

Combien d'argent les personnes âgées consacrent-elles au logement?

par Warren Clark

Au cours des trois dernières décennies, la population de personnes âgées a augmenté rapidement au Canada, passant de 1,8 million de personnes en 1971 à 4,1 millions en 2004. On s'attend à ce que le nombre d'aînés atteigne environ 7,8 millions de personnes en 2026, soit 21 % de l'ensemble de la population. L'espérance de vie des personnes âgées s'est allongée et leur état de santé est meilleur par rapport aux générations précédentes; en outre, grâce aux progrès de la technologie et de la médecine, elles peuvent vivre de manière autonome plus longtemps. Malgré tout, l'âge entraîne certaines restrictions qui influent sur le lieu de résidence, le mode d'habitation et les personnes qui partagent un logement. Le logement à prix abordable peut être un sujet de préoccupation pour les aînés. Cette préoccupation peut revêtir une importance particulière aux yeux des personnes âgées qui perdent leur conjoint et dont le revenu du ménage est réduit alors que les coûts d'habitation demeurent inchangés.

À l'aide des données du Recensement de la population de 2001 et de l'Enquête sociale générale (ESG) de 2002, on examine, dans le présent article, la situation des personnes âgées afin de déterminer avec qui elles vivent et l'abordabilité de leur logement.



TSC Ce qu'il faut savoir sur la présente étude

Dans le présent article, le terme « personne âgée » fait référence à la population de 65 ans et plus. Les problèmes d'abordabilité du logement se rapportent aux ménages qui consacrent 30 % ou plus du revenu du ménage aux coûts d'habitation, ce qui comprend le loyer, l'électricité, l'huile de chauffage, l'eau courante ou les autres services municipaux, les versements hypothécaires ou les remboursements de prêts pour le logement, les impôts fonciers et les charges de copropriété. Si une personne âgée vit dans un de ces ménages, on considère qu'elle éprouve un problème d'abordabilité du logement. Les données servant à analyser l'abordabilité du logement des personnes âgées excluent les ménages agricoles, les ménages des bandes et des réserves indiennes, les ménages dont le revenu est nul ou négatif et ceux dont les coûts d'habitation sont égaux ou supérieurs au revenu du ménage. Les données figurant dans le présent article proviennent du Recensement de la population de 2001 et de l'Enquête sociale générale (ESG) de 2002.

L'ESG de 2002 est une enquête par téléphone menée auprès de la population abonnée à une ligne téléphonique, principalement des ménages privés, dans les 10 provinces. Cette enquête porte sur le vieillissement et le soutien social. Environ 25 000 répondants ont été choisis au hasard à partir d'une liste de personnes de 45 ans et plus, selon une base de sondage provenant de l'Enquête sur la santé dans les collectivités canadiennes. Les données ont été recueillies sur une période de 11 mois, entre février et décembre 2002.

Où les personnes âgées vivent-elles?

Selon les données du Recensement de 2001, la grande majorité des personnes de 65 ans et plus vivaient dans des ménages privés (93 %), alors que 7 % d'entre elles habitaient dans des logements collectifs (surtout des établissements de soins de santé tels que les maisons de repos et les hôpitaux). La proportion d'aînés qui vivent en établissement s'accroît avec l'âge, passant de 2 % chez les personnes dont l'âge se situe entre 65 et 74 ans à 32 % chez les personnes de 85 ans et plus. Depuis le début des années 1980, le taux de placement en établissement a diminué en raison des programmes de soins à domicile et du soutien communautaire qui permettent aux personnes âgées de rester à leur domicile plus longtemps.

