

État des lieux des résidences pour aînés au Québec

Par le Réseau FADOQ

2015-2016

23 février 2015



Le Réseau FADOQ rassemble et représente les personnes de 50 ans et plus dans le but de conserver et d'améliorer leur qualité de vie. Le Réseau défend et fait la promotion de leurs droits, valorise leur apport dans la société et les soutient par des programmes, services et activités. Le Réseau FADOQ compte à ce jour plus de 350 000 membres et est le plus grand organisme d'aînés au Canada.

© Réseau FADOQ. 2015. Tous droits réservés. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, électronique, photocopie, ou autre, sans l'autorisation écrite du Réseau FADOQ. Pour information, visitez www.fadoq.ca.

Table des matières

Sommaire	4
Constats	Erreur ! Signet non défini.
Introduction au contexte québécois	6
Portrait du logement avec services pour aînés au Québec	6
Répartition des RPA	9
Portrait des propriétaires	12
Portrait des unités offertes	15
Portrait par taille de résidence	16
Portrait des coûts en RPA	18
Analyse de la situation en RPA par rapport à l'évolution démographique et économique des aînés du Québec	24
Portrait organisationnel	25
Offre de soins infirmiers en RPA	27
Prise de position du Réseau FADOQ	29
Sources officielles	31

Sommaire de l'étude

De par l'étude des données, nous avons pu constater d'abord que l'offre d'hébergement avec services pour les aînés du Québec est caractérisée par une présence prépondérante d'acteurs privés à tous les niveaux de la prise en charge de la perte d'autonomie. Le secteur public ne représente plus que 17 % des 155 742 unités d'hébergement pour aînés.

Autrement, à la suite de l'analyse des données, il nous est possible de remarquer que le marché des résidences privées pour aînés est influencé par plusieurs marqueurs :

- Une hausse marquée du nombre de résidences pour aînés au Québec, soit un total de 1917 installations.
- Une concentration de la majorité des unités locatives dans les régions fortement urbanisées : Capitale-Nationale, Montérégie et Montréal détiennent 50 % des unités en RPA.
- Une présence dominante des résidences à but lucratif en nombre de RPA et en nombre d'unités : 88 % des RPA et 91 % des unités.
- Une offre réduite de logements abordables en RPA : les OBNL, HLM, coopératives et communautés religieuses offrent moins de 9 % des unités en RPA.
- Une concentration des unités locatives au sein d'un groupe réduit de grandes entreprises : les cinq plus grands propriétaires détiennent 29 % des unités en RPA.
- La majorité des unités disponibles sont des appartements : 61 % des unités.
- La majorité des résidences offrent uniquement des chambres : 64 % des résidences.
- La majorité des résidences ont 100 unités ou moins : 81 % des résidences.

- La majorité des unités offertes sont dans des résidences de 101 unités et plus : 65 % des unités.
- Le coût moyen d'une place standard en RPA en 2014 : 1557 \$ par mois.
- Le coût moyen d'une place avec soins assidus en RPA en 2014 : 2656 \$ par mois.
- Variation des loyers en RPA en fonction du type de logement, de la grandeur du logement, de la grandeur de la résidence, de la situation géographique et des services offerts.
- Le RQRA rejoint une minorité de RPA disposant de la majorité des unités disponibles : 35 % des RPA et 67 % des unités en RPA.
- Pour une partie importante des aînés, les frais en résidence représentent la majeure partie de leurs revenus. Une femme seule en résidence avec un revenu de 18 000 \$ dédie 88 % de son budget à son logement et à ses services.

Ces constats nous permettent de tirer plusieurs conclusions quant à l'état des lieux en matière de RPA au Québec, soit :

- Qu'il existe une nette division du marché des résidences en au moins deux catégories :
 - Les grandes résidences à but lucratif, urbaines, appartenant à un consortium et membre du RQRA
 - Les petites et moyennes résidences à but lucratif ou OBNL, rurales ou urbaines et hors-RQRA
- Dans le cadre d'un libre marché axé sur la concurrence, le premier groupe domine le second, et ce, au détriment de l'offre de service.
- Les coûts de l'hébergement et des services pour les aînés en RPA croît d'année en année tandis que l'offre abordable elle, diminue.

Introduction au contexte québécois

Le milieu des résidences privées au Québec est une industrie diversifiée et complexe. En fonction des données disponibles au registre des résidences privées pour aînés (RPA) du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) en date du 1^{er} juin 2014, il est possible d'en représenter les grands traits et d'utiliser ces données afin d'orienter le positionnement du Réseau FADOQ par rapport au logement des aînés au Québec. Les données du MSSS sont complétées par l'information disponible au Registraire des entreprises du Québec, sur les sites web des différentes résidences et par le biais d'autres sources citées dans ce rapport.

En date du 1^{er} juin 2014, le Québec compte 1917 résidences actives sur son territoire. Celles-ci offrent 116 657 unités d'habitation dont 5422 font l'objet d'une entente avec le réseau de la santé (ressource intermédiaire, article 108 ou permis de CHSLD). Une résidence comprend en moyenne 61 unités d'habitation. Cette donnée ne tient cependant pas compte de la présence prépondérante de petites et moyennes résidences et de la taille importante de plusieurs centaines de grandes résidences. La valeur médiane se situant plutôt à 23 unités par résidence.

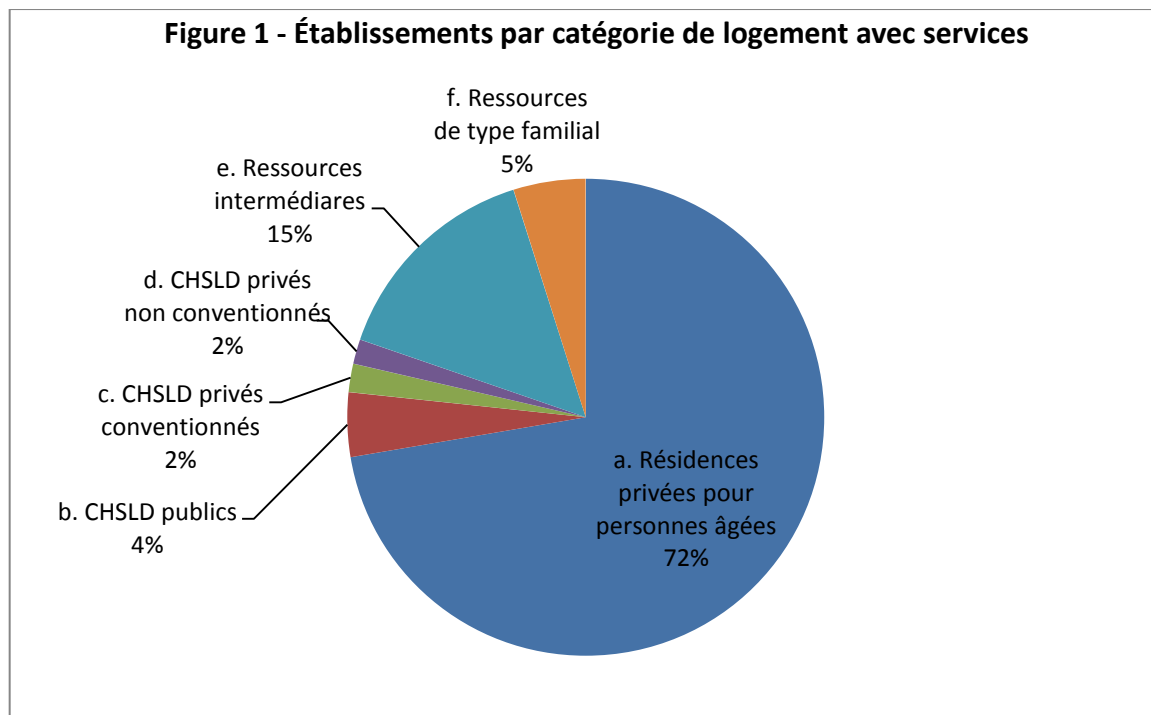
Portrait du logement avec services pour aînés au Québec

La question du logement chez les aînés dépasse largement le cadre des RPA. Ainsi, la vaste majorité des aînés au Québec continuent à demeurer dans leur domicile traditionnel jusqu'à un âge très avancé. Selon la SCHL, en 2014, le taux d'attraction des RPA était de 18,6 % chez les personnes de 75 ans et plus, ce qui laisse une proportion importante d'aînés dans des logements traditionnels soit comme propriétaires, soit comme locataires.

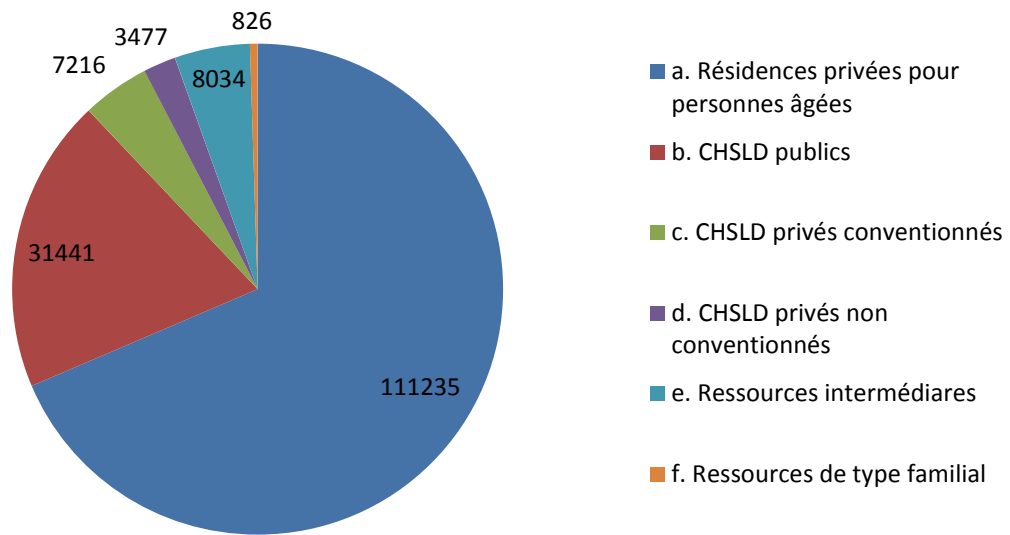
L'importance des RPA se fait surtout ressentir du côté de l'offre de logement avec services. Pour un aîné québécois ayant besoin de services dans son lieu de résidence et qui présente une perte d'autonomie, de très légère, à très sévère, différentes options de logement se présentent :

- Résidence privée pour aînés (RPA)
- CHSLD public
- CHSLD privé conventionné
- CHSLD privé non conventionné
- Ressource intermédiaire
- Ressource de type familial

Sans entrer dans les détails par rapport aux distinctions entre les différentes catégories de logement et d'hébergement pour aînés, les graphiques 1 et 2 mettent en valeur l'importance des acteurs privés dans le domaine du logement avec services pour aînés. Hormis les CHSLD publics, représentant 4 % des établissements et 19 % des unités, tous les autres acteurs relèvent de l'entreprise privée.¹ Ainsi, aujourd'hui, pour les aînés ayant besoin d'un logement avec services, les RPA représentent près de 70 % de l'offre du marché. Le logement avec services destiné aux aînés constitue ainsi, un secteur largement privatisé sur lequel l'État exerce un rôle de supervision et d'encadrement.

