

**sur le logement-services  
pour les aînés**

**N° 22**



# **La position du CCNTA sur le logement-services pour les aînés**

Pour plus de renseignements sur ce document ou pour signifier un changement d'adresse, communiquer avec :

Conseil consultatif national sur le troisième âge  
Immeuble Jeanne-Mance, 8<sup>e</sup> étage  
Indice de l'adresse : 1908A1  
Ottawa (Ontario)  
K1A 1B4

Tél. : (613) 957-1968  
Télec. : (613) 957-9938  
Courriel : seniors@hc-sc.gc.ca  
Internet : <http://www.ccnta.ca>

Cette publication est aussi disponible, sur demande, en formats substitués. On peut aussi la consulter sur Internet à l'adresse donnée plus haut.

Patricia Raymaker  
Présidente  
CCNTA

Nancy Garrard  
Directrice  
Division du vieillissement et des aînés

*La Division du vieillissement et des aînés, Santé Canada, fournit un appui fonctionnel au Conseil consultatif national sur le troisième âge.*

**LA POSITION DU CCNTA SUR...** est une série de documents présentant les opinions et les recommandations du Conseil relativement aux besoins et aux préoccupations des aînés, ainsi qu'aux questions liées au vieillissement de la population.

1<sup>ère</sup> impression, 2002

©Ministre de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada 2002

N° de cat. H71-2/2-22-2002  
ISBN 0-662-66827-8

N° de convention : 1754424



## **Le CCNTA croit que :**

- La société doit reconnaître les mêmes droits, devoirs et privilèges à tous, peu importe leur âge.
- Les aînés ont droit à l'autonomie tout en bénéficiant de l'interdépendance; ils ont droit de prendre leurs propres décisions, y compris de « vivre à risque ».
- Les aînés doivent participer à l'élaboration des politiques et des programmes. Ces politiques et programmes doivent tenir compte de l'hétérogénéité et de la diversité culturelle chez les aînés.
- Les aînés doivent pouvoir compter, dans toutes les régions du pays, sur une protection de revenu adéquate, sur un accès universel aux soins de santé et sur la présence d'une gamme de programmes et de services capables de soutenir leur autonomie.

## **La position du CCNTA en bref**

La qualité de l'habitation est un important facteur déterminant de la santé. Vivre dans une habitation de qualité, à un coût abordable et offrant la sécurité contribue donc au bien-être et à la qualité de vie des aînés. Pour les aînés plus âgés, en particulier, les changements dans leur état de santé pourraient signifier qu'ils ne peuvent plus être en sécurité et autonomes dans leur domicile. Des milieux de vie offrant le logement, la sécurité et un certain niveau de services de soutien pourraient permettre aux aînés de continuer à vivre de façon autonome et active et retarder, peut-être indéfiniment, le déplacement vers un milieu institutionnel de soins prolongés.

Le Conseil consultatif national sur le troisième âge est d'avis que les options de logements-services abordables devraient être plus nombreuses afin de répondre aux besoins actuels et futurs des aînés canadiens.

Ce rapport présente les principaux enjeux liés au rôle que peut jouer le logement-services pour répondre aux besoins des aînés et recommande les mesures que doivent prendre les gouvernements, le secteur privé, les organismes sans but lucratif et les collectivités pour assurer une plus grande disponibilité de logements abordables pour les aînés.

Le rapport examine le rôle que doivent jouer les divers secteurs – gouvernements, entreprise privée, organismes, etc. – pour développer le logement-services au Canada ainsi que les causes de la pénurie de logements-services. Il propose aux divers intervenants des mesures à prendre pour éliminer les obstacles au développement de ces logements. L'examen des obstacles à surmonter porte, entre autres, sur l'abordabilité, la disponibilité, la sensibilisation du public, l'appui communautaire et la réglementation.

Les recherches menées par le CCNTA ont donné lieu aux recommandations suivantes :

- **Que le gouvernement fédéral augmente de façon significative ses investissements financiers dans le logement-services – soit directement aux particuliers et (ou) aux fournisseurs de logements – ou indirectement, par le biais des paiements de transferts aux provinces et territoires et (ou) aux administrations municipales.**
- **Que le gouvernement fédéral assume un rôle de leadership afin d’augmenter les activités de recherche sur les facteurs qui déterminent la demande actuelle et future de logement-services (c.-à-d. développer un modèle de prédiction fiable pour estimer la demande à l’échelle nationale) et qu’il partage ces connaissances pour favoriser une meilleure planification et de meilleures mesures tant gouvernementales que non gouvernementales.**
- **Que les gouvernements provinciaux-territoriaux et municipaux augmentent leur investissement financier dans le développement du logement-services. Pour assurer les meilleurs résultats, ces investissements doivent tenir compte de l’interdépendance, aux différents paliers de gouvernement, des politiques et programmes (par ex., lois provinciales, règlements de zonage municipaux, taxes foncières).**
- **Que le gouvernement fédéral développe de nouvelles politiques dans les domaines de la fiscalité et des subventions directes aux particuliers afin de rendre le logement-services plus abordable aux personnes à revenu faible ou moyen (par ex., en offrant des déductions ou crédits pour les dépenses en logement-services; ou en élargissant la portée des programmes de la SCHL pour qu’ils incluent le logement-services).**
- **Que le gouvernement fédéral crée un programme de subventions d’immobilisations pour aider les municipalités à réduire les coûts d’aménagement de logements-services abordables (par ex., en affectant les surplus hypothécaires de la SCHL ou une portion du Transfert canadien aux initiatives de logement-services municipales).**

- **Que le Centre canadien du partenariat public-privé dans l’habitation reçoive des subventions gouvernementales directes, d’une durée limitée, afin d’améliorer le rendement des partenariats entre les secteurs public et privé.**
- **Que d’autres politiques de la SCHL soient modifiées pour permettre de réduire les coûts de développement de logements-services (par ex. la réduction des taux hypothécaires, l’exonération de la TPS sur les nouveaux projets de logement-services et la possibilité de capitaliser sur la valeur des logements-services existants).**
- **Que le gouvernement fédéral fasse don – ou offre à prix réduit – des terrains fédéraux aux promoteurs sans but lucratif de logements-services destinés aux aînés.**
- **Que les gouvernements provinciaux, territoriaux et locaux utilisent pleinement les options de leur compétence (impôts, zonage, règlements, services de santé et services sociaux, législation et réglementation) pour faciliter le développement de logements-services abordables. Les politiques et leur mise en oeuvre vers ce but devront faire l’objet d’une coordination entre les divers paliers de gouvernement.**
- **Que les gouvernements provinciaux et territoriaux veillent à ce que les services de santé et les services sociaux locaux soient adéquatement financés, intégrés et disponibles aux résidents des unités de logement-services, comme ils le seraient pour tout autre membre de la collectivité.**
- **Que les gouvernements provinciaux et territoriaux et les administrations municipales collaborent pour offrir des incitatifs (p. ex., plans municipaux, partenariats entre les secteurs public et privé) afin d’accroître la disponibilité des projets de logement-services dans les petites localités, y compris les localités rurales.**
- **Que les administrations municipales favorisent le développement du logement-services. Cet objectif peut être atteint notamment au moyen de règlements et d’exigences en matière de permis, de règlements de zonage,**

**d'incitatifs fiscaux, de dons de terres publiques, de partenariats avec les chefs de file du secteur privé et d'activités de sensibilisation communautaires à l'égard des aînés et du vieillissement.**

- **Que les gouvernements provinciaux et territoriaux collaborent avec les administrations municipales, les fournisseurs et les exploitants de logements, et les résidents potentiels et actuels d'unités de logement-services pour élaborer les mesures législatives, les règlements et les politiques de protection des consommateurs qui sont nécessaires à un environnement de logement-services.**

## INTRODUCTION

Le Conseil consultatif national sur le troisième âge (CCNTA) estime qu'une gamme plus complète de logement-services (logement avec services de soutien) abordable devrait être mise à la disposition des aînés afin de leur offrir un éventail d'options de logement qui réponde à l'évolution de leurs besoins en soins de santé et leur permette de conserver leur autonomie et de vivre plus longtemps dans la collectivité.

Le présent document décrit la position du CCNTA sur le logement-services, dans l'optique de ce qui est énoncé ci-dessus. En particulier, le document :

- définit le « logement-services » en décrivant son importance pour assurer la réponse aux besoins des aînés et de la société;
- décrit la façon dont le logement-services est développé et offert actuellement au Canada et les rôles respectifs des trois instances gouvernementales, du secteur privé (sans but lucratif et à but lucratif) et de la communauté;
- expose les raisons qui justifient une augmentation de l'offre de logement-services;
- recense les obstacles au logement-services et examine divers moyens de les surmonter. Parmi les questions abordées, mentionnons :
  - l'abordabilité;
  - la disponibilité;
  - la sensibilisation du public et le soutien communautaire;
  - les questions juridiques, dont la réglementation et la protection des consommateurs.

## QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT-SERVICES?

La définition du logement-services varie selon les administrations, au Canada comme ailleurs dans le monde. Au Canada, en règle générale, le logement-services ne renvoie ni à un milieu de vie entièrement autonome, où les aînés se débrouillent seuls (éventuellement avec l'aide d'amis, de membres de leur famille ou de services de soutien à domicile), ni à un logement institutionnel ou à un établissement de soins de longue durée accordant une place importante aux soins médicaux sur place. Bien qu'il n'y ait pas de définition officielle du logements-services, la Société canadienne d'hypothèques et de logement fournit la définition suivante :

Le logement-services est une forme d'hébergement qui facilite le quotidien des personnes, en leur offrant d'une part, un milieu de vie sûr, stimulant et accueillant et, d'autre part, des services d'aide tels que la préparation de repas, la tenue et l'entretien des lieux, les activités sociales et les loisirs. C'est aussi la forme de logement qui respecte le mieux l'indépendance, l'intimité, la liberté de décision et d'engagement, la dignité ainsi que les choix et les préférences des gens<sup>1</sup>.

