loin.) À nombre égal de logements, la capacité d'accueil d'une résidence

qui comporte principalement des appartements ou des chambres doubles est donc plus grande que si elle offrait surtout des chambres simples.

Si le registre date du 1<sup>er</sup> novembre 2018, les informations qui s'y retrouvent remontent à la dernière mise à jour de la fiche de chaque RPA active. Selon notre analyse, les trois quarts de ces mises à jour ont été faites moins d'un an avant la date d'extraction du registre. À la figure 9, nous ne présentons donc pas un instantané de la situation le 1<sup>er</sup> novembre 2018, mais plutôt un portrait assez fidèle de la situation prévalant en 2018. Par ailleurs, nous devons assumer que ces informations sont exactes puisque nous ne sommes pas en mesure de le vérifier.

Ce qui frappe d'emblée en consultant cette figure, c'est la place massive qu'occupent les résidences de 100 logements et plus dans l'ensemble du secteur. En examinant plus en détail la figure, on peut noter que ces résidences se distinguent aussi par le fait que leur capacité d'accueil en RPA est nettement supérieure au

**Capacité d'accueil, nombre de logements et nombre de résidents en RPA au Québec par strate de taille, en 2018**

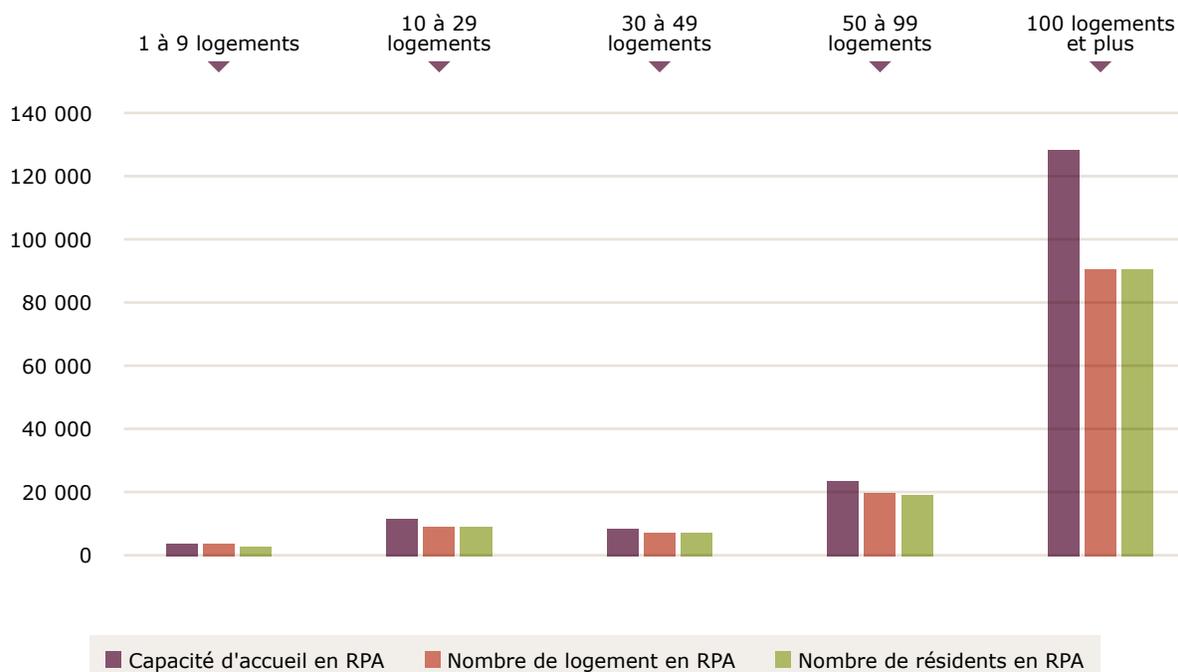


Figure 9

Source : Registre des RPA, 1<sup>er</sup> novembre 2018

nombre de logements qu'elles offrent<sup>18</sup>. Cette caractéristique témoigne du fait que les grandes résidences se composent surtout d'appartements pouvant accueillir des couples. À l'inverse, les résidences comptant moins de 10 logements se composent principalement, et souvent exclusivement, de chambres individuelles.

La figure suivante atteste de cette tendance. Entre 2015 et 2018, le nombre d'appartements a augmenté de 15 000 pendant que 2 000 chambres simples et 450 chambres doubles disparaissaient. En 2018, les appartements représentaient un peu moins de 69 % de l'ensemble du parc locatif des RPA contre 28 % pour les chambres simples et 4 % pour les chambres doubles. Cette tendance illustre le fait que l'on retrouve principalement des chambres dans les plus petites résidences et, inversement, davantage d'appartements dans les plus grandes.

«Entre 2015 et 2018, le nombre d'appartements a augmenté de 15 000 pendant que 2000 chambres simples et 450 chambres doubles disparaissaient».

