

*« Pour la qualité de vie
des aînés du Québec »*



Les aînés et le logement – Une situation particulière

Avis présenté à Société canadienne d'hypothèques et de logement
dans le cadre de la consultation publique - Parlons logement

Le 21 octobre 2016

Réseau FADOQ
4545, avenue Pierre-De Coubertin
Montréal (Québec) H1V 0B2

Tél. : 514 252-3017
Sans frais : 1 800 544-9058
Télec. : 514 252-3154
Courriel : info@fadoq.ca

© Réseau FADOQ 2016

Responsables : Maurice Dupont, président et Danis Prud'homme, directeur général

Rédaction : Marco Guerrera – conseiller aux affaires publiques

Révision et correction : Sophie Gagnon

Table des matières

Présentation du Réseau FADOQ	4
Note au lecteur	5
Introduction	6
Considérations préliminaires	7
Les aînés et le logement	9
• Le vieillissement de la population du Québec	9
• L'accès au logement, une question de revenus	10
• L'accès au logement, une question de services	14
Vieillesse et politiques d'habitation	18
Résumé	27
Conclusions	28
Bibliographie	29

Présentation du Réseau FADOQ

Le Réseau FADOQ est un regroupement de personnes de 50 ans et plus qui compte plus de 475 000 membres. Il y a 45 ans, l'objectif principal de la fondatrice, Marie-Ange Bouchard, était de briser l'isolement des aînés en leur offrant une panoplie d'activités de loisir, sportives et culturelles.

À ce jour, outre le volet des loisirs, l'un des intérêts de l'organisme est de faire des représentations auprès de différentes instances dans le but d'améliorer la qualité de vie des aînés d'aujourd'hui et de demain. Ainsi, nous offrons notre collaboration et mettons notre expertise à profit afin d'encourager le gouvernement à faire des choix judicieux tenant compte du contexte démographique qui fait du Québec l'une des sociétés occidentales dont le vieillissement de la population est le plus marqué.

Le Réseau FADOQ milite par ailleurs pour la création d'une politique nationale du vieillissement qui permettrait de mieux composer avec ses impacts et de travailler à des solutions proactives et novatrices, permettant une évolution positive de notre société. Ainsi, le Réseau FADOQ profite de toutes les tribunes, dont celle-ci, pour susciter une prise de conscience afin de faire avancer le débat dans la bonne direction pour tous les aînés actuels et futurs du Québec.

Note au lecteur

Le lecteur trouvera dans les pages qui suivent une copie intégrale et textuelle d'un avis que le Réseau FADOQ a transmis à monsieur Martin Coiteux, ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire du Québec et responsable de la Société d'habitation du Québec (SHQ). La SHQ mène présentement une tournée de consultation par rapport au développement du logement communautaire dans notre province. Nous croyons que les constats et les recommandations que nous transmettons au gouvernement du Québec sont également de la plus grande importance pour la réflexion du gouvernement fédéral dans le cadre de l'élaboration de la Stratégie nationale sur le logement.

Nous constatons depuis plusieurs années que les aînés, surtout ceux en perte d'autonomie, vivent une situation de logement de plus en plus difficile. La recherche que nous avons réalisée démontre cet état de fait et nous porte à faire des suggestions qui devraient orienter le gouvernement dans la préparation de sa stratégie. La situation du Québec, où le vieillissement de la population est accéléré, peut servir d'exemple pour préparer les autres régions du Canada à faire face à cette réalité.

La situation économique des aînés se détériore au fur et à mesure que leurs besoins de santé et d'aide à domicile s'accroissent. Parallèlement à cette réalité, les milieux adaptés à leurs besoins, notamment les résidences privées, offrent des loyers difficilement accessibles pour la majorité des personnes âgées. Par conséquent, plusieurs aînés qui auraient besoin de services n'y ont pas accès avec pour résultat une détérioration accélérée de leur état de santé et une augmentation évitable des coûts globaux du réseau public de santé. Nous sommes convaincus que le développement énergique du logement social pour les aînés pourra permettre aux gouvernements canadien et québécois d'économiser des sommes très importantes tout en répondant à un besoin urgent de la population. En ce sens, une intervention cohérente dans le domaine du logement social constitue un garde-fou contre l'explosion des dépenses de santé à court, moyen et long terme.

Par cet avis, nous désirons partager notre vision de la situation du logement des personnes aînées et présenter les pistes de solution qui s'offrent à nous et qui devraient se retrouver au cœur de la Stratégie nationale du logement.

Introduction

Le Réseau FADOQ souhaite contribuer à la réflexion lancée par la Société d'habitation du Québec (SHQ) sur la nouvelle approche à préconiser en logement au Québec. En tant que plus grand organisme représentant les personnes de 50 ans et plus au Canada, le Réseau FADOQ a une expérience concrète des enjeux que représente un logement adéquat pour les aînés, principalement les plus vulnérables parmi eux, soit pour des raisons de santé, pour des raisons socioéconomiques ou les deux.

Nous nous réjouissons de la disponibilité de la SHQ à tenir un processus de consultation, alors que les conditions de logement d'un nombre important d'aînés sont fragiles. Nous sommes d'accord avec le désir du gouvernement de revoir les mécanismes qui encadrent l'octroi et le fonctionnement de l'aide au logement et d'élaborer des programmes efficaces, efficaces, soutenant le plus grand nombre d'individus possible et ajustés aux besoins de la clientèle. À notre sens, l'adaptation de notre politique du logement à la réalité du vieillissement démographique est la condition *sine qua non* à l'optimisation de nos investissements dans le domaine. Pour ce faire, il s'agit non seulement d'optimiser, mais également de faire preuve d'audace et d'imagination. Bien qu'aucun appel de mémoires n'ait été émis, nous tenons à faire part de nos observations et de nos propositions par rapport à la situation des personnes aînées.

Le Québec est à l'avant-garde du mouvement de vieillissement en Occident. Nous croyons au Réseau FADOQ qu'il faut saisir cette opportunité pour être novateurs et offrir des réponses véritables aux besoins de la population en matière de logement. Nous craignons que si nous sommes incapables aujourd'hui de réformer notre système d'aide au logement d'une façon qui tienne compte du vieillissement de la population, le coût à payer d'ici 5-10 ans en termes de prise en charge dans le réseau de la santé ne soit très important.

Considérations préliminaires

Le Réseau FADOQ défend le droit des aînés à choisir leur lieu de domicile le plus longtemps possible, et ce, indépendamment de leurs conditions économiques. L'actualisation de cette revendication dépend de l'existence d'un marché d'habitation comprenant plusieurs options d'habitation à différents coûts et de la disponibilité de services de maintien à domicile et de services de santé abordables ou gratuits. Nous croyons que pour favoriser l'émergence d'un marché équilibré avec une large gamme d'options de logement et une offre de services complémentaires adéquate, les gouvernements, les propriétaires de logement à but lucratif, les propriétaires de logements communautaires (OBNL et Coop) et les associations de personnes âgées doivent mettre l'épaule à la roue.

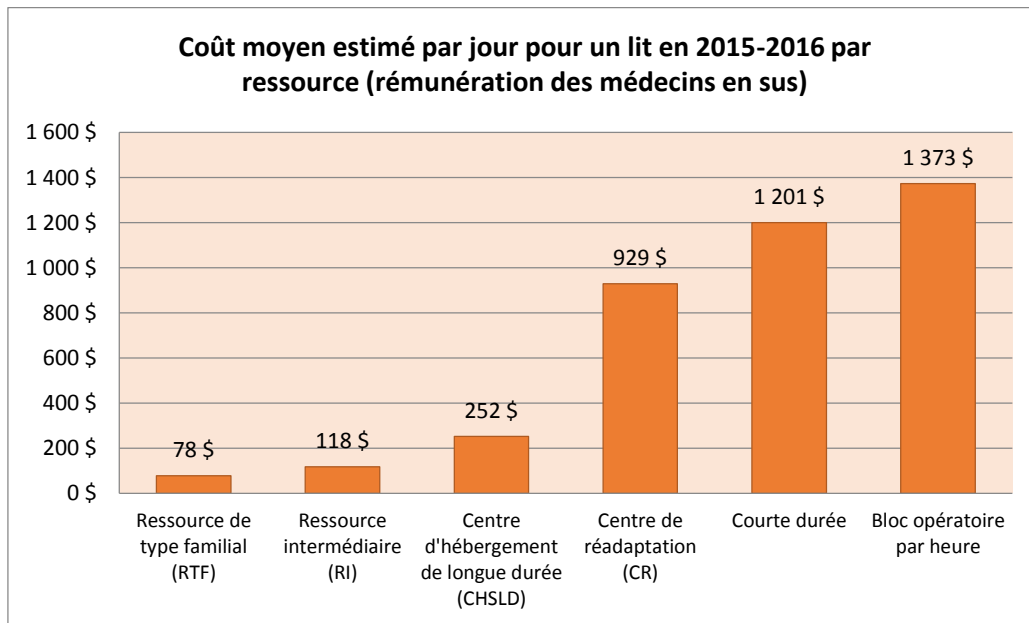
Les personnes de toutes les cohortes d'âge de 50 ans et plus veulent continuer à demeurer dans leur logement traditionnel et dans leur communauté le plus longtemps possible. Ce constat émerge de notre expérience auprès de nos membres et des aînés en général. Par ailleurs, le processus de consultation précédant la publication en 2008 du *Rapport de la consultation publique sur les conditions de vie des aînés* témoigne de cet état de fait (MFA, 2008) qui se reflète dans les politiques gouvernementales québécoises et canadiennes sur le vieillissement (MFA, 2012).

Sur le terrain, les aînés, continuent en majorité à demeurer dans leur domicile traditionnel, et ce même à un âge très avancé. Les membres de la cohorte des 65-74 ans se maintiennent dans leur quasi-totalité dans leur domicile traditionnel (maison, condo, logement locatif traditionnel). Les formules d'habitation alternatives, principalement les résidences privées, ne deviennent significatives qu'à partir de 75 ans. Toutefois, force est de constater que même après 85 ans, le domicile traditionnel demeure le choix de la majorité des aînés, contrairement à l'idée reçue voulant que les aînés très âgés se dirigent majoritairement vers les résidences et les CHSLD.