Le logement-services peut prendre plusieurs formes selon le niveau et les types de services fournis. Leur structure et leur taille peuvent varier – petit bungalow ou cottage, habitation collective pour 8-10 personnes ou immeuble à unités multiples. Comme le suggère la SCHL, le logement-services est plutôt un chez-soi qu'un établissement. Il est avant tout *un logement*, qui offre une combinaison de services (repas, ménage, réponse-urgence, buanderie). Les soins de santé et les services sociaux ne sont pas sur place. Ils sont fournis par les agences de santé et de services sociaux par arrangement spécial ou de la même façon qu'ils le sont aux autres membres de la collectivité. À cause de l'appui environnemental fourni, le logement-services permet aux aînés de continuer à vivre de façon autonome dans leur propre collectivité et de contrôler au maximum tous les aspects de leur vie. Comme le rapporte la gérontologue Nancy Gnaedinger (qui cite les aînés), l'essence du logement-services se résume à ceci : « Je conserve ma vie privée mais je sais que l'aide est là si j'en ai besoin<sup>2</sup> ».

## **Éléments essentiels du logement-services**

Les éléments essentiels du logement-services selon la SCHL vont au-delà de ceux énumérés ci-dessus (voir Annexe, partie I). Le logement-services doit avoir un caractère résidentiel et familial (c.-à-d. non institutionnel) et un milieu physique qui comporte des aires communes favorisant la vie active et l'interaction sociale. En plus d'offrir les services de soutien sociaux nécessaires, les exploitants d'unités de logement-services doivent avoir une philosophie de gestion progressiste, qui est « axée sur les personnes » (nécessité d'une bonne communication entre les exploitants et les résidents, et droits des résidents clairement énoncés). Enfin, les personnes âgées doivent avoir accès à un logement-services abordable et à un choix de services, de modes d'occupation et de types de résident.

## **Modèles de logement-services**

Il y a plusieurs façons d'offrir le logement-services. Une résidence privée peut être réaménagée afin de permettre à son propriétaire de bénéficier d'un logement-services dans son propre domicile, ou un logement-services peut être créé par ajout d'un appartement accessoire ou d'un pavillon-jardin ou studio pour grands-parents construit sur la même propriété que le domicile « hôte ». Parmi les autres modèles, citons les unités de logement-services construits à des fins spéciales, comme les habitations collectives, les maisons Abbeyfield et les campus ou résidences à niveau de services varié (voir l'annexe, partie II). Il est arrivé que le logement-services prenne la forme d'un logement social, comme ce fut souvent le cas en Ontario avant que la province ne décide, il y a environ sept ans, de ne plus offrir de logement social. Enfin, le logement-services se présente parfois comme un parc d'habitations préfabriquées, ou il peut être offert à titre saisonnier.

## **Modes d'occupation du logement-services**

Il existe divers modes d'occupation du logement-services : logement subventionné, location, copropriété, coopérative d'habitation à capitalisation et bail viager. Tous ces modes d'occupation ont des incidences sur l'abordabilité du logement et chacun convient aux personnes âgées d'une différente façon (voir l'annexe, partie III).

## **POURQUOI LE LOGEMENT-SERVICES EST-IL IMPORTANT?**

En vieillissant, les personnes âgées sont de plus en plus susceptibles d'être limitées dans leur activité et d'être handicapées de façon prolongée. Ces limitations changent leurs besoins en matière de logement. Il y a peu d'options de logement pour les personnes âgées que des déficiences physiques ou cognitives empêchent de vivre de façon autonome (ou avec des personnes pouvant se retrouver dans l'impossibilité de répondre à leurs besoins) mais qui n'ont pas besoin ou ne veulent pas du niveau de soins offert dans les établissements de soins de longue durée ou qui n'y sont pas admissibles. Le logement-services offre un logement combiné à des services de soutien, à un milieu sécuritaire et à la camaraderie. Il est essentiel d'accroître le choix des personnes âgées en matière de logement-services afin de corriger cette rupture dans le continuum du logement.

### **Avantages du logement-services pour les personnes âgées**

Les personnes âgées choisissent le logement-services pour diverses raisons. Certaines le font parce que leurs besoins et leurs capacités ont changé; d'autres, parce qu'elles prévoient ces changements. Le logement-services offre encore d'autres avantages : la résidence centrale à proximité des services, une meilleure santé (accès aux pharmacies et aux cliniques sans rendez-vous, meilleures habitudes alimentaires), la sécurité, des possibilités accrues d'interaction sociale et de loisirs, et moins d'effort physique à consacrer à l'entretien et aux travaux ménagers.

Le logement-services est principalement avantageux pour les aînés plus âgés, qui sont plus susceptibles de connaître des limitations physiques ou cognitives. Cela est

---

\* Pour une description des divers modes d'occupation, voir l'annexe, partie III particulièrement vrai dans le cas des personnes qui vivent seules ou avec un conjoint qui ne peut plus les aider. Compte tenu de l'évolution des modes de vie au sein de la société canadienne depuis les 30 dernières années (augmentation très importante de la représentation des femmes sur le marché du travail, mobilité accrue des Canadiens, etc.), les personnes âgées n'ont pas nécessairement la possibilité – ou le désir – d'emménager avec leurs enfants d'âge adulte. Certaines personnes âgées vivant dans leur propre

résidence et qui ont perdu un peu de leur capacité physique font appel aux soins à domicile, et cela peut fonctionner pendant un certain temps. Les services de soutien et de soins infirmiers à domicile aident les aînés à rester dans leur résidence plus longtemps, mais certains d'entre eux auront des besoins accrus, qui ne pourront plus être satisfaits par les services de soins à domicile. D'autres préfèrent recevoir ces services dans un contexte davantage axé sur les relations sociales et l'entraide. Cela est particulièrement vrai dans le cas des personnes âgées frêles qui ont de plus en plus de difficultés à préparer les repas, à faire leurs emplettes, à accomplir les travaux d'entretien ménager, etc., et des personnes dont la santé mentale et physique est à risque en raison de l'isolement social ou des problèmes de sécurité.

### **Avantages du logement-services pour la société**

Si les personnes âgées sont mieux logées (c.-à-d. logées en fonction de l'évolution de leurs besoins), les améliorations qui en découleront sur les plans de la santé et de la qualité de vie bénéficieront à l'ensemble de la société. Les membres de la famille et les amis sont rassurés de savoir que leurs aînés peuvent conserver leur qualité de vie, leur autonomie et leur dignité. La tâche des aidants naturels est aussi moins difficile. Si un logement-services adéquat aide à réduire les besoins en matière de soins, cela réduit d'autant la demande faite au système de soins de santé.

De nombreux analystes des politiques en matière de santé soutiennent que l'expansion des soins à domicile peut entraîner des économies de coûts pour le système de soins de santé. De nombreux éléments probants permettent d'affirmer que les services de soutien à domicile sont essentiels à une véritable réforme de la santé et à un fonctionnement plus efficient et plus efficace du système de soins de santé. Les soins à domicile « sont un élément critique du système de soins de santé parce qu'ils permettent souvent de prévenir ou de retarder l'admission dans un hôpital de soins actifs ou un établissement de soins de longue durée, voire de remplacer ces services, à un moindre coût<sup>3</sup> ». Nous soutenons ici que l'expansion du logement-services aurait un impact tout aussi important sur le système de soins de santé que celui de l'expansion des soins à domicile. Parce qu'il offre des services de soutien, le logement-services contribuerait à réduire la demande en soins actifs et à retarder l'institutionnalisation, tout comme le font les soins à domicile.

Et de fait, les études internationales comme les études canadiennes semblent confirmer que le logement-services, en plus d'être bénéfique sur le plan de la santé, procure des avantages financiers à l'ensemble du système de soins de santé. Une étude des tendances au cours de deux décennies dans plusieurs pays nordiques (Danemark, Finlande, Islande, Norvège, Suède – pays où le vieillissement démographique a commencé plus tôt qu'au Canada et aux États-Unis) a révélé qu'il n'est pas nécessaire d'augmenter le nombre de lits dans les établissements de soins de longue durée au même rythme que la population vieillit si des services communautaires et des services de soutien, y compris de logement protégé (l'équivalent nord-européen du logement-services), sont mis en place. Entre 1970 et 1982, le nombre de lits en établissement pour les personnes âgées de 80 ans ou plus a diminué de 25 % en Suède, de 18 % au Danemark et de 11 % en Norvège. L'étude conclut qu'en Suède et au Danemark, l'expansion du logement protégé a compensé, ou même permis, la réduction des soins en établissement<sup>4</sup>. Toutefois, cette réduction des soins en établissement ne s'est pas produite en Norvège et en Finlande en raison du développement plus lent du logement protégé. D'autres études internationales ont confirmé ces conclusions. Une étude plus récente réalisée au Danemark et en Suède<sup>5</sup> a permis de constater qu'une diminution marquée de l'institutionnalisation est survenue entre 1970 et 1989 grâce à l'accroissement des services de soins à domicile et du logement avec services et adaptations (c.-à-d. logement-services).

Une étude américaine<sup>6</sup> a tenté de déterminer si le logement avec assistance (logement-services avec un certain niveau de soins médicaux sur place) pouvait contribuer à diminuer les coûts des soins de longue durée pour les patients du régime Medicaid dans les foyers de soins infirmiers des différents États américains. L'étude a conclu que les coûts des soins de longue durée pourraient être réduits grâce à l'expansion du logement avec assistance, à certaines conditions (p. ex., en limitant l'effet d'entraînement qui incite les personnes qui seraient restées dans des résidences privées à opter pour un logement avec assistance, ce qui provoque une hausse des coûts). Toutefois, même lorsque les coûts des soins de longue durée ne sont pas réduits, la satisfaction des patients augmente de façon marquée parce que les personnes âgées préfèrent vieillir dans un logement avec assistance plutôt que d'être pensionnaires dans un établissement de soins infirmiers. Enfin, une étude canadienne réalisée par KPMG Consulting, a permis d'évaluer les besoins en lits de soins de longue durée au Canada pour la période 1999-2041. Les auteurs soutiennent que si un niveau adéquat de soins à

domicile était assuré et que des unités de logement-services abordables étaient créées, le besoin en lits de soins de longue durée serait de 61 % plus élevé en 2041 qu'en 1999, comparativement à 170 % si les soins à domicile et le logement-services ne sont pas étendus. Ils estiment que le coût de construction d'une unité de logement-services serait de 20 à 30 % moins élevé que le coût d'un lit de soins de longue durée<sup>7</sup>. Ainsi, l'expansion du logement-services semble être un puissant outil de contrôle des coûts liés au vieillissement de la population.

