LE LOGEMENT DES AÎNÉS AU CANADA :

le guide du marché des plus de 55 ans

Comprendre le marché

Canada

SCHL CMHC

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à **www.schl.ca** ou suivez-nous sur **Twitter**, **LinkedIn**, **Facebook**, **Instagram** et **YouTube**.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

Cet ouvrage vous est transmis à titre d'information générale seulement. L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage qui est fait de cette information ou des mesures prises en la consultant. Il est conseillé aux lecteurs de consulter les ressources professionnelles appropriées afin de déterminer les mesures convenant à leur cas particulier. La SCHL n'assume en aucun cas la responsabilité des conséquences découlant de l'utilisation de l'information figurant dans ce guide.

Catalogage avant publication de Bibliothèque et Archives Canada

Le logement des aînés au Canada : Le guide du marché des plus de 55 ans – Comprendre le marché.

NH15-295/1-2012F

Publié aussi en anglais sous le titre :

Housing for Older Canadians: The Definitive Guide to the Over-55 Market – Understanding the Market

Révisé : 2013, 2015, 2020

© 2012, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne hypothèques et de logement.

Remerciements

La SCHL tient à remercier les consultants, l'Institut urbain du Canada et SHSConsulting Inc., ainsi que les personnes qui ont contribué au guide :

Christian Fisker, Ontario Retirement Communities Association et FPI de Chartwell

Mike Sharratt, Research Institute for Aging

François Vermette, Réseau québécois des OSBL d'habitation

TABLE DES MATIÈRES

1 Qui sont les canadiens âgés? Pourquoi constituent-ils une occasion pour les municipalités, les producteurs et les fournisseurs de logements sociaux? 2

2 La répartition des aînés selon le groupe d'âge 4

3 Les tendances démographiques et géographiques dans le secteur du logement des aînés 6

4 Les tendances qui influent sur le secteur du logement des aînés 10

5 Les endroits où vivent les canadiens âgés, la décision de déménager et les préférences de logement 18

6 Le continuum du secteur du logement des aînés 24

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1 : Répartition de la population en âge de travailler, selon le groupe d'âge, 2006 à 2026 11

Graphique 2 : Revenu personnel moyen, selon le groupe d'âge et le sexe, Canada, 2016 13

Graphique 3 : Continuum du secteur du logement des aînés 25

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Pourcentage de la population totale, selon le groupe d'âge, et projections (en milliers) 5

Tableau 2 : Population totale, en pourcentage et en nombre absolu, des groupes d'âge sélectionnés par province, 2016 7

Tableau 3 : Population totale, en pourcentage et en nombre absolu, des aînés de 55 ans et plus par province, 2006, 2011 et 2016 8

Tableau 4 : Population d'un groupe choisi de petites villes et villes en milieu rural, selon le groupe d'âge 9

Tableau 5 : Population de grandes RMR, selon le groupe d'âge 9

Tableau 6 : Âge de la retraite et pourcentage d'aînés qui travaillent 11

Tableau 7 : Taux d'activité, selon le groupe d'âge et le sexe, Canada, 2016 11

Tableau 8 : Pourcentage d'aînés travaillant à temps plein ou partiel, 2006 à 2016 12

Tableau 9 : Principales sources de revenu des particuliers de 65 ans et plus, Canada, 2016 13

Tableau 10 : Nombres d'aînés et d'aînés vivant seuls qui affectent plus de 30 % de leur revenu pour se loger (Recensement de la population de 2016) 14

Tableau 11 : Nombre d'aînés vivant seuls, selon le sexe (Recensement de la population de 2016) 14

Tableau 12 : Besoins impérieux de logement des Canadiens âgés, 2016 15

Tableau 13 : Rapport hommes-femmes, selon le groupe d'âge, Canada 15

Tableau 14 : Origine ethnique déclarée par les Canadiens âgés, 2016 16

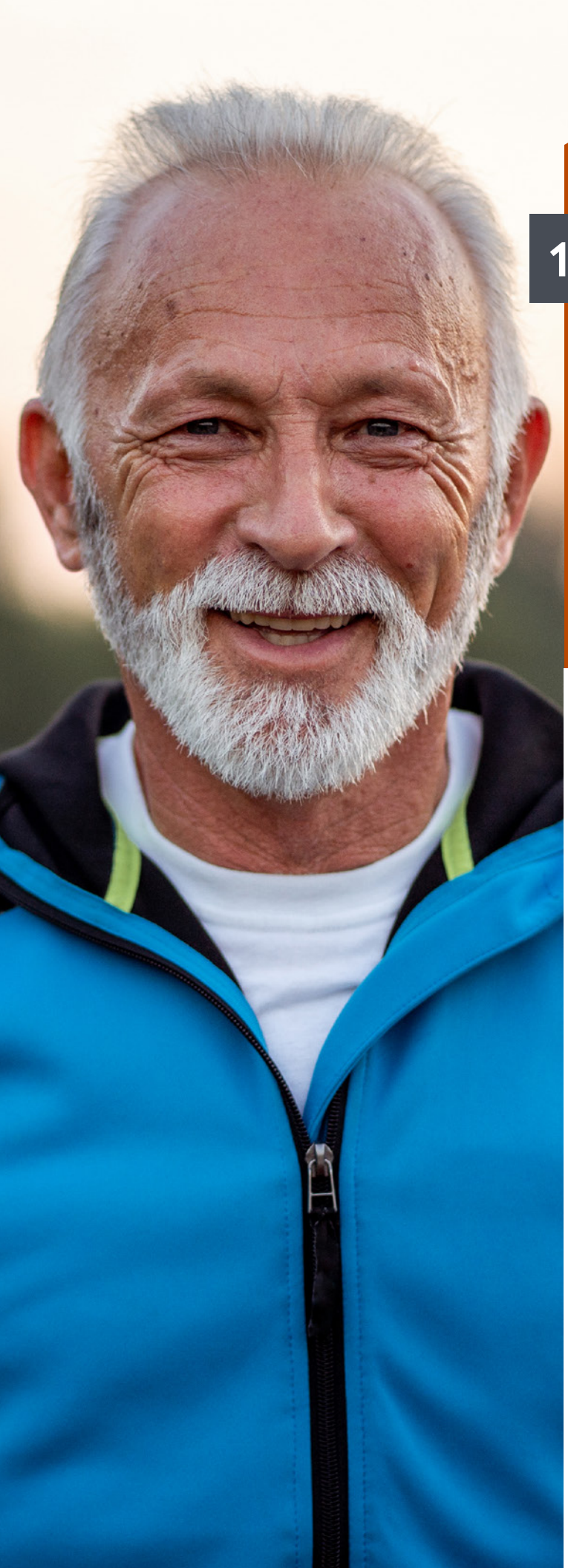
Tableau 15 : Groupes d'âge choisis, selon les conditions de logement et le sexe, Canada 19

Tableau 16 : Type de logement, selon le groupe d'âge du principal soutien du ménage, Canada, 2006 à 2016 20

Tableau 17 : Mode d'occupation, selon le groupe d'âge du principal soutien du ménage, Canada, 2016 20

Tableau 18 : Pourcentage de la population ayant déménagé au cours des 5 dernières années, selon le groupe d'âge, Canada, 2016 21

Tableau 19 : Pourcentage d'aînés ayant un permis de conduire 23



1 Qui sont les canadiens âgés? Pourquoi constituent-ils une occasion pour les municipalités, les producteurs et les fournisseurs de logements sociaux?

Le présent guide définit un « Canadien âgé » comme étant toute personne âgée de 55 ans ou plus. Cette définition englobe les « pré-aînés » (de 55 à 64 ans), les « jeunes aînés » (de 65 à 74 ans), les « aînés âgés » (de 75 à 84 ans) et les « aînés très âgés » (85 ans et plus). Compte tenu de l'ampleur et de la diversité de ces groupes d'âges, il est difficile de faire des généralisations utiles. Certains Canadiens « âgés » travaillent encore, à temps plein ou à temps partiel, ou ont encore à leur charge des enfants d'âge scolaire. D'autres, dont les enfants ont quitté le « nid familial », songent à une retraite anticipée et sont prêts à emménager dans un logement plus petit. Bien qu'aujourd'hui les aînés soient en meilleure santé et en meilleure situation financière que ceux des générations précédentes, il existe quand même de grandes variations sur les plans financier et de la santé entre les gens, de sorte que le continuum du secteur du logement des Canadiens âgés comprend des gens vivant dans des centres d'hébergement ou des établissements de soins de longue durée.

Le nombre d'aînés dépasse maintenant celui des enfants au Canada, une première dans l'histoire du pays. On prévoit que d'ici 2041, il y aura plus de 16 millions d'aînés vivant au Canada, soit le quart de la population du pays et des gens admissibles à la Sécurité de la vieillesse. L'ampleur de ce changement démographique aura des répercussions considérables sur les décideurs fédéraux, provinciaux et municipaux. Le nombre croissant de Canadiens âgés accroîtra aussi le besoin de logements abordables et accessibles qui sont à proximité de services et de commodités.

Les Canadiens vivent plus longtemps. En moyenne, les femmes vivent encore plus longtemps que les hommes, même si l'espérance de vie des hommes augmente, mais le nombre de femmes âgées célibataires vivant seules est préoccupant, car cela influe sur leur revenu. Un tiers des femmes âgées de plus de 75 ans vivent seules ou dans des immeubles collectifs comme des résidences pour personnes âgées. Les hommes âgés de plus de 75 ans sont plus susceptibles de vivre dans des logements privés. Un autre facteur qui influe sur le choix du logement est le moment auquel quelqu'un prend sa retraite. Bien qu'aujourd'hui les Canadiens âgés soient plus nombreux à travailler plus longtemps que par le passé, ils ne le font pas tous par choix.

Le Canada est un pays relativement « jeune » comparativement au Japon et à bien des pays européens mais, selon l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), le taux de croissance de la population âgée du Canada exercera des pressions sur les ressources institutionnelles et autres ressources gouvernementales comme les soins de santé et la prestation de services au cours des prochaines décennies.

Au fur et à mesure que les gens approchent, arrivent à l'âge ou franchissent les étapes de la retraite, leurs besoins de logement évoluent. Certains emménagent dans des logements plus modestes, d'autres déménagent dans de nouvelles localités ou emménagent dans de nouveaux logements au sein de leurs propres localités afin de s'approcher des activités récréatives, alors que d'autres décident de rester dans leurs logements avec la possibilité d'obtenir des services de soutien au besoin. Une majorité de Canadiens âgés préfèrent vieillir chez eux et sont désireux de conserver leur autonomie même à un âge avancé. Ils ont besoin de services de soutien et de logements qui leur permettent de vivre chez eux de manière autonome le plus longtemps possible.

Les besoins de logement des aînés et les possibilités offertes varient, allant des logements du marché aux résidences pour personnes âgées et aux établissements de soins de longue durée. Il existe aussi des possibilités innovatrices, comme les ensembles de cohabitation, les collectivités favorisant un mode de vie actif, les baux viagers et les modèles avec participation à la plus-value, pour répondre aux besoins des aînés d'aujourd'hui.

Dans tout le continuum du secteur du logement, le secteur privé manifeste un intérêt accru pour le secteur du logement des aînés.

Le présent guide vise à fournir de l'information aux producteurs, y compris les producteurs de logements sans but lucratif, et aux municipalités afin de les aider à répondre aux besoins de logement des aînés aujourd'hui et dans les années à venir. Il donne un aperçu du secteur du logement des aînés au Canada et vise à répondre, à l'aide des statistiques les plus récentes, aux questions suivantes :

- Quelle est l'importance de ce secteur et comment varie-t-il d'un bout à l'autre du pays?
- Quelles sont les tendances quant à l'âge de la retraite et au fait de travailler après l'âge de 65 ans?
- Comment le mode de vie, le revenu et la mobilité influent-ils sur les besoins de logement?
- Les aînés qui déménagent veulent-ils acheter ou louer?
- Quels sont les désirs et les besoins de logement des aînés?
- Que signifie « vieillir sur place » dans le contexte d'aujourd'hui, et quelle est la meilleure manière de l'appuyer?
- Quelles sont quelques occasions qui s'offrent de concevoir et de construire des logements pour aînés?
- Quels sont les outils et les démarches qui permettent de mieux répondre aux besoins de logement des aînés?

BIEN QU'AUJOURD'HUI LES CANADIENS ÂGÉS SOIENT PLUS NOMBREUX À TRAVAILLER PLUS LONGTEMPS QUE PAR LE PASSÉ, ILS NE LE FONT PAS TOUS PAR CHOIX.

2 La répartition des aînés selon le groupe d'âge

Afin de mieux gérer l'information, nous avons réparti les Canadiens âgés en quatre groupes. Même s'il y a de nombreuses différences entre les groupes, il y a aussi des similarités sur le plan des caractéristiques et des préférences de logement. Les mêmes groupes d'âge sont conservés dans tout le rapport. Cependant, les groupes des 75 à 84 ans et des 85 ans et plus sont dans certains cas regroupés parce que les données disponibles ne font pas toujours la distinction.

LES PRÉ-AÎNÉS (DE 55 À 64 ANS)

Les pré-aînés constituaient 14 % de l'ensemble de la population du Canada en 2016; même si on prévoit que ce groupe constituera un pourcentage plus faible (12 %) en 2041 (tableau 1), le nombre de pré aînés restera sensiblement le même (en raison d'un accroissement de l'ensemble de la population). Cette tendance à la baisse s'explique du fait que ce groupe (les personnes nées entre 1956 et 1964) est constituée de personnes nées vers la fin du baby-boom, c'est-à-dire entre 1946 et 1965.

Dans ce groupe d'âge, il y a 96,5 hommes pour 100 femmes. Il s'agit du pourcentage d'hommes le plus élevé de tous les groupes d'âge; l'écart entre les taux de mortalité des hommes et des femmes de cet âge est relativement petit.

Ce groupe d'âge est relativement à l'aise; il avait le revenu personnel moyen le plus élevé de tous les groupes d'âge en 2016. Le revenu moyen des hommes était sensiblement plus élevé (70 270 $) que celui des femmes (42 656 $). La plupart des pré-aînés travaillent encore. En 2016, 71,2 % des hommes et 59,1 % des femmes de ce groupe d'âge avaient indiqué qu'ils faisaient partie de la population active.