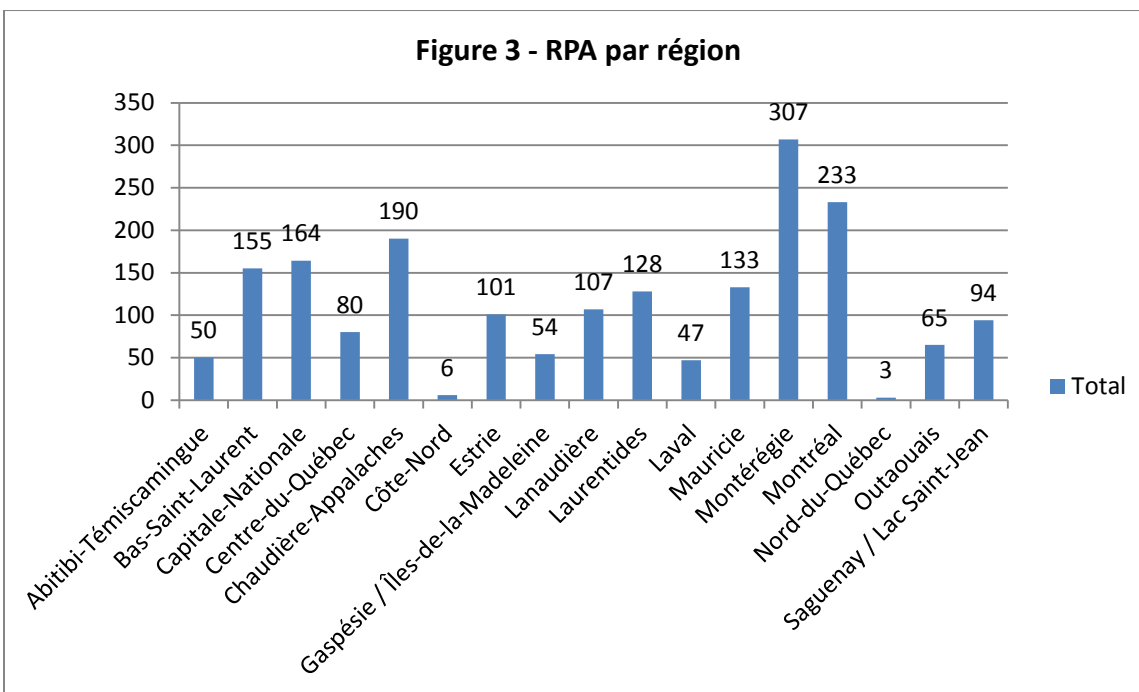


¹ La proportion du secteur public est plus faible que ne le laissent paraître ces données. Les chiffres disponibles confondent l'ensemble des clientèles présentes en CHSLD. Au 31 mars 2014, 33 759 personnes de 65 ans et plus étaient hébergées dans le réseau des CHSLD publics et privés conventionnés, sur un total de 38 657 places permanentes. Au total, ces deux catégories représentent 21 % de l'offre de logement avec services pour aînés.

Figure 2 - Unités par catégorie de logement avec services

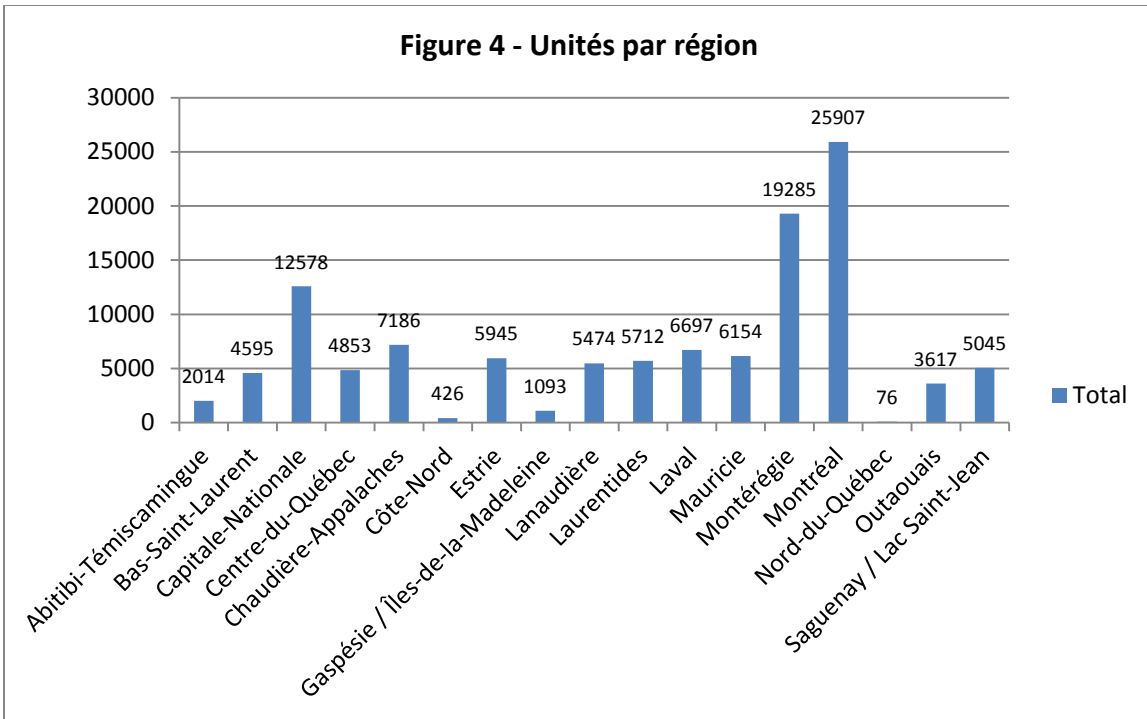
Répartition des RPA

Les résidences privées se retrouvent dans toutes les régions administratives du Québec avec une concentration dans les régions comportant de grands centres urbains, comme le démontre le tableau 3.



Cependant, il est important de remarquer que la répartition du nombre de RPA ne reflète pas nécessairement le poids démographique de chacune des régions. Ainsi, avec 155 RPA, le Bas-Saint-Laurent compte 8 % des résidences au Québec, un nombre supérieur à d'autres régions plus peuplées, notamment Lanaudière (5 %), les Laurentides (6 %) ou la Mauricie (6 %).

Les données disponibles par rapport aux unités offertes en RPA mettent davantage en lumière le poids prépondérant des régions fortement urbanisées comme le démontre le tableau 4.



Le nombre d'unités met clairement en relief l'importance des régions de Montréal (22 %), de la Montérégie (17 %) et de la Capitale-Nationale (11 %). Ces trois régions comprennent tout près de 50 % des unités en RPA au Québec.

Une analyse par municipalité permet de constater une surreprésentation des RPA en zone rurale (tableau 5) et une concentration de la majorité des unités en zone urbaine (tableau 6).

Figure 5 - RPA par zone rurale ou urbaine

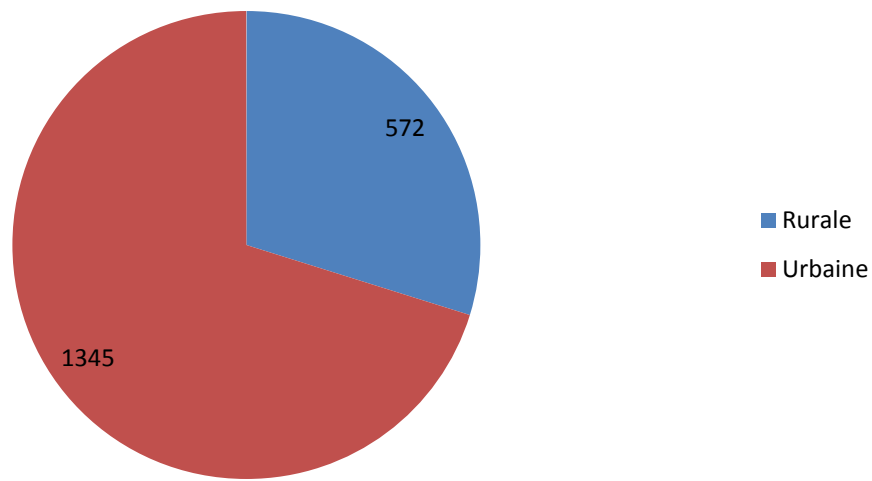
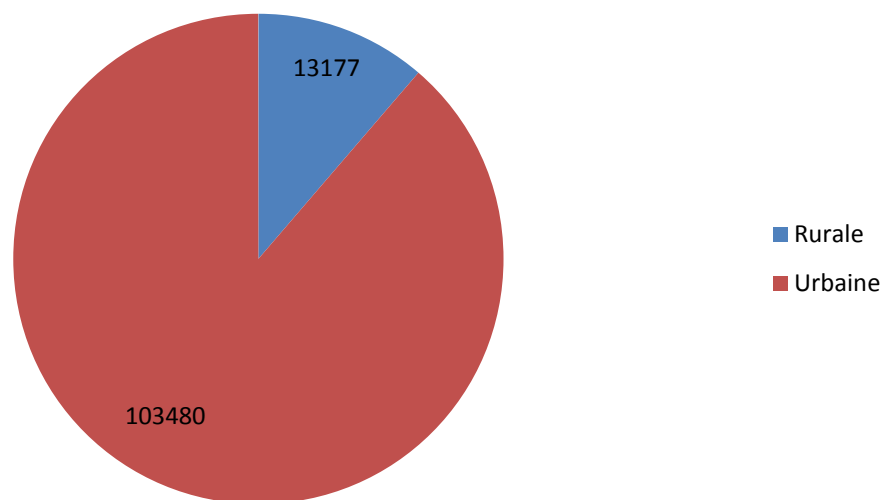
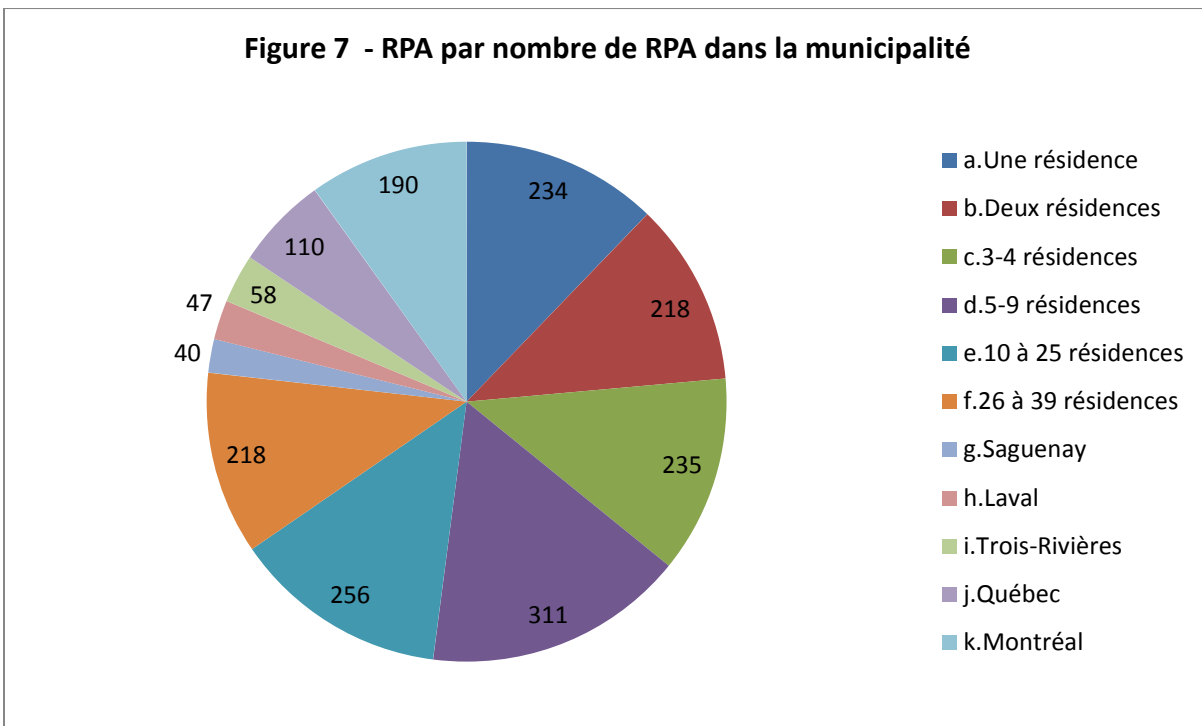