Enfin, puisque le logement-services permet aux personnes âgées de continuer à vivre dans la collectivité, la société canadienne bénéficie des nombreuses contributions des personnes âgées à la vie communautaire (p. ex., le bénévolat formel et informel, l'apprentissage intergénérationnel)<sup>8</sup>.

## **DE QUELLE FAÇON LE LOGEMENT-SERVICES EST-IL DÉVELOPPÉ ET MIS EN ŒUVRE AU CANADA?**

Plusieurs intervenants clés jouent un rôle dans le logement-services au Canada : tous les paliers de gouvernement, le secteur privé à but lucratif et sans but lucratif, et la collectivité.

### **Le gouvernement fédéral**

Le gouvernement fédéral participe à la prestation, à la gestion et au financement des programmes de logement social. Les programmes de logement social (qu'ils soient fédéral, provinciaux ou municipaux) sont conçus pour assister les particuliers ou les ménages qui ne pourraient, autrement, avoir accès à un logement décent (dimensions, qualité et coût) sans dédier une portion excessive de leur revenu au logement. Les programmes de logement social sont divers : en certains endroits, les programmes fournissent les unités physiques de logement alors qu'à d'autres, les programmes comprennent des suppléments au logement ou des allocations de logement pour les ménages à faible revenu. Parmi les autres programmes on compte des coopératives de financement ou des organismes à but non lucratif dont le mandat est de fournir des unités de logement aux ménages à faible ou moyen revenu. Dans la plupart des cas, le logement social et le logement-services sont exclus l'un de l'autre. La vaste majorité des programmes de logement ne répondent pas à la définition du logement-services, même

lorsqu'ils sont conçus pour répondre aux besoins des aînés à faible revenu. De même, la plupart des logements-services ne sont pas des logements sociaux puisqu'ils ne sont pas destinés spécifiquement aux aînés à faible revenu; en fait, la plupart des logements-services construits au Canada sont mis en chantier par le secteur privé et visent souvent le marché des aînés de revenu moyen à élevé.

Bien que le gouvernement fédéral fournisse environ 1,9 milliard de dollars par an pour le logement social, la plupart de ces fonds ne sont pas destinés au logement-services. En outre, dans les dernières années, le gouvernement fédéral a dévolu une grande partie de l'administration du logement social aux provinces. La plupart des gouvernements provinciaux et territoriaux sont donc responsables de la prestation et de l'administration de certains ou de tous les programmes de logement – la plupart issus d'ententes de partage des coûts. À leur tour, certaines provinces (comme l'Ontario), ont dévolu le financement et l'administration du logement social aux municipalités.

Il y a plusieurs aspects au rôle du gouvernement fédéral en matière de logement-services. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) – l'organisme fédéral responsable de l'habitation – poursuit les activités suivantes qui influent sur le logement-services :

- subventionne des projets de construction d'ensembles d'habitation pour les personnes âgées autonomes qui étaient auparavant financés par le biais d'anciens programmes, quoi que peu de ces projets soient destinés à du logement-services. Dans certains cas, ces projets ont ajouté des services de soutien en raison du vieillissement des locataires;
- gère les ententes fédérales-provinciales-territoriales à coûts partagés
- réalise d'importantes recherches et des activités de diffusion de l'information sur des questions liées au logement-services. Ces recherches ont notamment donné lieu à la publication de rapports récents, dont *Le logement-services pour les aînés et Modes d'occupation non traditionnels*;
- examine les questions liées au logement partout au Canada, par l'entremise du Comité national de recherche sur le logement (avec des représentants des provinces,

des territoires et du secteur privé). Le CNRL a mis sur pied un Groupe de travail sur le logement des aînés, qui se penche sur un large éventail de questions touchant le logement des personnes âgées, y compris le logement-services abordable.

La SCHL offre également des programmes visant à aider les personnes âgées dans le domaine du logement et à faciliter le développement du logement-services. Ces programmes sont les suivants :

- le programme *Logement adapté pour aînés autonomes* offre aux personnes âgées à faible revenu une subvention ponctuelle non remboursable pouvant atteindre 2 500 \$ pour des adaptations à leur résidence afin de faciliter leur vie autonome et de prolonger leur séjour dans leur propre domicile.
- le *Programme d'aide à la remise en état des logements* offre des prêts aux propriétaires à faible revenu pour leur permettre de rendre leur propriété conforme aux normes minimales en matière de santé et de sécurité et aux personnes handicapées pour leur permettre d'apporter des modifications visant à améliorer l'accessibilité.
- le *Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation (CCPPPH)*. La SCHL a regroupé les secteurs public et privé, des organismes et groupes à but non lucratif et des citoyens pour faciliter la construction de logements abordables sans subventions fédérales. Le Centre recense et stimule les occasions; fournit un point de contact pour les partenaires possibles; fait l'essai de nouveaux types de financement et modes d'occupation; et diffuse les informations sur les partenariats partout au Canada. Depuis sa création, en 1991, le Centre a favorisé la réalisation de plus de 200 projets domiciliaires abordables pour les aînés dans toutes les régions du pays, dont certains comportaient des éléments de logement-services. Plusieurs des projets ont introduit de nouvelles formules de financement et de nouveaux modes d'occupation.
- 
- le programme *Abordabilité et choix toujours (ACT)* favorise la collaboration entre les municipalités et les secteurs privé et sans but lucratif afin qu'ils élaborent, mettent en application et fassent la promotion d'une réforme de la réglementation visant à améliorer l'abordabilité et le choix en matière de logement.

## **Gouvernements provinciaux**

\_\_\_\_\_En vertu de la Constitution canadienne, le logement relève principalement de la compétence des provinces. Les gouvernements provinciaux élaborent le cadre législatif et stratégique régissant les secteurs de la santé et du logement. Ils ont aussi l'autorité constitutionnelle et la responsabilité de planifier, de financer, de fournir et d'évaluer les services de santé et les services sociaux. Le succès du logement-services repose, en grande partie, sur l'intégration de tous ces services afin qu'ils soient accessibles aux résidents des logements-services. Si le financement et la prestation de ces services ne sont pas adaptés aux besoins changeants des aînés vivant dans des logements-services, cet outil stratégique ne pourra réussir.

En plus de financer les autorités sanitaires locales et les programmes de logement, les gouvernements provinciaux et territoriaux recueillent et diffusent l'information relative à la création du logement-services<sup>9</sup>.

## **Administrations locales**

Les administrations locales sont des intervenants clés dans la création du logement-services. De façon générale, les administrations locales établissent les politiques et le cadre de planification en matière de logement-services et de soutien communautaire, elles encouragent activement les propositions en matière de logement et elles sont responsables de l'élaboration de politiques qui favorisent la création du logement-services (p. ex., aménagements publics et infrastructure d'accès facile). Les administrations municipales peuvent, plus particulièrement, influencer sur la création du logement-services par le biais de règlements de zonage et d'encouragements fiscaux (p. ex., exemptions fiscales, exemption des frais de développement) et veiller à ce que les logements-services soient conformes aux normes communautaires et reflètent les préoccupations de la collectivité<sup>10</sup>. Les administrations locales sont les mieux placées pour connaître les besoins actuels et futurs en logement-services dans leurs collectivités.

## **Fournisseurs de logements et groupes communautaires**

Les fournisseurs privés à but lucratif et sans but lucratif ont la responsabilité de la création et de la gestion du logement-services. D'autres groupes communautaires et particuliers font une contribution importante à la réalisation de projets réussis de logement-services. Par exemple, les groupes et organismes communautaires peuvent offrir des services rémunérés ou bénévoles qui sont utiles aux résidents âgés. D'autres qui contribuent au logement-services sont les membres de la famille et les bénévoles qui peuvent entreprendre des projets de logement, donner des terrains et des immeubles, lever des fonds et offrir un soutien aux personnes âgées qui vivent dans un logement-services<sup>11</sup>.

### **Situation actuelle**

L'entreprise privée offre en nombre suffisant les logements-services à l'intention des aînés à revenu élevé. Ceci s'explique par le fait que même si le coût de développement du logement-services est élevé, les entrepreneurs et les exploitants peuvent exiger des taux élevés aux personnes âgées à revenu élevé et obtenir ainsi un rendement sur leur investissement. Toutefois, le marché à but lucratif ne crée pas de logement-services pour les personnes âgées à revenu moyen ou faible. Étant donné que les coûts de développement sont relativement constants, ces groupes de personnes âgées ne sont pas en mesure de payer le taux du « marché ».

En raison des subventions gouvernementales et, dans certains cas, de la prestation directe de logements sociaux, on crée du logement-services à l'intention des personnes âgées à faible revenu, mais à un degré qui ne répond pas aux besoins. Même s'il existe de nombreux exemples de logement-services moins coûteux qui ont été créés à la suite de partenariats entre le secteur privé, les organismes sans but lucratif, les gouvernements, les autorités sanitaires et les organismes de service, il est généralement reconnu par les personnes qui oeuvrent dans ce domaine qu'il y a une pénurie importante dans le domaine du logement-services abordable à l'intention des personnes âgées à revenu moyen ou faible, en particulier compte tenu de la demande qui s'annonce. Bien des critiques disent que les gouvernements fédéral et provinciaux ne se sont pas, ces dernières années, acquittés de leurs responsabilités relativement au financement du logement social, y inclus du logement-services. Malgré que les gouvernements provinciaux et territoriaux aient plus d'autorité que le gouvernement fédéral sur les

questions de logement-services, il existe une foule de raisons pour que le gouvernement fédéral augmente son financement et institue (seul ou conjointement avec les autres juridictions) des initiatives innovatrices visant à stimuler le développement du logement-services. Bien que certains gouvernements municipaux soient prêts à prendre leur place dans le développement du logement social et du logement-services, il faut reconnaître que la plupart en sont incapables parce qu'ils n'ont pas l'autorité législative voulue pour recueillir les fonds nécessaires (c.-à.-d. qu'ils sont limités à la perception de taxes foncières) et parce que d'autres travaux (routes, transport en commun) sont en concurrence pour l'attribution des revenus de transfert des gouvernements fédéral et provincial.