Ce groupe affiche un taux élevé de propriétaires et son taux d'endettement lié au logement est faible. Parmi les ménages dont le principal soutien est une personne âgée de 55 à 64 ans, plus du trois quarts (76,2 %) était propriétaire en 2016 et un peu moins de la moitié d'entre eux (48,3 %) n'avait aucune dette hypothécaire. Un pourcentage élevé (61 %) de tous les ménages dont le principal soutien appartient à ce groupe d'âge vit dans une maison individuelle.

LES JEUNES AÎNÉS (DE 65 À 74 ANS)

Les jeunes aînés constituaient 9,6 % de la population en 2016, et on prévoit qu'ils constitueront 10,2 % de la population en 2041. Ce groupe comptait 94,3 hommes pour 100 femmes. Un nombre beaucoup moins élevé de jeunes aînés ont un emploi, les taux d'activité s'établissant à 27,3 % pour les hommes et à 16,3 % pour les femmes. Le revenu personnel moyen de ce groupe était également beaucoup plus faible que celui des pré-aînés. Cependant, un pourcentage beaucoup plus élevé de ménages propriétaires dont le principal soutien est âgé de 65 à 74 ans était propriétaire sans dette hypothécaire (68,5 %). Un pourcentage légèrement plus bas (58,3 %) de ces ménages vivait dans une maison individuelle, ce qui s'inscrit dans cette tendance générale des aînés à quitter un logement pour un autre plus petit. Dans ce groupe d'âge, 9,5 % des personnes ayant une déficience avait besoin d'aide pour effectuer les tâches ménagères quotidiennes. En 2016, 81,3 % des personnes de ce groupe d'âge n'avait pas déménagé au cours des 5 années précédentes.

LES AÎNÉS ÂGÉS (DE 75 À 84 ANS)

Les aînés âgés constituaient plus de 5,0 % de l'ensemble de la population en 2016, et on prévoit que ce pourcentage grimpera à 8,9 % d'ici 2041, soit la plus forte hausse de tous les groupes d'âge. Le groupe des aînés âgés compte un nombre beaucoup plus grand de femmes que d'hommes, avec seulement 81,5 hommes pour 100 femmes. Seul un très petit pourcentage d'aînés de 75 ans et plus occupe encore un emploi, les taux d'activité atteignant 7,2 % et 2,8 %, respectivement, pour les hommes et les femmes. Leur revenu personnel moyen était également plus faible que celui des groupes plus jeunes. Ce groupe comptait aussi un plus petit pourcentage de ménages propriétaires dont le principal soutien était âgé de 75 ans ou plus (72,1 %), mais un pourcentage plus élevé de ces ménages propriétaires n'avait plus de dette hypothécaire (83,3 %). Seulement un peu plus de la moitié (52,1 %) vivait toujours dans une maison individuelle et près du cinquième (18,0 %) vivait dans un immeuble collectif de moins de 5 étages.

LES AÎNÉS TRÈS ÂGÉS (85 ET PLUS)

Les aînés très âgés, c'est-à-dire les aînés de 85 ans ou plus, constituaient 2,2 % de la population totale en 2016, et on prévoit que leur pourcentage s'élèvera à 4,6 % en 2038. Les membres de ce groupe sont des femmes en très grande majorité (53,5 hommes pour 100 femmes). Le pourcentage de ceux qui vivent dans des établissements de soins spéciaux et dans des hôpitaux augmente avec l'âge, ce qui confirme qu'un pourcentage élevé des membres de ce groupe d'âge ne vivra plus dans des logements privés (ainsi définis par Statistique Canada).

Tableau 1 : Pourcentage de la population totale, selon le groupe d'âge, et projections (en milliers)

Groupe d'âge	2006	2011	2016	2021	2026	2031	2036	2041
De 55 à 64 ans	3 674	4 393	4 911	5 277	5 031	4 746	4 902	5 238
Pourcentage de la population	11,6 %	13,1 %	14,0 %	13,9 %	12,7 %	11,5 %	11,4 %	11,8 %
De 65 à 74 ans	2 288	2 675	3 393	4 067	4 604	4 936	4 745	4 521
Pourcentage de la population	7,2 %	8,0 %	9,7 %	10,7 %	11,6 %	11,9 %	11,1 %	10,2 %
De 75 à 84 ans	1 526	1 625	1 772	2 147	2 766	3 346	3 854	4 183
Pourcentage de la population	4,8 %	4,9 %	5,0 %	5,7 %	7,0 %	8,1 %	9,0 %	9,4 %
85 ans et plus	521	646	771	883	1 011	1 257	1 650	2 034
Pourcentage de la population	1,6 %	1,9 %	2,2 %	2,3 %	2,5 %	3,0 %	3,8 %	4,6 %
55 ans et plus	8 010	9 338	10 846	12 374	13 411	14 285	15 151	15 976
Pourcentage de la population	25,3 %	27,9 %	30,9 %	32,6 %	33,8 %	34,5 %	35,3 %	36,0 %
65 ans et plus	4 335	4 945	5 936	7 097	8 380	9 539	10 249	10 738
Pourcentage de la population	13,7 %	14,8 %	16,9 %	18,7 %	21,1 %	23,1 %	23,9 %	24,2 %
75 ans et plus	2 047	2 270	2 542	3 030	3 777	4 603	5 504	6 217
Pourcentage de la population	6,5 %	6,8 %	7,2 %	8,0 %	9,5 %	11,1 %	12,8 %	14,0 %
Tous les groupes d'âge	31 613	33 477	35 152	37 998	39 727	41 373	42 903	44 353
Pourcentage de la population	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Sources : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2011*, produit numéro 98-316-XWF au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2006*, produit numéro 92-591-XWF au catalogue de Statistique Canada, *Population projetée, selon le scénario de projection, l'âge et le sexe (Projection de croissance moyenne 1)*, tableau CANSIM 052-0005.

3 Les tendances démographiques et géographiques dans le secteur du logement des aînés

On prévoit que d'ici 2041, le groupe de Canadiens âgés de 55 ans ou plus s'élèvera à 16 millions de personnes, ou 36 % de la population canadienne projetée de 44 millions. Pour donner une meilleure idée, la population projetée de Canadiens âgés en 2041 équivaut à la somme des populations actuelles de l'Ontario, du Manitoba et de la Saskatchewan. L'incidence du baby-boom est bien connue, mais ces chiffres spectaculaires sont également attribuables à la hausse marquée de l'espérance de vie moyenne de la plupart des segments de la population canadienne. En moins de 50 ans, l'espérance de vie des hommes à la naissance a bondi de 68,4 ans en 1961 à 74,4 ans aujourd'hui. Pour ce qui est des femmes, leur espérance de vie à la naissance a aussi augmenté, passant de 76,4 ans à 81,2 ans.

En 2016, les Canadiens âgés (de 55 ans et plus) constituaient près du tiers (30,7 %) de la population, tandis que ceux âgés de 65 ans et plus constituaient environ 16,9 % de la population. On estime que d'ici 2041, plus du tiers (36,0 %) de la population aura 55 ans ou plus et que près du quart (24,2 %) aura 65 ans ou plus (tableau 1).

Collectivement, le nombre d'aînés de 55 ans et plus au Canada en 2016 était de 10,8 millions, soit une augmentation de 1,5 million sur une période de 5 ans depuis 2011. Il est prévu qu'en 2041, la population projetée de Canadiens âgés s'élèvera

à près de 16 millions, ce qui signifie que le nombre d'aînés augmentera de 5 millions d'ici le 175e anniversaire du Canada. La croissance rapide et continue de la population âgée laisse présumer une forte demande de logements de la part de ce groupe dans les décennies à venir.

Les moyennes nationales ne brossent cependant pas le portrait complet (tableau 3). Le nombre d'aînés et le taux de croissance de l'âge moyen diffèrent à l'échelle du pays, d'une province à l'autre et d'une région à l'autre. Il y a, dans chaque région, des facteurs et des tendances qui influent sur la croissance de la population de Canadiens âgés.

Le Canada atlantique est la région qui compte le plus d'aînés. Les provinces de Terre-Neuve-et-Labrador, de la Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick et de l'Île-du-Prince-Édouard comptent chacune le plus haut pourcentage d'aînés au Canada, soit environ 35 % (tableau 2). Les provinces de l'Atlantique sont également confrontées à un déclin de leur population totale à mesure que les membres de la génération du baby-boom prennent leur retraite.

Au Nunavut et dans les Territoires du Nord-Ouest, les aînés constituent, respectivement, seulement 10,4 % et 19,4 % de la population, soit le plus petit nombre d'aînés de l'ensemble des provinces et territoires. Cependant, les territoires enregistrent aussi l'un des taux de croissance de la population âgée les plus élevés. Le pourcentage de la population âgée de plus de 55 ans dans les Territoires du Nord-Ouest a augmenté de 10 % entre 2006 et 2016. Compte tenu de l'éloignement et de la faible densité démographique d'un grand nombre des collectivités nordiques, cette partie du pays arrivera difficilement à répondre aux besoins de logement de sa population âgée. Cette situation sera en outre compliquée par les différents taux de croissance au sein des populations autochtones, qui sont relativement plus nombreuses dans ces régions.

L'Alberta affichait le plus bas pourcentage d'aînés (55 ans et plus) de sa population générale (24,6 %) en 2016; la province a également connu le plus haut taux de croissance (48,1 %) de sa population âgée entre 2006 et 2016. La Colombie-Britannique a également connu un taux élevé de croissance entre 2006 et 2016 (38,3%). Cependant, le pourcentage d'aînés était beaucoup plus élevé, soit 32,7 % de la population ou 1,5 million d'aînés en 2016.

Les tendances démographiques au Manitoba et en Saskatchewan sont similaires, soit 28 % de la population qui est âgée. Les deux provinces ont connu un taux de croissance de 25 à 26 % entre 2006 et 2011.

L'Ontario et le Québec comptaient les plus grands nombres d'aînés, l'Ontario affichant la population la plus âgée avec plus de 4 millions d'aînés, suivie du Québec, avec 2,7 millions d'aînés. Dans les deux provinces, les aînés représentent un peu moins du tiers de la population. L'Ontario a connu la plus forte augmentation du nombre d'aînés au cours des 10 dernières années, ajoutant plus de 1 million d'aînés à sa population entre 2006 et 2016. Durant la même période, la population âgée du Québec a augmenté de plus de 600 000. Ensemble, l'Ontario et le Québec représentent 61,5 % de la population âgée du pays (55 ans et plus).

Tableau 2 : Population totale, en pourcentage et en nombre absolu, des groupes d'âge sélectionnés par province, 2016

Province ou territoire	De 55 à 64 ans		De 65 à 74 ans		De 75 à 84 ans		85 ans et plus		Total – 55 ans et plus	
Terre-Neuve-et-Labrador	85 105	16,3 %	63 655	12,2 %	28 010	5,3 %	9 360	1,8 %	186 130	35,6 %
Île-du-Prince-Édouard	22 015	15,4 %	16 565	11,6 %	8 065	5,6 %	3 080	2,1 %	49 725	34,7 %
Nouvelle-Écosse	146 465	15,8 %	108 715	11,7 %	53 460	5,7 %	21 645	2,3 %	330 285	35,5 %
Nouveau-Brunswick	119 800	16,0 %	88 210	11,8 %	42 950	5,7 %	17 620	2,3 %	268 580	35,8 %
Québec	1 199 145	14,6 %	861 765	10,5 %	444 740	5,4 %	188 685	2,3 %	2 694 335	32,8 %
Ontario	1 835 605	13,6 %	1 266 390	9,4 %	684 195	5,1 %	301 075	2,2 %	4 087 265	30,3 %
Manitoba	164 875	12,8 %	110 885	8,6 %	58 870	4,4 %	29 210	2,3 %	363 840	28,1 %
Saskatchewan	144 110	13,1 %	90 970	8,2 %	52 515	4,7 %	26 940	2,5 %	314 535	28,5 %
Alberta	501 770	12,3 %	290 715	7,1 %	146 120	3,6 %	63 385	1,6 %	1 001 990	24,6 %
Colombie-Britannique	679 020	14,6 %	489 305	10,5 %	250 480	5,3 %	109 190	2,3 %	1 527 995	32,7 %
Yukon	5 525	15,4 %	2 935	8,0 %	1 020	2,8 %	300	0,8 %	9 780	27,0 %
Territoires du Nord-Ouest	4 930	11,8 %	2 230	5,3 %	765	1,8 %	225	0,5 %	8 150	19,4 %
Nunavut	2 380	6,6 %	1 000	2,8 %	310	0,8 %	55	0,2 %	3 745	10,4 %
Canada	4 910 750	13,9 %	3 393 355	9,6 %	1 771 500	5,0 %	770 780	2,2 %	10 846 385	30,7 %

Source : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada.

Tableau 3 : Population totale, en pourcentage et en nombre absolu, des aînés de 55 ans et plus par province, 2006, 2011 et 2016

Province ou territoire	2006		2011		2016	
Terre-Neuve-et-Labrador	139 800	27,4 %	163 890	31,9 %	186 130	35,6 %
Île-du-Prince-Édouard	37 625	27,3 %	43 550	31,1 %	49 725	34,7 %
Nouvelle-Écosse	258 010	28,0 %	290 755	31,5 %	330 285	35,5 %
Nouveau-Brunswick	202 405	27,3 %	237 650	31,6 %	268 580	35,8 %
Québec	2 032 715	26,6 %	2 349 795	29,7 %	2 694 335	32,8 %
Ontario	3 005 695	24,5 %	3 508 600	27,3 %	4 087 265	30,3 %
Manitoba	287 370	24,4 %	321 115	26,6 %	363 840	28,1 %
Saskatchewan	251 255	25,4 %	280 695	27,2 %	314 535	28,5 %
Alberta	676 380	20,3 %	821 670	22,5 %	1 001 990	24,6 %
Colombie-Britannique	1 104 815	26,3 %	1 303 090	29,6 %	1 527 995	32,7 %
Yukon	5 915	17,6 %	7 990	23,6 %	9 780	27,0 %
Territoires du Nord-Ouest	5 320	9,1 %	6 470	15,6 %	8 150	19,4 %
Nunavut	2 445	8,3 %	3 105	9,7 %	3 745	10,4 %
Canada	8 009 735	25,2 %	9 338 370	27,9 %	10 846 385	30,7 %

Sources : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2011*, produit numéro 98-316-XWF au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2006*, produit numéro 92-591-XWF au catalogue de Statistique Canada.