Lieux d'habitation ou d'hébergement des personnes âgées				
2009	65-74 ans	75-84 ans	85 ans et plus	Total
Domicile traditionnel	96,4%	83,2%	60,9%	87,6%
RPA	2,4%	12,5%	26,1%	8,7%
RTF	0,2%	0,2%	0,3%	0,2%
RI	0,2%	0,5%	1,4%	0,5%
CHSLD	0,8%	3,6%	11,3%	3%
Total	100%	100%	100%	100%

Source : MSSS, *Info-Hébergement*, février 2010. Données citées dans AQESSS (2011)

Le désir de demeurer à domicile coïncide avec l'un des objectifs principaux des deux paliers de gouvernement. En effet, retarder l'hébergement des aînés en institution de santé constitue l'un des enjeux fondamentaux des prochaines décennies pour éviter l'explosion des coûts de santé et favoriser le maintien de finances publiques saines. Les gouvernements n'ont ni les moyens ni la volonté politique d'hospitaliser et d'héberger un nombre grandissant d'aînés. D'ailleurs, le coût important de l'hospitalisation de courte durée (plus de 1 201 \$ par jour) et de l'hébergement en CHSLD (252 \$ par jour) devrait suffire à convaincre les décideurs politiques de la pertinence de maintenir le plus longtemps possible les aînés dans des logements adéquats. Une politique de logement adéquate est l'un des outils dont nous disposons pour atteindre cet objectif, le fait d'habiter un logement adéquat étant l'un des déterminants sociaux de base de la santé. Sans un logement adapté de qualité, le maintien en santé est difficile, voire impossible.



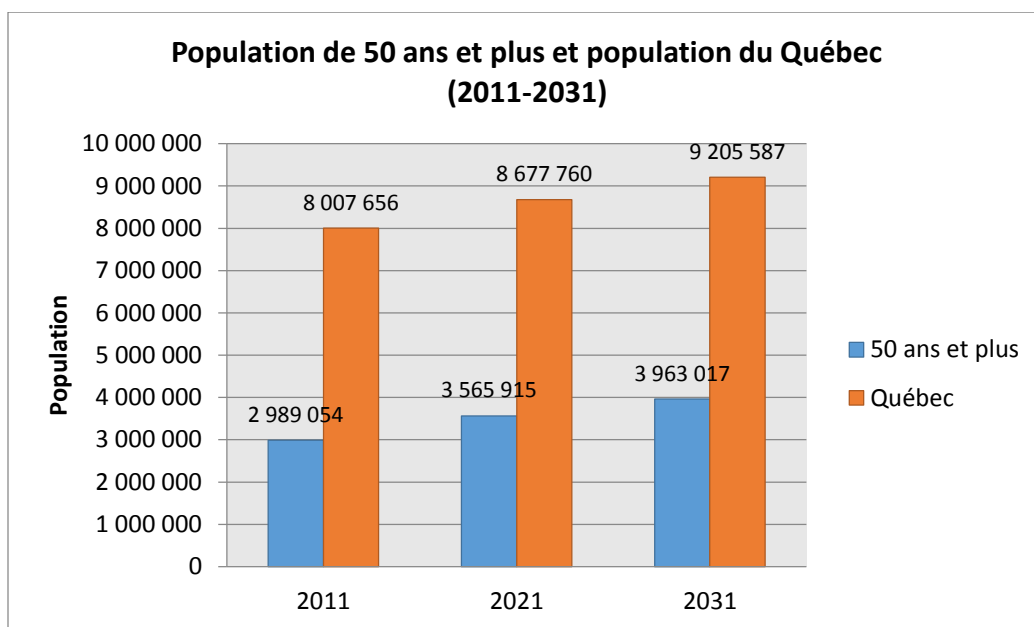
Source : CSSS (2016)

Ainsi, dans un souci de cohérence des interventions étatiques et de maintien de la qualité de vie des aînés, les interventions gouvernementales dans le domaine du logement devraient contribuer à l'atteinte de l'objectif fixé en matière de santé et de services sociaux, soit le maintien des aînés hors de l'hébergement le plus longtemps possible. Faute de quoi, les interventions étatiques ne se renforceront pas et pourraient même carrément se nuire.

Les aînés et le logement

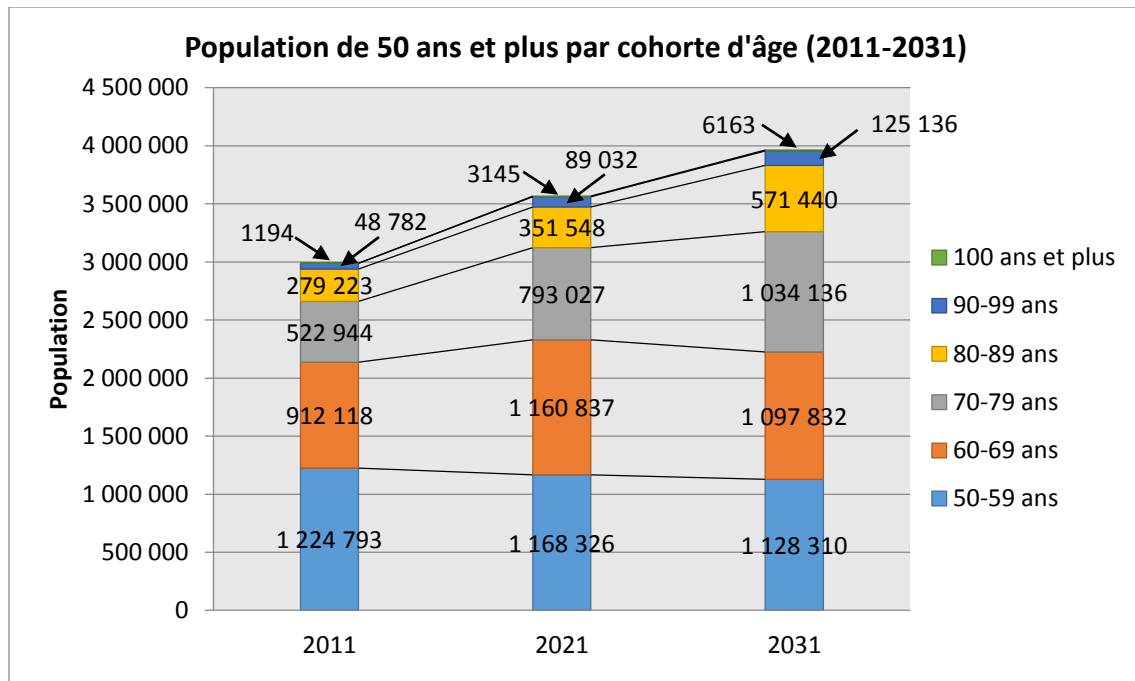
- Le vieillissement de la population du Québec

La situation du logement des aînés sera de plus en plus d'actualité, comme en témoigne l'augmentation constante du nombre de personnes de 50 ans et plus en termes relatifs et absolus au cours des 30 prochaines années. Alors que la population du Québec s'accroîtra de 15 % d'ici 2031, la population de plus de 50 ans augmentera de 33 % au cours de la même période.



Source : ISQ (2014)

Toutefois, c'est en regardant les cohortes plus âgées que l'ampleur du vieillissement devient clairement visible. Ainsi, d'ici 2031, la population de 80 ans et plus passera de 329 199 à 702 739 personnes – une croissance de 113 % –, soit 7,5 fois plus rapidement que la population québécoise dans son ensemble. Compte tenu des besoins importants de cette population en termes de services de santé, le Québec a tout intérêt à trouver des façons de maintenir cette cohorte en santé et à domicile le plus longtemps possible. Nous croyons fermement qu'une politique d'habitation efficace peut contribuer à atteindre cet objectif.

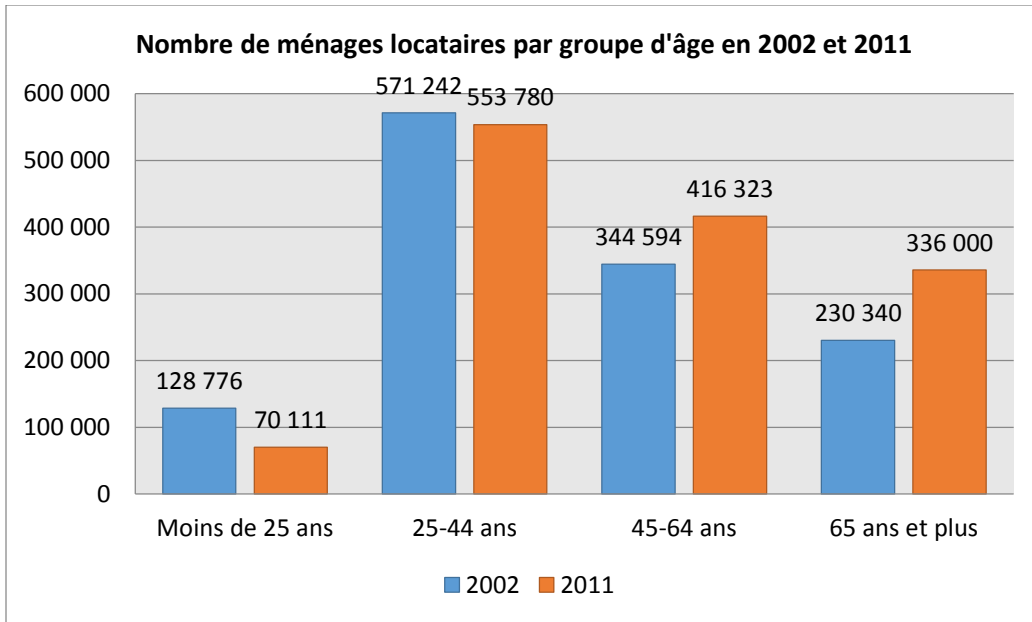


Source : ISQ (2014)

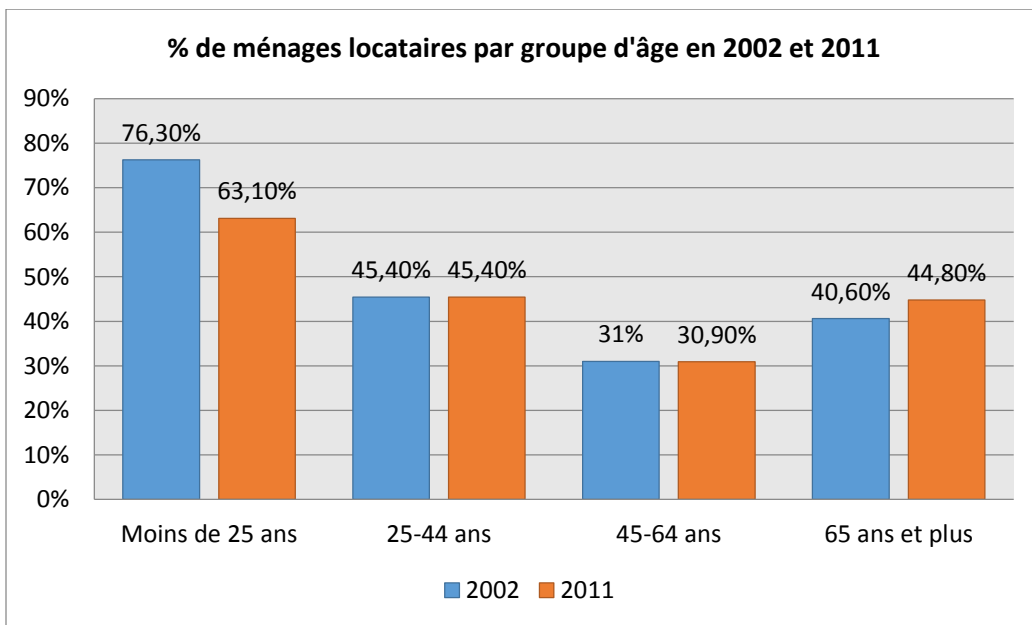
- L'accès au logement, une question de revenus

L'accès à un logement de qualité est, pour un nombre important d'aînés, une question économique. Contrairement aux cohortes plus jeunes, pour les aînés à la retraite, la stabilité des revenus signifie que leur capacité de payer stagne ou est même plus fréquemment progressivement grugée par l'inflation.