### **Collaboration intergouvernementale**

\_\_\_Le logement-services est un dossier complexe qui demande la participation et la coordination de divers paliers de gouvernement et de secteurs multiples, dont le logement, la santé et les services sociaux. Il est important que tous ces acteurs travaillent en collaboration pour améliorer la disponibilité et l'abordabilité du logement-services à l'intention des Canadiens âgés. Les politiques et les programmes doivent être intégrés au sein des gouvernements et entre eux. La collaboration intergouvernementale présente de nombreux avantages. Par exemple :

- les politiques et les programmes sont plus susceptibles d'être intégrés et coordonnés, entraînant une efficacité accrue sur le plan des coûts et de meilleurs résultats;
- les meilleures pratiques peuvent être partagées et mises en œuvre;

### **LES ARGUMENTS EN FAVEUR DE L'AUGMENTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT-SERVICES**

Les voix qui réclament des mesures dans le but d'accroître le choix en matière de logement-services ne sont pas nouvelles, mais elles sont de plus en plus nombreuses. En 1987, l'Association médicale canadienne a déclaré que : « un logement adéquat pour les personnes âgées offre le soutien dont elles ont besoin pour favoriser leur autonomie<sup>12</sup> ».

Le Seniors Advisory Council de la Colombie-Britannique a déclaré en 1993 que : « il existe un urgent besoin de créer un choix de logement offrant des services de soutien à l'intention des personnes âgées partout en Colombie-Britannique<sup>13</sup> ». Une étude nationale réalisée par la SCHL a révélé qu'il existait une demande élevée pour une grande variété de projets de logement-services partout au Canada et le taux de satisfaction des usagers était très élevé<sup>14</sup>.

La création d'un plus grand nombre de possibilités de logement-services est une des réponses requises, parmi plusieurs autres, dans le but de satisfaire aux besoins à court terme liés au vieillissement de la population. En 2001, on comptait 3 935 100 personnes âgées, dont 1 785 300 étaient âgées de 75 ans ou plus (45,3 % de l'ensemble des personnes âgées). En 2026, on prévoit qu'il y aura 7 753 000 personnes âgées, soit une augmentation de 97 % par rapport à 2001. On prévoit qu'en 2026, le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus, sera de 5 500 100, soit une augmentation de 208 % de ce groupe d'âge par rapport à 2001<sup>15</sup>. Les résultats des sondages et des études sur les caractéristiques de logement indiquent que les personnes âgées de 75 ans et plus ayant des déficiences modérées ou graves constituent la principale clientèle potentielle du logement-services. Plusieurs instances ont indiqué qu'elles sont aux prises avec une pénurie dans le domaine du logement-services. Compte tenu de ces deux faits, et de l'augmentation prévue de 208 % de la population des personnes âgées de 75 ans et plus, on ne peut que conclure qu'il y aura une hausse dramatique du besoin, et de la demande, pour du logement-services.

D'autres tendances sociales et économiques et sur le plan de la santé laissent entrevoir un besoin accru de logement-services, maintenant et à l'avenir :

- Une proportion croissante de personnes âgées vivent seules. En 1971, 20,1 % des personnes âgées vivaient seules, tandis qu'en 1996, ce taux s'élevait à 28,7 % (49 % des femmes âgées de 75 à 84 ans), alors que ce taux est de 9 % pour la population de moins de 65 ans<sup>16</sup>. La recherche indique que le fait de vivre seul constitue un facteur de risque élevé de blessures (p. ex., chutes), et incite les personnes âgées à s'installer dans un établissement de soins de longue durée. Un meilleur choix en matière de logement pourrait diminuer cette tendance.

- Les aînés d'aujourd'hui (75 ans et plus) ont un revenu inférieur aux personnes âgées plus jeunes. En 1995, les femmes qui vivaient seules avaient un revenu net moyen de 17 080 \$<sup>17</sup>. Ceci démontre que ce groupe vulnérable a un besoin *immédiat* de logement-services abordable.
- Les sondages révèlent que les personnes âgées handicapées préfèrent vivre dans un milieu offrant des services de soutien qu'elles choisissent elles-mêmes et retarder aussi longtemps que possible, leur admission dans un établissement de soins de longue durée.

### **Estimation de la demande de logement-services**

\_\_\_\_\_De nombreuses instances ont indiqué qu'elles ne disposent pas de logement-services en quantité adéquate pour répondre à la demande actuelle et prévue. De façon à ce que les décideurs gouvernementaux et les fournisseurs de logements élaborent des plans d'action pour créer du logement-services, ceux-ci doivent être en mesure de quantifier la demande à l'égard du logement-services. Cela est-il possible?

De façon générale, il est difficile d'estimer le besoin ou la demande de logement-services avec beaucoup de précision. Certains des facteurs de cette estimation sont connus. Par exemple, nous savons que ce sont les personnes plus âgées (75 ans et plus) ayant des déficiences modérées ou graves qui constituent la principale clientèle potentielle du logement-services. Même si l'on peut évaluer avec assez de précision la taille de ce groupe, les planificateurs devront répondre à un certain nombre d'inconnues avant d'être en mesure de prévoir avec précision la demande de logement-services.

- Quelle proportion des personnes de 75 ans et plus *voudrait* avoir accès au logement-services?
- Quelle proportion de ce groupe voudrait que leurs besoins soient satisfaits d'autres façons, ou pourrait envisager une telle solution (p. ex., accès amélioré aux soins à domicile)?

- Quels changements imprévus pourraient survenir dans les futures cohortes de personnes âgées et qui seraient susceptibles de modifier les enjeux liés au logement-services (p. ex., style de vie, augmentation du revenu donnant ainsi la possibilité au marché d’offrir davantage de logement-services et de diminuer le rôle du gouvernement)?

## Étude de cas : Colombie-Britannique

La Colombie-Britannique a tenté d’estimer la demande de logement-services<sup>18</sup>. Bien que la méthodologie utilisée pour arriver à cette estimation ait pu être imparfaite (parce que des aînés reçoivent des services de soutien, cela ne veut pas nécessairement dire qu’ils sont adéquats; en calculant la demande de services, il ne faut pas présumer que les aînés ayant reçu des services n’en ont pas besoin d’autres), l’expérience a démontré qu’il est possible de faire des estimés et qu’il est nécessaire de mettre au point une bonne méthode pour évaluer la demande en logement-services à l’échelle locale, provinciale et nationale. L’estimation de 1999, reposant sur les prévisions démographiques de la C.-B. et les statistiques du ministère de la Santé concernant les soins à domicile est présentée ci-dessous.

Estimation de la population de 65 ans et plus . . . . .	525 400
Estimation de la population de 75 ans et plus . . . . .	240 400
Estimation de la population de 75 ans et plus ayant besoin de services . . . . .	55 047
Population de 75 ans et plus recevant des services de soutien à domicile . . . . .	35 156
Estimation du besoin de logement-services . . . . .	19 891
(3,8 % de la population de 65 ans et plus)	

Dans cette estimation, les personnes âgées qui constituent la clientèle potentielle du logement-services sont celles âgées de 75 ans et plus ayant besoin de services et qui ne reçoivent aucun service à domicile. Ce nombre est devenu le besoin estimé. Toutefois, cette étude reflète une ignorance de certains éléments auxquels il est nécessaire de trouver une réponse afin de pouvoir en arriver à une estimation plus précise.

Par exemple :

- La disponibilité de services de soutien à domicile et la préférence des personnes âgées à l'égard de ceux-ci sont des déterminants clés (c.-à-d. est-ce que davantage de soins à domicile réduirait le besoin de logement-services ou est-ce que davantage de logements-services signifie que les soins à domicile seraient moins nécessaires).
- Le logement-services n'est pas disponible dans de nombreuses régions de la province. S'il l'était, est-ce que cela déplacerait la demande des soins à domicile vers le logement-services?
- Par ailleurs, s'il y avait davantage de logements-services, est-ce que cela serait perçu comme une alternative viable par les pensionnaires des établissements de soins de longue durée?
- Est-ce qu'il y a des personnes âgées ayant des déficiences fonctionnelles dans le groupe de 65 à 74 ans qui pourraient avoir besoin de logement-services?

Cette étude est une première tentative utile visant à déterminer le besoin de logement-services dans une juridiction. Elle démontre néanmoins que les gouvernements et les fournisseurs de logements ont besoin de plus d'information et de meilleurs modèles pour produire des statistiques fiables. Le gouvernement fédéral, plus particulièrement, a besoin de mettre au point un modèle qui pourrait être appliqué à l'échelle de tout le pays.

