

# PRÉSENTÉ PAR CAPREA

ÉVALUATION  
ET EXPERTISE EN IMMOBILIER

Mars 2020

## LES RÉSIDENCES PRIVÉES POUR AÎNÉES

Aperçu de la demande, des taux d'inoccupation et des perspectives de marché

# La demande

La forte croissance de la population âgée de 65 ans et plus est attribuable à l'arrivée des baby-boomers dans cette tranche d'âge. Leur choix en matière de logement impacte ainsi fortement le marché, si cette génération est encore peu présente sur le marché des RPA aujourd'hui, elle tendra à l'être d'ici quelques années.

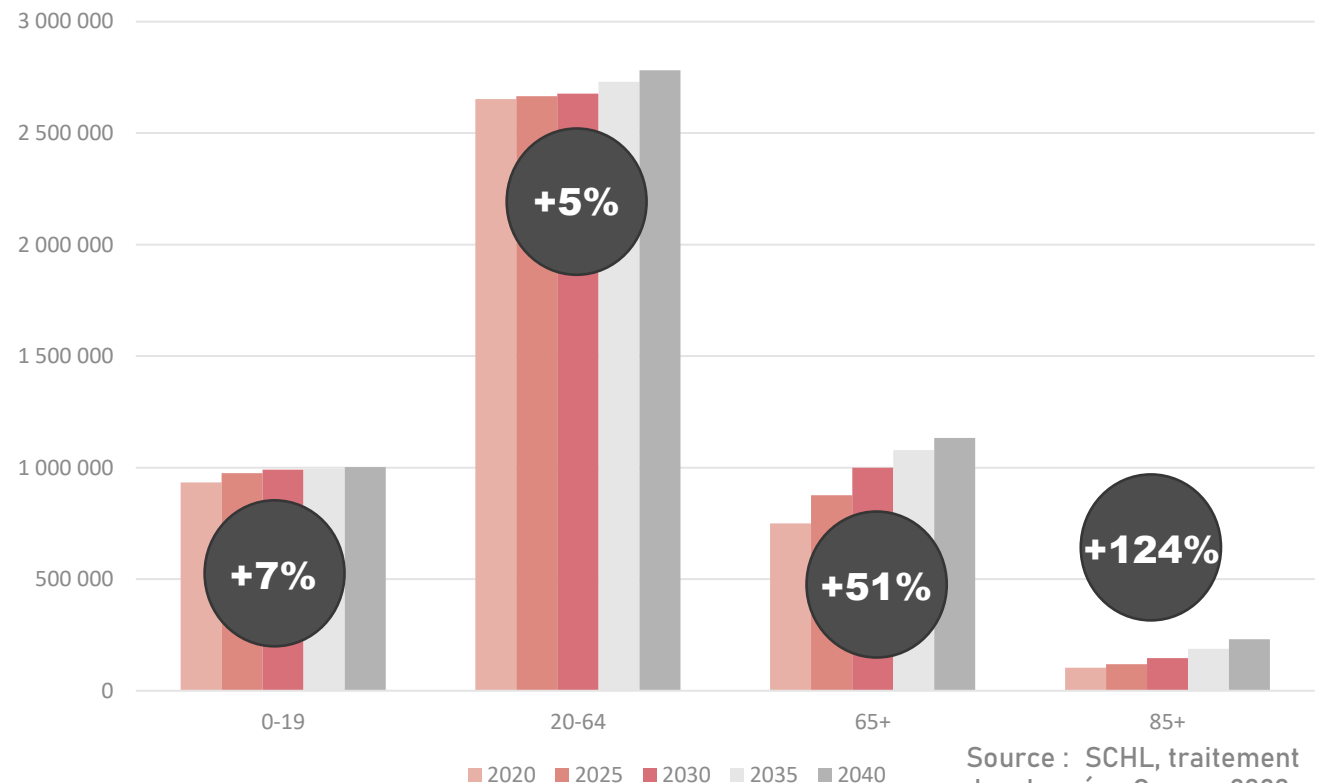
**1,5 %** des 65-74 ans

**10,4 %** des 74-84 ans

**29,7 %** des 85+ ans

**HABITENT DANS UNE RÉSIDENCE  
PRIVÉE POUR ÂÎNÉES**

Population selon le groupe d'âge RMR de Montréal et taux de croissance entre 2020 et 2040

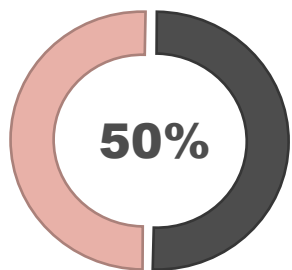


Source : SCHL, traitement des données Caprea 2020

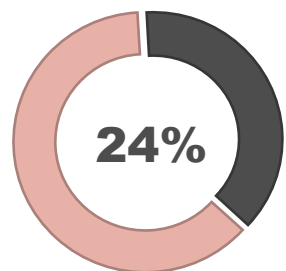
# L'offre

**69%**

des unités sont des logements, le reste étant des chambres en occupation simple ou double.



