



**Association des groupes de
ressources techniques du Québec**

Développer l'habitation communautaire
avec et pour les collectivités

Mémoire au ministère de la Famille et des Aînés

Soumis dans le cadre de la consultation relative au
Plan d'action Vieillir et vivre ensemble, chez soi, dans
sa communauté, au Québec, 2018-2023

Octobre 2017

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) constitue un réseau de 25 entreprises d'économie sociale dédiées au développement du logement social et communautaire : ces entreprises sont connues dans les collectivités comme les GRT ou groupes de ressources techniques.

Les GRT couvrent l'ensemble du territoire québécois. Ils sont à l'origine de plus de 80 000 logements et de nombreux projets immobiliers collectifs réalisés depuis les années 1970. Ils ont ainsi contribué à la réalisation de centaines de projets de logements destinés aux personnes âgées.

Les GRT sont des outils de développement local, en milieu urbain et rural, ainsi que dans les régions plus éloignées. Ils s'associent aux individus, aux groupes sociaux, aux institutions et aux élus pour réaliser des projets d'habitation répondant aux besoins variés des populations plus vulnérables. Ces projets d'habitation sont administrés par les usagers et par les membres de la communauté au sein de coopératives d'habitation, d'organismes sans but lucratif en habitation et d'offices d'habitation.

La réalisation de ces projets d'habitation s'appuie sur la mobilisation des volontés et des ressources territoriales et sur la prise en charge des projets par les parties prenantes, dès l'étape de la conception.

Table des matières

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec.....	2
Introduction.....	4
Les réalisations des GRT et les habitations pour aînés	6
Approche de développement et partenariat	6
Nombre de projets et de logements	7
Impacts sur les résidants et sur la collectivité.....	7
Des pratiques innovantes pour les communautés locales.....	8
Contribution des GRT du Québec à la réflexion	10
Les orientations du Plan d'action	10
Orientation 1 : Favoriser la participation des personnes aînées à la société.....	11
Thème 1 : Mettre en valeur et soutenir l'engagement citoyen et social des personnes aînées.....	11
Orientation 2 : Permettre aux personnes aînées de bien vieillir en santé dans leur communauté	12
Thème 3 : Favoriser la concertation des acteurs pour mieux soutenir les personnes aînées à domicile et dans leur communauté.....	12
Orientation 3 : Créer des environnements sains, sécuritaires et accueillants.....	13
Thème 5 : Soutenir les communautés dans leur adaptation au vieillissement de la population	13
Thème 6 : Rendre les habitations adaptables, adaptées, abordables et sécuritaires pour les personnes aînées.....	14
Thème 7 : Assurer la mobilité des personnes aînées	18
Conclusion	19

Introduction

Les groupes de ressources techniques (GRT) du Québec sont impliqués quotidiennement auprès des personnes âgées du Québec qui se mobilisent dans des organismes de leur milieu pour se donner de meilleures conditions de vie et réaliser ensemble des habitations qui collent à leur réalité. Nos membres travaillent à outiller les communautés locales en privilégiant les diverses formes de logement social et communautaire. L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) participe donc avec enthousiasme à la présente consultation.

Nous partageons, bien sûr, plusieurs constats mis en lumière par la documentation préparée par le ministère de la Famille.

- L'explosion démographique de la population âgée et les prévisions de croissance ayant pour effet de doubler la proportion de personnes âgées en quelques décennies.
- La segmentation de la population âgée en plusieurs groupes ayant des conditions de santé, des styles de vie, des aspirations et des besoins de logement diversifiés.
- L'uniformisation de la réponse aux besoins par le secteur privé et l'imposition d'un modèle unique peu abordable.

Les GRT et leurs partenaires tentent, projet par projet, de combler ce déficit de créativité pour répondre non seulement aux besoins exprimés maintenant, mais aussi pour anticiper l'évolution de la demande pour des milieux de vie qui s'adapteront aux personnes.

Le présent mémoire nous permettra de partager notre expérience auprès des personnes âgées, notamment par le développement de solutions résidentielles « sur mesure ». Nous avons d'ailleurs noté avec intérêt le bilan des réalisations du PA VVE 2012-2017, faisant état de la livraison de 3 696 logements sociaux et communautaires, destinés aux personnes âgées à revenus faibles et modestes.

Il importe de souligner que ces logements ont été financés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (ACL) de la Société d'habitation du Québec (SHQ), avec le soutien financier obligatoire des communautés locales. L'avenir de ce programme est une préoccupation constante de nos membres et des groupes promoteurs du milieu. Afin de mieux répondre aux besoins particuliers des aînés, il importe que la SHQ tienne compte de l'expertise accumulée dans notre réseau et assouplisse les normes de gestion de ses programmes et adapte ses budgets à l'évolution constante des coûts.