Les données du Recensement de 2001 révèlent qu'environ 69 % des personnes âgées vivant dans un logement privé habitaient une maison, 29 %, un appartement et 1 %, une maison mobile. À mesure qu'elles avancent en âge, elles choisissent plutôt de vivre en appartement (en location ou en copropriété). Ainsi, chez les 85 ans et plus, la proportion des personnes vivant dans des ménages privés n'était plus que de 58 %, tandis que celle des personnes vivant en appartement s'établissait à 41 %. Ce changement dans le choix du logement peut être lié au désir de maintenir un domicile plus petit en raison de la perte du conjoint, au souhait de réduire les travaux d'entretien ou les coûts d'habitation, ou au besoin d'une accessibilité améliorée pour tenir compte de la limitation des activités. Malgré cette tendance, la vente de la maison familiale semble être l'exception plutôt que la règle chez la plupart des personnes âgées; elles sont généralement beaucoup moins portées à déménager que les jeunes adultes.

Près de la moitié des personnes âgées vivent en couple

L'état de santé et la capacité d'accomplir les tâches quotidiennes sont des facteurs essentiels dans le choix des modes de vie des aînés¹. Selon les données du Recensement de 2001, 45 % des personnes âgées habitaient seulement avec un conjoint ou un partenaire en union libre, 27 % vivaient seules, 18 % demeuraient avec leurs enfants ou leurs petits-enfants (avec ou sans leur conjoint), 7 % vivaient en établissement et 3 % habitaient avec d'autres personnes (membres de la famille ou non).

Les personnes âgées partagent un logement avec leurs enfants pour différentes raisons. Elles emménagent parfois avec eux pour obtenir de l'aide et du soutien après le décès de leur conjoint, ou en raison de problèmes de santé ou de la perte du permis de conduire. Dans d'autres cas, la relation aidant-aidé peut être inversée, la personne âgée fournissant alors des soins à son enfant ou à ses petits-enfants. Le partage du logement peut être motivé aussi par les besoins financiers des enfants plutôt que par la santé chancelante du parent et le besoin de soins qui en découle. En fait, de tous les aînés vivant avec des enfants adultes, plus de la moitié (53 %) faisaient partie de ménages où la personne âgée était le seul pourvoyeur, alors que dans le quart des cas environ (28 %), l'enfant adulte était le seul pourvoyeur.

Toutefois, certains groupes de personnes âgées sont plus susceptibles que d'autres de vivre avec leurs enfants. En 2001, les immigrants (29 %), les membres des minorités visibles (56 %) et les aînés habitant dans les grands centres urbains (24 %) étaient proportionnellement plus nombreux à vivre avec leurs enfants que les personnes nées au Canada (13 %), celles ne faisant pas partie d'un groupe de minorité visible (16 %) et celles demeurant dans de petites collectivités urbaines où la population varie entre 10 000 et 25 000 habitants (12 %). En outre, les personnes

âgées qui se situent dans le quintile de revenu inférieur², à l'exception des aînés vivant en établissement, étaient plus enclins à habiter avec leurs enfants que celles se situant dans le quintile de revenu supérieur (21 % par rapport à 14 %).

Les modes de vie des personnes âgées ont quelque peu changé au cours des 20 dernières années. En effet, la proportion des aînés vivant seuls ou en couple a augmenté, alors que celle des aînés habitant avec leurs enfants est demeurée pratiquement inchangée. À mesure que l'écart entre l'espérance de vie des hommes et des femmes s'amenuise, il se peut qu'un plus grand nombre de personnes âgées aient un conjoint, ce qui représente un facteur clé leur permettant de maintenir un domicile traditionnel puisque les conjoints s'entraident. Dans l'intervalle, la proportion de personnes âgées vivant en établissement a diminué.

La plupart des études démontrent que les personnes âgées disposant d'un revenu supérieur sont plus susceptibles de vivre seules, ce qui sous-entend que celles qui en ont les moyens « achètent » leur intimité et leur autonomie. Selon les données de l'ESG de 2002, 86 % des veuves disposant d'un revenu élevé vivaient seules, comparativement à 72 % de celles ayant un revenu plus faible. La présence d'enfants adultes et l'état de santé des aînés influent également sur les modes de vie. Par exemple, les personnes âgées ayant plusieurs enfants adultes sont moins susceptibles de vivre seules que celles en ayant peu. En outre, les aînés ayant un mauvais état de santé sont proportionnellement moins nombreux à vivre seuls que ceux dont l'état de santé est excellent. La plupart des aînés préfèrent mener une vie autonome dans la maison familiale, mais pour certains, le partage d'un logement avec leurs enfants ou avec d'autres personnes peut être motivé par des impératifs économiques ou par l'héritage culturel.

