ARAC
Association des résidences pour aînés du Canada

Mémoire présenté au ministère des Finances du Canada

Consultations pré budgétaires

Septembre 2026

LISTE DES RECOMMANDATIONS

1	Afin de soutenir la priorité du gouvernement visant à rendre le logement plus abordable et à accroître l'offre de logements, nous recommandons de créer un nouveau compte d'épargne libre d'impôt par le gouvernement pour aider les aînés à vieillir dans un logement mieux adapté à leurs besoins et pour libérer de plus grandes maisons familiales.
2	Recueillir des données de meilleure qualité sur les résidences pour aînés afin de permettre au gouvernement et à l'industrie de mieux cerner les lacunes du marché actuel.
3	Veiller à ce que dans tous les programmes fédéraux de logement existants soient inclus explicitement les résidences pour aînés afin d'accélérer le développement de résidences pour aînés partout au Canada en y intégrant des critères qui tiennent compte des besoins particuliers de l'industrie immobilière.

À propos de l'Association des résidences pour aînés du Canada (ARAC)

L'Association des résidences pour aînés du Canada (ARAC) est une organisation fondée en 2024 dont la mission est de rassembler les associations provinciales afin de favoriser la collaboration, d'intervenir sur des enjeux à l'échelle fédérale, de partager l'information et les pratiques exemplaires, et de promouvoir des changements permettant d'offrir davantage de choix aux aînés, d'alléger les pressions exercées sur le système public de santé et de proposer des solutions concrètes à la crise nationale du logement.

Nos membres comprennent des associations provinciales du secteur des résidences pour aînés partout au Canada, notamment le Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA), l'Ontario Retirement Communities Association (ORCA), l'Alberta Seniors & Community Housing Association (ASCHA) et la BC Care Providers Association.

ASCHA Alberta Seniors & Community Housing Association · BC Care Providers Association · ORCA Ontario Retirement Communities Association · RQRA Regroupement québécois des résidences pour aînés — La voix des RPA

INTRODUCTION

Au nom de l'Association des résidences pour aînés du Canada (ARAC), nous sommes heureux de présenter les recommandations suivantes afin de répondre aux besoins en matière de logement de la population canadienne vieillissante. Alors que le pays connaît un important changement démographique caractérisé par une augmentation de la population aînés[1], il est essentiel de veiller à ce qu'ils aient accès à des logements adaptés, non seulement pour maintenir leur qualité de vie, mais également pour améliorer l'abordabilité du logement.

De plus, il existe un important déficit d'offre de logements pour aînés. Selon le rapport Seniors Housing Report 2026 de Cushman & Wakefield[2], le Canada aura besoin d'environ 200 000 nouvelles unités de logement pour aînés au cours de la prochaine décennie afin de maintenir l'équilibre du marché.

Le présent mémoire présente des recommandations clés visant à améliorer la disponibilité et l'accessibilité des logements et des services de soins destinés aux aînés, à faire en sorte que le gouvernement fédéral et l'industrie de l'immobilier disposent des données nécessaires pour prendre des décisions éclairées en matière de politiques publiques, et à encourager les promoteurs de l'industrie à construire davantage de résidences afin de répondre à la forte croissance de la demande prévue. Ultimement, ces mesures contribueront à créer un meilleur environnement pour les aînés au Canada.

RECOMMANDATION NO 1

Afin d'appuyer la priorité du gouvernement visant à rendre le logement plus abordable et à accroître la disponibilité des logements, nous recommandons de créer un nouveau compte d'épargne libre d'impôt pour aider les aînés à vieillir dans le milieu de vie mieux adapté à leurs besoins et pour libérer de plus grandes maisons familiales.

Les aînés constituent le groupe d'âge dont la croissance est la plus rapide au Canada. Statistique Canada prévoit que la population âgée de 75 ans et plus augmentera de 53% entre 2021 et 2031. Les aînés souhaitent souvent déménager vers des logements plus faciles à gérer, comme les résidences pour aînés, mais ils se heurtent à divers obstacles financiers, logistiques et émotionnels qui rendent cette décision difficile.