La consultation nous donne également l'occasion de formuler nos préoccupations quant aux engagements gouvernementaux en matière d'habitation et quant aux enjeux d'aménagement du territoire, de design urbain et architectural, ainsi que d'inclusion des personnes âgées, par le biais des différentes formes d'habitation participative.

Le mémoire présente d'abord un court bilan du travail des GRT du Québec en ce qui concerne le logement social et communautaire destiné aux personnes âgées. Nous présentons ensuite nos

réflexions quant aux orientations du PA VVE 2017-2023 et quant aux thèmes de discussion suggérés.

Les réalisations des GRT et les habitations pour aînés

Les GRT, partout au Québec, sont au cœur de nombreux réseaux de partenariats qui rendent possible la création de milieux de vie inclusifs. Les projets d'habitation auxquels les GRT sont associés visent des populations variées : familles avec enfants, personnes seules, personnes vivant avec des problèmes de santé physique ou mentale, personnes ayant des besoins particuliers et personnes aînées. Plusieurs projets récents sont d'ailleurs à vocation multigénérationnelle. Mais ils visent tous la mise sur pied de collectivités inclusives.

Une collectivité inclusive, c'est pour nous un espace citoyen, un territoire, un cadre de vie

- où les ménages participent à la vie collective;
- où ils se sentent en sécurité;
- où ils peuvent s'épanouir grâce à une diversité de solutions résidentielles, adaptées à leurs besoins et à leurs moyens;
- où ils sont partie prenante au développement de leur milieu;
- où personne n'est laissé pour compte

Approche de développement et partenariat

Les groupes citoyens qui assument la responsabilité des ensembles de logement social et communautaire sont accompagnés par les GRT. Ces derniers sont actifs dans toutes les régions du Québec. Ils appuient les groupes promoteurs à toutes les étapes de planification et de réalisation des projets, notamment :

- l'élaboration du projet avec le groupe promoteur issu de la communauté;
- les démarches d'acquisition de terrains;
- la recherche de financement et montage financier;
- la coordination des professionnels et des entreprises de construction;
- les liens avec les autorités municipales et avec les agences gouvernementales responsables des programmes d'aide;
- le soutien à l'administration;
- la formation des résidants et des bénévoles en vue de la mise en place de la gestion autonome à long terme.

Chaque projet est original : il est conçu pour répondre aux besoins des personnes et à ceux de la communauté; leurs représentants s'impliquent dans le projet dès l'étape de sa définition. Ils seront présents tout au long du processus de réalisation, jusqu'à la prise en charge collective de l'exploitation.

Chaque projet est le résultat d'une concertation locale et de la collaboration avec les GRT: des montages financiers complexes sont nécessaires pour assurer la réalisation des ensembles et pour garantir leur viabilité à long terme. Les sommes requises sont imposantes, ce qui rend le partenariat indispensable. Les organismes communautaires, les institutions caritatives et

philanthropiques et les municipalités sont nécessairement des parties prenantes au succès des initiatives de logement. Ce réseau sera présent à long terme dans de nombreux projets où les résidents plus vulnérables bénéficient du soutien communautaire nécessaire à leur autonomie.

Nombre de projets et de logements

Des centaines d'ensembles d'habitation communautaire ont été réalisés au Québec depuis la fin des années 1960, grâce aux programmes d'aide de la SCHL et de la SHQ. À l'image de la société, la place des aînés y est croissante.

- On estime que le Québec compte plus de 500 OSBL d'habitation offrant quelque 22 000 logements dédiés en tout ou en partie aux personnes aînées.
- On compte également plusieurs dizaines de coopératives et de coopératives de solidarité en habitation qui se consacrent aux aînés. La population des 65 ans y a plus que doublé entre 2002 et 2012; elle représentait alors environ 28 % des locataires coopératifs.
- On constate que quatre ménages sur dix occupant un logement financé dans le cadre d'AccèsLogis Québec (ACL) sont composés d'aînés et que cette proportion est encore plus élevée dans les régions.

Les GRT ont contribué de manière exceptionnelle à l'offre de logements communautaires dédiés aux aînés. Ainsi, depuis le lancement du programme ACL, en 1997, les GRT ont réalisé avec leurs partenaires plus de 300 projets visant cette population, totalisant 9 575 logements, dans toutes les régions du Québec.

Impacts sur les résidents et sur la collectivité

Le logement social et communautaire procure des bénéfices à quelque 150 000 ménages québécois. Mais il induit des impacts sociaux et économiques importants, selon l'étude d'impacts réalisée par la firme AECOM pour la SHQ¹.

Avec plus d'un milliard de dollars investis annuellement, on estime que chaque dollar provenant d'un programme de la SHQ suscite l'injection de 2,30 \$ dans l'économie.

