

Août 2021 / numéro 7

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

«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

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>

Table des matières

Introduction	1 
Les revenus tirés de la location de logements en RPA	2
Une tarification en trois types	2
Quels sont les tarifs des petites RPA?	5
Pourquoi les propriétaires des petites RPA ne rehaussent-ils pas davantage leurs tarifs?	7
Un taux élevé d'inoccupation?	11
Des sources de revenu complémentaires ou supplétives	13
Les revenus tirés de places en ressource intermédiaire	13
Les ententes en vertu de l'article 108 de la LSSSS	17
Les autres sources de revenu	20
Le crédit d'impôt pour maintien à domicile et l'abordabilité des RPA	23
En quoi consiste le crédit d'impôt pour maintien à domicile? . . .	23
Une mesure populaire à l'avantage des grandes RPA et des aînés qui y vivent	24
Le crédit d'impôt pour maintien domicile et la viabilité des petites RPA	25
Que faire avec les «jeunes» de moins de 65 et de 70 ans?	27
Conclusion	29



Introduction

Le présent fascicule va de pair avec le précédent. Ces deux documents couvrent en effet le positionnement des petites RPA sur le marché selon les 4P du marketing. Nous avons traité de trois d'entre eux – le produit, la promotion et la localisation (*place*) – dans le précédent. Dans celui-ci, nous porterons notre regard sur la dimension « prix ». Pour une RPA, celui-ci inclut le loyer et le tarif des services qui peuvent s'y ajouter.

«Ce fascicule portera sur la concurrence des grandes RPA et sur les questions relatives au prix, dont le tarif des loyers et des services et le crédit d'impôt pour maintien à domicile.»



Comme nous le verrons dans la première section du fascicule, le coût de la vie dans les petites RPA est généralement plus bas que dans les grandes. En outre, le mode de tarification à la carte, qui prévaut dans celles-ci, constitue plutôt l'exception dans les petites résidences. Nous verrons également pourquoi les propriétaires de petites RPA ne rehaussent pas davantage leurs tarifs et dans quelle mesure leur taux d'occupation influe sur leur viabilité.

Dans la deuxième section, nous passerons en revue les sources de revenu qui peuvent s'ajouter à celles du loyer et des services assumés par les résidents, comme des places en ressource intermédiaire (RI). La plupart de ces sources sont d'origine publique et visent à rendre économiquement abordable pour les aînés le coût de la vie dans une RPA.

Certaines de ces modalités relèvent des CI(U)SSS, comme c'est le cas pour l'allocation directe à des aînés à faible revenu ou l'« achat de places ». D'autres relèvent plutôt du gouvernement québécois. La plus onéreuse d'entre elles est sans contredit le crédit d'impôt remboursable pour maintien à domicile, destiné aux aînés de 70 ans ou plus. Nous lui consacrerons une section complète.

En conclusion, nous énoncerons les principales leçons que nous tirons de ce panorama des revenus des petites RPA et des subsides publics qu'elles ou leurs résidents reçoivent.

Le présent fascicule vise donc notamment à répondre aux questions suivantes : comment les exploitants des petites RPA établissent-ils leurs tarifs ? À quel montant s'élevaient-ils et sur quoi portent-ils ? Quelle est l'importance des sources de revenu additionnelles, comme des places en RI ou des ententes en vertu de l'article 108 de La loi sur les services de santé les services sociaux ? Quel est l'effet du crédit d'impôt pour maintien à domicile sur l'abordabilité des RPA ? Qu'en est-il des personnes qui sont trop jeunes pour en bénéficier ? Ont-elles les moyens de vivre dans une petite RPA ?¹

¹ Les auteurs tiennent à remercier Jacques Beaudoin, Étienne Charbonneau et Johanne Pratte pour leurs commentaires sur une version préliminaire de ce fascicule.

Les revenus tirés de la location de logements en RPA

Dans le précédent fascicule, nous avons mis en relief le fait qu'une segmentation du marché des RPA sur la base du prix et du niveau de soins s'était opérée au fil des décennies entre complexes résidentiels, offrant appartements et services à la carte, et petites RPA, où dominent les chambres, sauf dans la plupart des RPA à but non lucratif. Dans cette section, nous brosserons d'abord le portrait du prix des loyers et des services dans les petites RPA de notre échantillon. Par la suite, certains de leurs exploitants expliqueront pourquoi ils ne relèvent pas davantage leurs tarifs. Nous nous pencherons ensuite sur le taux d'inoccupation de ces résidences.

Une tarification en trois types

Dans une RPA, le montant mensuel payé par les locataires inclut le loyer et le prix des services tarifés qui peuvent s'y ajouter. Dans les grandes résidences et une minorité de petites, le montant de ces services est le produit du prix de chacun d'eux et du nombre de fois où il est donné par unité de temps. Dans bon nombre de petites RPA, toutefois, le loyer inclut les services en sus des repas, dans un forfait « tout inclus ». D'autres petites RPA pratiquent plutôt ce que nous avons qualifié de méthode mixte, que nous définirons un peu plus loin.

Au préalable, il importe de noter que le recours à une tarification des services est exigé par le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) et promu par le personnel du réseau qui intervient dans les RPA. Selon l'article 37 du *Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés* en vigueur depuis 2018, « [l']exploitant d'une résidence privée pour aînés doit, avant la conclusion du bail, remettre à toute personne qui souhaite y résider ou à son représentant, le cas échéant, un document rédigé en termes clairs et simples qui précise [notamment] l'ensemble des services offerts dans la résidence et leur coût respectif »². Le *Manuel d'application* de ce règlement contient à cet effet une nouvelle annexe (19), qui propose une « grille des services offerts par la résidence et le choix du résident »³.

Le passage suivant indique pourquoi les intervenants du réseau favorisent le recours à une tarification des services et pourquoi certains exploitants de petites RPA ne l'appliquent pas.



Comme ce qu'on reproche, nous, aux petites résidences, on leur dit, elles nous présentent leurs prix, puis elles disent « Moi c'est 1 200 \$ puis c'est tout inclus : un bain par semaine, la distribution de médicaments, les soins invasifs, l'administration, l'aide à l'alimentation s'ils en ont besoin, de l'aide aux déplacements, l'habillement ». Mais là nous, on leur dit « Quand vous dites ça de même, c'est comme un bar ouvert. Si vous avez neuf places, puis il y a neuf résidents qui ont tous ces besoins-là en même temps, vous allez avoir besoin d'embaucher du personnel, puis là vous n'arriverez plus ». « Oui, mais si je charge plus cher, ils ne viendront pas, ils vont aller en ville ». (Ent. n° 33)⁴.

Adopter une méthode de tarification mixte est la réponse pragmatique fournie par plusieurs exploitants à la demande des autorités publiques d'explicitier leur offre de services. Elle leur permet en effet d'y donner partiellement suite tout en préservant la simplicité du « tout inclus » et en respectant la capacité de payer de leurs locataires.

Cette méthode consiste à facturer un certain nombre de services, mais de ne pas le faire systématiquement pour chacun d'eux ou pour chaque résident. Par exemple, un exploitant peut inclure dans le loyer une série de services de base en sus du gîte et du couvert et ne facturer que des soins spécifiques requis par certains locataires. Il peut aussi ne réviser la liste des services en annexe au bail que périodiquement plutôt que de facturer systématiquement chaque nouveau service rendu. Il peut également regrouper les services en sus du loyer, peu importe le nombre de services consommés, dans un forfait tarifé. Il peut enfin distinguer les services offerts dans une annexe au bail, mais ne pas appliquer ou n'appliquer que partiellement les tarifs indiqués, selon la capacité de payer des résidents.

² <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/S-4.2,%20r.%200.01>

³ <http://k10.pub.msss.rtss.qc.ca/public/k10Documentation.asp>

⁴ Les entrevues portant un numéro de 1 à 32 ont été faites avec des propriétaires ou des responsables de petites RPA ; les entrevues 33 à 44 l'ont été avec des agents du réseau de la santé et des services sociaux ou des informateurs clés.

Les extraits suivants illustrent l'application de cette méthode mixte.



Donc on a un bail, une annexe au bail, et maintenant avec la certification on a en fait une nouvelle annexe qui délimite, qui détermine l'ensemble des services: les repas, l'entretien ménager, le lavage du linge, ainsi de suite. Puis c'est un peu à la carte. Sauf que quand quelqu'un vient me voir puis me dit « Mon père, ma mère, a tel et tel profil », je dis « OK, donc là on rajoute ça, ça, ça ». Puis techniquement, je pourrais monter une facture de 1 500 \$. Je vais arriver à un montant, je dis « Ben écoute, je pense que ça va valoir ça ». Sauf que je le sais que la personne n'a pas les moyens de payer. (Ent. n° 28)



C'est tout qu'est-ce qui est inclus avec le 2 025 \$, le prix de base. Puis les soins personnels, on offre les soins additionnels à 310 \$ par mois de plus. Si la personne elle a besoin, supposons, d'avoir une toilette partielle ou complète à tous les jours, aide à l'habillement, changement de culotte d'incontinence, c'est tout ça là. (Ent, n° 20)



Ben grosso modo, [...] une chambre aujourd'hui se loue 2 850 \$, tous les services inclus. [...] C'est-à-dire toutes les AVD [activités de la vie domestique] ménage, repas, collations, les services des soins infirmiers, possibilité de faire affaire avec le médecin. Il va avoir les AVQ [activités de la vie quotidienne], c'est-à-dire le matin et le soir on va voir les gens, on les aide au niveau qu'ils ont besoin. Ils peuvent sonner en tout temps pour avoir de l'aide. C'est un bain complet par semaine, soins d'hygiène avec le lavage de cheveux. [...] Ce qui va augmenter le prix par la suite, c'est exemple quelqu'un doit être transféré au lève-personne ou a besoin de quelqu'un pour tous ses transferts, une ou deux personnes, à ce moment-là on augmente le prix. (Ent. n° 19)

Les trois extraits suivants témoignent du fait que certains exploitants se seraient bien passés de devoir détailler l'offre et la tarification de leurs services, tâche qui contribue au fardeau administratif que leur impose le respect des normes de certification des RPA.



Il faut tous que tu les fasses individuel, chacun selon ce qu'il prend, ce qu'il ne prend pas [...]. Un peu comme quand on va au restaurant, on décide de prendre un dessert. Ça peut, parce qu'il y a des résidences qui le font, elles l'acceptent, mais il faut que tu détailles tout qu'est-ce que tu inclus, tout dans le moindre détail. Puis ça, moi les écris puis de commencer à tout faire ça, [...] ça me casse tellement la tête. [...] Puis là ils m'ont demandé [...] de commencer à détailler un peu ça sans que ça soit rentré, pour décortiquer un peu les services et tout ça, ce que j'offrais. Puis moi le niveau de soins est tout le temps plus que qu'est-ce que dans le fond est écrit à l'annexe, parce que sinon je serais... ils paieraient 3 600 \$, 3 700 \$, 4 000 \$. (Ent. n° 30)



Ça fait que tout ça [les services en annexe au bail], ça fait 650 \$. Mais ce qu'ils me demandent de remplir en fait c'est l'annexe 19. [...] Moi j'écris que ce j'offre, puis j'écris pas de prix. Mais je devrais tout mettre des prix, compris, fréquence... C'est de l'ouvrage pour rien ça. Là je l'ai complétée comme ça pour... J'ai commencé... Ils vont me dire que ce n'est pas correct, que ce n'est pas ça qu'il faut que je fasse. (Ent. n° 12)





La certification c'est comme ils nous demandent... on est passé de 25 articles à respecter à 75. Donc ça part des baux à renouveler, l'article 19 [...], la grille des services avec le prix au bout, de décortiquer et décortiquer et décortiquer. Ici moi je m'allège un petit peu la tâche, je fais un prix global et tout est inclus, il n'y a pas de surplus pour un bain de plus puis un bain de moins. Je trouve que c'est trop ardu pour nos petites résidences. S'il y avait quelqu'un d'attitré à faire cette

gestion-là c'est correct, mais on a un prix global puis ça inclut les bains par semaine, les services à la chambre, etc. (Ent. n° 26)

Le tableau 1 présente le type de tarification pratiqué dans nos 32 RPA selon qu'elles étaient à but lucratif ou à but non lucratif. Comme on peut le constater, la moitié des petites RPA offraient un forfait tout inclus et le tiers, une tarification mixte. À peine six résidences, toutes à but lucratif, avaient adopté le modèle des services à la carte.