	% de personnes vivant seules	
	Veuves	Veufs
Total	77	72
Âge		
65 à 74 ans	76	66
75 à 84 ans	78	77
85 ans et plus	73	71
Revenu personnel		
Moins de 20 000 \$	72	68
20 000 \$ à 39 999 \$	83	85
40 000 \$ et plus	86	76
Autoévaluation de l'état de santé		
Excellent	83	85
Très bon	81	75
Bon	80	74
Passable	79	75
Mauvais	67	F
Nombre d'enfants vivants		
0	91	95
1	83	87
2	83	82
3	81	74
4	79	69
5	78	67
6 ou plus	72	67

F Trop peu fiable pour être publié.

Source : Statistique Canada, Enquête sociale générale, 2002.

Les problèmes d'abordabilité du logement se sont accrus pour les personnes âgées à faible revenu entre 1981 et 2001

Même si peu de personnes âgées déménagent pour des raisons financières, un grand nombre d'entre elles éprouvent toujours des difficultés liées au paiement des coûts d'habitation³ à même un revenu restreint. Les études visant à établir l'abordabilité du logement s'appuient notamment sur le rapport entre les coûts d'habitation et le revenu brut du ménage. Aux fins du présent article, on considère que les ménages devant consacrer au logement 30 % ou plus de leur revenu avant impôts éprouvent des problèmes d'abordabilité du logement. Cependant, il est possible

que ces ménages aient pu trouver à proximité un autre « logement acceptable »⁴, mais qu'ils aient choisi, pour une raison ou une autre, de ne pas déménager.

En 2001, environ 640 000 personnes âgées (18 %) étaient aux prises avec des problèmes d'abordabilité du logement. Alors que le revenu moyen en dollars constants des ménages composés de personnes âgées a augmenté de 20 % entre 1980 et 2000, la prévalence des problèmes d'abordabilité éprouvés par les aînés n'a que peu varié, passant de 17 % à 18 % au cours de cette période. Même si, dans l'ensemble, cette variation est très faible, les problèmes d'abordabilité du logement se sont accrus pour les personnes âgées se situant dans le quintile de revenu du

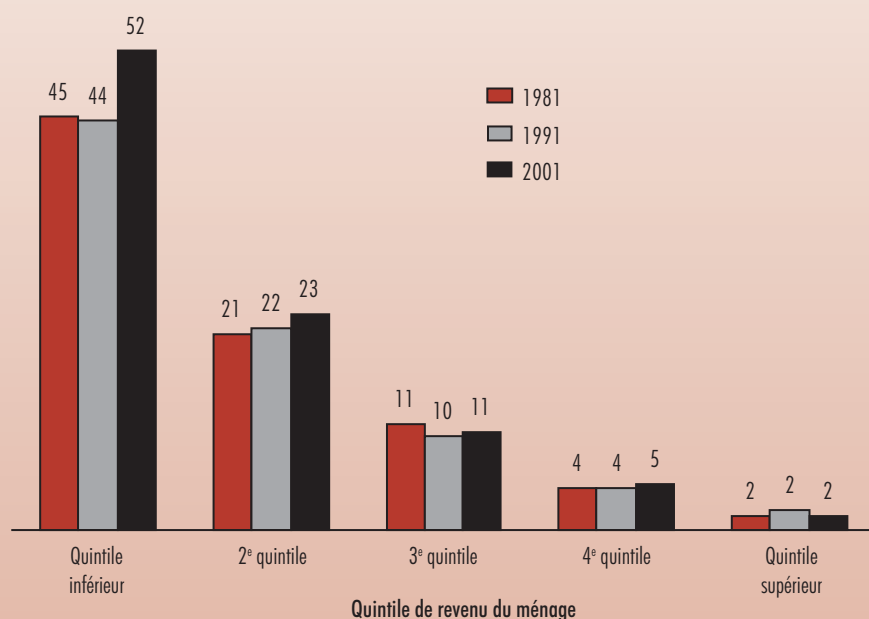
ménage inférieur, la prévalence étant passée de 45 % en 1981 à 52 % en 2001, soit la plus forte augmentation ayant eu lieu après 1991. Les aînés disposant de revenus de ménage plus élevés étaient moins susceptibles d'être aux prises avec des problèmes d'abordabilité du logement, et cette situation a peu changé entre 1981 et 2001.