Par rapport au type de logement occupé par les aînés, nous constatons qu'autant en chiffres absolus qu'en termes relatifs, la cohorte des 65 ans et plus se tourne de façon croissante vers la location plutôt que la propriété pour subvenir à ses besoins de logement. Ainsi, entre 2002 et 2011, cette cohorte compte 110 660 ménages locataires supplémentaires. Par ailleurs, le même phénomène se présente également avec moins d'intensité dans la cohorte plus jeune des 45-64 ans.

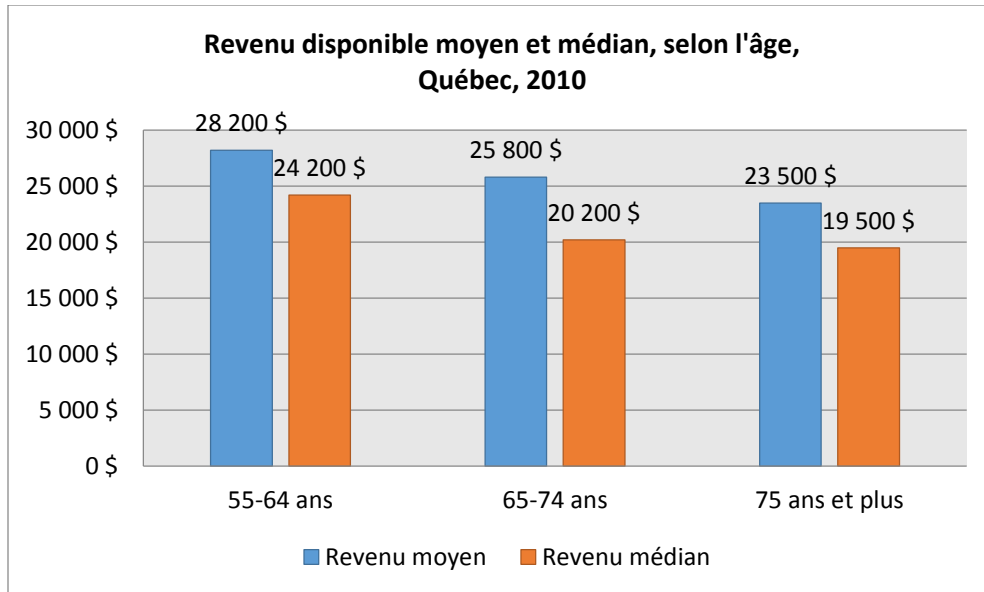


Source : Crespo (2015)



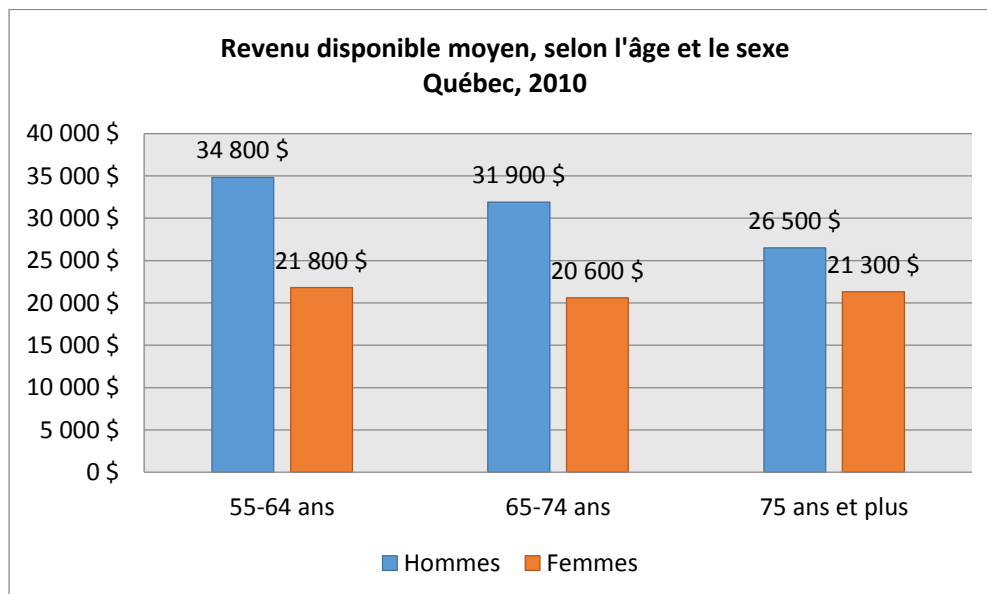
Source : Crespo (2015)

Ce recours croissant à la location reflète d'une part l'affluence d'un nombre important d'aînés en résidence privée pour aînés (RPA), mais également un phénomène d'appauvrissement à la retraite. En effet, pour un nombre important d'aînés, le retrait du marché du travail, parfois involontaire, se caractérise par une décroissance importante des revenus compte tenu de l'insuffisance des rentes publiques, de la couverture inégale des fonds de pension d'employeurs et de la faiblesse de leur épargne individuelle. Cette situation s'aggrave d'une cohorte d'aînés à l'autre puisque le revenu disponible médian des aînés de 75 ans et plus n'atteint que 19 500 \$, soit un peu plus de 1 625 \$ par mois.



Source : Crespo (2015)

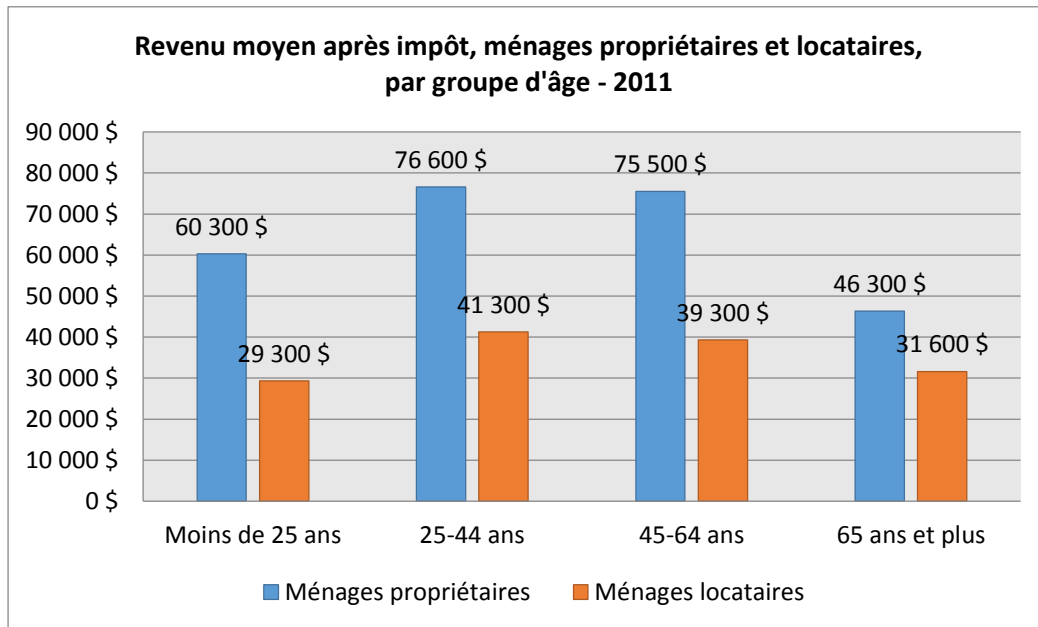
La faiblesse des revenus est particulièrement criante pour les femmes, incluant celles issues de la génération du *baby-boom* qui n'ont pas nécessairement connu un parcours professionnel leur permettant d'avoir des revenus de retraite suffisants pour maintenir un niveau de vie décent au moment de leur retraite. Dans les faits, les revenus disponibles des femmes âgées, contrairement à ceux des hommes, demeurent stables et faibles pour toutes les cohortes de plus de 55 ans, oscillant autour de 21 500 \$.



Source : Crespo (2015)

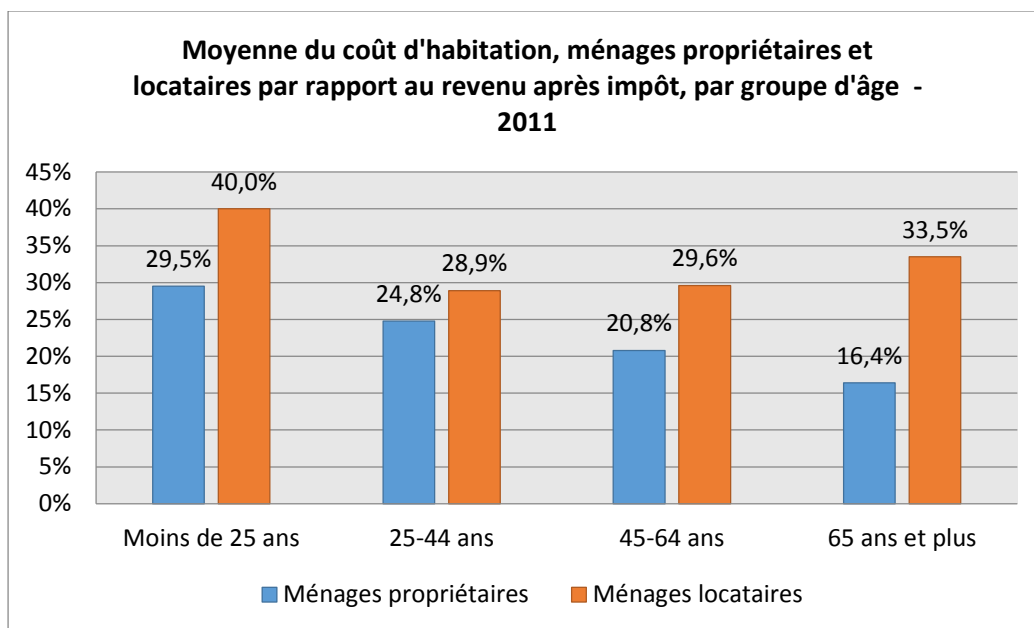
Les locataires âgés font également face à des contraintes de revenu particulières. Ainsi, en comparant les ménages propriétaires et locataires, nous constatons que la cohorte de locataires de 65 ans et plus affiche un revenu moyen après impôt

très en deçà des revenus affichés par les cohortes de locataires et surtout de propriétaires de 25-44 ans et de 45-64 ans.



