

Failure to Cope

**THE GENDERED HOUSING CRISIS
FOR OLDER WOMEN IN
SMALL(ER) CANADIAN
COMMUNITIES**

WINTER 2024



Merci à tous celles et ceux qui ont participé aux conversations dans ce rapport.

Un merci spécial à Pat Dunn, fondatrice de Senior Women Living Together

Ce projet a été financé par le Programme de préparation à l'investissement de la Fondation canadienne des femmes



Rapport rédigé
par:

Heather Simpson



Table des matières

Le logement est un droit humain	1
Contexte.....	2
Un mot de Heather Hay, Directrice générale de Elder Abuse Prevention Muskoka.....	2
Introduction	5
L'abordabilité du logement pour les femmes âgées – un enjeu croissant au Canada.....	9
Le paysage politique	13
Secteurs de compétences.....	13
La nécessité d'une nouvelle mesure du seuil de pauvreté chez les âgé-e-s	13
Appel pour une allocation de logement plus élargie	13
Les raisons pour lesquelles les femmes âgées ont des besoins impérieux en matière de logement...	14
Que veulent les femmes âgées ?.....	17
Des solutions provisoires abordables pour loger les femmes âgées célibataires.....	20
Options pour les femmes individuelles	20
Options pour les propriétaires individuelles	20
Options pour les locataires individuelles.....	26
Options pour les petits groupes de femmes	26
Option pour les propriétaires	26
Option pour les locataires.....	30
Des solutions prometteuses à long terme nécessitant des groupes plus importants et un soutien organisationnel et/ou municipal.	31
Conclusion.....	33

Table des cases

Profil : Pat Dunn – Fondatrice de Senior Women Living Together	19
Hypothèques inversées	24
Minimaisons.....	25
Profil de l'organisme : Femmes âgées vivant ensemble	27
Le rôle de la finance sociale dans les solutions locales de logement abordable	332

Tableau des diagrammes

Diagramme 1 - Caractéristiques familiales des âgé-e-s ayant des besoins impérieux en matière de logement dans les ménages propriétaires ou locataires (d'après le Recensement de 2021)	9
Diagramme 2 - Conditions de vie des Canadien-ne-s âgé-e-s de 65 ans et + (recensement de 2021) ..	11
Diagramme 3 - Conditions de vie des Canadiennes âgées de 65 ans et + (Recensement de 2021)	12
Diagramme 4 - Augmentation des loyers moyens d'un appartement d'une chambre à coucher	15
Diagramme 5 - Variation du # de logements locatifs de moins de 750 \$ (parc locatif non subventionné)	16
Diagramme 6 - Loyer moyen d'un logement d'une chambre à coucher en % du revenu total moyen combiné du RPC, de la SV et du SRG	17
Diagramme 7 - Type de logement souhaité pour les membres SWLT	18

Le logement est un droit humain

L'accès à un logement adéquat, sûr et abordable est essentiel au bien-être d'une personne, à tel point que les Nations Unies reconnaissent le logement comme un droit de la personne. L'importance d'un chez-soi est inscrite dans l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme, qui stipule que :

- 1. Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté.*

Contexte

Un mot de Heather Hay, Directrice générale de Elder Abuse Prevention Muskoka

L'organisme Elder Abuse Prevention Muskoka (EAPM) a identifié le manque d'options de logement abordable¹ comme un enjeu important en matière de prévention de la maltraitance des personnes âgées, en particulier les femmes². L'EAPM constate que les femmes âgées restent dans des situations de violence puisqu'il n'y a pas de logement abordable disponible. Sur les 500 maisons de refuge pour femmes au Canada, seulement 15 servent les personnes âgées. Ce qui fait en sorte que les femmes âgées se présentent dans les maisons d'hébergement pour sans-abri. Le système de maisons d'hébergement pour sans-abri fut établi, en grande partie, pour soutenir les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et de toxicomanie. Le système ne répond pas aux besoins des femmes âgées qui quittent une situation de violence, ni pour les femmes âgées aux prises avec l'abordabilité des logements. À Muskoka, lorsque les centres d'hébergement sont complets, le seul recours offert est l'achat d'une tente. À travers nos recherches et notre réseau, nous savons que plusieurs collectivités à travers le pays vivent des réalités similaires.

Les préoccupations croissantes concernant l'abordabilité du logement et les femmes âgées ont amené l'EAPM à créer un partenariat caritatif avec le Senior Women Living Together (SWLT),³ un organisme ontarien sans but lucratif basé à Peterborough. Ce partenariat fut établi dans le cadre d'une demande d'adhésion au Programme de préparation à l'investissement⁴ de la Fondation canadienne des femmes en 2020. Le SWLT opère à l'échelle provinciale appuyant les femmes célibataires, âgées (55+) à trouver un logement abordable en leur fournissant de l'information sur la vie commune, recherche pour des colocataires compatibles, ainsi que de l'information et du soutien pour trouver un logement convenable. Depuis ce projet initial, visant à explorer des modèles d'affaires potentiels pour SWLT, l'organisme a considéré plusieurs options de financement communautaires novatrices pour créer des logements destinés aux femmes âgées.

¹ Le logement abordable est généralement défini comme un logement dont les coûts mensuels ne dépassent pas 30 % du revenu mensuel du ménage.

² Il est important de noter que le terme « femme-s » utilisé dans le présent rapport n'exclut pas les femmes transgenres mais ne les inclut pas non plus spécifiquement. L'absence de données désagrégées sur les besoins des femmes âgées dans les petites collectivités signifie que les données qui sont désagrégées pour inclure les populations non cisgenres sont presque inexistantes à l'heure actuelle, et nous n'avons pas recherché ces données. On peut supposer que les femmes trans seraient plus durement touchées par les tendances que nous observons dans ce rapport.

³ <https://swlt.ca/> (en anglais seulement)

⁴ Le Programme de préparation à l'investissement est une initiative du gouvernement du Canada dans le cadre de la Stratégie d'innovation sociale et de finance sociale. Le programme a accordé des subventions à des organismes à vocation sociale dans le but de renforcer la capacité d'accéder au financement social. Vous trouverez plus d'informations sur [Programme de préparation à l'investissement](#).

Nous avons été inspirées par la passion et le dévouement des femmes extraordinaires au SWLT. Elles ont reconnu un problème et elles ont identifié des moyens de le résoudre rapidement, au niveau local, sans dépendre des subventions au logement ou attendre que le financement soit structuré et que les permis de construction soient émis. À travers ce rapport, nous avons étudié le travail de SWLT ainsi que le travail de d'autres groupes effectuant un travail similaire. Nous ne sommes pas des expert-e-s en logement ; nous ne prétendons pas avoir des solutions à la crise mondiale. Le but de ce rapport n'a jamais été de documenter des solutions. Ce que nous avons entrepris avec ce projet, est de documenter les solutions provisoires, c'est-à-dire les solutions que les femmes trouvent pour tenir le coup jusqu'à ce qu'une véritable solution se présente.

Nous avons eu du mal à rédiger ce rapport. Non seulement nous n'avons pas trouvé les exemples que nous cherchions, mais nous avons constaté que l'enjeu de l'abordabilité du logement pour les femmes âgées vivant seules est plus sérieux que nous le croyons. Nous avons constaté que, bien que les âgé-e-s soient considérés comme une population prioritaire dans la Stratégie nationale sur le logement, les besoins des femmes âgées ne sont pas identifiés spécifiquement. De plus, nous avons remarqué que de nombreuses politiques en matière de logement sont fondées sur les besoins urbains et que l'information sur le logement dans les collectivités rurales et les petites collectivités fait nettement défaut, particulièrement en ce qui concerne le logement des femmes âgées dans ces dernières. Le plus troublant, c'est que le problème s'aggrave – les solutions provisoires qui fonctionnaient il y a trois ans ne sont plus efficaces.

Malheureusement, beaucoup trop de Canadien-ne-s ont de la difficulté à trouver un logement abordable, adéquat et sécuritaire. Les femmes - qui ont contribué à la société en tant qu'enseignantes, infirmières et caissières de banque - n'ont pas l'habitude de demander de l'aide et résistent à l'idée de s'identifier comme vivant dans la pauvreté ou l'itinérance. Les femmes âgées se présentent dans les maisons d'hébergement pour sans-abri parce qu'elles n'ont nulle part autre où aller. First United⁵ a mené une enquête sur les expulsions en Colombie-Britannique et a constaté que 40 % des âgé-e-s n'étaient pas en mesure de trouver un logement après avoir été expulsé-e-s, ce qui a entraîné une situation de sous-logement et d'itinérance.⁶ Le Kirby Centre,⁷ un refuge pour personnes âgées maltraitées à Calgary, refuse des clients car il n'arrive pas à trouver des logements pour celles et ceux qui logent déjà dans le refuge. Les défenseurs des sans-abris ont démontré les répercussions sur les systèmes de justice et de santé lorsque les gens n'ont pas de logement adéquat. Les femmes âgées sont en train de mourir, et personne ne s'en rend compte ou ne s'en soucie. Le

⁵ <https://firstunited.ca/> (en anglais seulement)

⁶ <https://firstunited.ca/evictions-map/> (en anglaise seulement)

⁷ <https://unisonalberta.com/calgary-home/> (en anglaise seulement)

L'incapacité à faire face à la situation : la crise du logement fondée sur le genre chez les femmes aînées dans les petites collectivités canadiennes

problème ne fait que s'aggraver. À quel point faut-il se rendre avant que des mesures concrètes ne soient prises ?

Introduction

À l'origine, ce rapport visait à documenter les réponses locales à petite échelle concernant la crise du logement abordable, pas en examinant des solutions à long terme, mais plutôt faire valoir des initiatives pouvant être mises en œuvre rapidement, sans beaucoup d'infrastructure ou de soutien gouvernemental. Nous voulions nous pencher spécifiquement sur un groupe qui a été négligé durant de nombreuses conversations : les femmes âgées (55+), vivant dans des petites collectivités (population de moins de 200 000 habitants),⁸ encore indépendantes, avec un peu de revenu, et qui souhaitent vivre sans subventions et/ou « seraient mortes ou seraient des sans-abris », avant de se trouver au début d'une liste d'attente pour un logement abordable. Nous nous sommes également efforcé-e-s de concentrer la portée du travail sur celles qui vivent encore de manière autonome car il existe un nombre important de recherches sur les besoins de soins des aîné-e-s. Les conseillers-ères en planification financière classent les aîné-e-s comme les GoGos (les personnes qui sont encore autonomes et qui mènent une vie active), les SlowGos (les personnes qui pourraient avoir besoin d'un soutien et qui mènent une vie moins active) et les NoGos (les personnes qui ont besoin d'un soutien important et qui ne mènent pas une vie active). Pour ce rapport, nous nous sommes concentré-e-s sur les besoins des GoGos et des SlowGos plus actives, car leurs besoins sont largement ignorés dans de nombreuses conversations portant sur les politiques et les interventions. Il est clair que ce groupe de femmes âgées autonomes dans les petites collectivités éprouve des difficultés, et que le système de soutien existant ne répond pas à leurs besoins. Ils ont besoin d'un soutien immédiat afin d'éviter de se retrouver en situation de crise.

Avec le soutien financier de la Fondation canadienne des femmes sous le Programme de préparation à l'investissement, ce projet visait également à faire ressortir le rôle potentiel de la finance sociale pour répondre aux besoins des femmes seules et de petits groupes de femmes. Il visait également à développer un guide de ressources pour les femmes âgées documentant les leçons tirées et les modèles qui pourraient être mis en œuvre dans les collectivités où l'infrastructure de soutien social est insuffisante.