### Type de logement en RPA au Québec en 2015 et 2018

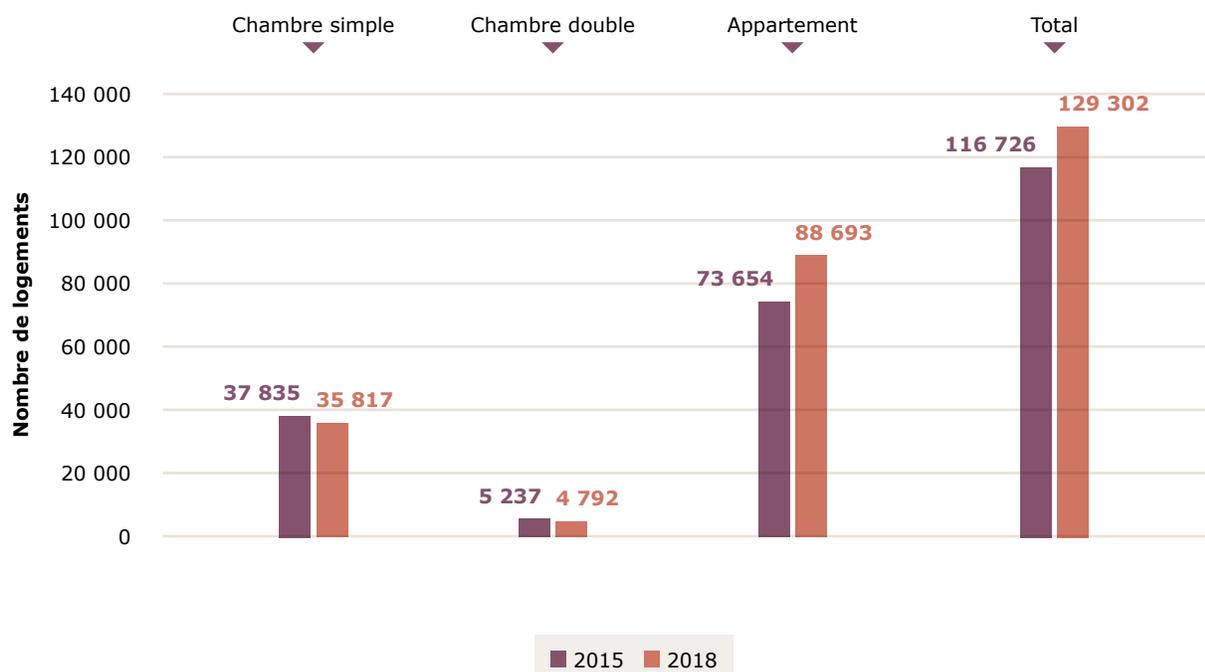


Figure 10

Source : Extraction du registre des RPA le 17 décembre 2015 et le 1<sup>er</sup> novembre 2018

<sup>18</sup> À la figure 9, le nombre de résidents des RPA de 100 logements et plus est légèrement sous-estimé, certaines RPA nouvellement certifiées ne déclarant aucun locataire.

La figure 11 permet de mieux saisir cette distinction. La capacité d'accueil des résidences de moins de 10 logements est globalement à peine supérieure au nombre de logements qu'elles offrent. Les résidences de 10 à 99 logements se comparent sur ce plan et occupent une position intermédiaire. Si la plupart d'entre elles offrent surtout des chambres, un certain nombre se compose principalement ou entièrement d'appartements. Les grandes résidences se distinguent nettement des autres, leur capacité d'accueil étant supérieure de 40 % au nombre de leurs logements en RPA.

Il faut toutefois interpréter les données sur la capacité d'accueil avec précaution, puisqu'elles sont le fait d'une déclaration de l'exploitant et non d'une mesure précise de cette capacité. Certaines grandes résidences annoncent ainsi une capacité d'accueil qui semble approximative (ex. 150, 200, 300) au regard du nombre précis (ex. 114, 148, 229) de logements qu'elles disent offrir en RPA.

Une dernière figure confirme la prépondérance des grandes résidences dans l'offre de logements en RPA au Québec. En 2018, c'était en effet plus de 70 % des aînés vivant en RPA qui logeaient dans une résidence comptant au moins 100 logements. Les résidences de moins de 50 logements et celles de 50 à

99 logements représentent chacune un peu moins de 15 % de l'ensemble.

Sur les 409 RPA de 100 logements et plus inscrites au registre le 1<sup>er</sup> novembre 2018, 232 en contenaient moins de 200 (56,7 %), 99 en offraient de 200 à 299 (24,2 %) et 78, de 300 à 1044 (19,1 %). On peut affirmer, sans crainte de se tromper, que la part des résidences comptant 100 logements et plus a cru au cours de l'année 2019. Selon notre décompte, 48 RPA ont ouvert leurs portes entre le 1<sup>er</sup> novembre 2018 et le 1<sup>er</sup> décembre 2019, dates à laquelle nous avons fait une extraction partielle du registre des RPA. Dix-neuf de ces résidences comptaient 100 logements et plus. Ensemble, elles offraient les 7/8 des logements rendus disponibles durant la période. Pendant ces 13 mois, 26 résidences de moins de 50 logements sont entrées en activité.

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 taille. Dans la prochaine section, nous allons plutôt nous intéresser à la répartition régionale des résidences. Observe-t-on des différences d'une région à l'autre, quant à la taille de leurs RPA? L'essor récent des grandes résidences est-il généralisé ou se concentre-t-il plutôt dans les régions fortement urbanisées?