Les fonds investis par la SHQ en habitation permettent de plus à l'État d'économiser annuellement 103 M \$ en diminution du recours aux services publics et aux hospitalisations pour les personnes aînées vivant à domicile, à savoir 11 400 \$ par personne; cette somme est de 15 M \$ pour les personnes handicapées et de 9 M \$ en santé mentale.

¹ SHQ (2011). *Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec – Rapport final*, réalisée par AECOM, septembre 2011.

On note de manière générale, au sein des communautés où les fonds publics sont investis en habitation, une amélioration de la sécurité, une réduction de la criminalité et une diminution des inégalités économiques qui sont liées à ces programmes.

Pour les résidents de logements sociaux et communautaires, on souligne la prolongation de l'autonomie des personnes âgées, de même que l'inclusion sociale et la stabilité résidentielle accrue.

Des pratiques innovantes pour les communautés locales

L'innovation sociale est courante en habitation communautaire, notamment parce que les projets sont des réponses adaptées aux besoins locaux. Malgré une tendance des programmes d'aide à la normalisation des projets, il nous importe de rappeler certains projets qui contribuent à leur milieu de manière particulière.²

La Coopérative de solidarité en habitation La Grande Vie - Sherbrooke

Le projet de la coopérative est un exemple d'entrepreneuriat coopératif et de vie communautaire. Ses membres fondateurs sont issus de deux autres coopératives sherbrookoises : La Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est, qui compte 250 logements, et la Coopérative d'habitation Rive Gauche, détenant 192 logements. Ces deux organismes ont investi 100 000 \$ dans le financement du projet. Les coopérateurs ont voulu non seulement développer une alternative aux résidences privées, mais surtout continuer à vivre en coopération dans des logements adaptés à leur âge et à leurs moyens. La nouvelle coopérative a réussi à construire un ensemble de 54 logements et comportant plusieurs espaces de vie collective, dont une salle à manger. Les membres s'impliquent dans une quinzaine de comités, qu'il s'agisse du comité des anniversaires et des fêtes ou encore du comité cuisine ou d'entretien. Si la participation à une activité requiert des connaissances particulières, les personnes intéressées ont accès à la formation pertinente offerte par la coopérative, par la fédération ou par les services publics responsables. C'est le cas, par exemple, des personnes membres du comité de sécurité responsable de la détection et de la prévention des problèmes ainsi que de l'évacuation du bâtiment au besoin. Leur mot d'ordre : « la mise en valeur des capacités et des idées, plutôt que des problèmes ».

La Coopérative de solidarité en habitation La Seigneurie – Vaudreuil-Soulanges

La coopérative a réalisé sur le même site deux projets d'habitation, totalisant 156 logements. Pour mieux répondre aux besoins de santé de plusieurs de ses membres en perte d'autonomie,

² Les informations relatives à ces projets sont tirées du *Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*, produit par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), 2014.

la coopérative a prévu d'avoir un bureau du CLSC sur place, dans la coopérative. Une entente avec le CSSS permet d'offrir des services à domicile aux résidants de la coopérative nécessitant plusieurs heures de soins quotidiens. Par exemple, lors de la mise en exploitation de la première phase du projet, 17 personnes habitant sous le toit de la coopérative ont bénéficié des services ainsi regroupés. Cela a été rendu possible en offrant gratuitement le local et les systèmes de communication aux organismes publics. Le maintien à domicile de nombreux couples membres de la coopérative a évité des séparations douloureuses qu'il aurait été difficile d'éviter s'ils avaient choisi d'autres formes d'habitation. La qualité de la nourriture est une valeur importante de la coopérative qui sert au moins 200 repas par jour. Les menus sont d'ailleurs conçus et préparés par du personnel diplômé de l'Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec.

Le Centre La Traversée – Montréal

Le centre est un OSBL qui détient plusieurs centaines d'unités de logements, dans plusieurs quartiers montréalais. Il répond aux besoins de nombreux groupes de population vulnérables. Son projet connu comme *Le 1460 Crémazie*, a comme trait particulier de jumeler logement et hébergement en vue de répondre aux besoins diversifiés et évolutifs de personnes âgées en perte d'autonomie. Cet édifice, qui résulte du recyclage d'un bâtiment à vocation religieuse, comprend ainsi 72 logements autonomes, en plus de 49 places d'hébergement. Parmi celles-ci, 21 places sont attribuées à des personnes ayant vécu avec des problèmes de santé mentale. On note que le volet hébergement ne constitue pas une aile distincte du bâtiment, afin de favoriser l'inclusion des personnes, peu importe leur état de santé et de mobilité. Les résidants habitant un logement ont tous un bail de location, alors que les personnes profitant d'une unité d'hébergement sont liées au cadre de référence des ressources intermédiaire. L'architecture et l'approche de soutien communautaire du personnel et des partenaires facilitent les communications entre résidants et leur implication sociale. Plusieurs locataires occupent ainsi un siège au conseil d'administration de La Traversée.

