



# LE LOGEMENT DES AÎNÉS AU CANADA :

Le guide du marché  
des plus de 55 ans

Concevoir le projet

Canada



## La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou suivez-nous sur **Twitter**, **LinkedIn**, **Facebook**, **Instagram** et **YouTube**.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

Cet ouvrage vous est transmis à titre d'information générale seulement. L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage qui est fait de cette information ou des mesures prises en la consultant. Il est conseillé aux lecteurs de consulter les ressources professionnelles appropriées afin de déterminer les mesures convenant à leur cas particulier. La SCHL n'assume en aucun cas la responsabilité des conséquences découlant de l'utilisation de l'information figurant.

### **Catalogage avant publication de Bibliothèque et Archives Canada**

Le logement des aînés au Canada : le guide du marché des plus de 55 ans – Concevoir le projet.

NH15-295/4-2012F

Publié aussi en anglais sous le titre :

Housing for Older Canadians: The Definitive Guide to the Over-55 Market – Designing the Project

Révisé : 2013, 2015, 2020

© 2012, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne hypothèques et de logement.

## **Acknowledgements**

CMHC would like to thank the consultants, the Canadian Urban Institute and SHS Consulting Inc., and individuals who contributed to this guide:

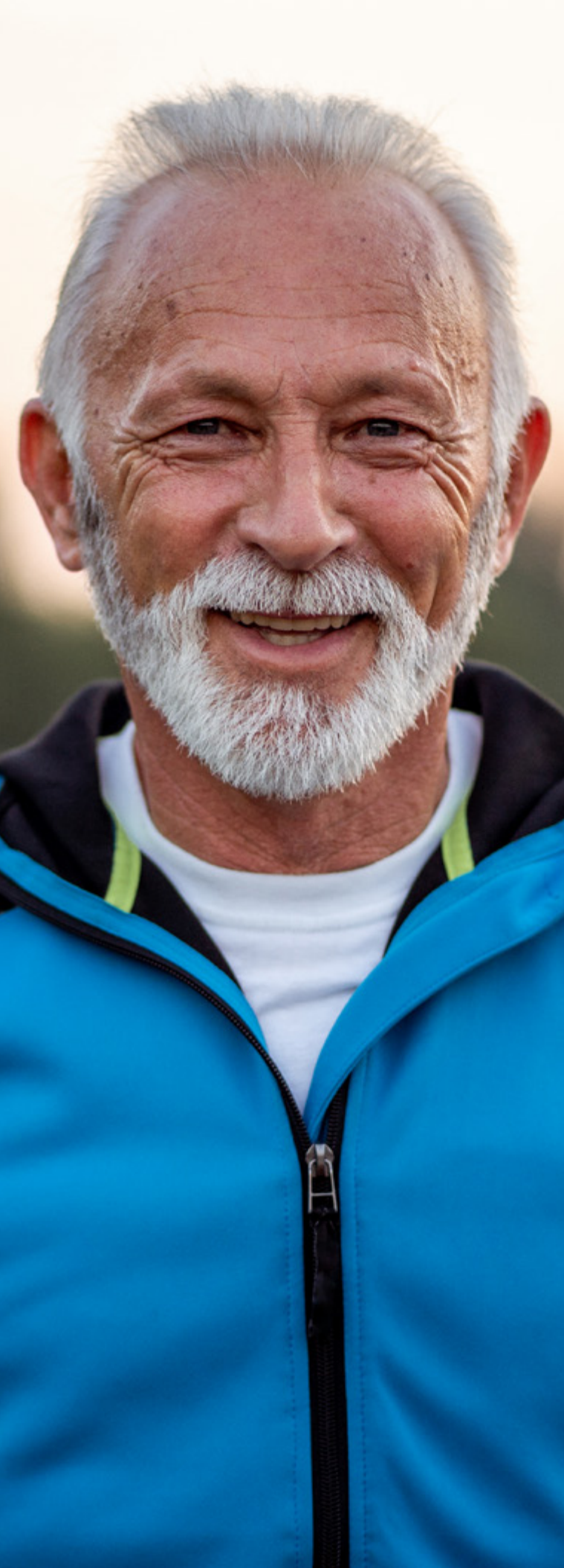
Christian Fisker, Ontario Retirement Communities Association and Chartwell REIT

