



Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Rapport sur les résidences privées pour aînés

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- La province compte 1 768 résidences privées pour aînés (RPA) pour un total de 133 005 unités disponibles.
- Au Québec, 29,7 % des gens âgés de 85 ans et plus habitent dans une RPA
- Environ 60 000 nouvelles unités devront être construites au cours des 10 prochaines années afin de maintenir les conditions de marché actuel.
- Malgré une forte proportion d'aînés vivant dans une RPA en Estrie, la région continue d'afficher des taux d'inoccupation supérieurs à la moyenne provinciale en raison du nombre élevé de places en RPA en proportion de sa population de 75 ans et plus.

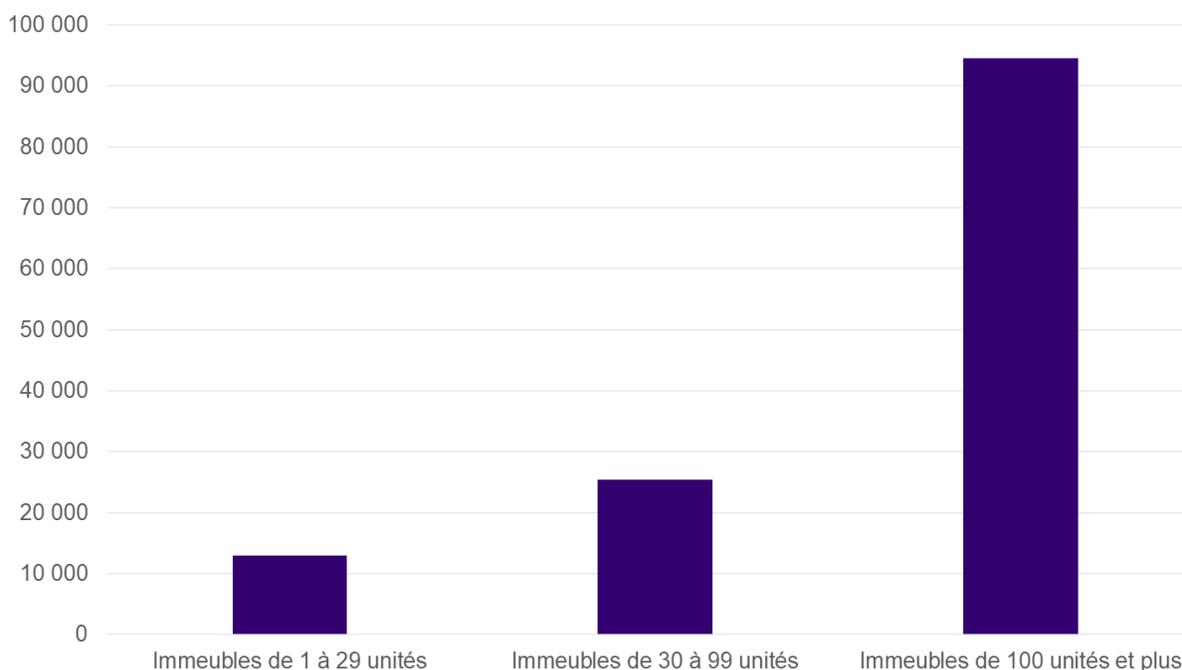
Au cours des dernières années, le marché immobilier s'est adapté au vieillissement de la population québécoise. Ainsi, plusieurs joueurs importants dans le secteur des résidences privées pour aînés ont multiplié les projets. Alors que les grands complexes sont de plus en plus nombreux, les petites résidences ont de la difficulté à suivre la cadence et à se conformer aux modifications de la réglementation. Au final, le nombre de places augmente et le portrait change.

PORTRAIT DES RÉSIDENCES

Selon les données colligées le 3 septembre dernier par JLR à partir des données du Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) du Québec, 1768 résidences privées pour aînés (RPA) sont présentes sur le territoire québécois. Ces résidences offrent 35 851 chambres en occupation simple, 4 953 chambres en occupation double, et 92 201 logements pour un total de 133 005 unités. En 2017, [l'étude de JLR](#) avait plutôt comptabilisé 1 837 résidences et 121 210 unités. Bref, malgré l'ouverture de plusieurs résidences, d'autres ont dû fermer leurs portes de sorte qu'il y avait 69 RPA de moins en septembre 2019 qu'en mars 2017. Néanmoins, pendant que plusieurs résidences mettaient la clé sous la porte, de gros complexes ont vu le jour ce qui a permis l'ajout de 11 795 unités supplémentaires sur le marché.

Au total, un peu plus de 50 % des RPA sont de petites résidences comportant 30 unités ou moins. Malgré leur forte présence sur le marché, elles offrent seulement 9 % de l'ensemble des unités. Quant aux résidences de grandes tailles, soit celles de 100 logements et plus, 425 existent sur le marché, ce qui constitue 24 % de l'ensemble de RPA. Toutefois, ces résidences représentent environ 71 % des unités.

Graphique 1 : Répartition du nombre d'unités selon la taille des résidences



Le marché se concentre de plus en plus entre quelques gros joueurs. En ce sens, selon leur site Web respectif, Chartwell serait propriétaire de 46 résidences, Réseau Sélection de 44, Groupe Maurice de 34, Cogir de 33 et les Résidences Soleil de 14. Ces résidences sont généralement des mégas complexes, plusieurs pouvant abriter quelques centaines d'unités. La croissance de certains de ces groupes est loin d'être terminée avec encore plusieurs projets en cours.

Une hausse du nombre d'unités offertes par ces complexes aidera à l'absorption de la demande qui devrait augmenter au cours des prochaines années.

PORTRAIT DE LA CLIENTÈLE

Toujours selon les données colligées par JLR à partir des publications du MSSS du Québec, en date du 3 septembre 2019, 129 000 personnes résidaient dans une RPA, ce qui représente une hausse d'environ 8000 individus par rapport à deux ans et demi auparavant. Ce nombre continuera fort probablement d'augmenter au cours des prochaines années considérant les projections démographiques.

Les RPA attirent principalement les gens de 75 ans et plus ; 87 % de la clientèle se trouve dans cette tranche d'âge.

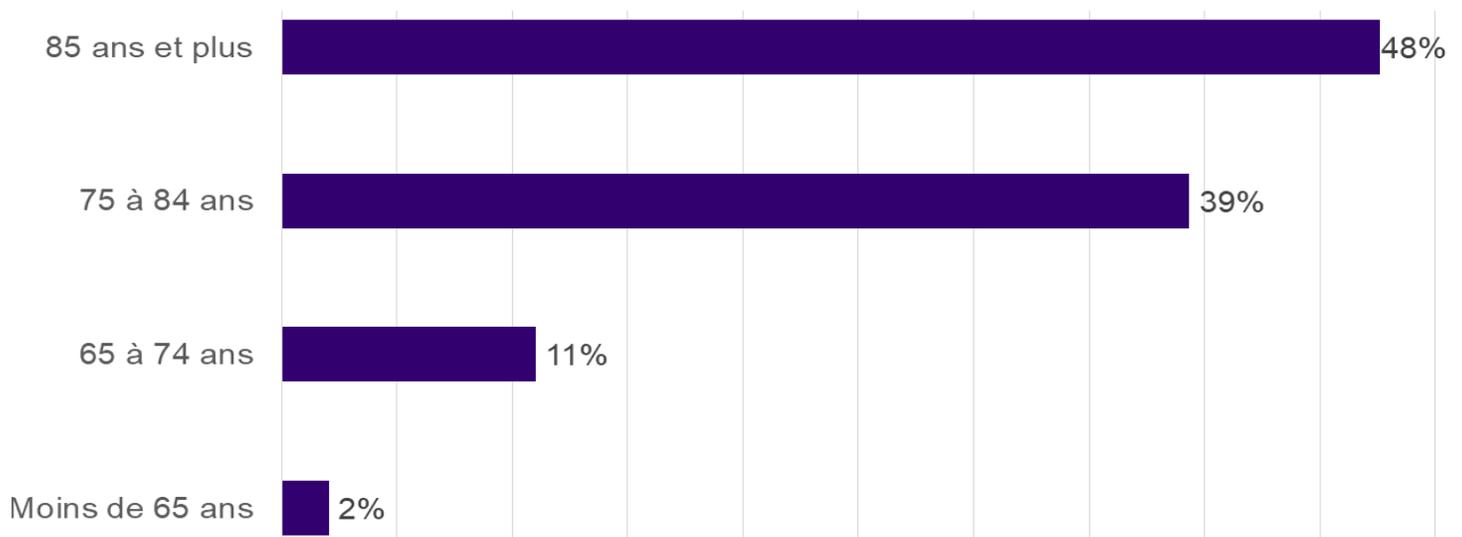
Malgré que plusieurs parlent de l'adaptation prochaine des RPA pour les baby-boomers qui sont aujourd'hui âgées de 54 à 73 ans, l'âge actuel des résidents suggère que plusieurs années devront encore passer avant que cette cohorte s'intéresse à la vie en résidence. Les baby-boomers les plus jeunes sont plutôt en mode « approche retraite » et ils s'occupent possiblement de leurs parents qui eux intègrent les résidences privées pour aînés. Présentement, la majorité des locataires en RPA font partie de la génération silencieuse.

Cela étant dit, de nouvelles places devront être construites au cours des prochaines années puisque la demande de logements risque de croître avec le vieillissement de la population.

PERSPECTIVES PROVINCIALES

En 2019, 1,5 % des gens âgés entre 65 à et 74 ans habitaient dans une RPA selon nos estimations basées sur les projections démographiques de l'ISQ et des données du MSSS. En ce qui concerne les individus de 75 à 84 ans, 10,4 % logent en RPA. Ce pourcentage grimpe à 29,7 % chez les personnes de 85 ans et plus.

Graphique 2 : répartition des personnes vivant en RPA selon leur âge



Au cours des prochaines années, le poids démographique des personnes âgées de 75 ans et plus est appelé à croître. Cette année, selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), environ 696 000 individus sont âgés de 75 ans et plus au Québec, mais ce chiffre devrait grimper à approximativement 1 055 000 en 2029. La croissance sera très forte dans la tranche d'âge de 75 à 84 ans avec le vieillissement des baby-boomers.

Donc, en considérant les ratios actuels d'attraction des personnes âgées dans les RPA par catégorie d'âges, il y aura environ 25 000 personnes de plus en résidences en 2024. Ainsi, pour garder un taux d'inoccupation similaire à celui de 2019, il faudra qu'environ 26 000 nouvelles unités soient construites au cours des cinq prochaines années. Dans 10 ans, ce sera près de 60 000 places supplémentaires qui seront nécessaires si les générations qui suivent se comportent comme les précédentes.

SITUATION RÉGIONALE

La popularité des résidences de personnes âgées varie d'une région à l'autre, tout comme l'offre. Le ratio nombre de résidents/nombre d'unités en RPA égale 1,05 et plus dans les régions de Laval, du Nord-du-Québec et du Saguenay-Lac-Saint-Jean, ce qui suggère un faible nombre de places disponibles (le taux peut excéder 1, car les logements et les chambres en occupation double peuvent être habités par plus d'un individu). Selon les données publiées par la SCHL, le taux d'inoccupation en RPA à Laval atteignait 3,2 % en 2019 et 4,6 % à Saguenay-Lac-Saint-Jean, soit largement sous la statistique provinciale où le taux atteint plutôt 7,2 %.

Toutefois, malgré un taux d'inoccupation très bas, il y a un grand nombre d'unités en RPA dans ces régions en proportion de la population de 75 ans et plus. Ainsi, à Laval, il y a 1 unité en RPA pour 5,11 aînés de 75 ans et plus et cette proportion est de 5,12 au Saguenay-Lac-Saint-Jean. Ces ratios suggèrent une offre légèrement plus importante dans ces régions que dans l'ensemble du Québec où le taux est de 5,23 personnes de 75 ans et plus par unité en RPA. Ainsi, au Saguenay-Lac-Saint-Jean et à Laval, malgré un nombre élevé de résidences en proportion de la population de personnes âgées, l'offre peine à répondre à la demande puisque les RPA y sont très populaires.

D'un autre côté, dans certaines régions, plusieurs unités sont disponibles. Dans la région administrative de la Capitale-Nationale, en Estrie et dans les régions combinées de la Mauricie et du Centre-du-Québec le ratio nombre de résidents/nombre d'unités en RPA est égal ou inférieur à 0,95. D'ailleurs, les taux d'inoccupation des places standards dans ces régions excèdent le taux provincial ou se situent près de celui-ci. Dans toutes ces régions, le nombre de personnes âgées par unité en RPA est en dessous de la moyenne provinciale. Le ratio atteint son plus bas niveau en Estrie à 3,15 aînés de 75 ans et plus pour une unité résidentielle en RPA.

Le portrait varie grandement d'une région à l'autre et pourrait changer rapidement au cours des prochaines années, car certaines régions connaîtront une hausse importante du nombre de personnes âgées.

PERSPECTIVES RÉGIONALES

Dans les régions des Laurentides, de Lanaudière, le Nord-Du-Québec et l'Outaouais, la population âgée de 75 ans et plus devrait croître de plus de 65 % selon l'ISQ au cours des 10 prochaines années, ce qui fera bondir rapidement la demande de résidences pour aînés. Pour l'instant, un manque important d'unité ne semble pas s'observer dans ces régions¹. Toutefois, déjà dans Lanaudière, quelques statistiques laissent croire à une demande assez forte par rapport aux nombres d'unités sur le marché présentement.

Au contraire, même si les unités semblent manquer actuellement à Laval, la croissance de la demande sera plus modeste en proportion que dans les autres régions puisque sa population de 75 ans plus devrait seulement croître de 39 % au cours des 10 prochaines années. L'agglomération de Montréal affiche la plus faible progression sur 10 ans avec 30 % de hausse de sa population plus âgée. Malgré tout, comme ces régions sont fortement peuplées, en termes de nombre, le gain sera très élevé. Ainsi, plusieurs nouveaux complexes devront voir le jour dans ces régions pour répondre à la demande prochaine.

¹ Il est difficile de faire des projections et un portrait représentatif de la situation en ce qui concerne les RPA dans la région de Nord-du-Québec puisque la population est faible et le nombre de résidences également.

CONCLUSION

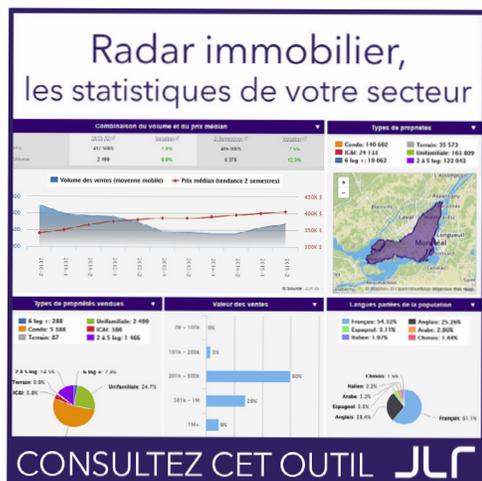
Le marché des résidences privées pour aînés fait face à de grands changements démographiques alors que la clientèle risque de croître rapidement au cours des prochaines années. Avec les nombreuses nouvelles constructions qui se pointent à l'horizon, il sera intéressant de voir comment chacun se distinguera afin de répondre aux différents besoins de la clientèle. Au final, l'ajout de nouveaux complexes ne fait que commencer puisqu'il faudra attendre encore plusieurs années avant qu'une part importante de la génération des baby-boomers songe à quitter leur propriété pour intégrer une résidence de personnes âgées.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez l'étendue des publications à cette adresse : blog.jlr.ca/publications

Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : www.jlr.ca/radarimmobilier





Une société d'Equifax

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

Ce document est publié par JLR inc.. JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. Ce document est fourni uniquement à titre informatif. Ce document ne constitue pas un avis juridique et ne doit pas être utilisé, ni interprété comme un avis juridique. Les informations dans cette publication sont fournies telles quelles, sans aucune déclaration, garantie de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite. JLR inc. ne sera en aucun cas tenu responsable envers vous ou toute autre personne pour toute perte ou tout dommage résultant de, ou, lié à l'utilisation de cette présentation par vous ou toute autre personne. Les utilisateurs de cette publication informative devront consulter leur propre avocat pour obtenir des conseils juridiques.

RÈGLES D'UTILISATION

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 ».

©2019, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.