Malheureusement, nous avons fait preuve de naïveté en nous lançant dans ce projet. Nous avons appris qu'il y a peu ou pas de nouvelles solutions, et presque aucun exemple de solutions. Toute innovation en matière d'abordabilité du logement pour les femmes âgées est axée sur des solutions à long terme de plus grande envergure, plutôt que sur des solutions provisoires qui peuvent être

⁸ L'un des défis de la recherche présentée dans ce rapport est que les définitions de la taille des collectivités sont incohérentes ou trop larges. Statistique Canada et la SCHL s'appuient fortement sur les régions métropolitaines de recensement (RMR) (qui examinent à la fois la taille et la densité de la population) comme outil pour faire la distinction entre les régions urbaines et rurales. Les plus petites RMR ont une population d'un peu plus de 10 000 personnes. Dans le présent rapport, nous utilisons le terme « petites » collectivités pour refléter notre désir de créer un terme générique pour les collectivités de moins de 200 000 habitants.

mises en œuvre immédiatement à la base, là où elles sont plus cruciales. L'innovation est également axée sur les solutions pour le vieillissement chez-soi et les soins de longue durée. Bien qu'importantes, ces solutions ne répondent pas aux besoins des GoGos. D'autres exemples existent peut-être, mais s'ils existent, comme le travail de Senior Women Living Together (www.swlt.ca), ils ne sont pas bien connus. Tout ce qui se produit se passe à un niveau local et informel et n'est pas documenté.

Certaines choses nous ont surpris. Avec un recul, elles n'auraient peut-être pas dû nous surprendre, mais elles nous ont quand même étonnées :

- 1. Durant les conversations sur le logement, les personnes âgées sont considérées soit comme des « adultes célibataires », soit comme des personnes nécessitant des soins.** Elles sont soit perçues comme ayant des besoins similaires à ceux d'une femme de 25 ans qui commence sa carrière après l'obtention de son diplôme, soit comme ayant besoin de soutien pour vivre. Notre examen entièrement non méthodique, mais probablement représentatif, des plans municipaux de logement et de lutte contre l'itinérance (nous nous sommes emporté-e-s dans la recherche d'une dizaine de rapport sur l'utilisation du mot « aîné-e») a révélé que bon nombre de rapports ne mentionnaient pas du tout les aîné-e-s, mais définissant le logement des aîné-e-s comme un problème de santé et de soins de longue durée. Nous avons aussi constaté que la plupart des guides de ressources des résidences pour personnes âgées se concentraient sur les niveaux de soins, plutôt que sur la question de l'abordabilité
- 2. Bien que l'abordabilité du logement semble être un problème qui touche les aîné-e-s du monde entier et qui est profondément lié au genre, il n'existe presque aucune recherche universitaire sur la nature genrée de l'abordabilité du logement pour les aîné-e-s.** Ne pas tenir compte de la nature genrée des logements pour personnes âgées est problématique pour un bon nombre de raisons. La plus importante étant que, même à la retraite, les hommes ont tendance à avoir des revenus plus élevés que les femmes et une espérance de vie plus courte. Ce qui entraîne une sous-estimation de la question

« L'intégration de la dimension de genre à la retraite - c'est à la fine pointe du problème - il y a un écart reconnu en matière de logement, un écart entre les genres en matière de logement, c'est un problème émergent - il existe de nombreux programmes pour soutenir les groupes vulnérables - mais ces femmes ne sont pas incluses. Nous nous penchons sur les aîné-e-s. Nous considérons les femmes, nous ne considérons pas les femmes âgées de plus de 65 ans (elles vivent plus longtemps leurs pensions sont moindres). Elles n'ont nulle part où aller.

~ Chercheur universitaire, Sans-abrisme en milieu rural

de l'abordabilité du logement pour les femmes âgées. Nous nous sommes entretenus avec des chercheur-e-s universitaires qui se sont penché-e-s sur l'itinérance en milieu rural à l'Université de la Colombie-Britannique et à l'Université du Nouveau-Brunswick. Ils/elles ont indiqué qu'ils commençaient à voir des femmes âgées, vivant leur première expérience d'itinérance, se présenter dans les refuges. À leur avis, il s'agit d'un problème émergeant important.

3. **L'optique et la perspective urbaines dominant les politiques et la recherche en matière de logement.** La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constate que la recherche sur les besoins de logement des aîné-e- est concentrée sur les régions urbaines et qu'il existe un manque d'information sur les expériences des aîné-e-s dans les régions rurales.⁹ Cela est problématique car le besoin de logement et l'itinérance dans les petites collectivités sont particuliers et nécessitent des interventions différentes. L'itinérance rurale a tendance à être plus cachée, sans accès à l'infrastructure des services sociaux. Dans les petites collectivités, les personnes ayant de la difficulté à se loger trouvent souvent refuge dans des logements insalubres ou en faisant du « couchsurfing », vivre d'un sofa à l'autre. De plus, les recherches démontrent que l'itinérance dans les petites collectivités provient moins de problèmes de toxicomanie ou de santé mentale mais plus liée au manque de possibilités économiques et au manque de logements locatifs disponibles.

Le coeur de ce rapport : a) donne un aperçu de l'ampleur et de la portée de la question de l'abordabilité du logement chez les femmes âgées vivant seules au Canada ; b) donne un aperçu de certaines des causes systémiques de la surreprésentation des femmes parmi les personnes aux prises avec des problèmes d'abordabilité du logement ; c) entame une discussion sur les options qui s'offrent aux femmes qui ne peuvent pas attendre que le nouvel établissement soit construit ou que leur nom soit inscrit sur une liste d'attente.

Il est important de noter que ce rapport n'aborde pas les répercussions des intersections plus larges de la race, de l'orientation sexuelle, de l'identité de genre, du statut d'immigration, de l'autochtonie, du handicap, etc. Chacun de ces facteurs, considéré individuellement, augmente la probabilité qu'une femme ait des besoins impérieux en matière de logement⁴¹⁰. Cependant, le manque de

⁹ Canada Mortgage and Housing Corporation (November 29, 2023). Senior Households in Core Housing Need: A Comparison Between Urban and Rural Areas in Canada. AFC Webinar – Navigating Housing for Older Adults: Challenges and Opportunities.

¹⁰ Selon la SCHL, on considère qu'un ménage a des besoins impérieux en matière de logement s'il vit en deçà d'une ou de plusieurs des normes de suffisance, de convenance et d'abordabilité, et que le ménage dépenserait 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour avoir accès à un logement local qui répond aux trois normes <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/les-besoins-imperieux-en-matiere-de-logement/determiner-les-besoins-imperieux-en-matiere-de-logement>

données sur le logement et l'itinérance dans les petites collectivités signifie qu'il y a peu d'information ventilée sur l'une ou l'autre de ces données, et que cela n'est donc pas examiné dans ce rapport.

Ce rapport n'est pas réjouissant. Nous concluons que plusieurs femmes ne parviennent déjà pas à faire face à la crise actuelle de l'abordabilité du logement au Canada. Nous ne prévoyons pas l'amélioration de la situation à court terme. Les besoins des femmes âgées dans les petites collectivités sont négligés car il manque de bonnes recherches sur l'itinérance dans les petites collectivités et les logements pour personnes âgées ne sont pas examinés sous l'angle du genre. Les solutions qui existent sont des pansements trop petits pour la taille de la plaie.

L'abordabilité du logement pour les femmes âgées – un enjeu croissant au Canada

La crise du logement abordable au Canada n'est un secret pour personne. Quelque 3,8 millions de Canadienne-s (environ 10 % de la population canadienne) avaient des besoins impérieux en matière de logement¹⁰ durant le recensement de 2021. Les aîné-e-s sont surreprésenté-e-s parmi celles et ceux qui ont des besoins impérieux en matière de logement, 22,8 % d'entre elles et eux (1,47 million) vivant sous la norme (voir Diagramme 1). En fait, le nombre de ménages de personnes âgées ayant des besoins impérieux en matière de logement a augmenté à un rythme plus rapide que celui des ménages non aînés, principalement en raison de l'incapacité des revenus des aîné-e-s à suivre le rythme de l'augmentation du coût du logement.¹¹ La Stratégie nationale sur le logement du Canada a identifié les aîné-e-s comme une population clé en situation de vulnérabilité en matière de logement au Canada.¹²

Diagramme 1 - Caractéristiques familiales des aîné-e-s ayant des besoins impérieux en matière de logement dans les ménages propriétaires ou locataires (d'après le Recensement de 2021)

Disposition en matière de logement	No. Recensement de 2021	Suffisance : réparations majeures nécessaires	Convenance : Espace non adapté aux besoins	Abordabilité : >30 % du revenu du ménage pour les frais de logement	Vivre dans un logement ayant des besoins impérieux
Tout (à l'exclusion des logements collectifs)	6,468,050	4.5%	2.8%	16.9%	22.8%
Aîné-e-s vivant seules	1,681,190	5.3%	0.0%	34.7%	38.1%
Aîné-e-s vivant dans des ménages privés de 2 personnes ou plus	4,786,860	4.3%	3.7%	10.6%	17.4%
Vivre en couple (épouse/époux marié-e-s ou conjoint-e-s de fait)	4,011,230	3.7%	1.8%	10.3%	15.0%
En l'absence d'un fils ou d'une fille	3,477,675	3.4%	1.1%	10.6%	14.5%
En présence d'un fils ou d'une fille	533,555	5.5%	6.3%	7.9%	18.2%

¹¹ Cho, Richard (2019). Ménages d'aîné-e-s ayant des besoins impérieux en matière de logement. Société canadienne d'hypothèques et de logement. P.1.

¹² Société canadienne d'hypothèques et de logement (29 novembre 2023). Ménages d'aîné-e-s ayant des besoins impérieux en matière de logement : comparaison entre les régions urbaines et rurales au Canada. Webinaire de l'AFC – Naviguer dans le logement pour les personnes âgées : défis et possibilités.