Mike Sharratt, Research Institute for Aging

François Vermette, Réseau québécois des OSBL d'habitation

# TABLE DES MATIÈRES

Introduction	2
<b>1</b> Préparer le quartier à accueillir des ensembles de logements amis des aînés	<b>3</b>
<b>2</b> La conception pour des résidents de tout âge	<b>9</b>
<b>3</b> Satisfaire la demande en solutions durables	<b>14</b>
<b>4</b> Modes d'occupation et partenariats innovants	<b>18</b>
<b>5</b> Modèles de logements adaptables	<b>24</b>



## Introduction

Le document *Le logement des aînés au Canada : Le Guide du marché des plus de 55 ans – Concevoir le projet* présente aux lecteurs un survol des pratiques exemplaires et des approches novatrices en matière de conception et de production de logements pour les aînés canadiens. Divisé en deux volumes, il s'adresse à un large auditoire, allant des promoteurs des secteurs privé et sans but lucratif aux planificateurs et aux concepteurs, en passant par les organismes de services sociaux, les spécialistes des politiques municipales et le personnel des provinces et des territoires qui travaille à la coordination d'initiatives favorisant la vitalité des collectivités.

Ce document propose également un tour d'horizon des dernières tendances en urbanisme au Canada, qui influent sur la conception et la construction des ensembles de logements destinés aux Canadiens de 55 ans et plus. Y sont examinés la conception des logements pour aînés, à la fois à l'échelle des quartiers et des ensembles de logements; divers concepts et initiatives de politique publique; ainsi que les grandes tendances comme l'écoconception, les modes d'occupation non traditionnels et les modèles d'habitation adaptables. Tout au long du rapport, ces concepts sont illustrés au moyen d'études de cas.

Dans *Le logement des aînés au Canada : Le Guide du marché des plus de 55 ans – Comprendre le marché*, on constate que la demande pour divers types de logement adaptés aux personnes âgées connaît une évolution rapide. En effet, dans les 25 prochaines années (soit d'ici 2041) :

- on prévoit qu'au Canada, la population – qui était de 35 millions d'habitants en 2016 – atteindra plus de 44 millions de personnes;
- la tranche des 55 ans et plus passera de 11 à 16 millions de personnes, et représentera ainsi un pourcentage important de la population canadienne;
- environ 25 % des Canadiens auront atteint l'âge de 65 ans et seront admissibles à la pension de la Sécurité de la vieillesse (PSV) et au Régime de pensions du Canada (RPC).

Dans le présent guide, on cherche à clarifier l'incidence de ces tendances démographiques pour les promoteurs des secteurs privés et sans but lucratif souhaitant bâtir des logements pour les aînés. Pour permettre aux lecteurs de mieux comprendre le contexte général du milieu bâti, la première section passe en revue les politiques et approches de planification à l'échelle des quartiers – le processus en perpétuelle évolution d'édification des villes. Cette section intéressera les planificateurs municipaux et leurs homologues des provinces et des territoires qui sont responsables de l'élaboration de politiques publiques visant à créer des environnements aménagés sains et adaptés aux aînés.



1

## Préparer le quartier à accueillir des ensembles de logements amis des aînés

Les planificateurs des secteurs privé, public et sans but lucratif s'intéressent à de nouveaux modèles pour arriver à ce que l'on appelle dans la profession une « planification efficace ». Comment cela se traduit-il pour ceux qui souhaitent mettre sur pied de meilleures politiques de planification ou des projets novateurs destinés aux aînés du Canada? Au cours des 70 dernières années, on a pu voir bon nombre d'améliorations dans le domaine de l'urbanisme; il reste que, parfois, une bonne idée peut prendre plusieurs décennies à faire son chemin. La réponse aux besoins des aînés en est un parfait exemple.