Tarification des services des 32 RPA de notre échantillon selon leur type de propriété

Tarification	Résidences à but lucratif	Résidences à but non lucratif	Total
Tout inclus	12	4	16
Méthode mixte	8	2	10
À la carte	6	0	6
Total	26	6	32

Source : Données des auteurs

Tableau 1

Les propriétaires-exploitants des résidences de moins de 10 logements étaient-ils les plus enclins à utiliser le format «tout inclus»? Les données du tableau 2 indiquent que non. On trouve en effet des «tout inclus» dans toutes les tailles de résidence de notre

échantillon et c'est parmi les RPA de 20 à 29 logements qu'elles prédominent le plus. On retrouve également les deux autres formes de tarification dans toutes les strates de petites RPA.

Tarification des services des 32 RPA de notre échantillon selon leur strate de taille

Tarification	Nombre de logements				Total
	1 à 9	10 à 19	20 à 29	30 à 49	
Tout inclus	7	3	5	1	16
Méthode mixte	4	3	1	2	10
À la carte	1	2	1	2	6
Total	12	8	7	5	32

Source : Données des auteurs

Tableau 2

Quels sont les tarifs des petites RPA?

Quel que soit leur mode de tarification, les revenus des petites RPA dépendent d'abord du montant de leur loyer et, pour certaines, des services en annexe au bail. Nous avons ainsi demandé aux exploitants que nous avons interviewés combien il en coûtait pour loger dans leur résidence. Nous avons cherché à connaître le loyer et, pour celles qui pratiquaient une tarification mixte ou à la carte, le coût mensuel le plus élevé que payait au moins un de leurs locataires.

Nous avons obtenu le premier montant pour nos 32 résidences et le second, pour sept des 16 résidences qui n'offraient pas un «tout inclus»⁵. Une RPA présentait une valeur aberrante, c'est-à-dire très éloignée de la moyenne, avec un loyer de base de 2 850 \$. Pour cette raison, nous l'avons distinguée dans le calcul de la moyenne des loyers des résidences à tarification mixte du tableau 3.

Il faut garder à l'esprit que notre échantillon n'est pas représentatif de l'ensemble des petites RPA. Cet échantillon comporte en effet une proportion plus grande de résidences de 1 à 9 logements qu'à l'échelle du Québec. Nous avons en outre délibérément rencontré certains propriétaires parce que nous savions qu'ils étaient sur le point de fermer leur résidence ou qu'ils considéraient sérieusement la possibilité de le faire.

Notre objectif était de mieux comprendre les facteurs à l'origine du taux élevé de fermeture des plus petites RPA. Ce faisant, nous avons toutefois réduit la probabilité de trouver des petites résidences dont le prix du logement et des services pouvait s'apparenter à celui d'une grande RPA. Nous en avons une seule dans notre échantillon, comme nous l'avons signalé au paragraphe précédent⁶.

Il en coûtait en moyenne 1 422 \$ par mois pour le loyer dans une RPA de notre échantillon (1 460 \$ en incluant la résidence dont le loyer était de 2 850 \$). Comme l'indique le tableau 3, les loyers les plus bas tournaient autour de 1 000 \$ tandis que les plus élevés variaient de 1 500 \$ à 2 000 \$ selon le type de tarification pratiqué. Il faut en outre préciser que, dans quelques résidences, le loyer dépendait de la taille de la chambre, de l'étage où elle se situait et du fait qu'elle disposait d'une salle de bain ou pas.



[M]es chambres varient [...] entre 1 110 \$ et 1 485 \$. J'ai des petites chambres et j'ai des suites, c'est la grandeur quasiment d'un appartement 2½. Et ceux-là sont à 1 485 \$. Et c'est sûr que les chambres au premier plancher sont plus dispendieuses que les chambres au 2^e et au 3^e. (Ent. n° 9)

Loyer minimal, moyen et maximal des 32 RPA de notre échantillon par type de tarification

Tarification	Nombre de RPA	Loyer (\$)		
		Minimal	Moyen	Maximal
Tout inclus	16	1 000	1 424	1 850
Méthode mixte	10	1 100	1 497 ⁷	2 025
À la carte	6	1 100	1 340	1 500

Source : Données des auteurs

Tableau 3

⁵ Comme ces dernières données sont partielles, nous les présentons simplement à titre indicatif, pour donner un ordre de grandeur du plafond du coût de la vie dans les petites RPA.

⁶ On trouvera des précisions sur la démarche méthodologique de notre projet de recherche dans la note méthodologique accessible en suivant le lien suivant : <https://recherche.enap.ca/128/Publications-et-projets-de-recherche.enap>.

⁷ 1 633 \$ incluant la résidence hors norme.

Dans les résidences où l'on employait la méthode mixte, la facture mensuelle des personnes requérant la plus grande intensité de services pouvait grimper jusqu'à 3 100 \$, et à 3 500 \$ pour la résidence hors norme. Ce maximum s'élevait à 2 600 \$ pour les RPA aux services facturés à la carte. Ces deux modes de facturation permettaient donc aux exploitants d'accroître les revenus de leur résidence selon les besoins de leurs locataires et leur capacité de les payer.

En moyenne, le montant de base du loyer était un peu plus élevé dans les RPA à but non lucratif de notre échantillon (1 564 \$) que dans les RPA à but lucratif (1 453 \$ avec la résidence plus chère, 1 397 \$ sans elle)⁸. De nos six résidences à but non lucratif, trois ne comportaient que des chambres, deux que des appartements et une résidence offrait les deux types de logement.

Que ce soit pour le coût du loyer ou pour celui des services, les tarifs pratiqués dans nos 32 petites RPA étaient donc nettement inférieurs à ceux des grands complexes résidentiels, selon les données rapportées dans l'encadré ci-contre.

Les tarifs des grandes chaînes de RPA

Notre étude portant sur les RPA de moins de 50 logements, nous n'avons pas cherché à déterminer la tarification des grandes résidences. Nous sommes conscients que celles-ci offrent des logements et des services variés et, de ce fait, ne pratiquent pas des tarifs uniformes. Par exemple, des grandes résidences comptent un certain nombre d'appartements exigus, ce qui leur permet de réduire le loyer demandé pour y habiter. En outre, comme nous l'avons vu dans le fascicule 4, le coût du loyer dans une grande RPA est souvent corrélé à la richesse du quartier environnant.

Pour corroborer le propos de nos informateurs sur les tarifs pratiqués par les grandes RPA, nous présentons ci-dessous quelques données tirées du classement effectué par le journal *Les Affaires* en mars 2019. Ce classement indiquait notamment le prix mensuel moyen d'un logement de deux chambres dans les RPA des sept principaux groupes présentés dans le fascicule 6. Selon *Les Affaires*, ce prix se situait alors dans une fourchette allant de 1 600 \$ à 3 800 \$ selon la bannière, les services offerts et la localisation de la résidence. Comme nous le verrons dans certains extraits d'entrevue de la page suivante, ces tarifs ne couvrent pas tous les services.

Pour ce qui est des deux groupes qui se sont principalement développés hors des grands centres urbains, les tarifs indiqués étaient de 2 400 \$, incluant deux repas par jour et l'entretien ménager dans les Résidences des Bâisseurs et de 2 168 \$ (sans autre spécification) pour le Groupe Château Bellevue⁹.



⁸ Cette apparente anomalie s'explique par le fait que le loyer le plus bas observé dans les RPA à but non lucratif était de 1 400 \$. En outre, l'une d'elles affichait un loyer de 2 025 \$, ce qui rehaussait le loyer moyen en RPA à but non lucratif de près de 100 \$. Il faut par ailleurs préciser qu'une fraction des logements des RPA subventionnées par le programme AccèsLogis Québec volet II est en outre admissible au programme de Supplément au loyer (PSL). Cette fraction variait de 20 à 50 % jusqu'en 2019 et de 50 à 80 % depuis. http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/acceslogis_quebec/modifications_au_programme_acceslogis_quebec_juillet_2019.html. En pratique, cette fraction approche les 50 % (Jacques Beaudoin, communication personnelle). Le PSL permet de ramener le loyer payé par les locataires, excluant les services, à 25 % de leur revenu. http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/supplement_au_loyer.html

⁹ Claudine Hébert (2019), « Des propriétaires de résidences pour aînés de plus en plus gestionnaires », *Les Affaires*, 6 avril. <https://www.lesaffaires.com/dossier/residences-pour-aines/des-proprietaires-de-residences-pour-aines-de-plus-en-plus-gestionnaires/609292>.

Vivre dans une grande résidence était encore plus dispendieux pour une personne moins autonome, comme en témoignent des agents du réseau de trois régions différentes.



Dans le fond, les gros consortiums ont souvent des gros bâtiments avec beaucoup de services, beaucoup de luxe. Eux vont charger cher et ils vont rechercher une population, une clientèle, qui a des moyens, des professionnels, des fonctionnaires qui ont des fonds de pension, qui sont en mesure de dire « Ben moi je peux payer 4 500 \$ par mois, 3 000 \$ par mois » ou ben « Là je commence à 1 800 \$ mais si mon état se détériore, là c'est des services à la carte ». Puis je ne sais pas si vous avez vu les prix des services à la carte, un moment donné si tu perds de l'autonomie, ça commence à chiffrer. Tu es dans 4 500 \$, 5 000 \$ par mois [...]. (Ent. n° 36)



Ça peut aller de 2 000 \$ jusqu'à 6 000 \$ par mois. [...] Puis des fois ça ne comprend pas grand-chose. Ça fait qu'on n'est pas dans l'incontinence... Ça va vite que ça monte. Ça peut monter à 80 000 \$, 90 000 \$, 100 000 \$ par année. (Ent. n° 40)



Ça fait que les petites, souvent c'est un *pot* puis les plus grosses c'est à la carte. Ça fait que là ça monte. Distribuer les médicaments, 350 \$ par mois, les bas support¹⁰ une fois par jour, 150 \$ par mois. [...] Amener le cabaret à la chambre ou aller chercher la personne à sa chambre pour [...] l'accompagner pour les repas, là on monte le prix. (Ent. n° 33)

Pourquoi, alors, les propriétaires des petites RPA ne relèvent-ils pas leurs tarifs de quelques centaines de dollars, ce qui les situerait malgré tout sous le coût de la vie dans les grandes résidences? Dans la section suivante, nous proposerons trois éléments de réponse à cette question.

Pourquoi les propriétaires des petites RPA ne rehaussent-ils pas davantage leurs tarifs?

Premièrement, comme nous l'avons vu dans le fascicule 4 et dans certains passages plus haut, la réponse tient en partie au fait que le modèle des grandes résidences est celui que préfère la majorité des personnes âgées qui souhaitent ou doivent quitter leur domicile privé. À prix égal ou même plus élevé, les aînés qui en ont les moyens ont en général opté pour un appartement avec services plutôt que pour une formule « chambre et pension », avec la notable exception de ceux qui ont plutôt choisi d'emménager dans une petite RPA située près de là où ils vivaient jusque-là. La citation suivante illustre cette situation.



[...] puis là c'est ce que j'expliquais, une petite résidence qui vient d'ouvrir [...]. Mais son tarif versus sa bâtisse, elle chargeait quasiment le même prix que la grosse. Mais elle n'a pas beaucoup de lits puis elle veut rentrer dans son argent, mais moi j'ai dit ... en tout cas révisez vos prix parce que pour le même prix une grosse résidence va donner... (Ent. n° 39)

¹⁰ Le bas support ou, selon l'expression correcte, le bas de contention est un « bas thérapeutique élastique enserrant la jambe, complètement ou partiellement, qui a pour rôle principal de favoriser la circulation sanguine ».
http://gdt.oqlf.gouv.qc.ca/ficheOqlf.aspx?Id_Fiche=8869289



Deuxièmement, les propriétaires des petites RPA doivent composer avec le revenu dont disposent leurs clients actuels et potentiels. Plusieurs de nos informateurs ont témoigné du fait que les petites RPA logeaient en bonne partie des personnes âgées au revenu modeste.

Est-ce que ça aurait été une possibilité pour vous d'augmenter le loyer ?



Ça aurait pu. Mais rendu à 1 280 \$, 1 300 \$, tu es rendu pas mal... C'est vrai que les Bâisseurs nous permettent d'aller plus haut, parce qu'eux autres sont à 1 700 \$ quelque chose, 1 800 \$. Mais le monde qui arrivent avec leur pension, ils n'ont pas grand-chose, pour beaucoup, ceux qui n'ont pas de gros revenus. Ils sont à 1 300 \$.

Donc, dans votre tête, ce n'était pas vraiment une option envisageable.

Non. (Ent. n° 6)

Est-ce que les gens qui viennent ici [...] sont généralement avec des moyens limités ?