Des RPA sur le marché sont de 30 unités ou moins



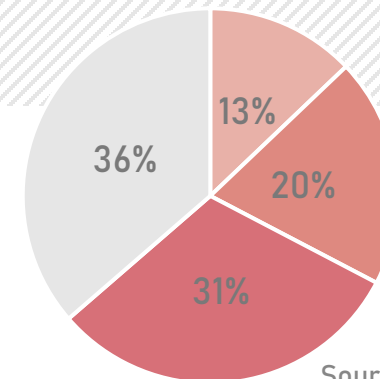
Des RPA ont + 100 unités



Elles représentent **71% de l'offre**

Univers des places standards selon la fourchette de loyers (\$)

- Moins de 1301\$
- 1301\$ à 1600\$
- 1601\$ à 1900\$
- 1901\$ et +



Source : SCHL, traitement des données Caprea 2020

## RÉSIDENCES AUTONOMES (SANS REPAS)

Studio **857\$**

1 chambre **1179\$**

2 chambres + **1599\$**

Toutes unités **1217\$**

## RÉSIDENCES SEMI AUTONOMES / DOUBLE CATÉGORIE (SANS REPAS)

Studio **1236\$**

1 chambre **1730\$**

2 chambres + **2384\$**

Toutes unités **1845\$**

## RÉSIDENCES NON AUTONOMES

**3512\$** (était de 3582\$ en 2018)

# Les taux d'inoccupation

## RMR Montréal



### RÉSIDENCES PERSONNES NON AUTONOMES

**7,5%**

d'inoccupation en 2019  
(était de 4,1% en 2018)

### RÉSIDENCES PERSONNES AUTONOMES



**7,1%**

d'inoccupation en 2019  
(était de 6,5 % en 2018)

Les chambres individuelles et les studios sont les types d'unités avec le plus fort taux d'inoccupation

## Québec

**18,4%**

de taux d'attraction\* au Québec alors que ce taux s'élève à 6,1% en moyenne dans les autres provinces

## Laval

**3,2%**

d'inoccupation à Laval, ce taux est parmi les plus faibles du Québec

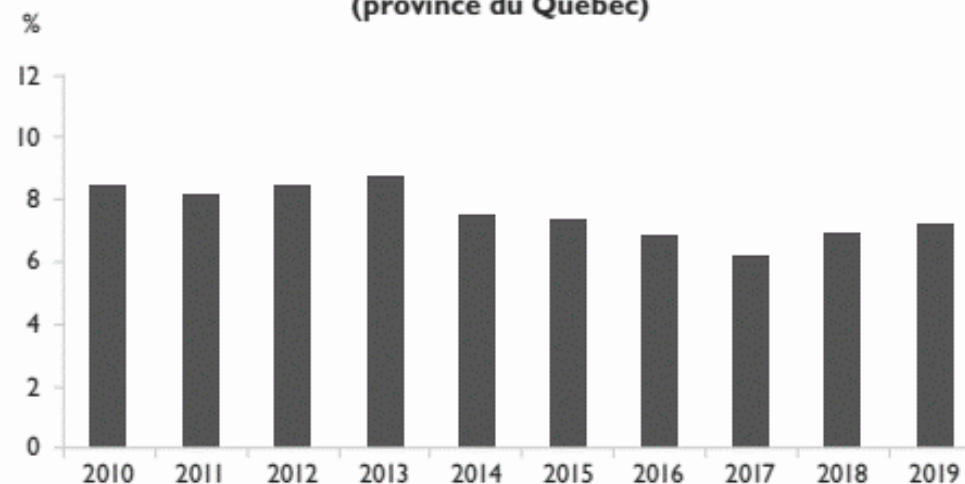
Source : SCHL, traitement des données Caprea 2020

\* proportion de la population de personnes de 75 ans et plus vivant dans les résidences privées pour personnes âgées.