Figure 6 - Unités par zone rurale ou urbaine



Alors que les RPA en zone rurale représentent 30 % de toutes les résidences au Québec, elles représentent seulement 11 % des unités d'habitation disponibles. De plus, les résidences en milieu rural sont généralement plus petites avec seulement 23 unités en moyenne (valeur médiane de 16 unités).

Les RPA se concentrent surtout en milieu urbain. Ainsi, les villes de Montréal, Québec, Trois-Rivières, Laval et Saguenay regroupent 445 résidences, soit 23 % du total. À l'autre extrême du spectre, une proportion équivalente de résidences se trouve dans une municipalité ne comptant qu'une ou deux résidences (Tableau 7). Dans ces milieux, la présence d'une RPA représente un facteur important du maintien de la population locale et de l'occupation du territoire.

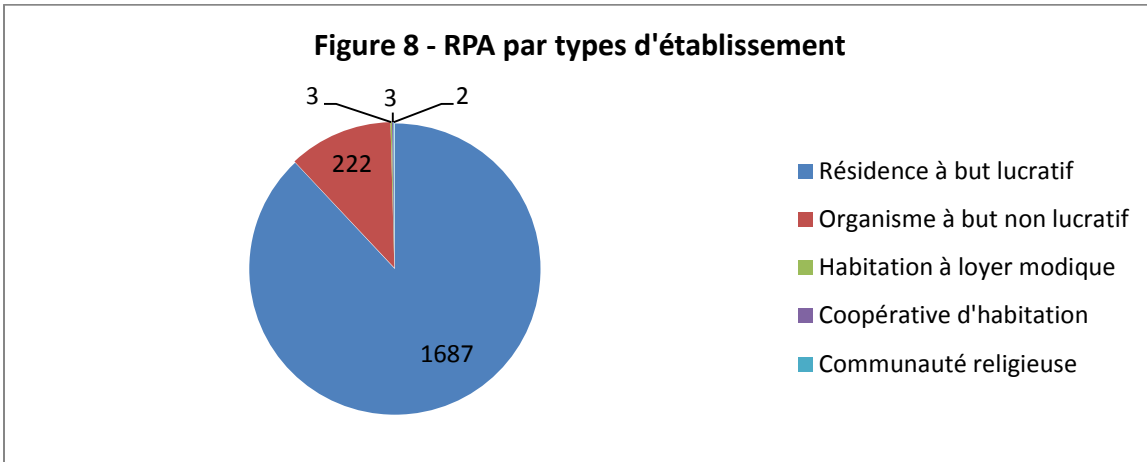


Portrait des propriétaires

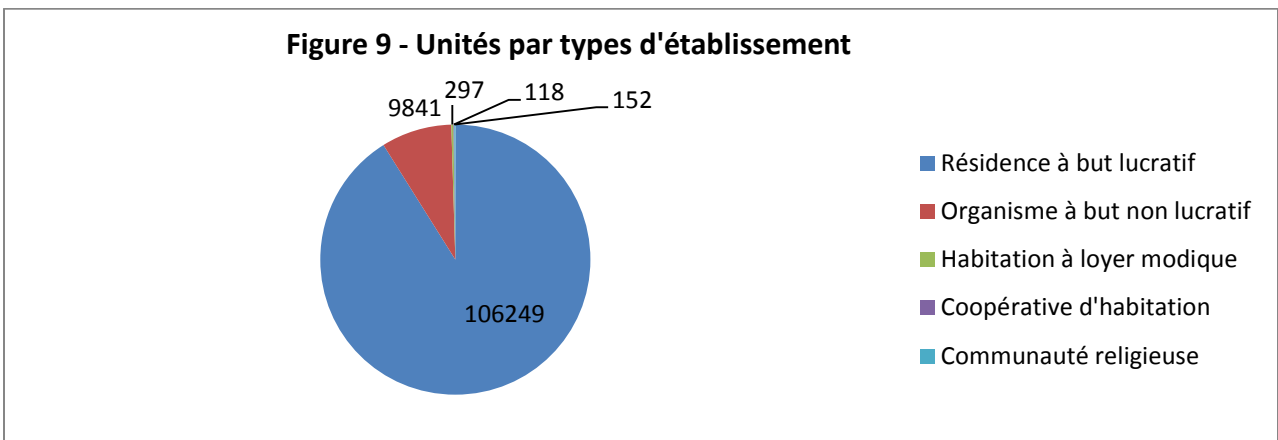
Les propriétaires de résidences représentent un groupe diversifié. Les données du MSSS identifient cinq types de propriétaires :

- À but lucratif
- À but non lucratif (OBNL)
- Habitation à loyer modique (HLM)
- Coopérative d'habitation
- Communauté religieuse

Comme le démontre le Tableau 8, près de 88 % des RPA actives au Québec sont détenues par des propriétaires à but lucratif (1687 résidences). Les OBNL arrivent loin derrière avec moins de 11,5 % des résidences (222 résidences). Les HLM, les coopératives d'habitation et les communautés religieuses représentent moins de 0,5 % du total (3, 3 et 2 résidences respectivement).



Une analyse par nombre d'unités confirme la prépondérance des résidences à but lucratif, alors que celles-ci détiennent 91 % de toutes les unités disponibles (tableau 9).



Les catégories identifiées par le MSSS ne permettent toutefois pas de comprendre pleinement la structure du groupe des propriétaires de RPA. En effet, il y a des différences importantes à l'intérieur de chacun des groupes, surtout chez les propriétaires de résidences à but lucratif. Les tableaux 10 et 11 illustrent la répartition des RPA en fonction de la typologie suivante :

- Cinq plus grands propriétaires (Chartwell, Cogir, Résidences Soleil, Groupe Maurice et Réseau Sélection)
- Autre consortium
- Multipropriétaire (propriétaire indépendant détenant plus d'une résidence)
- Propriétaire indépendant (détenant une seule résidence)

Alors que les cinq plus grands propriétaires détiennent un peu plus de 7 % des RPA de la province (142 RPA), ils fournissent 29 % des unités disponibles (33 704 unités), soit le pratiquement le même nombre que les CHSLD publics et privés conventionnés. En moyenne, ils offrent des résidences de 237 unités. En ajoutant les autres consortiums aux cinq plus grands propriétaires, nous constatons qu'ensemble, ils regroupent un peu plus de 17 % des résidences (335 RPA), mais qu'ils disposent de 54 % des unités disponibles (63 144 unités). En moyenne, leurs résidences contiennent 188 unités.

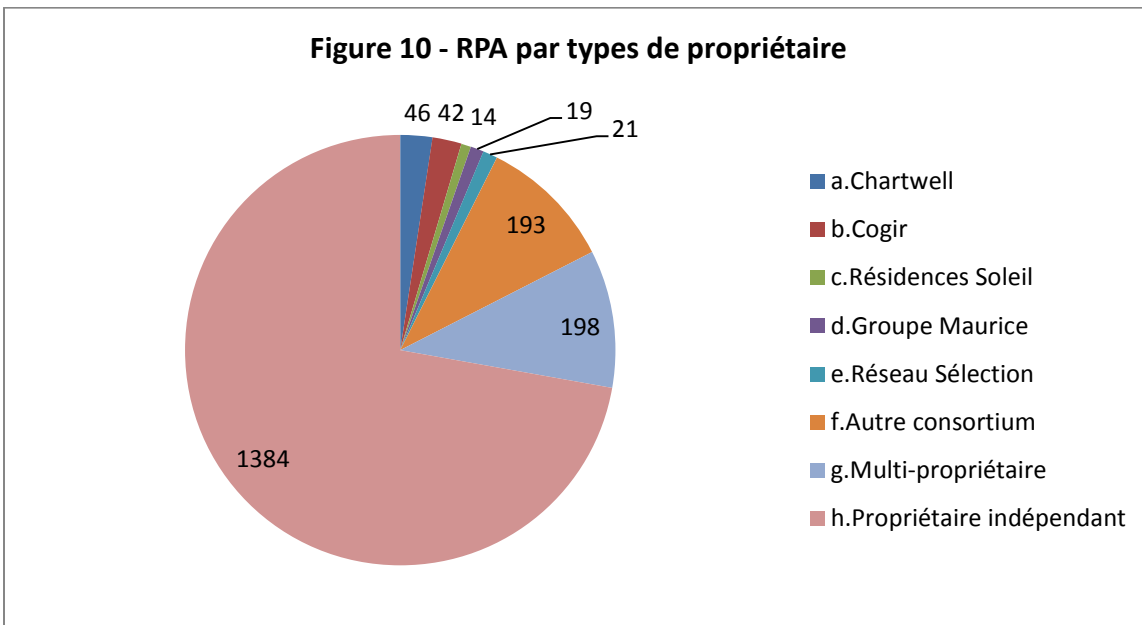
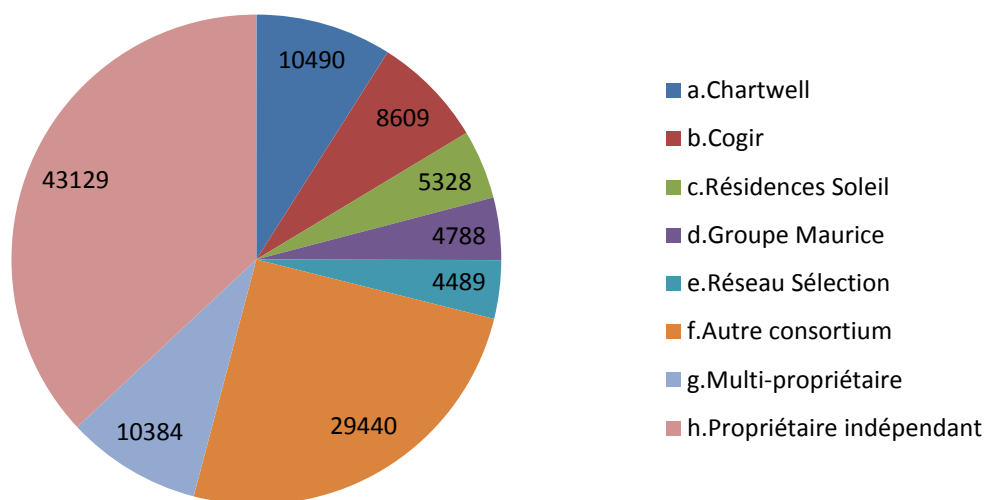