Contribution des GRT du Québec à la réflexion

Les orientations du Plan d'action

On retrouve, dans la formulation des grandes orientations visées par le plan d'action, l'essentiel des questions qui sont abordées quotidiennement par les personnes qui forment les groupes promoteurs et par les résidants des projets d'habitation communautaire. Celles-ci trouvent au sein des coopératives et des OSBL d'habitation une motivation pour solutionner leurs problèmes de logement et elles trouvent dans ces organisations un lieu de mobilisation qui donne un sens à leurs efforts.

Orientation 1 : Participer dans sa communauté : les projets d'habitation que nous soutenons regroupent des personnes qui souhaitent se donner ensemble de meilleures conditions de logement. Elles mettent en commun leurs idées, leurs ressources et mobilisent leur milieu pour obtenir les autorisations de construire et pour réaliser des montages financiers complexes. Les aînés, particulièrement, sont fortement sollicités pour améliorer les différentes facettes de leur vie commune. Ils participent éventuellement aux tâches de gouvernance, ainsi qu'aux instances de consultation. Mais ils bénéficient également des programmes d'activités internes et à la vie de leur milieu. On a vu des maisons de jeunes établir des liens avec des résidences communautaires; on utilise également les installations des résidences pour fournir des repas à des aînés non résidants, sur le modèle des « popotes roulantes ».

Orientation 2 : Vivre en santé dans sa communauté : on peut difficilement recenser tous les écrits relatifs au logement comme déterminant de la santé. Habiter un ensemble d'habitation où l'on se sent bien, où l'on se nourrit bien et où l'on a accès aux soins et aux attentions de son entourage, contribue non seulement à réduire les inconvénients liés au vieillissement, mais aussi à prolonger l'espérance de vie en santé et l'autonomie.

Tel que l'affirme M. Gaston Michaud, ambassadeur et fier fondateur de la Coopérative de solidarité en habitation La Brunante, implantée à Racine, « la coopération est une antidote à la mort ».

Orientation 3 : Créer des environnements sains, sécuritaires et accueillants dans sa communauté : cette question pose des défis sociétaux. Il s'agit non seulement de réaliser des logements adaptés – ce qui est techniquement à la portée de tout constructeur d'habitation qui se respecte – mais de concevoir des quartiers, nouveaux et anciens, où toutes les générations ont leur place et peuvent interagir sans barrière. C'est un défi de créativité lancé aux élus, aux urbanistes, aux architectes et aux constructeurs. Il requiert une rupture avec les approches traditionnelles de développement résidentiel dictées essentiellement par les impératifs du marché du moment. Il exige une réflexion approfondie, fondée sur une compréhension holistique du développement de la ville et une volonté politique affirmée en matière d'inclusion.

Orientation 1 : Favoriser la participation des personnes âgées à la société

Thème 1 : Mettre en valeur et soutenir l'engagement citoyen et social des personnes âgées

Nous sommes d'avis que s'investir dans un projet d'habitation est une forme d'engagement citoyen très valorisante pour une personne âgée. La personne met à profit son bagage de connaissance et d'expertise au sein d'un projet qui sera son domicile et non pas une résidence qui s'est imposée par défaut. Aussi, l'ancrage des projets d'habitation communautaire dans la collectivité permet aux personnes âgées qui le souhaitent de continuer d'être engagées et contributives au sein de leur communauté.

On distingue plusieurs niveaux d'engagement chez les résidents des habitations communautaires. Les occasions de recourir au bagage collectif des aînés sont nombreuses. Certains résidents limiteront bien sûr leur participation à certaines activités sociales ou corporatives (assemblées générales). Mais d'autres seront fortement motivées par le processus de développement et de financement et souhaiteront s'impliquer dans des groupes de travail spécialisés, en charge de superviser le design, le financement ou les démarches auprès des autorités. Certains seront plutôt motivés par les questions d'exploitation telles la nutrition ou la sécurité, ou par les activités à caractère social ou culturel. Il va sans dire que les conseils d'administration des coopératives, des OSBL et des offices d'habitation comprennent des résidents administrateurs.

On a constaté dans les coopératives et dans les OSBL que les membres de la famille élargie sont souvent sollicités, durant la phase de développement ou lors de l'exploitation. Ce type d'implication fluctue selon les ressources des familles et selon le niveau d'autonomie des personnes logées. Cette contribution désintéressée, par exemple, par l'attribution de poste d'administrateurs aux membres des familles, est un élément très rassurant, susceptible de prévenir la maltraitance et les abus.

La collectivité s'implique de multiples façons dans les ensembles de logements communautaires. D'abord en participant de façon obligatoire au montage financier des projets. Les subventions provenant de l'État ne suffisent pas à viabiliser les projets. C'est pourquoi les programmes prévoient une contribution financière du milieu, qui prend la forme de dons de terrains et de bâtiments, de crédits de taxes foncières, de collectes de fonds et de diverses formes d'investissement. Certains résidents et leurs familles ont même souscrit des parts privilégiées pour assurer la réalisation de projets coopératifs en milieu semi-rural.