Quand on examine le pourcentage d'aînés (65 ans et plus), on constate de grandes différences entre les milieux urbains et ruraux du Canada. Le pourcentage d'aînés dépasse 20 % dans les petites villes et 30 % dans certaines collectivités (tableaux 4 et 5).

La population d'aînés diffère également d'une région à l'autre et même d'une ville à l'autre au sein de chaque province. En 2016, parmi toutes les petites régions métropolitaines de recensement (RMR), ce sont Trois-Rivières, au Québec, et Peterborough, en Ontario, qui comptaient le pourcentage le plus élevé d'aînés de plus de 65 ans, soit 22 % de la population totale. C'est à Calgary, en Alberta, qu'on trouvait le plus bas pourcentage d'aînés dans les RMR, soit seulement 11 % de la population totale, même si le taux d'augmentation est d'environ 20 % depuis 2011[1].

Dans 6 des plus grandes RMR du Canada, le pourcentage moyen de la population âgée de plus de 65 ans était de 14,7 %, comparativement à 16,9 % pour l'ensemble du pays.

Un autre facteur qui influe sur le choix du logement dans les grands centres urbains est le taux d'accroissement spectaculaire du nombre d'aînés (65 ans et plus) dans les banlieues. Le taux d'augmentation le plus élevé est de loin constaté dans la région du Grand Toronto, où la population d'aînés de 65 ans et plus a bondi de 31 % sur une période de 5 ans, entre 2011 et 2016. À Vancouver, cette augmentation était de 25 % tandis qu'à Montréal, la population d'aînés en banlieue avait augmenté de près de 23 %[2].

La forte population d'aînés dans les petites villes et les villes en milieu rural crée des difficultés de logement et même de services. Il arrive souvent que la densité démographique ne soit pas assez importante pour assurer certains services aux aînés, et les possibilités de logement sont souvent limitées. Il est également plus facile d'offrir des services de santé dans une résidence pour personnes âgées en milieu urbain qu'en milieu rural, entre autres parce que les distances à parcourir sont moins grandes pour les professionnels et les fournisseurs de soins[3]. Les aînés vivant en milieu rural et dans des collectivités éloignées sont également moins susceptibles d'avoir accès à d'autres modes de transport s'ils sont incapables ou peu désireux de se rendre à destination en voiture. La situation est la même dans les collectivités éloignées dans les territoires du Nord du Canada.

1 Norris, D., 2017, *The Changing Demographic Landscape: Implications for Ageing in Place*, Environics Analytics.

2 Norris, D., 2017, *The Changing Demographic Landscape: Implications for Ageing in Place*, Environics Analytics.

3 Turcotte, M., 2012, *Profil des habitudes liées au transport chez les aînés,* Tendances sociales canadiennes, Statistique Canada, http://www.statcan.gc.ca/pub/11-008-x/2012001/article/11619-fra.pdf.

Tableau 4 : Population d'un groupe choisi de petites villes et villes en milieu rural, selon le groupe d'âge

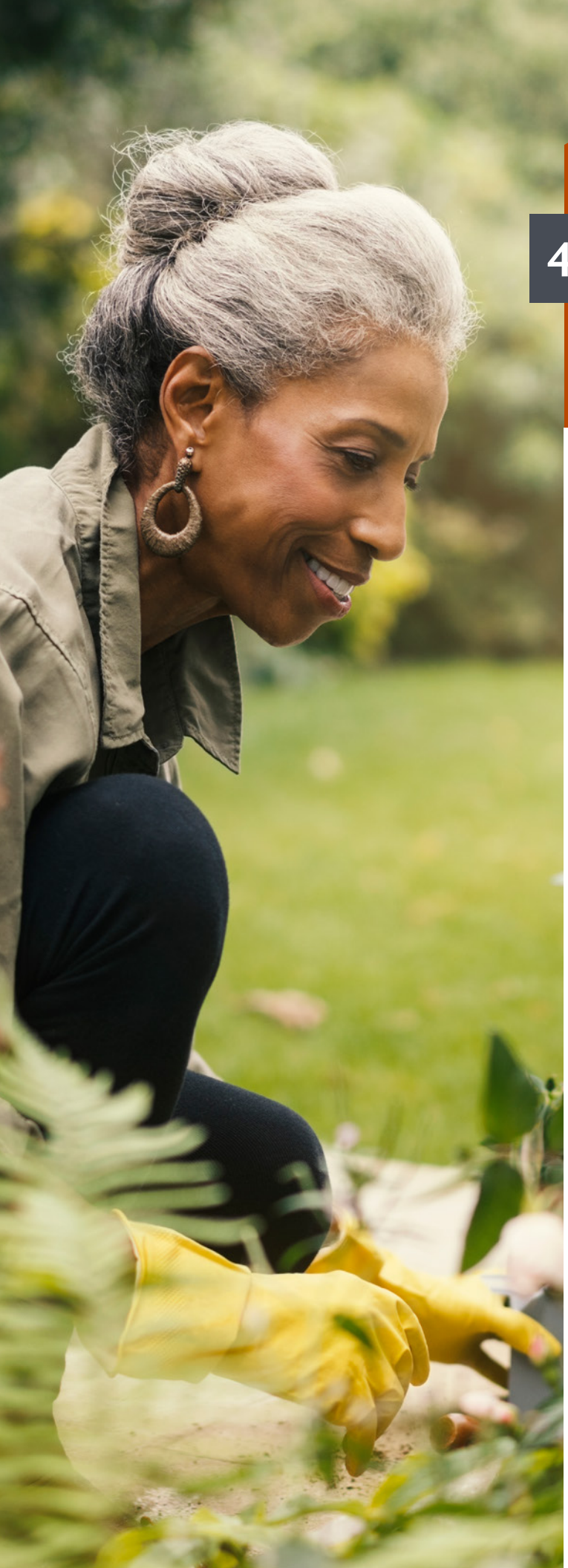
Petites villes et villes en milieu rural	De 55 à 64 ans		De 65 à 74 ans		65 ans et plus		75 ans et plus	
Parksville (C.-B.)	18,24 %	5 275	23,84 %	6 895	43,86 %	12 685	20,04 %	5 795
Elliot Lake (Ontario)	18,81 %	2 020	21,18 %	2 275	37,90 %	4 070	16,76 %	1 800
Wasaga Beach (Ontario)	17,12 %	3 540	20,51 %	4 240	33,40 %	6 905	12,84 %	2 655
Cobourg (Ontario)	16,28 %	3 165	15,72 %	3 055	31,38 %	6 100	15,66 %	3 045
Penticton (C.-B.)	17,69 %	7 685	14,86 %	6 455	29,04 %	12 615	14,17 %	6 155
Thetford Mines (Québec)	17,63 %	5 015	15,31 %	4 355	28,10 %	7 995	12,81 %	3 645
Moyenne	17,60 %	4 450	17,98 %	4 546	33,21 %	8 395	15,23 %	3 849
Pourcentage		17,60 %		18,00 %		33,20 %		15,20 %

Source : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016 – Profils des communautés* et autres données.

Tableau 5 : Population de grandes RMR, selon le groupe d'âge

Six grands centres urbains	De 55 à 64 ans		De 65 à 74 ans		65 ans et plus		75 ans et plus	
Toronto	12,48 %	739 915	8,07 %	478 400	14,48 %	858 580	6,41 %	380 175
Montréal	13,07 %	535 620	9,10 %	373 065	16,39 %	671 690	7,29 %	298 630
Vancouver	13,39 %	329 900	8,96 %	220 710	15,72 %	387 315	6,76 %	166 610
Calgary	11,94 %	166 210	6,49 %	90 350	10,99 %	153 005	4,50 %	62 660
Ottawa	13,37 %	177 055	8,76 %	115 905	15,02 %	198 770	6,26 %	82 865
Edmonton	12,11 %	160 075	7,07 %	93 375	12,31 %	162 665	5,24 %	69 285
Moyenne	12,76 %	351 463	8,30 %	228 634	14,71 %	405 338	6,41 %	176 704
Pourcentage		12,80 %		8,30 %		14,70 %		6,40 %

Source : Statistique Canada, *Composantes de la croissance démographique par région métropolitaine de recensement*, tableau numéro 051-0057.



4 Les tendances qui influent sur le secteur du logement des aînés

PRENDRE SA RETRAITE OU CONTINUER À TRAVAILLER

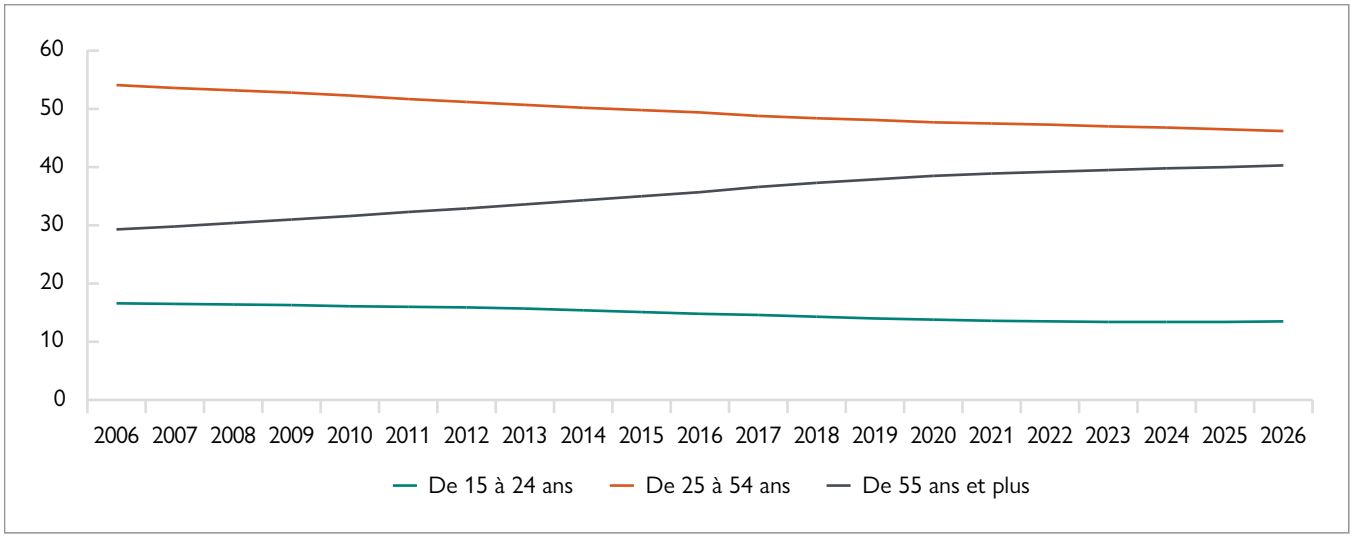
Les aînés d'aujourd'hui sont en train de redéfinir la retraite. Depuis l'abolition de la retraite obligatoire au Canada, un plus grand nombre d'aînés choisissent de travailler après l'âge de 65 ans, et le pourcentage des aînés de 55 et plus toujours sur le marché du travail a augmenté. La décision de continuer à travailler influence les choix de logement et le marché du logement : les aînés qui continuent à travailler demeurent généralement à une distance raisonnable de leur lieu de travail et n'envisagent peut-être pas encore les types de logement offerts spécifiquement aux personnes retraitées.

Les tendances présentées au graphique 1 sont intéressantes. En 2016, le taux d'activité des aînés de 55 ans et plus était de 35,5 %, le plus haut taux depuis la publication de données comparables en 1976. Les taux d'activité diffèrent au sein de ce groupe : 70,9 % des aînés entre 55 et 59 ans travaillent, 51,0 % de ceux de 60 à 64 ans, 24,9 % de ceux de 65 à 69 ans et 7,0 % de ceux de 70 ans et plus. La croissance de l'emploi était la plus rapide chez les aînés de 55 ans et plus, signe de la transition démographique des membres de la génération du baby-boom qui font leur entrée dans ce groupe d'âge. Chez les aînés de 55 ans et plus, ce sont les femmes qui affichaient la plus importante augmentation du taux d'activité en 2016, soit une hausse de 90 000 (+5,6 %) comparativement à 57 000 (+2,8 %) pour les hommes[4].

Comme on pouvait s'y attendre, les taux d'activité diminuent à mesure que les gens vieillissent et s'approchent de la retraite. En 2016, le taux d'activité chez les hommes âgés de 45 à 54 ans était d'environ 88,9 %. Ce taux a diminué à 71,2 % chez les aînés de 55 à 64 ans, à 27,3 % chez ceux de 65 à 74 ans et à 7,2 % chez ceux de 75 ans ou plus. On constate la même tendance chez les femmes, même si leurs taux d'activité sont plus bas que ceux des hommes dans tous les groupes d'âge.

[4] Bourbeau, E. et Fields, A., 2016, *Bilan annuel du marché du travail*, Statistique Canada, Statistiques sur le travail, https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75-004-m/75-004-m2017001-fra.htm.

Graphique 1 : Répartition de la population en âge de travailler, selon le groupe d'âge, 2006 à 2026



Sources : Statistique Canada, *Enquête sur la population active*, 1976 à 2016; *Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires*, 2017 à 2026.

Le tableau 6 indique que l'âge moyen de la retraite augmente depuis 2006. Même si l'âge moyen de la retraite en 2016 était presque de 64 ans, les Canadiens âgés travaillent plus longtemps que par le passé. Les taux d'activité chez les hommes ont augmenté au Canada entre 2006 et 2016, passant de 68,4% à 71,2 % pour ceux âgés de 55 à 64 ans et de 22,2% à 27,3 % pour ceux âgés de 65 à 74 ans. Les taux des Canadiens âgés de 75 ans et plus sont restés stables (tableau 7).

Tableau 6 : Âge de la retraite et pourcentage d'aînés qui travaillent

	Année		
Âge moyen de la retraite	2006	2011	2016
Total	61,5	62,4	63,6
Hommes	62,1	63,3	64,2
Femmes	60,7	61,5	62,9

Sources : Statistique Canada, L'*incidence du vieillissement de la population sur les taux d'activité du marché du travail*, 2016, produit numéro 75-006-X au catalogue de Statistique Canada, *Estimations tirées de l'Enquête sur la population active*, tableau 282-0051 (EPA) (N.B. Le présent tableau contient l'âge moyen de la retraite pour 2006, 2011 et 2016.)