Très ordinaire, effectivement. Les gens qui ont plus de moyens vont aller dans les places où que... c'est ça, les grosses... (Ent. n° 7)



Juste Québec métro, les gens qui ont les moyens ils ne restent pas, ils se relocalisent. Leur famille est présente. [Dans les petites RPA,] les gens ils ont peu de réseau, réseau familial et extérieur, ou ceux qui sont vraiment... qui n'ont pas de fonds de pension ou autres... (Ent. n° 37)



Ben c'est des gens qui ont... qui n'ont pas juste les pensions, ils ont d'autres pensions de travail, c'est sûr. [...] J'en ai que si on augmenterait de tel montant, c'est sûr qu'ils ne pourraient plus. Il y en a qui sont limite pour rester ici. [...] Si le gouvernement pourrait augmenter le maintien à domicile, c'est sûr qu'on serait plein. [...] Ça serait plus admissible pour les gens. (Ent. n° 20)



Il y a 10 ans j'ai commencé, j'avais des loyers... le plus gros des loyers il y a 10 ans c'était 1 300 \$. [...] on ne pouvait pas aller au-dessus parce que je n'aurais eu personne. Le plus bas c'était 1 000 \$. Puis là aujourd'hui on est rendu à 1 600 \$. Le plus bas que j'accepte encore c'est 1 300 \$, c'est vraiment parce que les gens n'ont pas les moyens du tout. C'est ça aussi. C'est là où on voit la différence entre la Basse-Ville et la Haute-Ville. (Ent. n° 28)

La capacité des propriétaires de petites RPA de relever leurs tarifs est encore plus limitée lorsque celles-ci sont situées dans une petite localité, puisque le revenu des aînés – et en particulier des aînées – qui y vivent est souvent plus bas qu'en ville.



Il y en a [des personnes âgées,] mais c'est que les revenus sont moindres. Avec les services que je donne, viens-t'en à Rimouski ou à Matane, ça serait beaucoup plus payant. Mais ici il faut respecter la réalité de la clientèle de ce côté-là aussi.

Donc ce que vous facturez comme loyer c'est en fonction de la capacité des gens de payer.

Des gens, puis leurs revenus sont moindres par ici, c'est sûr. (Ent. n° 31)



Pour composer avec le fait que leurs locataires sont pauvres ou semblent l'être, certains propriétaires de petites RPA n'augmentent que peu ou pas leur loyer.



Elles ont pas mal toutes travaillé celles-là qui vivent icitte. Mais en tout cas ils se disent toutes pauvres. Puis moi j'ai trop bon cœur. Ça me gêne. À toutes les années que je les augmente de 50 \$, là il faut que je fasse faire le bail, je capote. J'en ai pour deux mois à capoter. (Ent. n° 29)



Et je vous dirais que plus la résidence est petite, [...] moins l'exploitant augmente le loyer. Ou si le résident, son état de santé requiert, je ne sais pas moi, justement un bain additionnel parce que l'incontinence est très élevée, il y a des exploitants qui disent qu'ils ne chargent pas... [...] On les entend dire parce que le résident il n'est pas capable de payer. [Dans] des plus petites résidences, on s'entend [que les] résidents ce ne sont pas des gens qui sont très à l'aise financièrement. C'est des gens qui sont plus pauvres [...]. Ce qui fait que l'exploitant lui finalement il est là pour offrir les services, mais il ne va pas nécessairement jouer dans les hausses. (Ent. n° 38)

La citation qui coiffe le titre de ce fascicule – «S'il faut que tu travailles juste là-dedans pour l'argent, t'es mieux de pas être ici» – est tirée de l'entrevue avec la propriétaire d'une RPA d'une vingtaine de chambres

ouverte au milieu des années 1990. La propriétaire d'une résidence entrée en activité à la même époque exprimait un point de vue similaire : «Honnêtement, une résidence de 39, privée, ici, on travaille pour rien».

Ce que ces deux citations laissent entendre, et que l'ensemble du fascicule permet de comprendre, c'est que même s'ils sont à la tête d'une résidence à but lucratif, ce n'est pas d'abord pour s'enrichir que leurs propriétaires continuent de l'exploiter. D'autres motivations animent plusieurs d'entre eux, dont celle d'offrir un milieu de vie familial à leurs résidents.



[...] il m'est arrivé plus d'une fois de me faire dire par des exploitants que des résidents n'ont juste pas payé depuis 2-3 mois parce qu'ils n'ont pas les moyens. Mais ils ne les renvoient pas, ils ne font aucune démarche, parce qu'il fait partie de la famille. (Ent. n° 35)



Mais moi mon souci ce n'était pas de faire de l'argent, c'était mettons de payer mon hypothèque puis de payer les affaires de base pour ici. Puis moi j'aimais beaucoup l'humain. Les personnes âgées, moi je les aime. (Ent. n° 10)



Cet éventail de motivations contraste avec la logique essentiellement économique qui sous-tend le développement des groupes de grandes RPA¹¹.



Souvent ce qu'on constate dans les plus petites RPA [...], c'est des entreprises familiales [...]. On a des promoteurs qui ont une RPA de 40 lits. Ça fait qu'eux ils n'ont pas le consortium qui pousse. Eux autres ils essaient de survivre et de se faire un revenu pour être capable de vivre. C'est ça le but de ces petites ressources-là. C'est de bâtir un certain héritage... Et c'est souvent des gens, on voit dans les petites ressources, qui ont instauré un milieu familial, qui ont instauré vraiment autre chose. (Ent. n° 36)



Ils font des essais beaucoup ces consortiums-là et ils gardent qu'est-ce qui est le plus payant. [...] il faut que ça amène du blé dans la grange, parce que sinon ils ferment ou ils changent complètement d'orientation. On les voit aller, ils s'en vont vers du plus autonome. Ils s'aperçoivent que la perte d'autonomie ce n'est pas payant. Parce que leur objectif était de dire on prend la personne autonome, et dans les différentes phases elle évolue avec plus de services puis elle termine en RI chez nous. Elle reste toujours dans le même environnement. Mais je pense qu'ils trouvent ça difficile. (Ent. n° 36)

Troisièmement, et en lien avec les deux raisons précédentes, un certain nombre d'exploitants ont mentionné qu'ils fixaient leurs tarifs d'après ceux des petites RPA des alentours, tout en ajustant leurs prix selon l'éventail de leurs services. En général, les propriétaires de petites RPA ne se concevaient pas comme des concurrents puisque leur résidence occupait un créneau particulier ou se situait à distance de la petite RPA la plus proche.

En gros, dans la région, le prix de base pas de services, c'est 1 300-1 400 \$, c'est ça ?



Ben pas de services, on s'entend qu'ils [...] ont les choses de base, le ménage, les trois repas, le lavage, les collations, les glycémies. Ça c'est dans le global. On n'a pas le choix. Glycémie, insuline, c'est dans le global. Ça fait que ça joue entre ça, entre 1 350 \$ à 1 500 \$, tout dépendant des résidences. Ça c'est le montant de base. (Ent.n° 8)



Dépendamment de la grandeur de la chambre où c'est situé, on a établi des prix. Ben pour baser nos prix on a fait vraiment le tour, on est allé en visiter, d'autres résidences. Puis on a regardé puis on est vraiment, je pense, compétitif dans nos prix. Puis les prix d'un studio c'est comparable ailleurs, mais où qu'on est plus compétitif c'est peut-être dans nos services, où que c'est un petit peu moins cher qu'ailleurs parce qu'on en offre peut-être un petit peu plus pour se démarquer justement, pour attirer notre clientèle. (Ent. n° 14)

¹¹ Anne Plourde (2021), *Les résidences privées pour aîné.e.s au Québec. Portrait d'une industrie milliardaire*, Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS), juin. L'autrice jette un regard pénétrant sur la structure de propriété des grands groupes de RPA et sur la dépendance de certains d'entre eux envers les commanditaires qui investissent dans leurs projets immobiliers.

<https://iris-recherche.qc.ca/publications/residences-privées-pour-aîné-e-s--portrait-industrie-milliardaire>



Un taux élevé d'inoccupation?

Comme le revenu tiré d'une petite RPA dépend directement du nombre de résidents qu'elle accueille, le taux d'occupation des logements est une variable déterminante dans l'équation de sa viabilité économique. À ce propos, nous avons vu dans le fascicule 4 que le taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées de 1998 à 2007 était d'autant plus élevé qu'il s'agissait d'immeubles de petite taille et qu'on y offrait chambres et pension plutôt qu'appartements et services à la carte¹². Était-ce toujours le cas pour les petites RPA actuelles et, en particulier, pour celles que nous avons étudiées?

En 2018, à l'échelle du Québec, on comptait 18 391 résidents en RPA de moins de 50 logements pour une capacité déclarée d'accueil de 22 831 personnes dans 19 431 logements¹³. L'écart entre ces deux derniers chiffres tient au fait que plus du quart des logements en petite RPA étaient des appartements (19,2 %) ou des chambres en occupation double (7,8 %).

Si on prend la capacité d'accueil comme base de calcul, le taux d'inoccupation des petites RPA s'élevait à près de 20 %. En utilisant le nombre de logements disponibles, ce taux se situait plutôt à 5,4 %. Cette dernière proportion semble plus réaliste puisque les locataires des RPA vivaient pour la plupart seuls. En 2018, le taux d'inoccupation des logements était toutefois de 11,1 % pour les RPA de moins de 10 logements, soit un logement sur neuf. Comme par le passé, les plus petites résidences subissaient le fait que même le départ d'un seul de leurs locataires entraînait un manque à gagner proportionnellement important.

Dans les 32 RPA de notre échantillon, le taux d'inoccupation était de 5,5 %; il était de 8,3 % pour les RPA de neuf logements ou moins. La situation variait toutefois sensiblement d'une résidence à l'autre. Certaines RPA avaient une liste d'attente pendant que d'autres ne parvenaient pas ou plus à combler leurs logements. Les exploitants d'au moins 7 de nos 32 RPA ont mentionné que leur résidence avait une liste d'attente pendant que deux nous disaient que ce n'était pas nécessaire parce que leur résidence était pleine.



Ici en haut [dans la partie RPA] j'ai une liste d'attente d'une quinzaine de noms. J'ai des gens qui appellent pratiquement à tous les jours pour avoir des chambres. Puis j'ai une attente... J'ai calculé environ que... Ça fait 4 ans qu'on est ouvert en haut, j'ai calculé environ 3 mois d'attente. (Ent. n° 3)



[...] des fois il y a des périodes de l'année où il faudrait mettre des lits superposés. Il y a des journées qu'on peut avoir... Pas des journées, des semaines, donc on peut avoir 2-3 appels par semaine pour des placements ou des choses comme ça. (Ent. n° 27)



Non je n'ai jamais manqué moi... Des chambres vides longtemps icitte, non. Puis des listes d'attente, je n'en prends comme pas. (Ent. n° 17)



On en a toujours eu une. Mais c'est que les gens ils signent, oui ils sont prêts, mais quand vient le temps, ils ne sont pas prêts tout de suite, ou ils ont le temps de décéder avant de...



Ou ils ont trouvé autre chose. (Ent. n° 15)

¹² Selon les études de marché annuelles réalisées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le fascicule 4 est accessible en suivant le lien suivant : <https://recherche.enap.ca/128/Publications-et-projets-de-recherche.enap>

¹³ Données extraites du registre des RPA le 1^{er} novembre 2018. Ces données n'étaient pas toutes à jour à ce moment, puisqu'elles avaient été fournies au Ministère préalablement.

Ce dernier argument est repris par deux autres exploitants pour justifier le fait qu'ils ne tenaient pas de liste d'attente.



Ça je l'ai connu puis je ne veux plus le revivre, j'avais une liste d'attente à peu près de 7-8 noms. Mais c'est sûr qu'il faut qu'il y ait une personne qui quitte ou qu'il y ait une personne qui décède pour avoir une chambre. Puis là j'appelais, « Ben ma mère est décédée la semaine passée », « Oh! Toutes mes condoléances ». Ils ne nous rappellent pas pour nous dire qu'ils n'ont plus besoin de... [...]. Ça je trouvais ça très dur, ça fait que j'ai dit je n'en veux plus de liste d'attente. (Ent. n° 8)



Les petits milieux, sincèrement, quand ils cherchent une place c'est tout de suite, ce n'est pas dans un an. [...] On arrive en limite à la maison parce que c'est trop dangereux, elle laisse le poêle ouvert ou elle fait trop de chutes ou elle est à l'hôpital et puis l'hôpital dit que le retour à domicile n'est pas possible. Donc là il faut revenir dans un milieu. Donc je n'ai jamais eu de liste d'attente. Quelqu'un qui vous dit « J'ai une liste d'attente », pas sûr. Il faut la voir puis faites un appel et puis « Finalement on s'est organisés, on est allés ailleurs ». (Ent. n° 28)

Une autre propriétaire explique que l'intensification des services à domicile avait réduit la demande pour un logement dans les petites RPA, ce qui avait vidé les listes d'attente.