L'incapacité à faire face à la situation : la crise du logement fondée sur le genre chez les femmes âgées dans les petites collectivités canadiennes

Ne pas vivre en couple, avec un fils ou une fille	297,320	8.2%	11.2%	14.0%	29.7%
Aîné-e-s célibataires vivant avec un autre membre de la famille ou une personne non apparentée	478,315	6.6%	15.1%	11.5%	29.6%

Source : Statistique Canada (2021)¹³

Selon Environics Analytics, les Canadien-ne-s âgé-es de 65 ans et + sont le groupe d'âge qui connaît la croissance la plus rapide au pays. On estime qu'il y a actuellement environ 7,6 millions de Canadien-ne-s âgé-e-s de 65 ans et +. Au cours des 20 prochaines années, on prévoit que ce nombre dépassera les 11 millions. D'ici 2043, environ 25 % de la population canadienne sera âgée de 65 ans et plus. La recherche a également révélé qu'une concentration plus élevée d'aîné-e-s résident dans les régions rurales et suburbaines que dans les régions urbaines.¹⁴

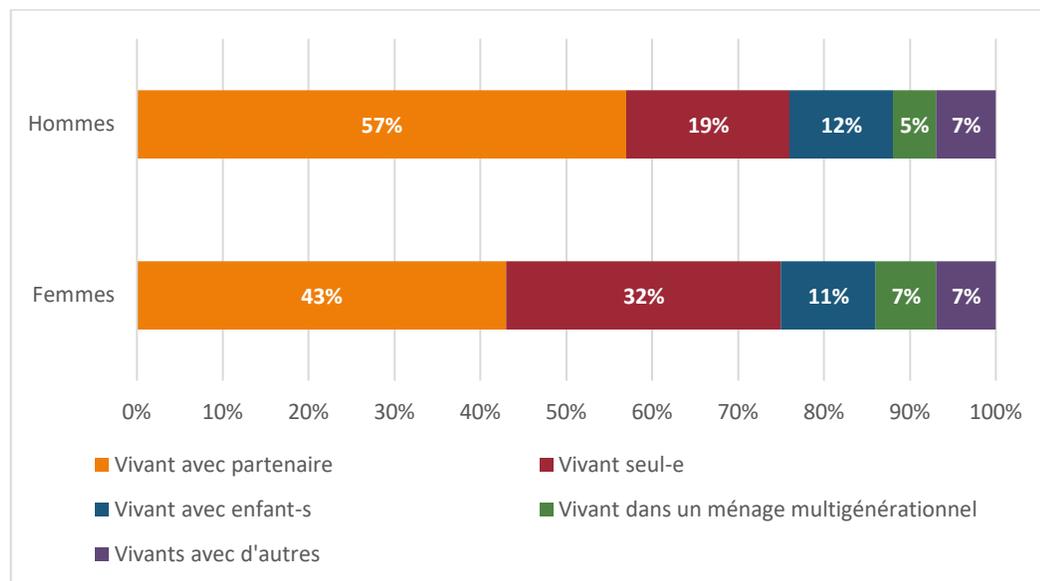
Trente-huite (38,1 %) des personnes âgées vivant seules ont un niveau de vie inférieur à la norme. Ce qui équivaut à plus de 640 000 Canadien-ne-s. Alors qu'environ 1 Canadien-ne sur 4 âgé-e de plus de 65 ans vit seul-e. Les femmes sont beaucoup plus susceptibles de vivre seules. En fait, 32 % des femmes âgées de plus de 65 ans vivent seules, par rapport à seulement 19 % des hommes canadiens du même groupe d'âge. (voir Diagramme 2). Le pourcentage de femmes vivant seules augmente avec l'âge. Cinquante-trois pour cent (53%) des Canadiennes de 85 ans et plus vivent seules (voir Diagramme 3).

¹³ Statistique Canada. Tableau 98-10-0250-01 Caractéristiques familiales des aîné-e-s selon les indicateurs du logement : Canada, provinces et territoires, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement

¹⁴ <https://www.ctvnews.ca/canada/this-is-what-canada-will-look-like-in-20-years-are-we-ready-for-an-aging-population-1.6652355#:~:text=Canada%20is%20home%20to%20nearly,in%20Ontario%20and%20British%20Columbia>. (Anglais seulement)

L'incapacité à faire face à la situation : la crise du logement fondée sur le genre chez les femmes âgées dans les petites collectivités canadiennes

Diagramme 2 – Conditions de vie des Canadien-ne-s âgé-e-s de 65 ans et plus (recensement de 2021)



Source : CTV News (Environics Analytics, Statistique Canada)¹⁵

Bien que les détails sur les caractéristiques familiales des aîné-e-s vivant en dessous des normes du niveau de vie (Diagramme 1) n'est pas ventilée selon le genre, les données de l'Enquête canadienne sur le logement de 2018 apportent des éclaircissements sur les nuances genrées des aîné-e-s aux prises avec des problèmes d'abordabilité du logement. L'Enquête démontre que 15 % des hommes âgés de 65 ans et plus et 20 % des femmes âgées de 65 ans et plus étaient aux prises avec des problèmes d'abordabilité du logement,¹⁶ malgré le fait que les femmes représentaient 54 % de la population 65 et plus au Canada en 2018.¹⁷ De plus, les femmes représentaient 61 % des personnes âgées de 65 et plus ayant de la difficulté à se loger. Au-delà de l'abordabilité, l'étude de 2018 a révélé que 27 % des femmes âgées célibataires avaient des besoins impérieux en matière de logement, comparativement à 23 % des hommes aînés célibataires.¹⁸

¹⁵ <https://www.ctvnews.ca/canada/communal-living-senior-friendly-neighbourhoods-experts-say-housing-innovations-needed-as-canadians-age-1.6669611> (en anglais seulement)

¹⁶ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2021001/article/00002-fra.htm>

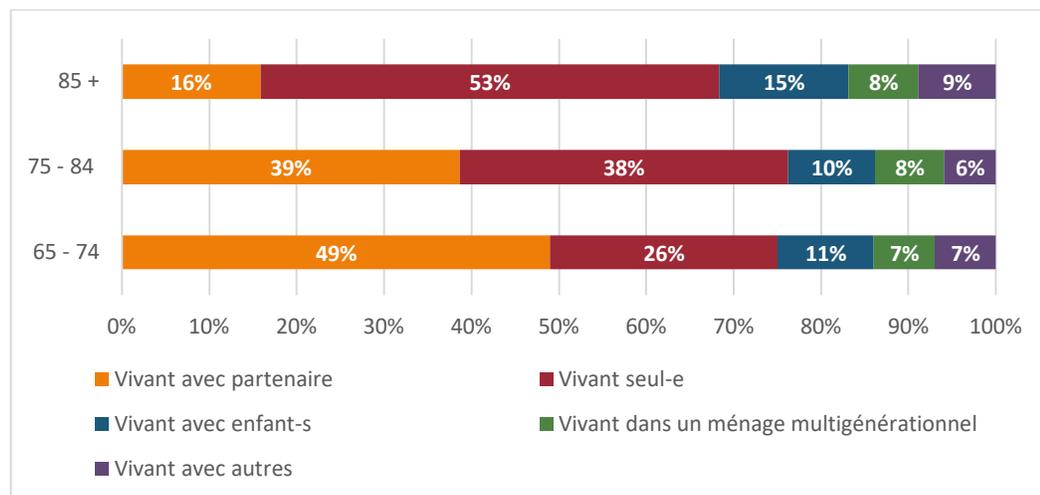
¹⁷ Tableau de Statistique Canada : 17-10-0005-01

https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=1710000501&request_locale=fr

¹⁸ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/les-besoins-imperieux-en-matiere-de-logement/donnees-sur-les-besoins-imperieux-en-matiere-de-logement>

L'incapacité à faire face à la situation : la crise du logement fondée sur le genre chez les femmes âgées dans les petites collectivités canadiennes

Diagramme 3 - Conditions de vie des Canadiennes âgées de 65 ans et + (Recensement de 2021)



Source : CTV News (Environics Analytics, Statistique Canada) ¹⁹

La majorité écrasante des personnes de 65 ans et plus vivent dans des logements privés, et seulement 6,8 % des Canadien-ne-s âgé-e-s de 65 ans et plus vivent dans des logements collectifs tels que des résidences pour personnes âgées, des établissements de soins ou des hôpitaux. La majorité d'entre elles/eux occupent des logements dont ils sont propriétaires, et 25 % des aîné-e-s sont locataires.²⁰

À travers le Canada, l'incidence des besoins impérieux en matière de logement chez les aîné-e-s était significativement plus élevée chez les ménages locataires que chez les ménages propriétaires. La majorité (60 % en 2016) des ménages d'aînés ayant des besoins impérieux en matière de logement sont des ménages locatifs.²¹ Les petites collectivités ont des taux plus élevés d'aîné-e-s vivant dans leurs propriétés ayant des besoins impérieux. En raison de la nature du parc de logements ruraux, les aîné-e-s vivant seul-e-s en milieu rural sont trois fois plus susceptibles de vivre dans une maison individuelle, deux fois plus susceptibles de vivre dans une maison construite avant 1945 et deux fois et demie plus susceptible de vivre dans des logements qui ne répondent pas à la norme de suffisance (c'est-à-dire des maisons nécessitant des réparations importantes).²²

¹⁹ <https://www.ctvnews.ca/canada/communal-living-senior-friendly-neighbourhoods-experts-say-housing-innovations-needed-as-canadians-age-1.6669611> (en anglais seulement)

²⁰ Carrefour national d'innovation d'AGE-WELL. Un examen des défis en matière de logement auxquels font face les Canadien-ne-s âgé-e-s. 2019. Fredericton (N.-B.) : Carrefour national d'innovation d'AGE-WELL, APPTA Inc. p.6)

²¹ Cho, Richard p.3

²² Société canadienne d'hypothèques et de logement (29 novembre 2023). Ménages d'aîné-e-s ayant des besoins impérieux en matière de logement : comparaison entre les régions urbaines et rurales au Canada. Webinaire de l'AFC – Naviguer dans le logement pour les personnes âgées : défis et possibilités.

Le paysage politique

Ce rapport n'est pas un guide approfondi des politiques du logement. Ça serait un champ d'étude beaucoup plus vaste de ce qui a été envisagé ici. Cependant, pour les lectrices et lecteurs moins familiers avec la politique canadienne du logement, voici un aperçu de certains enjeux clés.

Secteurs de compétences

Les divers paliers gouvernementaux exercent des responsabilités différentes en matière de logement abordable. Les gouvernements fédéral et provinciaux sont responsables de l'établissement des stratégies nationales et provinciales en matière de logement et de l'élaboration des politiques nationales et provinciales qui appuient le secteur du logement dans la mise en œuvre de ces stratégies. De plus, les gouvernements fédéral et provinciaux généralement fournissent des investissements soutenus à long terme afin d'appuyer la mise en œuvre de stratégies qui ne seraient pas possible sans subvention ou intervention gouvernementale.

Les administrations municipales sont responsables des règlements de zonage et des désignations d'utilisation des terres dans leur municipalité dans les cadres provinciaux. Cela comprend les règles relatives aux appartements secondaires et aux minimaisons. Les municipalités sont également responsables de l'examen et de la mise à jour des plans officiels et de la mise en œuvre des objectifs en matière de construction de logements abordables dans leur collectivité. Les municipalités gèrent et possèdent souvent un fonds de logements sociaux communautaires, mais lèguent le secteur de logements abordables au marché privé et aux organismes sans but lucratif. Ces derniers ont des mandats précis et une capacité limitée de faire respecter l'abordabilité.