Dans le Canada d'après-guerre, l'accent est mis sur l'expansion des frontières urbaines, au-delà des traditionnels centres-ville, afin de combler la demande sans précédent en logements familiaux abordables. C'est donc en toute logique que les années 1950 et 1960 ont été consacrées au perfectionnement d'un modèle d'aménagement structuré permettant de satisfaire aux besoins de base : accès routiers et services publics essentiels, tels que l'eau courante ou les égouts pluviaux et sanitaires. À la fin des années 1970, un virage s'amorce, laissant apparaître des considérations d'ordre environnemental et un sentiment d'inquiétude : avec cette nouvelle croissance vient la nécessité d'avoir un véhicule pour se rendre au travail, faire les courses ou amener les enfants à l'école. Et bien souvent, la densité d'aménagement est trop basse pour justifier l'implantation de services de transport en commun.

Dans les années 1980, une vague de nouvelles approches suscite beaucoup d'enthousiasme dans le domaine de l'urbanisme. L'une des plus populaires, celle de la « croissance intelligente », repose sur une idée ayant initialement vu le jour pour aider les planificateurs à gérer la croissance urbaine à l'échelle régionale. Le concept s'avère si solide que, sans tarder, les planificateurs se voient l'appliquer à la conception des quartiers. Les principes de la croissance intelligente trouvent écho auprès du grand public, et les promoteurs ne tardent pas à positionner leurs immeubles comme des projets de croissance intelligente.

L'une des premières initiatives à se pencher sur l'incompatibilité entre l'aménagement des quartiers et les besoins des résidents plus âgés – et à prévoir la transformation démographique que nous vivons actuellement – était une étude du ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario. Publié en 1983, le rapport<sup>1</sup> mettait en lumière cinq facettes de la conception et de la gestion des quartiers que les planificateurs devaient faire évoluer pour permettre à la génération vieillissante des bébé-boumeurs de s'épanouir dans un milieu bâti autour de la voiture.

- **La configuration et le tissu social des quartiers** – Dans des quartiers majoritairement composés de logements unifamiliaux, les aînés sont, selon le rapport, désavantagés par la répartition spatiale et l'éloignement des équipements collectifs et des services. La mobilité devient alors un enjeu en raison des coûts qu'elle engendre et des capacités physiques réduites des aînés.
- **La demande en matière de transports** – Le rapport met en évidence les principaux besoins en matière de déplacement : les moyens de se rendre au travail et d'accéder aux services; l'accès à des services adaptés aux personnes handicapées; un environnement piéton et cycliste sans obstacle; des services de transports en commun reliant des zones dispersées; et des titres de transport abordables.
- **La prestation des services sociaux et de santé à l'échelle locale** – Dans le rapport, on anticipe déjà la hausse actuelle de la demande pour des prestations de service à domicile.
- **La demande pour une diversification des types d'habitation dans les quartiers** – Mettant l'accent sur le souhait des aînés de rester indépendants aussi longtemps que possible, le rapport souligne que les personnes âgées désireuses de demeurer dans leur quartier disposent généralement d'un choix restreint en matière de types de logement. Selon les auteurs, les aînés décident dans certains cas de ne pas déménager par manque de choix ou de moyens.

- **La valeur associée à la « densification », à l'usage mixte et à la création de centres de voisinage** – Le rapport entrevoit l'incidence du vieillissement sur les dépenses de santé, jette les bases des solutions satisfaisant les besoins des personnes handicapées et décrit avec exactitude le problème décelé dans le recensement de 2016, auquel font aujourd'hui face les femmes célibataires : ce n'est qu'à partir de 1980 que les femmes au foyer ont eu le droit de participer au RPC, et c'est pourquoi certaines de ces femmes désormais âgées ont maintenant besoin d'une aide supplémentaire.