Avant on avait des listes d'attente, on n'en a plus. [...]

Pourquoi?

Parce que le maintien à domicile est beaucoup... l'offre de services du maintien à domicile est très élevée. Je ne suis pas toute seule. On avait des listes d'attente, on n'en a plus. (Ent. n° 7)

Ce tour d'horizon des revenus que tirent les propriétaires de petites RPA de la location de leurs logements permet de mieux comprendre pourquoi, bon an mal an, une fraction d'entre elles ferment leurs portes. Le fait de devoir restreindre la hausse de leurs tarifs pour des résidents aux besoins croissants et d'être exposées au risque d'une brusque hausse de leur taux d'inoccupation fragilise leur santé financière.



Des sources de revenu complémentaires ou supplétives

Les propriétaires de certaines résidences ont pu réduire cette fragilité en négociant une ou des ententes avec leur CI(U)SSS. Ces ententes pouvaient porter sur des places en ressource intermédiaire (RI) ou en RPA, en vertu de l'article 108 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (LSSSS), ou sous la forme d'achat de services. Les CI(U)SSS pouvaient aussi soutenir indirectement certaines RPA en fournissant une aide financière à des aînés pour leur permettre d'y loger, ou de continuer de le faire, en assumant une partie du coût des services qu'ils requéraient.

Les revenus tirés de places en ressource intermédiaire

En sus de leurs logements en RPA, certains propriétaires d'immeubles locatifs offrent aussi des places en RI¹⁴. Une RI est :

toute ressource exploitée par [un propriétaire privé] et qui est reconnue par une agence [sic] pour participer au maintien ou à l'intégration dans la communauté d'usagers par ailleurs inscrits aux services d'un établissement public en leur procurant un milieu de vie adapté à leurs besoins et en leur dispensant des services de soutien ou d'assistance requis par leur condition¹⁵.

Comme une RPA, une RI peut occuper un édifice qui lui est entièrement dédié ou partager cet édifice avec d'autres types de logement, voire avec une autre RI. Dans les immeubles qui accueillent à la fois une RPA et une RI, il n'y a pas toujours de démarcation physique entre leurs logements. Une personne en RI pourrait occuper la chambre où vivait jusque-là une personne en RPA ou vice versa.

En RPA, comme nous l'avons vu, les services d'une personne âgée sont clairement mentionnés en annexe au bail ou laissés en partie à la discrétion de l'exploitant d'une RPA de type «tout inclus» ou «méthode mixte». À cette offre de services interne à la résidence peut s'ajouter celle d'employés du soutien à domicile du centre local de services communautaires (CLSC) lorsque l'état d'un locataire le requiert et que ces services ne sont pas prévus dans le bail ou en annexe de celui-ci.

«La rétribution d'une RI peut varier considérablement selon l'ampleur des besoins reconnus de ses usagers et la valeur immobilière de l'édifice qui l'abrite».



¹⁴ Et, très marginalement, des places en ressource de type familial (RTF) ou en centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD). Pour cette raison, nous n'en traiterons pas ici.

¹⁵ Selon l'article 302 de la LSSSS. On pourra consulter le fascicule 5 pour obtenir davantage de détails sur les RI.
<https://recherche.enap.ca/128/Publications-et-projets-de-recherche.enap>

Dans le cas d'une RI, les services à donner par la ressource sont fonction de l'évaluation des besoins de ses usagers par le CI(U)SSS. Ces services font partie intégrante de l'entente entre celui-ci et l'exploitant. Une RI ne peut ainsi accueillir un usager que si ses besoins ont été préalablement évalués par son CI(U)SSS et si, au vu de cette évaluation, on juge qu'une RI constituerait un milieu approprié pour lui. Comme la demande de places en ressource intermédiaire est supérieure à l'offre, on observe souvent des délais entre l'évaluation d'une personne et son entrée en RI. À la différence des CHSLD, on ne connaît toutefois pas l'ampleur des listes d'attente régionales pour y accéder.

Quant au prix du logement et des services en RPA, il est stipulé dans le bail ou en annexe. Il varie d'une personne à l'autre et d'une résidence à l'autre et peut augmenter considérablement lorsque les services fournis par la résidence s'accroissent. Dans une RI, le prix payé par un résident est plafonné. Il ne peut dépasser le montant de la contribution maximale exigée d'un usager en RI, qui était de 1 299 \$ en 2021. Ce prix est moindre pour les personnes dont les liquidités et les revenus ne leur permettent pas de payer ce montant. C'est la Régie de l'assurance maladie du Québec (RAMQ) qui calcule le montant de la contribution de l'utilisateur. Celui-ci verse mensuellement sa contribution au CI(U)SSS avec lequel la RI qui l'héberge a une entente. Le CI(U)SSS rétribue cette RI pour les services qu'elle rend à l'utilisateur¹⁶.

Pour calculer le montant de cette rétribution, les CI(U)SSS font appel à l'«entente nationale» liant le ministre de la Santé et des Services sociaux à l'Association des ressources intermédiaires d'hébergement du Québec (ARIHQ)¹⁷. Cette entente stipule notamment les paramètres de rétribution des ressources intermédiaires. Celle-ci est basée sur quatre composantes :

- un taux quotidien par usager, qui se situe sur une échelle de 1 à 6, selon l'intensité des services d'aide et d'assistance requis
- un taux quotidien par usager pour les coûts de fonctionnement :
 - liés à l'immeuble
 - autres que ceux liés à l'immeuble
- une rétribution pour les frais d'administration et de gestion, exprimée en pourcentage du total des montants quotidiens précédents pour l'ensemble des usagers d'une RI¹⁸.

«La large fourchette de rétribution des RI permet de mieux comprendre pourquoi nos informateurs estimaient différemment l'apport économique d'une place en RI».

La conjonction de ces critères fait que la rétribution d'une RI peut varier considérablement selon l'ampleur des besoins reconnus de ses usagers et la valeur immobilière de l'édifice qui l'abrite. En 2018-2019, la rétribution au titre du soutien et de l'assistance variait ainsi de 36,73 \$ par jour pour des services de niveau 1 à 82,65 \$ pour des services de niveau 6¹⁹. De son côté, la rétribution quotidienne d'une RI selon sa valeur immobilière était cinq fois plus basse lorsque celle-ci se situait à l'échelon 1 (6,52 \$) plutôt qu'à l'échelon 6 (33,68 \$)²⁰.

La large fourchette de rétribution des RI permet de mieux comprendre pourquoi les informateurs dont nous rapportons les propos ci-dessous estimaient différemment l'apport économique d'une place en RI.



¹⁶ <https://www.ramq.gouv.qc.ca/fr/citoyens/programmes-aide/hebergement-ressource-intermediaire>

¹⁷ <https://www.arihq.com/wp-content/uploads/2018/06/Entente-nationale-signee.pdf>

¹⁸ *Ibid.*, p. 14-21.

¹⁹ Soit respectivement 1 117 \$ et 2 514 \$ par mois. *Ibid.*, p. 15.

²⁰ Soit respectivement 198 \$ et 1 024 \$ par mois. *Ibid.*, p. 62.

À la suite de l'entrée en vigueur de la Loi sur l'intégrité en matière de contrats publics, en 2012, l'attribution de places en RI se fait par appel d'offres, offres qui sont affichées sur le système d'appel d'offres électroniques (SEAO) du gouvernement du Québec. Ce nouveau mode d'allocation des places en RI dessert les petits exploitants de deux manières distinctes. Premièrement, l'objectif de contrer la collusion et la corruption dans l'octroi de contrats publics a entraîné l'alourdissement de la démarche à suivre pour soumettre une offre à un CI(U)SSS. Ce fardeau administratif pèse plus lourd pour les petits exploitants, qui manquent de temps et de ressources pour monter le dossier exigé. Deuxièmement, ces appels d'offre portent sur un nombre déterminé de places, nombre qui dépasse souvent la capacité disponible dans un immeuble abritant une petite RPA ou une petite RI.

Cela dit, un CI(U)SSS n'est pas légalement tenu de procéder par appel d'offres pour les contrats d'une valeur de moins de 105 700 \$ en 2021²¹. Un CIUSSS pourrait donc attribuer à un organisme privé, par entente de gré à gré, une ou deux places en RI pour un nombre limité d'années.

Les RI constituent-elles une part importante des logements dans les immeubles d'habitation comptant aussi une petite RPA? Selon le registre des RPA en date du 1^{er} novembre 2018, dans 140 des 1 116 immeubles abritant une petite RPA on trouvait également des places en RI, soit un immeuble sur huit (12,5 %). Dans ces édifices, les RI comportaient en moyenne davantage de logements que les RPA, soit 20,6 contre 17,3.

Le partage des logements entre RPA et RI variait toutefois considérablement d'un immeuble à l'autre : certains avaient beaucoup plus de places en RI qu'en RPA, d'autres à peu près autant et d'autres encore, davantage en RPA qu'en RI. On trouvait par exemple un édifice qui comportait deux logements en RPA et 46 en RI et un autre doté de 35 logements en RPA et de six en RI. Ce qui apparaît *a priori* comme une petite RPA peut en réalité s'intégrer à un édifice de plusieurs dizaines de logements.

Dans notre échantillon, cinq des 32 résidences comportaient une RI, soit 15,6 %. Ces résidences étaient relativement petites par rapport à la moyenne québécoise puisqu'elles avaient en moyenne neuf logements en RI et 14,4 en RPA²². Un immeuble comptait davantage de logements en RI qu'en RPA, trois autres comportaient davantage de logements en RPA qu'en RI et un dernier en comptait autant. Dans ce dernier cas, la situation datait d'une dizaine d'années :



Un bout de temps ils étaient 17 RI sur 24. À peu près en 2009, [...] ils se sont fait enlever cinq places en RI. Ça fait que là ils ont dû rajouter des places au privé. Ça fait que maintenant on est 12-12²³. (Ent. n° 32)

Les exploitants de ces cinq résidences ont mentionné que cette combinaison était avantageuse puisque l'utilisateur d'une RI rapportait davantage qu'un locataire en RPA. La plupart ont souligné que cet apport financier était important, voire indispensable, à la viabilité de leur résidence.



On balance. C'est sûr qu'on balance. Si je n'avais pas de RI, c'est sûr qu'on ne serait pas là. Ça c'est sûr. [...] Un revenu de ressource intermédiaire versus un revenu privé, c'est incomparable. C'est pratiquement le double. (Ent. n° 7)



Ça, ça fait partie des avantages d'avoir la RI en bas, le volume, trente lits. Si j'avais juste les douze lits [de RPA] en haut, je ne sais pas si je réussirais à faire de l'argent. (Ent. n° 3)



C'est certain que nous, [...] c'est un ensemble de montants qu'on reçoit. Les niveaux de services sont différents. Mais ça joue quand même, je pense, à 1 800 \$ si on y va au [...] niveau 1. (Ent. n° 32)

²¹ https://www.tresor.gouv.qc.ca/fileadmin/PDF/faire_affaire_avec_etat/cadre_normatif/accords/tab_synthese_internet_RSSS.pdf

²² Ce qui reflète le fait que les RPA de 1 à 9 logements sont surreprésentées dans notre échantillon.

²³ Dans le fascicule 1 (p. 13), nous avons mis en évidence que la disparition apparente de certaines RPA d'une strate de taille donnée (ex. 10 à 29 logements) reflétait plutôt leur passage à une strate de taille voisine. L'exemple ci-dessus illustre ce phénomène. En 2009, la RPA aurait été classée dans les 1-9 tandis qu'elle l'aurait été dans les 10-29 par la suite.



Souvent avec la RI c'est une source un petit peu plus rémunératrice aussi, parce qu'il y a une cotation qui arrive avec la perte d'autonomie des gens, qu'on n'a pas au privé, à part de nous mettre nos barèmes. (Ent. n° 26)



Même si nos propriétaires vont dire que ce n'est pas payant, moi je le sais que c'est payant. [...] On donne en moyenne 3 500 \$ par mois, un client, un client un peu hypothéqué mettons. (Ent. n° 34)

C'est le CI(U)SSS du territoire qui place une personne dans une RI avec laquelle elle a une entente, souvent de 5 ou 10 ans renouvelable. Comme les places en RI sont généralement toutes occupées, le propriétaire de l'immeuble peut compter sur un revenu plus stable que pour une location en RPA.