De plus, les conseils d'administration des organismes propriétaires comptent dans leurs rangs des représentants bénévoles de la communauté, qui appuient les résidents de multiples façons, au plan psycho-social, administratif et logistique. On note que le soutien non professionnel des bénévoles, au sein des projets, constitue un facteur rassurant pour les résidents. Dans certaines circonstances, ces derniers se confient plus facilement à des résidents qu'à des professionnels de la santé.

Nos recommandations

- De manière à donner plus de pouvoir aux aînés et à renforcer leur engagement communautaire, favoriser au sein des collectivités locales les formes d'habitation participatives appropriées aux milieux et aux ressources disponibles.
- Assurer le financement des activités de soutien communautaire visant à assurer et prolonger l'autonomie des résidants.
- Assurer le financement de la construction des espaces collectifs permettant la vie communautaire et la prestation des activités de soutien communautaire.

Orientation 2 : Permettre aux personnes aînées de bien vieillir en santé dans leur communauté

Thème 3 : Favoriser la concertation des acteurs pour mieux soutenir les personnes aînées à domicile et dans leur communauté

Le succès des projets d'habitation pour personnes aînées repose en grande partie sur la concertation initiale entre les organismes communautaires. À ce titre nous estimons que les entreprises d'économie sociale en soutien à domicile (EESAD) sont particulièrement utiles pour soutenir les résidants, selon l'évolution de leur situation, dans le respect de la personne et de ses aspirations.

Au cours des années, ces entreprises ont développé une approche et une expertise unique qui leur permet d'offrir des services sur mesure aux personnes qui souhaitent continuer à habiter leur domicile.

Une collaboration plus systématique entre les EESAD et les résidences communautaires pour aînés doit donc être encouragée, puisque comme entreprises d'économie sociale, les deux types d'organisations ont à cœur le bien-être des personnes qu'elles desservent, sans égard au profit. Leur personnel est formé pour répondre aux besoins particuliers des personnes plus vulnérables. En jumelant leurs ressources, elles sont en mesure de détecter plus facilement l'évolution des besoins de soutien chez les aînés.

Nos recommandations

- Mettre à profit l'expérience des EESAD dans la planification des services offerts aux résidants aînés des habitations communautaires.
- Élaborer des programmes de formation conjoints entre les EESAD et les organismes communautaires en habitation.
- Impliquer les bénévoles et les résidants dans la solution de leurs problèmes de logement.

Orientation 3 : Créer des environnements sains, sécuritaires et accueillants

Thème 5 : Soutenir les communautés dans leur adaptation au vieillissement de la population

Ce thème résume, selon nous, les enjeux d'aménagement inclusif du territoire, qu'il s'agisse des anciens comme des vieux quartiers. Il concerne tant le milieu urbain que les milieux semi-urbain et rural. Il interpelle tous les groupes de population, car il lance le défi du design collectif de la ville. C'est l'alternative au laisser faire de la libre entreprise qui consiste à confier l'avenir du territoire aux entrepreneurs privés et lorsqu'il reste de la place, aux professionnels de l'aménagement et aux municipalités.

Si l'on souhaite que toutes les générations puissent avoir accès à des habitations implantées dans des milieux de vie de qualité, on doit faire place à l'imagination et se donner les moyens : partager l'espace résidentiel et l'espace de création.

Il faut s'attaquer d'abord à l'accès physique des quartiers, des noyaux villageois et des réseaux de transport. Mais il faut aussi savoir écouter et animer les milieux pour susciter l'émergence des meilleures idées d'aménagement.

Au plan du design de l'environnement et des quartiers, on constate que le fait de répondre aux besoins d'espace, de déplacement et de logement des personnes âgées permet de répondre aux besoins de tous les groupes de population. Les parents qui circulent avec leurs enfants et leurs poussettes et leurs bicyclettes, les personnes faisant leurs emplettes, les fournisseurs de biens et de services, les livreurs et les déménageurs trouvent tous un intérêt à circuler dans un environnement sans contraintes où les portes ont une taille suffisante, où les seuils sont au niveau et où la technologie facilite l'accès sécuritaire aux bâtiments.

L'inverse, c'est-à-dire planifier comme si tous les groupes de population étaient des exceptions, ne donne pas les mêmes résultats.

Le réaménagement des anciens quartiers, la mise en valeur du bâti existant et la revitalisation par la diversification de l'offre résidentielle sont des outils de développement économique global. La réalisation de projets de logements pour âgés peut avoir des impacts structurants, non seulement pour les âgés, mais également pour l'ensemble de la communauté.