Bien accueilli, ce rapport n'a pourtant eu que des retombées minimales, à une époque où les aînés ne représentaient que 10 % de la population. Il allait falloir attendre encore 25 ans avant que les décideurs politiques s'attaquent à nouveau à l'amélioration du milieu bâti pour les personnes âgées. Entre-temps, plusieurs nouveaux modèles avaient pris le devant de la scène dans le domaine de la conception des quartiers, dont l'urbanisme néo-traditionnel et le système de certification LEED-ND<sup>2</sup>, qui adoptaient tous deux une approche normative. Reposant sur des lignes directrices intégrées aux règlements de zonage afin de promouvoir une configuration compacte des villes, l'usage mixte et le potentiel piétonnier, ces modèles toutefois ne répondaient pas spécifiquement aux besoins des aînés.

En 2007 et en 2008, deux initiatives complémentaires visant à combler cette lacune ont vu le jour. Ce fut d'abord le Programme des villes amies des aînés de l'Organisation mondiale de la Santé, lancé au Canada en 2007 comme programme pilote pour promouvoir le vieillissement sain des aînés à l'échelle locale. Cette initiative est née d'un travail entrepris plusieurs dizaines d'années plus tôt lorsque les chercheurs en santé publique ont mis en lumière le besoin d'offrir des soins adaptés aux aînés qui, vivant plus longtemps, étaient désormais plus à même de souffrir de maladies chroniques (cardiopathie, cancer, diabète, démence, etc.). Publié en 2006 par l'Agence de la santé publique du Canada (ASPC), le rapport *Le vieillissement en santé au Canada* dresse un des premiers portraits complets du concept de vieillissement en santé et atteste de l'importance de bien concevoir le milieu bâti pour réduire les risques de maladies et d'incapacités chroniques. C'est aussi la première fois qu'on utilise l'expression « ami des aînés », et Louise Plouffe, l'auteure principale du rapport, sera par la suite détachée à l'Organisation mondiale de la Santé, ce qui conduira à la publication en 2007 du *Guide mondial des villes-amies des aînés*, point culminant d'un travail auprès des aînés de 30 municipalités du monde entier (dont quatre au Canada).

<sup>1</sup> Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario (1983). *Towards Community Planning for an Aging Society*. Toronto : Queen's Printer.

<sup>2</sup> Consultez le site [www.newurbanism.org](http://www.newurbanism.org) et la page <https://www.usgbc.org/articles/getting-know-lead-neighborhood-development> (sources en anglais seulement).



Dans ce guide, la ville amie des aînés est décrite comme un environnement qui « encourage le vieillissement actif en maximisant la santé, la participation et la sécurité des citoyens âgés afin d'améliorer leur qualité de vie. Concrètement, une ville amie des aînés adapte ses structures et ses services afin que les personnes âgées, aux capacités et aux besoins divers, puissent y accéder et y avoir leur place. »<sup>3</sup> On y trouve également un cadre sommaire destiné à aider les municipalités à mettre sur pied des actions locales. Composé d'aide-mémoire autour de huit thèmes, ce cadre définit les caractéristiques urbaines inhérentes à un vieillissement actif (structure, environnement, services et politiques).<sup>4</sup>

Depuis 2007, le concept de « villes ou collectivités amies des aînés » s'est largement répandu dans les villes et petites localités du pays. Son cadre s'organise autour de huit domaines prioritaires, dont trois traitent spécifiquement du milieu bâti : « transports », « logement » et « espaces extérieurs et bâtiments ». Comme outil de communication avec les aînés, ce concept a fait ses preuves, mais, jusqu'à maintenant, il n'a pas insufflé la transformation escomptée du milieu bâti. Néanmoins, le gouvernement de l'Ontario, dans la révision de son plan de croissance pour la grande région du Golden Horseshoe, a pris en 2017 une mesure décisive pour coordonner initiative des collectivités amies des aînés et évolution de l'utilisation du sol en faisant des politiques favorables aux aînés une priorité. Toronto est devenue la première ville ontarienne d'envergure à s'engager à modifier son plan officiel en cohérence avec cette nouvelle orientation.