C'est sûr on prend les RI, c'était plus facile à financer parce que c'est des revenus, c'est des contrats signés avec le gouvernement, donc une garantie de revenus. (Ent. n° 1)



[...] j'aimerais vraiment [...] avoir des chambres en RI [...]. Résidence [X] qui a 17 chambres ici pas loin, lui il a 10 chambres en RI. Puis ça, ça pourrait aider les petits milieux justement à passer au-delà financièrement parce que ça serait des chambres payées à l'année avec des contrats annuels j'imagine. (Ent. n° 4)

En outre, comme la contribution mensuelle des usagers en RI ne pouvait dépasser 1 299 \$ par mois en 2021, elle permettait à une personne âgée à faible revenu de loger plus facilement dans un édifice abritant une RPA.



J'ai trente unités, parce que j'ai 12 unités résidence privée pour personnes âgées, puis j'ai 18 unités pour ressource intermédiaire. [...] la dynamique est très différente. [...] Donc c'est comme le CLSC me loue les 18 chambres en bas. Ce côté-là c'est plus facile parce que les gens [...] dans leur idée ils ne payent pas cher en bas comparativement à en haut. (Ent. n° 3)

Pour le propriétaire d'une petite RPA, le fait que son immeuble comporte des places en RI lui permet en outre d'engager du personnel et de le conserver.



D'avoir des RI, c'est certain que c'est comme essentiel [...] Puis on essaie même de s'ajouter des RI. Parce que si on veut se permettre aussi de garder un personnel qui est capable de donner un service adéquat puis vraiment personnalisé, tout ça, c'est nécessaire d'avoir ces revenus-là pour pouvoir rémunérer aussi notre personnel puis le garder. (Ent. n° 32)



Ça fait que moi... Comme oui on a seulement deux places, pour nous ces places-là sont importantes parce qu'au niveau budgétaire ça fait... c'est un bon supplément pour nous.



Même pas avoir de RI, tu ne peux même pas engager les personnes... (Ent. n° 27)



Selon certains exploitants, leur CI(U)SSS utilise parfois une place en RI pour loger une personne qui n'aurait pas eu les moyens d'assumer le coût de ses services en RPA. Cette stratégie rejoint les mesures de soutien aux personnes à faible revenu que nous verrons plus loin.



Nos places RI, nous, peuvent être attribuées à une personne qui a plus besoin. [...] Ça fait que c'est la mesure de soutien pour aider cette personne-là à s'acheter des services. Ou vraiment c'est une personne qui est vraiment à faible revenu, qui n'a pas droit au crédit d'impôt pour le soutien à domicile parce qu'elle n'a pas 70 ans, elle est malade, elle a besoin d'aide. En n'ayant pas cette aide-là, financièrement ne pourrait pas être en résidence. Là la place RI peut être attribuée à cette personne-là. (Ent. n° 27)



Puis je crois que dans la région, des chambres à 1 500 \$ il n'y en a presque plus. Ça fait que probablement que les gens ils n'ont pas le choix de... Je pense qu'ici à Sorel quand les gens ne sont pas capables de payer, ils vont essayer de les envoyer en RI, personnes âgées. (Ent. n° 3)

Pour les propriétaires de petites RPA qui accueillent principalement des personnes âgées à faible revenu, le fait de disposer de logements lucratifs en RI, sans barrière financière pour leurs occupants, est donc particulièrement avantageux. La section suivante présente une autre forme d'entente qui peut bénéficier à la fois aux personnes âgées et aux petites RPA.

Les ententes en vertu de l'article 108 de la LSSSS

Une autre source potentielle de revenus pour une RPA est de signer, avec le CI(U)SSS qui dessert sa localité, une entente en vertu de l'article 108 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux. Selon cet article,

[u]n établissement peut conclure avec un autre établissement, un organisme ou toute autre personne, une entente pour l'une ou l'autre des fins suivantes :

1° la dispensation, pour le compte de cet établissement, de certains services de santé ou services sociaux requis par un usager de cet établissement;

2° la prestation ou l'échange de services professionnels en matière de services de santé ou de services sociaux.²⁴

Cet article autorise ainsi un CI(U)SSS à confier à une RPA, contre rétribution, une personne requérant des soins. Au cours des dernières années, on a beaucoup exploité cette option, souvent qualifiée d'achat de places, comme soupape pour réduire l'engorgement des RI et des CHSLD. Pour les établissements publics, l'article 108 fournit un outil de gestion flexible qui, de surcroît, permet de loger un aîné à un coût moindre qu'en RI ou en centre d'hébergement. Un « article 108 » peut toutefois avoir pour effet d'accroître le montant de la contribution des aînés qui en bénéficient, comparativement à ce qu'ils auraient payé en RI ou en CHSLD²⁵.

La flexibilité de cette forme d'entente est confirmée par une agente du réseau. Celle-ci mentionnait qu'il y avait une grande variation dans leur attribution à l'intérieur de sa région et que, dans une de ses sous-régions, ces ententes pouvaient servir plusieurs fins.



[...] nos articles 108 c'est principalement pour de l'attente pour des places d'hébergement soit en RI ou en longue durée. Mais c'est principalement ressources intermédiaires parce qu'on a des longues listes d'attente puis les gens sont à l'hôpital et là ils ont fini leur épisode, il y a une demande d'hébergement public. [...] Ça peut être pour de la convalescence aussi, du répit, dépannage. (Ent. n° 39)



²⁴ <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/s-4.2>

²⁵ Ariane Lacourcière (2014), « Québec économise dans l'hébergement pour aînés », *La Presse*, 5 novembre. https://plus.lapresse.ca/screens/37306476-d8cb-404f-8236-79a2e64d8d6d_7C_0.html

Le recours à un « article 108 » pour loger temporairement un aîné dans une RPA peut être suivi du versement d'une allocation financière, mesure sur laquelle nous reviendrons un peu plus loin.



Des 108, [...] ça peut être des contrats temporaires, pour dire nous on vous prend des lits pour six mois, le temps que nous on relocalise la personne. Puis des fois la personne décide de rester dans la ressource si elle a les moyens de se payer cette ressource-là. [...] des fois le CIUSSS donne une allocation financière pour que la personne puisse vivre là. [...] Mais il faut qu'il soit capable de payer gîte et couvert, [...] moi je peux tout' te payer tes services parce que de toute façon je te les donnerais, mais il faut au moins que tu sois capable de payer ta nourriture puis ton toit sur la tête. (Ent. n° 36).

Le recours à l'article 108 va-t-il en augmentant ou en diminuant? Selon les données disponibles, il a plus que doublé en six ans: le 1^{er} avril 2014, 88 RPA avaient signé une entente en vertu de cet article²⁶. Ce nombre était passé à 201 en 2018²⁷ et s'élevait à 225 en avril 2020²⁸.

Les petites RPA ont-elles été nombreuses à signer des ententes en vertu de l'article 108? L'ont-elles été proportionnellement plus que les moyennes et les grandes? Le tableau suivant permet de répondre à cette question.

Comme on peut l'observer, les CI(U)SS ont signé des ententes avec des RPA de toutes tailles. Ce sont les résidences de taille intermédiaire, soit de 30 à 99 logements, qui en ont proportionnellement obtenu le plus. Dans la mesure où les revenus tirés d'une place en RI surpassent ceux d'un logement en RPA, ces résidences disposent donc d'un avantage relatif par rapport aux plus petites RPA.

Qu'en est-il du nombre de places par entente?

Nombre et pourcentage de RPA ayant signé une entente en vertu de l'article 108 de la LSSSS par strate de taille en 2018

Logements	RPA	article 108	article 108
1 à 9	428	36	8,4 %
10 à 29	508	60	11,8 %
30 à 49	180	25	13,9 %
50 à 99	271	40	14,8 %
100 et +	409	40	9,8 %
Total	1796	201	11,2 %

Source. Extraction du registre des RPA le 1^{er} novembre 2018

Tableau 4

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Selon le registre des RPA du 1^{er} novembre 2018.

²⁸ Louise Boivin et Anne Plourde (2020), *Propriété et profit dans l'hébergement de longue durée au Québec. Portrait préliminaire*. Collectif de recherche-action sur le travail et l'association socio-économique (CREATAS), p. 23.

https://www.creatas-quebec.org/wp-content/uploads/2020/11/Rapport-Boivin-Plourde2020_FINAL_PDF.pdf

Le registre des RPA ne précise pas combien de places ont été achetées dans une résidence en vertu de l'article 108. On sait toutefois, selon les données obtenues par Lacourcière en 2014 (note 25), que les « articles 108 » conclus avec 88 RPA totalisaient alors 1 298 places, soit près de 15 places par résidence.

Nous n'avons aucune idée si cette moyenne valait encore en 2018. Si cela avait été le cas, près de 3 000 personnes auraient logé dans une RPA dans le cadre d'une entente selon l'article 108, ce qui correspondrait à 2,3 % des logements en RPA à cette période. En postulant que la répartition de ces personnes était proportionnelle à la taille des résidences, les 80 RPA de 50 logements et plus ayant signé au moins une telle entente en auraient reçu la grande majorité.

Nous ignorons également le montant versé pour chacune de ces ententes. Il est plausible que ce montant soit proportionnel aux tarifs réguliers d'un logement dans une résidence. Dans ce cas, cela impliquerait qu'à besoins équivalents loger une personne dans une grande RPA aurait coûté plus cher que dans une petite.

Qu'en est-il pour les RPA de notre échantillon? Selon le registre des RPA du 1^{er} novembre 2018, quatre de nos 32 RPA, dont une à but non lucratif, avaient signé au moins une entente en vertu de l'article 108. Le propriétaire de l'une d'elles illustre l'application de cet article :



Ben on a un article 108. Disons que la personne a des grands besoins, plus que qu'est-ce qu'elle est capable de payer. [...] Ça va coûter... je pense que c'est 2 036 \$ si je compte tout le travail que je dois donner à mes filles pour vraiment qu'elle soit bien. OK, ça fait que la personne va payer 1 700 \$ je ne sais pas quoi, puis ce qui manque ça va être l'article 108 qui va déboursier pour qu'elle puisse rester dans son milieu. (Ent. n° 27)

La propriétaire d'une petite RPA n'ayant pas bénéficié d'une telle entente s'interrogeait sur leurs critères d'attribution.



Je ne le sais pas qu'est-ce qui se passe. C'est vraiment bizarre. Parce que là ils ont comme réservé deux chambres aux Bâisseurs pour du dépannage, des gens qui sont comme en transition. Là je me disais c'est dommage parce que les Bâisseurs c'est gros, puis en quelque part ça nous fait tort un peu. Puis comment je dirais ben ça... j'aurais peut-être aimé qu'ils nous offrent à nous autres, qu'ils disent mettons à [prénom de deux propriétaires de petites RPA], puis à moi: « On aurait deux chambres, seriez-vous intéressés à ce qu'on... » Mais non, ils ont fait affaire tout de suite avec les Bâisseurs, tout de suite avec les plus gros [rire]. C'est un peu dommage. (Ent. n° 5)

La citation suivante illustre le fait que lorsqu'une personne âgée a terminé ses soins actifs à l'hôpital, l'achat d'une place dans une RPA pour lui trouver un logis est une solution expéditive. Elle n'est toutefois pas forcément durable si la personne n'est pas en mesure d'assumer à long terme le coût de son logement.



Ça fait que c'est sûr que si la personne dit « Oui moi je peux payer gîte et couvert », mais là encore là elle est tu capable de les payer six mois? Un an? Deux ans? Ça c'est une autre histoire qui arrive. Mais souvent, dans la pression des hôpitaux... (Ent. n° 36).



Les autres sources de revenu

Les propriétaires de petites RPA peuvent parfois compter sur des sources de revenu autres que les précédentes lorsque leurs locataires ne peuvent assumer entièrement le prix de leur logement et des services qu'ils reçoivent.

Dans certains cas, les **proches** contribuent à défrayer la résidence.



Souvent les enfants, pour se permettre quelque chose de bien et non pas un trou, des fois ils vont aider leurs parents un petit peu. Parce qu'ici en campagne il y a des grosses familles, donc quatre, cinq, six enfants ce n'est pas rare. Ça fait qu'ils prennent soin de leurs parents. Ils peuvent acheter leurs culottes d'incontinence, ils font des petits cadeaux comme ça, ça fait que ça arrive bien en bout de ligne. (Ent. n° 14)

Cette contribution des proches peut être substantielle et aller de pair avec celle d'une **source publique**, lorsque les besoins d'une personne dépendante sont élevés et qu'elle est trop jeune pour recevoir une rente de retraite ou un crédit d'impôt pour maintien à domicile.