Tableau 7 : Taux d'activité, selon le groupe d'âge et le sexe, Canada, 2016

	2016		2011		2006	
Groupe d'âge	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
De 35 à 44 ans	91,6 %	82,6 %	91,70 %	82,20 %	91,7 %	81,9 %
De 45 à 54 ans	88,9 %	81,9 %	89,20 %	81,50 %	89,4 %	80,1 %
De 55 à 64 ans	71,2 %	59,1 %	69,20 %	56,00 %	68,4 %	51,4 %
De 65 à 74 ans	27,3 %	16,3 %	25,80 %	14,70 %	22,2 %	10,4 %
75 ans et plus	7,2 %	2,8 %	7,40 %	2,60 %	7,5 %	2,4 %
Tous les groupes d'âge / 15 ans et plus	69,6 %	61,0 %	70,60 %	61,60 %	72,3 %	61,6 %

Sources : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-400-X2016256 au catalogue de Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages 2011*, produit numéro 99-012-X2011039 au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2006*, produit numéro 97-559-XBC2006008 au catalogue de Statistique Canada.

De nombreux aînés qui font toujours partie de la population active réduisent leurs charges de travail (tableau 8). En 2015, 25,7 % des hommes âgés ont travaillé pendant l'année, dont 8,5 % qui ont travaillé à temps plein pendant toute l'année. Chez les femmes âgées, 14,6 % ont travaillé pendant l'année, dont 3,7 % qui ont travaillé à temps plein pendant toute l'année[5].

Tableau 8 : Pourcentage d'aînés travaillant à temps plein ou partiel, 2006 à 2016

	Pourcentage d'aînés (65 ans et plus) avec un emploi		
Emploi	**2006**	**2011**	**2016**
Temps plein	4,4 %	5,5 %	5,9 %
Temps partiel	9,0 %	11,1 %	13,8 %
Total	13,40 %	16,60 %	19,70 %

Source : Statistique Canada, 2017, *Les personnes âgées au travail au Canada*, produit no 98-200-X au catalogue de Statistique Canada.

La décision de prendre sa retraite dépend de différents facteurs. Certains aînés choisissent de continuer à travailler pour rester actifs ou avoir une vie sociale active, ainsi que pour compléter le revenu insuffisant provenant d'autres sources. D'autres dépendent davantage d'un revenu d'emploi et comptent sur ce revenu pour épargner en vue de leur retraite. Des données du Recensement de la population indiquent que le pourcentage d'aînés dans ce dernier groupe a augmenté. Le revenu d'emploi était la principale source de revenu de 43,8 % des aînés qui ont travaillé en 2015. Ce pourcentage a augmenté par rapport à 40,4 % en 2005 et à 38,8% en 1995. Cette augmentation est particulièrement marquée chez les aînés qui ont travaillé à temps plein pendant toute l'année[6].

Des facteurs familiaux peuvent également influer sur la décision de continuer à travailler ou non. Si le conjoint travaille, cela peut influer sur la décision de rester sur le marché du travail ou de le quitter, surtout chez la population âgée. De même, la présence d'enfants à la maison ou encore aux études peut inciter des travailleurs âgés à rester plus longtemps sur le marché du travail[7].

Parce que davantage d'aînés travaillent plus longtemps après l'âge de la retraite, il y a un besoin plus grand d'avoir des logements appropriés à portée des lieux d'emploi et des logements du marché qui offrent de l'espace pour télétravailler. Le report de la retraite donne plus de temps pour accumuler des actifs et rembourser des dettes, ce qui signifie, en principe, que des aînés seront plus en mesure d'acheter ou de louer un logement qui répond mieux à leurs besoins.

REVENU, PATRIMOINE ET RETRAITE

De manière générale, les Canadiens âgés disposent de bonnes ressources financières. Comparativement à d'autres pays, le Canada a des taux relativement faibles de pauvreté parmi ses aînés, et les Canadiens âgés tirent un pourcentage relativement élevé de leur revenu de retraite de régimes privés et d'autres actifs financiers, même si le pourcentage de Canadiens bénéficiant de régimes privés est en déclin. Les seuls membres de la population dont les prestations déterminées augmentent sont les employés du secteur gouvernemental[8].

Les Canadiens âgés sont plus susceptibles de posséder un logement que les familles en âge de travailler et moins susceptibles d'avoir une dette hypothécaire, surtout parce que cela fait plus longtemps qu'ils gagnent un revenu et qu'ils épargnent. En 2016, 41,3 % des gens de moins de 54 ans possédaient un logement sans dette hypothécaire, tandis que 66,7 % des aînés canadiens possédaient un logement sans dette hypothécaire[9]. Cependant, le pourcentage total d'aînés canadiens qui possèdent un logement sans dette hypothécaire diminue, ce qui laisse présumer qu'une partie croissante de quasi-retraités a encore une dette hypothécaire au début de la retraite. En 2006, 72,8 % des Canadiens âgés possédaient un logement sans dette hypothécaire.

D'après un rapport du Fraser Institute, les aînés canadiens font en général preuve d'un bon jugement dans la gestion de leur patrimoine, en faisant fond sur des ressources tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du régime formel de retraite. Ils épargnent, investissent dans des REER et accumulent rapidement des actifs à l'extérieur du régime formel de retraite[10].

[5] Statistique Canada, 2017, *Les personnes âgées au travail au Canada*, produit no 98-200-x2016027 au catalogue de Statistique Canada, http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/98-200-x/2016027/98-200-x2016027-fra.pdf.

[6] Statistique Canada, 2017, *Recensement en bref – Les personnes âgées au travail au Canada*, http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/98-200-x/2016027/98-200-x2016027-fra.cfm.

[7] Fields, A., Uppal, S. et LaRochelle-Côté, S., 2017, *L'incidence du vieillissement de la population sur les taux d'activité du marché du travail*, Statistique Canada, http://www.statcan.gc.ca/pub/75-006-x/2017001/article/14826-fra.htm.

[8] Cross, P., 2014, *The Reality of Retirement Income in Canada*, Fraser Institute, https://www.fraserinstitute.org/sites/default/files/Reality%20of%20Retirement%20Income_web%20final.pdf (en anglais seulement).

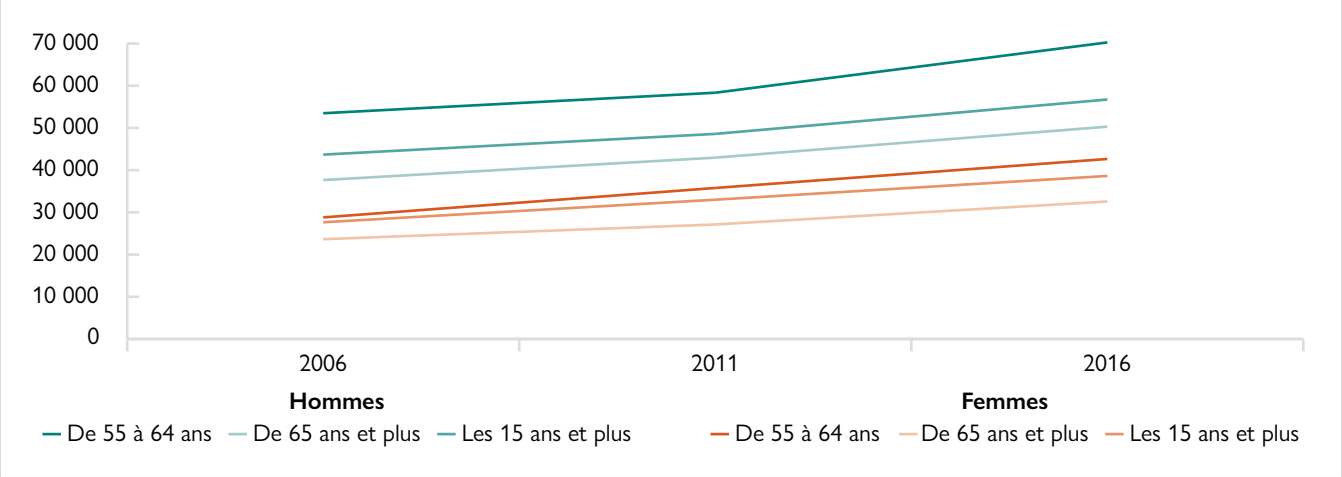
[9] Shillington, R., 2016, *An Analysis of the Economic Circumstances of Canadian Seniors*, Institut Broadbent.

[10] Cross, P., 2014, *The Reality of Retirement Income in Canada*, Fraser Institute, https://www.fraserinstitute.org/sites/default/files/Reality%20of%20Retirement%20Income_web%20final.pdf (en anglais seulement).

Malgré le faible taux de pauvreté chez les aînés canadiens, de nombreux aînés vivent avec un revenu très modeste. Cela est particulièrement problématique pour les aînés qui n'ont pas de régime de retraite d'employeur (47 % des aînés de 55 à 64 ans ont une épargne retraite insuffisante). Environ la moitié de ceux qui sont sans régime de retraite d'employeur ont des économies qui représentent moins de la valeur des ressources pour un an dont ils ont besoin pour venir compléter la SV et le SRG ainsi que le RPC ou le RRQ. Moins de 20 % ont assez d'économies pour compléter les ressources nécessaires pendant au moins 5 ans[11].

Les taux de revenu faible sont élevés chez les Canadiennes célibataires âgées. Les femmes sont plus susceptibles de vivre seules, et le taux de revenu faible est établi à 28 % pour les femmes âgées célibataires et à 24 % pour les hommes âgés célibataires[12]. Comme le montre le graphique 2, le revenu des femmes est considérablement plus faible que celui des hommes, une situation qui ne change pas. Le revenu des femmes n'augmente pas non plus au même niveau au fil du temps que celui des hommes. Le tableau 9 montre que les femmes dépendent davantage de leur SV, SRG et AC et de leur RPC ou RRQ que les hommes et ne comptent que sur un revenu d'emploi plus faible.

Graphique 2 : Revenu personnel moyen, selon le groupe d'âge et le sexe, Canada, 2016



Sources : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-400-X2016114 au catalogue de Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages 2011*, produit numéro 99-014-X2011040 au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2006*, produit numéro 97-563-XCB2006005 au catalogue de Statistique Canada.

Tableau 9 : Principales sources de revenu des particuliers de 65 ans et plus, Canada, 2016

		Pourcentage recevant un revenu	Revenu moyen reçu	Pourcentage du revenu total
Revenu d'emploi	Hommes	38,3 %	$29,190	22,3 %
	Femmes	22,2 %	$18,278	12,5 %
Revenu de placements	Hommes	50,4 %	$13,851	13,9 %
	Femmes	50,1 %	$7,697	11,9 %
Prestations de retraite	Hommes	65,5 %	$24,360	31,8 %
	Femmes	58,2 %	$16,993	30,5 %
SV, SRG, AC	Hommes	88,3 %	$7,590	13,3 %
	Femmes	91,7 %	$8,160	23,0 %
RPC, RRQ	Hommes	93,5 %	$7,977	14,8 %
	Femmes	90,3 %	$6,531	18,2 %

Source : Statistique Canada, 2016, *Revenu des particuliers selon le groupe d'âge, le sexe et la source de revenu, Canada, provinces et certaines régions métropolitaines de recensement*, tableau CANSIM 206 0052.

[11] Shillington, R., 2016, *An Analysis of the Economic Circumstances of Canadian Seniors*, Institut Broadbent.
[12] Shillington, R., 2016, *An Analysis of the Economic Circumstances of Canadian Seniors*, Institut Broadbent.

Les Canadiens âgés dépendent principalement d'un revenu fixe, avec 38,3 % des hommes et 22,2 % des femmes au Canada qui avaient un revenu d'emploi en 2016. Cela signifie qu'ils ont peu de marge de manœuvre financière pour composer avec des charges imprévues. Ce manque de marge de manœuvre financière limite les choix de logement pour les aînés et peut aussi compromettre la sécurité économique et le bien-être.

Les charges directes de soins de santé sont également plus élevées chez les ménages composés d'aînés et augmentent à mesure que les aînés vieillissent et que leur santé se dégrade (Chartwell, 2014). Selon une étude, les soins de longue durée font augmenter de plus du double les coûts de la vie de base pour une personne âgée (MacDonald et coll., 2007). Les habitudes de consommation changent à mesure que les gens vieillissent, et ces facteurs diffèrent énormément entre les grands centres urbains et les petites agglomérations rurales. Par conséquent, les aînés ont souvent moins de revenu à consacrer au logement[13].

Le manque de marge de manœuvre financière, combiné au coût élevé du logement, surtout dans les centres urbains comme Vancouver et Toronto, crée des difficultés pour un certain nombre d'aînés. Même dans les petites RMR, la possibilité de vendre une maison individuelle et d'utiliser le produit de cette vente pour se procurer un logement plus petit tout en conservant suffisamment d'actifs pour les réinvestir est devenue moins envisageable. Tel qu'il a été mentionné, les femmes âgées qui dépendent d'un seul revenu sont susceptibles d'être confrontées à des difficultés sur les marchés où le nombre de logements vacants est faible. Même s'il est généralement convenu qu'il y a un manque de logements abordables, il y a désaccord sur la meilleure manière de régler le problème. Quelques-unes des options les plus prometteuses sont celles qui prévoient des partenariats où les municipalités (ou autres entités gouvernementales) contribuent des terrains excédentaires à des projets financés avec des fonds de retraite publics[14].

Par définition, on considère que les ménages qui doivent affecter 30 % ou plus de leur revenu total pour se loger ont un problème d'« abordabilité du logement ». Comme le montre le tableau 10, près de 20 % des aînés sont dans cette situation. Ce pourcentage est deux fois plus élevé chez les aînés qui vivent seuls; ce sont de manière disproportionnée les aînés locataires, les aînés qui résident dans les grandes villes, les femmes et les personnes très âgées (85 ans ou plus)[15] qui sont touchés. Le tableau 11 montre la surreprésentation des femmes âgées dans tous les groupes d'âge, surtout les groupes les plus âgés. Le problème d'abordabilité du logement est particulièrement grave à Toronto et Vancouver[16].