On a noté dans plusieurs collectivités québécoises l'impact structurant des projets d'habitation pour âgés sur l'occupation dynamique du territoire. Ces initiatives stabilisent la population âgée en même temps que les jeunes familles. De fait, elles stimulent l'emploi local, notamment en débloquent la chaîne d'acquisition des propriétés. Les personnes âgées ayant accès à un logement adéquat et abordable peuvent disposer à juste prix de leur résidence. Les logements ainsi libérés sont alors disponibles pour les jeunes familles.

C'est une situation vécue à Saint-Fabien-de-Panet, où la Coopérative d'habitation Beauséjour et les Habitations Panet inc. ont travaillé de concert avec la municipalité pour contrer l'exode des jeunes et des aînés, pour résorber la chute de la clientèle scolaire et résoudre une pénurie de logements abordables. L'acquisition de 14 maisons unifamiliales par la coopérative, qui détenait déjà d'autres logements, a permis de loger plus de jeunes familles de la municipalité et d'assurer la rétention de la main-d'œuvre pour l'industrie locale. On a ainsi augmenté de 13 le nombre d'enfants inscrits à l'école primaire. Les aînés intéressés ont pu sans crainte accéder à des logements mieux adaptés offerts par un OSBL du milieu, dont c'était la quatrième phase d'expansion. Éventuellement, des logements ont aussi été offerts à des personnes vivant avec des problèmes de santé mentale.³

Nos recommandations

- Consolider la population locale en diversifiant l'offre de logements abordables et adaptés pour toutes les générations.
- Associer les entreprises d'économie sociale en habitation et les EESAD aux initiatives de développement résidentiel, de manière à mobiliser les aînés et leurs familles dans des projets structurants.
- Mettre en place des programmes intégrés de revitalisation faisant place à une vaste concertation des acteurs locaux.
- Accorder une importance prépondérante à la fonction résidentielle par l'adaptation et par la rénovation résidentielle ainsi que par la densification de l'habitat.
- Assurer la disponibilité de fonds gouvernementaux adéquats et suffisants dans toutes les régions, pour soutenir les promoteurs de logements sociaux et communautaires.

Thème 6 : Rendre les habitations adaptables, adaptées, abordables et sécuritaires pour les personnes aînées

Nous sommes d'avis que les principales problématiques relevées dans le texte de présentation se résument aux suivantes :

- Une offre résidentielle standardisée par le secteur privé;
- L'adaptabilité initiale des logements;
- La conservation à long terme du parc locatif.

Une offre résidentielle standardisée pour les aînés

Nous constatons, dans toutes les régions du Québec, la tendance à l'uniformisation de l'offre de logements destinés aux aînés. Malgré l'existence de groupes et de besoins diversifiés chez les

³ Doyon, Claude (2014). *Développement domiciliaire à Saint-Fabien-de-Panet*. Présentation au 26^e colloque du Réseau québécois des Villes et villages en santé, 18 septembre 2014.

ânés, le marché privé s'entête à construire des projets peu originaux, misant sur le volume et visant d'abord la rentabilité. Ces projets ne s'adaptent pas aux besoins des gens, à moins que leur rentabilité n'en soit affectée. Les RPA sont souvent implantées dans des environnements excentriques qui confinent les ânés à l'isolement et à la dépendance. Ces logements trouvent quand même preneurs, malgré les prix élevés demandés, qui obligent de nombreux résidents à des choix budgétaires qui compromettent leur santé et leur quiétude, et qui les forcent souvent à puiser dans leur patrimoine familial. On note en effet que les taux d'effort au logement ont tendance à croître chez les ânés locataires alors qu'ils sont stables chez les propriétaires.

Comme alternative à cette offre massive, la mise à contribution des coopératives et des OSBL d'habitation locaux constitue une solution aux besoins des communautés locales.

Les projets réalisés par et pour la communauté, par les coopératives et les OSBL offrent la garantie que les investissements de la communauté seront protégés et utilisés pour le bien-être des générations du présent et de l'avenir. La réalisation de ces projets d'habitation participatifs permet aux participants et aux futurs usagers d'effectuer des choix plus éclairés et responsables, dans un contexte budgétaire souvent limité. C'est une manière privilégiée d'impliquer les ânés dans leur milieu de vie actuel et de concrétiser leur vision d'un cadre de vie valorisant et respectueux pour leur avenir.

Cependant, la tendance à standardiser l'offre résidentielle pour ânés est également présente au sein de l'appareil gouvernemental. Les normes de construction et le processus d'approbation prévus dans le cadre du programme AccèsLogis Québec ne contribuent pas à une meilleure performance financière ni à une plus grande efficacité. Elles constituent plutôt des freins à la créativité locale et elles entraînent des coûts inutiles qui ne contribuent pas à l'amélioration de la qualité ni à la viabilité.