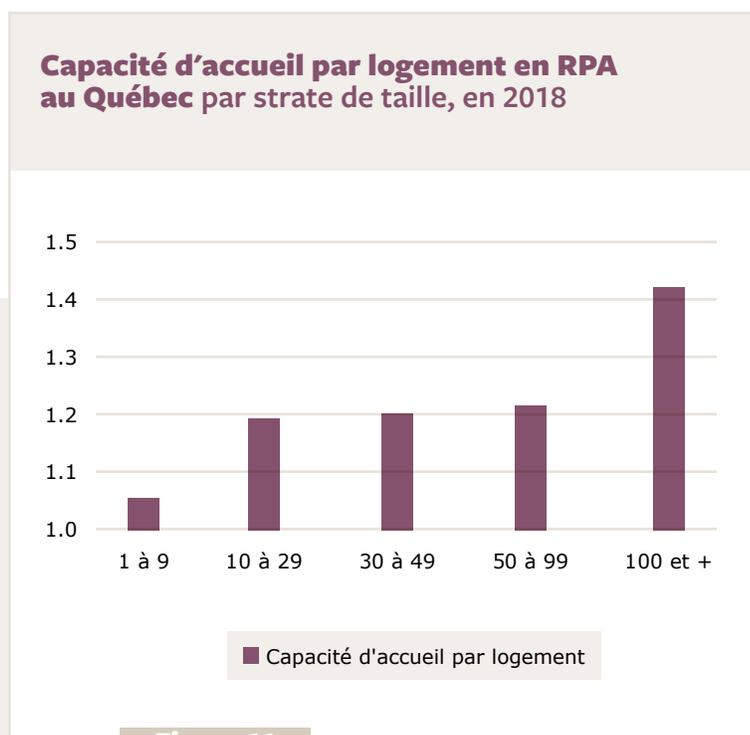


Figure 11

Source : Registre des RPA, 1<sup>er</sup> novembre 2018

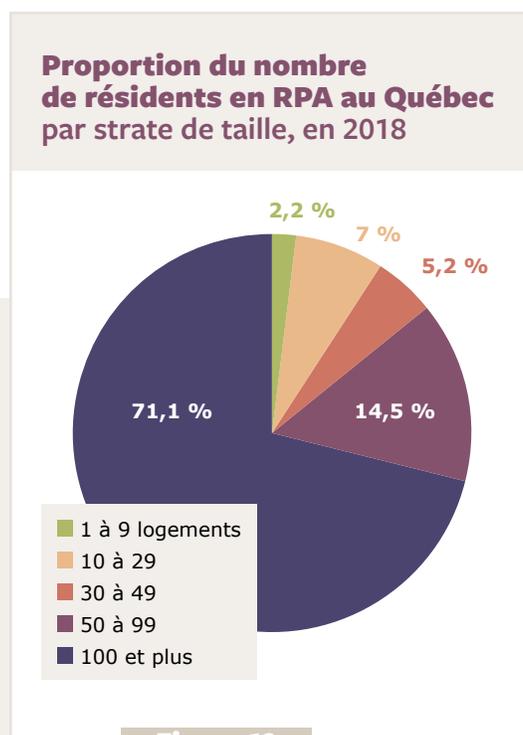


Figure 12

Source : Registre des RPA, 1<sup>er</sup> novembre 2018

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

Comme nous l'avons vu précédemment, le Québec se distingue des autres provinces canadiennes quant à la popularité des résidences pour personnes âgées et celle-ci est surtout le fait des résidences comptant 100 logements et plus. De par leur taille même, ces résidences exigent un bassin de population suffisamment dense et important pour rentabiliser l'investissement considérable que requièrent l'acquisition de terrains ainsi que la planification, la construction et la mise en activité de ces vastes immeubles.

On devrait donc s'attendre à ce que l'on retrouve davantage de grandes résidences dans les régions les plus peuplées et les plus densément peuplées. Est-ce bien le cas? En première approximation, nous avons classé les régions en fonction de la taille moyenne des RPA qui s'y trouvent (figure 13). Pour l'ensemble du Québec, la taille moyenne des RPA est de 73 logements.

Sans surprise, les régions dont la taille moyenne des RPA est supérieure à la moyenne québécoise comptent parmi les plus urbanisées du Québec. Les régions de Laval et de Montréal, essentiellement urbaines, sont ainsi celles dont la taille moyenne des RPA, supérieure à 100 logements, est la plus élevée.