**Le CCNTA recommande :**

**Que le gouvernement fédéral augmente de façon significative ses investissements financiers dans le logement-services – soit directement aux particuliers et/ou aux fournisseurs de logements – ou indirectement, par le biais des paiements de transferts aux provinces et territoires et (ou) aux administrations municipales.**

**Que le gouvernement fédéral assume un rôle de leadership afin d'augmenter les activités de recherche sur les facteurs qui déterminent la demande actuelle et future de logement-services (c.-à-d. développer un modèle de prédiction fiable pour estimer la demande à l'échelle nationale) et qu'il partage ces connaissances pour**

**favoriser une meilleure planification et de meilleures mesures tant gouvernementales que non gouvernementales.**

**Que les gouvernements provinciaux-territoriaux et municipaux augmentent leur investissement financier dans le développement du logement-services. Pour assurer les meilleurs résultats, ces investissements doivent tenir compte de l'interdépendance, aux différents paliers de gouvernement, des politiques et programmes (par ex., lois provinciales, règlements de zonage municipaux, taxes foncières).**

## **OBSTACLES AU LOGEMENT-SERVICES**

### **Abordabilité**

L'abordabilité du logement-services est un problème important pour de nombreuses personnes âgées. Les personnes âgées à revenu élevé peuvent habituellement payer les taux du marché pour le logement-services de leur choix. Pour les personnes de ce groupe de revenu, l'offre est habituellement adéquate (disponibilité), à tout le moins dans les centres urbains où la demande élevée constitue un encouragement pour l'industrie privée de répondre à cette demande en créant une offre correspondante. Toutefois, pour les personnes âgées à revenu moyen ou faible, les coûts élevés posent un problème. Le coût, en particulier pour les femmes plus âgées vivant seules, peut être prohibitif. En Colombie-Britannique, un comité provincial a estimé que 66 % des personnes âgées ne seraient pas en mesure de payer le coût moyen d'un studio dans un ensemble d'habitation collective<sup>19</sup>. L'absence d'abordabilité est attribuable au coût élevé du logement (location, bail viager ou propriété) et des services (mensuels ou au besoin)<sup>20</sup>. Bien que les résidents qui bénéficient du logement-services devront toujours payer pour certains services liés à ce type de logement, la prestation de services adéquats de soutien à domicile et de soins à domicile peut contribuer à réduire les frais des résidents. Les coûts élevés de développement (prix du terrain, coûts de construction), en particulier dans les centres urbains, et le coût du personnel, contribuent à accroître le coût du logement-services.

Il y a trois façons de rendre le logement-services plus abordable :

- fournir des ressources financières supplémentaires aux personnes âgées à faible revenu;
- faire en sorte que les coûts de développement et d'exploitation du logement-services soient moins élevés afin que les consommateurs puissent en bénéficier;
- une combinaison des deux éléments qui précèdent.

### ***Accroître les ressources financières des personnes âgées à revenu moyen ou faible***

Il existe plusieurs façons d'accroître les capacités financières des personnes âgées afin qu'elles puissent payer du logement-services. Voici quelques exemples :

- La SCHL administre le Programme d'aide à la remise en état des logements, qui offre une aide financière aux Canadiens à faible revenu afin d'assurer que leur logement soit conforme aux normes minimales en matière de santé et de sécurité. Une augmentation considérable du financement fédéral de ce programme permettrait à un plus grand nombre d'aînés de demeurer autonomes et en sécurité dans leur domicile pendant plus longtemps.
- La SCHL offre aussi le programme Logements adaptés pour aînés autonomes qui offre aux personnes âgées à faible revenu des subventions ponctuelles pouvant atteindre 2 500 \$ pour des adaptations à leur résidence. Un critère pourrait être ajouté à ce programme ainsi que de nouveaux fonds. Par exemple, le montant maximal de la subvention ponctuelle pourrait être porté à 25 000 \$. Une portion de ce montant pourrait être une subvention et une autre pourrait être un prêt sans intérêt. Le but de cette aide sous forme de subvention/prêt serait d'accorder un soutien financier aux membres de la famille ou à d'autres personnes qui modifient des résidences privées, ou aménagent un studio pour grands-parents, afin de créer un logement-services. L'aide sous forme de subvention/prêt serait soumise à certaines conditions.

- Le gouvernement fédéral pourrait accorder aux personnes âgées à revenu moyen une déduction ou un crédit d'impôt pour les dépenses consacrées au logement-services. Cette méthode pourrait être appliquée à toutes les dépenses des personnes âgées se rapportant au logement-services qui sont supérieures à 40 % du revenu (déduction d'impôt) ou à 60 % du revenu (crédit d'impôt) dans le but de réduire la proportion du revenu consacré au logement.
- On pourrait accorder des subventions directes aux personnes âgées qui adoptent le logement-services. Par exemple, la Colombie-Britannique administre le programme Shelter Aid for Elderly Renters (SAFER) qui accorde une aide aux personnes âgées à revenu moyen ou faible qui sont locataires. On pourrait accorder ce genre d'aide à l'échelle nationale aux personnes âgées qui se prévalent du logement-services - particulièrement celles ayant des besoins impérieux (on utilise « besoin impérieux » pour décrire la situation de personnes qui consacrent plus de 30 % de leur revenu à un logement adéquat). Dans le cas du logement-services, le « besoin impérieux » représenterait un pourcentage plus élevé du revenu (50 % à 60 % du revenu pourrait être considéré comme raisonnable) puisque le locataire bénéficie, en plus du logement, de services de repas, de sécurité, de loisirs et de soutien. Les subventions pourraient refléter la différence entre le coût réel du logement-services et le pourcentage du revenu que cela représente (50-60 %), jusqu'à concurrence d'un montant maximal.
- On pourrait accorder une « extension » de l'allégement d'impôt foncier pour les aînés. Plusieurs provinces et territoires disposent de programmes qui offrent des subventions aux personnes âgées à faible revenu pour les aider à payer leur impôt foncier. Cette aide pourrait être maintenue, en fonction du revenu (p. ex., revenu imposable inférieur à 25 000 \$), pour les personnes âgées qui déménagent dans un logement-services afin de les aider à payer les coûts.

### ***Réduire les coûts de développement***

#### Le rôle fédéral

Le gouvernement fédéral gère, par l'entremise de la SCHL, le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation (CCPPPH – voir p. 13 ). Ce programme réunit les secteurs public et privé, les groupes et organismes sans but lucratif et les particuliers dans le but de créer des logements abordables sans subventions gouvernementales. Mis sur pied au début des années 1990, le CCPPPH a mis un certain temps à atteindre sa maturité et à donner des résultats, mais il « connaît un nouvel élan et, en 1999, plus de 4 000 unités de logement ont été créés partout au Canada grâce à cette approche<sup>21</sup> ». Un rapport de recherche réalisé par la SCHL analyse le rôle des partenariats entre les secteurs public et privé dans la création de logements abordables aux États-Unis et tirent des conclusions qui pourraient être pertinentes pour le Canada. Le rapport conclut que les partenariats entre les secteurs public et privé aux États-Unis sont fructueux et que les subventions gouvernementales constituent le facteur essentiel à cette réussite. Le rapport souligne que même s'il existe des politiques de soutien (comme le CCPPPH) au Canada, le financement gouvernemental laisse à désirer. Le rapport suggère que les partenariats entre les secteurs public et privé pourraient être beaucoup plus fructueux au Canada si les instances supérieures (surtout le gouvernement fédéral), fournissaient aux municipalités les ressources financières nécessaires pour stimuler et appuyer des initiatives dans le domaine du logement abordable.

À l'automne 2000, la Fédération canadienne des municipalités (FCM) a publié un rapport énonçant les grandes lignes d'une stratégie en matière de logement abordable<sup>22</sup>. Les recommandations s'adressant aux gouvernements fédéral et provinciaux font appel à une stratégie en trois volets :

- un programme fédéral de subvention des dépenses d'immobilisations d'une durée de 10 ans;
- des mesures pour attirer de nouveaux investissements;
- des initiatives provinciales et territoriales d'hébergement et d'aide aux locataires.

Bien que cette stratégie vise à répondre aux besoins en logement abordable de tous les groupes d'âge au Canada, le gouvernement fédéral pourrait en modifier certains

aspects dans le but d'assurer une plus grande abordabilité du logement-services pour les personnes âgées. Par exemple, des subventions d'immobilisations pourraient être accordées directement aux municipalités pour une longue période (p. ex., 10 ans et plus, la durée étant déterminée en fonction de l'échéance de la prévision des besoins) afin d'appuyer des initiatives visant à créer du logement-services abordable. Le document de la FCM propose que le gouvernement fédéral consacre 1,6 milliard de dollars par année, pendant 10 ans, afin de répondre aux besoins prévus d'unités de logement abordables durant cette période (les besoins prévus reposent sur les prévisions de 1996 de la SCHL concernant les besoins de base en matière de logement). Le gouvernement fédéral pourrait consacrer environ 15 % de ce montant au logement-services. Ceci pourrait être financé à l'aide de nouveaux investissements fédéraux ou du surplus hypothécaire de la SCHL, qui devrait s'élever selon les prévisions à 200 millions de dollars d'ici 2004<sup>23</sup>. Pour veiller à ce que les besoins locaux soient satisfaits, les propositions pourraient être élaborées à l'échelon communautaire et elles devraient se conformer à un certain nombre de critères afin d'être financées. Par exemple, les propositions cofinancées par les provinces et les administrations municipales, ou les propositions auxquelles les pratiques exemplaires des autorités locales ont été intégrées (p. ex., celles qui sont conformes aux réformes de la réglementation découlant du programme *Abordabilité et choix toujours*) seraient jugées prioritaires aux fins de l'attribution des subventions fédérales.