La nécessité d'une nouvelle mesure du seuil de pauvreté chez les aîné-e-s

Une autre question stratégique importante à considérer lorsqu'on examine la question de l'abordabilité du logement pour les aîné-e-s est la façon dont on évalue le seuil de pauvreté des aîné-e-s. Un rapport publié en 2023 par Maytree²³ souligne les carences des deux méthodologies les plus couramment utilisées pour évaluer la suffisance du revenu au Canada : la mesure du panier de consommation (mesurant le coût d'un panier de biens pour une famille de quatre personnes) et la mesure du faible revenu (mesurant le revenu médian des ménages). La mesure fondée sur le panier de consommation détermine le seuil de pauvreté officiel au Canada et celle-ci est utilisée pour élaborer une politique de sécurité du revenu. Cette approche démontre que les aîné-e-s sont moins susceptibles de vivre sous le seuil de pauvreté que la population générale. Cependant, la mesure de faible revenu démontre que les aîné-e-s sont plus susceptibles d'avoir un faible revenu que la population générale. Le rapport Maytree expose plusieurs préoccupations, notamment le fait que les coûts de la santé ne sont pas inclus dans la mesure du panier de consommation et que cette mesure ne tient pas compte du coût supplémentaire associé au déclin de la santé. Le logement a toujours été considéré comme une dépense qui diminue à la retraite, mais la crise actuelle du logement démontre que ce n'est pas le cas pour celles et ceux qui ne sont pas propriétaires de leur logement. Maytree recommande l'élaboration d'une mesure de la suffisance du revenu propre aux aîné-e-s.²⁴

Appel pour une allocation de logement plus élargie

Les défenseur-e-s du logement abordable reconnaissent que les gens ont besoin de plus d'argent pour rester logés. En août 2023, l'Accord national sur le logement a publié un rapport intitulé Une

approche multisectorielle pour mettre fin à la crise du logement locatif au Canada. Le rapport donne un aperçu de la crise nationale de l'abordabilité des logements locatifs et des solutions pratiques pour aller de l'avant, y compris la recommandation de créer une Allocation de prévention de l'itinérance et de logement (APIL), qui offrirait un soulagement aux ménages à risque imminent d'itinérance.²⁵

Les raisons pour lesquelles les femmes âgées ont des besoins impérieux en matière de logement

Les femmes âgées qui n'ont jamais eu recours à des soutiens sociaux et qui réalisent qu'elles sont sur la voie de l'itinérance peuvent se sentir intimidées et isolées. Bon nombre d'entre elles ne savent pas où se diriger, car elles ne se voient pas ou ne voient pas leurs besoins reflétés dans les services offerts par le système d'hébergement du Canada. Bien qu'un nombre croissant de Canadiennes âgées aient des besoins impérieux en matière de logement, la plupart d'entre elles n'envisagent pas de modifier leurs modalités de logement jusqu'à ce que des circonstances comme le décès d'un partenaire ou la nécessité de soins accrus les oblige à le faire. De plus en plus, les Canadien-ne-s ont besoin de soutien pour aider les aîné-e-s avec leurs options de logement en tenant compte de la gestion de l'abordabilité, plutôt que du système actuel de soutien, qui peut parfois considérer l'abordabilité, mais qui se concentre principalement sur la gestion des soins.

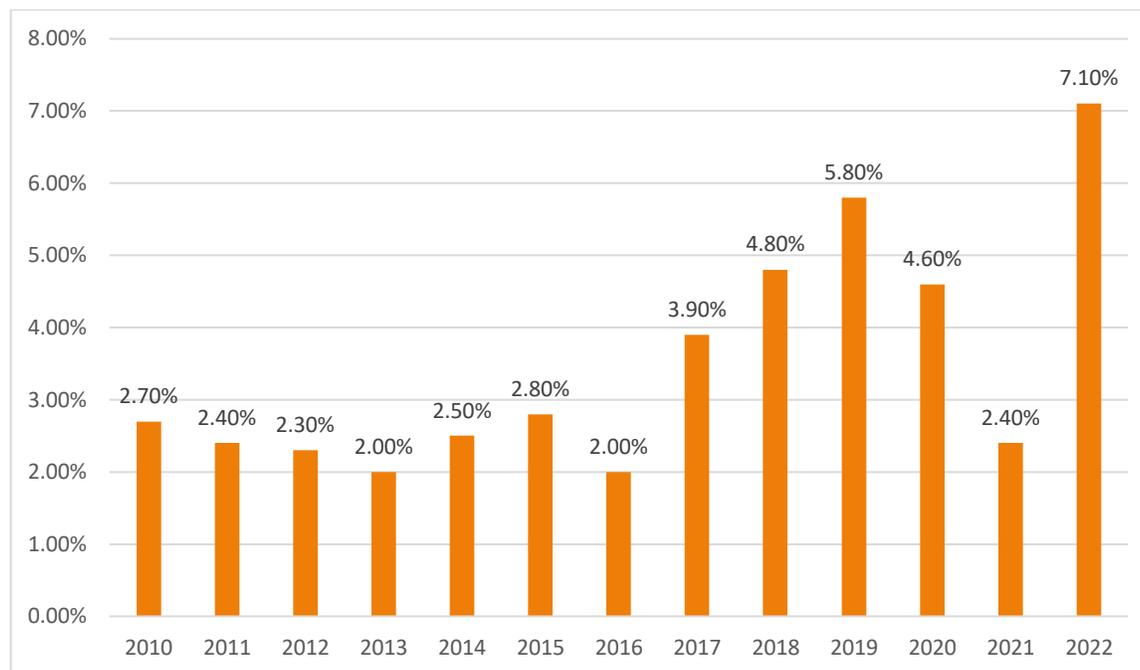
²³ Maytree est un organisme basé à Toronto qui œuvre à l'échelle nationale pour promouvoir des solutions systémiques à la pauvreté et renforcer les communautés civiques.

²⁴ <https://maytree.com/publications/a-fine-line-finding-the-right-seniors-poverty-measure-in-canada/> (en anglais seulement)

²⁵ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://assets.nationbuilder.com/caeh/pages/481/attachments/original/1692060412/2023_Accord_national_sur_le_logement.pdf?1692060412

L'incapacité à faire face à la situation : la crise du logement fondée sur le genre chez les femmes âgées dans les petites collectivités canadiennes

Diagramme 4 – Augmentation des loyers moyens d'un appartement d'une chambre à coucher²⁶



Il existe de nombreuses raisons systémiques pour lesquelles les femmes âgées finissent par vivre dans la pauvreté au Canada. Le fait que les femmes travaillent pour un salaire inférieur à celui des hommes est bien documenté, ce qui se traduit par moins d'épargne et des pensions plus faibles. Cette réalité est encore aggravée par la maternité et l'élevage des enfants. Les femmes passent moins de temps sur le marché du travail que les hommes, ce qui réduit encore leurs pensions.

Les femmes ont tendance aussi à vivre plus longtemps que les hommes, et leurs petites économies et pensions doivent être davantage étendues. Elles voient souvent leurs économies s'épuiser lorsqu'elles gèrent les coûts liés aux soins de leur partenaire. De plus, c'est le/la conjoint-e survivant-e qui doit absorber la perte de

revenu de pension de conjoint. Bien que le Régime de pensions du Canada (RPC) verse une prestation de survivant-e, celle-ci est généralement très faible (10 \$ de plus par mois en 2024 si vous recevez la pension de retraite maximale de 1 364,60 \$, et 186,21 \$ de plus par mois si vous recevez le paiement

Nous déplaçons tout le monde – l'abordabilité pousse les gens à vivre dans des collectivités de plus en plus petites. Puis, une fois sans abri ou ayant besoin de plus de soins de santé et d'autres soutiens, elles/ils retournent dans des villes de plus en plus grandes pour avoir accès à des soutiens.

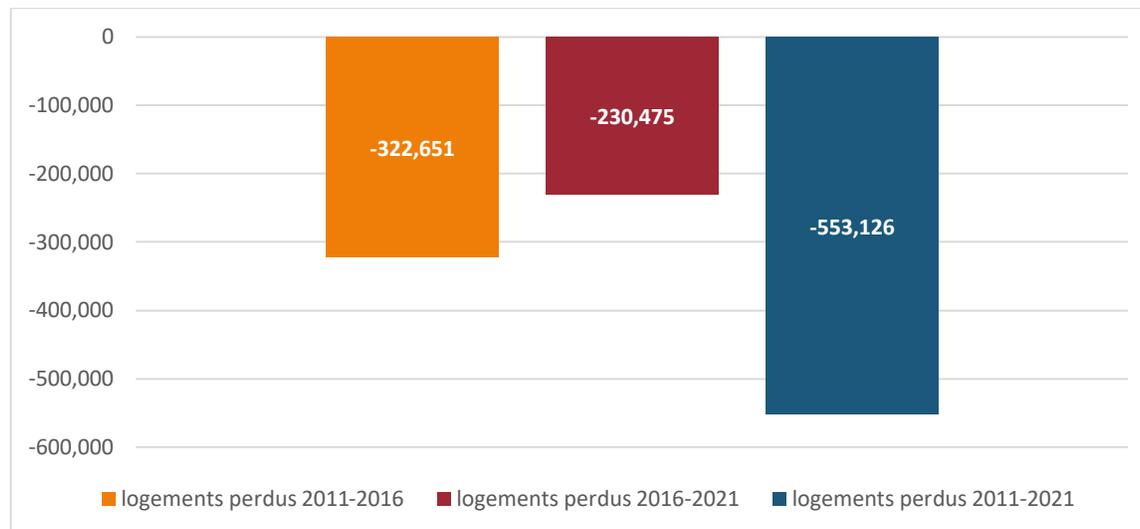
~ Chercheur universitaire, Sans-abrisme en milieu rural

²⁶ [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://assets.nationbuilder.com/caeh/pages/481/attachments/original/1692060412/2023_Accord_national_sur_le_logement.pdf?1692060412](https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://assets.nationbuilder.com/caeh/pages/481/attachments/original/1692060412/2023_Accord_national_sur_le_logement.pdf?1692060412) p.9

L'incapacité à faire face à la situation : la crise du logement fondée sur le genre chez les femmes âgées dans les petites collectivités canadiennes

moyen de 758,32 \$).²⁷ L'épuisement de l'épargne et la perte de revenus des ménages peuvent avoir un effet dévastateur.

Diagramme 5 - Changement de # de logements locatifs de moins de 750 \$ (parc locatif non subventionné)²⁸



Au cours des dernières années, les femmes âgées ont également fait face à l'augmentation du coût de la vie courante, ainsi qu'à la hausse des coûts des loyers partout au Canada (voir Diagramme 4) en raison du nombre limité de logements locatifs disponibles. Non seulement l'approvisionnement de logements moins chers est limité, mais le nombre diminue au moment où la demande augmente. Entre 2011 et 2021, le nombre de logements locatifs non subventionnés disponibles à moins de 750 \$ a diminué de plus d'un demi-million de logements (voir Diagramme 5). Dans les petites collectivités, l'approvisionnement de logements locatifs est également affecté par le fait que le parc de logements est composé de grandes maisons familiales. De plus, les prix ont été gonflés dans de nombreuses collectivités en raison de l'achat de résidences secondaires par des personnes plus fortunées et de retraité-e-s urbains qui déménagent dans des collectivités plus petites où ils peuvent vivre de façon abordable. Comparé au revenu total moyen combiné du RPC, de la SV et du SRG, le loyer moyen d'un logement d'une chambre à coucher au Canada équivaut à plus de 70 % du revenu. Dans certaines collectivités, ce chiffre est plus près de 90 % (voir Diagramme 6).