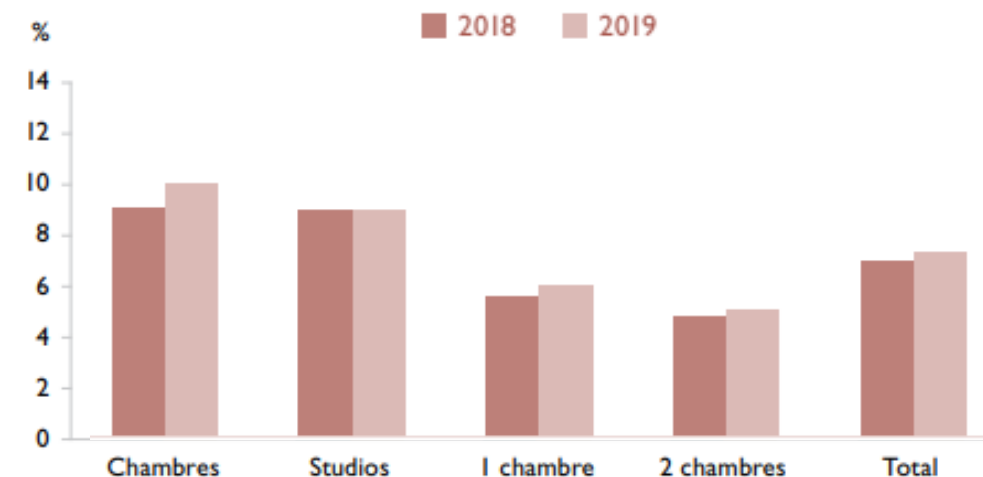


Les places aux loyers inférieurs à 1300\$ ont des taux d'inoccupation **plus élevés** que celles aux loyers supérieurs.

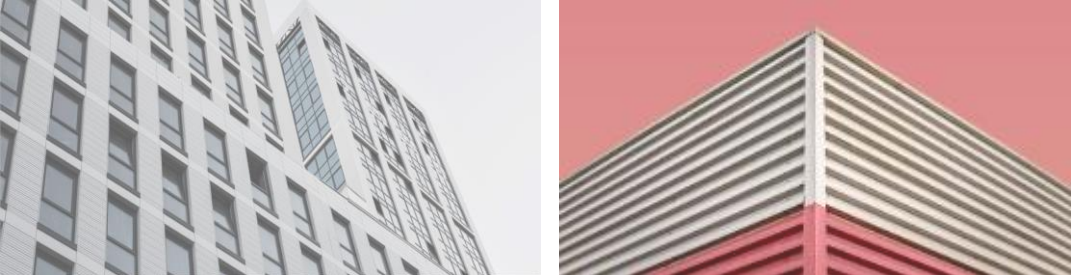
Taux d'inoccupation des places standards (province du Québec)



Taux d'inoccupation des places standards selon le type d'unité (province du Québec)



Source : SCHL, 2019



- Des perspectives favorables

## Conclusion



*À plus long terme, lorsque les babyboomers entameront la phase de perte d'autonomie, de nombreux enjeux émergeront pour le logement, plus particulièrement dans le segment des soins assidus, étant donné les besoins importants en ressources humaines et financières qui sont associés à cette étape de la vie.*

(SCHL, 2019)

Les taux d'inoccupation ont globalement augmenté partout au Québec entre 2018 et 2019.

Les chambres ont un taux d'inoccupation plus élevé que les appartements.

L'éventail de services offerts dans les résidences pour personnes âgées au Québec (installations sportives, aide domestique, service de loisirs, etc.) varie grandement d'un établissement à l'autre.

Au Québec, le **taux d'attraction est estimé à 18,4 %** en 2019, soit la proportion la plus élevée au Canada.

Selon les perspectives démographiques de l'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.**

Environ **26 000 nouvelles unités en RPA** devront être construites d'ici **2024**, et **60 000 d'ici 2029**, afin de maintenir les taux d'inoccupation actuels.



[info@caprea.ca](mailto:info@caprea.ca)  
1-855-449-2355

### Montréal

2075 boul. Robert-Bourassa, bur. 1630  
Montréal, QC, H3A 2L1

T. 514-223-2155

### L'Assomption

290 boul. l'Ange-Gardien  
L'Assomption, QC, J5W 1S1

T. 514-223-2155

### Drummondville

531 rue Lindsay  
Drummondville, QC, J2B 1H3

T. 819-477-2339

### Chambly

2150 avenue de Bourgogne  
Chambly, QC, J3L 1Z8

T. 450-658-2240

### Ville de Québec

305, Boul. René-Lévesque O  
Québec (QC) G1S 1S1

T. 1-855-449-2355