Tableau 10 : Nombres d'aînés et d'aînés vivant seuls qui affectent plus de 30 % de leur revenu pour se loger (Recensement de la population de 2016)*

	Total	Nombre d'aînés qui affectent 30 % ou plus de leur revenu pour se loger	Pourcentage d'aînés qui affectent 30 % ou plus de leur revenu pour se loger
Ensemble des aînés (65 ans et plus)	5 379 270	1 041 825	19,4 %
Aînés vivant seuls (ménages d'une personne)*	1 398 540	555 320	39,7 %

* Il s'agit d'aînés vivant seuls dans des logements privés ailleurs que dans des collectivités rurales ou des réserves.

Source : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-400-X2016234 au catalogue de Statistique Canada.

Tableau 11 : Nombre d'aînés vivant seuls, selon le sexe (Recensement de la population de 2016)

	Groupe d'âge					Total – 65 ans et plus
	De 65 à 69 ans	De 70 à 74 ans	De 75 à 79 ans	De 80 à 84 ans	85 ans et plus	
Hommes vivant seuls	151 505	105 705	75 285	57 740	54 955	445 190
Femmes vivant seules	241 110	209 550	183 315	159 970	171 790	965 735
						1 410 925

Source : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-400-X2016028 au catalogue de Statistique Canada.

[13] Canadian Council on Social Development (2015) « Seniors and Housing – the Challenge Ahead » Federation of Canadian Municipalities.

[14] http://www.concertproperties.com/about/blog/content/concert-delivers-affordable-rental-housing-creek#.Wr0GB8gpCb8 (en anglais seulement).

[15] Clark W., *Combien d'argent les personnes âgées consacrent-elles au logement?*, Tendances sociales canadiennes, produit n 11-008 au catalogue de Statistique Canada, automne 2005.

[16] Clark W., *Combien d'argent les personnes âgées consacrent-elles au logement?*, Tendances sociales canadiennes, produit no 11-008 au catalogue de Statistique Canada, automne 2005.

De nombreux Canadiens âgés ont des besoins impérieux de logement, c'est-à-dire qu'ils vivent dans des logements inadéquats, inabordables ou de taille non convenable. Le tableau 12 montre qu'en 2016, 20,2 % de tous les aînés propriétaires et 51,9 % des aînés locataires sont dans cette situation. Ce chiffre s'élève à 63,5 % pour les locataires âgés de 85 ans et plus. Cette situation fait ressortir le besoin pressant de logements convenables et abordables pour l'ensemble des aînés, mais surtout le besoin d'options de location pour le groupe des personnes très âgées. De plus, même si la plupart des aînés possèdent un logement, un grand nombre des aînés qui sont locataires ont plus de difficulté à assumer les frais de logement que les aînés qui sont propriétaires.

Tableau 12 : Besoins impérieux de logement des Canadiens âgés, 2016

	Mode d'occupation selon la présence d'un prêt hypothécaire ou d'un logement subventionné en 2016						
Groupe d'âge	**Total**	**Propriétaires**	**Pourcentage de propriétaires**	**Locataires**	**Pourcentage de locataires**	**Logement subventionné**	**Logement non subventionné**
De 55 à 64 ans	784 040	464 125	21,8 %	319 920	48,2 %	54 510	265 405
De 65 à 74 ans	523 905	281 505	18,6 %	242 395	51,0 %	51 815	190 585
De 75 à 84 ans	307 390	145 370	18,5 %	162 015	57,0 %	38 270	123 750
85 ans et plus	133 205	56 515	21,5 %	76 695	63,5 %	19 035	57 655
Ensemble des Canadiens âgés	1 748 540	947 515	20,2 %	801 025	51,9 %	163 630	637 395

Source : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-400-X2016230 au catalogue de Statistique Canada.

ÉQUILIBRE HOMMES-FEMMES

Comme les femmes vivent en général plus longtemps que les hommes, l'équilibre hommes-femmes change pour les groupes plus âgés. Ce facteur doit être pris en compte pour déterminer la taille et le type de logement dont les aînés ont besoin. Le tableau 13 montre l'équilibre hommes-femmes en 2016 et l'équilibre projeté pour l'ensemble du pays. Les chiffres contenus dans le tableau représentent le nombre d'hommes pour 100 femmes dans chaque groupe d'âge. En 2016, il y avait 98,8 hommes pour 100 femmes de 55 à 63 ans. Ce pourcentage est bien différent chez les aînés âgés, soit seulement 53,5 hommes pour 100 femmes de 85 ans ou plus.

Même si les femmes vivent encore plus longtemps que les hommes, l'écart entre les deux sexes se rétrécit. Plus particulièrement chez les aînés âgés (de 75 à 84 ans) et les aînés très âgés (85 ans et plus), le rapport hommes-femmes tend vers l'équilibre. En 2006, le rapport hommes-femmes était de 71,8 % chez les aînés âgés et de 45,1 % chez les aînés très âgés. En 2016, ce rapport était de 81,5 % chez les aînés âgés (de 75 à 84 ans) et de 53,5 % chez les aînés très âgés.

Un rapport hommes-femmes plus égal chez les aînés met en évidence le besoin d'appartements plus grands pour les aînés, où les couples peuvent vieillir ensemble et recevoir des services de soutien au besoin.

Tableau 13 : Rapport hommes-femmes, selon le groupe d'âge, Canada

Groupe d'âge	2006	2011	2016
De 0 à 19 ans	104,9 %	105,0 %	105,2 %
De 55 à 64 ans	96,7 %	95,8 %	95,6 %
De 65 à 74 ans	90,5 %	92,0 %	92,6 %
De 75 à 84 ans	71,8 %	77,4 %	81,5 %
85 ans et plus	45,1 %	47,6 %	53,5 %
Tous les groupes d'âge	95,9 %	96,2 %	96,5 %

Sources : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2011*, produit numéro 98-316-XWF au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2006 – Profils des communautés*, produit numéro 92-591-XWF au catalogue de Statistique Canada.

ETHNICITÉ ET IMMIGRATION

Les immigrants âgés, plus particulièrement les immigrants récents, ont des caractéristiques, des expériences de vie et peut-être même des préférences de logement différentes de celles de leurs homologues nés au Canada. Par exemple, ils n'ont pas nécessairement vécu le même type d'expérience sur le marché du travail que leurs pairs nés au Canada. Bon nombre d'entre eux ont dû apprendre une nouvelle langue à l'âge adulte, et la plupart ont eu moins de temps pour

épargner en vue de leur retraite. Certains ne sont peut-être pas admissibles aux régimes de retraite publics canadiens et d'autres ont des prestations de retraite de leur pays d'origine. Ces facteurs peuvent influer sur les besoins et les choix de logement.

L'origine ethnique des Canadiens continue d'évoluer à mesure que les immigrants qui sont arrivés au Canada dans les années 1940 à 1950 atteignent l'âge de la retraite, et la diversité des immigrants continue à croître (tableau 14). Par exemple, les pourcentages d'aînés d'origine ouest-asiatique, sud asiatique, est-asiatique et sud-est asiatique ont tous augmenté depuis 2006, tandis que ceux des aînés d'origine française et d'aînés des îles Britanniques ont diminué. Au cours des 20 prochaines années, le pourcentage d'aînés membres de minorités visibles devrait doubler.

Les aînés qui se déclarent Autochtones et sont âgés de 55 à 64 ans constituent 4,5 % des Canadiens âgés; leur pourcentage de 65 à 74 ans est de 3,2 % et celui de plus de 75 ans est de 2,0 %. Selon le Recensement de la population de 2016, la population âgée autochtone a diminué depuis 2006. Le pourcentage d'Autochtones âgés de 55 à 64 ans a diminué de 1,5 % de 2011 à 2016. Le pourcentage d'Autochtones âgés de 65 à 74 ans a diminué de 0,8 % de 2011 à 2016. Il y a néanmoins des signes que, avec l'amélioration de l'état de santé de leur population âgée, les communautés autochtones seront confrontées à un besoin croissant, dans certains cas pour la première fois, de fournir des logements à leurs aînés.

Il est à noter également que, d'après les résultats du Recensement de la population de 2016, la taille moyenne des ménages canadiens a atteint un niveau encore plus bas. Elle est de deux personnes ou moins[17] pour près du deux tiers des ménages. Au cours de la prochaine génération, il devrait donc y avoir moins d'enfants pour fournir du soutien aux couples âgés qui en auront besoin plus tard dans leur vie, ce qui pourrait avoir des répercussions sur la conception des collectivités et des logements.

Il existe aussi des occasions de produire des logements pour des groupes ethniques particuliers si les producteurs connaissent bien ces groupes et leurs préférences de logement. Les producteurs peuvent éventuellement s'associer à des organismes sans but lucratif représentant ces groupes lorsque ces organismes n'ont pas les connaissances spécialisées nécessaires pour construire des logements. Il faut souligner que les résidences pour personnes âgées (ou tout autre ensemble similaire) qui répondent exclusivement aux besoins d'un groupe ethnique particulier ou de personnes d'une confession particulière ne sont pas admissibles aux programmes parrainés par le gouvernement.

Tableau 14 : Origine ethnique déclarée par les Canadiens âgés, 2016

	De 55 à 64 ans			De 65 à 74 ans			75 ans et plus		
Origine ethnique	**2006**	**2011**	**2016**	**2006**	**2011**	**2016**	**2006**	**2011**	**2016**
Îles Britanniques	38,3 %	35,0 %	35,0 %	35,1 %	38,0 %	37,0 %	38,6 %	37,0 %	34,0 %
Française	16,7 %	16,0 %	14,1 %	15,5 %	16,0 %	14,5 %	13,5 %	15,0 %	11,8 %
Autochtone	3,1 %	6,0 %	4,5 %	2,2 %	4,0 %	3,2 %	1,3 %	2,0 %	2,0 %
Amérique du Nord	31,0 %	34,0 %	33,8 %	27,6 %	32,0 %	32,1 %	25,7 %	29,0 %	27,7 %
Antilles	1,4 %	2,0 %	1,3 %	1,1 %	1,0 %	1,4 %	0,7 %	1,0 %	1,2 %
Amérique latine, centrale ou du Sud	0,6 %	2,0 %	1,1 %	0,4 %	1,0 %	0,8 %	0,2 %	1,0 %	0,5 %
Europe	28,2 %	11,0 %	32,6 %	31,0 %	13,0 %	30,4 %	30,8 %	19,0 %	33,6 %
Afrique	0,6 %	2,0 %	1,0 %	0,5 %	1,0 %	0,7 %	0,3 %	1,0 %	0,5 %
Arabe	0,8 %	1,5 %	1,1 %	0,7 %	1,0 %	0,9 %	0,5 %	1,0 %	0,8 %
Asie de l'Ouest	0,6 %	1,1 %	1,0 %	0,6 %	1,0 %	0,8 %	0,4 %	1,0 %	0,7 %
Asie du Sud	3,1 %	5,0 %	3,9 %	2,8 %	3,0 %	3,8 %	1,6 %	3,0 %	3,2 %
Asie de l'Est ou du Sud-Est	5,1 %	8,0 %	7,5 %	5,1 %	6,0 %	5,9 %	4,3 %	5,0 %	6,1 %
Océanie	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %

Sources : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-400-X2016187 au catalogue de Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages 2011*, produit numéro 99-010-X2011028 au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2006*, produit numéro 97-562-XCB2006012 au catalogue de Statistique Canada.

[17] Norris, D., 2017, *The Changing Demographic Landscape: Implications for Ageing in Place*, Environics Analytics.

MODE DE VIE, SANTÉ ET MOBILITÉ

Les Canadiens âgés d'aujourd'hui sont généralement en meilleure santé et plus actifs que ceux des générations précédentes. Bien qu'on associe au vieillissement le déclin de l'état général de santé et l'apparition de limitations, les aînés demeurent actifs en grande partie. Il existe un nouveau marché en croissance pour le mode de vie actif et des « villages d'aînés » qui s'adressent spécifiquement aux aînés et aux adultes plus âgés en santé et actifs. Cependant, ces collectivités ne correspondent pas encore à un important pourcentage des choix de logement, mais elles constituent une occasion.

Les aînés vivent en moyenne plus longtemps que ceux des décennies précédentes. Selon des données compilées pour environ 40 pays membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), le Canada se situe au 13e rang au chapitre de l'espérance de vie à la naissance des femmes (83,8 ans) et au 11e rang pour les hommes (79,6 ans)[18]. Les gains enregistrés pour l'espérance de vie sont maintenant réalisés principalement après l'âge de 65 ans, alors qu'au début du XXe siècle ces gains étaient attribuables surtout à la diminution de la mortalité infantile et juvénile. On attribue cela à différents facteurs qui influent sur l'état de santé avant et après l'âge de 65 ans, y compris les progrès en matière de soins médicaux, l'amélioration de la santé publique (comme la diminution des taux de tabagisme), l'augmentation des niveaux de scolarité et du revenu par habitant et la hausse des charges totales de santé[19].

Puisque de nombreux Canadiens vivent plus longtemps, il y a de plus en plus de gens dans la tranche supérieure du groupe d'âge qui a besoin de services de soins de santé et de soutien dans la vie quotidienne. Il en découle un nouveau marché de logements adaptés à l'âge ou aux besoins des aînés qui remet en question les méthodes traditionnelles de soutien institutionnel à une population croissante de Canadiens âgés. Les intervenants municipaux, privés et sans but lucratif peuvent jouer un rôle important pour répondre aux besoins de ces aînés, en faisant en sorte de limiter les investissements dans les options institutionnelles comme les soins de longue durée.

Une espérance de vie plus longue signifie également que les aînés vivent de plus en plus assez longtemps pour subir des maladies chroniques, comme des maladies du cœur, des accidents vasculaires cérébraux, des troubles respiratoires chroniques, le cancer et la démence[20]. Dans l'Étude sur la santé et le vieillissement au Canada, on estime à 564 000 le nombre de personnes atteintes de démence en 2016. On estime par ailleurs que d'ici 2031, ce nombre augmentera à 937 000. Les femmes représenteront plus de 65 % des personnes atteintes[21]. Les aînés atteints de démence ont des besoins précis de logement, qui diffèrent selon le stade et la gravité de la démence (comme la transition du logement familial à un établissement de soins).