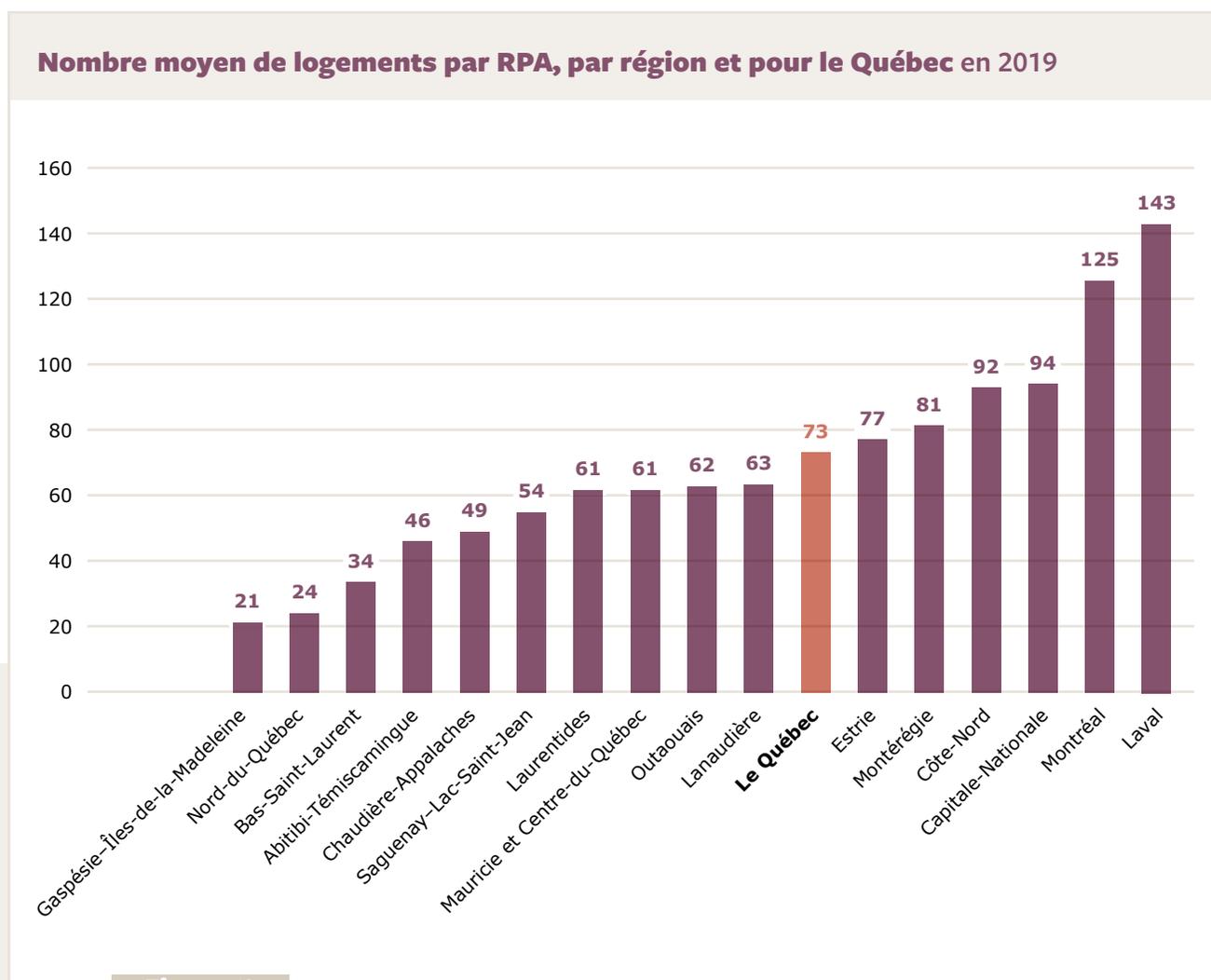


Figure 13

<sup>15</sup> Aux fins de ces comparaisons interrégionales, les régions de la Mauricie et du Centre-du-Québec sont regroupées tandis que l'Estrie et de la Montérégie correspondent à leur découpage administratif et non à celui de leur région sociosanitaire. Par ailleurs, le registre des RPA ne contient pas de données sur les régions du Nunavik et des Terres-Cries-de-la-Baie-James.

Parmi les régions dont la taille moyenne des RPA dépasse celle la moyenne québécoise, la Capitale-Nationale et l'Estrie se caractérisent par le fait qu'une part importante de leur population habite dans un grand pôle urbain, Québec et Sherbrooke. De son côté, la Montérégie compte 19 des 50 villes les plus peuplées du Québec<sup>20</sup>. Plusieurs se concentrent au sud de Montréal, mais bon nombre sont les villes centres de MRC du territoire, comme Granby, Saint-Hyacinthe, Saint-Jean-sur-Richelieu et Sorel-Tracy.

**«Les régions les moins peuplées sont celles dont la taille moyenne des résidences est la plus faible».**

L'exception notable de ce groupe est celle de la Côte-Nord. Comment se fait-il que la taille moyenne des RPA d'une région dont la population est de 92 000 habitants, répartie sur un territoire aussi vaste, soit comparable à celle de la Capitale-Nationale? La raison en est qu'on ne trouvait, en décembre 2019, que huit RPA sur la Côte-Nord, dont trois à Baie-Comeau et deux à Sept-Îles. Près de 95 % des 683 logements disponibles en RPA de la Côte-Nord se concentraient dans ces deux villes. On ne trouve aucune RPA à l'est ou au nord de Sept-Îles.

Si on se tourne vers la partie gauche de la figure 13, on peut constater une association entre la taille moyenne des RPA et celle de la population de leur région. Les régions les moins peuplées sont en effet celles dont la taille moyenne des résidences est la plus faible tandis que les régions de taille intermédiaire comptent davantage de logements par RPA.

L'exemple de la région de l'Outaouais permet de nuancer ce portrait. Nous avons évoqué plus tôt le fait que les régions de l'Estrie et de la Capitale-Nationale comportaient un pôle urbain majeur qui offrait un terrain fertile pour y installer de grandes RPA. C'est également le cas pour la ville de Gatineau, dont la population constituait 72 % de celle de l'Outaouais en

## Les régions de l'Estrie et de la Montérégie

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2015, à la suite de l'entrée en vigueur du projet de loi no 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.