Le rapport « Le marché sous la loupe » publié par la SCHL en 2023 indiquait que plus de cinq millions de ménages canadiens âgés de 45 à 84 ans vivent dans des logements comptant trois chambres ou plus. De plus, entre 2011 et 2021, seulement 913 000 ménages de ce groupe d'âge ont choisi un logement plus petit, ce qui témoigne d'une faible propension des familles et des individus à opter pour un logement plus petit, même lorsqu'ils n'ont plus besoin d'autant d'espace.[4]

À mesure que la population âgée continuera de croître, cette situation exercera une pression

supplémentaire sur l'offre de logements, limitant les options tant pour les familles qui souhaitent réduire la taille de leur logement que pour celles qui cherchent à accéder au marché immobilier.

L'un des principaux obstacles est l'incertitude financière à laquelle les aînés font face lors de la transition entre leur domicile de longue date et un logement mieux adapté à leurs besoins liés au vieillissement. Un tel déménagement entraîne des coûts de transaction, des écarts de trésorerie et une certaine complexité. De nombreux aînés continuent donc à habiter dans des maisons conçues pour des familles en raison des coûts liés au déménagement et à l'incertitude associée à une relocalisation. La mise en place de mesures incitatives favorisant les transitions résidentielles ou le redimensionnement pourrait encourager davantage d'aînés à déménager vers des logements mieux adaptés à leurs besoins.

Dans un contexte marqué par les contraintes d'offre de logement et des pressions liées à l'abordabilité, un nouveau compte d'épargne libre d'impôt visant à faciliter les transitions résidentielles pourrait encourager davantage d'aînés à déménager vers des logements sécuritaires, adaptés à leurs besoins et de taille appropriée.

L'ARAC recommande que le gouvernement fédéral crée un nouveau Régime enregistré d'épargne pour la transition résidentielle afin d'aider les aînés à aller vers des logements d'une taille adaptée à leurs besoins.

Cette mesure permettrait de libérer des logements et de faciliter la transition vers un logement de taille plus appropriée, tout en répondant à certaines des préoccupations financières liées au déménagement. L'Australie a mis en œuvre des mesures incitatives fiscales similaires afin d'encourager les personnes âgées à choisir un logement plus petit et le Canada pourrait s'en inspirer.[5] Cette mesure viendrait compléter le plan du gouvernement fédéral en matière de logement.

Pour ce produit financier, **l'ARAC recommande ce qui suit :**

- Que les Canadiens âgés de 65 ans et plus puissent ouvrir un Régime enregistré d'épargne pour la transition résidentielle après la vente de leur résidence principale, détenue depuis au moins cinq ans.
- Que les cotisations provenant directement de la vente de leur résidence soient libres d'impôt et que la croissance des placements demeure également libre d'impôt, à l'image du Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété.
- Que les cotisations soient versées dans les 90 jours suivant la réception du produit de la vente de la résidence principale.

- Que le plafond soit fixé à 100 000 $ par personne et à 200 000 $ par couple afin de cibler la classe moyenne.
  - Ces plafonds visent à empêcher que ce compte soit utilisé comme abri fiscal à long terme.

- Que les retraits puissent commencer immédiatement et soient exempts d'impôt, comme dans le cas du Compte d'épargne libre d'impôt (CELI).
  - Cela n'aurait aucune incidence sur les prestations fondées sur le revenu, comme la Sécurité de la vieillesse (SV) et le Supplément de revenu garanti (SRG).

- Que la vente d'une résidence secondaire ne soit pas admissible et que chaque personne ou couple ne puisse ouvrir qu'un seul compte au cours de sa vie.

Le coût pour le gouvernement fédéral serait minime, puisque les fonds investis dans ce régime proviendraient de la vente d'une résidence principale — des investissements qui n'auraient probablement pas lieu autrement. En créant un compte d'épargne libre d'impôt destiné aux aînés souhaitant redimensionner leur logement, cela enverrait également un signal fort aux promoteurs et constructeurs de ce type de résidences pour aînés, ce qui permettrait à la demande d'augmenter et cela permettrait d'encourager la construction accélérée de ces logements.