**Le CCNTA recommande :**

**Que le gouvernement fédéral développe de nouvelles politiques dans les domaines de la fiscalité et des subventions directes aux particuliers afin de rendre le logement-services plus abordable aux personnes à revenu faible ou moyen (par ex., en offrant des déductions ou crédits pour les dépenses en logement-services; ou en élargissant la portée des programmes de la SCHL pour qu'ils incluent le logement-services.)**

**Que le gouvernement fédéral crée un programme de subventions d'immobilisations pour aider les municipalités à réduire les coûts d'aménagement de logements-services abordables (par ex., en affectant les surplus hypothécaires de la SCHL ou une portion du Transfert canadien aux initiatives de logement-services municipales).**

**Que le Centre canadien du partenariat public-privé dans l’habitation reçoive des subventions gouvernementales directes, d’une durée limitée, afin d’améliorer le rendement des partenariats entre les secteurs public et privé.**

**Que d’autres politiques de la SCHL soient modifiées pour permettre de réduire les coûts de développement de logements-services (par ex., la réduction des taux hypothécaires, l’exonération de la TPS sur les nouveaux projets de logement-services et la possibilité de capitaliser sur la valeur des logements-services existants).**

**Que le gouvernement fédéral fasse don – ou offre à prix réduit – des terrains fédéraux aux promoteurs sans but lucratif de logements-services destinés aux aînés.**

### Le rôle des Provinces et Territoires

Les gouvernement provinciaux et territoriaux ont un important rôle à jouer dans la création de logement-services abordable. En général, ils ont un l’avantage, par rapport aux administrations locales et aux organismes communautaires, de posséder une perspective de l’ensemble du territoire et de pouvoir communiquer avec d’autres provinces afin de connaître leurs pratiques exemplaires. Les gouvernements provinciaux peuvent jouer un rôle de facilitateur en rassemblant les autorités locales. Parmi les autres rôles qu’ils peuvent jouer pour appuyer le logement-services abordable, on compte :

- des subventions directes aux personnes âgées à faible revenu;
- des lois provinciales qui ne créent pas d’obstacle au logement-services abordable (c.-à-d. un cadre législatif et réglementaire pour le logement, les administrations locales et les autorités sanitaires);
- une réglementation du logement-services plus complète que celle qui s’applique aux résidences privées, mais moins exigeante que celle des établissements de soins de longue durée;

- l'intégration des services de logement, de santé et de soutien dans le but d'offrir un choix de logements-services le plus abordable qui soit.

### Le rôle des administrations locales

Les administrations municipales jouent un rôle crucial dans la création du logement-services. Les mesures que les administrations locales peuvent adopter pour rendre le logement-services plus abordable comprennent notamment :

- voir à ce que les règlements de zonage et les plans officiels prévoient suffisamment de terrains pour le logement-services abordable;
- l'accélération du processus d'approbation afin de réduire les coûts d'aménagement;
- la détermination d'une zone pour le logement abordable et les services connexes;
- l'établissement d'ententes en matière de logement abordable;
- la location ou la vente de terres publiques à un prix inférieur au prix du marché aux fins du logement-services;
- l'exonération d'impôt foncier pour les projets de logement-services.

**Le CCNTA recommande :**

**Que les gouvernements provinciaux, territoriaux et locaux utilisent pleinement les options de leur compétence (impôts, zonage, règlements, services de santé et services sociaux, législation et réglementation) pour faciliter le développement de logements-services abordables. Les politiques et leur mise en oeuvre vers ce but devront faire l'objet d'une coordination entre les divers paliers de gouvernement.**

## **Disponibilité**

Les questions liées à l'abordabilité et à la disponibilité du logement-services sont différentes, mais elles sont néanmoins étroitement reliées. De nombreuses recommandations présentées aux gouvernements et aux organismes non gouvernementaux mentionnés précédemment, qui visent à accroître le logement-services abordable, auront simultanément des retombées sur de nombreux aspects liés à la disponibilité. Par contre, certaines questions liées à la disponibilité doivent être considérées de façon distincte. Par exemple, un logement-services qui est abordable, mais qui n'est pas situé dans un endroit souhaitable, qui n'offre pas une gamme adéquate de services de soutien et qui n'offre pas les modes d'occupation souhaités par les occupants potentiels, est en fait un logement-services qui n'est pas disponible. En d'autres termes, si les consommateurs ne disposent pas de la gamme de choix qu'ils souhaitent, ils ne sont pas en mesure d'obtenir le logement-services dont ils ont besoin ou qu'ils souhaitent, quel qu'en soit le prix. Les autres questions qui touchent la disponibilité du logement-services adéquat et adapté comprennent la réglementation et les permis, le soutien communautaire et la coordination des services sociaux et des services de santé.

### ***Obstacles à la disponibilité :***

#### *\_\_\_\_\_Emplacement*

\_\_\_\_\_Souvent, les projets de logement-services sont aménagés dans des localités de taille moyenne ou dans des grands centres où l'on trouve une masse critique de fonds publics et privés, une demande plus marquée et évidente de la part des personnes plus âgées, un soutien communautaire et vers lesquels l'attention du gouvernement est fréquemment dirigée. Par conséquent, les localités plus petites ou rurales n'offrent pas souvent le logement-services.

#### *\_\_\_\_\_Obstacles additionnels*

Les projets de logement-services situés en milieu urbain doivent se trouver à proximité des services (magasins, pharmacies, cliniques médicales, transport en

commun) et dans des quartiers sécuritaires. Les règlements de zonage municipaux peuvent décourager ou interdire différents types d'habitation, dont le logement-services. Les groupes de pression locaux peuvent s'opposer à la construction d'un immeuble comportant plusieurs logements, comme les projets de logement-services. C'est ce qu'on appelle le syndrome « pas de ça chez moi ». Des codes du bâtiment inadéquats peuvent rendre le logement-services trop dispendieux, ce qui entraîne la relocalisation ou l'abandon du projet. Les exigences relatives aux permis qui ont été conçues pour les établissements de soins mais qui sont appliquées aux projets de logement-services peuvent contribuer à faire augmenter le coût d'aménagement et à créer un « effet institutionnel » indésirable.

Souvent, le fait que la santé et le logement relèvent de mandats différents aux paliers provincial et municipal signifie que certaines options de logement ne sont pas considérées. Les personnes qui ne sont évaluées que par les autorités sanitaires peuvent se voir recommander un établissement de soins de longue durée parce qu'on ignore les autres choix possibles en matière de logement. Par contre, des personnes peuvent rester trop longtemps dans un logement sans services de soutien alors que le logement-services serait une solution de rechange idéale<sup>24</sup>.

Parfois, le logement-services n'existe pas en raison de l'absence de soutien communautaire crucial. En plus des obstacles énumérés ci-dessus, il y a peut-être également un manque d'organisations ou de personnes possédant les connaissances, les compétences, les ressources et l'engagement nécessaires pour créer le soutien communautaire en faveur du logement-services.

### ***Mesures qui améliorent la disponibilité***

#### *\_\_\_\_\_Mesures provinciales*

\_\_\_\_\_Les gouvernements provinciaux et territoriaux devraient veiller à ce que leurs ministères du Logement, de la Santé et des Services sociaux travaillent en collaboration et non en contradiction. Il est nécessaire d'avoir une excellente communication entre les ministères et au sein des ministères. Les ministères provinciaux doivent connaître les

besoins des autorités locales qui assurent la prestation des services à la collectivité. Les ministères provinciaux doivent veiller à ce que les autorités locales reçoivent un financement adéquat.

La prestation de services de soutien et de soins à domicile adéquats est un facteur crucial au succès du logement-services. Étant donné que le logement-services n'est pas la même chose que les soins en établissement, sa réussite repose sur les services de soutien adéquats qui existent au sein de l'ensemble d'habitation et dans la collectivité. De nombreux spécialistes des politiques en matière de santé ont soutenu qu'en raison du déplacement de la prestation des services de santé au Canada du milieu institutionnel vers le milieu communautaire, l'accroissement nécessaire des soins à domicile et des services sociaux n'a pas suivi le même rythme. Les autorités locales des secteurs de la santé, des services sociaux et du logement doivent connaître leur situation locale, la clientèle qu'elles servent et les réussites et les échecs de leur prestation des services. Elles doivent informer leur ministère de leurs besoins financiers pour assurer la prestation des services à l'échelon communautaire. Enfin, ces organismes locaux devraient rationaliser leurs opérations afin de rendre leurs services accessibles aux clients<sup>25</sup>.

**Le CCNTA recommande :**

**Que les gouvernements provinciaux et territoriaux veillent à ce que les services de santé et les services sociaux locaux soient adéquatement financés, intégrés et disponibles aux résidents des unités de logement-services, comme ils le seraient pour tout autre membre de la collectivité.**

**Que les gouvernements provinciaux et territoriaux et les administrations municipales collaborent pour offrir des incitatifs (p. ex., plans municipaux, partenariats entre les secteurs public et privé) afin d'accroître la disponibilité des projets de logement-services dans les petites localités, y compris les localités rurales.**

## Mesures municipales

Les municipalités doivent examiner les règlements, les politiques et les programmes existants dans le but d'accroître la disponibilité du logement-services. Les mesures peuvent comprendre, entre autres :

- l'élaboration de règlements et d'exigences en matière de permis adaptés au logement-services. Les municipalités doivent travailler avec les provinces et territoires afin d'adopter une réglementation reflétant le logement-services : une réglementation plus élaborée que dans le cas des résidences privées, mais moins exigeante que celle des établissements;
- l'adoption de règlements de zonage qui favorisent différents types d'habitation (p.ex., l'élimination des restrictions sur l'emplacement, la conception de l'aménagement et les normes relatives à la sélection d'un site);
- l'adoption de mesures visant à corriger le manque de logement-services dans les plus petites localités et en milieu rural. Les administrations municipales pourraient envisager des mesures d'encouragement à la création de différents modèles de logement-services à une échelle réduite, comme les studios pour grands-parents ou les maisons de type Abbeyfield. La création d'un ensemble de logement-services offrant divers niveaux de services et s'adressant à des personnes âgées ayant un niveau de revenu varié est une autre possibilité qui s'offre aux plus petites localités. En élargissant la clientèle de personnes âgées qui pourraient occuper ce genre d'ensembles de logement-services, ceux-ci pourraient être rentables pour les promoteurs et permettre de répondre aux besoins, même si la demande pour du logement-services est moins élevée en milieu rural qu'en milieu urbain. Les gouvernements provinciaux et les administrations municipales devraient examiner le rôle des incitatifs fiscaux ou des subventions aux partenariats entre les secteurs public et privé pour favoriser la création d'une gamme adéquate de logements-services permettant aux personnes âgées de vieillir dans leur collectivité, qu'elle soit rurale ou urbaine.