Dans ce fascicule et les suivants, nous utiliserons le découpage des régions de l'Estrie et de la Montérégie tel qu'il existait avant la «réforme Barrette». Cela nous permettra d'utiliser des séries chronologiques qui débutent avant 2015 et de les prolonger jusqu'à aujourd'hui. Nous utiliserons d'autre part la nomenclature des MRC plutôt que celle des RLS, puisque leur usage est plus généralisé dans les documents officiels du gouvernement du Québec et au sein du public.

2019. Pourquoi alors la taille moyenne des résidences outaouaises est-elle inférieure à la moyenne québécoise? Si Gatineau comptait une douzaine de résidences de 100 logements et plus, davantage de résidences de 50 logements et moins y avaient pignon sur rue. D'autre part, les quatre MRC qui entourent Gatineau sont principalement rurales. Le 1<sup>er</sup> novembre 2018, elles disposaient d'une trentaine de RPA, presque toutes de moins de 50 logements.

<sup>20</sup> [https://fr.wikipedia.org/wiki/Liste\\_des\\_municipalit%C3%A9s\\_du\\_Qu%C3%A9bec\\_par\\_population](https://fr.wikipedia.org/wiki/Liste_des_municipalit%C3%A9s_du_Qu%C3%A9bec_par_population)

La figure 14 compare à nouveau les régions, mais cette fois-ci d'après la proportion de RPA de un à 49 logements et de 50 logements et plus. Les mêmes régions se retrouvent de part et d'autre de la moyenne québécoise, mais leur ordre diffère légèrement. Dans l'ensemble du Québec, ce sont 62 % des RPA qui comptent moins de 50 logements et 38 % qui en comptent 50 ou plus. On peut noter que les résidences de moins de 50 logements sont nettement prédominantes dans les régions les moins peuplées et, inversement, que les résidences de 50 logements et plus sont majoritaires dans les régions densément peuplées de Laval et de Montréal ainsi que sur la Côte-Nord.

Sous cet angle, le contraste entre la Gaspésie et la Côte-Nord est saisissant. Pour une population de taille quasi identique, la Côte-Nord comptait huit RPA localisées dans quatre municipalités et une communauté autochtone tandis que la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine comptait 49 résidences réparties dans 24 municipalités différentes.

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 2019, Baie-Comeau et Sept-Îles comptaient respectivement 21 260 et 25 450 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<sup>21</sup>, Gaspé (14 793 h.) et Chandler (7 478 h.) ne constituent que le quart de la population de la région, les trois autres quarts se répartissant entre plusieurs municipalités<sup>22</sup>.

Cette dissémination de la population de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine dans plusieurs municipalités favorise le maintien en activités de petites résidences qui desservent un marché local. Cette caractéristique explique sans doute en partie pourquoi la région ne comptait qu'une seule résidence de plus de 100 logements en décembre 2019.