Figure 11 - Unités par type de propriétaires

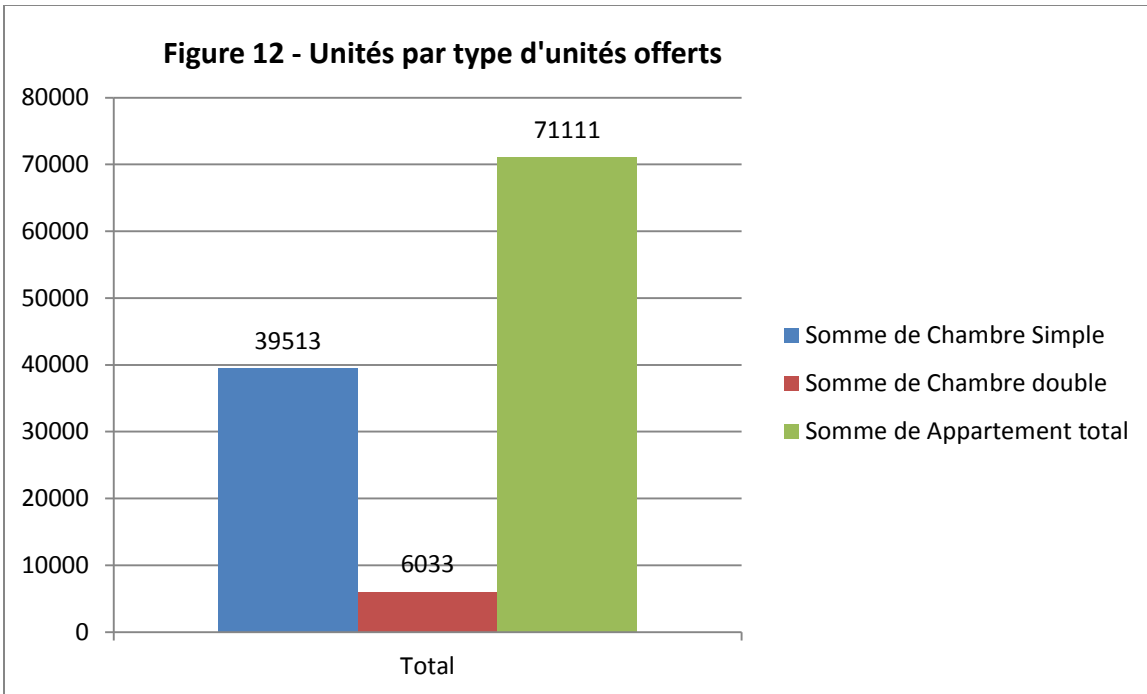


Portrait des unités offertes

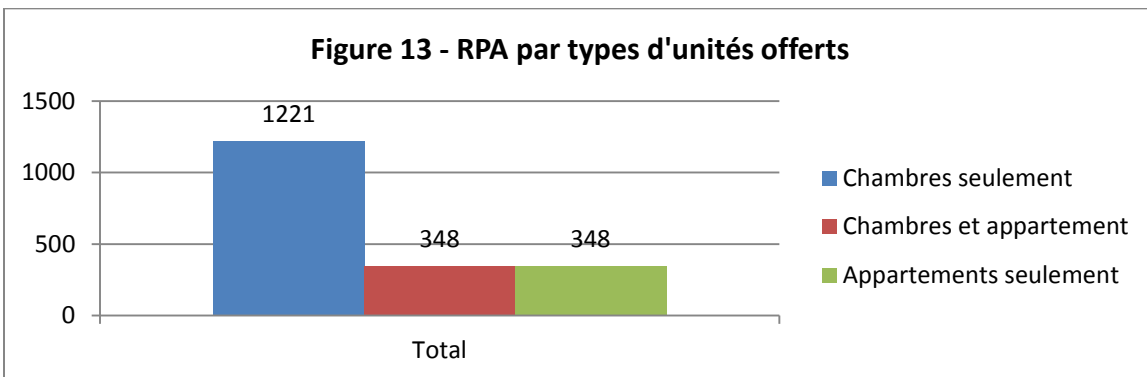
Les données disponibles dans le registre du MSSS permettent d'identifier trois types d'unités disponibles en RPA :

- Chambres pour une personne
- Chambres pour deux personnes
- Appartements

Le tableau 12 illustre le poids des appartements dans l'offre d'hébergement pour aînés en RPA. Les appartements, toutes grandeurs confondues, représentent 61 % des unités disponibles. Les chambres pour une personne, quant à elle, comptent pour 34 % des unités et les chambres pour deux personnes 5 % des unités.



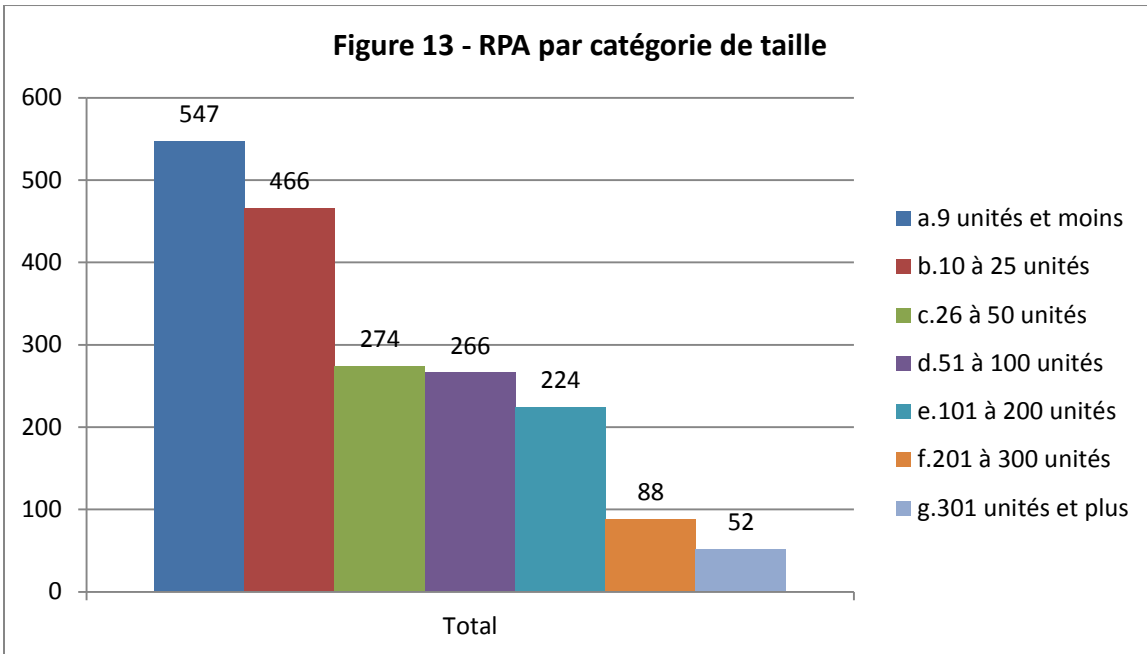
Par contre, en termes de RPA, 64 % des résidences offrent uniquement des chambres (1221 RPA), alors que les résidences offrant chambres et appartements ou uniquement des appartements sont *ex aequo* à 18 % (348 RPA chaque) (tableau 13).



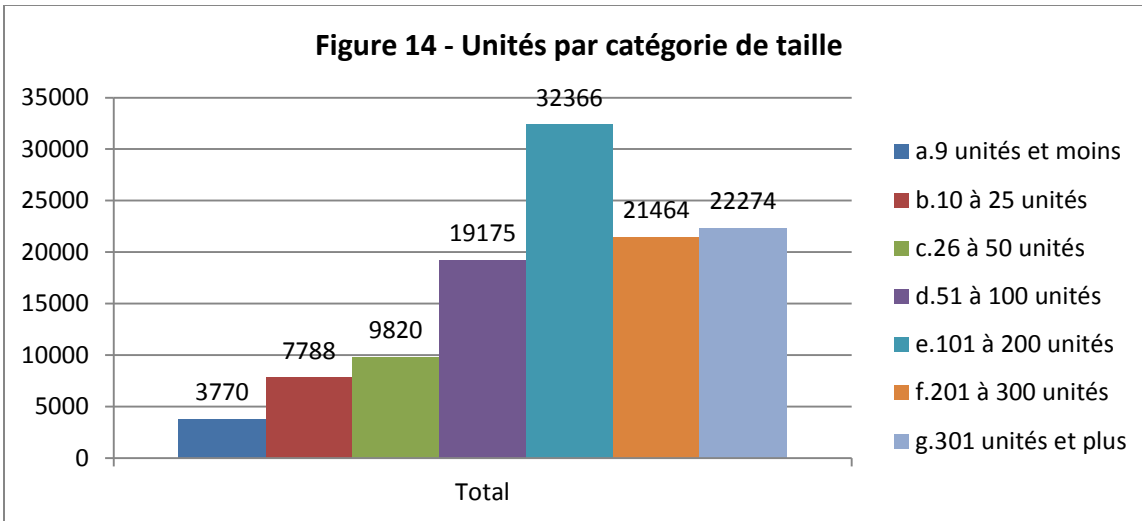
Portrait par taille de résidence

Le parc immobilier des RPA est très diversifié au niveau de la grandeur des résidences. Alors que les plus petites RPA ne détiennent qu'une chambre, la plus grande atteint 850 appartements.