Il va de soi que l'État québécois doit assurer un cadre législatif et réglementaire approprié à une saine gestion des investissements publics en habitation et assurant la sécurité des résidents. Mais il doit avant tout soutenir des communautés et leur accorder le financement suffisant pour leur permettre de développer des projets pertinents et répondant à leurs besoins.

Nos recommandations

- Assouplir et adapter les normes de gestion et le processus d'approbation du programme AccèsLogis Québec pour faciliter la réalisation de logements destinés aux personnes âgées à faible revenu.
- Garantir la disponibilité de budgets pluriannuels du programme AccèsLogis Québec.
- Encourager la diversité de l'offre résidentielle, par des politiques locales d'aménagement incitant à la densification et à l'inclusion de logements sociaux, abordables et accessibles.
- Adapter la réglementation en matière d'aménagement du territoire pour faciliter l'approbation et l'acceptation sociale des initiatives comportant des mesures d'inclusion de logements sociaux, abordables et accessibles.
- Inciter les promoteurs à réaliser des ensembles résidentiels dans les quartiers centraux et les noyaux villageois, ainsi qu'à proximité des services et des réseaux de transport collectif et actif.

L'adaptabilité initiale des logements

Le potentiel d'adaptation d'un logement est une qualité de plus en plus courue par les acheteurs de nouveaux logements et par les locataires âgés. Cette adaptabilité contribue à la stabilité résidentielle et rend les travaux d'adaptation éventuelle plus simples, plus économiques et plus écologiques.

À notre avis, il convient tout d'abord de s'attaquer au cadre de planification et au cadre réglementaire au sein des municipalités. En complément aux stratégies d'inclusion, on doit adopter des normes minimales de visitabilité et d'adaptabilité des habitations et des quartiers. Il est illusoire de vouloir favoriser l'inclusion sociale en perpétuant les barrières architecturales.

La Ville de Gatineau a récemment adopté une politique d'habitation qui prévoit entre autres de « Construire, annuellement, un minimum de 10 % de nouveaux logements visitables, accessibles, adaptables ou adaptés bien desservis en transport en commun et en services de proximité »⁴.

La Ville de Longueuil s'est également dotée d'une telle politique, en vue d'intégrer les besoins des âgés et des personnes à mobilité réduite au processus de planification des nouvelles initiatives résidentielles. Sa politique prévoit notamment d'exiger du promoteur d'un projet de développement résidentiel significatif qu'il soumette son projet à une firme-conseil en matière d'adaptabilité ou d'accessibilité universelle, selon le cas.⁵

Plusieurs autres mesures peuvent favoriser les échanges en vue de mieux planifier les ensembles d'habitation en fonction de l'évolution incontournable des besoins des âgés.

Nos recommandations

- Assurer que l'ensemble des logements réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec soient visitables et que les budgets soient adaptés à ces exigences.
- Encourager les planificateurs et les promoteurs privés et communautaires à l'aménagement d'environnements multigénérationnels : réaliser des logements visitables dans des quartiers visitables.⁶
- Adopter des stratégies de développement établissant des normes minimales assurant la construction de logements visitables et universellement accessibles.

⁴ Ville de Gatineau (2017). *Politique d'habitation de la Ville de Gatineau 2017-2021*, p. 16.

⁵ Ville de Longueuil (2017). *Politique de l'habitation et du logement social*, p. 15.

⁶ Un logement visitable comporte idéalement une accessibilité de base: la SCHL indique qu'un tel logement devrait être accessible par une entrée de plain-pied, que les portes intérieures du rez-de-chaussée auraient un dégagement minimal de 81 cm, et que l'on trouverait une salle de bain, si possible complète, au rez-de-chaussée, avec un braquage de 150 cm. Source: site Internet de la SCHL, consulté le 4 octobre 2017: https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihacclin/observateur/observateur_087.cfm . Le concept de visitabilité est applicable aux quartiers. Pour inspiration, voir le site Internet du projet Bridgewater : <http://bridgewaterneighbourhoods.com/architectural-guidelines/> .

- Systématiser la consultation des personnes âgées et des personnes à mobilité restreinte, et encourager les planificateurs et les promoteurs à s'associer aux organismes reconnus pour leur expertise en logement adapté.
- Inciter les promoteurs à l'expansion de la domotique afin de maximiser la sécurité et la qualité de vie des résidents plus âgés.

La conservation à long terme du parc locatif

Le maintien en bon état du parc locatif privé et du parc locatif social et communautaire est un enjeu de santé publique. Le parc privé loge la grande majorité des locataires du Québec (environ 90 %). Une étude de la SHQ⁷ nous apprend que 12 % des logements locatifs du Québec nécessitent des réparations majeures. Une portion souvent alarmante de ce parc comporte des problèmes d'insalubrité. Selon l'étude, environ 28 % des locataires ont déclaré que leur logement avait au moins un problème de salubrité.

