



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

MAI 2017

Rapport sur le marché des résidences de personnes âgées

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS :

- Le Québec compte 1 837 résidences privées pour aînés pour un total de 121 210 unités disponibles.
- 87 % des résidents ont 75 ans et plus.
- Près de 100 000 unités locatives devront être construites dans les 15 prochaines années afin de garder les mêmes conditions de marché.
- L'Estrie est la région où le nombre de personnes âgées est le plus faible relativement à la quantité d'unités locatives de résidences privées pour aînés sur le territoire.

Le marché des résidences privées pour aînés (RPA) est en pleine croissance et les constructions de ce type d'immeubles sont nombreuses. Les plus grands joueurs du marché tentent de se positionner pour l'arrivée des premiers baby-boomers dans leurs complexes. Encore plusieurs années passeront avant que cette génération constitue les principaux locataires de résidences privées pour aînés, mais ce secteur est déjà en progression.

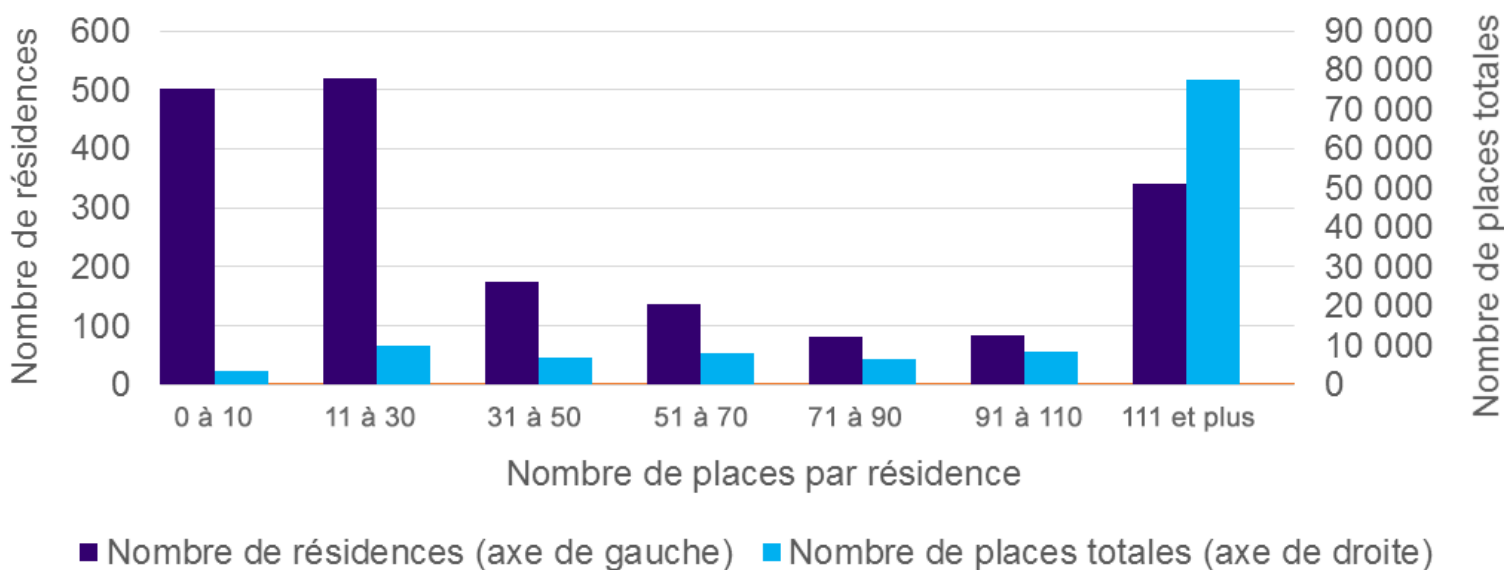
PORTRAIT DES RÉSIDENCES

Selon les éléments colligés par JLR à partir des données du ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec¹, on comptabilise 1 837 résidences privées pour aînés dans la province. La majorité (88 %) est à but lucratif et les autres sont principalement détenus par des organismes à but non lucratif. Ces résidences offrent un total de 121 210 unités. Une unité peut être une chambre simple, une chambre double ou un logement, et peut donc loger plus d'un individu dans certains cas.

Plus de la moitié des RPA comportent 30 unités ou moins en location, mais elles offrent seulement 11 % des places. Les RPA de plus de 110 unités, pour leur part, représentent 19 % des immeubles. Toutefois, près de 64 % des unités s'y trouvent.