RECOMMANDATION NO 2

Recueillir de meilleures données sur les résidences pour aînés afin de permettre au gouvernement et au secteur de mieux cerner les lacunes du marché actuel.

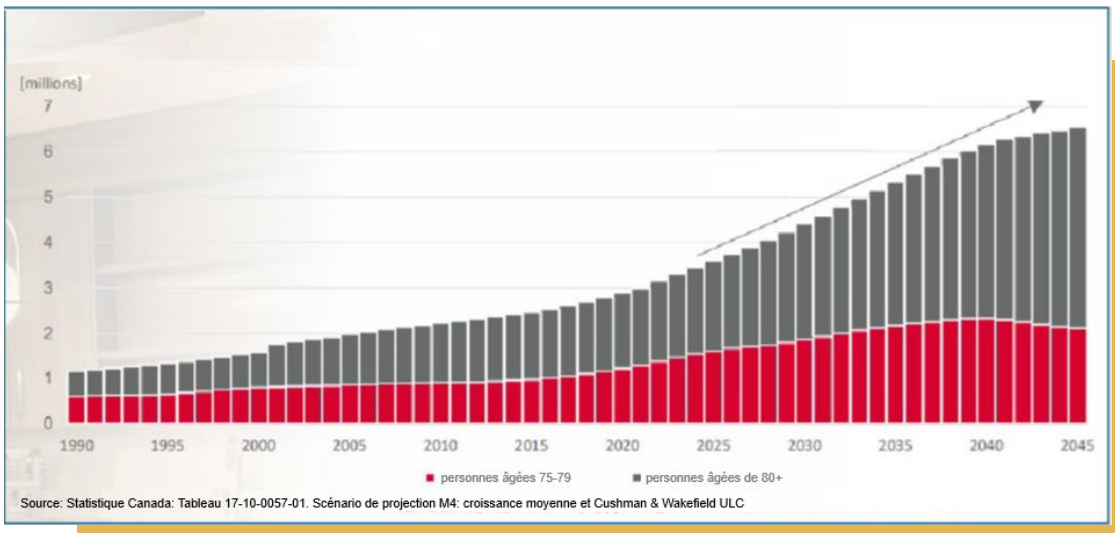
L'Enquête sur les résidences pour personnes âgées de la SCHL, interrompue en 2021, fournissait des données essentielles sur l'offre, la demande et l'abordabilité du logement pour aînés. Son absence a créé un important vide de données pour les décideurs.

Compte tenu du besoin important en logements pour aînés, le rétablissement de cette enquête contribuerait aux efforts de planification à long terme nécessaires pour répondre à la crise du logement.

Dans la Mise à jour économique du printemps 2026, le gouvernement s'est fixé comme objectif d'améliorer « la réactivité des marchés du logement au Canada en collaborant avec les intervenants afin de moderniser la façon dont les données sur le logement sont recueillies, suivies, surveillées et partagées partout au pays ».[6] Le gouvernement s'est engagé à consacrer 41,9 millions de dollars à cette initiative.

L'ARAC recommande que, dans le cadre de ce financement, le Conseil national de recherches du Canada collabore avec la SCHL afin de recueillir des données sur le logement portant expressément sur les aînés, de manière à combler le vide créé par l'abandon de l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées il y a cinq ans.

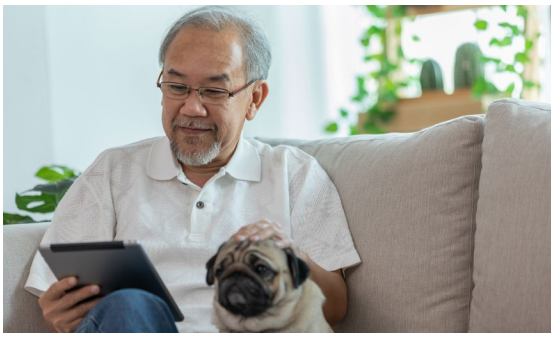
Une politique du logement axée sur les résultats et répondant aux besoins des Canadiens, particulièrement ceux des aînés, repose sur des données fiables. Sans données de qualité, il est difficile d'élaborer des politiques publiques efficaces pour remédier aux déficits actuels de l'offre.