Comme il fallait s'y attendre, les problèmes d'abordabilité du logement sont liés aux modes de vie des personnes âgées. Les aînés vivant seuls étaient les plus susceptibles de se buter à ces problèmes (38 %), suivis des aînés demeurant avec d'autres personnes (12 %), des couples d'aînés (10 %) et des aînés habitant avec leurs enfants (10 %). Les aînés vivant seuls disposent d'un revenu de ménage inférieur et sont plus susceptibles d'être plus âgés que ceux habitant en couple, autant de facteurs qui contribuent à la disparité observée en ce qui a trait aux problèmes d'abordabilité. Les problèmes d'abordabilité du logement qu'éprouvaient les personnes âgées vivant seules ont augmenté par rapport à la proportion de 35 % enregistrée en 1981.

Non seulement les problèmes d'abordabilité du logement étaient-ils plus fréquents chez les personnes âgées vivant seules, mais ils touchaient aussi plus souvent les locataires âgés, les résidents de grandes villes⁵, les femmes, les personnes de 85 ans et plus, les membres des minorités visibles et les nouveaux immigrants. Il existe un lien entre les problèmes d'abordabilité du logement éprouvés par les locataires âgés et le fait de vivre seul, étant donné que plus de la moitié d'entre eux se trouvaient dans cette situation.

Les personnes âgées vivant seules dans les grandes villes étaient plus susceptibles de louer un logement (55 %) que celles habitant dans des régions rurales et des petites villes (RRPV) canadiennes (31 %)⁶. Les locataires âgés vivant seuls formaient le groupe le plus

% de personnes âgées consacrant 30 % ou plus du revenu du ménage aux coûts d'habitation



Source : Statistique Canada, recensements de la population.

susceptible d'éprouver des problèmes d'abordabilité du logement (61 % dans les grandes villes et 49 % dans les RRPV). Par contre, seulement 21 % des propriétaires âgés vivant seuls ont fait face à ces problèmes (29 % dans les grandes villes et 14 % dans les RRPV). Enfin, les locataires âgés habitant en couple étaient beaucoup moins susceptibles d'éprouver ce type de problèmes (28 %).

Lorsqu'un des conjoints décède, le revenu du ménage est généralement réduit. Bien que les coûts d'habitation ne varient pas nécessairement, un pourcentage plus élevé du revenu du ménage est consacré à ces dépenses en raison de la perte de revenu. En 2000, le revenu moyen du ménage des couples d'aînés s'établissait à 51 000 \$, comparativement à 23 000 \$ pour les veuves vivant seules.

L'espérance de vie des femmes est supérieure à celle des hommes, et ces dernières sont habituellement plus jeunes que leur conjoint. Par

conséquent, les femmes sont plus susceptibles de vivre seules à un âge avancé. Les femmes âgées, qui ont eu en général un lien moins fort avec le secteur de l'emploi au cours de leur vie active, disposent d'un revenu de pension moindre. Il n'est donc pas surprenant que les femmes âgées soient plus susceptibles que les hommes d'être aux prises avec des problèmes d'abordabilité du logement (22 % comparativement à 14 %).

Les personnes âgées vivant dans les grandes villes sont plus susceptibles d'éprouver des problèmes d'abordabilité du logement que celles habitant dans de petites collectivités

De façon générale, les personnes âgées vivant dans les grandes villes doivent payer des coûts d'habitation plus importants et disposent de revenus moyens du ménage plus élevés que celles habitant dans les RRPV. Dans les grandes

villes, 23 % des aînés éprouvaient des problèmes d'abordabilité du logement, comparativement à 12 % des aînés vivant dans les RRPV. Cet écart s'explique par les coûts d'habitation plus élevés dans les grandes villes. En 2001, les personnes âgées vivant dans les grandes villes devaient payer des coûts d'habitation environ 80 % plus élevés que celles demeurant dans les RRPV.