En résumé, la majorité des unités sont situées dans de grands complexes. Or, ceux-ci appartiennent souvent à de gros joueurs très présents et actifs dans le milieu.

Répartition des résidences et des places selon le nombre de places par résidence



[1] En date du 8 mars 2017

PORTRAIT DES PROPRIÉTAIRES ET DE LA CONSTRUCTION

Selon un rapport du Réseau FADOQ datant de février 2015, les cinq principaux propriétaires de RPA (Chartwell, Cogir, Résidences Soleil, Groupe Maurice et Réseau Sélection) fournissaient environ 29 % des unités disponibles. Les immeubles détenus par ces consortiums étaient constitués en moyenne de 237 unités locatives. Ces données remontent à 2015 et depuis la construction de nouvelles unités a bondi. Par conséquent, la répartition des unités entre les propriétaires est susceptible d'avoir changé.

En 2017, Chartwell était le consortium possédant le plus grand nombre de résidences de personnes âgées avec environ 45 complexes sur le territoire québécois. Certaines de leurs résidences sont en construction et devraient ouvrir leurs portes au cours des prochaines années. Cogir détient pour sa part 34 immeubles alors que le Groupe Savoie (les Résidences Soleil) en compte 13 en plus d'une en construction. Le Réseau Sélection possède 35 complexes en activité, en construction ou en développement. Parmi ceux-ci, on compte des résidences qui viennent tout juste d'ouvrir, au moins deux bâtisses en construction et plusieurs projets encore à venir. Finalement, le Groupe Maurice semble en forte croissance également. Celui-ci est constitué de 24 résidences auxquelles s'ajouteront six autres qui sont présentement en construction².

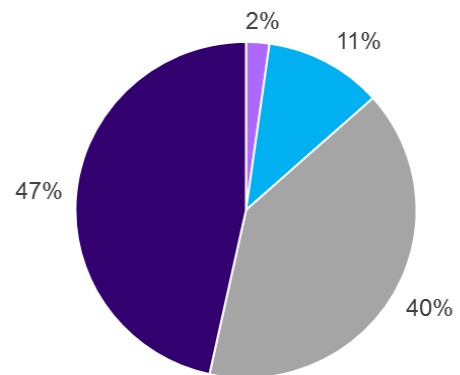
Plusieurs des principaux consortiums tentent de tirer leur épingle du jeu avec l'arrivée prochaine d'une nouvelle génération de résidents. La SCHL note d'ailleurs une accélération du rythme des mises en chantiers depuis 2015. La construction de RPA de grande taille dure généralement plus d'une année, par conséquent, plusieurs unités devraient être livrées prochainement. Afin de voir comment le marché absorbera cette nouvelle offre, il faut regarder du côté de la demande et de la clientèle cible potentielle.

PORTRAIT DE LA CLIENTÈLE

Toujours selon les données colligées par JLR à partir des publications du ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec, en date du 8 mars 2017, un peu plus de 121 000 personnes habitaient en RPA. De ce nombre, 87 % ont 75 ans et plus.

La tranche des 65 à 74 ans représente seulement 11 % des résidents et ne constitue pas la principale clientèle.

Répartition des résidents de RPA selon leur âge



■ moins de 65 ans ■ 65 à 74 ans ■ 75 à 84 ans ■ 85 ans et plus

Ce n'est pas la majorité des personnes âgées qui résident en RPA. Plusieurs demeurent dans leur maison ou habitent dans des CHSLD par exemple. La proportion des personnes âgées entre 75 ans et 84 ans vivant dans une RPA est de 16 %. Chez les 85 ans et plus, la proportion grimpe à 29 %. Dans cette tranche d'âge, plusieurs logent dans des CHSLD. D'un autre côté, un peu moins de 2 % des gens âgés de 65 à 74 ans vivent dans des RPA. Les gens de cette tranche d'âge représentent plutôt la demande future potentielle.

L'ARRIVÉE DES BABY-BOOMERS

La tranche d'âge des 65 à 74 ans est maintenant composée de plusieurs baby-boomers. Une génération au poids démographique important auquel les différents joueurs du marché des RPA se préparent. Pour l'instant, les boomers en sont à une autre étape de leur vie. Ils ont, aujourd'hui, entre 52 et 71 ans³ ; ils approchent de la retraite ou sont de nouveaux retraités et songent, pour plusieurs, à vendre leur grande propriété maintenant que les enfants ont quitté la maison. Ils recherchent une habitation plus petite convenant mieux à leur réalité actuelle. Cette cohorte ne parle pas, pour la plupart, encore de résidence, mais elle est à surveiller afin de déterminer la demande potentielle dans une dizaine d'années.