En 2008, un an après le lancement du programme des villes amies des aînés de l'Organisation mondiale de la Santé, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié un rapport faisant le point sur les recherches visant à orienter la conception des quartiers au profit des aînés.<sup>5</sup> Dans cette publication, la SCHL définit six domaines que les planificateurs et concepteurs urbains doivent prendre en compte, ainsi que des critères précis à utiliser par les municipalités pour évaluer les quartiers existants.

## POTENTIEL PIÉTONNIER DU QUARTIER

- Proportion de logements à distance de marche (500 m ou 1 640 pi) d'un service de transport en commun.
- Distance moyenne entre les aires de repos pour piétons le long des trottoirs (p. ex. bancs).
- Proportion des rues, en distance, classées selon qu'elles ont des trottoirs des deux côtés de la chaussée ou d'un seul côté, ou qu'elles sont sans trottoir.
- Proportion de trottoirs, en distance, en bon état – c'est-à-dire ne comportant pas de fissures importantes ou n'étant pas endommagés.
- Moyenne des déplacements à pieds par jour, par semaine et par mois pour chaque résident de 65 ans et plus (les administrations municipales devraient établir un classement par destination, par saison, par distance et par durée).
- Nombre de piétons blessés ou décédés par année à la suite d'un accident avec une automobile, par âge des victimes, par saison et par motif d'accident.
- Proportion de trottoirs déneigés pendant ou après une tempête de neige ou un épisode de pluie verglaçante.

## POSSIBILITÉS DE TRANSPORT

- Proportion de résidents de 65 ans et plus qui se déplacent une fois par jour, une fois par semaine, une fois par mois ou jamais, selon le moyen de transport utilisé, la destination et la saison.
- Moyenne des déplacements effectués au moyen des transports en commun chaque jour, une fois par semaine ou une fois par mois par les résidents de 65 ans et plus.
- Moyenne du nombre de fois où un résident de 65 ans ou plus déclare rester chez lui à cause d'un manque de services de transports en commun.

<sup>3</sup> Organisation mondiale de la Santé. *Guide mondial des villes-amies des aînés*. Genève : Organisation mondiale de la Santé, 2007. <https://apps.who.int/iris/handle/10665/43753>

<sup>4</sup> L'évolution des villes amies des aînés est décrite en détail dans le document *No Place to Grow Old : How Canadian Suburbs Can Become Age-Friendly* de l'Institut de recherche en politiques publiques, 2007.

<sup>5</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Indicateurs propres au vieillissement de la population à l'intention des collectivités*. Le Point en recherche, Série socio-économique 08-014, juillet 2008.

## SÉCURITÉ

- Proportion de résidents de 65 ans et plus qui déclarent se sentir en sécurité ou non dans leur quartier, selon le moment de la journée, le lieu et la cause.
- Proportion de rues, de voies piétonnes (en distance), d'arrêts d'autobus, de lieux publics et de commerces qui manquent d'éclairage pour s'y déplacer la nuit.
- Nombre annuel de blessures dues à une chute sur le trottoir et dans un lieu public, selon la saison, le type de blessure et le lieu de la chute.
- Nombre de crimes déclarés contre des résidents de 65 ans et plus, selon le type de crime, le lieu et le moment de la journée.
- Disponibilité de systèmes d'orientation ou de sécurité aux passages piétons (temps pour traverser suffisant pour les aînés, signalisation claire, lignes de démarcation visibles, signaux audibles aux passages piétons pour les personnes malvoyantes, conception sécuritaire).