On a une personne, [...] 50 quelques années, schizophrène [...]. Alors, avec tous les services qu'on donne, c'est 2 000 \$ par mois. Il est sur l'aide sociale. Il reçoit 1 000 \$ de l'aide sociale. Par contre, tous les appareils qu'on a besoin, soit bas support, CPAP²⁹, tout ça, c'est le gouvernement qui paye. Mais sa mère paye la balance. (Ent. n° 4)



Il y a des familles qui aident. Le CLSC aide aussi. (Ent. n° 3)

Plus généralement, c'est le CI(U)SSS qui intervient financièrement pour soutenir les petites RPA ou leurs locataires aînés³⁰. Dans certains cas, le CI(U)SSS donne une **allocation directe** aux locataires dont les moyens sont insuffisants pour assumer le prix des services que leur état requiert. Comme pour les « articles 108 », les dépenses admissibles excluent le gîte et le couvert, que les aînés doivent être capables d'assumer puisqu'il s'agit du domicile de leur choix.



Exemple mettons quelqu'un moi que je dirais ici ça coûte 2 500 \$, là [les travailleurs sociaux] vont dire OK le gîte, le couvert, il faut que le client soit capable de le payer à 100 %. Là il faut qu'il lui reste 180 \$ d'argent de poche. Là nous autres on est autorisés. Ils présentent ça en quelque part au CLSC, puis si c'est accepté ben là ils vont dire « On va débloquer des fonds. » (Ent. n° 30)



Nous ce qu'on fait, on va donner des allocations. Pour certains cas, une personne âgée qui par exemple aurait une perte d'autonomie soudaine, pour permettre son retour dans la ressource, on va donner une allocation temporaire. [...] ça peut être des très petites allocations de mettons 500 \$ par mois, mais ça va jusqu'à 2 000-3 000 \$ par mois pour maintenir les gens dans la ressource. (Ent. n° 36)



Puis [après qu'une personne âgée ait choisi sa RPA,] on regardera si on peut soutenir en besoins. Sur le besoin, là on va aller évaluer puis là on va venir dire « Oui vous avez besoin de telle chose. La résidence ne peut pas, elle ne comble pas », comme on ferait à domicile, puis là on va donner l'allocation directe pour de l'achat de services. (Ent. n° 37)

²⁹ Continuous Positive Airway Pressure (ventilation en pression positive continue). Un appareil de ce type est utilisé par les personnes qui souffrent d'apnée du sommeil.

³⁰ L'article 478 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux stipule qu'« un établissement désigné à cette fin par le ministre [...] peut fournir de l'aide matérielle ou financière [notamment] pour le maintien domicile d'une personne ». http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/S-4.2?langCont=fr#ga:l_iv_0_1-h1

Comme le premier extrait ci-dessus l'indique, l'obtention d'une allocation n'est pas automatique. Elle dépend d'une évaluation des besoins de la personne par le personnel du CLSC, mais aussi des disponibilités budgétaires de l'établissement.

Une autre formule d'aide mise en œuvre est l'**achat de services**, autrement appelée « mesure de soutien ». Cette aide est conditionnelle à l'évaluation des besoins d'un résident par un employé du CI(U)SSS. Une personne logeant dans une RPA a droit à des services à domicile lorsque son état le justifie et que le service n'est pas déjà prévu en annexe à son bail.



J'ai réussi à avoir quelques ententes avec le CLSC, des gens qui n'étaient pas capables de payer [...]. J'ai quatre ententes avec le CLSC qui paye... qui m'achète des services pour quelqu'un. Parce qu'en CHSLD ils sont *full* aussi. Ça fait que si moi je dis je ne peux plus la garder, ou elle, elle ne peut plus payer, où est-ce qu'elle va aller? (Ent. n° 3)



[Les mesures de soutien,] c'était une mesure novatrice pour maintenir les gens dans leur milieu. C'est les orientations qu'on a du ministère de maintenir les gens dans leur milieu le plus longtemps possible. Ça fait que soit qu'on va donner un service ou qu'on paye la résidence pour le donner. (Ent. n° 39)

L'extrait suivant indique en quoi l'achat de services peut s'avérer une solution gagnant-gagnant pour l'aîné, la RPA et le CI(U)SSS.



[...] à la place que ça soit nous, le réseau, qui aille donner le soin d'hygiène simple, on va vous payer pour le faire. [...]. On a un maximum qu'on s'est déterminé comme CISSS, qui est 23 \$ de l'heure [...]. On le déploie tranquillement un peu partout³¹. [...] Un, c'est gagnant pour le client parce que c'est la même personne. Deux, vous à la place d'offrir des 25 heures/semaine, vous allez pouvoir offrir des 40 heures, ça fait que des temps complets plus intéressants, peut-être avec un meilleur salaire. Puis trois, [...] moi ce n'est pas mon monde qui y va, j'évite un déplacement [...]. J'évite plein d'affaires puis ça me coûte moins cher. (Ent. n° 34)



³¹ L'informateur prend toutefois soin de préciser que ce déploiement a commencé par les grandes résidences plutôt que par les petites parce que « c'est plus gagnant dans nos stats aussi. Il ne faut pas se cacher que j'ai un enjeu d'augmentation d'heures directes avec l'argent qui arrive [du MSSS] ».

Par ailleurs, certains exploitants de RPA rendent disponibles un petit nombre de logements à des fins de **convalescence** ou de **répit-dépannage**. Cela leur permet de rentabiliser des chambres inoccupées ou moins attrayantes et, dans certains cas, de conserver les locataires qui étaient venus chez eux sur une base temporaire.



On a un programme avec le réseau de la santé, c'est du dépannage, du répit-dépannage qu'on fait. [...] la personne paye un certain montant, mais eux autres défraient le restant. [...] nous autres on a beaucoup de gens qui viennent dans ce programme...

Donc vous gardez une couple de chambres libres pour ça ?

Je ne les garde pas libres, mais si j'en ai une de libre, on les avise. [...]

Puis moi souvent quand j'ai des gens en dépannage, [...] ils ne veulent plus s'en aller. Ils restent. [...] Même cet hiver, on avait deux chambres un moment donné qui se sont libérées, puis j'ai récupéré un couple qui avait eu un gros accident d'auto, des gens de 70 ans qui avaient besoin d'aide. Ils sont venus passer tout l'hiver ici. Ça fait que c'est la SAAQ³² qui a payé. On fait ce genre de dépannage là aussi. (Ent. n° 11)

Comment vous faites pour renouveler... vos locataires ?



Il y en a quelques-uns... qui venaient en convalescence puis ils ne sont pas partis. (Ent. n° 25)

En dernier lieu, nous pouvons ajouter que plusieurs OBNL³³ d'habitation pour aînés, dont certains abritent des RPA, tirent des revenus d'appoint d'activités ou de services qu'elles organisent. Selon l'enquête effectuée

en 2017 par le RQOH³⁴, les deux sources de revenu d'appoint auxquelles puisent les plus fréquemment les OBNL sont la **location de locaux** et l'offre de **services de repas** à une clientèle externe. On trouve aussi, mais dans une faible proportion, des organismes qui offrent des services de convalescence ou de répit, parfois dans le cadre d'une entente avec un CI(U)SSS. Au total, ces initiatives ont permis de dégager de modestes surplus.

Que pouvons-nous retenir de cet inventaire des sources de revenu des petites RPA? Premièrement, il ressort clairement que, pour une entreprise ou un OBNL qui offre chambres et pension à bas coût, le fait de disposer de places en RI, plus lucratives, est un atout économique indéniable.

Deuxièmement, en visant à réduire la demande de places en RI ou en CHSLD, le secteur public – et au premier chef les CI(U)SSS – a soutenu financièrement le maintien à domicile des aînés à faible revenu, notamment en RPA. La plupart des mesures que nous avons décrites ci-dessus ont ainsi permis de soutenir les petites résidences, que ce soit directement, par l'achat de services ou la signature d'entente en vertu de l'article 108, ou indirectement, par une allocation directe à leurs résidents.

On peut certes se réjouir de l'effet positif sur les petites résidences et sur les aînés à faible revenu de l'introduction de mesures permettant à ces derniers de poursuivre leurs jours en RPA. Dans une perspective plus vaste, certains mettent toutefois en cause ces pratiques, qui ne font qu'imparfaitement combler l'insuffisance des services publics d'hébergement: «[...] L'achat de services auprès des RPA est souvent une solution de dernier recours que les établissements publics du réseau utilisent lorsqu'il n'y a pas d'autres moyens d'assurer rapidement la sécurité d'une personne en besoins immédiats de services»³⁵.

Ces allocations monétaires ne sont pas les seuls instruments de politique publique utilisés pour réduire la demande d'hébergement. Une autre mesure d'importance s'y ajoute en effet, celle du crédit d'impôt pour maintien à domicile.

³² Société de l'assurance automobile du Québec.

³³ Organismes à but non lucratif aussi nommés organismes sans but lucratif (OSBL).

³⁴ Juliette Radepon et Jacques Baudoin (2017), *Des occasions à saisir et à partager. Un portrait des activités génératrices de revenus autonomes dans les OSBL d'habitation pour aînés*, Réseau québécois des OSBL d'habitation, octobre. <https://rqoh.com/des-occasions-a-saisir-et-a-partager/>

³⁵ Anne Plourde (2021), *Les résidences privées pour aînés.e.s au Québec. Portrait d'une industrie milliardaire*, IRIS, juin, p. 34.

Le crédit d'impôt pour maintien à domicile et l'abordabilité des RPA

Chaque année, le gouvernement du Québec publie une brochure dressant l'inventaire des programmes et des services destinés aux aînés³⁶. Ces programmes et services ont trait à la santé et aux services sociaux, à l'aide à domicile, à l'habitation, au transport et à la justice. En matière d'habitation, les programmes Allocation-logements et Supplément au loyer (PSL) visent plus particulièrement les aînés à faible revenu.

Une section de la brochure distingue en outre les 10 crédits d'impôt dont pouvaient se prévaloir les personnes âgées en 2021. On y trouve notamment des crédits d'impôt pour activités des aînés, pour personnes aidantes et pour frais médicaux. Dans cette section, nous nous concentrerons sur le crédit d'impôt pour maintien domicile des aînés puisqu'il fait maintenant partie intégrante du « modèle d'affaires » des RPA, grandes et petites.

Cette section comporte trois sous-sections. La première décrit en quoi consiste le crédit d'impôt pour maintien à domicile. La deuxième explique en quoi ses paramètres favorisent davantage les grandes résidences et les aînés qui y vivent. La troisième donne le point de vue de nos informateurs quant à l'effet de ce crédit d'impôt sur la viabilité des petites RPA.

En quoi consiste le crédit d'impôt pour maintien à domicile?

Le crédit d'impôt remboursable³⁷ pour maintien à domicile est entré en vigueur lors de l'année d'imposition 2000. Son objectif actuel est de « [s]outenir financièrement les personnes âgées de 70 ans ou plus pour qu'elles demeurent le plus longtemps possible dans leur milieu de vie et, de ce fait, prévenir ou retarder leur hébergement dans le réseau public de la santé et des services sociaux »³⁸. Cette mesure de soutien à domicile vise donc à favoriser le bien-être des aînés, mais aussi à juguler la hausse des dépenses publiques en soins de longue durée.

Pour ce faire, le crédit d'impôt réduit le montant des dépenses de soutien à domicile que les aînés de 70 ans ou plus doivent assumer³⁹. Pour l'année d'imposition 2021, le crédit d'impôt est de 35 % des dépenses admissibles; le montant annuel maximal de celles-ci est de 19 500 \$ pour une personne autonome et de 25 500 \$ pour une personne non autonome. Le montant annuel maximal du crédit d'impôt s'élève donc à 6 825 \$ pour un aîné autonome et à 8 925 \$ pour un aîné non autonome. À partir d'un revenu familial de 59 385 \$, le crédit d'impôt d'un aîné autonome est réduit de 3 % pour chaque dollar de revenu additionnel. Cette réduction ne s'applique pas aux aînés non autonomes.

Dans une RPA, les dépenses admissibles correspondent à un pourcentage du loyer et du coût des services suivants : buanderie, entretien ménager, service alimentaire, soins infirmiers et soins personnels; elles sont assujetties à un plancher et un plafond mensuels. Par exemple, le « montant de base » du loyer est égal à 15 % du loyer mensuel, mais doit se situer à l'intérieur d'une fourchette allant de 150 \$ à 375 \$. Le pourcentage des dépenses admissibles et le niveau des montants minimal et maximal varient d'une catégorie de dépenses à l'autre.

Ce mode de calcul n'est pas sans conséquence. Par exemple, les dépenses admissibles en soins infirmiers équivalent à 10 % du loyer mensuel, avec un minimum de 100 \$ et un maximum de 250 \$ par mois. Concrètement, cela veut dire que plus le loyer est élevé, plus le montant des dépenses admissibles augmente et, conséquemment, plus le montant du crédit d'impôt augmente lui aussi, sous contrainte du plafond mensuel de dépenses. Comme nous savons que les petites RPA ont un loyer et des tarifs mensuels généralement plus bas que les grandes, leurs résidents, souvent moins nantis, bénéficient donc d'un crédit d'impôt moindre que des résidents aux besoins comparables d'une grande résidence. Cet aspect a été critiqué, comme nous le verrons à l'instant.