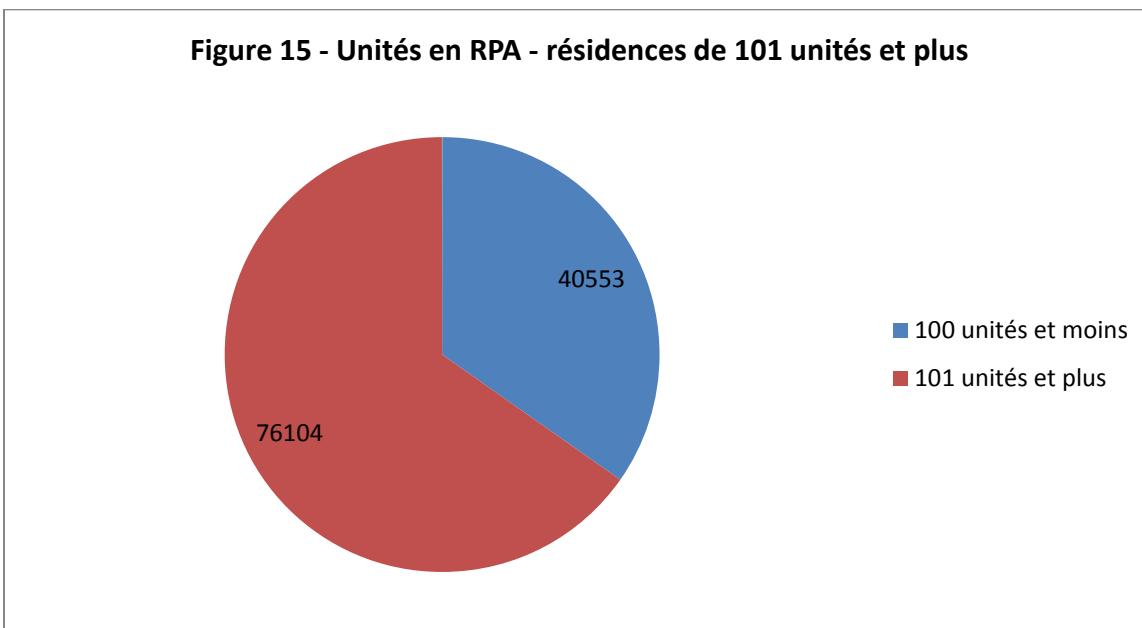
Le tableau 13 démontre que 53 % des RPA ont 25 unités ou moins (1013 RPA). Les résidences de 51 à 100 unités représentent quant à elles 28 % du total (540 RPA) et les résidences de 101 unités et plus, un peu moins de 19 % du total (364 RPA).



En termes d'unités par contre, les proportions sont inversées comme le démontre le tableau 14. Les résidences de 101 unités et plus détiennent 65 % des logements disponibles (76 104 unités). Les résidences de 51 à 100 unités contiennent 25 % des logements (28 995 unités). Quant aux résidences de 25 unités ou moins, elles représentent un peu moins de 10 % du total (11 558 unités).



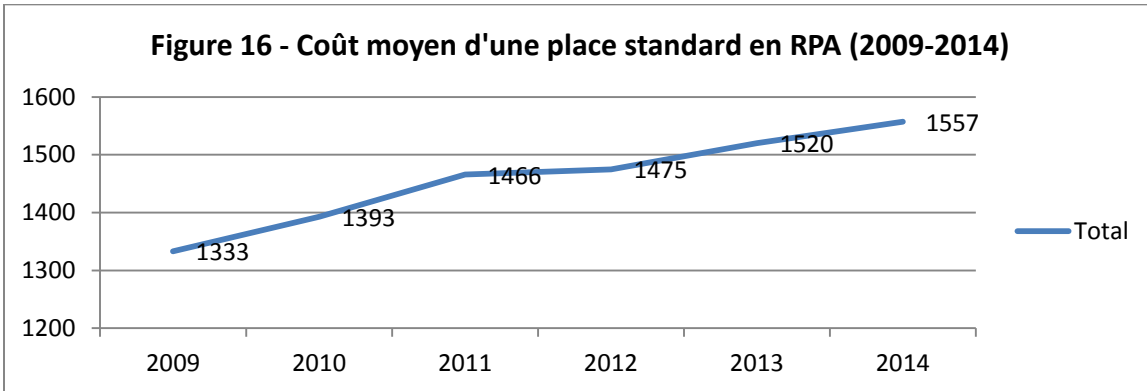
Actuellement, les résidences de 101 unités ou plus sont la catégorie dominante dans le marché du logement avec services pour aînés (tableau 15). Ce sont elles qui caractérisent l'expérience de la majorité des aînés en RPA.



Portrait des coûts en RPA

Le caractère privé des RPA implique une prise en charge du coût du logement et des services qui s'y rattachent par l'aîné lui-même. Depuis qu'elle compile ces données, la SCHL enregistre une augmentation du coût moyen pour se loger en résidence. Ainsi, il en coûte 224 \$ de plus en moyenne en 2014 qu'en 2009 pour une place standard (résident

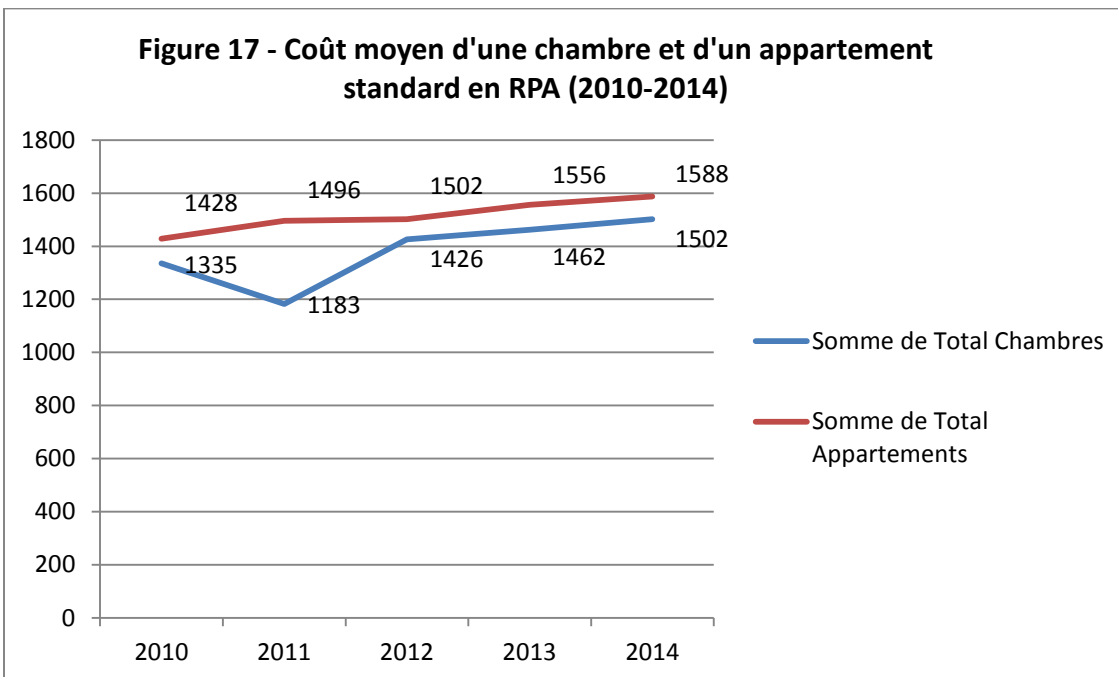
nécessitant moins d'une heure et demie de soin par jour), soit une augmentation de 16,8 % (Tableau 16).



La moyenne globale pour l'ensemble des unités en RPA occulte par ailleurs des différences de coût importantes quant au type de logement, à la grandeur du logement, à la grandeur de la résidence, à la région et au coût des services lorsque des soins assidus sont rendus nécessaires.

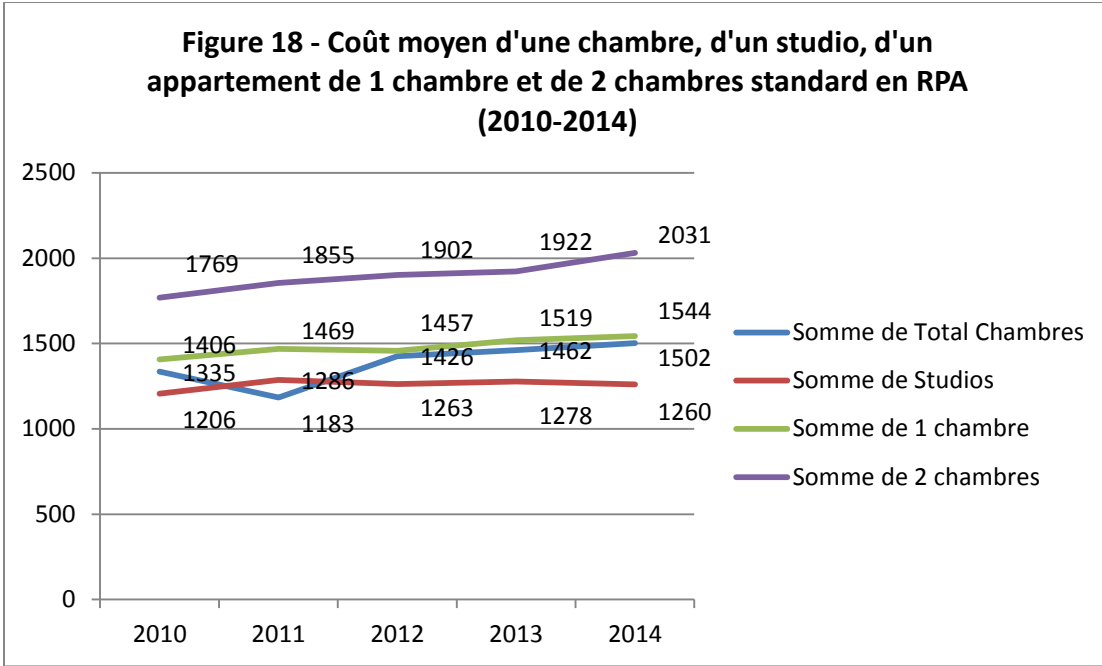
a) Type de logement

En 2014, le coût d'une chambre est en moyenne 5,7 % moins élevé que le coût d'un appartement. Cette différence bien que faible peut jouer sur le choix d'un aîné surtout pour les personnes plus vulnérables (Tableau 17).