²⁷ <https://www.canada.ca/fr/services/prestations/pensionspubliques/rpc/montants-paiement.html>

²⁸ <https://chec-ccl.ca/wp-content/uploads/2022/10/Updated-Analysis-on-Housing-Erosion-from-2021-Census-Steve-Pomeroy.pdf> (en anglais seulement)

L'incapacité à faire face à la situation : la crise du logement fondée sur le genre chez les femmes âgées dans les petites collectivités canadiennes

Diagramme 6 - Loyer moyen d'un logement d'une chambre à coucher en % du revenu total moyen combiné du RPC, de la SV et du SRG

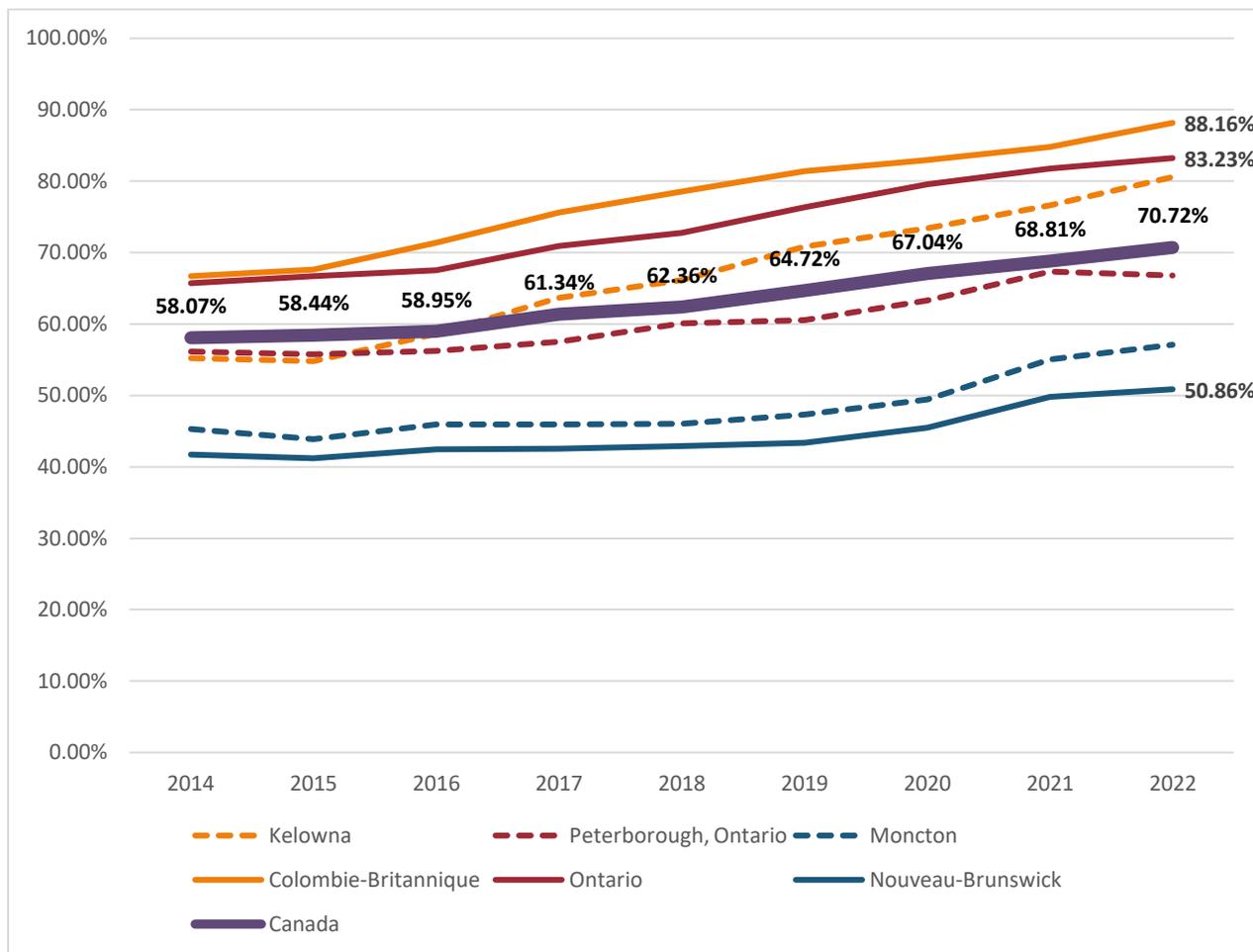


Diagramme 6 présente les paiements moyens nationaux du RPC, de la SV et du SRG (ajustés en fonction de l'inflation) par rapport aux prix moyens de location d'un logement d'une chambre à coucher dans les collectivités clés du Canada. Un logement est considéré comme abordable lorsqu'il coûte moins de 30 % du revenu total d'un ménage. Comme on peut le voir ci-dessus, les coûts des logements locatifs sont nettement supérieurs au seuil de 30 % de logements abordables et ont augmenté au cours de la dernière décennie.

Que veulent les femmes âgées ?

Les âgées veulent vivre le plus autonome possible, idéalement dans une collectivité où elles sont à l'aise et établies.²⁹ Des recherches menées par SWLT en mai 2021 ont révélé que leurs membres

²⁹ Carrefour national d'innovation d'AGE-WELL. Un examen des défis en matière de logement auxquels font face les Canadiens âgés. 2019. Fredericton (N.-B.) : Carrefour national d'innovation d'AGE-WELL, APPTA Inc.

L'incapacité à faire face à la situation : la crise du logement fondée sur le genre chez les femmes âgées dans les petites collectivités canadiennes

(célibataires, femmes, 55+) ³⁰ étaient plus intéressés par les options de logement qui offriraient des possibilités d'interaction sociale (voir Figure 7).

Figure 7 - Type de logement souhaité pour les membres de SWLT

	1er choix	2ème choix	3ème choix	4ème choix	5ème choix	Moyenne pondérée
Propriété de taille réduite que je possède	23	10	6	6	5	3.8
Maison partagée dans une collectivité résidentielle avec des colocataires	61	31	41	23	12	3.63
Logement unique (dans les limites de mon budget) dans un immeuble à logements multiples pour aîné-e-s	43	37	35	24	15	3.45
Autre	12	1	0	3	6	3.45
Rester dans mon logement actuel avec un(e) colocataire(s)	33	8	10	9	16	3.43
Bachelor/location d'une chambre à coucher au prix du marché (dans les limites du budget) dans un immeuble à logements multiples	21	38	27	29	13	3.2
Logement à loyer unique sur le marché (dans les limites du budget) dans une coopérative d'habitation	19	50	35	29	15	3.2
Logement subventionné	24	12	15	20	26	2.88
Chambre à coucher dans une maison vivant avec le propriétaire	5	22	24	21	35	2.45

L'étude SWLT a également révélé que la proximité des soutiens médicaux et des ami-e-s et de la famille était le facteur le plus important lors de la réinstallation, suivie des activités sociales et récréatives et de l'accès aux transport. SWLT a constaté que ces résultats étaient vrais dans la pratique. La plupart des femmes ne veulent pas s'éloigner de leur communauté actuelle, sauf pour se rapprocher de leurs ami-e-s et de leur famille ou pour obtenir un meilleur soutien.

Le symposium pancanadien Voice for Women's Housing de 2022 a également révélé que de nombreuses personnes âgées souhaitaient partager un logement. Cependant, les participantes au symposium ont fait remarquer que les solutions contre l'isolement des aîné-e-s, la prestation de soins et l'itinérance sont souvent ignorées en raison des règles strictes en matière de logement dans les logements sociaux. Elles considéraient les coopératives d'aîné-e-s comme des solutions viables pour bâtir des communautés d'aîné-e-s qui ressouderaient les défis d'accessibilité, d'isolement et d'abordabilité, et ont réclamé que les gouvernements octroient des fonds spécifiques pour les logements pour aîné-e-s. ³¹

³⁰ Le sondage a recueilli les réponses de 275 répondantes sur un total de 1900 membres et peut être considéré comme représentatif des membres de SWLT avec un niveau de confiance de 95 % +/- 5,5 %.

³¹ Voix pancanadienne pour le logement des femmes (octobre 2022). 6e Symposium pancanadien annuel sur la voix des femmes en matière de logement. www.pcvwh.ca

Profil : Pat Dunn – Fondatrice de Senior Women Living Together

Pat Dunn n'aurait jamais imaginé qu'un jour elle demeurerait dans la chambre d'un membre de sa famille à chercher sur Google comment vivre en sécurité dans sa voiture. C'est de là que l'idée de créer de Senior Women Living Together a commencé.

Le parcours de Pat a commencé bien des années auparavant. Mariée et mère de deux enfants, dont l'un-e avec des besoins spéciaux. Pat est restée à la maison pour s'occuper des enfants lorsqu'ils étaient jeunes. Son mari gagnait bien sa vie ; ils avaient une belle maison ; et menaient une vie confortable. Cependant, à 50 ans, Pat et son premier mari ont divorcé. Elle/Il ont divisé leurs biens, il en reste que le divorce est dispendieux. Pat recevait une pension alimentaire de son premier mari et était infirmière en santé publique à Hamilton. Elle avait du mal à économiser. À 65 ans, elle a rencontré son deuxième mari. Il était récemment divorcé et versait une pension alimentaire à sa première femme. Lorsqu'ils se sont mariés, Pat a cessé de recevoir des paiements de son premier mari. Elle a saisi l'occasion de lancer sa propre entreprise dans le domaine de la santé et de la sécurité au travail. Au début, elle s'est bien débrouillée, mais l'Ontario a changé ses politiques de santé publique en favorisant des entités ayant le statut d'organisme ce qui a chassé les consultant-e-s indépendant-e-s comme Pat du marché. En 2008, alors que Pat et son mari prévoyaient prendre leur retraite, le marché boursier a plongé. Pat et son mari ont commencé à remettre en question leurs plans de retraite. Elle/Il ont constaté que prendre leur retraite, voudrait dire de vivre moins luxueusement. Le deuxième mari de Pat avait toujours rêvé de vivre sur un bateau et de voyager à la retraite. Elle/il se sont dirigés vers les Caraïbes où elle/il ont passé trois années merveilleuses avant la mort subite du mari de Pat. Le testament stipulait que Pat avait droit à leur résidence commune, mais la petite succession était partagée entre Pat et ses deux beaux-enfants. La succession n'a pas laissé grand-chose. Pat s'est vite rendu compte qu'elle ne pouvait pas vivre seule sur le bateau. Elle est retournée au Canada. Elle a acheté une roulotte, croyant y vivre durant les mois les plus chauds et la louer durant les mois les plus froids. En fin de compte, le coût de la location pendant les mois les plus froids s'est avéré trop élevé, et vivre dans la roulotte durant toute l'année n'était pas viable. Pat a vendu la roulotte et elle s'est installée chez sa sœur temporairement.

Pat disposait d'un petit compte d'épargne, d'un revenu mensuel limité provenant d'une pension d'OMERS datant de l'époque où elle était infirmière en santé publique, d'une petite prestation REER et de ses prestations du RPC. Elle n'arrivait pas à trouver un logement disponible dans sa fourchette de prix. Bien qu'elle soit admissible à un logement subventionné, elle savait qu'il faudrait beaucoup de temps avant que son nom se trouve en première place sur la liste d'attente. De plus, elle n'aimait pas l'idée d'avoir besoin de ce type de soutien. Elle a vu des maisons entières à louer à Peterborough pour environ 2000 \$ par mois. Pat s'est dit que si elle pouvait réunir quatre femmes ensemble, elles pourraient se permettre collectivement de louer une maison. Elle s'est dit qu'elle n'était pas la seule femme dans cette situation. Elle a créé un groupe Facebook, invitant d'autres femmes intéressées à cohabiter à s'y joindre. Neuf mois plus tard, elle a emménagé en colocation dans une maison à Peterborough avec deux autres femmes âgées.

Des solutions provisoires abordables pour loger les femmes âgées célibataires

Cette section du rapport présente quelques solutions provisoires utilisées par les femmes âgées célibataires pour maintenir leur autonomie et traiter l'abordabilité du logement. Les options présentées peuvent être mises en œuvre au niveau local, généralement sans avoir recours à des organismes ou d'un financement

extérieur. Aucune de ces solutions n'est parfaite mais elles peuvent toutes être mises en œuvre immédiatement. Les femmes disposant de plus de ressources auront plus d'options. Cette section présente des options pour les femmes individuelles et pour de petits groupes de femmes et comprend des solutions impliquant l'accession à la propriété et la location.

Tout a commencé par nécessité. Une solution de rechange pour ce qui était disponible pour le niveau de revenu, afin de se procurer plus de liberté financière et de confort. Toutes les solutions sont provisoires. Depuis 2019, les loyers ont doublé. Le problème n'a fait qu'empirer - tout ce que nous faisons tout le temps, c'est nous démener pour aider les femmes.