Même si de nombreux aînés vivent plus longtemps et en meilleure santé, les taux d'incapacité, comme les pertes d'ouïe, de vision et de mobilité, augmentent avec l'âge, et de nombreux aînés âgés ont une forme d'incapacité. Même si les nouvelles données sur l'incapacité au Canada n'ont pas encore été publiées, d'anciennes données de l'Enquête canadienne sur l'incapacité de 2012 indiquent une augmentation de la prévalence de l'incapacité allant de 4 % chez les aînés de 15 à 24 ans à 43 % chez les aînés de 75 ans ou plus. Une (1) personne en âge de travailler sur 10 (de 15 à 64 ans) avait déclaré avoir une incapacité; ce pourcentage était de 33 % pour la population âgée (de 65 ans et plus).

Les déficiences sensorielles (vue et ouïe) et physiques (douleur, flexibilité, dextérité et mobilité) ont tendance à augmenter davantage chez les personnes plus âgées. Par exemple, les incapacités liées à la mobilité ont touché moins de 1 % des Canadiens âgés de 15 à 24 ans, mais 27 % de ceux âgés de 75 ans ou plus[22]. Le besoin de services de soutien supplémentaires pour répondre aux besoins d'aînés ayant une incapacité devrait être pris en compte dans la production de logements et l'élaboration de collectivités.

LES AÎNÉS VIVENT EN MOYENNE PLUS LONGTEMPS QUE CEUX DES DÉCENNIES PRÉCÉDENTES.

[18] Statistique Canada, 2017, *Mortalité : aperçu, 2012 et 2013, Rapport sur l'état de la population du Canada*, http://www.statcan.gc.ca/daily-quotidien/170712/dq170712b-fra.htm.

[19] Institut canadien d'information sur la santé, 2011, *Les soins de santé au Canada, 2011 : regard sur les personnes âgées et le vieillissement*.

[20] Organisation mondiale de la Santé, 2015, Rapport mondial sur le vieillissement et la santé, www.who.int/ageing/publications/world-report-2015/fr/.

[21] Société Alzheimer du Canada, 2016, *Prévalence des coûts financiers des maladies cognitives au Canada*, page 3, http://alzheimer.ca/sites/default/files/files/national/statistics/prevalenceandcostsofdementia_fr.pdf.

[22] Statistique Canada, 2012, *Enquête canadienne sur l'incapacité*, produit no 89-654-X au catalogue de Statistique Canada, http://www.statcan.gc.ca/pub/89-654-x/89-654-x2015001-fra.htm.

5 Les endroits où vivent les canadiens âgés, la décision de déménager et les préférences de logement

CONDITIONS DE LOGEMENT, TYPES DE LOGEMENT ET MODE D'OCCUPATION

Presque tous les Canadiens âgés de 55 à 64 ans vivent dans des logements privés. En 2016, 99 % des femmes et 98,6 % des hommes de ce groupe d'âge vivaient dans un logement privé, seul ou en famille.

À mesure que les gens avancent en âge, plus il y en aura qui vivront dans un établissement de soins spéciaux, comme un centre d'hébergement, une résidence pour personnes âgées, un foyer de groupe ou un autre établissement (tableau 15). En 2016, 17,6 % des femmes et 9,8 % des hommes âgés de plus de 65 ans vivaient dans un établissement de soins spéciaux. Ces statistiques mettent en évidence le passage de certains aînés de la vie autonome à la vie dans un logement offrant davantage de services de soutien et de soins. Il faut souligner néanmoins que plus de 80 % des aînés de plus de 65 ans vivent toujours dans un logement privé.

La tendance au fil du temps (de 2006 à 2016) chez les aînés de plus de 75 ans de vivre dans un établissement de soins spéciaux est en hausse, soit de 8,0 % à 9,8 % chez les hommes et de 14,5 % à 17,6 % chez les femmes.

La propension à vivre seul augmente avec l'âge, surtout chez les femmes. Tandis que 17,2 % des femmes âgées de 55 à 64 ans vivaient seules en 2016, 42,9 % des femmes âgées de 75 ans ou plus vivaient seules. Deux fois plus de femmes âgées de 75 ans et plus vivaient seules (42,9 %) que d'hommes du même groupe d'âge (17,7 %).

Tableau 15 : Groupes d'âge choisis, selon les conditions de logement et le sexe, Canada

Groupe d'âge	Année	Population totale		Immeubles collectifs		Hôpitaux		Établissements de soins spéciaux		Logements privés	
		Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
De 55 à 64 ans	2006	1 788 000	1 857 570	-	-	265	235	6 835	7 045	1 780 900	1 850 290
		49,00 %	51,00 %	-	-	0,00 %	0,00 %	0,40 %	0,40 %	99,60 %	99,60 %
	2011	2 149 735	2 243 085	28 805	19 785	595	420	15 030	12 965	2 120 930	2 223 300
		49,00 %	51,00 %	1,30 %	0,90 %	0,00 %	0,00 %	0,70 %	0,60 %	98,70 %	99,10 %
	2016	2 400 075	2 510 685	33 580	21 660	945	655	16 855	13 575	2 366 260	2 488 825
		48,90 %	51,10 %	1,40 %	0,90 %	0,00 %	0,00 %	0,70 %	0,50 %	98,60 %	99,10 %
De 65 à 74 ans	2006	1 807 030	1 201 090	-	-	400	405	13 245	17 720	1 793 385	1 173 245
		60,10 %	39,90 %	-	-	0,00 %	0,00 %	0,70 %	1,50 %	99,20 %	97,70 %
	2011	1 281 410	1 393 320	25 425	29 845	610	500	18 475	24 170	1 255 985	1 363 475
		48,00 %	52,00 %	2,00 %	2,10 %	0,00 %	0,00 %	1,40 %	1,70 %	98,00 %	97,90 %
	2016	1 631 050	1 762 305	31 675	34 395	1 315	1 145	22 765	28 230	1 599 350	1 727 885
		48,10 %	51,90 %	1,90 %	2,00 %	0,10 %	0,10 %	1,40 %	1,60 %	98,10 %	98,00 %
75 ans et plus	2006	791 915	1 247 060	-	-	1 885	3 160	62 985	180 445	727 045	1 045 280
		38,80 %	61,20 %	-	-	0,20 %	0,30 %	8,00 %	14,50 %	91,80 %	83,80 %
	2011	917 320	1 352 945	91 510	246 310	1 810	3 335	85 870	233 630	825 810	1 106 635
		40,00 %	60,00 %	10,00 %	18,20 %	0,20 %	0,20 %	9,40 %	17,30 %	90,00 %	81,80 %
	2016	1 064 105	1 478 170	112 375	277 230	3 865	6 725	103 900	260 635	951 725	1 200 940
			58,10 %	10,60 %	18,80 %	0,40 %	0,50 %	9,80 %	17,60 %	89,40 %	81,20 %

Sources : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-400-X2016018 au catalogue de Statistique Canada, 2011, *La situation des personnes âgées dans les ménages*, produit numéro 98-312-X-2011003 au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2006 – Profils des communautés*, produit numéro 97-553-XCB2006019 au catalogue de Statistique Canada.

La maison individuelle est le type de logement le plus répandu chez les aînés canadiens : 61,0 % des aînés de 55 à 64 ans, 58,3 % de ceux de 65 à 74 ans et 52,1 % de ceux de 75 ans et plus vivaient dans une maison individuelle. Cependant, le pourcentage de Canadiens âgés vivant dans une maison individuelle ou dans une maison jumelée diminue avec l'âge, tandis que le nombre de Canadiens âgés vivant dans des appartements augmente avec l'âge, ce qui confirme que les gens ont tendance à se reloger dans des logements plus petits plus tard dans la vie (tableau 16). Dans la plupart des provinces, notamment en Colombie-Britannique et en Ontario, l'offre d'appartements a également augmenté en termes de pourcentage de tous les types de logement.

LA PROPENSION À VIVRE SEUL AUGMENTE AVEC L'ÂGE, SURTOUT CHEZ LES FEMMES.

Tableau 16 : Type de logement, selon le groupe d'âge du principal soutien du ménage, Canada, 2006 à 2016

	De 55 à 64 ans			De 65 à 74 ans			75 ans et plus		
Type de logement	**2006**	**2011**	**2016**	**2006**	**2011**	**2016**	**2006**	**2011**	**2016**
Maison individuelle	62,3 %	62,0 %	61,0 %	59,3 %	59,0 %	58,3 %	50,6 %	52,0 %	52,1 %
Maison jumelée	4,6 %	5,0 %	4,7 %	4,2 %	4,0 %	4,5 %	3,5 %	4,0 %	4,2 %
Appartement, 5 étages ou plus	7,0 %	7,0 %	7,2 %	9,9 %	10,0 %	9,5 %	16,5 %	15,0 %	14,9 %
Appartement, moins de 5 étages	14,7 %	14,0 %	14,7 %	15,8 %	16,0 %	15,8 %	19,8 %	19,0 %	18,0 %
Logement dans un duplex	4,8 %	5,0 %	5,1 %	4,7 %	5,0 %	4,6 %	4,3 %	4,0 %	4,4 %
Maison en rangée	4,8 %	5,0 %	5,5 %	4,3 %	5,0 %	5,3 %	3,9 %	5,0 %	4,8 %

Sources : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-400-X2016230 au catalogue de Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages 2011*, produit numéro 99-004-XWF au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2006*, produit numéro 97-554-XCB2006034 au catalogue de Statistique Canada.

Les types de logement dans lesquels les aînés canadiens habitent sont demeurés plutôt constants entre 2006 et 2016. Une légère augmentation a été constatée pour les aînés de 55 à 64 ans occupant un appartement dans un immeuble de 5 étages ou plus, un logement dans un duplex ou une maison en rangée.

Les Canadiens âgés de 55 à 64 ans affichent le plus haut taux de propriété de tous les groupes d'âge; 76,2 % des ménages dont le principal soutien est âgé de 55 à 64 ans possèdent le logement dans lequel ils vivent (tableau 17). Le groupe d'âge des 65 à 74 ans compte également un taux élevé de propriété (76,1 %). Le taux de propriété diminue également avec l'âge et tombe à 72,1 % chez les ménages dont le principal soutien est âgé de 75 ans ou plus. Cela laisse présumer que de nombreux Canadiens âgés choisissent une résidence pour personnes âgées ou un mode d'occupation autre que la propriété à mesure qu'ils avancent en âge et que leur revenu diminue.

Il faut souligner également que les rapports de Statistique Canada ne contiennent pas de renseignements détaillés sur le déménagement, par exemple sur les personnes qui partent vivre au sein de collectivités de retraités actifs, où les types de logement offerts vont éventuellement de maisons individuelles aux appartements en passant par les maisons en rangée. Le pourcentage élevé de Canadiens aînés vivant dans des logements privés pourrait également être surdéclaré si les recenseurs ne prennent pas la peine d'indiquer avec exactitude les services de soins personnels et autres services liés à la santé fournis dans de nombreuses résidences pour personnes âgées.

Le rapport propriétaires-locataires est resté assez constant au cours des trois dernières périodes de recensement (tableau 17). Une majorité d'aînés possède un logement (68 %), le reste étant locataire (32 %). Les plus importantes variations au fil du temps (de 2006 à 2016) sont constatées chez les Canadiens plus jeunes (44 ans et moins), ce qui indique peut-être des coûts accrus de propriété. Ceci serait particulièrement vrai pour les villes comme Toronto, Vancouver et Calgary.

Tableau 17 : Mode d'occupation, selon le groupe d'âge du principal soutien du ménage, Canada, 2016

	Propriétaires			Propriétaires sans dette hypothécaire			Locataires		
Groupe d'âge	**2006**	**2011**	**2016**	**2006**	**2011**	**2016**	**2006**	**2011**	**2016**
44 ans et moins	58,7 %	58,0 %	58,4 %	14,2 %	14,0 %	8,7 %	41,3 %	41,0 %	45,2 %
De 45 à 54 ans	75,5 %	75,0 %	73,4 %	34,3 %	31,0 %	24,9 %	24,2 %	25,0 %	26,6 %
De 55 à 64 ans	77,7 %	77,0 %	76,2 %	56,3 %	53,0 %	48,3 %	22,0 %	23,0 %	23,8 %
De 65 à 74 ans	76,1 %	76,0 %	76,1 %	75,8 %	71,0 %	68,5 %	23,6 %	24,0 %	23,9 %
75 ans et plus	67,9 %	71,0 %	72,1 %	86,3 %	83,0 %	83,3 %	32,0 %	29,0 %	27,9 %
Total	68,4 %	69,0 %	67,8 %	42,3 %	42,0 %	39,3 %	31,2 %	31,0 %	32,2 %

Sources : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-400-X2016227 au catalogue de Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages 2011*, produit numéro 99-004-XWF au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2006*, produit numéro 97-554-XCB2006034 au catalogue de Statistique Canada.

LA DÉCISION DE DÉMÉNAGER

Les statistiques sur les endroits où habitent les aînés ne tiennent pas nécessairement compte des préférences des aînés ou des endroits où ils choisiraient de vivre s'ils le pouvaient. Il y a de nombreux facteurs qui influent sur le choix du logement et la décision de déménager.

Les gens ont moins tendance à déménager à mesure qu'ils avancent en âge. Selon le Recensement de la population de 2016, une tranche de 38,2 % de la population totale a déménagé au cours des 5 dernières années, tandis que des tranches de 22,6 % des Canadiens âgés de 55 à 64 ans et de 15,9 % de ceux âgés de 75 ans et plus avaient déménagé au cours de la même période.

Ce faible pourcentage d'aînés qui déménagent confirme que les aînés préfèrent en général demeurer le plus longtemps possible dans leur propre logement. Même si la rénovation et l'adaptation d'un logement peuvent prolonger la période pendant laquelle une personne âgée se sent capable de demeurer dans son domicile, les services de soins à domicile comme ceux offerts par les administrations municipales et les services de santé publique deviennent de plus en plus importants à mesure que les gens vieillissent.

De nombreux Canadiens déménagent pendant la vieillesse, soit dans un logement plus petit ou dans un logement permettant de préserver son autonomie tout en ayant la possibilité de recevoir des services de soins personnels ou encore dans un établissement offrant des services d'aide à la vie autonome. Il est important de comprendre les facteurs qui influent sur la décision des aînés de déménager afin de construire les types de logement dans lesquels les aînés veulent habiter.