³⁶ Gouvernement du Québec (2020), *Programmes et services pour les aînés. Édition 2021.*

https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/services_quebec/GuideProgServAines2021-FR_2021-01-14_.pdf?1611845278

³⁷ Lorsqu'il est remboursable, un crédit d'impôt peut non seulement réduire le montant d'impôt à verser, mais aussi donner lieu à un remboursement d'impôt lorsque le montant des crédits est supérieur à l'impôt à verser.

³⁸ http://www.budget.finances.gouv.qc.ca/budget/outils/depenses-fiscales/documents/Depenses_fiscales_2020_Description_mesures.pdf, p. C.1.

³⁹ Les informations de ce paragraphe et du suivant sont puisées à la source suivante :

<https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/declaration-de-revenus/produire-votre-declaration-de-revenus/comment-remplir-votre-declaration/aide-par-ligne/451-a-480-remboursement-ou-solde-a-payer/ligne-458/>

Une mesure populaire à l'avantage des grandes RPA et des aînés qui y vivent

En 2017, 345 474 aînés avaient obtenu un crédit d'impôt pour maintien domicile, dont 216 330 femmes (62,6 %), manifestation de la plus grande longévité de celles-ci⁴⁰. En 2017, le total des dépenses fiscales liées à ce crédit d'impôt s'élevait à 503 M \$, soit 1 456 \$ par personne (ou 121 \$ par mois), un montant nettement inférieur aux plafonds mentionnés à la section précédente⁴¹.

En 2017, le Québec comptait un peu plus d'un million de personnes âgées de 70 ans et plus. C'est donc le tiers d'entre elles qui avait bénéficié de ce crédit d'impôt. Depuis son origine, les dépenses fiscales de cette mesure ont crû linéairement. Elles s'élevaient à 91 M \$ en 2005, à 222 M \$ en 2010, à 410 M \$ en 2015 et étaient estimées à 618 M \$ en 2020 et à 662 M \$ en 2021⁴². Avec l'augmentation prévisible du nombre d'aînés de 70 ans ou plus, ces montants sont appelés à poursuivre leur progression.

Les dépenses fiscales liées au maintien à domicile des aînés de 70 ans ou plus sont d'ores et déjà impressionnantes, non seulement en elles-mêmes, mais aussi au regard des dépenses annuelles pour l'ensemble des services à domicile du programme Soutien à l'autonomie des personnes âgées (SAPA). Ces dépenses s'élevaient à 758 M \$ pour l'exercice 2015-2016 et à 1 129 M \$ pour celui de 2019-2020⁴³. Pour ces deux années, les dépenses fiscales pour le crédit d'impôt représentaient un peu plus de la moitié des dépenses en services à domicile du programme SAPA.

En dépit de ses avantages, le crédit d'impôt pour maintien à domicile s'est attiré une série de critiques. Certains lui reprochent d'être en pratique une subvention à

l'entreprise privée qui vient en partie pallier l'incapacité de l'État québécois à « offrir des logements abordables et des services de maintien à domicile [, ce qui] se traduit par une cascade de besoins non satisfaits [...] »⁴⁴. La popularité même de ce crédit d'impôt étaye cette thèse.

Si les deux associations représentant les RPA en reconnaissent l'utilité, elles n'en critiquent pas moins certains aspects. Le Réseau québécois des OSBL d'habitation dénonce le fait que le crédit d'impôt pour maintien à domicile, étant proportionnel au montant des dépenses admissibles encourues, favorise indûment les aînés dont les revenus leur permettent de vivre dans une grande résidence : « pour le même nombre et les mêmes types de services, l'aide qu'obtiendra une personne ayant les moyens de vivre dans une résidence privée de luxe sera substantiellement plus élevée que celle qui vit dans une RPA exploitée par un OSBL d'habitation [...] »⁴⁵.

Le Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA) rejoint le point de vue du RQOH à ce propos. Selon le RQRA, il faudrait en effet concentrer le crédit d'impôt sur les aînés à plus faible revenu tout en le rendant plus généreux pour les aînés moins autonomes⁴⁶. Les deux organismes recommandent d'accroître la dégressivité du crédit d'impôt, de manière à en attribuer une plus forte proportion aux aînés à faible revenu.

Le RQRA souligne également que les paramètres du crédit d'impôt ont contribué à la fermeture de plusieurs petites RPA au cours des dernières années. En effet, même en bénéficiant du crédit d'impôt, plusieurs aînés à faible revenu – et particulièrement ceux d'entre eux qui étaient moins autonomes – n'ont pu assumer le coût du loyer et des services que leur état requérait.

⁴⁰ Ministère des Finances et Revenu Québec (2020), *Statistiques fiscales des particuliers. Année d'imposition 2017*, p. 90 et 97. <http://www.budget.finances.gouv.qc.ca/Budget/outils/statistiques-fiscales/documents/Statistiques-fiscales-particuliers-2017.pdf>

⁴¹ Comme nous le verrons dans la sous-section suivante, le montant mensuel du crédit d'impôt est beaucoup plus élevé dans les RPA, même petites. Cet écart s'explique par le fait que les dépenses admissibles en RPA sont en moyenne plus élevées que dans un domicile privé, dont le loyer n'entre pas en ligne de compte dans le calcul du crédit d'impôt.

⁴² Données tirées de différentes éditions annuelles du document *Dépenses fiscales*, publié par le ministère des Finances du Québec. La note 38 donne le lien à suivre pour consulter l'édition 2020.

⁴³ <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/document-001663/>

⁴⁴ Guillaume Hébert (2019), *Les dépenses fiscales et les personnes âgées. Rapport de recherche*, IRIS, mai, p. 35. https://cdn.iris-recherche.qc.ca/uploads/publication/file/Depenses_fiscales_personnes_ainees.pdf

⁴⁵ Jacques Beaudoin (2017), *La bonification du crédit d'impôt pour maintien à domicile : Une question de justice pour les aînés à faible revenu*, février, p. 5. <https://rqoh.com/la-bonification-du-credit-dimpot-pour-maintien-a-domicile-une-question-de-justice/>,

Jacques Beaudoin (2021), « Crédit d'impôt pour maintien domicile. Une bonification attendue, mais insuffisante », *Le Réseau. Le bulletin du réseau québécois des OSBL d'habitation et de ses fédérations*, n° 61, p. 8-9. <https://rqoh.com/bulletin61/>

⁴⁶ Yves Desjardins (2020), *Bonifier et modifier le crédit d'impôt pour maintien domicile pour aider les aînés les plus vulnérables et ainsi leur permettre de soutenir la viabilité de leur RPA*, mémoire déposé au ministre des Finances du Québec, Monsieur Éric Girard, janvier. https://consultations.finances.gouv.qc.ca/Consultprebudg/2020-2021/memoires/Consultations2021_RQRA.pdf

Le crédit d'impôt pour maintien domicile et la viabilité des petites RPA

Dans les petites RPA comme dans les grandes, le crédit d'impôt pour maintien à domicile permet d'attirer ou de conserver une clientèle qui n'aurait pas eu les moyens d'y vivre autrement. Plusieurs de nos informateurs se sont exprimés favorablement à son sujet. Certains notent toutefois qu'en dépit de cette subvention indirecte et du coût de la vie relativement bas dans les petites RPA, certains aînés n'ont toujours pas la capacité financière d'y habiter. C'est encore davantage le cas pour les personnes trop jeunes pour en bénéficier ou pour toucher une pension de la Sécurité de la vieillesse, thème que nous aborderons plus loin.

Dans les extraits suivants, plusieurs exploitants indiquent l'ordre de grandeur de la réduction du prix de leurs logements attribuable au crédit d'impôt pour maintien à domicile.



Dans le fond, les personnes ici qui ont 70 ans et plus, elles y vont avec leur crédit d'impôt maintien à domicile, qui fait qu'elles peuvent aller se chercher un montant. Ça peut être 250 \$ à 300 \$ en général. Ça fait que ça allège un peu pour leur loyer. (Ent. n° 32)



Mais rendu à 1 280 \$, 1 300 \$ [de loyer], tu es rendu pas mal... [...] le monde qui arrivent avec leur pension, ils n'ont pas grand-chose, pour beaucoup, ceux qui n'ont pas de gros revenus. Ils sont à 1 300 \$.

Est-ce que ces personnes-là recevaient des subventions pour rester ici?

Oui, maintien à domicile. [...] Oui, puis il y avait 250 \$, 225 \$, de subvention par mois. Ça fait que ça ramenait le loyer à 1 000 \$ à peu près. (Ent. n° 6)



[...] j'ai des gens qui ont seulement ou à peu près leur pension du fédéral. [...] Alors quand ces gens-là ont payé 1 435 \$ moins ce que le provincial donne, qui est à peu près 200 \$, il ne reste pas beaucoup de sous pour aller voyager. Puis ça fait deux ans qu'on n'a pas augmenté nos prix. (Ent. n° 24)



Ça c'est les frais de base de 1 425 \$. Avec crédit d'impôt c'est 1 100 \$ quelque chose. (Ent. n° 4)

Comme l'exprime avec force l'informateur suivant, certaines petites RPA tirent un avantage décisif de ce crédit d'impôt.



J'ai une clientèle aussi que je vous dirais qu'ils sont moins fortunés. J'ai beaucoup de clients ici qui ont leur pension, le supplément, des mesdames qui ont été au foyer toute leur vie, donc qui n'ont pas de Régie des rentes puis tout ça. Ça fait que quelqu'un qui retire 1 400 \$-1 500 \$ par mois, peut difficilement donner 1 600 \$. Oui le crédit d'impôt entre autres, ça c'est merveilleux parce que ça donne une chance. Parce que si on n'avait pas le crédit d'impôt je peux vous dire qu'on aurait de la misère en joul vert. [...] Ça bravo qu'ils donnent ça. Il y a une maudite gang de résidences qui fermeraient s'il n'y avait pas ça. (Ent. n° 9)



En contrepartie, comme les grandes résidences bénéficient elles aussi d'une réduction de leurs tarifs, le crédit d'impôt draine vers elles une partie de la clientèle qui aurait pu, autrement, intégrer une petite résidence.



[...] ils ont moins de gens qui partent de la maison pour aller dans ces petites résidences-là. Parce que souvent les gens qui vont partir de la maison sont encore [...] un peu autonomes. Ils sont capables de se payer ça [un logement dans une grande résidence] pour l'instant parce qu'ils n'ont pas beaucoup de services, puis avec le crédit d'impôt ça arrive. Ils sont ben serrés. Mais ça arrive, ils sont encore capables d'aller dans [une RPA de] catégorie 2⁴⁷. Mais avant, des fois, ils allaient dans des plus petites résidences. (Ent. n° 39)

Même lorsqu'elles bénéficient des mesures publiques de soutien financier, certaines personnes n'ont toutefois pas un revenu suffisant pour vivre dans une petite résidence. Deux coordonnatrices d'une RPA à but non lucratif témoignent de cette situation.



Il y en a que même avec les subventions puis le crédit d'impôt, ils ne sont pas capables de venir. Moi j'en ai vu beaucoup qui auraient été prêts à rentrer ici, mais qu'il reste zéro à la fin du mois. [...] Si une madame qui a juste sa petite pension de vieillesse, qui n'a pas d'assurance, [qui] n'a pas de maison, [...]. Ils ne peuvent pas venir, même si on est très abordable par rapport à d'autres. Ça fait que ces gens-là, ils prennent le CLSC, les soins à domicile, le plus longtemps possible. (Ent. n° 23)



Ben ici nous, une chambre de base c'est 2 025 \$. Mais la personne autonome, elle a droit à 385 \$ de maintien. Ça revient à 16-17 [cents?]. Mais ce n'est pas tout le monde... Ceux qui ont juste leur pension, ils n'en ont pas assez pour vivre. (Ent. n° 20)

Comme c'est le cas pour plusieurs mesures publiques, le crédit d'impôt pour maintien à domicile est réservé à une catégorie précise de personnes, soit les aînés à domicile de 70 ans ou plus. Il en va de même pour le régime de retraite du gouvernement canadien, réservé aux aînés de 65 ans ou plus. Les personnes qui n'y ont pas droit ont-elles les moyens de vivre en RPA?



⁴⁷ Soit une RPA offrant la distribution des médicaments en sus des services de base comme les repas, les loisirs ou l'aide domestique (catégorie 1).

Que faire avec les «jeunes» de moins de 65 et de 70 ans?