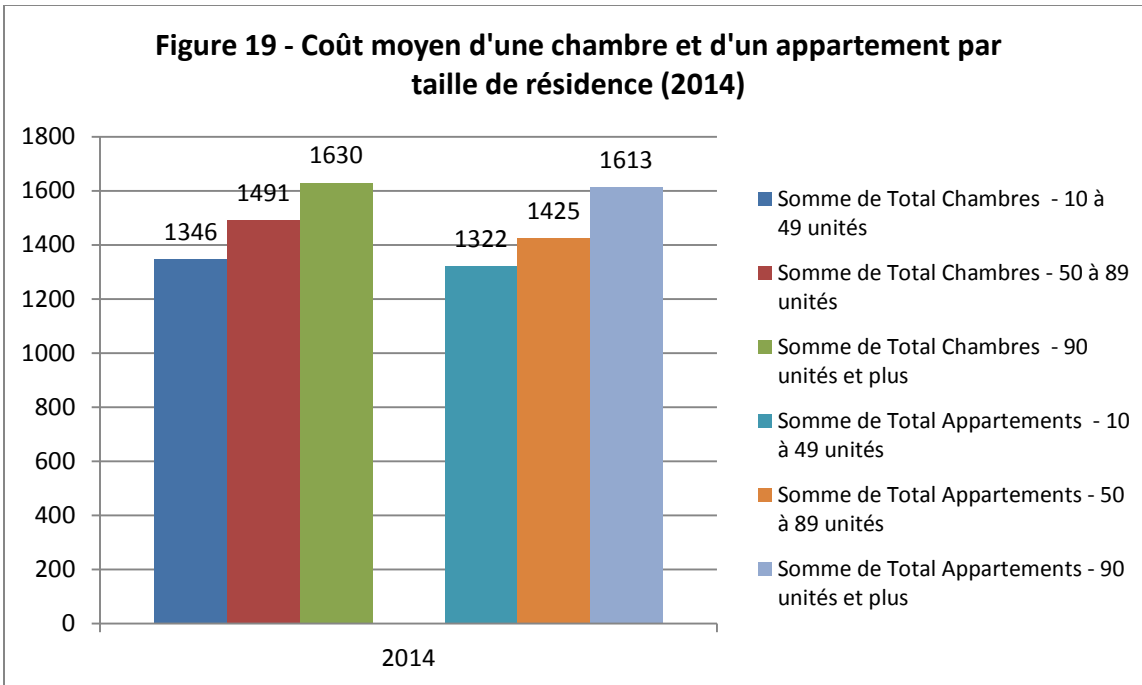
b) Grandeur du logement

Par ailleurs, la catégorie des appartements est très large et recoupe autant des studios que des appartements d'une ou deux chambres. En 2014, le coût moyen d'un appartement comptant deux chambres à coucher est 771 \$ de plus qu'un studio, une différence de 61 % (tableau 18).



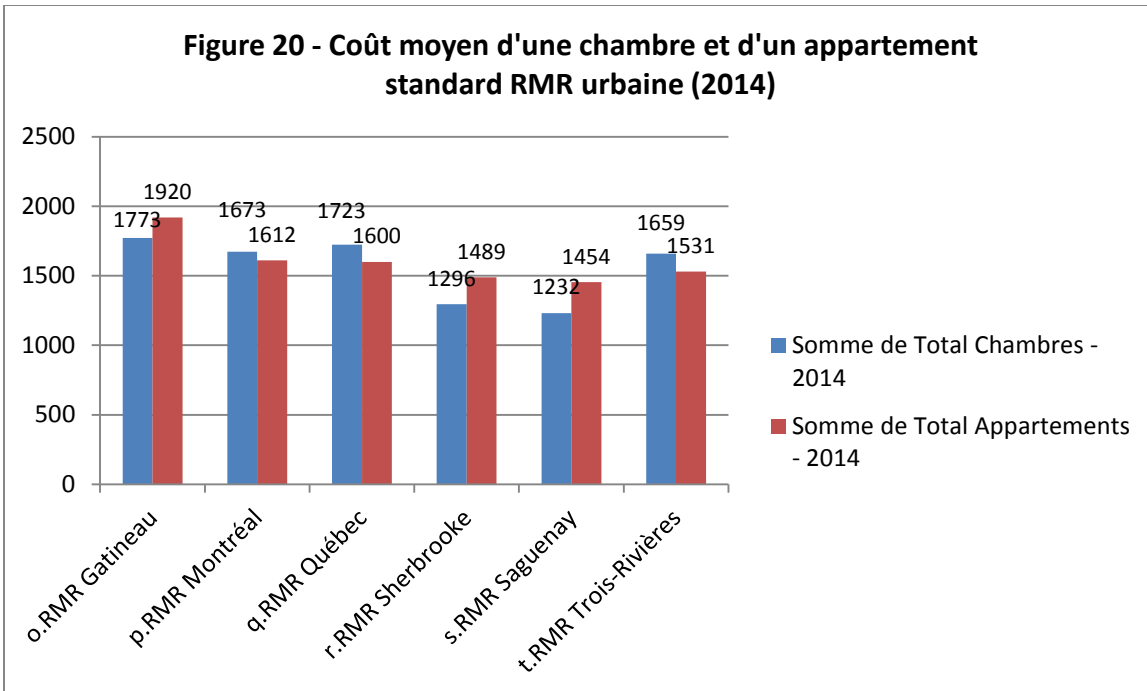
c) Grandeur de la résidence

La grandeur d'une résidence influe sur le prix des loyers. En 2014, une chambre coûte en moyenne 284 \$ de moins par mois dans une résidence de 10 à 49 unités par rapport à une chambre dans une résidence de 90 unités et plus (Tableau 19). Pour les logements, la différence est de 291 \$ en moyenne, soit près de 3500 \$ annuellement.

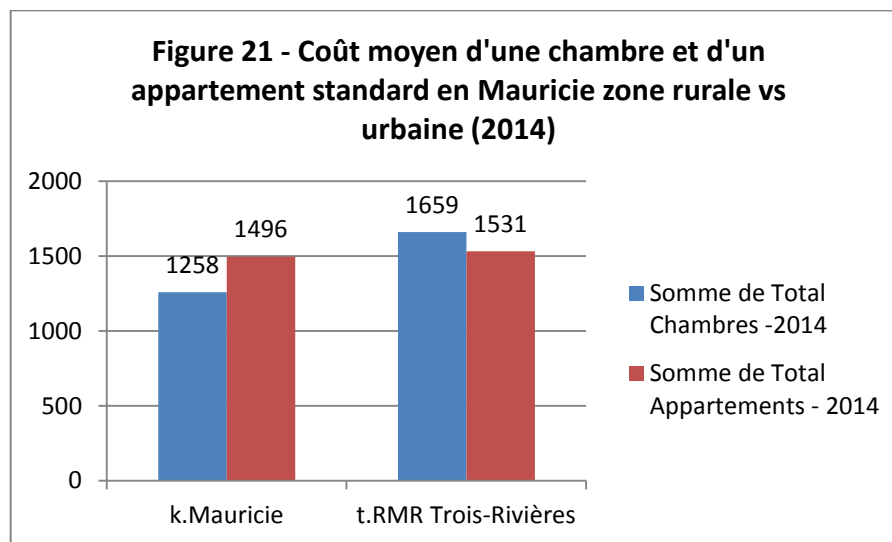


d) Différences régionales

La situation géographique d'une RPA influe sur les prix des loyers. Dans les six principales agglomérations urbaines du Québec, le prix moyen d'une chambre varie de 541 \$ entre Saguenay et Gatineau, soit une différence de près de 6500 \$ par année (tableau 20). Dans la catégorie des appartements, la variation de prix est de 466 \$ mensuellement entre les deux mêmes agglomérations.



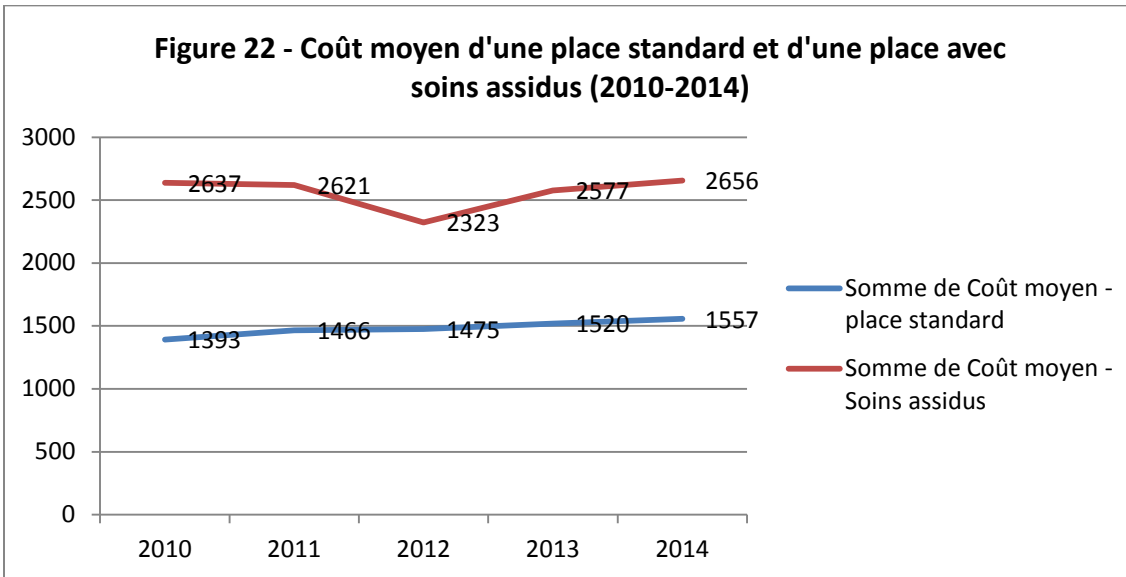
À l'intérieur d'une même région, les prix peuvent varier beaucoup entre la zone urbaine centrale et les zones rurales. En Mauricie par exemple, il y a 401 \$ de différence en moyenne entre une résidence en zone rurale et une RPA dans l'agglomération de Trois-Rivières (tableau 21).



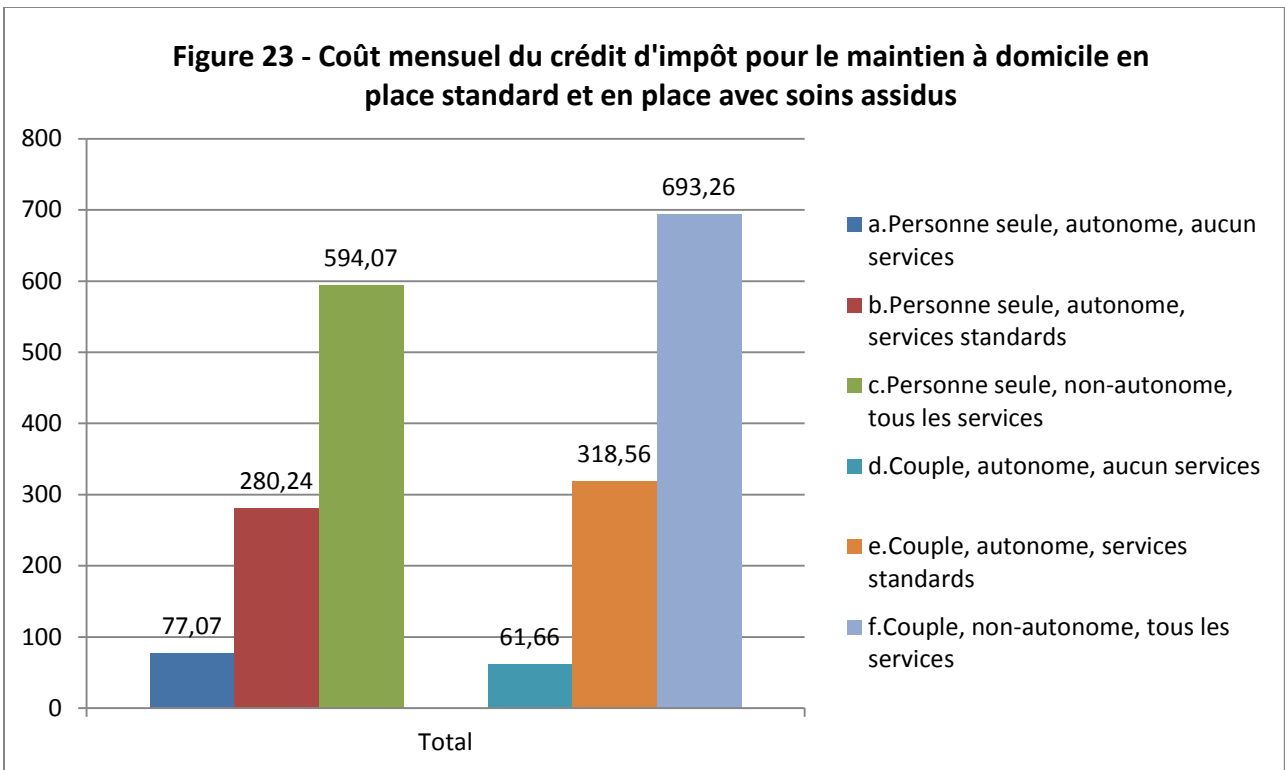
e) Coût des services pour personnes en perte d'autonomie