~ Pat Dunn, SWLT

Options pour les femmes individuelles

Les solutions couramment mises en œuvre pour améliorer l'abordabilité du logement pour les femmes âgées sont souvent ponctuelles et répondent aux besoins et à la situation de chaque femme. Ces modèles sont faciles à reproduire et, bien qu'ils traitent de l'abordabilité, ils compromettent souvent l'autonomie, la sûreté et la sécurité du logement.

Options pour les propriétaires individuelles

Les femmes âgées à revenu fixe qui sont propriétaires de leur maison peuvent aussi avoir de la difficulté avec l'abordabilité. Leur patrimoine est souvent indisponible dans l'actif non liquide de leur maison, ce qui les empêche de puiser dans cette richesse pour couvrir l'augmentation du coût de la vie. Elles peuvent également avoir du mal à affronter les coûts d'entretien de la maison ou à l'augmentation des impôts fonciers. Il s'agit d'un problème typique dans les petites collectivités où le parc de logements est généralement conçu pour les familles, se trouvant sur de plus grandes parcelles de terrain et étant plus ancien. Les femmes dans cette situation ont deux options : monétiser la propriété existante ou la vendre.

1. Monétisation d'une propriété existante

Pour les femmes qui ont besoin d'un revenu supplémentaire afin d'habiter dans leur maison, la principale option consiste à monétiser la propriété en louant une chambre ou en créant un appartement secondaire. Il existe deux modèles principaux :

a. Affichage d'une chambre ou d'une suite secondaire sur un site Web de location destinés au grand public.

Il existe de nombreux sites qui publient la location des chambres ou des suites secondaires tels que Airbnb, Kijiji. Choisir le bon site Web dépend de l'unité proposée, du type de locataire souhaité et du marché local. Aux États-Unis, il existe des sites ciblant spécifiquement les personnes âgées tels que Nesterly.com et Silvernest.com.

Autonomie	Haute. C'est la propriétaire qui détermine la/le locataire et le prix. Pour la location de chambre, la propriétaire dispose d'une autonomie importante sur la/le colocataire et peut plus facilement l'expulser de la propriété. Pour une suite secondaire, c'est plus difficile. Les risques liés à la location d'un logement secondaire peuvent être atténués par les conditions du bail, mais les propriétaires doivent se familiariser avec les lois et règlements locaux et élaborer un bail en consultation avec un représentant légal.
Sécurité du logement	Forte. En tant que propriétaire, le logement est sûr tant qu'il y a un revenu suffisant pour couvrir les coûts tels que l'entretien, les taxes et les services publics.
Sécurité	Moyenne à faible. La propriétaire vérifie la/le colocataire/locataire. Il n'y a pas de processus de filtrage standard ou central, ce qui rend plus difficile la détermination des risques de sécurité associés aux colocataires/locataires.
Facilité de mise en œuvre	Barrières très faibles.
Considérations financières	À condition qu'il n'y ait pas de problèmes nécessitant un soutien juridique ou une médiation, il n'y a pas de frais pour la propriétaire au-delà du paiement des frais d'inscription initiaux et de la mise en place du premier contrat de location. Certains sites, notamment s'ils traitent les frais de location et assument une partie de la responsabilité, comme Airbnb, ils prendront également un % du loyer payé.



Subventions de loyer indexées sur le revenu (LIR) pour les logements secondaires

Les subventions de LIR sont un outil courant pour pallier l'abordabilité du marché privé. En règle générale, les subventions de LIR sont allouées par l'entremise d'immeubles à logements multiples approuvés, mais il peut y avoir des possibilités d'appliquer pour LIR pour logements secondaires, en tirant parti du parc de logements existant. C'est le cas, par exemple, de Cornerstone Landing Youth Services (www.cornerstonelanding.com), un

organisme qui s'efforce de prévenir, de réduire et de mettre fin à l'itinérance chez les jeunes dans le comté de Lanark, dans l'Est de l'Ontario. Ils offrent de nombreux services, y compris des refuges d'urgence et de transition. L'augmentation de la valeur des propriétés avait entraîné la perte d'unités de logement LIR dans le comté de Lanark, les propriétaires cherchant à les réaménager ou à les vendre. Par conséquent, le comté a adopté une nouvelle loi pour permettre aux propriétaires de faire désigner leurs logements secondaires comme des unités LIR. Cornerstone a été en mesure de tirer parti de cette nouvelle politique, en créant un appartement LIR à l'arrière de l'une de ses propriétés avec des plans pour une deuxième unité LIR dans une minimaison qui sera située sur leur propriété.

b. Programmes communautaires de cohabitation

Certain-e-s propriétaires préfèrent trouver un-e locataire par l'intermédiaire des programmes communautaires de copropriété. Bien que la plupart de ces programmes veillent à ne pas « jumeler » les locataires et les propriétaires en raison de problèmes de responsabilité, ils créent les mécanismes par lesquels les gens peuvent se rencontrer. Les programmes sont gérés par des organismes sans but lucratif, des collèges, des universités et parfois des municipalités pour faciliter les introductions et soutenir les colocataires sur une base continue pendant qu'elles/ils négocient leurs conditions de vie. Des programmes existent pour trouver des chambres pour les réfugié-e-s (par exemple, Refugee Housing Canada (anglais seulement) jumelle les réfugié-e-s et les demandeur-e-s d'asile avec des chambres dans des maisons canadiennes) ; pour les jeunes sans-abri (par exemple, REST Centres, un organisme qui jumelle des jeunes Noirs habitant dans des logements précaires à des chambres dans des foyers canadiens) ; pour les étudiant-e-s (de nombreux collèges et universités offrent des services pour jumeler les étudiant-e-s qui ont besoin d'un logement abordable avec les aîné-e-s qui ont des chambres inutilisées dans leur maison) ; ou pour remédier à un manque de logements disponibles (la Ville d'Okotoks a récemment lancé un programme pour jumeler les personnes à la recherche d'un logement avec des chambres libres). Au Canada, bon nombre de ces programmes s'appuient sur la technologie offerte par d'autres plateformes, comme Happipad.com (anglais seulement).

Autonomie	Haute. La propriétaire continue d'avoir le contrôle sur le choix des personnes avec lesquelles elle partage l'espace et les coûts. Cependant, elles sont assujetties à l'entente qu'elles signent avec l'organisme communautaire qui pourrait établir des règles clés de cohabitation.
Sécurité du logement	Forte. En tant que propriétaire, le logement est sûr tant qu'il y a un revenu suffisant pour couvrir les coûts tels que l'entretien, les taxes et les services publics.
Sécurité	Moyenne. Le partenaire communautaire est généralement responsable d'effectuer une vérification des antécédents du locataire et d'intervenir s'il y a

	des problèmes qui ne peuvent être résolus entre la propriétaire et la/le locataire.
Facilité de mise en œuvre	Barrière très basse. Certains coûts (décrits ci-dessous)
Considérations financières	<p>Il y aura des coûts pour la propriétaire qu'elle n'aurait peut-être pas à assumer si elle devait passer par un site Web destiné au grand public. Il peut s'agir de frais d'inscription pour afficher une chambre libre et, parfois, d'une vérification de sécurité. La plupart des programmes de partenariat communautaire comprennent des frais fixes pour le placement ainsi que des frais mensuels continus. Happipad, par exemple, impose des frais de placement uniques de 50 \$ ainsi que des frais de 5 %, basés sur le loyer, payé mensuellement pendant la durée du contrat de location. Par exemple, un loyer mensuel de 600 \$ entraînera des frais mensuels de 30 \$.</p> <p>Ces frais soutiennent des services tels que l'encaissement automatique du loyer, la sélection des locataires, la résolution des conflits et l'aide à la résiliation d'un contrat.</p>

Hypothèques inversées

À première vue, une hypothèque inversée peut sembler être un revenu. Cependant, malgré certaines des affirmations de marketing, une hypothèque inversée est une dette et non un revenu. Les mêmes principes de bonnes et de mauvaises dettes s'appliquant aux dettes à la consommation devraient être considérés ici. Une bonne dette a le potentiel d'augmenter la valeur nette ou d'améliorer la qualité de vie. Les mauvaises dettes sont de l'argent emprunté pour des actifs dépréciant rapidement ou pour financer la consommation. Une hypothèque inversée peut être viable si les fonds sont utilisés pour aider à financer la construction d'un logement secondaire dans votre maison afin d'augmenter le revenu mensuel et la valeur de la propriété. Cependant, quand le revenu ne suffit plus au coût de la vie, il n'est pas conseillé d'opter pour une hypothèque inversée afin de retarder la nécessité de déménager.

Les coûts totaux d'une hypothèque inversée sont cachés, car les propriétaires ne sont pas tenus de payer les intérêts ou le capital jusqu'à ce qu'ils vendent la maison. Contrairement à un prêt hypothécaire ou d'autres formes de dette où les propriétaires effectuent des paiements réguliers, avec une hypothèque inversée, la dette continue de s'accumuler et, pour certain-e-s, cela peut être un choc lorsque le paiement final est dû. Les femmes âgées devraient comprendre tous les coûts associés à une hypothèque inversée avant d'en contracter une.

2. Vente

La vente d'une maison n'est pas une décision facile. Cela signifie quitter une maison ainsi que les liens tissés avec la communauté au fil du temps. Il existe deux options abordables : déménager dans une propriété plus petite et passer à la location. Pour les femmes vivant dans des petites collectivités, les deux options peuvent s'avérer difficiles, car le parc de logements existant n'offre pas beaucoup d'alternatives convenables.

a. Déménager dans une maison plus abordable

L'achat d'une maison plus abordable avec des impôts fonciers ainsi que des coûts d'entretien moins élevés est une option. Il peut s'agir d'une maison plus petite dans la même communauté ou d'une maison dans une collectivité moins coûteuse.

Autonomie	Haute. La propriétaire conserve la propriété et peut continuer à vivre de manière autonome. Elle peut avoir besoin de quitter leur collectivité pour accéder à des options abordables.
Sécurité du logement	Forte. En tant que propriétaire, le logement est sûr tant qu'il y a un revenu suffisant pour couvrir les coûts tels que l'entretien, les taxes et les services publics.
Sécurité	Haute

Facilité de mise en œuvre	Trouver un logement convenable peut être un défi dans les petites collectivités où il y a souvent peu de maisons sur le marché.
Considérations financières	Les propriétaires qui cherchent à déménager dans un logement plus petit doivent être conscientes du coût total de la vie dans leur nouvelle demeure. Les condos peuvent avoir des frais et des évaluations spéciales que la propriétaire ne contrôle pas. Déménager dans une petite collectivité peut entraîner des coûts de transport plus élevés afin de voir la famille et les ami-e-s ou accéder à des soins de santé.

Minimaisons

Les minimaisons sont définies comme « des habitations sédentaires, ancrées de façon permanente sur un terrain, isolées, mobiles et non motorisées, de petite taille (moins de 500 pieds carrés) et de conception compacte ». ³² En raison de leur prix abordable et de leur mobilité, elles sont devenues populaires ces dernières années. Les municipalités comptent des règlements variés et différents régissant l'endroit où les minimaisons peuvent être situées, le besoin de raccordements à l'eau et aux égouts/fosses septiques, et la fréquence à laquelle elles doivent être déplacées. Lorsque vous explorez une minimaison en tant qu'option, assurez-vous de vous renseigner sur les règles et réglementations locales.