Source : Crespo (2015)

Par ailleurs, pour ce même groupe, le loyer représente en moyenne, 33,5 % des revenus disponibles du ménage, soit un taux d'effort deux fois plus élevé que celui des ménages propriétaires du même âge. De plus, alors que les ménages propriétaires voient leur taux d'effort diminuer avec le temps, pour les ménages locataires c'est l'inverse qui se produit. En effet, la part du revenu disponible allant au logement passe de 28,9 % pour la cohorte des 25-44 ans à 33,5 % chez les 65 ans et plus. Parmi les locataires, seuls les ménages dirigés par une personne de 25 ans et moins ont un taux d'effort au logement plus élevé que les aînés, ce qui illustre la précarité économique de ménages locataires aux antipodes de la pyramide des âges.

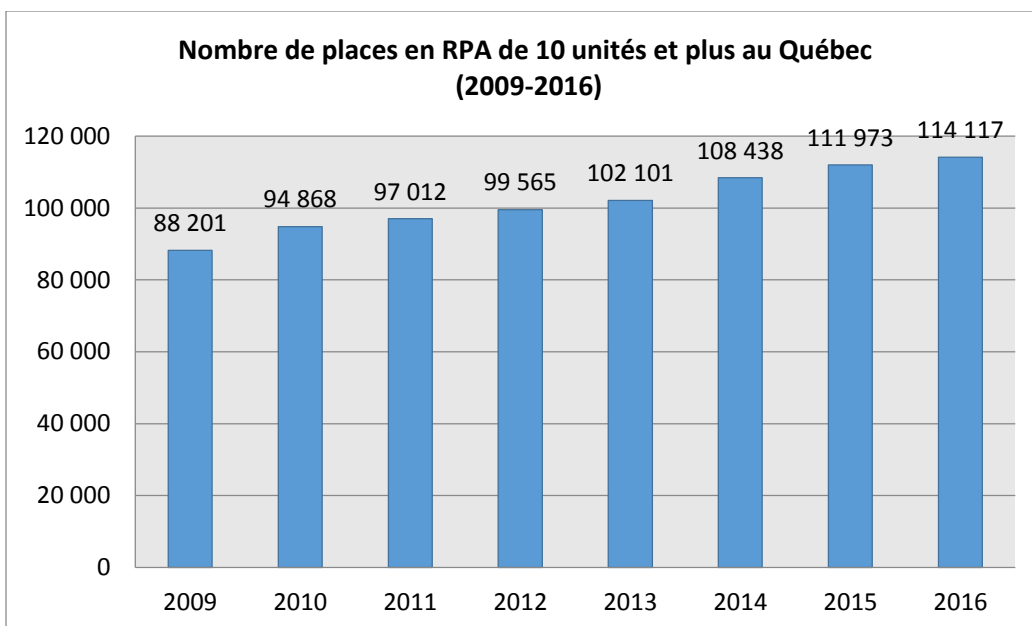


Source : Crespo (2015)

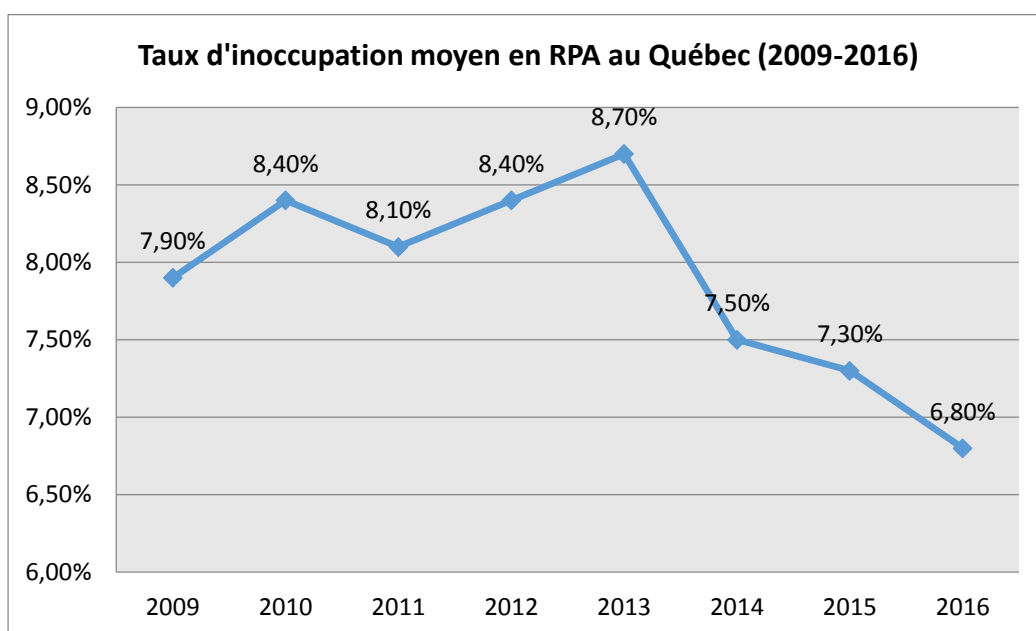
- L'accès au logement, une question de services

L'accessibilité économique à un logement de qualité se double pour les aînés d'une problématique supplémentaire à laquelle peu de groupes sont confrontés : l'accès à des services à domicile. Autrement dit, pour les aînés présentant des pertes d'autonomie d'intensité variable, réalité particulièrement fréquente chez les personnes de 80 ans et plus, le choix d'un logement dépend à la fois de considérations économiques et de l'accessibilité à des services d'aide aux activités de la vie domestique (repas, entretien, p.e.), d'aide aux activités de la vie quotidienne (aide aux bains, aide aux déplacements, p.e.) et de services de santé de première ligne. Si l'accès à ces services est restreint, le maintien à domicile deviendra plus difficile et présentera un risque accru de complications de santé avec tous les coûts que l'hospitalisation et l'hébergement précoce représentent. En ce moment, le marché locatif traditionnel n'est pas adapté pour faire face aux besoins du nombre croissant d'aînés en perte d'autonomie.

Les indicateurs généraux utilisés pour analyser le marché du logement ne tiennent pas compte de cette réalité particulière. La situation des résidences privées pour aînés (RPA) est particulièrement éloquent à ce sujet. En principe, le nombre de places en RPA évolue favorablement. Entre 2009 et 2016, le nombre de places en RPA avec 10 unités ou plus a augmenté de près de 26 000 unités, une croissance de 29 % sur sept ans. Durant la même période, le taux d'inoccupation a fluctué, mais est demeuré relativement élevé, avec une moyenne de 7,8 % au cours de la même période. En principe, cette situation est avantageuse pour les locataires aînés puisqu'elle semble traduire une offre abondante de logements adaptés.



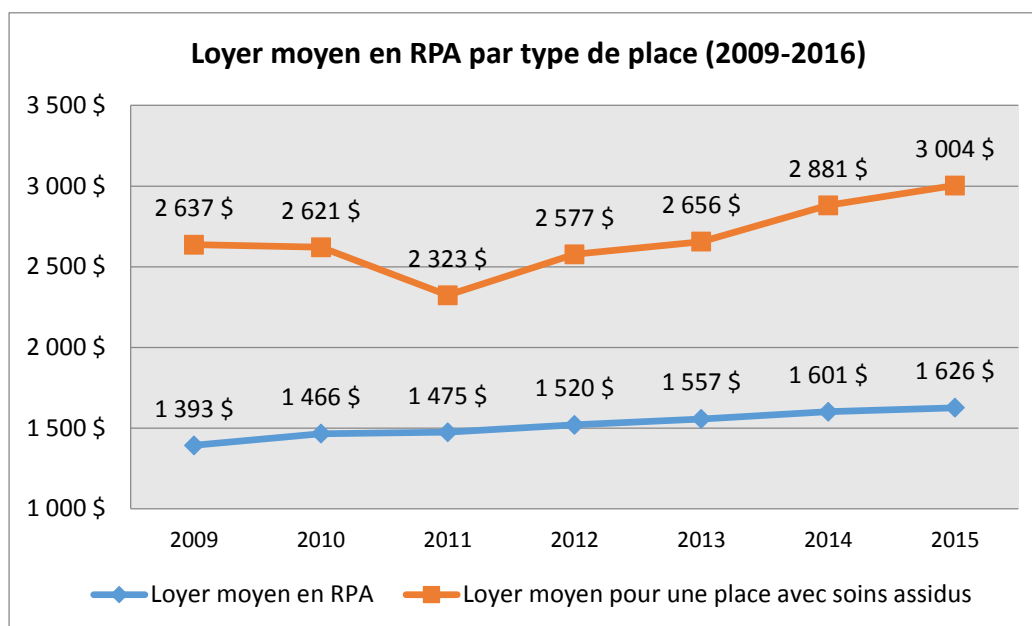
Source : SCHL (2009-2016)



Source : SCHL (2009-2016)

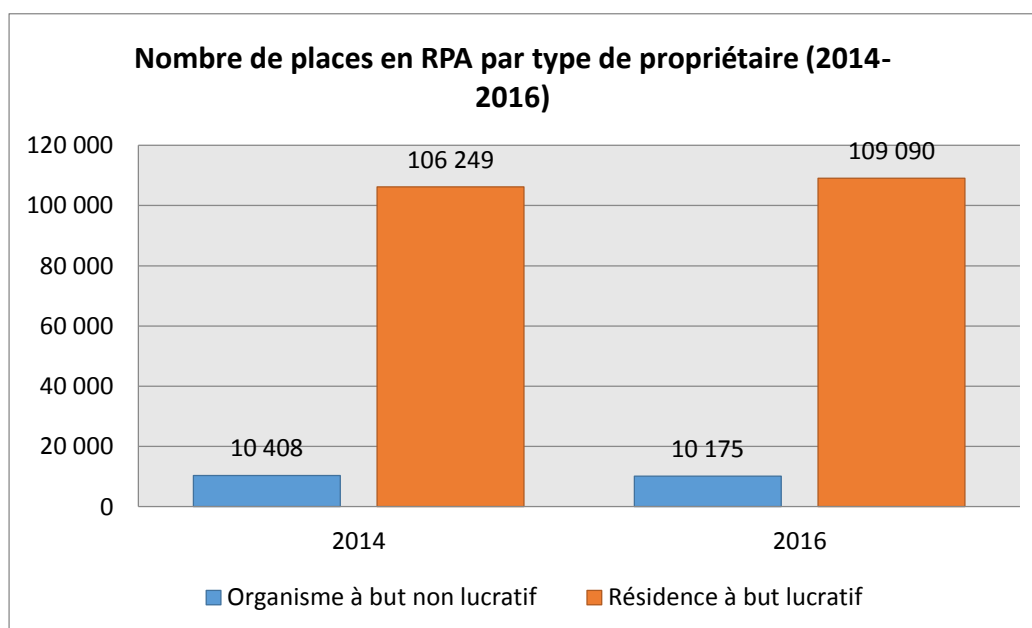
Cependant, ces chiffres masquent un manque flagrant de logements abordables et adaptés pour les aînés qui ont besoin de services. Ainsi, alors que certains marchés disposent d'options de logement abordable pour la population générale, ils ne disposent pas nécessairement de logements abordables avec services pour les aînés. Compte tenu de leurs revenus de retraite et de leurs maigres économies, un nombre très important d'aînés ne disposeront jamais des ressources nécessaires pour combler leurs besoins dans le marché actuel. Cette réalité est particulièrement présente pour les aînés les moins nantis évidemment, mais touche même les gens plus aisés lorsque leur état de santé se détériore. À

1 626 \$ mensuellement, le loyer moyen d'une place standard en RPA demeure inaccessible pour la plupart des aînés du Québec.