L'ARAC recommande :

- De rétablir l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées de la SCHL.
- De veiller à ce que l'enquête inclue des données sur les taux d'inoccupation, les coûts de location et les nouveaux projets.

Une approche fondée sur les données permettra une prise de décision plus efficace en matière de logement et de politiques fiscales, ainsi que d'améliorer les décisions de souscription et d'investissement.



L'ARAC estime que seule une enquête consacrée spécifiquement au secteur des logements pour aînés permettra de recueillir des données suffisamment précises. L'intégration des logements pour aînés à une collecte plus générale de données sur le logement laisserait subsister d'importantes lacunes et ne permettrait pas de tenir adéquatement compte des caractéristiques propres aux logements pour aînés par rapport au logement traditionnel.

RECOMMANDATION NO 3

Bonifier les programmes fédéraux existants afin d'accélérer le développement de résidences pour aînés partout au Canada en y intégrant des critères qui tiennent compte des besoins particuliers de l'industrie immobilière.

Le vieillissement de la population canadienne crée un besoin urgent de nouvelles résidences pour aînés. Selon le rapport de Cushman & Wakefield sur le logement pour aînés[7], environ 200 000 nouvelles unités seront nécessaires au cours de la prochaine décennie, alors que moins de 10 000 unités sont actuellement en construction.

Les résidences pour aînés constituent un élément essentiel du continuum du logement au Canada. Elles offrent des logements assortis de services qui aident les personnes âgées à préserver leur autonomie tout en retardant ou en évitant le recours à des soins plus intensifs financés par l'État.

À l'heure actuelle, les programmes fédéraux qui devraient contribuer à accélérer le développement de résidences pour aînés ne sont pas conçus en fonction des réalités du secteur et ont donc une incidence limitée. Tant le Programme de prêts pour la construction d'appartements de la SCHL que la nouvelle initiative Maisons Canada (BCH) mettent largement l'accent sur le logement traditionnel.

Bien que les résidences pour aînés ne soient pas explicitement exclues de ces programmes, les critères d'admissibilité et de souscription doivent être modifiés afin de tenir compte des réalités propres au développement et à l'exploitation de résidences pour aînés au Canada.

Il est essentiel que le Programme de prêts pour la construction d'appartements de la SCHL soit dissocié de son produit APH Select afin de permettre aux résidences pour aînés d'y être admissibles plus efficacement. Dans sa forme actuelle, APH Select comporte plusieurs limites fondamentales qui empêchent le secteur des résidences pour aînés d'utiliser efficacement ce produit, notamment :

- **Stabilisation du taux d'occupation :** Les projets de résidences pour aînés sont évalués de la même manière que les projets multi résidentiels conventionnels et doivent atteindre un taux d'occupation stabilisé dans un délai de 12 mois, alors que la plupart des projets de résidences pour aînés nécessitent de 24 à 36 mois pour atteindre ce seuil.

- **Seuil de 50 unités :** Le minimum de 50 unités exclut de nombreux projets viables et de grande qualité. Les résidences pour aînés sont de tailles variées, y compris des projets de moins de 50 unités qui offrent des logements et des services importants aux collectivités qu'ils desservent. Des projets de différentes tailles permettent de mieux répondre aux besoins et aux caractéristiques des communautés, particulièrement dans les régions rurales et les petites villes, tout en offrant aux aînés un plus grand choix quant au type de logement qui correspond le mieux à leurs besoins et à leurs préférences.

- **Critères d'abordabilité :** Les résidences pour aînés offrent bien plus qu'un simple logement. Les critères d'abordabilité doivent reconnaître que, contrairement au logement multi résidentiel conventionnel, les coûts des résidences pour aînés comprennent souvent les repas, les programmes de bien-être, les caractéristiques d'accessibilité, les mesures de sécurité et les services de soutien, qui font partie intégrante du modèle d'habitation de notre secteur. L'application de mesures conventionnelles d'abordabilité des loyers sans tenir compte de ces services regroupés ne reflète pas adéquatement la nature ni la valeur des résidences pour aînés.