Les minimaisons ne sont pas toujours considérées comme des options pour les personnes âgées ou les personnes handicapées, car leur petite taille peut rendre les déplacements difficiles. Cependant, les minimaisons peuvent être jusqu'à 10 pieds de large. Il existe un bon nombre d'exemples de minimaisons tenant compte des considérations d'accessibilité. ³³ Les minimaisons offrent une alternative à la « suite grand-mère », offrant la proximité d'avoir la maison sur la même propriété, mais l'indépendance de ne pas être sous le même toit que sa famille. Maintenant, certaines minimaisons sont construites pour glisser de leurs remorques et placer sur des dalles de béton comme solution plus permanente. Les coûts de déménagement d'une minimaison plus large sont étonnamment bas. L'allocation pour charges larges est inférieure à 100 \$ dans de nombreuses juridictions canadiennes (vous devrez tout de même payer pour la remorque et le chauffeur).

b. Se diriger vers la location

La transition de propriétaire à locataire peut entraîner des coûts mensuels beaucoup plus élevés. Encore une fois, il est important de calculer le coût de la location. Le coût mensuel d'une location est généralement plus élevé que d'être propriétaire. Or, la vente de la propriété libère sa valeur nette,

³² www.tinylife.ca (en anglais seulement)

³³ <https://www.ameridisability.com/tiny-homes-can-offer-big-accessibility-options/> (en anglais seulement)

ce qui signifie qu'il y a plus d'argent pour couvrir les coûts mensuels. Cependant, cela ne se traduit pas par une augmentation des revenus.

Options pour les locataires individuelles

Les options qui s'offrent aux locataires individuelles aux prises avec des problèmes d'abordabilité du logement sont limitées. Ces situations impliquent souvent de déménager dans un logement moins sécuritaire (déménager dans un logement ou un quartier moins cher) ; moins sécurisé (location d'une chambre dans un espace partagé où vous pouvez être facilement expulsé par la/le propriétaire) ; ou les deux. Le rôle de la famille et des ami-e-s est important lorsqu'il s'agit de trouver des solutions pour les individu-e-s, car elles peuvent rendre les options plus sûres, plus sécuritaires et plus abordables. De manière générale, lors de la location d'une chambre dans un espace partagé, la/le propriétaire ou la/le locataire principal-e peut expulser une locataire d'une propriété assez facilement.

Options pour les petits groupes de femmes

Les innovations les plus excitantes en matière d'abordabilité du logement ont lieu là où des petits groupes de femmes se réunissent à l'échelle locale pour « faire avancer les choses ». La plupart des groupes identifiés dans cette section sont des associations informelles de femmes.

Lorsque les femmes se réunissent pour résoudre leurs problèmes de logement collectif, il y a un bon nombre de facteurs à considérer. La compatibilité est importante, mais il en va de même pour les considérations pratiques telles que les animaux de compagnie, les habitudes de sommeil, l'endroit où vivre, la façon de vivre, le type de maison, les habitudes alimentaires, les habitudes de nettoyage, etc. SWLT recommande aux femmes de passer du temps ensemble, y compris dans le foyer actuel de l'une et l'autre, avant de décider de vivre ensemble. Il est également important de faire preuve de transparence en matière de finances. Est-ce que toutes les colocataires peuvent absorber une augmentation de loyer ? Est-ce que tout le monde a les moyens de prendre une assurance locataire ? Le paiement des services publics sera-t-il un problème ? Pat Dunn de SWLT constate que les femmes s'engagent dans des conversations sérieuses avec au moins 10 autres femmes, avant d'en trouver une qui leur convient.

Option pour les propriétaires

1. Copropriété

La copropriété est une solution intéressante pour l'abordabilité du logement qui est apparue comme une option durant des conversations sur l'abordabilité du logement pour les acheteurs d'une première maison et les âgées. Cependant, jusqu'à présent, il n'y a que quelques exemples. La copropriété implique que deux femmes ou plus se réunissent pour acheter une propriété ensemble, généralement dans le cadre d'un modèle de propriété partagé, ce qui signifie que chaque copropriétaire est enregistrée sur le titre de la propriété.

Les Golden Girls de Port Perry, connu sous ce nom, sont des pionnières du modèle en Ontario. En 2016, le groupe initial de quatre femmes a emménagé ensemble dans une maison rénovée pour répondre à leurs besoins en tant que personnes âgées, y compris un ascenseur et une suite pour l'aide à domicile. Bien que leur histoire soit célébrée, leur parcours n'a pas été entièrement facile. Leur municipalité locale avait mis en place des règlements interdisant aux adultes non apparentés de posséder une propriété ensemble. Elles ont fait appel au Tribunal des droits de la personne de l'Ontario et un projet de loi d'initiative parlementaire intitulé « Loi de 2019 sur les Golden Girls »³⁴ a été déposé. Le projet de loi, qui a reçu la sanction royale, précise aux municipalités de l'Ontario que la Loi sur l'aménagement du territoire de la province doit être interprétée de manière à encourager et à permettre le partage du ménage par des adultes sans lien de parenté en tant que solution de logement³⁵. Des lois similaires ont suivi en Alberta en 2020³⁶ et à Halifax en 2022³⁷. Malheureusement, ces obstacles subsistent encore dans de nombreuses collectivités.

Profil de l'organisme : Senior Women Living Together (SWLT)

SWLT a été créé en 2019 sous la forme d'un groupe Facebook. Après l'attention des médias de CBC/Radio-Canada, le nombre de membres du groupe Facebook est passé à plus de 900 membres – toutes des femmes âgées qui étaient préoccupées par l'abordabilité du logement, qui ne voulaient pas s'adresser à un organisme et qui voulaient s'attaquer au problème de manière indépendante. À ce jour, SWLT a aidé 49 femmes à trouver des options de logement abordable.



SWLT continue d'utiliser le groupe Facebook, mais gère également un répertoire de membres sur son site Web, où les membres peuvent créer des profils, identifier des caractéristiques géographiques et de base (comme être végétarienne, LGBTQ ou allergique aux parfums) et lire les profils des autres pour évaluer la compatibilité. Les membres peuvent échanger des messages via

³⁴ <https://www.ola.org/fr/affaires-legislatives/projets-loi/legislature-42/session-1/projet-loi-69>

³⁵ <https://www.streetohome.org/wp-content/uploads/2023/10/Chosen-Family-Pods-Business-Case-10-11-23-LR.pdf> (en anglaise seulement)

³⁶ <https://open.alberta.ca/dataset/9012714b-1d3c-4046-997c-1afbde6975f1/resource/7aeae709-9384-4fff-8721-696079b00e4d/download/ma-municipal-government-act-golden-girls-amendments-2020.pdf> (en anglais seulement)

³⁷ <https://www.shapeyourcityhalifax.ca/shared-housing> (en anglais seulement)

la plateforme. SWLT fournit également des informations sur la vie commune et des ressources telles que des exemples de contrats de copropriété.

Au cours des deux dernières années, SWLT a constaté une augmentation significative du nombre de femmes ayant un revenu plus modéré et quelques actifs. Elles croient que trois facteurs sont responsables : (i) des hausses de loyer considérables (ii) la solitude et (iii) la peur des soins de longue durée.

Les deux plus grands défis pour les membres de SWLT sont : la taille de leur collectivité et la disponibilité d'un parc de logements locatifs appropriés. Avec une plus grande communauté de membres, les membres de SWLT auraient un plus grand nombre de colocataires potentiels parmi lesquelles choisir, et seraient donc plus susceptibles de trouver une partenaire. Il est compliqué d'attirer des membres sans avoir un large éventail de membres déjà présents. SWLT s'efforce de cibler des collectivités sélectionnées pour faire connaître leur site dans l'espoir d'augmenter le nombre de membres.

Pour remédier au problème du manque de logements convenables, SWLT a fait l'essai d'un nombre d'initiatives :

- a. Modèle d'investisseur - Le quatrième groupe de colocataires SWLT vit dans une maison achetée pour elles par un-e investisseur-e. Les femmes ont travaillé avec l'investisseur-e pour trouver une maison qui répondait à leurs besoins et à ceux de l'investisseur-e. L'investisseur-e contribue 20 % de liquidités dans les propriétés résidentielles et finance le 80% restant. Elles/Ils misent sur la plus-value en capital de la propriété. En attendant, les loyers couvrent les coûts d'entretien, les impôts et les paiements hypothécaires. Elles/ils sont heureuses/heureux d'avoir des locataires stables et peu susceptibles de causer des problèmes. Le marché immobilier actuel et la récente hausse des taux d'intérêt ont rendu ce modèle difficile à reproduire.
- b. Programme des propriétaires – SWLT a offert leur aide à des locateur-e-s privé-e-s pour louer leurs propriétés à des femmes âgées. Cette entente verrait les propriétaires payer SWLT 10\$/mois/colocataire pour la durée du bail. En échange, SWLT agirait comme liaison entre les propriétaires et les locataires. SWLT assurerait que les groupes de colocataires s'entendent, ont tout le soutien nécessaire et ont un accord de copropriété solide. Dans la pratique, SWLT a eu du mal à accéder aux propriétaires privé-e-s. Elles ont mis en place 18 contrats avec des propriétaires qui voulaient travailler avec SWLT, malheureusement, aucun n'a fonctionné ; en grande partie en raison des conditions du marché. SWLT avait besoin de plus de temps pour mettre sur pied un groupe de colocataires, mais les propriétaires ne

voulaient pas attendre³⁸. Avec l'augmentation des loyers du marché, les propriétaires ne voulaient pas maintenir le loyer suffisamment bas pour attirer les membres de SWLT. Et enfin, il était difficile de trouver des propriétés adaptées à la colocation, y compris celles avec des salles de bains attenantes pour chaque chambre, souvent considérées nécessaires dans les situations de colocation.

- c. Modèle de bail / gestion immobilière – SWLT a été approché par une femme possédant une grande propriété avec une maison de ferme ayant deux salons, une cuisine moyenne, quatre chambres à coucher et deux salles de bains. La propriétaire ne voulait pas être une locatrice, mais elle était intéressée à soutenir le travail de SWLT. SWLT loue la ferme ainsi qu'une zone clôturée autour de celle-ci. SWLT a ensuite loué la maison de ferme à un groupe de colocataires, le loyer couvrant le bail et les frais d'entretien de la propriété. Les rénovations nécessaires à la propriété ont été retardées et le premier groupe de colocataires s'est effondré car certaines des femmes ne pouvaient pas attendre. Un groupe de 4 femmes s'est créé et elles vivent maintenant heureuses dans cette maison. La propriétaire est elle-même une femme âgée, de sorte qu'il y a une certaine précarité quant à la durée du bail.

SWLT reçoit fréquemment des demandes de femmes venant d'autres provinces du Canada. Même si le modèle SWLT peut être reproduit, il est nécessaire d'avoir des personnes, des ressources et des connaissances locales, car les règles de location varient d'une province à l'autre. En même temps, SWLT fait face à la complexité de la compatibilité, car cela peut représenter un obstacle majeur au modèle SWLT. De plus, il y a encore beaucoup de travail à faire, et un besoin important non satisfait à résoudre en Ontario avant qu'elles puissent tourner leurs ressources et leur attention vers d'autres provinces.