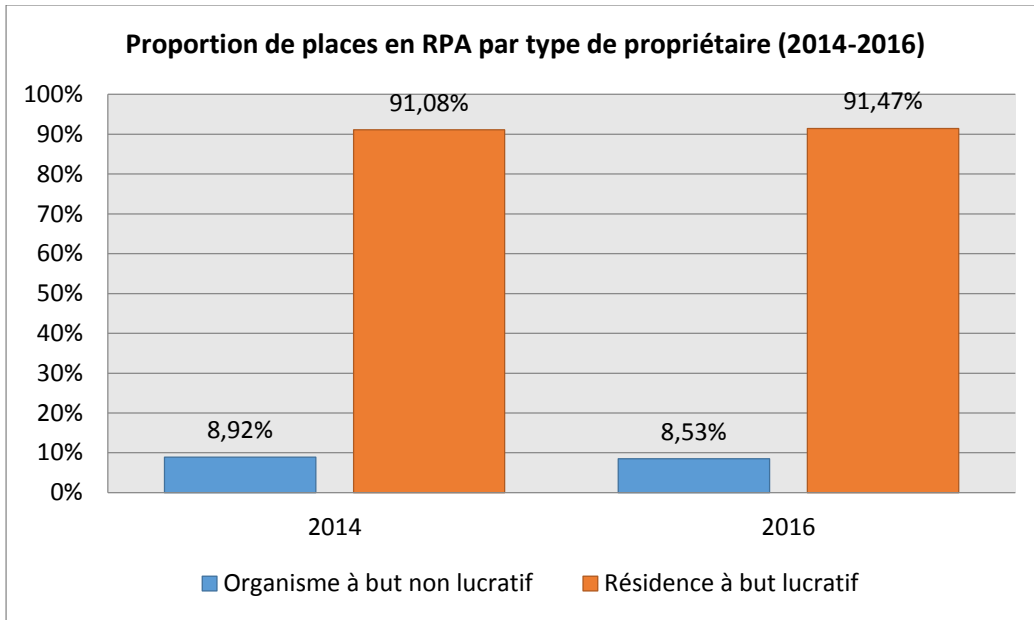


Source : SCHL (2009-2016)

De plus, alors que l'offre de RPA augmente globalement, la disponibilité de places en RPA au sein d'OBNL d'habitation qui offrent du logement plus abordable a régressé depuis 2014, et s'établit à environ 10 000 places (moins de 9 % des unités en RPA). Toutefois, compte tenu de l'augmentation importante du nombre de personnes de 70 ans et plus, en réalité, l'offre de logements avec services en RPA OBNL se contracte considérablement.



Source : MSSS (2016)

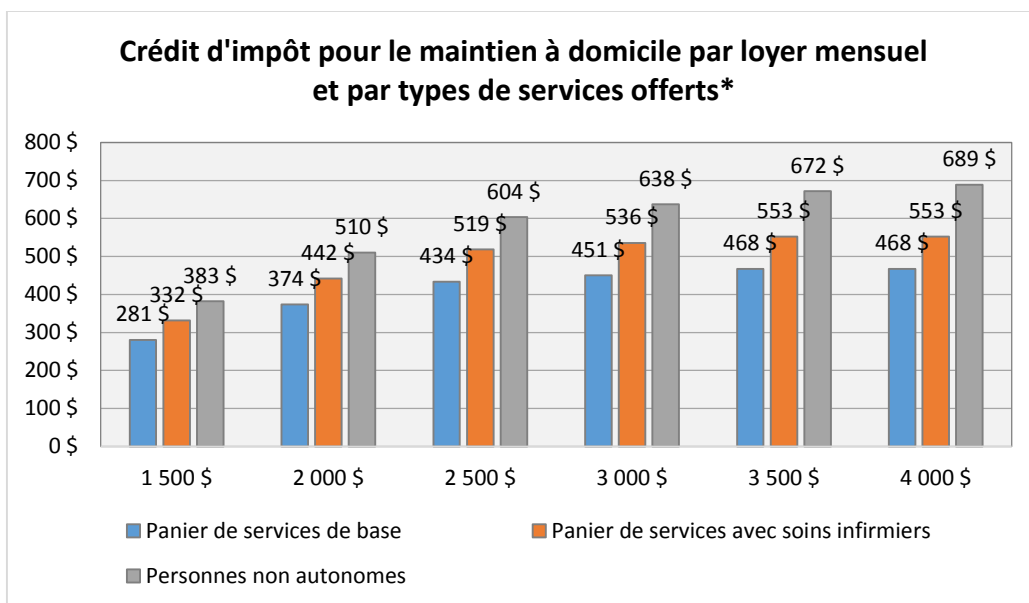


Source : MSSS (2016)

Vieillesse et politiques d'habitation

La réorientation de l'aide au logement depuis 2015 vers une portion grandissante d'aide à la personne, par le biais de la bonification du Programme de supplément au loyer (PSL), au détriment de la construction de logements sociaux répond très imparfaitement aux besoins des aînés moins nantis. Nous constatons que l'aide directe au locataire répond difficilement aux besoins des personnes en perte d'autonomie qui ne peuvent plus demeurer dans leur logement traditionnel. Pour cette clientèle, ce n'est pas seulement l'accessibilité économique au logement qui pose problème, mais aussi le manque de services et l'isolement social. Dans ces cas, l'aide monétaire sans la création d'un milieu de vie adéquat n'est pas suffisante. Par conséquent, dans une perspective de vieillissement accéléré de notre population, les pouvoirs publics ont un rôle fondamental à jouer afin d'augmenter l'offre de logements sociaux avec services pouvant répondre aux besoins des aînés.

Dans ce domaine, le milieu locatif privé à but lucratif, bien que constituant un acteur incontournable, ne répond pas adéquatement aux besoins de la majorité des aînés. Les RPA à but lucratif offrent des unités locatives à des prix qui ne seront jamais abordables pour la majorité des aînés. C'est en partie ce qui explique que le taux d'attraction des RPA est stable à 18 % de la population de 75 ans depuis 2009 (SCHL, 2009-2016), et ce, malgré l'existence du très substantiel crédit d'impôt pour le maintien à domicile. Celui-ci peut atteindre plusieurs centaines de dollars par mois, en fonction du coût du loyer et des services qui s'y rattachent. Ainsi, avec un loyer de 2 000 \$, un locataire disposant d'un panier de services incluant les soins infirmiers peut retirer 442 \$ par mois.



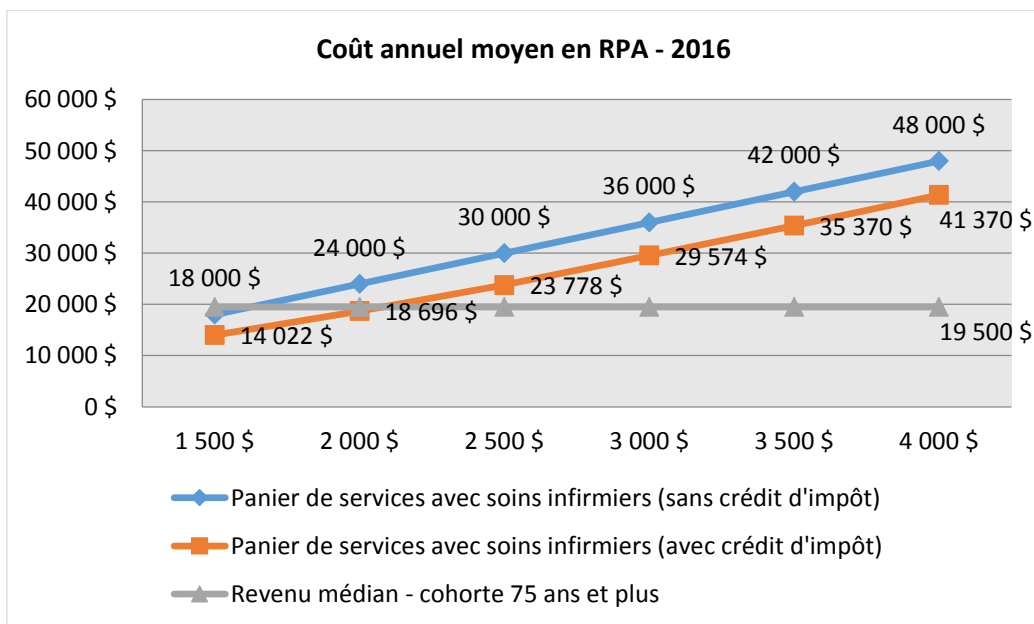
Source : Revenu Québec (2016)

*Montant du crédit d'impôt calculé pour une personne seule

Panier de services de base : 3 repas par jour, buanderie, entretien ménager et soins personnels

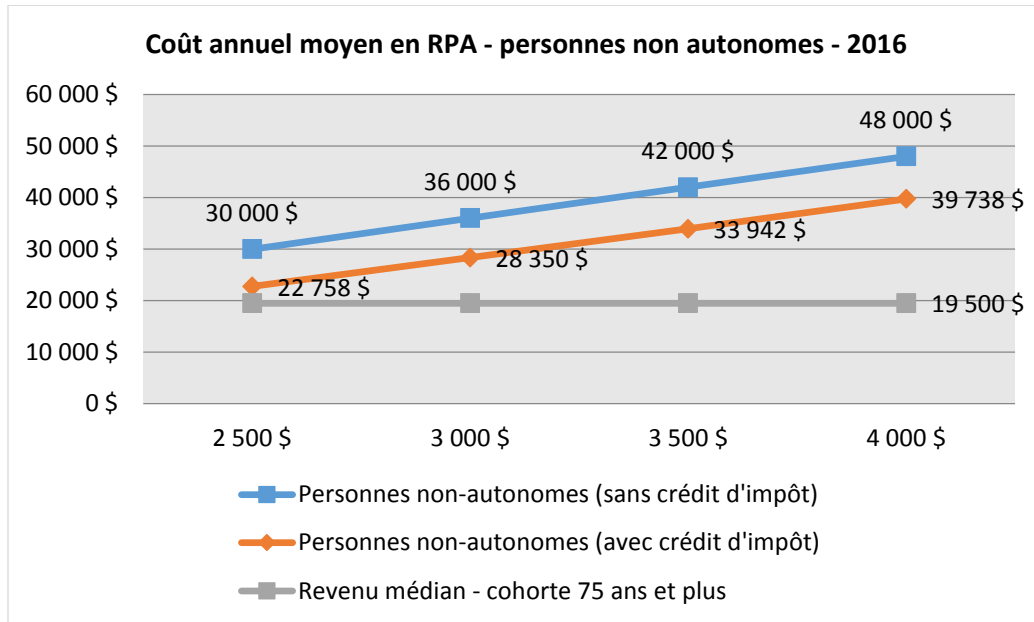
Panier de services avec soins infirmiers : 3 repas par jour, buanderie, entretien ménager, soins infirmiers et soins personnels

Toutefois, malgré ce crédit d'impôt, les RPA demeurent inaccessibles à la majorité des aînés. Ainsi, à partir de 2 000 \$ de loyer mensuel, le coût moyen d'une place en RPA incluant le crédit d'impôt représente près de 100 % du revenu annuel médian des Québécois de plus de 75 ans.