[2] Le nombre de résidences par consortium a été obtenu à partir des informations publiées sur le site internet de chacun des groupes.

[3] Selon Statistique Canada, la génération des baby-boomers inclut les individus nés entre 1946 et 1965.

ÉTAT DU MARCHÉ ET PERSPECTIVES PROVINCIALES

En 2016, il y avait 642 675 personnes âgées de 75 ans et plus dans la province, selon l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ). Il y avait donc 5,3 personnes âgées pour chaque unité locative en RPA. Pour garder ce ratio, plusieurs nouvelles unités devront être construites, car le poids démographique des 75 ans et plus est appelé à croître. En considérant les projections démographiques de l'ISQ, pour maintenir le ratio actuel, il faudrait ajouter environ 26 000 unités pour 2021 et près de 100 000 pour 2031.

SITUATION RÉGIONALE

Le ratio du nombre d'habitants de 75 ans et plus sur le nombre d'unités locatives existantes suggère une offre supérieure dans certaines régions. Ainsi, en Estrie, il y avait 3,1 personnes des 75 ans et plus en 2016 pour chaque unité locative. Cette faible proportion révèle une offre excédentaire comparativement à la demande potentielle. Ce résultat est cohérent avec ceux publiés par la SCHL⁴ qui indiquent que l'Estrie est la région démontrant le taux d'inoccupation des places standards en résidence le plus élevé au Québec en 2016 (14,6 %). Le taux provincial était plutôt de 6,8 %.

À l'opposé, les régions de la Côte-Nord et de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine sont moins bien desservies avec une faible offre comparativement à la demande potentielle. Ces régions comptent un nombre élevé de personnes âgées relativement au nombre d'unités locatives. Les ratios sont respectivement de 15,1 et 10,1. Ces résultats sont conséquents avec les faibles taux d'inoccupation de 1,8 % pour la Côte-Nord et de 5 % pour la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine qu'a publié la SCHL en 2016.

PERSPECTIVES RÉGIONALES

La clientèle future dans les résidences a présentement entre 65 et 74 ans. Ainsi, le rapport entre le nombre de personnes dans cette tranche d'âge et les unités locatives existantes permet de déceler les endroits où la progression du nombre d'unités devra être la plus forte pour absorber la nouvelle demande. Pour l'ensemble du Québec, ce ratio se situe à 7,1.

Encore une fois, l'Estrie se distingue par un ratio particulièrement bas de 4,4. Un faible ratio implique que la construction de nouvelles résidences dans cette région devrait être modérée, voire nulle, pour les prochaines années. Quelques autres régions comptent également, par rapport à la moyenne provinciale, un faible nombre de personnes âgées de 65 à 74 ans relativement à la quantité d'unités locatives en RPA déjà présentes. Les ratios sont de 5,5 à Laval, 5,8 pour les deux régions combinées de la Mauricie et du Centre-du-Québec et de 5,9 pour le Bas-Saint-Laurent.

Dans d'autres régions, un grand nombre de gens arrivent bientôt à l'âge de songer à une résidence pour aînés, mais l'offre est limitée. Comme il était possible de le voir avec les 75 ans et plus, l'offre de logements semble déficiente pour l'avenir dans les régions de la Côte-Nord et de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine. Les ratios pour ces deux endroits se chiffrent respectivement à 21,8 et à 14. De bonnes occasions d'affaires peuvent également survenir dans les Laurentides, en Outaouais et en Montérégie présentant des ratios respectifs de 10,1, 9,6 et 9,3. Plusieurs unités devront être construites pour répondre à la nouvelle demande dans ces régions au cours des 10 prochaines années.

CONCLUSION

Le marché de la résidence privée pour aînés est en pleine expansion et la croissance devrait encore se poursuivre durant plusieurs années avec l'arrivée progressive de la génération des baby-boomers. Afin de bien répondre aux besoins de cette clientèle, il sera primordial d'analyser les désirs de cette tranche de la population qui portera probablement un regard différent sur la vie en résidence comparativement à la génération précédente.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur. Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <http://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>

[4] SCHL, Rapport sur les résidences pour personnes âgées, 2016



SOLUTIONS FONCIÈRES

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2015, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca