



Institut de recherche  
et d'informations  
socioéconomiques

# LES RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉ.E.S AU QUÉBEC

Par Anne Plourde  
26 janvier 2023

# Plan de la présentation

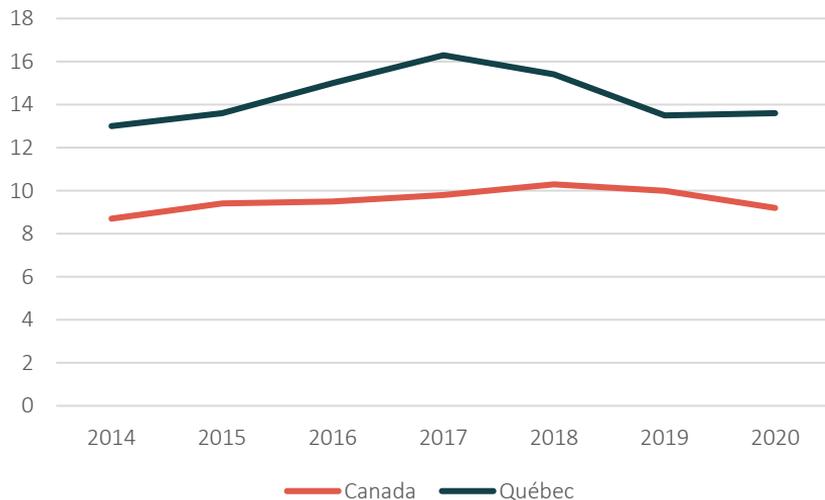
1. État du marché des RPA
2. Portrait des grandes chaînes de RPA
3. Financement public des RPA

**01**

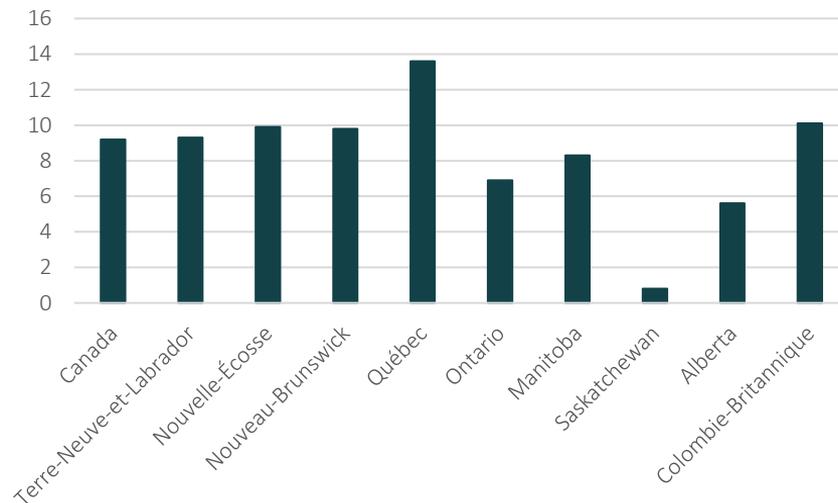
# ÉTAT DU MARCHÉ DES RPA

# UN MARCHÉ PROFITABLE AU QUÉBEC

Marge bénéficiaire d'exploitation du secteur privé de l'hébergement, Canada et Québec, 2014-2020 (%)

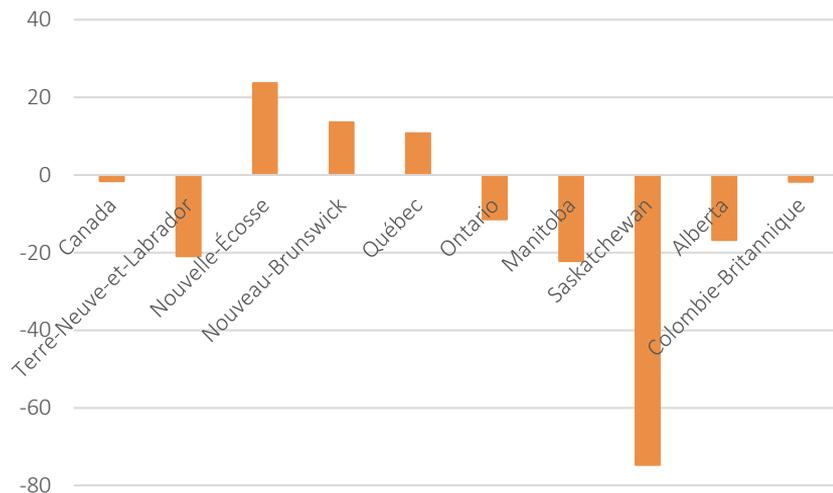


Marge bénéficiaire d'exploitation du secteur privé de l'hébergement par province, 2020 (%)

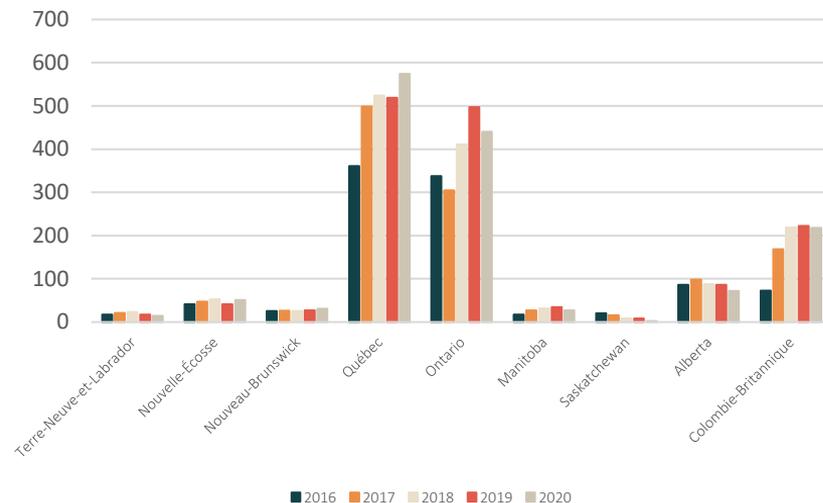


# UN MARCHÉ PROFITABLE MÊME DURANT LA PANDÉMIE

Variation du bénéfice d'exploitation du secteur privé de l'hébergement, par province, 2019-2020 (%)



Bénéfices d'exploitation du secteur privé de l'hébergement, par province, 2016-2020 (M\$)



# UN MARCHÉ CONTRASTÉ QUI N'EST PAS PROFITABLE POUR TOUT LE MONDE

## Déclin marqué des petites et moyennes résidences

- 94% des 439 résidences ayant fermé leurs portes entre 2014 et 2019 étaient de petite taille
- Entre 2008 et 2019, la proportion de résidences de 50 unités et moins est passée de 77% à 62% du nombre total de résidences
- Entre 2008 et 2019, le nombre de résidences de 29 unités et moins est passé de 1541 à 925

## Essor spectaculaire des résidences de grande taille

- Diminution de 23% nombre de résidences entre 2008 et 2020, mais augmentation de 49% du nombre d'unités de logement
- Entre 2008 et 2019, le nombre de résidences de 100 unités et plus est passé de 272 à 417, une hausse de 53%
- Le nombre moyen d'unités par résidence est passé de 40 en 2008 à plus de 70 en 2021

**02**

**PORTRAIT DES  
GRANDES CHAÎNES  
DE RPA**

# LES CINQ PLUS GRANDES CHAÎNES DE RPA

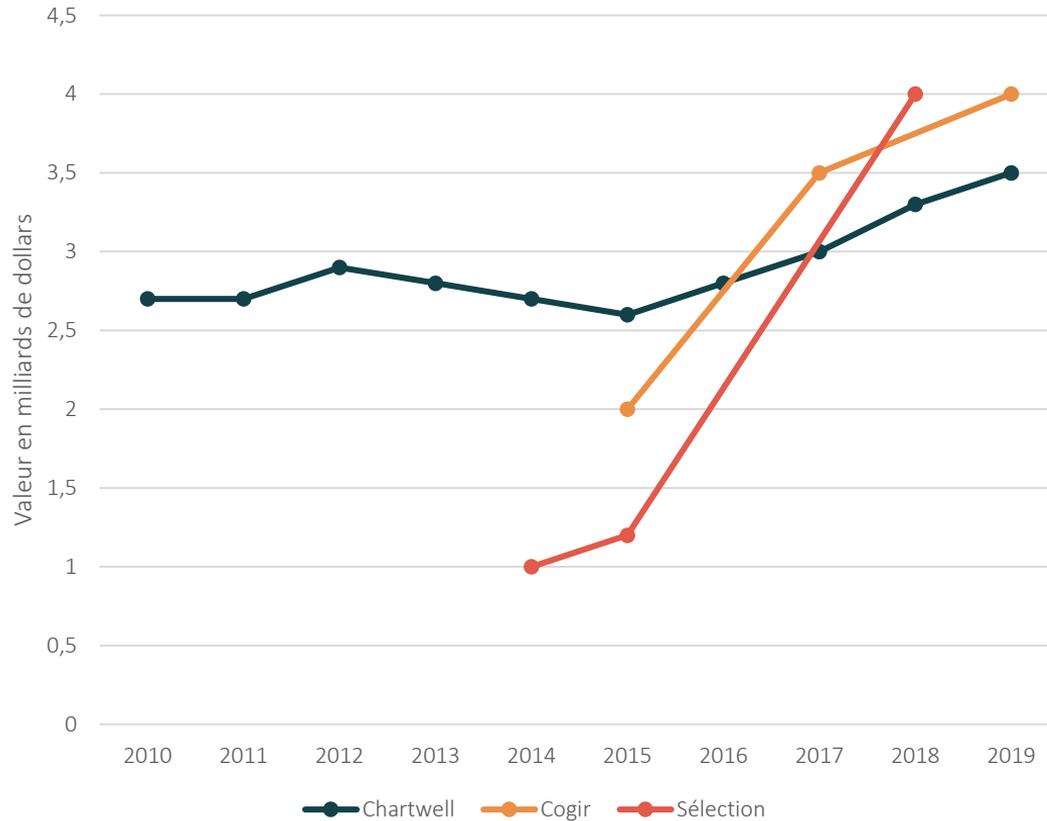
\*Possèdent 35% des unités de logement de l'ensemble des RPA à but lucratif

\*Tendance forte à la concentration du marché aux mains de ces grands groupes

\*Leur modèle d'affaires tend à s'imposer au sein du marché de l'hébergement

Groupe	Nombre d'unités	Nombre de résidences	Actifs (plus récentes estimations)
Chartwell	11 260	42	3,5 G\$
Groupe Sélection	10 733	42	4,0 G\$
Groupe Maurice	9 657	31	2,4 G\$
Cogir	8 938	35	2,3 G\$
Résidences soleil – Groupe Savoie	5 514	14	1,5 G\$

# EXPLOSION DES ACTIFS DES GRANDES CHAÎNES DE RPA



# LES PRINCIPAUX PARTENAIRES DES GRANDES CHÂÎNES DE RPA DU QUÉBEC

- Plusieurs grandes multinationales de l'immobilier derrière les « fleurons québécois »
- Plusieurs de ces partenaires sont des fonds d'investissements immobiliers (*Real Estate Investment Trusts – REIT*)
  - Groupe Sélection: Fiera
  - Cogir: Welltower
  - Groupe Maurice: Ventas

Chaîne de RPA	Principaux partenaires
Groupe Sélection	Revera (Canada)
	Lune Rouge (Guy Laliberté)
	Claridge (Famille Bronfman)
	Fiera (Canada)
	Batipart (Luxembourg)
Cogir	Revera (Canada)
	Welltower (États-Unis)
	Batipart (Luxembourg) et Crédit Mutuel (France)
	Desjardins sécurité financière
	Industrielle Alliance
	The RT Revocable Trust (États-Unis)
Groupe Maurice	Ventas (États-Unis)

# EN QUOI LES PARTENARIATS AVEC DES FONDS D'INVESTISSEMENT POSENT-ILS PROBLÈME?

## Propriété immobilière « traditionnelle »

- Individus ou entreprises directement propriétaire d'un immeuble
- Investissement de long terme, « immobile » ou « non liquide »: pour le récupérer en cas de baisse de rentabilité, il faut vendre l'immeuble
- Tolérance possible à une baisse de rentabilité momentanée

## Fonds d'investissement immobilier

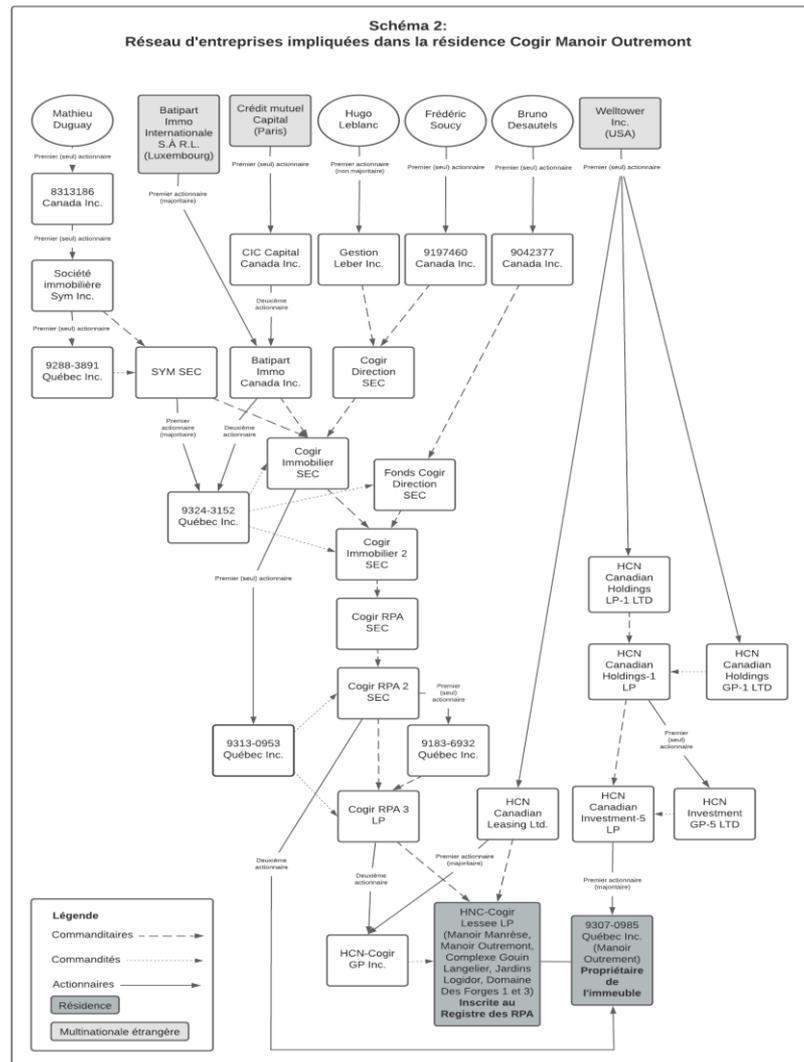
- Individus ou entreprises propriétaires de titres financiers émis par le fonds d'investissement
- Investissement de court terme, « liquide »: pour le récupérer en cas de baisse de rentabilité, il suffit de vendre les titres financiers
- Contrainte structurelle à l'extraction continue de profits croissants

## Des structures de propriété ultra-complexes qui permettent:

- Manque de transparence
- Transits de profit: achat et endettement auprès d'entreprises apparentées
- Protection contre les poursuites judiciaires
- Optimisation fiscale

## Conséquences potentielles de ces pratiques:

- Part importante des revenus qui n'est pas consacrée aux soins et services
- Risques de faillite (cas de Sélection)
- Pertes de revenus pour l'État
- Privatisation des profits et socialisation des risques



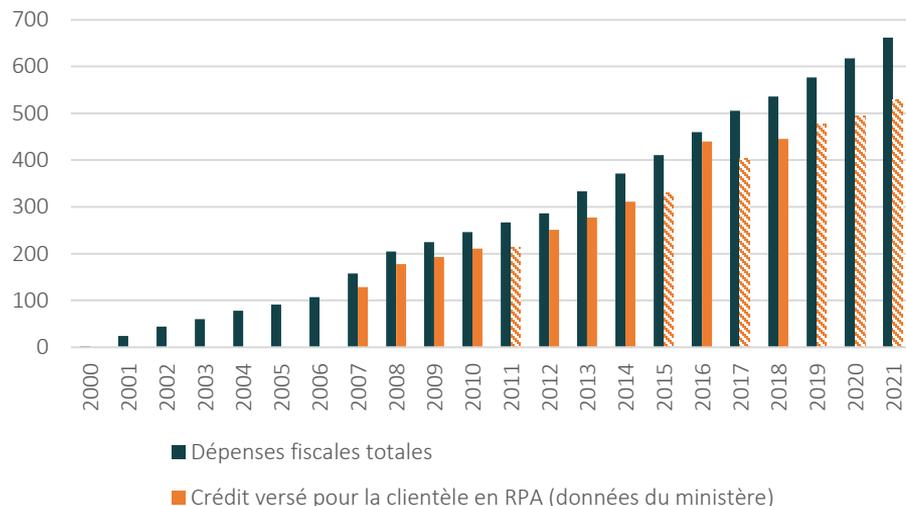
**03**

**FINANCEMENT  
PUBLIC DES RPA**

# CRÉDIT D'IMPÔT POUR MAINTIEN À DOMICILE DES AÎNÉ.E.S

- Total empoché par les RPA depuis 2007: près de 5 G\$
- Total en 2021: 529,2 M\$
- Équivaut à près du tiers du budget total du MSSS pour les services à domicile
- Contribue à expliquer l'attrait particulier des RPA au Québec

Évolution des dépenses fiscales pour le crédit d'impôt pour le maintien à domicile (M\$)



# PROGRAMME D'AIDE POUR L'INSTALLATION DE GICLEURS

- Près de 27 M\$ en 2019-2020
- 58% empoché par des grosses résidences
- 25% empoché par Chartwell, Groupe Savoie et Cogir
- Près de 200 M\$ encore à venir

# ACHATS DE SERVICES PAR LES CI(U)SSS

- Achats de places d'hébergement et achats de services à domicile
- Total dépensé pour l'année la plus récente: 78 M\$
- Total dépensé depuis 2015: 197 M\$

# DES PRATIQUES EN FORTE CROISSANCE

## Évolution des dépenses de certains CI(U)SSS pour l'achat de places auprès de RPA

Établissement	Années	Évolution
CISSS du Bas-Saint-Laurent	2015 à 2020	+ 138 %
CIUSSS du Saguenay-Lac-Saint-Jean	2016-2017 à 2019-2020	+ 49 %
CIUSSS de l'Estrie-CHUS*	2014-2015 à 2020-2021	+ 6 039 %
CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal	2017-2018 à 2019-2020	+ 97 %
CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal	2017-2018 à 2019-2020	+ 112 %
CIUSSS du Nord-de-l'Île-de-Montréal	2017-2018 à 2019-2020	- 7 %
CISSS de l'Abitibi-Témiscamingue	2017-2018 à 2019-2020	+ 69 %
CISSS de Chaudière-Appalaches	2018-2019 à 2019-2020	+ 23 %
CISSS de la Montérégie-Centre	2016-2017 à 2019-2020	+ 288 %
CISSS de la Montérégie-Ouest**†	2015-2016 à 2019-2020	+ 206 %
CISSS de la Montérégie-Est	2015-2016 à 2019-2020	+ 42 %

## Évolution des dépenses de certains CI(U)SSS pour l'achat de services à domicile auprès de RPA

Établissement	Années	Évolution
CISSS du Bas-Saint-Laurent	2017 à 2020	+ 2 521 %
CIUSSS de la Mauricie-Centre-du-Québec	2018 à 2020	+ 937 %
CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal	2017-2018 à 2019-2020	- 49 %
CISSS de l'Abitibi-Témiscamingue	2017-2018 à 2019-2020	- 39 %
CISSS de Chaudière-Appalaches	2018-2019 à 2019-2020	- 31 %
CISSS de Lanaudière	2015-2016 à 2019-2020	+ 2 324 %
CISSS de la Montérégie-Centre	2016-2017 à 2019-2020	+ 1 186 %
CISSS de la Montérégie-Est	2015-2016 à 2019-2020	+ 1 194 %

# AIDE D'URGENCE EN CONTEXTE DE PANDÉMIE

- Subvention ponctuelle pour couvrir les dépenses additionnelles provoquées par la pandémie (40 M\$)
- Prime de 4 \$ l'heure pour financer le rehaussement du salaire les préposé·e·s aux bénéficiaires travaillant en RPA (coût total inconnu)
- Prime d'exposition clinique de 8 % pour les infirmières et les infirmières auxiliaires à l'emploi des RPA (coût total inconnu)
- Prime de reconnaissance de 4 % versée aux autres catégories d'emploi (coût total inconnu)
- Bonification de la rémunération du personnel en RPA pour le travail à temps complet et en zone chaude (11,9 M\$)
- Affectation gratuite d'employé·e·s du réseau public de la santé et des services sociaux dans les RPA aux prises avec des éclosions (coût total inconnu)
- PIRTE, SSUC, PACTE



# BUDGET 2021-2022: UN RENFORCEMENT DES TENDANCES ACTUELLES

- Bonification du crédit d'impôt pour maintien à domicile des personnes âgées: 394,2 M\$ (315,7 MS pour les RPA) sur 5 ans
- Création d'un Programme d'aide à la mise aux normes de certaines RPA: 52 M\$ sur 5 ans
- Maintien du financement public des salaires des employé.e.s de RPA pour 5 ans: 335,8 M\$
- Total: 703 M\$ = près de 50% du total des nouveaux investissements pour renforcer les services à domicile

# ET ÇA CONTINUE...

The screenshot shows a web browser window displaying the ICI Québec website. The address bar shows the URL [ici.radio-canada.ca/nouvelle/1941122/primas-salariales-personnel-soignant-gicleurs-obligatoires-rpa](http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1941122/primas-salariales-personnel-soignant-gicleurs-obligatoires-rpa). The website header includes the ICI logo, "RADIO-CANADA", a "MENU" dropdown, "EN DIRECT" status, and a "Créer mon compte" button. The main navigation bar lists "À la une", "En continu", "Arts", "Sports", "Vidéojournal", "Tunnel Québec-Lévis", and "Tramway de Québec".

The main content area features a news article titled "Québec vole au secours des résidences pour aînés" under the "POLITIQUE" and "POLITIQUE PROVINCIALE" categories. Below the title is a video player showing a scene from a care home with several elderly residents in wheelchairs and a staff member. The video player includes a play button, volume control, and a close button. Below the video, the text reads "Le Radiojournal" and "Radiojournal du 12 janvier - 12 h 00".

To the right of the video is a "PUBLICITÉ" (Advertisement) for "logis retraite". The ad features the text "Le répertoire des résidences pour aînés du Québec" and an image of a smiling elderly couple.

The bottom of the browser window shows the Windows taskbar with the system tray displaying a temperature of -4°C, a search bar, and the date and time: 09:16 on 2023-01-26.

# CONCLUSION

- Le modèle des RPA en est un de privatisation des profits et de socialisation des coûts
- Le financement public versé au RPA doit être redirigé vers le financement des services à domicile publics, ce qui permettrait l'intégration des employé.e.s de RPA dans le secteur public.

# Merci pour votre attention!

Pour plus d'informations · [www.iris-recherche.qc.ca](http://www.iris-recherche.qc.ca)

Pour me joindre · [plourde@iris-recherche.qc.ca](mailto:plourde@iris-recherche.qc.ca)



Institut de recherche  
et d'informations  
socioéconomiques

**Vous désirez  
soutenir le  
travail de l'IRIS**

**Devenez membre!**



# L'appui des partenaires est essentiel à la poursuite de la mission de l'IRIS.

## En devenant partenaire, votre organisation:

- Nous donne les moyens de travailler sur de nouveaux objets de recherche comme la transition écologique juste
- Contribue à la diffusion d'un discours économique alternatif
- Défend l'indépendance de l'Institut
- Participe à la vie de l'institut
- Rejoint les 250 organisations qui soutiennent la mission de l'IRIS.

**Devenez partenaire!**