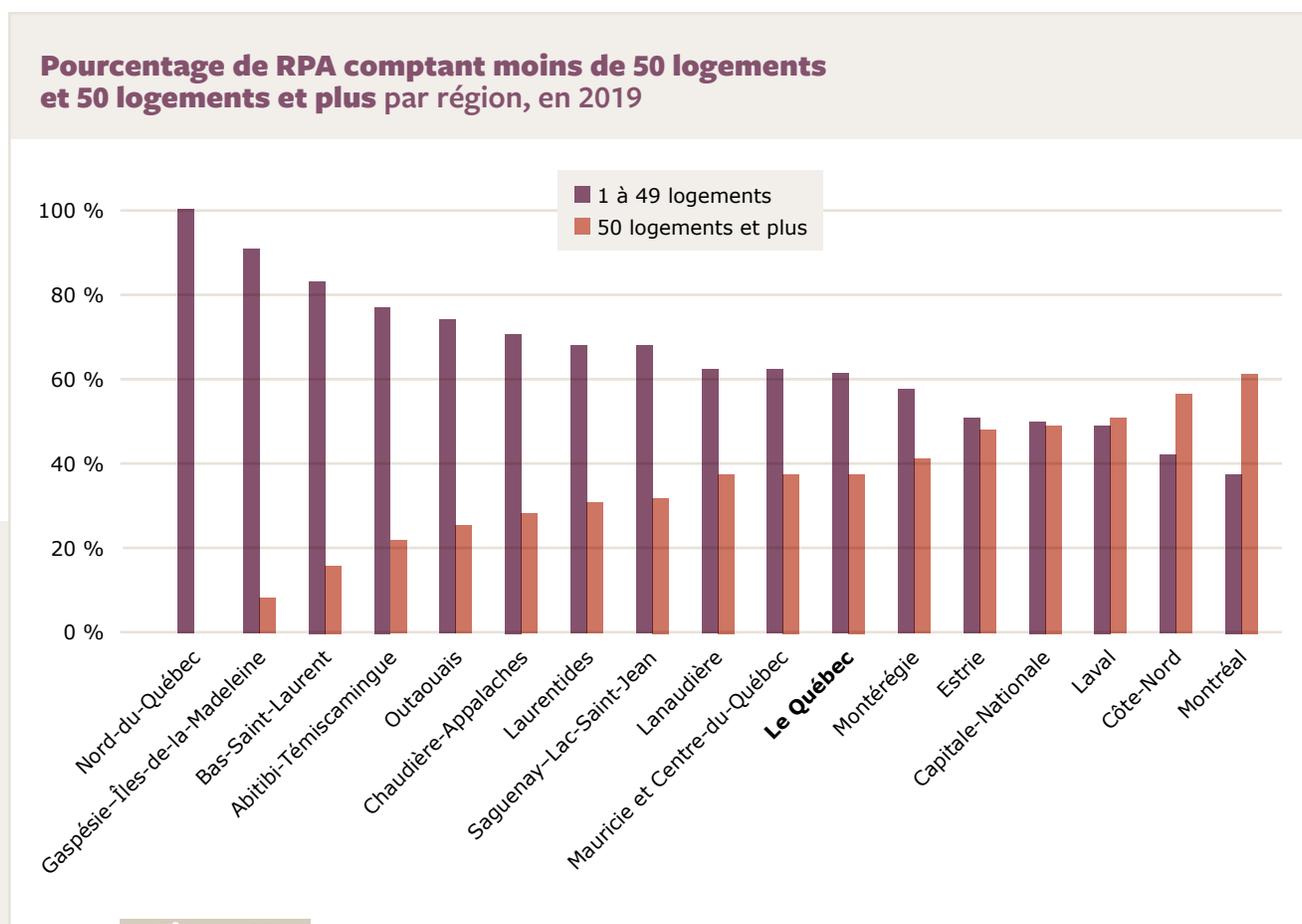


Figure 14

<sup>21</sup> Si on exclut la communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine, dont la population s'élevait à 12 832 âmes en 2019.

<sup>22</sup> Les données sur la population des municipalités proviennent de : Institut de la statistique du Québec (2019). <https://www.mamh.gouv.qc.ca/organisation-municipale/organisation-territoriale/regions-administratives/>

Comme nous l'avons vu plus haut, ces situations sont toutefois loin d'être immuables. Les observations que faisons actuellement diffèrent certainement de celles que nous aurions faites il y a une décennie ou de celles que nous pourrions faire dans 10 ans. La figure 15 permet de se faire une idée de l'évolution, par région, des résidences de moins de 50 logements et de celles qui en contiennent 50 et plus. Nous avons classé les régions de haut en bas selon l'ordre croissant 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-Québec (qui ne compte que trois RPA), le nombre de petites RPA a décliné au fil des 11 dernières années. Inversement, seulement la région de Montréal a connu une légère diminution du nombre de résidences comptant 50 logements et plus, pendant que le statu quo prévalait dans le Nord-du-Québec et en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine. C'est en Montérégie, deuxième région la plus peuplée du Québec, que l'évolution est la plus notable. Cette région est à la fois celle où le nombre de petites RPA a le plus diminué et celle où celui des grandes a le plus cru.

Par rapport au nombre de résidences en activité en 2008, ce n'est toutefois pas en Montérégie que l'évolution a été la plus marquée. Pour les résidences de un à 49 logements, c'est en effet sur la Côte-Nord (-77 %)<sup>23</sup>, en Estrie (-55 %) et à Montréal (-50 %), que le nombre de petites RPA a chuté le plus fortement. Pour leur part, les plus grandes résidences ont connu une croissance supérieure à 50 % dans les régions de la Chaudière-Appalaches (82 %), de l'Outaouais (64 %) et de Laval (53 %).

Depuis 2008, le nombre de logements en RPA a augmenté dans toutes les régions. À l'échelle du Québec, cette hausse a été de 36 %. Dans le Nord-du-Québec et sur la Côte-Nord, le nombre de logements en RPA a plus que doublé. Il a également été en forte progression en Abitibi-Témiscamingue (97 %) et en Outaouais (88 %). À l'opposé, les régions de Montréal (6 %), de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (9 %), de l'Estrie (18 %) et de la Mauricie-Centre-du-Québec (21 %) n'ont connu qu'une légère progression du nombre de logements en RPA.