Les aînés faisant partie des minorités visibles ou des nouveaux immigrants sont plus susceptibles d'être aux prises avec des problèmes d'abordabilité du logement

Les aînés faisant partie des minorités visibles ou des nouveaux immigrants⁷ étaient plus susceptibles de vivre dans un logement dont le coût dépassait la norme d'abordabilité que les personnes âgées nées au Canada ou ne faisant pas partie des minorités visibles. Cette situation s'explique en partie par le fait que les deux tiers des aînés faisant partie des minorités visibles ou des nouveaux immigrants sont concentrés dans les villes de Toronto et de Vancouver, où les coûts d'habitation sont très élevés. Si l'on fait abstraction de l'incidence de la taille de la collectivité, les aînés faisant partie des minorités visibles ou des nouveaux immigrants sont presque aussi susceptibles d'éprouver des problèmes d'abordabilité du logement que les personnes âgées nées au Canada et que celles ne faisant pas partie des minorités visibles.

Les aînés faisant partie des minorités visibles ou des nouveaux immigrants sont également plus susceptibles de vivre dans un logement surpeuplé⁸ et, comme il a été mentionné précédemment, ils sont proportionnellement plus nombreux à habiter avec leurs enfants, en particulier les aînés vivant dans les grandes villes. Les coûts d'habitation élevés dans les grandes villes où les minorités visibles et les nouveaux immigrants sont concentrés peuvent contribuer au

Personnes de 65 ans et plus

Caractéristiques des personnes âgées	% qui éprouvent des problèmes d'abordabilité du logement ¹	Coût d'habitation mensuel moyen (en dollars de 2001)	Revenu moyen des ménages l'année précédente (en milliers de dollars de 2001)
Données historiques			
1981	17	439	39,8
1986	17	445	41,1
1991	16	486	45,7
1996	18	503	44,2
2001	18	535	47,7
2001			
Sexe			
Homme	14	537	52,2
Femme	22	534	44,1
Âge			
65 à 74 ans	16	545	50,8
75 à 84 ans	20	517	44,1
85 ans et plus	27	541	40,2
Mode de vie			
Personne seule	38	457	24,5
Conjoint seulement	10	502	50,9
Enfants	10	730	73,5
Autres	12	597	55,2
Mode d'occupation			
Propriétaire	10	510	53,1
Locataire	44	615	30,8
Taille de la collectivité			
RRPV ²	12	373	36,8
10 000 à 24 999 habitants	16	429	39,1
25 000 à 249 999 habitants	18	468	41,8
250 000 à 999 999 habitants	19	547	49,4
1 000 000 d'habitants et plus	23	676	57,4
Minorité visible			
Oui	22	863	68,0
Non	18	510	46,1
Statut d'immigrant			
Immigrant(e)	20	643	55,2
Nouvel(le) immigrant(e) (1996 à 2001)	24	1 046	71,4
Né(e) au Canada	19	491	44,6

Nota : Les coûts d'habitation comprennent le loyer, l'électricité, l'huile de chauffage, l'eau courante ou les autres services municipaux, les versements hypothécaires ou les remboursements de prêts pour le logement, les impôts fonciers et les charges de copropriété.

1. Pourcentage de personnes âgées consacrant 30 % ou plus du revenu du ménage avant impôts aux coûts d'habitation.
2. Les RRPV canadiennes désignent la population qui vit à l'extérieur des zones de navetage des grands centres urbains, c.-à-d. à l'extérieur des régions métropolitaines de recensement (RMR) et des agglomérations de recensement (AR). Les RRPV comprennent les municipalités dont la population urbaine compte entre 1 000 et 9 999 habitants ainsi que les régions rurales où moins de 50 % des personnes occupées font la navette vers le noyau urbain d'une RMR ou d'une AR.