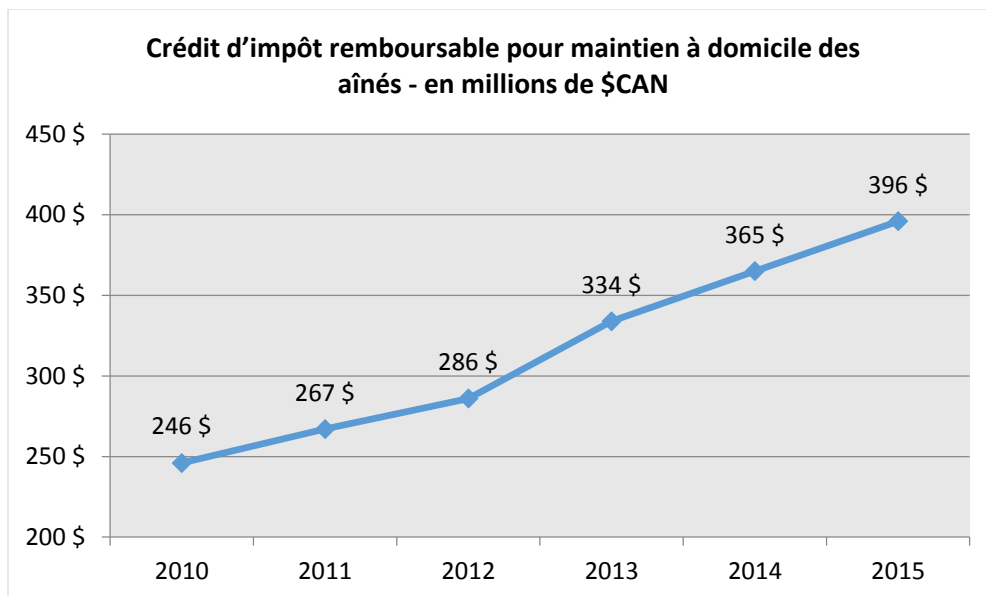
Source : Revenu Québec (2016)

La situation se corse lorsque la perte d'autonomie s'alourdit et que le coût des services s'accroît. Pour les personnes déclarées médicalement non autonomes, le crédit d'impôt est bonifié. Toutefois, ces places demeurent inaccessibles pour la grande majorité. Ainsi, à 3 000 \$ par mois, le coût moyen d'une place pour une personne non autonome, incluant le crédit d'impôt, représente 145 % du revenu annuel médian des Québécois de plus de 75 ans.



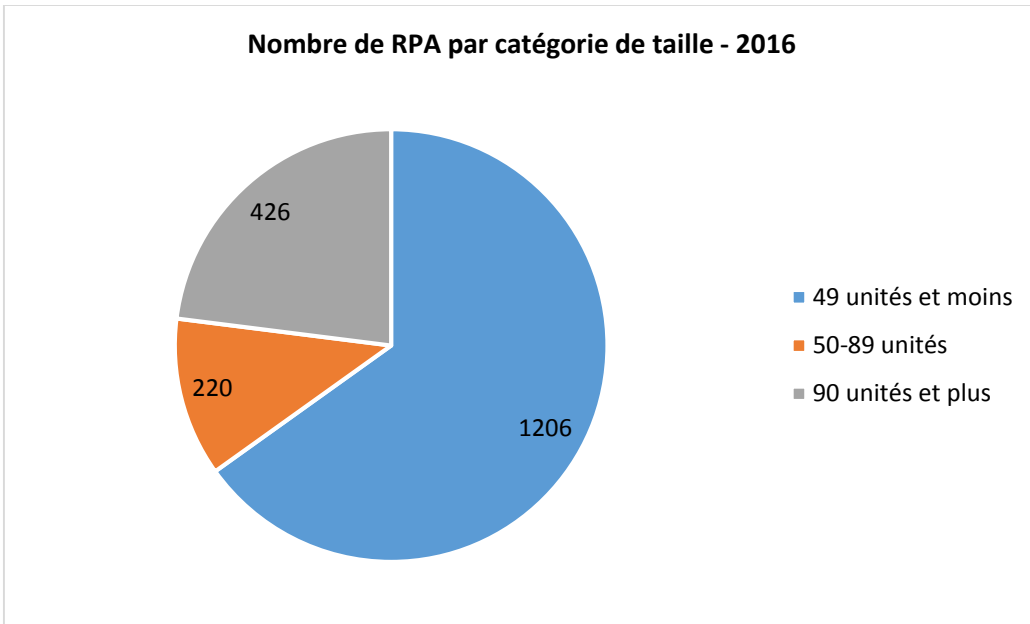
Source : Revenu Québec (2016)

Sans minimiser d'aucune façon l'importance du crédit d'impôt pour près de 125 000 Québécois en résidence, force est de constater que cette forme d'aide directe est inefficace pour garantir l'accessibilité des résidences aux aînés moins nantis. De plus, avec l'augmentation des loyers et de la population en RPA, l'État québécois déboursa des sommes croissantes afin de rendre ces établissements accessibles, du moins pour une partie des aînés. Ainsi, entre 2010 et 2015, le coût du crédit d'impôt grimpe de 246 M\$ à 396 M\$ (augmentation de 61 %).

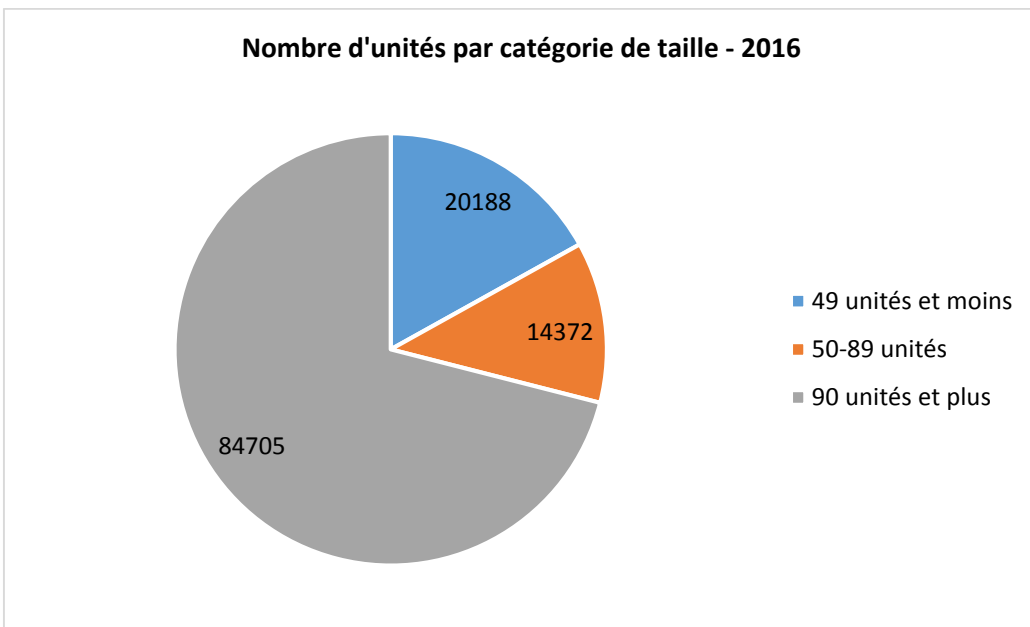


Source : Ministère des Finances (2015)

Par ailleurs, la tendance à l'augmentation des loyers en RPA se maintiendra vraisemblablement avec pour conséquence une augmentation des coûts pour les locataires aînés et pour l'État québécois. Ce phénomène est dû aux pressions du marché et au renforcement de la réglementation qui favorisent la fermeture des petites et moyennes RPA offrant des unités à un coût nettement plus abordable que les grandes résidences. D'autre part, la très forte expansion du marché des RPA est pilotée par de grands groupes immobiliers qui mettent sur le marché des résidences neuves de très grande taille qui sont plus chères que les résidences plus petites et plus anciennes. Cette réalité est significative puisque avec un peu moins du quart des établissements, les RPA de 90 unités hébergent plus de 70 % des aînés en résidence.

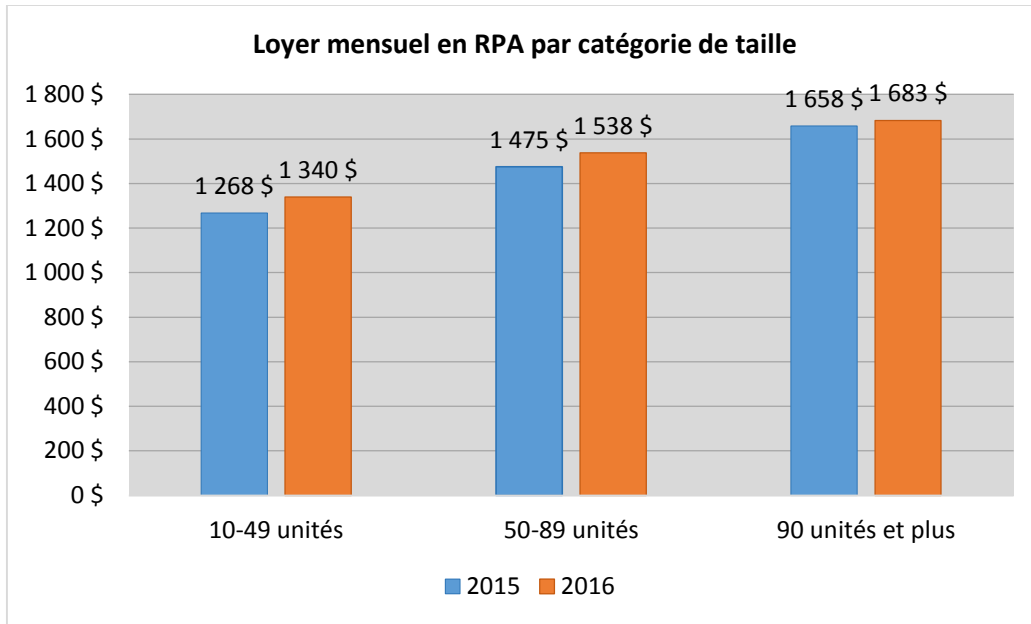


Source : MSSS (2016)