## \_\_\_\_\_Mesures communautaires

\_\_\_\_\_La création d'un milieu physique et social adapté au sein d'une collectivité peut être le facteur déterminant dans la réussite d'un projet de logement-services. De façon générale, une collectivité favorable comporte des caractéristiques qui ont déjà été énumérées : une administration municipale informée et tournée vers l'action qui planifie le logement-services et des services de santé et des services sociaux accessibles. Mais il y a d'autres facteurs au sein de la collectivité qui sont importants. La sensibilisation de la collectivité et le soutien à l'égard des besoins en logement des personnes âgées peuvent être accrus en :

- informant le public des besoins des personnes âgées frêles et de la façon dont la collectivité peut mieux servir les personnes âgées; le fait d'informer le public au sujet des réussites en matière de logement-services a pour effet de créer un contexte plus réceptif au logement-services;
- repérant les chefs de file communautaires qui possèdent les compétences et les ressources pour lancer des projets de logement-services; ces chefs de file peuvent provenir des organismes de services, des groupes confessionnels, des organismes à but lucratif ou sans but lucratif et des administrations municipales;
- incluant aux plans communautaires officiels les politiques en matière de logement-services; ceci place les représentants municipaux dans une position de force lorsqu'ils veulent proposer ou défendre des projets de logement-services dans certains quartiers<sup>26</sup>.

**Le CCNTA recommande :**

**Que les administrations municipales favorisent le développement du logement-services. Cet objectif peut être atteint notamment au moyen de règlements et d'exigences en matière de permis, de règlements de zonage, d'incitatifs fiscaux, de dons de terres publiques, de partenariats avec les chefs de file**

**du secteur privé et d'activités de sensibilisation communautaires à l'égard des aînés et du vieillissement.**

## **Protection des consommateurs**

Le logement-services est un concept relativement nouveau et en évolution. Les personnes âgées qui sont intéressées à s'établir dans une unité de logement-services ne possèdent peut-être pas toutes les connaissances requises pour prendre une décision éclairée concernant les obligations contractuelles auxquelles elles doivent s'engager. Les éléments particuliers des différents modes d'occupation peuvent paraître, et être, complexes. Les clients éventuels ne connaissent peut-être pas leurs droits et leurs obligations et ils ne savent peut-être pas quelles questions demander. Les lois existantes sur la protection des consommateurs ne comportent pas nécessairement des dispositions adéquates au sujet de certains aspects des ententes relatives au logement-services.

### ***Lois actuelles sur la protection des consommateurs***

\_\_\_\_ Souvent, les lois provinciales en matière de location de logement ne comportent aucune disposition sur les modes d'occupation qui existent entre la vie autonome et les établissements de soins de longue durée. Ainsi, les lois existantes en matière de location de logement peuvent ne pas s'appliquer au logement comportant des services. Les lois actuelles conçues pour favoriser la vie autonome régissent la relation entre les résidents et les fournisseurs des logements autonomes, et traitent les résidents comme des consommateurs. Par ailleurs, les lois et les règlements conçus pour les établissements de soins de longue durée ont recours à des modèles de délivrance de permis et d'inspection pour régir directement les fournisseurs, sans la participation des résidents.

### ***De quelle façon les lois sur la protection des consommateurs peuvent-elles répondre aux besoins des consommateurs de logement-services?***

Dans le but de protéger les consommateurs, chaque province doit élaborer une politique provinciale et un cadre juridique se rapportant particulièrement aux questions liées au logement-services. La Direction des politiques de logement de la Colombie-

Britannique a lancé une initiative visant à créer un régime de protection des consommateurs de logement-services. Les conclusions de ce processus pourront peut-être s'appliquer dans d'autres provinces qui ont entrepris un examen semblable. L'élaboration d'une nouvelle politique et d'un cadre juridique en matière de logement-services doit tenir compte des aspects énumérés ci-dessous :

- L'autonomie des résidents doit être respectée. Les résidents ont le droit de vivre selon leurs préférences, y compris le droit de prendre des risques. Un équilibre doit être établi entre la sécurité d'un résident, son autonomie et l'accès aux services. Même dans un milieu de "soins", on doit pouvoir faire des choix qui pourraient comporter des risques, en autant que ces choix ne nuisent pas aux autres.
- Dans la mesure du possible, le cadre devrait être descriptif plutôt que prescriptif. Il devrait décrire les caractéristiques physiques et sociales souhaitées d'un milieu favorable plutôt que prescrire les moyens permettant de les atteindre. La réglementation devrait être minimale.
- Les processus de règlement des conflits et le mécanisme de résolution des différends doivent être clairement établis.
- Le régime de protection des consommateurs doit être suffisamment large pour englober une gamme de types de logement, les circonstances du marché et hors marché et tous les modes d'occupation.
- Des politiques précises concernant l'évaluation, l'admission des résidents au logement-services, les dispositions, comprises par toutes les parties, relatives aux circonstances en vertu desquelles des résidents pourraient être invités à quitter, et les politiques concernant ces départs<sup>27</sup>.

Le cadre juridique et réglementaire devrait tenir compte de trois aspects du logement-services : le mode d'occupation, l'infrastructure et les services. Ceci peut être fait en combinant des mesures législatives (dispositions obligatoires et discrétionnaires), des politiques (normes facultatives, autoréglementation) et des activités d'information.

**Le CCNTA recommande :**

**Que les gouvernements provinciaux et territoriaux collaborent avec les administrations municipales, les fournisseurs et les exploitants de logements, et les résidents potentiels et actuels d'unités de logement-services pour élaborer les mesures législatives, les règlements et les politiques de protection des consommateurs qui sont nécessaires à un environnement de logement-services.**

## CONCLUSION

Il faut un pont entre le logement autonome et les établissements de soins de longue durée afin de permettre aux aînés en perte d'autonomie un choix de logement autre que l'institutionnalisation. À l'évidence, le logement-services peut remplir efficacement ce rôle de pont. Pourtant, il y a une pénurie de logements-services au Canada – particulièrement de logements-services destinés aux aînés à faible et à moyen revenu. Sans l'intervention des gouvernements, cette pénurie ira en s'aggravant à mesure que la population vieillit. Comme l'a montré le présent rapport, il est essentiel que toutes les instances gouvernementales prennent les devants et établissent des partenariats avec le secteur privé et les collectivités pour mettre au point des formules de financement, des politiques, des lois et règlements et des initiatives visant à créer pour les aînés des logements-services plus abordables.

Le CCNTA demande avec instance au gouvernement fédéral de se faire le catalyseur d'un effort concerté en augmentant ses investissements dans le logement-services par des subventions aux particuliers et (ou) aux autres paliers de gouvernement. Le gouvernement fédéral devrait en outre faire des recherches plus poussées pour établir les besoins actuels et futurs en logement-services. Le CCNTA recommande au gouvernement fédéral de modifier ses politiques fiscales pour rendre le logement-services plus abordable et d'instaurer un programme de subvention d'investissements pour faciliter leur financement au niveau municipal. Les programmes de la SCHL devraient être élargis pour stimuler le développement dans ce secteur. Enfin, le gouvernement fédéral doit veiller à l'harmonisation de ses politiques, lois et initiatives avec ses partenaires potentiels afin de maximiser les opportunités de créer plus de logements-services.

## ANNEXE

### **Partie I – Les cinq éléments d'un bon logement-services selon la SCHL**

**Un caractère résidentiel :** Le logement-services doit se trouver dans un milieu familial, de type familial, attrayant et sécuritaire; doit bénéficier d'un bon accès au transport en commun et aux autres services (p. ex., les magasins, les banques, les églises, les pharmacies, les cliniques médicales, etc.)

**Un milieu favorable :** Les résidents doivent se sentir en sécurité dans leur milieu, et en particulier dans leur logement. L'espace doit être aménagé adéquatement de façon à éviter les nombreuses chutes et blessures auxquelles les personnes âgées sont vulnérables. La vie active, l'interaction sociale et l'entraide doivent être favorisées en offrant des aires communes, comme une salle à manger, une salle de lecture, une salle d'ordinateur et des aires extérieures.

**Un accès aux services de soutien nécessaires :** Le logement-services offre un accès adéquat à de nombreux services de soutien permettant d'améliorer la qualité de vie des personnes âgées, y compris la préparation des repas, l'entretien ménager, la lessive, le transport et les activités sociales et de loisirs, l'aide pour prendre les médicaments, prendre un bain et se vêtir, etc. Lors de la planification, il est important de tenir compte de la souplesse avec laquelle ces services sont offerts, des préférences des résidents et des partenariats communautaires.

**Une philosophie de gestion progressiste :** L'élément essentiel est que les administrateurs d'unités de logement-services doivent mettre l'accent sur les personnes. Les résidents doivent avoir la possibilité de participer à la prise des décisions qui les touchent, les communications avec le personnel et les résidents (et leur famille) doivent être claires au sujet de l'accès et du coût des services de soutien, du processus de sélection des résidents (p. ex., critères relatifs au revenu, à la santé et à la compatibilité) et des droits des résidents (p. ex., les circonstances dans lesquelles la direction peut demander à un résident de quitter).

**L'abordabilité et le choix :** Les gouvernements et l'industrie du logement et des services de soutien doivent bien connaître les besoins variés des personnes âgées. Ils doivent utiliser ces connaissances (p. ex., concernant les types de logement, les types de modes d'occupation, le niveau et le genre de services de soutien, la santé et le revenu des résidents éventuels) pour planifier les futurs ensembles de logements-services.

## **Partie II – Les modèles de logement-services**

**Dans une résidence privée personnelle :** Un exemple de ce modèle est une personne âgée qui partage sa propre résidence avec une autre personne qui contribue sa camaraderie, offre une sécurité physique et assure un soutien (p. ex., en aidant à accomplir des tâches physiques). Ce modèle a l'avantage d'utiliser un logement existant et d'arrondir le revenu de la personne âgée. Par exemple, une dame âgée de 83 ans, de Kingston, en Ontario, partage sa résidence avec une étudiante en gérontologie de l'Université Queen's. L'étudiante acquiert une expérience pratique en aidant une personne âgée, cette dernière peut rester dans sa propre résidence en toute sécurité et participer aux activités de la collectivité dans laquelle elle vit depuis 50 ans parce que ses besoins en matière de sécurité et de soutien sont satisfaits.