Source : Statistique Canada, recensements de la population.

surpeuplement des logements. Les aînés faisant partie des minorités visibles ou des nouveaux immigrants vivant dans des collectivités plus petites sont moins susceptibles de se buter à des problèmes d'abordabilité et de surpeuplement des logements que ceux habitant dans les grandes villes.

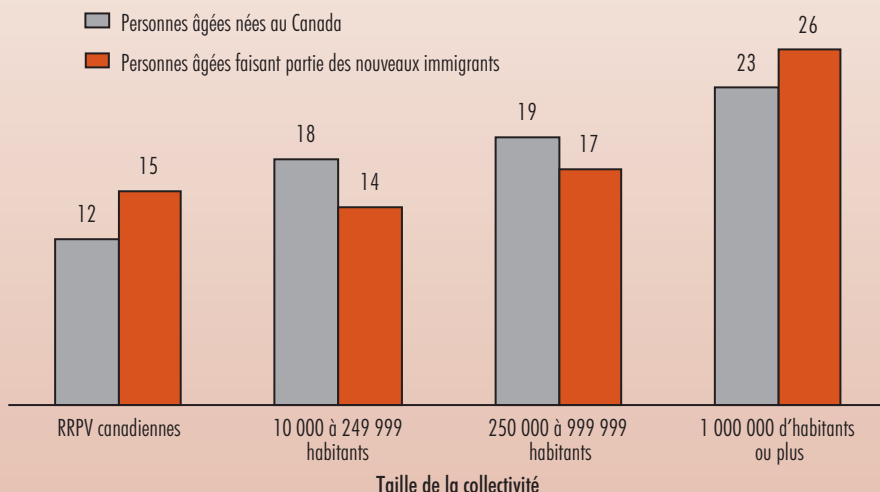
Le prix élevé des maisons contribue aux problèmes d'abordabilité du logement

Bien que les propriétaires âgés soient moins susceptibles que les locataires âgés d'éprouver des problèmes d'abordabilité du logement, environ 1 propriétaire sur 10 était aux prises avec ces problèmes. Plusieurs d'entre eux disposaient toutefois d'un actif important immobilisé dans leur propriété. En fait, selon les données du Recensement de 2001, 21 % des propriétaires âgés se butant à des problèmes d'abordabilité du logement possédaient une maison dont la valeur était parmi les plus élevées du voisinage (premier quart)⁹. En moyenne, les personnes âgées propriétaires d'une maison de grande valeur disposaient de revenus du ménage supérieurs et devaient payer des coûts d'habitation plus élevés. Cependant, celles dont la maison était évaluée à 400 000 \$ et plus étaient plus susceptibles d'éprouver ce type de problèmes que celles dont la maison était évaluée à moins de 100 000 \$ (12 % par rapport à 9 %). Il fallait s'y attendre, car les personnes âgées propriétaires de maison de grande valeur sont proportionnellement plus nombreuses à vivre dans les grandes villes où les coûts d'habitation sont plus élevés, et elles doivent assumer des dépenses plus importantes pour les impôts fonciers, le chauffage, l'électricité et les services municipaux.

Il est intéressant de noter que les aînés propriétaires de maisons de grande valeur sont tout aussi susceptibles d'éprouver des problèmes d'abordabilité du logement, et ce, sans égard à la taille de la collectivité où ils habitent.

Les personnes âgées faisant partie des nouveaux immigrants et vivant dans les grandes villes et les RRPV canadiennes sont plus susceptibles que celles nées au Canada d'éprouver des problèmes d'abordabilité du logement

% de personnes âgées consacrant 30 % ou plus du revenu du ménage aux coûts d'habitation



Nota : Les RRPV canadiennes désignent la population qui vit à l'extérieur des zones de navette des grands centres urbains, c.-à-d. à l'extérieur des régions métropolitaines de recensement (RMR) et des agglomérations de recensement (AR). Les RRPV comprennent les municipalités dont la population urbaine compte entre 1 000 et 9 999 habitants ainsi que les régions rurales où moins de 50 % des personnes occupées font la navette vers le noyau urbain d'une RMR ou d'une AR.