Dans le cas des jeunes aînés, le fait de quitter le logement familial pour une copropriété peut être la première d'une série de décisions de déménager. Pour ce qui est des aînés âgés, la priorité pourrait être accordée aux options de logement qui assurent une vie autonome aujourd'hui mais qui offrent aussi la possibilité d'obtenir différents niveaux de soutien ou de services de santé avec la liberté de déménager à nouveau. Quant aux autres, ils restent majoritairement chez eux. La priorité pour ces gens devient alors de déterminer comment préserver leur qualité de vie; les décisions connexes seront influencées dans une large mesure par la situation financière personnelle, l'état de santé et le niveau de mobilité. Certains seront en mesure d'adapter et de modifier leurs résidences. Pour d'autres, leur souhait de « vieillir sur place » déclenchera la décision de quitter le logement actuel pour un logement plus approprié au sein de la même collectivité ou dans le même quartier.

Tableau 18 : Pourcentage de la population ayant déménagé au cours des 5 dernières années, selon le groupe d'âge, Canada, 2016

	Personnes ayant déménagé		
Pourcentage de la population	**2006**	**2011**	**2016**
Tous les groupes d'âge	40.9%	38.6%	38.2%
De 55 à 64 ans	25.1%	22.7%	22.6%
De 65 à 74 ans	20.7%	18.7%	19.3%
75 ans et plus	19.5%	16.4%	16.0%

Sources : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-400-X2016311 au catalogue de Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages 2011*, produit numéro 99-013-X2011026 au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2006*, produit numéro 97-556-XCB2006017 au catalogue de Statistique Canada.

LES GENS ONT MOINS TENDANCE À DÉMÉNAGER À MESURE QU'ILS AVANCENT EN ÂGE.

Dans un rapport publié par l'Institut de recherche en politiques publiques en 2016, *No Place to Grow Old: How Canadian Suburbs Can Become Age-Friendly*[23], on décrit différents facteurs d'attraction et de rejet qui peuvent peser sur la décision d'une personne âgée de déménager.

Facteurs d'attraction

- Santé en déclin, capacité réduite de gestion des besoins quotidiens de la vie ou des déficiences physiques comme la difficulté à monter ou à descendre un escalier ou l'absence de rampes pour les personnes qui utilisent des aides à la mobilité.
- Besoin de dégager l'avoir propre foncier, soit parce que le revenu est moins élevé à la retraite ou pour mieux soutenir les charges croissantes d'entretien du logement, y compris les taxes foncières, les frais d'électricité, les réparations, etc.
- Hausse du loyer à un rythme plus rapide que celui du revenu, ce qui incite certains à chercher des logements plus abordables.
- Changements du mode de vie ou de la situation personnelle après la perte du conjoint, un divorce ou un autre événement influant sur la taille du ménage ou sa viabilité.
- Contrainte de déménager pour être plus près des enfants.
- Éloignement des amis et de la famille (à la suite d'un déménagement ou d'un décès) ou déclin du quartier devenu manifestement moins attirant qu'auparavant.

Facteurs de rejet

- Les personnes cherchent à réduire les responsabilités entourant l'entretien d'un logement et à déménager dans un endroit qui accorde plus de temps pour les voyages et d'autres activités.
- Les aînés déterminent qu'en vendant le logement familial, ils pourront dégager des fonds pour réinvestir dans un logement plus petit et générer des liquidités plus élevées pour soutenir un autre mode de vie, en raison de la liberté offerte par la location au lieu de la propriété d'un logement.
- Les aînés voient une occasion de voyager ou de se reloger dans des endroits plus propices au mode de vie qu'ils recherchent, qui est défini par les occasions de faire du bénévolat ou de profiter de possibilités récréatives.

Les gens sont attirés par les endroits, possiblement dans le quartier où ils ont vécu durant de nombreuses années, qui comportent un parc de logements et d'autres commodités variées suffisamment attrayantes pour justifier le changement.

PRÉFÉRENCES DE LOGEMENT – SELON LE GROUPE

Ces facteurs d'attraction et de rejet toucheront les aînés de différentes manières, selon le niveau de revenu, la situation d'emploi, le niveau de mobilité et l'état de santé en général. Il est difficile de généraliser, mais nous nous sommes appuyés sur les quatre groupes d'âge des aînés pour donner un aperçu de leurs préférences et besoins de logement, ainsi que des occasions que peuvent exploiter les fournisseurs et les producteurs de logements.

Les pré-aînés (de 55 à 64 ans)

- Les pré-aînés ont tendance à être plus actifs et à avoir une plus grande mobilité que les groupes plus âgés. Ils veulent des collectivités favorisant un mode de vie actif et des logements ordinaires (logements réservés aux aînés ou logements attirant des gens de différents groupes d'âge).
- Un grand nombre travaille encore et, par conséquent, a besoin d'un logement à proximité des emplois ou accessibles à ceux-ci au moyen des transports en commun.
- Les fournisseurs de logements sont vraisemblablement des producteurs du secteur privé ou, dans certains cas, des organismes sans but lucratif axés sur la cohabitation et d'autres options de logement innovatrices.

Les jeunes aînés (de 65 à 74 ans)

- Les jeunes aînés sont plus susceptibles d'être retraités que les pré-aînés.
- Ils choisiront vraisemblablement de plus en plus des logements réservés aux collectivités favorisant un mode de vie actif ou autonome au lieu de rester là où ils sont.
- Les aînés à faible revenu chercheront des logements pour aînés financés par le secteur public.
- Ce groupe d'âge représente une occasion spécifique pour les producteurs et constructeurs privés, à savoir, initialement, la conversion ou l'adaptation de parcs de logements actuels.

Les aînés âgés (de 75 à 84 ans)

- Ce groupe peut accorder davantage la priorité aux occasions axées sur la vie autonome qui offrent cependant une certaine flexibilité et la possibilité d'obtenir des services de soutien supplémentaires.
- Le groupe des aînés âgés est celui où les fournisseurs de logements sociaux (en fonction de la religion, de la culture ou de l'ethnicité, etc.) commenceront à jouer un rôle.

[23] Miller, G., 2017, *No Place to Grow Old: How Canadian Suburbs Can Become Age Friendly*, Institut de recherche en politiques publiques, http://irpp.org/fr/research-studies/no-place-to-grow-old/.

- Tous les sous-groupes correspondront à la segmentation du marché (selon le groupe d'âge, le mode de vie, le revenu et l'actif, l'appartenance culturelle, les besoins distincts).
- Le déménagement dans des établissements de soins de santé, comme des résidences pour personnes âgées ou des centres d'hébergement, commence réellement quand les gens s'approchent de 80 ans. Plus de 40 % des femmes âgées de plus de 80 ans vivent dans des établissements de soins de longue durée ou dans d'autres types d'établissement où elles peuvent recevoir des soins de santé.

Les aînés très âgés (85 ans et plus)

- De nombreux aînés très âgés continueront à vivre dans leurs propres logements. Cependant, il est de plus en plus probable que ce groupe envisage de déménager dans un logement offrant des services de soutien, un établissement offrant des services d'aide à la vie autonome ou un établissement de soins de longue durée.

Parmi les autres facteurs qui peuvent éventuellement influer sur la décision de déménager, mentionnons le niveau de mobilité à pied, la qualité du cadre bâti environnant et la capacité à conduire un véhicule. Les aînés n'ont plus l'endurance physique requise pour marcher de longues distances, ou peuvent habiter des quartiers où les trottoirs sont inégaux ou de mauvaise qualité et qui sont trop loin des services. De nombreux aînés vivent dans des milieux où ils ont besoin d'un véhicule pour assurer leurs déplacements personnels. En 2015, 90,6 % des aînés de 55 à 64 ans étaient titulaires d'un permis de conduire (tableau 19). Ce pourcentage baisse à 74,5 % chez les aînés de plus de 65 ans et continue à baisser. Par exemple, le ministère des Transports de l'Ontario estime que d'ici 2036, 42 % des résidents âgés de 75 ans et plus vivant au sein de collectivités dépendantes de la voiture dans la région de Toronto n'auront plus de permis de conduire[24]. Pareillement, dans un récent rapport de Statistique Canada, il a été constaté qu'un quart des Canadiens ayant reçu le diagnostic de la maladie d'Alzheimer ou d'un autre type de démence avait un permis de conduire, tandis que le trois quarts d'entre eux avait déclaré avoir conduit un véhicule au cours du dernier mois. Les aînés âgés qui vivent dans des quartiers où il faut une voiture pour les activités de la vie quotidienne sont les premiers à être touchés lorsqu'ils ne peuvent plus conduire. De plus, les aînés qui dépendent d'un véhicule pour les activités de la vie quotidienne, notamment pour faire les courses, aller à un rendez-vous chez le médecin, participer aux activités sociales et assister à un service religieux, sont moins susceptibles d'utiliser les transports en commun. Ceci est surtout vrai chez les hommes plus âgés[25].

Tableau 19 : Pourcentage d'aînés ayant un permis de conduire

Groupe d'âge	2006	2011	2015
De 45 à 54 ans	93,9 %	92,3 %	91,3 %
De 55 à 64 ans	90,7 %	90,4 %	90,6 %
65 ans et plus	68,1 %	72,3 %	74,5 %

Sources : https://www.tc.gc.ca/media/documents/roadsafety/Canadian_Motor_Vehicle_Traffic_Collision_Statistics_2015-EN.pdf (en anglais seulement), https://www.tc.gc.ca/media/documents/roadsafety/TrafficCollisionStatisitcs_2011.pdf (en anglais seulement), https://www.tc.gc.ca/media/documents/roadsafety/tp3322e.pdf (en anglais seulement).

DE NOMBREUX AÎNÉS VIVENT DANS DES MILIEUX OÙ ILS ONT BESOIN D'UN VÉHICULE POUR ASSURER LEURS DÉPLACEMENTS PERSONNELS.

[24] Projection préparée par le ministère des Transports de l'Ontario, 2012. Communication personnelle de la part du MTO fournie par Christian Fisker, vice-président, Chartwell Retirement Residences.

[25] https://www.statcan.gc.ca/pub/11-008-x/2012001/t/11619/tbl01-fra.htm.

6 Le continuum du secteur du logement des aînés

Le continuum du secteur du logement pour les quatre groupes d'âge est de plus en plus vaste et complexe. Dans l'édition 2011 du rapport *Le logement des aînés au Canada*, quatre sous-secteurs avaient été établis : logements ordinaires, logements favorisant un mode de vie actif et autonome, établissements offrant des services d'aide à la vie autonome, établissements de soins de longue durée. Cette nouvelle édition clarifie certains aspects de ces groupes afin de tenir compte des changements récents.

Parmi les tendances notables, mentionnons un intérêt accru de la part du secteur privé pour tous les segments du secteur du logement des aînés, allant des ensembles de logements qui assurent une gamme complète de services personnels et de services liés à la santé exploités à titre de propriétaire par le secteur privé aux partenariats entre des sociétés privées et des organismes sans but lucratif visant à produire des ensembles qui assurent une vaste gamme de services de soutien personnel et de services de soins de santé. Les organismes municipaux, plus particulièrement ceux situés dans des collectivités plus petites ou en milieu rural, travaillent avec des groupes communautaires sans but lucratif qui ont des liens administratifs avec le système de soins de santé pour offrir aux aînés des options abordables de services d'aide à la vie autonome et de soins de longue durée.

Les changements démographiques et les nouvelles aspirations sur la manière de mener une vie saine et active incitent à l'innovation sous la forme de partenariats et d'alliances mutuellement avantageuses dans l'ensemble du marché des résidences pour personnes âgées. De ce fait, les lignes de démarcation entre « privé » et « public » continuent à s'estomper, si bien qu'il ne suffit plus ou il est incorrect de présumer que les producteurs du secteur privé, les organismes sans but lucratif et le secteur public travaillent de manière indépendante pour offrir des logements aux aînés au Canada. Le continuum révisé tient compte de quelques-unes de ces innovations.

Graphique 3 : Continuum du secteur du logement des aînés

Sources : Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 98-400-X2016114 au catalogue de Statistique Canada, *Enquête nationale auprès des ménages de 2011*, produit numéro 99-014-X2011040 au catalogue de Statistique Canada, *Recensement de la population de 2016*, produit numéro 97-563-XCB2006005 au catalogue de Statistique Canada.

LOGEMENTS ORDINAIRES

Le marché des logements ordinaires comporte au moins deux variations qui présenteront un intérêt pour les producteurs et les constructeurs du secteur privé.

1. Dans la première variation, la production de logements ordinaires du marché peut être fructueuse auprès du groupe des aînés de 55 à 64 ans ainsi qu'auprès d'autres segments de marché comme les accédants à la propriété ou les personnes à la recherche de logements traditionnels. Autrement dit, le groupe des aînés de 55 à 64 ans, c'est-à-dire les parents dont les enfants ont quitté « le nid familial », n'est qu'un des segments ciblés par les producteurs de ce type de logement.

   Bien qu'il soit difficile de quantifier ce nombre sous forme de pourcentage de l'ensemble du marché, les entretiens avec des producteurs donnent à penser qu'un nombre croissant d'entreprises lancent sur le marché des produits qui ont un attrait plus large et plus inclusif, notamment auprès des jeunes aînés. Les ensembles sont généralement produits dans des quartiers urbains plus grands offrant beaucoup de commodités, des transports en commun et un environnement attrayant propice à la marche. Une particularité de ce sous-groupe est que les résidents achètent ou louent des logements sans s'attendre à recevoir des services de soutien personnalisés. À cet égard, ce sous-groupe fait réellement partie du marché ordinaire.

2. La deuxième variation de ce thème est lorsque les producteurs ciblent les aînés dans le cadre d'un ensemble résidentiel, mais s'aperçoivent que le produit est également attrayant pour d'autres segments de marché. Si le projet de développement initial s'avère une réussite, d'autres producteurs feront leur l'entrée sur la scène locale pour tirer avantage du nouveau marché de logements pour aînés.