Bien que le programme APH Select de la SCHL ait joué un rôle important dans le soutien au développement de logements locatifs, ses critères d'admissibilité ont été conçus principalement pour des projets multi résidentiels conventionnels et ne tiennent pas suffisamment compte des réalités opérationnelles des résidences pour aînés.

Les promoteurs de résidences pour aînés font face à des défis semblables avec Maisons Canada, particulièrement en ce qui concerne les exigences d'abordabilité. À moins que Maisons Canada reconnaisse que l'abordabilité doit être évaluée différemment pour les résidences pour aînés en raison de leur modèle d'exploitation riche en services, il sera difficile pour les promoteurs intéressés à participer au programme de l'utiliser pour accroître l'offre de logements pour aînés au Canada.

Compte tenu du caractère restrictif des programmes fédéraux actuels en matière de logement, si le gouvernement souhaite obtenir une croissance significative de l'offre de résidences pour aînés, l'ARAC propose deux options :

Modifier les programmes fédéraux de logement existants afin qu'ils tiennent compte des exigences particulières du secteur des résidences pour aînés en matière de développement, de financement, d'abordabilité et d'exploitation, et qu'ils offrent aux promoteurs de résidences pour aînés une voie claire pour présenter une demande et être admissibles aux programmes existants.

OU

Créer un programme de financement consacré aux résidences pour aînés par l'entremise de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, assorti d'une enveloppe de financement pouvant atteindre 1 milliard de dollars sur cinq ans et conçu spécifiquement pour soutenir le développement de résidences pour aînés.

Afin de permettre une mise en œuvre rapide, l'ARAC est fermement convaincue que la modification des programmes existants afin d'y inclure adéquatement les résidences pour aînés constituerait l'approche la plus efficace. Des consultations avec le secteur devraient commencer immédiatement et être suivies de modifications offrant aux promoteurs de résidences pour aînés une voie d'accès claire et pratique à ces programmes.

Sans ces changements, des projets de résidences pour aînés pourtant indispensables continueront d'être retardés ou annulés, réduisant ainsi l'offre de logements à un moment où la demande augmente rapidement.

Les programmes fédéraux de financement devraient reconnaître que les résidences pour aînés ne sont pas des immeubles résidentiels collectifs traditionnels : il s'agit de logements conçus spécifiquement pour répondre aux besoins des Canadiennes et des Canadiens vieillissants tout en réduisant les pressions exercées sur les hôpitaux, les soins à domicile et les soins de longue durée. Un soutien fédéral approprié peut contribuer à stimuler le développement de résidences pour aînés et à favoriser une plus grande mobilité au sein du continuum du logement au Canada.

Que le gouvernement choisisse de modifier les programmes existants ou de créer un volet de financement distinct, l'approche devrait comprendre :

- **des critères d'admissibilité qui reconnaissent le modèle d'exploitation riche en services des résidences pour aînés plutôt que de les traiter comme des logements locatifs conventionnels;**
- **des exigences plus souples en matière de stabilisation du taux d'occupation et de revenus, qui tiennent compte de la période habituelle de 24 à 36 mois nécessaire pour atteindre un taux d'occupation stabilisé dans les résidences pour aînés;**
- **l'admissibilité au financement des projets comptant moins de 50 unités lorsque la demande du marché est démontrée, particulièrement dans les régions rurales et les petites villes;**
- **des critères d'abordabilité qui reconnaissent les repas, les programmes de bien-être, les caractéristiques d'accessibilité, les mesures de sécurité et les services de soutien comme des composantes intégrantes des résidences pour aînés;**
- **des critères de souscription élaborés en consultation avec le secteur des résidences pour aînés afin de mieux refléter les réalités financières et opérationnelles de ces projets.**