Source : Statistique Canada, Recensement de la population, 2001.

Par contre, les personnes âgées propriétaires de maisons de moindre valeur (moins de 100 000 \$) étaient environ deux fois plus susceptibles d'être aux prises avec ces problèmes si elles vivaient dans une grande ville (14 %) que si elles demeuraient dans une RRPV (7 %).

Résumé

La majorité des personnes âgées habitent une maison, mais à mesure qu'elles vieillissent, elles optent plutôt pour la vie en appartement. La plupart d'entre elles vivent en couple, mais à mesure qu'elles avancent en âge, elles habitent de plus en plus seules, en particulier les femmes. En fin de compte, les problèmes de santé, le décès du conjoint ou les difficultés liées à l'entretien d'une grande maison peuvent les inciter à déménager. Il peut parfois s'agir d'un déménagement chez un fils ou une fille, ou de la situation

inverse. Cependant, un grand nombre de personnes âgées font face à des problèmes d'abordabilité du logement, particulièrement celles qui vivent seules, qui sont locataires ou qui habitent dans les grandes villes.

Warren Clark est analyste principal à la Division de la statistique sociale et autochtone de Statistique Canada.

1. J.E. Mutchler et J.A. Burr, « Living arrangements among older persons — A multilevel analysis of housing market effects », *Research on Aging*, vol. 24, n° 6, 2003, p. 531 à 558.
2. Les personnes âgées ont été réparties en cinq groupes ou quintiles selon leur revenu personnel. Chaque quintile représente le cinquième de l'ensemble des personnes âgées. Les quintiles sont créés en classant les personnes âgées par ordre ascendant de revenu et en les répartissant en cinq groupes de manière à ce que le

nombre estimatif de personnes âgées soit le même dans chaque groupe.

3. Les coûts d'habitation comprennent le loyer, l'électricité, l'huile de chauffage, l'eau courante ou les autres services municipaux, les versements hypothécaires ou les remboursements de prêts pour le logement, les impôts fonciers et les charges de copropriété.
4. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un « logement acceptable » est un logement de qualité convenable (qui ne nécessite pas de réparations majeures), de taille convenable et abordable (le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôts). On dit d'un ménage qu'il éprouve des « besoins impérieux de logement » si au moins un des trois critères définis précédemment n'est pas satisfait et si 30 % de son revenu avant impôts est insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois critères) situés dans sa localité. En 2001, 20 % des ménages étaient incapables d'avoir accès à un logement acceptable selon la norme de l'abordabilité (c.-à-d. qu'ils devaient consacrer 30 % ou plus de leur revenu avant impôts aux coûts d'habitation), et environ 7 personnes sur 10 dans ce cas étaient aux prises avec des besoins impérieux de logement. Voir le rapport de la SCHL de la série socioéconomique de 2004, *Qualité, taille et abordabilité du logement canadien*, 04-007.
5. Les grandes villes comprennent les régions métropolitaines de recensement (RMR) dont la population atteignait un million de personnes et plus en 2001. C'était le cas des RMR de Toronto, de Montréal, de Vancouver et d'Ottawa-Gatineau.
6. Les RRPV canadiennes désignent la population qui vit à l'extérieur des zones de navette des grands centres urbains, c.-à-d. à l'extérieur des RMR et des agglomérations de recensement (AR). Elles comprennent les municipalités dont la population urbaine varie entre 1 000 et 9 999 habitants ainsi que les régions rurales où moins de 50 % des personnes occupées font la navette vers le noyau urbain d'une RMR ou d'une AR.
7. Les nouveaux immigrants désignent les immigrants arrivés au Canada entre 1996 et 2001.
8. Le logement ne comporte pas un nombre suffisant de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe.
9. Le terme voisinage fait référence aux secteurs de recensement (SR) des grandes RMR et AR, et aux sous-divisions de recensement des plus petites AR ne faisant pas partie des SR. Les SR comptent une population d'environ 5 000 habitants.