### Évolution régionale du nombre de RPA de 1 à 49 logements et de 50 logements et plus de 2008 à 2019

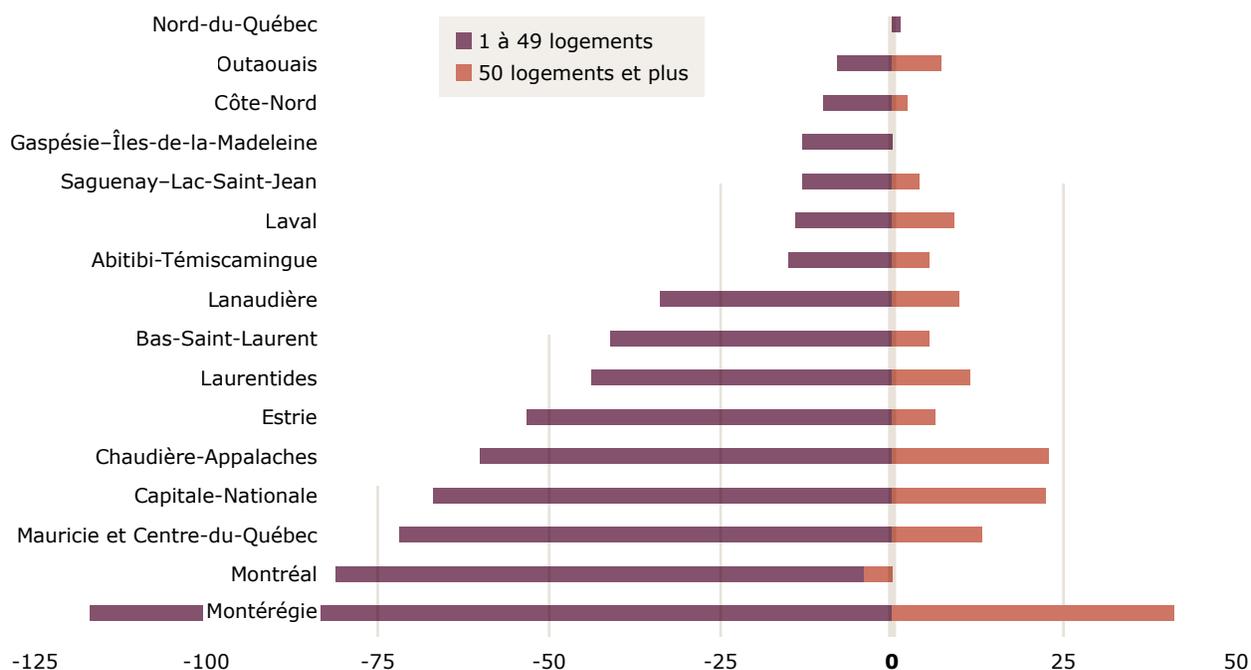


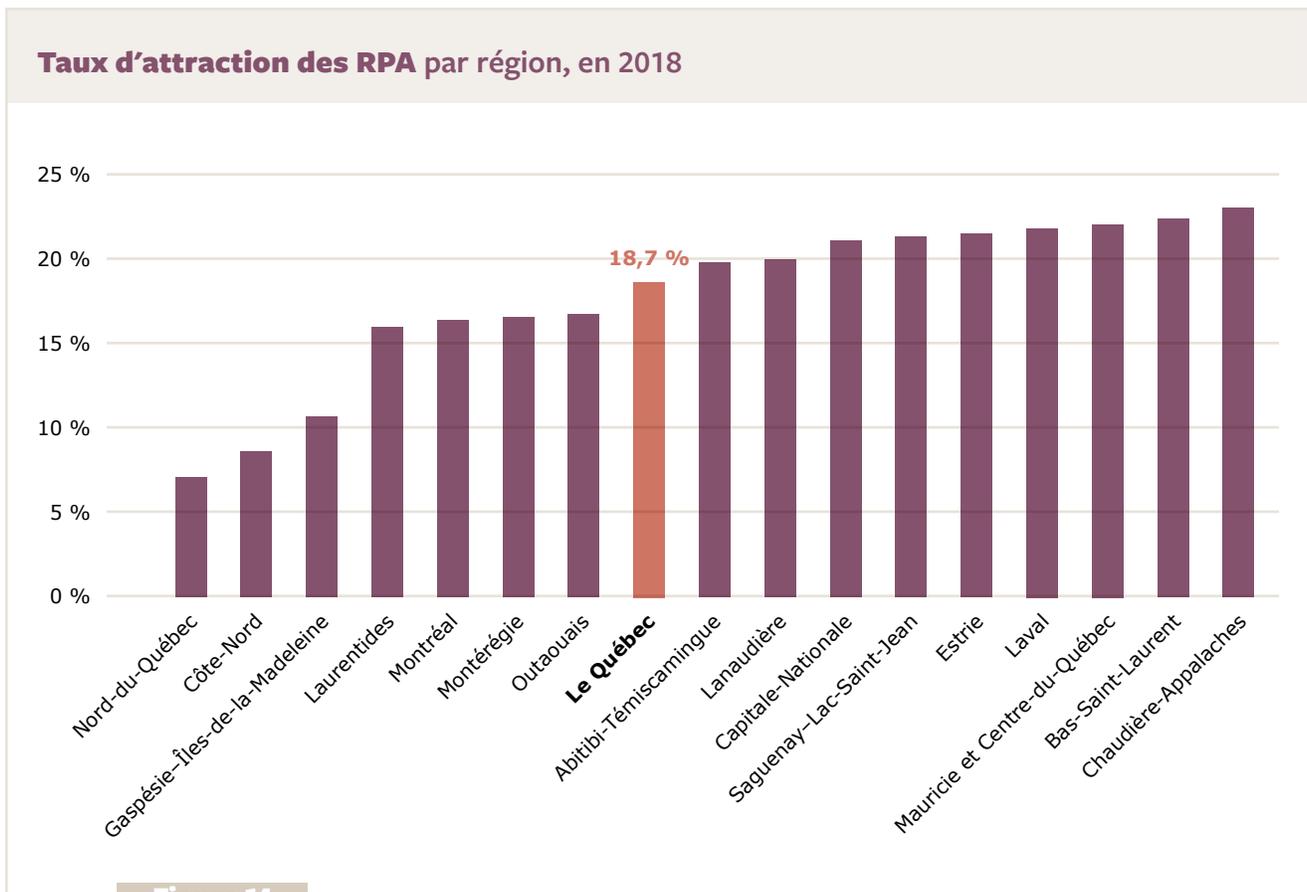
Figure 15

<sup>23</sup> En 2008, la Côte-Nord comptait 13 RPA de moins de 50 logements et deux de plus de 50.