L'adaptation des programmes existants ou la création d'un volet de financement consacré au secteur permettrait d'éliminer les obstacles qui découragent actuellement l'investissement, de stimuler la construction de nouvelles résidences pour aînés, d'améliorer les choix de logement

offerts aux Canadiens âgés et de contribuer à libérer de plus grandes maisons familiales en permettant aux aînés de déménager dans des logements qui répondent mieux à leurs besoins. En reconnaissant les résidences pour aînés comme une catégorie d'actifs distincte au sein du système canadien du logement, le gouvernement fédéral peut accroître considérablement l'offre de logements tout en réduisant la demande future exercée sur les systèmes publics de santé et de soins de longue durée.

CONCLUSION

La stratégie canadienne en matière de logement ne peut réussir sans l'adoption de politiques efficaces expressément adaptées aux besoins des aînés, qui permettront d'améliorer l'abordabilité et d'accroître l'offre de logements tout en aidant la population vieillissante à trouver un milieu de vie adapté à leurs besoins.

À mesure que la population canadienne continue de vieillir, le gouvernement fédéral doit accorder la priorité à la simplification et à l'accélération du développement de résidences pour aînés. À défaut de le faire, la pression exercée sur le système de logement continuera de s'intensifier à un rythme insoutenable. Encourager les aînés à déménager dans des logements qui répondent mieux à leurs besoins permettra également de libérer de plus grandes maisons et une meilleure utilisation des logements existants.

Les recommandations formulées dans le présent mémoire proposent des mesures ciblées qui peuvent être mises en œuvre en collaboration avec les provinces, les territoires et les autres partenaires du secteur.

La création d'un Épargne de transition vers un logement pour aînés contribuerait à réduire certains des obstacles financiers qui empêchent de nombreux aînés de choisir de déménager.

Le rétablissement de l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées fournirait les données nécessaires à l'élaboration de politiques efficaces, ce qui favoriserait de meilleures décisions d'investissement et de meilleurs résultats pour les Canadiens.

La création d'un programme de financement consacré au développement des résidences pour aînés permettrait d'accélérer la construction de nouvelles résidences partout au Canada.

Ensemble, ces mesures contribueraient à placer le Canada sur la bonne voie pour répondre au besoin estimé de 200 000 unités supplémentaires de logement pour aînés au cours de la prochaine décennie.

L'ARAC remercie le ministère des Finances du Canada de l'occasion qui lui est offerte de contribuer aux consulations pré budgétaires de 2026. Elle souhaite poursuivre sa collaboration avec le gouvernement fédéral afin de faire progresser des solutions concrètes qui répondent aux besoins des aînés et leur offrent un plus grand choix de milieux de vie adaptés à leur réalité.

[1] Statistique Canada
https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1710000501

[2] Cushman & Wakefield, Seniors Housing Report 2026
https://sch.cushmanwakefield.com/api/public/content/3b3b6e50670e41c6959dbbccc0cf2e45?v=b2f18e35

[3] Statistique Canada, Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires; tableau de bord interactif, catalogue no 71.
https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/71-607-x/71-607-x2022015-fra.htm

[4] Société canadienne d'hypothèques et de logement, Housing Market Insight
https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionals/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-market/housing-market-insight

[5] Australian Taxation Office, Downsizer super contributions
https://www.ato.gov.au/individuals-and-families/super-for-individuals-and-families/super/growing-and-keeping-track-of-your-super/how-to-save-more-in-your-super/downsizer-super-contributions

[6] Gouvernement du Canada, Mise à jour économique du printemps 2026
https://budget.canada.ca/update-miseajour/2026/report-rapport/toc-tdm-fr.html

[7] Cushman & Wakefield, Seniors Housing Report 2026
https://sch.cushmanwakefield.com/api/public/content/3b3b6e50670e41c6959dbbccc0cf2e45?v=b2f18e35

POUR PLUS D'INFORMATION :

Lise Jolicoeur
Membre principal de l'équipe
Association des résidences pour aînés du Canada
info@csla-arac.ca

ARAC
Association des résidences pour aînés du Canada