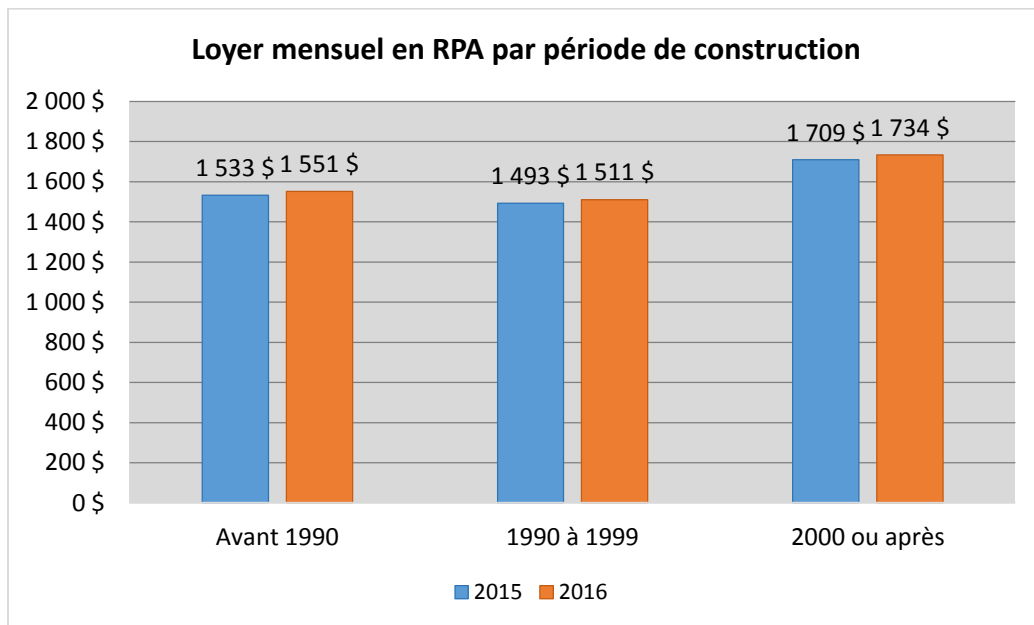
Source : MSSS (2016)

L'évolution de l'offre a un impact sur le coût croissant des loyers en résidence. En moyenne en 2016, les résidences de 90 unités et plus offrent des logements à un coût 26 % supérieur aux RPA de 10 à 49 unités, soit près de 350 \$ par mois.



Source : SCHL (2015; 2016)

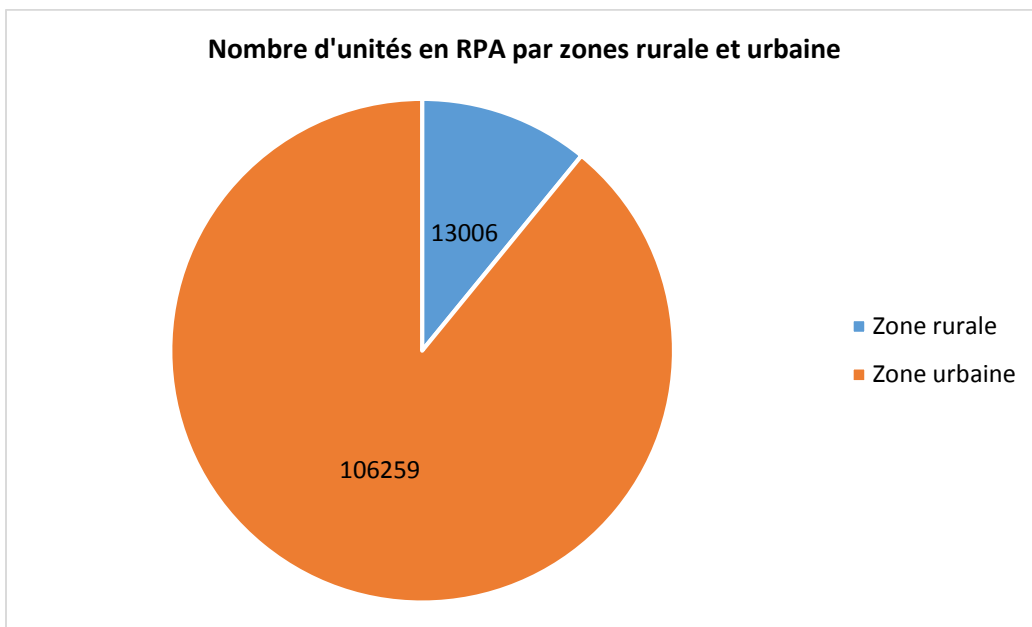
Par ailleurs, dans les RPA construites depuis l'an 2000, les loyers mensuels sont en moyenne 183 \$ plus élevés que dans les établissements construits avant 1990, une différence de près de 12 %.



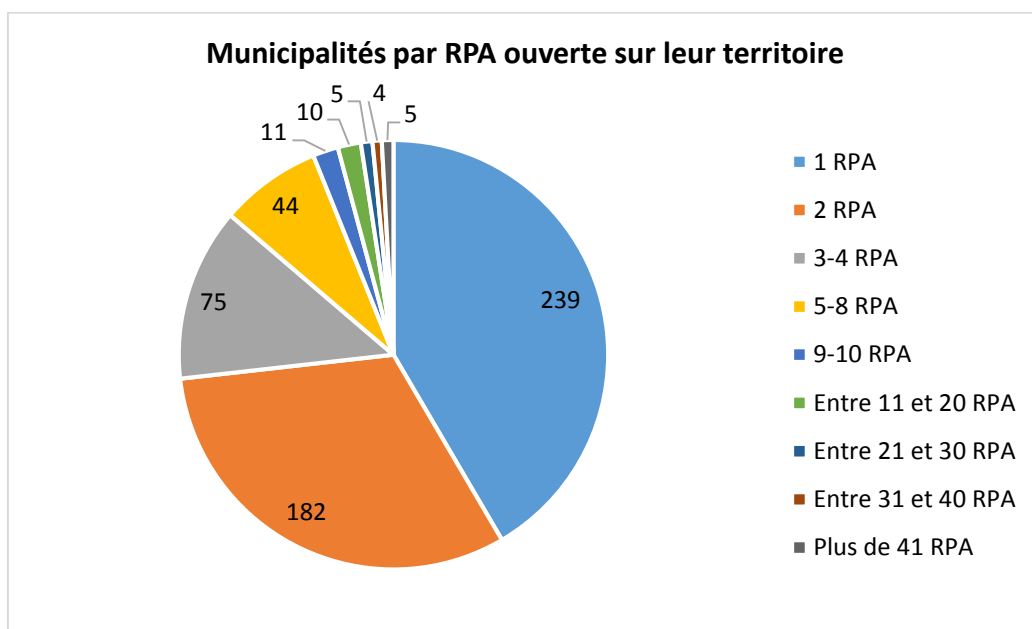
Source : SCHL (2015; 2016)

Pour terminer, soulignons que le fort développement du marché des résidences par de grands acteurs privés a accentué la concentration géographique des résidences en milieu urbain. Ce mouvement s'inscrit dans une logique d'affaires qui ne peut pas tenir compte des besoins de l'ensemble des aînés et de leurs communautés. En 2016, seulement 10 % des RPA sont en zone rurale. Par

ailleurs, 239 municipalités n'ont qu'une seule résidence sur leur territoire. La fermeture d'un de ces établissements provoque souvent l'exode des aînés en perte d'autonomie, favorisant la dévitalisation ultérieure des communautés.



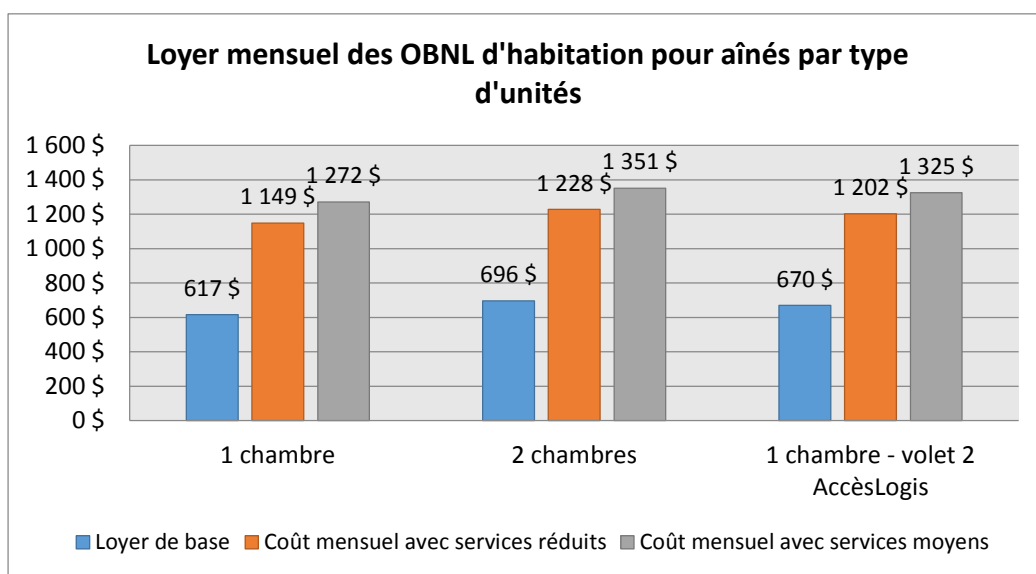
Source : MSSS (2016)



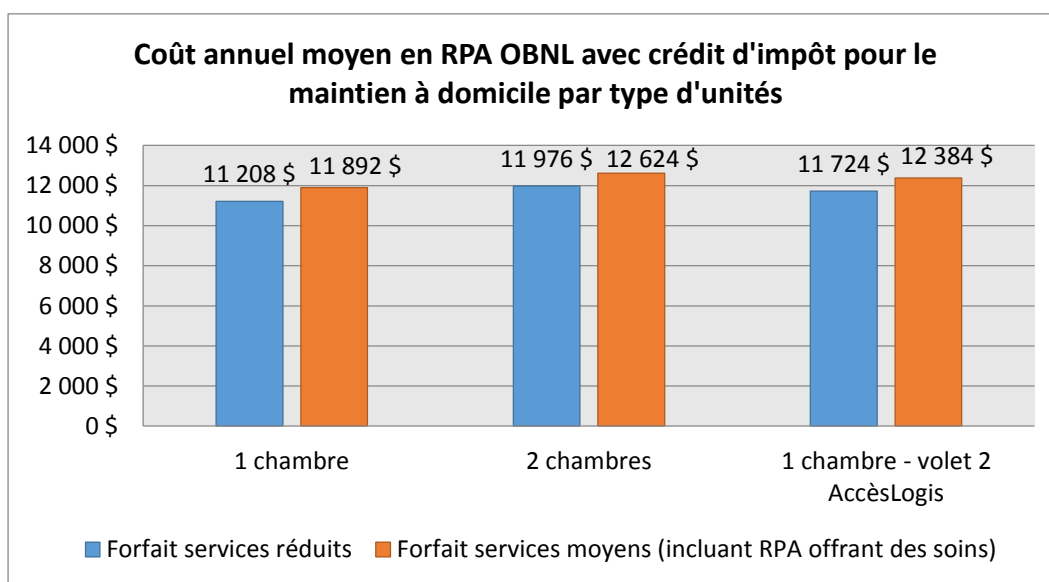
Source : MSSS (2016)

Dans ce contexte, l'expansion du nombre de places en OBNL d'habitation est d'une importance capitale pour assurer l'existence d'une offre diversifiée et abordable, qui serait avantageuse pour la vaste majorité des aînés québécois. Ces établissements sont moins chers à la fois pour les locataires et pour le gouvernement qui verse un montant sensiblement réduit au niveau du crédit

d'impôt pour le maintien à domicile. Selon les données disponibles, les unités en OBNL d'habitation ayant le statut de RPA ont des loyers mensuels moyens au moins 300 \$ inférieurs aux loyers moyens de l'ensemble des RPA.