Un dernier facteur à mentionner au chapitre des variations de prix en résidence : le coût des services pour les personnes en perte d'autonomie. En 2014, il en coûtait en moyenne 1099 \$ de plus mensuellement pour une

personne en résidence nécessitant des soins assidus, soit 13 188 \$ de plus par année (Tableau 22). À 2656 \$ par mois en moyenne, l'aîné hébergé en RPA qui paye pour des services assidus, débourse 867 \$ de plus que l'aîné hébergé en CHSLD public ou privé conventionné, soit 10 044 \$ de plus annuellement.



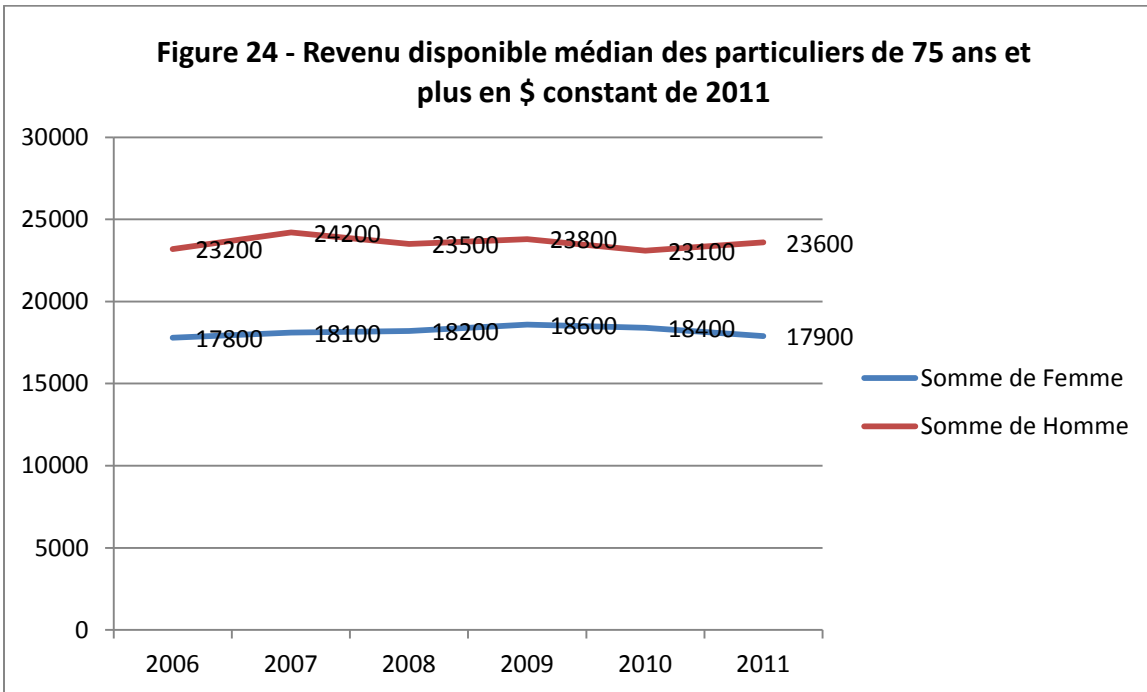
Le crédit pour le maintien à domicile du Québec permet d'atténuer le poids financier que représente le loyer en résidence. Pour une place standard en résidence au coût moyen de 1557 \$ par mois, le crédit d'impôt pour une personne seule autonome atteint 280,24 \$ par mois, soit près de 18 % du loyer et des services (tableau 23). Toutefois, le coût total du loyer après crédit d'impôt représente 15 321 \$ annuellement, une dépense considérable pour un nombre important d'aînés. Dans le cas des places avec soins assidus au coût moyen de 2656 \$ par mois, le crédit d'impôt pour une personne seule non autonome atteint 594,07 \$ par mois, soit un peu plus de 22 % du loyer et des services. Le coût total du loyer après crédit d'impôt représente 24 743 \$ annuellement, soit une différence de 3266 \$ annuellement par rapport à une personne non autonome hébergée en CHSLD.



Analyse de la situation en RPA par rapport à l'évolution démographique et économique des aînés du Québec

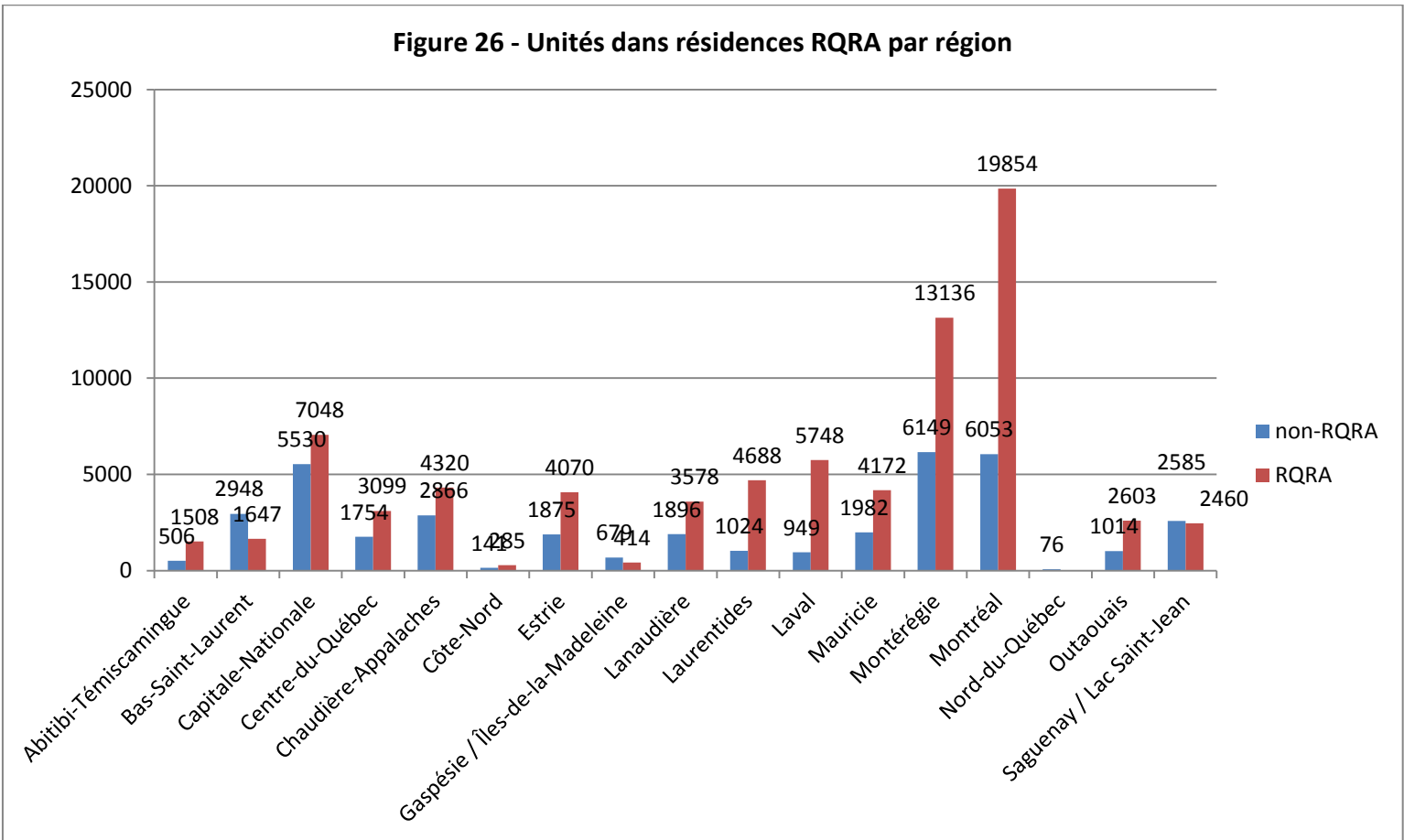
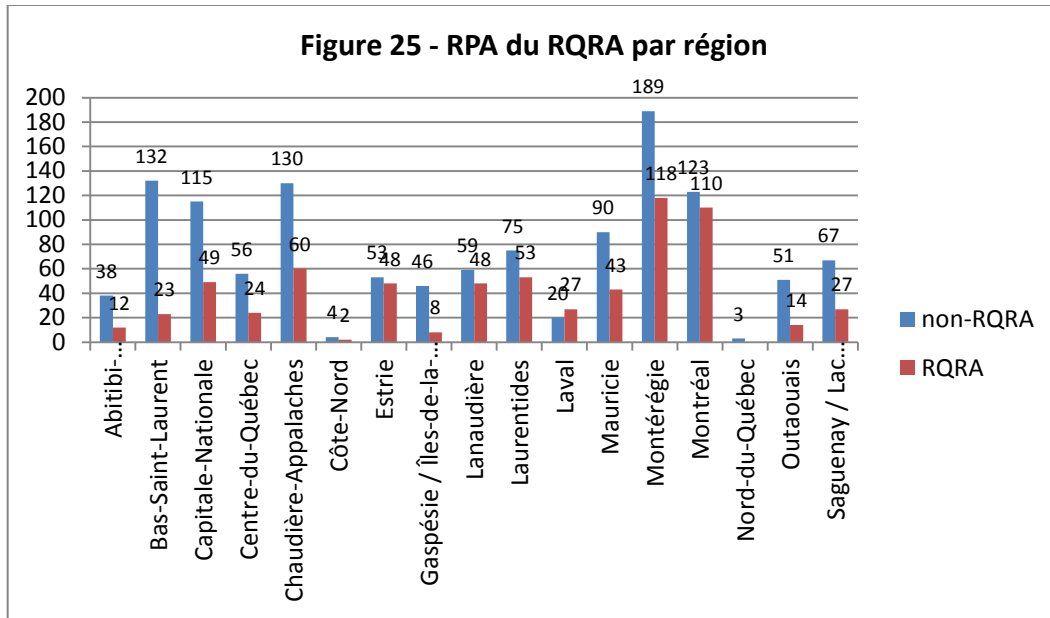
Face aux coûts que représente le logement en RPA, un nombre important d'aînés québécois disposent de revenus insuffisants. Entre 2007 et 2011, le revenu disponible médian des aînés n'a pratiquement pas bougé (tableau 24). En 2011, le coût moyen d'une place standard en résidence était de 1461 \$ par mois, soit 17 532 \$ annuellement. La même année, le revenu disponible des femmes de 75 ans et plus était de 17 900 \$ soit pratiquement le même montant. Cette donnée est particulièrement importante, puisque les femmes constituent la vaste majorité des locataires en RPA. En effet, dans selon un sondage conduit au sein des résidences du RQRA, 81 % des répondants étaient des femmes. Ainsi, une femme seule gagnant le revenu moyen de 17 900 \$ annuellement, bénéficiant du crédit d'impôt correspondant à une utilisation des services standards (trois repas par jour, buanderie, entretien ménager et soins personnels), soit 3362,80 \$ (280,24 \$ par mois), payant un loyer de 1557 \$ mensuellement, utilise près de 88 % de ses revenus pour se loger et bénéficier des services de base.