Au Canada, les individus de 65 ans ou plus ont droit à la pension de la Sécurité de la vieillesse et au supplément de revenu garanti (non imposable). Pour une personne seule, les montants maximaux pour ces deux mesures étaient respectivement de 618,45 \$ et de 923,71 \$ d'avril à juin 2021, pour un revenu de 1 542 \$ par mois ou de 18 506 \$ par année⁴⁸.

Le fait que l'aide financière publique pour les aînés débute à 65 ans et que l'on ne peut obtenir de crédit d'impôt pour maintien à domicile avant 70 ans restreint considérablement les revenus des personnes plus jeunes qui n'ont pas été en mesure de travailler suffisamment pour jouir d'un revenu de retraite significatif.

Les trois extraits suivants illustrent cette situation.



Parce que j'en ai des jeunes qui n'ont pas 70, j'appelle ça des jeunes. [...] Ici j'ai une personne avec une démence frontale, j'ai une personne qui a fait un ACV⁴⁹, qui n'a pas encore 70 ans.



Elles n'ont pas le crédit d'impôt.



Oui, les familles ont hâte parce que ça quand ça arrive dans la soixantaine des ACV ou démences frontales, la personne elle n'a pas sa pension [...] C'est ses enfants qui l'aident. (Ent. n° 14)



Mais on a des jeunes. J'ai un monsieur de 58 ans, j'ai des gens qui n'ont même pas 52 ans qui m'appellent pour avoir une place. On a une clientèle de plus en plus jeune, puis ce qui est très dommage c'est qu'on n'arrive pas financièrement avec eux de les mettre ici, parce qu'ils sont sur l'aide sociale, ils n'ont aucun revenu, aucune pension, puis [...] même s'ils ont leur pension, de 60 à 70 ans, avant qu'ils reçoivent le fameux crédit d'impôt, ils n'ont rien. Alors là on doit aller faire des demandes au CIUSSS pour une mesure de soutien, puis c'est compliqué parce qu'il n'a pas d'argent. Donc c'est la population qui souffre là-dedans. (Ent. n° 4)



On en a vu justement, [...] l'itinérance, qu'on sort de la ville, qu'on ramène un petit peu plus en campagne. C'est un peu notre genre de clientèle. Clientèles souvent qui ne sont pas nécessairement à la retraite, donc sur l'assistance sociale, qui ne peuvent pas payer des gros montants non plus. (Ent. n° 26)

Pour bon nombre de propriétaires de petites RPA, recevoir une demande pour accueillir une personne à faible revenu qui est trop jeune pour bénéficier des mesures d'aide financière publique suscite un dilemme moral : comment refuser cette demande alors que la personne n'a pas d'autre réelle option ?



⁴⁸ <https://www.canada.ca/fr/services/prestations/pensionspubliques/rpc/securite-vieillesse.html>

⁴⁹ ACV : accident cérébrovasculaire, expression remplacée par celle d'accident vasculaire cérébral (AVC).

Dans l'extrait suivant, la propriétaire d'une petite RPA située en région fait état de ce dilemme pour les propriétaires de petites résidences des alentours.



[...] quelques résidences se retrouvaient avec des personnes qui étaient en bas de 65 ans, puis on sait qu'il y a comme une catégorie d'âge où est-ce qu'il n'y a pas d'aide, puis ils n'avaient pas de revenu. Ça fait que c'est eux autres qui devaient écoper de ça. Ils se trouvaient à écoper dans le fond du côté financier, parce que ces gens-là ne sont pas capables de payer, ils n'avaient pas d'aide, mais en même temps ces gens-là ont tellement de cœur, tout ça, ils ne pouvaient pas non plus dire « Je les mets à la porte ». (Ent. n° 32)

Dans les quatre extraits suivants, les propriétaires de trois petites RPA indiquent comment ils tranchent ce dilemme.



J'ai une visite tantôt, la dame elle vient de Matane, il n'y a pas de place à Matane en bas de 1 000 \$, ça fait qu'elle s'en vient ici. La madame elle a 64 ans. Elle n'a pas de place ailleurs. Il n'y en a pas de place à Matane. Il n'y a pas de place à Rimouski. Ça fait qu'elle avait entendu dire que nous autres on pouvait la prendre, qu'on était un peu marginaux. (Ent. n° 13)



Voyez-vous notre coût de base pour une chambre c'est 1 100 \$. Le gars qui en reçoit 942 \$ qu'est-ce qu'il fait? Il reste dehors? Il n'a pas de place où rester. Nous on arrive: « On va te faire un spécial jusqu'à ce que tu aies 65 ans ». Mais entre les deux qui paye? C'est nous autres. (Ent n° 13)



Normalement j'aime ben les avoir à 70 ans. À 70 ans il y a un crédit d'impôt. Celle-là qui paye 1 000 \$, [alors que le loyer de base de la résidence est de 1 200 \$] elle a 68. Puis quand elle est arrivée ici on n'avait pas dit son vrai âge [...]. Vu qu'elle ne voulait pas s'en aller chez elle, puis elle était ben ici, moi l'âme humanitaire, ben j'ai dit je vais la garder. (Ent. n° 16)

Vous en prenez quand même des gens qui... quelqu'un qui a un revenu, je ne sais pas moi, de 800 \$ par mois ou 1 000 \$...



Non. Je ne peux plus les prendre. Ça ne rentre pas dans les frais. Juste en nourriture, [...] ça lui coûterait 425 \$ par mois [...]. Alors non, on ne peut vraiment pas. C'est dommage [...]. (Ent. n° 4)

Ces extraits illustrent que certains propriétaires de petites RPA agissent selon d'autres principes que la seule rentabilité économique. Leurs critères de décision incluent une ouverture aux personnes plus démunies que l'on pourrait qualifier d'humaniste ou de charitable. Cette générosité peut toutefois affecter la rentabilité, sinon la survie, d'une résidence. À ce propos, on peut signaler que les deux RPA dont il est question dans les trois premiers extraits ci-dessus ont fermé leurs portes depuis le moment où nous avons interviewé leurs propriétaires.



Conclusion

LE PORTRAIT DE L'ÉVOLUTION RÉCENTE du secteur des RPA que nous avons brossé dans les fascicules 6 et 7 prolonge et étoffe celui du fascicule 4. Ce dernier présentait sous un angle économique, celui de l'offre et de la demande, l'évolution du secteur des RPA dans les six RMR du Québec jusqu'en 2007. La montée en puissance des grandes RPA dans les RMR s'était à l'époque traduite par une réduction significative du nombre des petites résidences de ces régions.

Depuis une quinzaine d'années, l'essor de nouveaux groupes qui ont implanté des résidences de 150 logements et plus dans des villes de moins de 50 000 habitants – voire de moins de 10 000 habitants – a directement contribué à l'effritement de la part de marché des petites RPA. Elle a notamment eu pour effet de leur retirer une grande part de la clientèle des personnes âgées autonomes et à l'aise financièrement.

Comme nous avons pu le constater dans le présent fascicule, cette segmentation du marché des RPA sur la base des revenus de leur clientèle et de leur degré d'autonomie a réduit la capacité des plus petites d'entre elles d'augmenter leurs tarifs, alors même qu'elles devaient absorber une hausse de leurs dépenses, liée notamment à l'augmentation des besoins de leurs résidents⁵⁰. C'est d'ailleurs pour composer avec les faibles revenus de leur clientèle et réduire leur fardeau administratif que la plupart des propriétaires de petites RPA offraient toujours un tout inclus ou avaient adopté un modèle de tarification mixte.

Les propriétaires de petites RPA se retrouvent donc dans une fâcheuse position : l'avenir de celles-ci semble en effet résider dans leur capacité à accueillir des personnes présentant une perte d'autonomie relativement importante alors même que le loyer qu'ils sont en mesure d'exiger d'elle ne leur permet pas, ou ne leur permet pas assez, d'engager le personnel requis pour étoffer leur offre de services⁵¹.

C'est en bonne partie pour cette raison que les propriétaires de petites RPA accueillent favorablement le fait d'avoir des places en ressource intermédiaire.

Plus lucratives et plus stables, ces places apportent un surcroît de revenus parfois décisif. Les CI(U)SSS contribuent également à soutenir certaines petites RPA. D'une part, ils placent des personnes âgées en RPA, leur achètent des services et épaulent financièrement les aînés qui requièrent plus de soins que ce que leurs revenus leur permettent d'assumer. D'autre part, ils nourrissent l'achalandage de certaines petites RPA en faisant connaître leur existence aux aînés qui doivent quitter leur domicile privé ou un lit d'hôpital.

«La segmentation du marché des RPA a réduit la capacité des plus petites d'entre elles d'augmenter leurs tarifs, alors même qu'elles devaient absorber une hausse de leurs dépenses».

L'instauration du crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés âgés de 70 ans ou plus a renforcé la segmentation du marché entre grandes et petites RPA. Ce crédit d'impôt fait désormais partie des arguments de vente des exploitants des résidences de toute taille. Cette subvention au logement et aux services en RPA a bénéficié à l'ensemble du secteur, mais particulièrement aux grandes RPA. Elle a en effet accru le nombre

⁵⁰ Le resserrement des conditions d'obtention et de maintien d'un certificat de conformité a également contribué à cette augmentation des dépenses, comme nous le verrons dans un prochain fascicule.

⁵¹ Cela est d'autant plus difficile à une époque où ces propriétaires peinent à recruter et à conserver une main d'œuvre qualifiée.

de personnes âgées en mesure de vivre dans un appartement avec services à la carte, au détriment des petites résidences de type «chambres et pension». En contrepartie, celles-ci deviennent plus abordables pour les septuagénaires à faible revenu. Cette accessibilité diminue toutefois pour les personnes de moins de 70 ans et, en particulier, pour celles de moins de 65 ans, qui ne bénéficient pas d'une pension de la Sécurité de la vieillesse et du supplément de revenu garanti.

La conjonction du jeu de l'offre et de la demande de logements collectifs avec services et des subsides publics visant les aînés ou les RPA alimente une spirale descendante pour les petites résidences. Selon le registre des RPA, le Québec comptait 1 791 RPA actives le 31 mars 2019, 1 745 le 31 mars 2020 et 1 697 le 31 mars 2021. Ces diminutions annuelles correspondent respectivement à une baisse de 2,6 % et 2,8 %. Le 31 août 2021, le registre comptait 1 644 RPA, soit 53 de moins que le 31 mars, pour une baisse de 7,9 % sur une base annuelle.

Cette diminution rapide n'est sans doute pas étrangère aux conséquences délétères de la pandémie de COVID-19, non seulement sur la santé des résidents des petites RPA, mais sur la viabilité de celles-ci. Cette pandémie succédait elle-même à une rareté de main-d'œuvre qui pénalisait particulièrement les petites RPA, incapables d'accorder une rémunération et des avantages sociaux comparables à ceux des CHSLD.

Si la tendance des deux dernières années correspondait à celle que nous avons dégagée dans le fascicule 1 pour les années 2008 à 2019, la réduction du nombre de RPA serait avant tout le fait de résidences de moins de 30 logements et, en particulier, de celles qui en comptent moins de 10. En réalité, le nombre de petites RPA qui ont cessé leur activité est sans doute sensiblement plus élevé puisqu'un nombre indéterminé de résidences de toutes tailles ont ouvert leurs portes depuis avril 2019.

Dans le présent fascicule, nous avons suggéré qu'un recalibrage des paramètres du programme de crédit d'impôt pour maintien domicile en faveur des aînés à faible revenu contribuerait à leur donner accès à un

logement et à des services appropriés. Comme nous l'avons vu dans le fascicule 2, la capacité des aînés à faible revenu de se loger adéquatement dépend aussi de la hauteur du soutien financier que les différents paliers de gouvernement accordent au logement social. Si les gouvernements québécois et canadien étaient plus généreux en cette matière, un plus grand nombre d'aînés à faible revenu pourrait loger dans une RPA à but non lucratif, dans son village ou son quartier.

**Le 31 août 2021,
le registre comptait
1 644 RPA, soit 53
de moins que
le 31 mars, pour
une baisse de
7,9 % sur une base
annuelle.**

Depuis 2007, les RPA sont assujetties à des normes de certification en matière de qualité et de sécurité. Le resserrement de ces exigences en 2013 et en 2018 a fait augmenter les dépenses de fonctionnement et d'immobilisation de nombreuses petites RPA. Il a en outre accru le fardeau administratif des exploitants, réduisant d'autant le temps dont ils disposent pour s'occuper de leurs résidents. Quelle est l'incidence du resserrement de ces normes sur la volonté la capacité des petits exploitants de maintenir leur résidence en activité? Dans un prochain fascicule, nous prêterons l'oreille au discours de nos informateurs à ce propos et en tirerons les principaux enseignements.