**Les appartements accessoires :** Ces appartements sont aménagés dans les habitations existantes. Par exemple, une mère s'installe dans une ou des pièces additionnelles pour se rapprocher de ses enfants adultes et de ses petits-enfants. Cette personne âgée a l'avantage de donner et de recevoir de l'aide, tout en assurant sa sécurité et en préservant son intimité. Ceci signifie habituellement que l'unité de logement-services est en partie spécialement aménagée, c'est-à-dire que des rénovations doivent être apportées au bâtiment principal.

**Les pavillons-jardins ou studios pour grands-parents :** Les studios pour grands-parents, qui sont d'abord apparus en Australie, sont de petites unités de logement de moins de 75 m<sup>2</sup> ayant une chambre à coucher. Ils sont construits sur la même propriété que la maison principale et ils sont alimentés en eau et en électricité par la maison principale. Ce modèle est souvent indiqué en milieu rural. Ce type de logement a l'avantage d'offrir la sécurité et l'intimité, et il se trouve à proximité de la maison principale afin de recevoir des services au besoin.

**L'ensemble d'habitation collective :** Dans ce type de logement-services, qui sont d'abord apparus aux États-Unis, les personnes âgées vivent dans des appartements privés entièrement autonomes dans un ou plusieurs immeubles qui sont supervisés. Les résidents peuvent verrouiller leur porte, reçoivent habituellement de un à trois repas par

jour, bénéficient d'un service d'aide d'urgence (le personnel médical n'est toutefois pas sur place), et ont accès à certains services de soutien, avec parfois des options. Les résidents sont membres de leur ensemble d'habitation collective et de la collectivité dans laquelle l'ensemble est situé. Les ensembles d'habitation collective sont souvent ce que les promoteurs privés construisent au Canada. Ils permettent de répondre aux besoins des segments supérieurs du marché du logement-services puisque les promoteurs et les exploitants peuvent exiger les taux du marché et obtenir un rendement sur leur investissement.

**Les maisons Abbeyfield :** Ce type de logement-services consiste habituellement en de grandes maisons rénovées situées dans des quartiers résidentiels dans lesquelles vivent de sept à dix personnes âgées, en disposant chacune de leur chambre, dont la porte peut être verrouillée. Une personne est habituellement chargée de la préparation des repas, de l'entretien ménager et des emplettes. Le concept Abbeyfield se rapproche beaucoup du logement de type familial et les résidents prennent généralement leurs repas ensemble et s'entraident. Le logement-services de type Abbeyfield est souvent plus abordable que les ensembles d'habitation collective et il est idéal pour les personnes âgées qui sont à risque d'isolement social. La plupart des maisons de type Abbeyfield sont situées en Colombie-Britannique et en Ontario.

**Le campus résidentiel :** Ce modèle offre divers niveaux de soins aux résidents, ce qui leur permet de rester sur place même si leurs besoins en matière de soins changent en raison de leur vieillissement. Le modèle de campus résidentiel offre une combinaison d'appartements autonomes pour les personnes âgées, d'ensembles de logement-services à l'intention des personnes âgées frêles et de soins infirmiers sur place (c.-à-d. logement avec assistance), assurant ainsi aux résidents un continuum de soins. En plus de permettre aux personnes de vieillir sur place, ce modèle permet au conjoint ayant besoin d'un niveau de soins différent de vivre dans le même ensemble.

### **Partie III – Modes d'occupation<sup>28</sup>**

**Les baux viagers :** Un bail viager est un accord juridique permettant à l'acheteur d'occuper un logement pendant toute sa vie en échange d'une somme forfaitaire (droit d'entrée) et d'une mensualité couvrant les coûts de gestion, d'entretien et de fonctionnement de l'ensemble. La plupart des ensembles à baux viagers sont parrainés par une organisation communautaire sans but lucratif. Les résidents des ensembles à baux viagers ont 55 ans et plus.

**La coopérative d'habitation à capitalisation :** Une coopérative d'habitation à capitalisation est un ensemble résidentiel coopératif financé par ses membres.

**La location foncière :** La location foncière est un droit de propriété immobilière accordé dans le cadre d'un accord contractuel où une partie (le propriétaire-bailleur) cède certains droits de possession immédiate de la propriété à l'autre partie (le locataire), mais retient la propriété réelle. Lorsque le bail se termine, la propriété et les améliorations reviennent au propriétaire-bailleur. Les logements peuvent être construits sur des terrains qui sont offerts à bail à long terme.

**La possession avec participation à la mise de fonds :** La possession avec participation à la mise de fonds se réfère aux modes d'occupation qui ont été conçus pour faciliter la propriété immobilière et pour accroître l'accessibilité des personnes à faible revenu.

**L'habitation communautaire :** L'habitation communautaire est un autre terme pour les logements fondés sur la collaboration. Dans un aménagement d'habitation communautaire, chaque ménage possède une résidence autonome privée, mais partage aussi des installations communes avec les autres résidents, par exemple une cuisine et une salle à manger, des salles de jeux pour les enfants, des ateliers, des chambres pour accueillir des invités et des buanderies.

**La propriété franche:** Une propriété franche signifie que le propriétaire possède la totalité des droits de propriété du terrain et des structures situées sur le terrain.

**La copropriété :** La copropriété est un ensemble résidentiel dans lequel les personnes sont propriétaires de leur unité de logement et copropriétaires des aires communes. Elles versent des frais mensuels pour l'entretien des aires communes.

**La location :** Les occupants d'un logement payent un loyer mensuel et, dans le cas d'un logement-services, des frais mensuels ou individuels pour les services de soutien dont ils ont besoin.

## NOTES

1. Social Data Research. *Le logement-services pour les aînés*. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2000, p. 7.
2. Gnaedinger, Nancy. « Supportive Housing for Senior in the New Millenium: A position Paper ». *Seniors' Housing Update*, août 199, Vol. 9, No. 1. Gerontology Research Centre. Simon Fraser University at Harbour.
3. *Ibid*.
4. Daatland, Svein Olav. « Nordic Countries Emphasize Community Care ». *Ageing International*, vol. 13(1), printemps, 1986. p. 13-14.
5. Cates, Norman. « Trends in Care and Services for Elderly Individuals in Denmark and Sweden ». *International Journal of Aging and Human Development*, vol. 37(4), pp. 271-276, 1993.
6. Nyman, John A. « Assisted Living: Will It Reduce Long-Term Costs? » *Journal of Aging and Social Policy*, vol. 6(4), 1994, pp. 33-51.
7. KPMG Consulting. *Canadian Continuing Care Scenarios 1999-2041*. Préparé pour le Comité consultatif sur les services de santé de la Conférence des sous-ministres fédéral-provinciaux-territoriaux de la Santé. Edmonton, Alberta: KPMG, 2000. Non publié.
8. Conseil consultatif national sur le troisième âge. *Bulletin – les aînés au Canada*. Ottawa : le Conseil, 2001.
9. British Columbia Ministry of Municipal Affairs. *Supportive Housing for Seniors: A Policy and Bylaw Guide*. Victoria, Colombie-Britannique : le Ministère, juillet 1999, pp. 3-4.
10. Powell, Simone. *Supportive Housing: A Situational Analysis Prepared for the National Advisory Council on Aging*. Ottawa : 2001. p.5. Non-publié.
11. *Ibid*, p. 6.
12. Association médicale canadienne. *Les soins de santé pour gens âgés : les défis d'aujourd'hui, des solutions pour demain*. Ottawa : l'Association, 1987.
13. Seniors' Advisory Council of British Columbia. *Shelter and Beyond: The Housing Needs of Seniors*. Victoria, Colombie-Britannique : le Conseil, 1993, p. ii.

14. Gutman, Gloria et coll. *Housing Options for Older Canadians: User Satisfaction Study*. Ottawa : SCHL. Division de la Recherche, 2001.
15. Statistique Canada. *CANSIM : Matrice 6900*.
16. Lindsay, Colin. *Un portrait des aînés au Canada*. 3<sup>e</sup> édition. N° de cat. 89-519-XPF. Ottawa : Statistique Canada, 1999.
17. Conseil consultatif national sur le troisième âge. *Op. cit.* p. 21
18. British Columbia Ministry of Health and Ministry Responsible for Seniors. *Supportive Housing in Supportive Communities: The Report on the Supportive Housing Review*. Victoria, Colombie-Britannique : le Ministère, 1999, p. 31-33.
19. British Columbia Ministry of Municipal Affairs. *Op. cit.* p. 19.
20. Powell, Simone. *Op. cit.* p.6
21. Société canadienne d'hypothèque et de logement et les agences provinciales, et territoriales responsables du logement. *Housing Finance Options for Older Canadians: presentation to OECD International Conference on Aging, Housing and Urban Development*. Oslo, Norvège, 21-23 mai 2000, p. 19. Non-publié.
22. Fédération canadienne des municipalités. *Stratégie nationale du logement abordable*. Ottawa : la Fédération. Octobre 2000.
23. *Ibid.*
24. British Columbia Office for Seniors. *Supportive Housing for Seniors: A Background Paper*. Rédigé pour le compte du Comité fédéral-provincial-territorial des hauts fonctionnaires (aînés), 1999, pp. 9-11. Non-publié.
25. Gnaedinger, Nancy. *Op. cit.* p. 3.
26. British Columbia Office for Seniors. *Op. cit.* pp. 11-12.
27. British Columbia. Ministry of Community, Aboriginal and Women's Services. *Roundtable topics: Consumer protection for supportive housing*. Document de contexte présenté à la réunion du Comité national de recherche sur le logement, Groupe de travail sur le logement des aînés, le 13 juin 2002, pp. 1-5. Non-publié.
28. Société canadienne d'hypothèque et de logement. « Modalités d'occupation non traditionnelles ». *Le Point en recherche*. Série socio-économique, n° 65. Ottawa : SCHL, 2000.