«Selon le registre des RPA du 1<sup>er</sup> novembre 2018, 87 % de leurs résidents étaient âgés de 75 ans et plus».

Quel effet cette progression a-t-elle eue sur le taux d'attraction des RPA? Pour estimer ce taux, nous avons utilisé les mêmes paramètres que la SCHL pour les résidences pour personnes âgées, soit le nombre de locataires des RPA d'une région et le nombre d'âinés de 75 ans et plus de cette région<sup>24</sup>. Le nombre de locataires provient de l'extraction du registre des RPA du 1<sup>er</sup> novembre 2018 tandis que le nombre d'âinés de 75 ans et plus par région a été calculé à partir des données provisoires au 1<sup>er</sup> juillet 2018 produites par l'Institut de la statistique du Québec<sup>25</sup>.

Pour l'ensemble du Québec, le taux d'attraction des RPA était de 18,7 % en 2018. Il variait de 16 à 23 % pour l'ensemble des régions, à l'exception des régions peu peuplées du nord et de l'est du Québec, pour lesquelles il est nettement inférieur.



<sup>24</sup> Selon le registre des RPA du 1<sup>er</sup> novembre 2018, 87 % de leurs résidents étaient âgés de 75 ans et plus.

<sup>25</sup> <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/structure/index.html>, «Population selon l'âge et le sexe, 1996 à 2018».

# Conclusion

**CE SURVOL DU SECTEUR DES RPA** a permis de rendre compte de certaines des tendances qui ont marqué sa structuration depuis une décennie. Nous avons notamment pu constater la progression généralisée des grandes résidences et le recul, tout aussi généralisé, des plus petites. L'ampleur et l'intensité de ce mouvement varient toutefois selon les régions, différentes quant à leur taille, leur population et la répartition de celle-ci entre zones métropolitaines, urbaines et rurales.

Nous avons également pu noter qu'en dépit de la fermeture médiatisée de plusieurs petites RPA, des entrepreneurs continuent d'en d'ouvrir de nouvelles et que, dans certains cas, la disparition apparente d'une petite résidence s'explique en fait par son agrandissement et non par sa fermeture.

**«L'accroissement de la population ayant atteint 75 ans et plus sera également le fait d'ânés disposant de revenus insuffisants pour vivre dans la plupart des résidences de grande taille».**

La concurrence des grandes résidences a sans doute contribué à la réduction du nombre de plus petites RPA, les premières offrant des appartements et des services à la carte plutôt que des chambres et un mode de fonctionnement plus familial. Cette concurrence a sans doute joué, mais seulement pour les personnes en mesure d'assumer les coûts du loyer et des services des grandes résidences, généralement plus élevés que dans les petites.

Une autre raison fréquemment invoquée pour expliquer la diminution du nombre de petites RPA est le fardeau disproportionné qu'a fait peser sur elles l'imposition de normes de plus sévères en matière de qualité et de sécurité.

Le contexte contemporain de pénurie de main-d'œuvre est un autre facteur qui joue à l'encontre des petites RPA, particulièrement en milieu rural où il est plus difficile de trouver du personnel dûment formé et d'obtenir à proximité la formation requise.

Dans des fascicules ultérieurs, nous présenterons le point de vue d'exploitants de ces résidences de moins de 50 logements et de membres du personnel du CISSS ou du CIUSSS<sup>26</sup> de nos quatre régions sur ces enjeux. Nous donnerons notamment la parole aux exploitants pour qu'ils puissent témoigner de leur réalité et nous permettre, en quelque sorte, de pénétrer à l'intérieur de leur résidence et de mieux saisir les défis qui se posent à eux au quotidien.

Quelle que soit l'ampleur de ces défis, l'enjeu d'offrir aux aînés à faible revenu des lieux collectifs d'habitation qui répondent à leurs besoins continuera de s'imposer au cours des prochaines décennies. L'accroissement de la population ayant atteint 75 ans et plus sera également le fait d'ânés disposant de revenus insuffisants pour vivre dans la plupart des résidences de grande taille qui se sont érigées au cours des dernières années et qui le seront dans les années à venir.

De par leur mission même, les organismes à but non lucratif (OBNL)<sup>27</sup>, les coopératives et les habitations à loyer modique (HLM) qui possèdent une RPA visent à offrir des lieux collectifs d'habitation qui accueillent principalement des aînés aux moyens financiers limités. Dans le prochain fascicule, nous braquerons les projecteurs sur ces résidences à but non lucratif en apportant des éléments de réponse à des questions comme les suivantes : quels programmes de financement soutiennent leur développement ? De quelle ampleur est leur parc immobilier ? Comment a-t-il évolué au fil du temps ? Comment ces résidences sont-elles réparties régionalement ? Comment se comparent-elles globalement aux RPA à but lucratif ?

<sup>26</sup> Centre intégré de santé et de services sociaux et centre intégré universitaire de santé et de services sociaux

<sup>27</sup> Ou organismes sans but lucratif (OSBL)