Ces données permettent de constater que le coût lié au logement occupe une part prépondérante du budget des résidents aînés. En ce sens, le crédit pour le maintien à domicile joue un rôle essentiel dans l'accès aux RPA.



Portrait organisationnel

Le Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA) est émergé au cours des dernières années comme le principal représentant des propriétaires de RPA. Les résidences membres du RQRA sont minoritaires dans toutes les régions du Québec, représentant un peu moins de 35 % du total (666 RPA) (Tableau 25). Par contre, en termes d'unités, les membres du regroupement détiennent 67 % des logements en résidence (78 630 unités) et sont majoritaires dans presque toutes les régions du Québec (tableau 26).

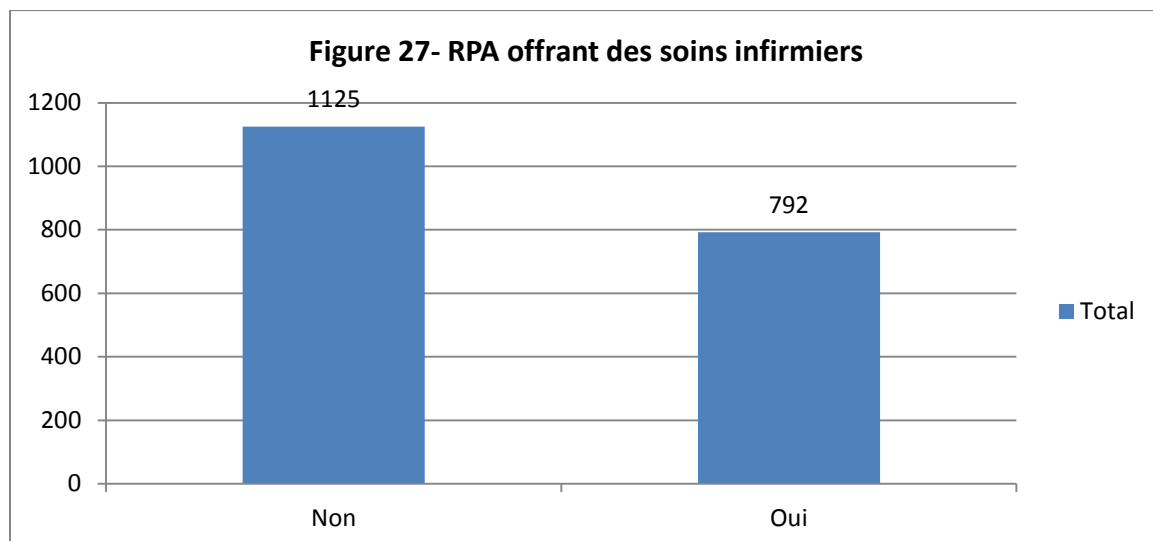


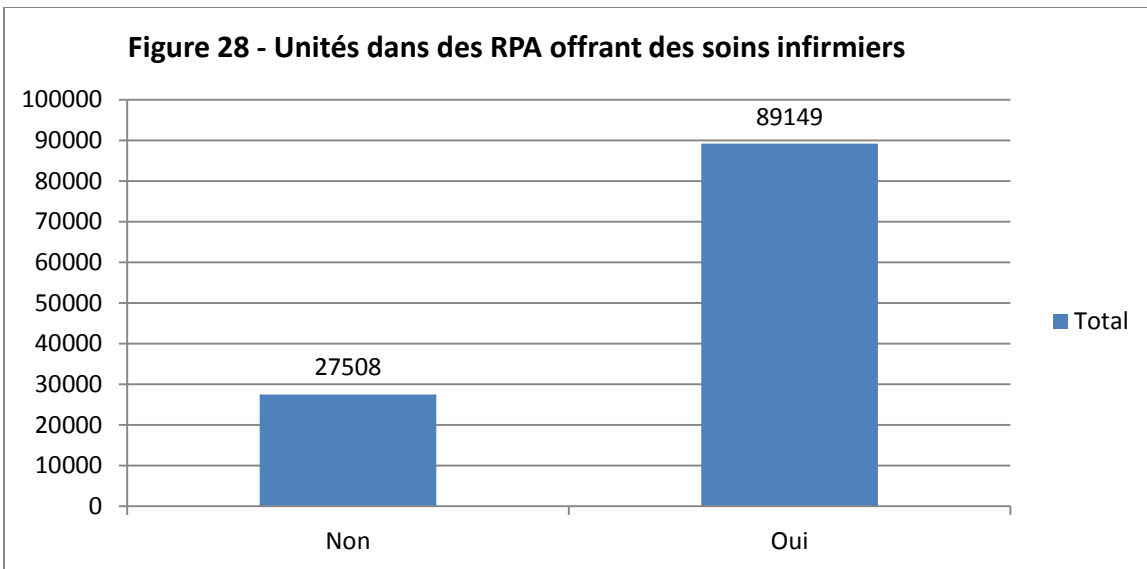
Offre de soins infirmiers en RPA

Les RPA offrent une gamme étendue de services à leurs résidents. À ce niveau, l'offre de soins infirmiers est intéressante puisqu'elle nous renseigne par rapport aux besoins de soins de santé des aînés hébergés en résidence.

Actuellement, 792 RPA offrent des soins infirmiers (41 % du total). Ces mêmes résidences regroupent 89 149 unités, soit 76 % du total. Il est donc possible d'affirmer que même s'il est impossible de savoir combien d'aînés en RPA ont besoin de soins infirmiers, la majorité d'entre eux demeurent dans des RPA où ces soins sont disponibles.

Il faut cependant souligner que les soins infirmiers peuvent varier énormément d'une résidence à une autre et que les données disponibles dans le registre du MSSS ne permettent pas encore d'identifier le niveau de l'intensité des soins offerts.





Revendications du Réseau FADOQ

Prémisse : Le Réseau FADOQ milite pour le maintien de la capacité pour l'aîné de faire des choix dans tous les domaines de sa vie, incluant son domicile, peu importe son âge et son état de santé.

- **Nous dénonçons le manque de vision qui conduit à réduire la diversité de l'offre d'hébergement compte tenu de :**
 - **L'accroissement de la population aînée nécessitant de services;**
 - **La situation économique précaire d'un nombre important d'aînés pour lesquels les grandes résidences à but lucratif ne pourront offrir de services;**
 - **Du coût social et économique que l'État devra gérer tôt ou tard.**

- **Nous demandons la mise en place et le renforcement de mesures garantissant aux aînés la possibilité de faire des choix par rapport à leur lieu de résidence par :**
 - **L'accroissement de l'enveloppe dédiée aux soins à domicile conformément à l'accroissement de la population de 75 ans et plus;**
 - **L'augmentation de l'offre de logements en RPA au Québec;**
 - **Accroissement du crédit d'impôt pour maintien à domicile :**
 - **L'augmentation du nombre de places en CHSLD conformément à l'accroissement démographique de la population aînée de 75 ans et plus;**
 - **L'application de l'article 437 de la LSSSS qui oblige les RPA offrant des services de soins similaires à ceux d'un CHSLD, d'obtenir un permis d'exercice;**

- La bonification, sinon le maintien des centres de jour;
- La mise en place de mesures garantissant la sécurité des aînés résidents, mais pas au détriment d'autres aspects de la qualité de vie (maintien dans leur communauté, sécurité financière) en prévoyant des programmes d'aide financière spécifiques aux OBNL et aux petites et moyennes résidences, notamment AccèsLogis.

Sources officielles

- Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061. Québec, Édition 2014, <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/perspectives-2011-2061.pdf>, consulté le 20 janvier
- Ministère de la santé et des services sociaux, Registre des résidences privées pour aînés, <http://wpp01.msss.gouv.qc.ca/appl/K10/K10accueil.asp>, consulté le 12 janvier
- Ministère de la Santé et des Services sociaux, Étude des crédits 2014-2015. Réponses aux questions particulières de l'Aile parlementaire du Parti québécois, Volume 2, http://www.msss.gouv.qc.ca/ministere/acces_info/documents/seance-publique/etude-credits-2014-2015/2014-2015_Reponses-aux-questions-particulieres-Parti-quebecois-Volume-2.pdf, Consulté le 12 janvier
- Ministère de la Santé et des Services sociaux, Étude des crédits 2014-2015, Réponses aux questions particulières du Deuxième groupe d'opposition, Volumes 1 et 2, http://www.msss.gouv.qc.ca/ministere/acces_info/documents/seance-publique/etude-credits-2014-2015/2014-2015_Reponses-aux-questions-particulieres-Deuxieme-groupe-opposition-Volume-1.pdf et http://www.msss.gouv.qc.ca/ministere/acces_info/documents/seance-publique/etude-credits-2014-2015/2014-2015_Reponses-aux-questions-particulieres-Deuxieme-groupe-opposition-Volume-2.pdf, consulté le 16 janvier
- Regroupement québécois des résidences pour aînés, Étude de satisfaction - sondage auprès des personnes âgées des résidences membres du RQRA, 2014, <http://www.rqra.qc.ca/residences/>, consulté le 15 janvier
- Revenu Québec, Outil d'estimation des versements anticipés — Crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés, http://www.revenuquebec.ca/fr/sepf/outils/sgp_cmd/default.aspx, consulté le 18 janvier
- Société canadienne d'hypothèque et de logement, Rapport sur les résidences pour personnes âgées, Québec, Publications 2009 à 2014

*Notez que nous avons également consulté les sites web des résidences privées pour aînés et que l'étude reflète des données y ayant été récoltées.