La copropriété nécessite un accord juridique solide portant sur des scénarios tels que : la façon dont on vend sa part ; à qui ils peuvent la vendre ; que se passe-t-il si quelqu'une meurt ; que se passe-t-il si d'autres personnes veulent qu'une colocataire déménage ; comment résout-on les conflits ; quelles sont les règles de la vie commune ; comment les décisions relatives à l'entretien sont-elles prises ; et comment les réparations des biens sont-elles financées ? Les Golden Girls ont exigé que chacune des quatre colocataires contribue à l'assurance sur les effets mobiliers ainsi qu'à l'assurance individuelle pour couvrir les effets personnels. Les ententes contractuelles tenaient donc toutes les colocataires solidairement responsables.

³⁸ Mettre fin à l'itinérance St. John's fait face à un problème similaire avec son programme HomeConnect. Pour éviter de perdre les propriétaires qui ne veulent pas attendre, l'organisation paie des « frais de retenue ». Lorsqu'un locataire emménage, les propriétaires remboursent l'organisme à un montant calculé au prorata.

Autonomie	Modérée. Négociation concernant l'achat d'un bien immobilier, l'utilisation d'espaces communs et la vente de colocations. Les plus grands défis à l'autonomie se poseront si l'une des copropriétaires ne peut plus respecter les termes de l'accord de colocation, car toutes peuvent être contraintes à des compromis qu'elles ne veulent pas faire.
Sécurité du logement	Stable tant que la relation entre copropriétaires est agréable.
Sécurité	Il s'agit d'une option relativement sûre pour les femmes qui peuvent se permettre d'accéder à la propriété. Elles peuvent choisir leurs copropriétaires et doivent s'engager dans un long processus pour apprendre à se connaître avant de conclure un contrat de copropriété.
Facilité de mise en œuvre	Il est difficile de trouver une unité convenable avec plus qu'un logement principal. De nombreux groupes de copropriété construisent de nouveaux logements ou effectuent d'importantes rénovations.
Considérations financières	La SCHL n'offre pas d'assurance hypothécaire pour les copropriétés, ce qui peut présenter un défi pour le financement. Le bassin d'acheteur-e-s sur le marché est beaucoup plus petit que pour une propriété standard, de sorte qu'il peut être difficile de vendre une part lorsqu'une propriétaire déménage ou décède.

Option pour les locataires

1. Modèle de colocation

Le modèle de colocation implique un groupe de deux femmes ou plus qui se réunissent pour louer une propriété avec tous leurs noms sur le bail. Le fait d'avoir tous leurs noms sur le bail augmente considérablement la sécurité de la situation du logement, car il est plus difficile pour une des colocataires d'en expulser une autre de la propriété. À l'instar du modèle de copropriété décrit ci-dessus, le succès dépend de l'officialisation de l'arrangement du contrat de colocation traitant de nombreux scénarios. Il est important d'obtenir des conseils spécifiques à la province concernant la location résidentielle partagée, car dans certains cas, il peut être nécessaire d'avoir plus qu'un simple contrat de location partagée pour protéger les intérêts individuels.

Autonomie	Modérée. La négociation concernant le choix de la propriété, l'utilisation des espaces partagés est importante. Le plus grand défi à l'autonomie est lorsque l'une des colocataires n'est plus en mesure de respecter les termes de l'accord initial de copropriété, ce qui oblige à faire des compromis ou à prendre des décisions que personne ne veut prendre.
Sécurité du logement	Stable tant que la relation entre les colocataires est agréable.
Sécurité	Il s'agit d'une option sûre car les locataires ont la possibilité de choisir leurs colocataires. Il est important d'examiner les colocataires potentielles en fonction d'une variété de facteurs de compatibilité.

Facilité de mise en œuvre	Il est difficile de trouver une unité appropriée avec plus d'un logement principal. Bien que certain-e-s propriétaires préfèrent n'avoir qu'une seule locataire principale, il est important de s'assurer que toutes les colocataires sont sur le bail afin que tout le monde ait des droits égaux. Trouver les bonnes colocataires peut également être un défi et ne doit pas être précipité.
Considérations financières	Le revenu combiné d'un groupe de femmes âgées n'est pas suffisant pour louer une maison dans la plupart des marchés actuels.

Des solutions prometteuses à long terme nécessitant des groupes plus importants et un soutien organisationnel et/ou municipal.

Tout au long de nos recherches, les habitats participatifs, les coopératives d'habitation et les fiducies foncières ont été suggérés à plusieurs reprises comme des solutions prometteuses à long terme à la crise du logement. Ces solutions sont importantes, mais elles sont loin d'être une réalité pour les dizaines de milliers de femmes âgées qui ont de la difficulté à se loger aujourd'hui.

L'habitat participatif est devenu un modèle mondial visant à créer des communautés intentionnelles, souvent intergénérationnelles, où les membres de la communauté se soutiennent mutuellement et luttent contre la solitude. Bien que l'habitat participatif puisse être une option plus abordable que l'accession à la propriété individuelle, la plupart des modèles nécessitent tout de même des actifs importants.

Les coopératives d'habitation sont depuis longtemps considérées comme une solution importante en matière de logement abordable. L'expérience canadienne des coopératives d'habitation a démontré la force et la durabilité du modèle, avec environ 250 000 personnes vivant dans des coopératives d'habitation au Canada. Bien que les coopératives d'habitation soient souvent considérées comme de grands aménagements, il existe des exemples de coopératives dont les propriétés ne sont pas contiguës et qui s'étendent sur une zone géographique. Il est intéressant d'examiner la possibilité de développer une coopérative dispersée s'étendant sur plusieurs municipalités. Celle-ci pourrait créer des options de logement abordables de façon permanente pour les femmes dans les petites collectivités qui ne seraient pas en mesure de soutenir un développement coopératif complet.

Le modèle des fiducies foncières suscite également de plus en plus d'intérêt auprès des groupes d'abordabilité du logement. Les fiducies foncières sont un moyen de préserver le parc de logements, en veillant à ce que ce qui est abordable aujourd'hui le reste demain. Le modèle de fiducie foncière en tant qu'outil pour préserver le parc de logements convenables pour les âgées et les logements partagés est un outil que les petites collectivités pourraient utiliser pour éviter une perte supplémentaire de parc de logements abordables adaptés aux femmes âgées.

Sans une intervention municipale solide, l'abordabilité du logement pour les femmes âgées demeurera un défi dans les petites collectivités. Nous devons construire de nouveaux logements spécialement conçus pour les âgées, abordables et convenables pour celles-ci. Il y a aussi des possibilités de transformer des propriétés publiques sous-utilisées. Le Yellowknife Women's Centre gère un refuge dans une maison de 5 chambres à coucher qu'elles ont trouvé sur une liste de propriétés du ministère des Travaux publics. Il existe également des exemples de propriétés d'églises et de logements pour travailleurs adaptés en logements.

Le rôle de la finance sociale dans les solutions locales de logement abordable

On comprend bien le rôle de la finance sociale contre la lutte pour le logement abordable. Il y a un besoin de financement hypothécaire et de financement pour la construction afin de soutenir le développement de nouvelles propriétés. Compte tenu des solutions locales dont il est question dans le présent rapport, nous constatons qu'il est nécessaire d'avoir recours à la finance sociale pour aider à stimuler l'approvisionnement de logements convenables et abordables.

La finance sociale pourrait fournir du financement pour aider les propriétaires âgées à rénover leur propriété afin de générer des revenus par la création d'appartements secondaires ou à faire des mises à jour pour rendre la vie partagée plus confortable. Bien qu'il existe des subventions gouvernementales qui peuvent aider à cet égard, elles ne sont pas toujours suffisantes. De même, le financement des minimaisons est extrêmement difficile par l'intermédiaire des institutions financières traditionnelles.

L'un des plus grands défis de la copropriété est la difficulté d'accès au financement, car la plupart des institutions financières traditionnelles n'offrent pas de prêts hypothécaires pour la copropriété. La finance sociale pourrait jouer un rôle dans le financement des opportunités de copropriété.

L'un des modèles les plus intéressants pour la finance sociale est le modèle d'investisseur-e que SWLT a modélisé, dans lequel un-e investisseur-e achète une maison pour l'appartenir en tant qu'actif et la loue à un groupe de colocataires. L'utilisation de la finance sociale pourrait aider à limiter les inconvénients de la financiarisation du parc immobilier, en veillant à ce que les investisseur-e-s maintiennent les loyers abordables en concentrant le rendement sur le gain en capital, plutôt qu'en maximisant les revenus potentiels.

Enfin, il serait intéressant d'explorer comment la finance sociale pourrait offrir une alternative aux prêts hypothécaires inversés, dans lesquels l'hypothèque inversée pourrait être un outil d'acquisition sociale de logements locatifs adaptés aux âgées.

Conclusion

Malheureusement, il n'y a pas beaucoup d'options pour les femmes âgées qui ont du mal à se loger. Les solutions provisoires qui existent ne suffisent pas. Les femmes ont de plus en plus du mal à s'en sortir et, si l'on ne s'intéresse pas davantage à cette question, de plus en plus de femmes âgées se retrouveront sans abri pour la première fois de leur vie. Elles seront obligées de faire appel à un système d'hébergement qui n'est pas conçu pour elles.

Nous devons investir dans la recherche axée sur les petites collectivités. Oui, il y a peut-être plus de femmes âgées vivant en milieu urbain, mais de plus en plus de personnes âgées sont concentrées dans de plus petites collectivités, et les réalités du logement dans ces collectivités sont différentes. La recherche sur les âgé-e-s et le logement doit reconnaître la nature genrée de la crise de l'abordabilité des logements pour les âgées.

Il est nécessaire d'identifier et de défendre les histoires des groupes locaux qui effectuent le travail. Il y a une raison pour laquelle les médias ont couvert les histoires sur SWLT et les Golden Girls de Port Perry. Les femmes se reconnaissent dans ces histoires et veulent comprendre ce que font les autres parce qu'elles cherchent elles-mêmes des solutions. SWLT a du mal à aller au-delà du local. SWLT reconnaît la nécessité d'augmenter à l'échelle au-delà du local, mais est contraint dans une situation de poule et d'œuf où l'échelle ne vient pas sans investissement, et l'investissement ne vient pas sans échelle. Nous devons identifier des groupes comme SWLT, qui sont prometteurs, et veiller à ce qu'ils aient accès aux subventions dont ils ont besoin pour croître et investir dans le développement de leur modèle. La solution à la crise du logement abordable n'est pas seulement de construire plus de logements. Celles qui ont besoin d'un logement abordable aujourd'hui ne peuvent pas attendre trop longtemps.

Cependant, nous devons construire plus de parc de logements de type différent. Nous avons besoin d'un plus grand nombre de logements d'une chambre à coucher dans les petites collectivités. Nous avons besoin de plus d'unités conçues pour être partagées par deux adultes non marié-e-s ou plus (avec deux chambres principales et des salles de bains). Nous devons construire selon les principes de la conception universelle, avec des portes et des couloirs plus larges, des entrées sans obstacle et des douches accessibles pour chaises roulantes afin d'accueillir un plus grand nombre de locataires et ce, durant une période plus longue.

Enfin, nous devons reconnaître que les revenus ne sont pas suffisants et que le gouvernement doit contrer ce problème. Les femmes âgées qui ont de la difficulté à se loger ont besoin de meilleures subventions. Si l'on ne s'attaque pas au problème du manque de revenus, un plus grand nombre de

L'incapacité à faire face à la situation : la crise du logement fondée sur le genre chez les femmes âgées dans les petites collectivités canadiennes

femmes connaîtront la précarité du logement ou, pire, l'itinérance. La triste réalité, c'est que beaucoup trop de femmes âgées ont de la difficulté à se loger et qu'elles n'arrivent pas à s'en sortir.