Source : RQOH (2015)



Source : RQOH (2015) et Revenu Québec (2016)

Le Réseau FADOQ croit que pour répondre adéquatement aux besoins des aînés québécois en perte d'autonomie et éviter des pressions indues sur le réseau de santé que provoquent l'hospitalisation et un hébergement prématuré en CHSLD, il est impérieux d'accroître fortement le parc immobilier des OBNL d'habitation dédié aux personnes âgées ayant besoin de services. Au cours de la période 2011-2031, le nombre de personnes de 70 ans et plus augmentera de 103 %, soit un rythme d'un peu plus de 5 % annuellement. La construction d'unités en OBNL

devrait à la fois refléter ce rythme de croissance et prendre en compte le nombre important d'aînés actuels dont les besoins ne pourront pas être comblés par le milieu des RPA à but lucratif.

Nous croyons que les actions du gouvernement du Québec dans le domaine de l'habitation devraient favoriser l'expansion soutenue du nombre d'unités en OBNL à court, moyen et long terme. À cet effet, l'État québécois peut soit bonifier le programme AccèsLogis actuel ou le réviser quitte à adopter une nouvelle formule. Récemment, le Réseau québécois des OSBL d'habitation du Québec (RQOH) a mis de l'avant la proposition *Permaloge* (RQOH, 2016) que le Réseau FADOQ considère comme très intéressante. Le modèle proposé mérite d'être étudié sérieusement puisqu'il pourrait permettre la construction d'unités de logement communautaire à coût quasi nul pour l'État. Il répondrait ainsi aux besoins des aînés ayant un revenu limité, accélérerait la livraison du nombre suffisant d'unités et représenterait une économie énorme pour le réseau public de la santé et le gouvernement du Québec.

Résumé

- Afin de répondre adéquatement aux défis posés par le vieillissement de la population, les gouvernements ont un rôle fondamental à jouer, par l'établissement de lignes directrices et d'actions cohérentes. Il revient aux gouvernements d'assurer que les actions entreprises dans le domaine du logement contribuent au maintien à domicile des aînés. Pour atteindre cet objectif, il doit y avoir une diversité dans l'offre de logement pouvant répondre aux besoins des aînés de toutes les catégories socioéconomiques. Sans un effort délibéré, les conséquences du vieillissement de la population auront un impact notable sur les finances publiques, sur les ménages privés et sur les communautés.
- Bien que les résidences privées pour aînés à but lucratif constituent une option de logement tout à fait légitime pour les individus qui choisissent librement d'y demeurer, ces acteurs privés ne peuvent à eux seuls déterminer les actions à prendre en termes d'offre de logements adaptés pour les aînés en perte d'autonomie. Leur contrainte de rentabilité ne leur permet pas de poursuivre certains objectifs qui sont bénéfiques pour la collectivité (offre de logements abordables, offre de services à bas coût, maintien des aînés dans les communautés rurales, etc.), mais qui sont insoutenables pour une entreprise privée à but lucratif.
- Les acteurs privés à but non lucratif (OBNL surtout) peuvent jouer un rôle fondamental pour maintenir les aînés en perte d'autonomie dans un logement adapté et dans leur communauté. Pour les aînés, surtout les plus démunis et les personnes nécessitant des services pour le maintien à domicile, les OBNL constituent une option de choix puisqu'ils offrent à la fois un logement abordable et un milieu de vie adéquat.
- Compte tenu du vieillissement d'un nombre très important d'individus appauvris et ayant besoin de divers niveaux de services pour se maintenir à domicile, nous croyons que la bonification du programme AccèsLogis ou la mise en place d'un programme s'inspirant de la proposition *Permaloge* du Regroupement québécois des OBNL d'habitation est de mise. L'application de cette proposition permettrait la construction d'un nombre important de logements à coût abordable pour le nombre grandissant d'aînés ayant un revenu insuffisant pour subvenir à leurs besoins.

Conclusions

Pour les personnes âgées, le logement constitue un toit, bien sûr, mais aussi et surtout un ancrage dans la communauté qui leur permet de maintenir leur autonomie. La disponibilité d'une offre de logement de qualité répondant aux besoins des aînés est d'une importance fondamentale pour toute la société. Les OBNL d'habitation répondent aux besoins de la majorité des personnes âgées qui doivent quitter leur domicile traditionnel puisqu'ils constituent à la fois une option abordable et offrant les services nécessaires au maintien des aînés en santé le plus longtemps possible.

Les actions des gouvernements dans le domaine du logement doivent refléter et anticiper les changements profonds que provoque le vieillissement accéléré de la population. Si nous ne le faisons pas, nous allons en payer les conséquences plus tard, collectivement. Nous verrons une partie importante de la classe moyenne utiliser ses revenus et ses avoirs pour acheter des services en résidence privée à but lucratif. Quant aux aînés les plus pauvres, n'ayant pas accès à ces services ni dans le marché privé ni dans le réseau public, ils payeront ultimement de leur santé.

Le Réseau FADOQ désire agir comme un partenaire dans les efforts de nos décideurs politiques pour trouver des solutions novatrices et fonctionnelles afin de garantir la qualité de vie des aînés. À ce titre, nous soulignons qu'à l'heure actuelle, personne ne représente de manière formelle l'un des plus grands groupes de locataires des logements communautaires, les aînés. Nous croyons qu'il est de première importance d'inclure des partenaires dans les espaces de consultation, comme le Réseau FADOQ, qui représente les intérêts des groupes que les gouvernements désirent appuyer par le biais des investissements dans le marché locatif.

Bibliographie

Association québécoise d'établissements de santé et de services sociaux (AQESSS). *6 cibles pour faire face au vieillissement de la population*. AQESSS, Montréal, 2011. 49 pages.

http://www.aqesss.qc.ca/docs/public_html/document/Documents_deposes/six_cibles_vieillissement_rapport_2011.pdf

Commission de la santé et des services sociaux (CSSS). *L'étude des crédits. 2016-2017. MSSS. Réponses aux questions particulières – Opposition officielle – Volume 2*. MSSS, Québec, 2016.

http://www.msss.gouv.qc.ca/ministere/acces_info/documents/seance-publique/etude-credits-2016-2017/2016-2017-Reponses-aux-questions-particulieres-Opposition-officielle-volume-2.pdf

Crespo, Stéphane. « Le revenu des ménages propriétaires et locataires ». *Institut de la statistique du Québec (ISQ). Données sociodémographiques en bref*. Québec. Volume 20, no 2, février 2016. Pages 18-22.

<http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/conditions-vie-societe/bulletins/sociodemo-vol20-no2.pdf>

Institut de la statistique du Québec (ISQ). *Perspectives démographiques du Québec et des régions. 2011-2061. Édition 2014*. ISQ, Québec, 2014. 121 pages.

<http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/perspectives-2011-2061.pdf>

Ministère de la Famille et des Aînés. *Vieillir et vivre ensemble. Chez soi dans sa communauté, au Québec*. Gouvernement du Québec, Québec, 2012. 200 pages.

<https://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/politique-vieillir-et-vivre-ensemble.pdf>

------. *Rapport de la consultation publique sur les conditions de vie des aînés. Préparons l'avenir avec nos aînés*. Gouvernement du Québec, Québec, 2008. 161 pages.

https://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/rapport_consultation_aines.pdf

Ministère des Finances. *Dépenses fiscales. 2015*. Gouvernement du Québec, Québec, 2016. 304 pages.

www.finances.gouv.qc.ca/fr/documents/autres/fr/FAUTFR_Depense_sFiscales2015.pdf&usq=AFQjCNHFcoo5JI5mBluulfplyRuJyH6UKQ

Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). Données du registre des résidences privées pour aînés du Québec. Chiffrier Excel en date du 30 juin 2016.

Regroupement québécois des OSBL d'habitation (RQOH). *Permaloge. Une initiative audacieuse pour assurer le développement du logement communautaire.* RQOH, Montréal, 2016. 29 pages. <https://rqoh.com/wp-content/uploads/2016/08/permaloge-15-aout-2016.pdf>

-----. *Rapport final. Les caractéristiques économiques et la viabilité financière du parc des OSBL d'habitation du Québec.* RQOH, Montréal, 2015. 87 pages. <https://rqoh.com/wp-content/uploads/2015/09/Les-caract%C3%A9ristiques-%C3%A9conomiques-et-la-viabilit%C3%A9-financi%C3%A8re-du-parc-des-OSBL-dhabitation-du-Qu%C3%A9bec.pdf>

Revenu Québec. Outil de calcul des versements du crédit d'impôt pour le maintien à domicile. Consulté le 1^{er} octobre 2016. https://www5.services.mrq.gouv.qc.ca/mrqanonyme/S2/S203/S203F04_01A_PIU_Estimer_VACMD_PC/P_Accueil.aspx?CIng=F&WT.co_f=2f3ef2e127ec63433bf1475588684943&TV=E

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Rapport sur les résidences pour personnes âgées - Québec. SCHL, Ottawa, 2016. https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/65989/65989_2016_A01.pdf?fr=1475532691842

-----). Rapport sur les résidences pour personnes âgées - Québec. SCHL, Ottawa, 2015. https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/65989/65989_2015_A01.pdf?fr=1475532691842

-----). Rapport sur les résidences pour personnes âgées - Québec. SCHL, Ottawa, 2014. https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/65989/65989_2014_A01.pdf?fr=1475532691842

-----). Rapport sur les résidences pour personnes âgées - Québec. SCHL, Ottawa, 2013. https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/65989/65989_2013_A01.pdf?fr=1475532691842

-----). Rapport sur les résidences pour personnes âgées - Québec. SCHL, Ottawa, 2012. https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/65989/65989_2012_A01.pdf?fr=1475532691842

-----. Rapport sur les résidences pour personnes âgées - Québec. SCHL, Ottawa, 2011. https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/65989/65989_2011_A01.pdf?fr=1475532691842

-----. Rapport sur les résidences pour personnes âgées - Québec. SCHL, Ottawa, 2010. https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/65989/65989_2010_A01.pdf?fr=1475532691842

-----. Rapport sur les résidences pour personnes âgées - Québec. SCHL, Ottawa, 2009.