LOGEMENTS FAVORISANT UN MODE DE VIE ACTIF

Une caractéristique importante des ensembles favorisant un mode de vie actif est que les résidents, qu'ils soient propriétaires ou locataires, choisissent de se libérer de toutes les obligations associées aux logements ordinaires. Même si des facteurs comme l'emplacement, la conception et l'accès aux commodités comme les sentiers de nature, les terrains de golf ou les courts de tennis jouent incontestablement un rôle important dans la décision d'emménager dans des logements favorisant un mode de vie actif, la possibilité de laisser la responsabilité de l'entretien de l'immeuble et de l'entretien extérieur au gestionnaire immobilier est un important facteur pour les nouveaux résidents.

Les ensembles favorisant un mode de vie actif, qui s'adressent généralement aux personnes se situant dans la tranche d'âge de 55 à 64 ans, mettent l'accent sur la possibilité de conserver son autonomie. Même si des producteurs abordent la « retraite » dans leurs documents promotionnels, ils mettent l'accent sur la réinstallation dans une collectivité de gens qui ont la même vision des choses et qui souhaitent tous rester actifs sur les plans physique et mental. De nombreux ensembles sont conçus comme des centres de villégiature autonomes ou des communautés à accès restreint. Même s'il y a souvent une abondance de commodités sur place, l'emplacement des ensembles axés sur le mode de vie est généralement choisi de manière à tirer avantage des services comme les hôpitaux et les centres commerciaux présents dans les villages ou les petites municipalités à proximité.

Une caractéristique fondamentale est que même si les résidents ont accès à un service de restauration, à une bibliothèque, à une salle de billard ou à un cinéma sur place et s'ils peuvent participer à des activités organisées ou profiter de services ménagers, les ensembles axés sur le mode de vie n'offrent généralement pas de services de soins personnels ou médicaux. Cependant, dans certains cas, même si des services personnels limités sont parfois offerts moyennant des frais supplémentaires, certains ensembles axés sur le mode de vie sont établis aux mêmes endroits que des résidences pour personnes âgées qui offrent une gamme de soins personnels.

Selon le mandat du producteur ou du propriétaire, certains ensembles axés sur le mode de vie offrent des logements de propriétaires-occupants selon un accord similaire à celui d'une copropriété, tandis que d'autres offrent des logements selon un modèle de location. Les types de construction peuvent varier, allant d'une maison de plain pied (souvent appelée « villa ») à un appartement-jardin ou une maison en rangée.

Un autre mode d'occupation prisé est le « bail viager » par lequel, moyennant un paiement forfaitaire, les acheteurs acquièrent le droit d'occuper un logement pendant toute leur vie ou jusqu'à l'expiration de l'entente. À l'instar des associations de copropriétaires, les responsables de ces ensembles imposent aux résidents des frais mensuels pour couvrir les charges d'entretien. Le montant du paiement initial varie, selon l'accord de rachat ou de fin de bail. Dans certains cas, le paiement initial est maintenu en-deçà du coût de l'infrastructure mais est recouvrable avec intérêts au moment du décès ou lorsque le logement est retourné aux gestionnaires immobiliers. Le producteur ou la direction peut être un organisme à but lucratif, sans but lucratif ou de bienfaisance. Des coopératives d'habitation sans but lucratif construisent également des ensembles axés sur le mode de vie, où les résidents possèdent des actions plutôt que des titres de propriété.

Un nombre important d'ensembles axés sur le mode de vie sont conçus en tant qu'ensembles de logements locatifs. Ces derniers sont généralement situés dans des localités rurales plus petites. Les ensembles de logements visant à fournir une option plus permanente pour les parents dont les enfants ont quitté le nid familial se trouvent éventuellement dans des marchés urbains plus grands, où les possibilités de bail viager aident à combler l'écart entre le revenu de la vente du foyer familial et l'abordabilité dans la même zone bâtie. Il y a aussi d'excellents exemples d'ensembles favorisant un mode de vie actif qui étaient au départ des ensembles de cohabitation, souvent fondés sur des modèles de copropriété pour adopter une structure de propriété permettant aux résidents de passer à autre chose.

RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Cet élément du continuum du secteur du logement a été modifié pour tenir compte de différentes tendances nouvelles et innovatrices de développement. Même si la vie autonome demeure l'objectif, les résidences pour personnes âgées peuvent aussi offrir des services de soutien comme des services de soins personnels et autres. Il s'agit également d'un sous-secteur du secteur du logement des aînés qui a longtemps été le domaine des entreprises privées mais où la gamme de services fournis est par ailleurs élargie pour inclure les services de soins de santé.

Un facteur distinct des résidences pour personnes âgées est qu'elles seront vraisemblablement régies en vertu des lois provinciales. Par exemple, en Ontario, les exploitants d'établissements seraient soumis à la Loi sur la location à usage d'habitation (lorsque les résidents louent leurs logements) ou à la Loi sur les maisons de retraite (lorsque des services sont définis comme étant une « aide à la vie autonome »). Lorsqu'un ensemble inclut également un établissement de soins de longue durée, soit à titre d'entité publique ou par l'entremise d'entreprises privées, en vertu d'un permis, l'ensemble sera soumis aux exigences de la Loi sur les établissements de soins de longue durée.

Les entreprises privées qui préparent des ensembles de logements pour aînés doivent par conséquent déterminer dès le début si les ensembles qu'elles proposent seraient soumis à un contrôle provincial de la délivrance de permis et prescrit par la loi.

Les résidences pour personnes âgées peuvent également fournir l'occasion de promouvoir une vision de cohabitation intergénérationnelle.

EXEMPLE :

Harbour Landing Village (auparavant Orange Tree Village), Regina (Saskatchewan)

Harbour Landing Village est un complexe communautaire multigénérationnel innovateur. Avec des appartements pour personnes âgées, des logements abordables pour étudiants et un centre de la petite enfance, le complexe reflète le concept de la cohabitation intergénérationelle à Regina.

Harbour Landing Village offre aussi un large éventail d'aires d'agrément aux résidents et au grand public, comme une galerie d'art, une salle de yoga, une grande salle polyvalente, des salles de réunion, un restaurant, un café et un salon de coiffure.

Des logements avec soins à domicile sont en cours de construction par le secteur privé avec le soutien des autorités provinciales et fédérales. Ce soutien est assuré à l'échelle fédérale par la SCHL, qui joue un rôle de catalyseur de lancement de projets (en offrant des subventions pour la réalisation d'études de faisabilité) ainsi que de caution de prêts hypothécaires afin de réduire risques liés à l'exploitation des ensembles.

Des organismes sans but lucratif des Premières Nations font preuve de leadership en fournissant des installations qui répondent aux besoins des peuples autochtones vieillissants. Un ensemble à Toronto avec un long historique dans le domaine est un exemple de la manière de satisfaire le besoin d'offrir des services aux Autochtones âgés qui répondent également aux critères de « faible revenu ».

EXEMPLE :

Wigwamen Terrace, Toronto (Ontario)

Wigwamen Terrace est un immeuble de hauteur moyenne au centre-ville de Toronto qui compte 104 appartements locatifs offerts aux aînés (59 ans et plus) à faible revenu selon une formule de loyer proportionné au revenu. Les locataires qui ont un emploi paient un loyer égal à environ 30 % de leur revenu familial brut, ainsi qu'un faible supplément pour les services publics. Les locataires bénéficiaires de l'aide sociale paient un loyer fondé sur une échelle approuvée par le ministère. Le programme est financé par les trois ordres de gouvernement.

Wigwamen Terrace est l'un des nombreux ensembles résidentiels exploités par Wigwamen Incorporated, un organisme de bienfaisance sans but lucratif, et le plus ancien et important fournisseur de logements abordables en milieu urbain aux Autochtones de l'Ontario. Wigwamen a pour mandat de fournir des logements abordables sécuritaires et bien entretenus à la communauté autochtone. Wigwamen Terrace est le tout premier immeuble pour aînés autochtones à avoir été construit à Toronto en 1979.

Les partenariats entre les différents secteurs, privé, sans but lucratif et public, sont de plus en plus courants.

EXEMPLE :

Harmony Flex, Abbotsford (Colombie-Britannique)

Harmony Flex est un ensemble de maisons en rangée à Abbotsford (C.-B.), une petite municipalité dans la vallée du bas Fraser aux prises avec une hausse des frais de logement et des problèmes d'abordabilité. Achevé en 2010, cet ensemble compte 11 maisons en rangée, réparties en 2 immeubles, qui comportent 8 logements de propriétaires-occupants à 3 chambres, 3 logements de propriétaires-occupants à 2 chambres et 11 studios accessoires et accessibles. Parmi les maisons en rangée, 10 ont un logement locatif distinct abordable au rez de chaussée. Ces logements locatifs ont été ajoutés afin d'accroître le parc de logements locatifs abordables de la municipalité et de générer un revenu pour aider les acheteurs des maisons en rangée à faire leurs paiements hypothécaires.

L'ensemble Harmony Flex illustre comment des partenariats peuvent mener à la production de logements abordables pour aînés. Il a été construit sur un terrain municipal vendu au producteur, le Maren Group, qui a assumé tous les risques du projet, en contrepartie d'une remise de 20 %. Ainsi, on a construit 11 maisons en rangée, chacune composée de 1 logement de propriétaire-occupant à 2 ou 3 chambres et de 1 studio accessoire, autonome et accessible.

La SCHL a joué un rôle important dès le début en fournissant un financement initial pour la réalisation d'une étude de faisabilité du projet, un prêt de 40 000 $ au titre du financement pour la préparation de projets et un montant de 24 000 $ au titre du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL). Enfin, la SCHL a fourni une assurance prêt hypothécaire et établi les critères de sélection des locataires.

De plus, VanCity Credit Union a fourni des conseils en structuration et du crédit hypothécaire à la plupart des acheteurs.

L'abordabilité à long terme de Harmony Flex est assurée par un engagement pris avec la municipalité pour vendre les logements à un prix de 26 % inférieur à la valeur marchande aux résidents d'Abbotsford qui ont besoin d'un logement abordable. Aux termes de cet engagement, en cas de revente d'une maison en rangée, le prix doit être de 20 % inférieur à la valeur marchande au moment de la transaction.

ÉTABLISSEMENTS DE SOINS DE LONGUE DURÉE

La demande croissante d'options de logement abordable où les résidents ont la possibilité de passer d'un type de logement à un autre sans avoir à déménager a donné lieu à un certain nombre de projets innovateurs élaborés par le secteur public, en partenariat avec des hôpitaux et des organismes sans but lucratif ainsi qu'avec d'autres organismes de bienfaisance. Le secteur privé souhaite aussi de plus en plus produire et exploiter à titre de propriétaire ce type d'installation.

EXEMPLE :

Village Georgian, Penetanguishene (Ontario)

Georgian Village est un établissement de soins de longue durée de 311 500 pieds carrés dont le propriétaire-exploitant est le comté de Simcoe. Cet établissement est situé à Penetanguishene (Ontario). Cet établissement, qui a reçu la certification LEED Argent®, a été conçu en tant que campus pour aînés ou « collectivité au sein d'une collectivité » dans le but d'améliorer la santé et la vitalité des résidents tout en offrant un choix d'options de logement et de soins.

Il offre une gamme complète de soins et tous les niveaux de logement « sous un même toit » :

- 144 lits de soins de longue durée
- 42 logements avec services d'aide à la vie autonome
- 40 appartements abordables avec 1 ou 2 chambres (10 % entièrement sans obstacles)
- 40 logements avec 1 ou 2 chambres offerts en vertu d'un bail viager (10 % entièrement sans obstacles)
- 1 ensemble de soins palliatifs à 8 lits
- 17 maisons à patio individuelles ou jumelées
- 1 centre de soins de jour pour adultes.

La gamme d'options de logement offre aux aînés la possibilité de demeurer au sein de leur collectivité tout en vieillissant et assure une plus grande durabilité des activités opérationnelles grâce à des économies d'échelle.

L'établissement compte un « centre de rencontre du village Georgian », un centre communautaire et récréatif qui comprend une bibliothèque, un centre de conditionnement physique, un bassin thérapeutique et un sauna, un restaurant et plusieurs autres commodités.

Le manoir Georgian est exploité par le comté de Simcoe. Les fonds pour les dépenses en capital proviennent de différentes sources, notamment le ministère de la Santé et des Soins de longue durée, le ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML) et le Réseau local d'intégration des services de santé (RLISS) de Simcoe Nord Muskoka, ainsi que de fonds municipaux et d'autres activités de collecte de fonds. Les activités opérationnelles sont financées par l'entremise du ministère de la Santé et des Soins de longue durée et du RLISS de Simcoe Nord Muskoka.

schl.ca

67515 20200317-001

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Graphique 1 : Répartition de la population en âge de travailler, selon le groupe d'âge, 2006 à 2026

Années	De 15 à 24 ans	De 25 à 54 ans	De 55 ans et plus
2006	16,6	54,1	29,3
2007	16,5	53,6	29,8
2008	16,4	53,2	30,4
2009	16,3	52,8	31,0
2010	16,1	52,3	31,6
2011	16,0	51,7	32,3
2012	15,9	51,2	32,9
2013	15,7	50,7	33,6
2014	15,4	50,2	34,3
2015	15,1	49,8	35,0
2016	14,8	49,4	35,7
2017	14,6	48,8	36,6
2018	14,3	48,4	37,3
2019	14,0	48,1	37,9
2020	13,8	47,7	38,5
2021	13,6	47,5	38,9
2022	13,5	47,3	39,2
2023	13,4	47,0	39,5
2024	13,4	46,8	39,8
2025	13,4	46,5	40,0
2026	13,5	46,2	40,3

Sources : Statistique Canada, Enquête sur la population active, 1976 à 2016; Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires, 2017 à 2026.

Graphique 2 : Revenu personnel moyen, selon le groupe d'âge et le sexe, Canada, 2016

	Hommes			Femmes		
Tranche d'âge	2006	2011	2016	2006	2011	2016
De 55 à 64 ans	53 486	58 349	70 270	28 805	35 781	42 656
De 65 ans et plus	37 659	42 967	50 308	23 644	27 129	32 571
Les 15 ans et plus	43 684	48 594	56 740	27 653	33 000	38 632

Sources : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016, produit numéro 98-400-X2016114 au catalogue de Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages 2011, produit numéro 99-014-X2011040 au catalogue de Statistique Canada, Recensement de la population de 2006, produit numéro 97-563-XCB2006005 au catalogue de Statistique Canada.