On note au plan local que les cas d'insalubrité morbide sont fréquents chez les personnes âgées, et que leur situation est souvent liée à des questions d'isolement et de santé mentale.

Par ailleurs, on note que les organismes du secteur communautaire de l'habitation doivent eux aussi faire face à des problématiques de conservation de leurs actifs immobiliers. Certains ensembles ont été réalisés durant les années 1960 et 1970 et requièrent des injections de fonds importantes. Dans certains cas, les réserves accumulées ne suffisent pas à assurer la viabilité des réparations jugées nécessaires et les résidents à faible revenu de nombreux projets peuvent difficilement assumer seuls les investissements appropriés. La mise à niveau du parc social et communautaire nécessite donc des efforts soutenus, de la part des résidents et des agences gouvernementales, de manière à assurer la conservation de ce patrimoine collectif.

Nos recommandations

- Amorcer un chantier de rénovations majeures du parc locatif québécois soutenu par une nouvelle génération du programme Rénovation Québec.
- Adopter un code québécois de salubrité résidentielle assorti de véritables pouvoirs d'intervention pour les municipalités et les autorités responsables de la santé publique.
- Inciter les municipalités à adopter des cadres locaux d'intervention en matière de salubrité, en concertation avec les organismes représentant les locataires et les propriétaires, ainsi que la Direction de la santé publique.
- Renforcer les pouvoirs des municipalités ayant trait à l'acquisition de biens immobiliers détériorés par voie d'expropriation ou par droit de préemption (tel que proposé dans le cadre du projet de loi 121) et à l'acquisition de tels biens immobiliers au bénéfice d'un organisme à but non lucratif.
- Encourager les bonnes pratiques de gestion et de planification en habitation communautaire.
- Soutenir les initiatives de formation et de perfectionnement professionnel des organismes communautaires en habitation.

⁷ SHQ (2013). *Les logements locatifs en 2012. Aperçu des résultats de l'enquête de la SHQ*. Article de Odile Legaré, numéro spécial d'Habitation Québec sur les Entretien sur l'habitat, hiver 2013, p. 11.

Thème 7 : Assurer la mobilité des personnes âgées

Nos commentaires, formulés en lien avec les autres thèmes de réflexion abordés plus haut mettent en lumière plusieurs constats pertinents à la mobilité des aînés.

- L'autonomie des aînés, peu importe sous quel mode d'occupation, est facilité par la proximité des services et l'accès au transport collectif et actif.
- Les tendances contemporaines en aménagement du territoire associent développement résidentiel responsable et éco-transport; elles incitent à créer des milieux de vie complets et multifonctionnels.
- Il est souhaitable de mettre à contribution de manière plus systématique les associations d'aînés, les experts et la communauté scientifique au processus de design urbain et architectural, au bénéfice de toutes les générations : les déplacements des aînés au sein des anciens et des nouveaux quartiers, sont au cœur de leur quête d'autonomie.
- Le logement communautaire procure aux aînés un cadre de vie qui les sécurise, qui leur permet de se responsabiliser dans leur vie quotidienne et qui leur permet de participer pleinement aux activités de la communauté.
- Cette communauté est à son tour active au sein des projets d'habitation par l'offre étendue de services et par les liens de partenariat qui rendent les projets possibles et viables à long terme.

Nos recommandations

- Rapprocher les personnes âgées des milieux de vie dynamiques et à cet effet, encourager l'aménagement de logements au cœur de la communauté, à proximité des services, des commerces et des activités culturelles.
- Privilégier l'aménagement de résidences pour aînés dans les centres-villes et les noyaux villageois.

Conclusion

La diversification des solutions résidentielles est un enjeu sociétal. Tous les aînés n'ont pas les mêmes besoins en matière de logement, car ils forment des groupes ayant des intérêts, des styles de vie et des aspirations très variées. L'offre du secteur privé ne répond que partiellement à cette diversité et il le fait à des coûts qui ne sont pas abordables pour un grand pan de la population.

Comme alternative à cette offre massive, la mise à contribution des coopératives et des OBNL d'habitation constitue une solution aux besoins des communautés locales. Ces formes d'habitation laissent place à l'expression de la créativité locale et respectent la capacité de payer des aînés. Ces entreprises collectives redonnent la parole au quotidien aux personnes desservies et leur donnent un nouveau souffle. Celles-ci s'impliquent dans leur milieu de vie et elles continuent à contribuer au développement de leur quartier ou de leur région.

Dans le moment crucial que nous vivons actuellement, à l'aube d'une explosion des besoins en habitation et services pour les personnes âgées, le gouvernement doit donner aux communautés et aux aînés les conditions leur permettant de développer des solutions collectives basées sur leurs besoins, misant sur des pratiques qui favorisent le maintien de l'autonomie et de la santé physique et mentale.

* * *