## CHOIX DE LOGEMENTS

- Proportion et nombre de résidences dans la municipalité selon le type d'habitation : logement collectif, maison individuelle, duplex, maison en rangée, maison mobile, maison Bâti-Flex<sup>MC</sup>, pavillon-jardin, appartement accessoire et autres (le classement pourrait aussi départager les résidences selon qu'elles sont nouvelles ou existantes).
- Taux d'occupation des maisons de retraite, des maisons pour aînés et des logements avec services de soutien.
- Modes d'occupation existants : propriétaire-occupant en propriété absolue, location, copropriété, coopérative d'habitation, cohabitat, tenure à bail, possession avec participation à la mise de fonds, location viagère, tenance viagère, mode d'occupation flexible.
- Proportion de résidents de 65 ans et plus qui dépensent au moins 30 % des revenus avant impôt du ménage pour le logement.
- Proportion de résidents de 65 ans et plus qui vivent dans des logements qui nécessiteraient des travaux (p. ex. couloir étroit, escalier non sécuritaire, absence de barres d'appui dans la salle de bains, éclairage insuffisant).
- Proportion des ménages vivant dans un logement en état « convenable » (qui satisfait aux normes de qualité, de taille et d'abordabilité) par groupes d'âge.

## ACCÈS AUX SERVICES

- Proportion de logements à distance de marche (500 m/1 640 pi) des services de base suivants : pharmacie, épicerie et banque.
- Proportion de logements à distance de marche (500 m/1 640 pi) ou à un maximum de 10 minutes en voiture ou en transport en commun des services suivants : pharmacie, épicerie, banque, hôpital, centre pour aînés et commerces au détail.
- Proportion de résidents de 65 ans et plus qui, sans l'aide d'un membre de leur famille ou d'un tiers, ne peuvent pas accéder aux services suivants : pharmacie, épicerie, banque, hôpital, centre pour aînés, commerces au détail, bibliothèque et centre communautaire.
- Proportion de résidents de 65 ans et plus qui ont accès à un service de livraison de l'épicerie et d'autres articles au détail à domicile.

## PARTICIPATION COMMUNAUTAIRE

- Proportion de résidents de 65 ans et plus qui s'investissent dans des activités sociales au moins une fois par semaine. Exemples d'activités : se réunir avec des amis ou des voisins, participer à des activités culturelles, religieuses ou citoyennes et faire du bénévolat ou travailler à temps partiel.
- Proportion de résidents de 65 ans et plus qui ont accès à un centre pour aînés ou à d'autres lieux d'intérêt comme une bibliothèque ou un centre communautaire.
- Politique d'utilisation du sol et programmes de planification de l'administration locale qui permettent la participation des aînés.

Les conclusions du rapport de la SCHL indiquaient qu'à ce moment-là, la majorité des municipalités canadiennes n'avaient que très peu progressé en matière de croissance intelligente et d'objectifs d'habitabilité, et qu'elles étaient donc mal préparées pour répondre aux besoins en logement et aux exigences de mobilité de la population vieillissante. À l'instar du cadre présenté par l'Organisation mondiale de la Santé dans son programme, le rapport de la SCHL donnait un aperçu global des obstacles au bien-vivre des personnes âgées; en revanche, il fournissait aux planificateurs des critères pertinents sur le plan spatial à utiliser pour la conception de nouveaux quartiers ou pour le réaménagement de quartiers existants. On retrouve l'influence de cette étude de la SCHL dans de plus récents concepts d'urbanisme, tels que celui des collectivités saines ou des collectivités complètes<sup>6</sup>, qui orientent actuellement les municipalités, les provinces et les territoires pour l'aménagement du territoire.

<sup>6</sup> Une « collectivité complète » consiste en un milieu qui « répond aux besoins quotidiens des résidents pendant toute leur vie en leur permettant d'accéder facilement à un éventail convenable d'emplois et de services locaux, à une gamme complète de types d'habitations et à une infrastructure communautaire qui comprend des logements abordables, des écoles ainsi que des espaces de loisirs et des espaces ouverts. Ce type de collectivité offre également un accès pratique aux transports en commun et des possibilités de se déplacer en toute sécurité autrement qu'en automobile. »  
Source : <https://www.ontario.ca/fr/page/planification-de-la-croissance-en-ontario>

Un autre exemple de modèle de planification spécialement conçu pour le réaménagement des quartiers est l'indice de développement sain appelé Healthy Development Index (HDI) (indice de développement sain), qui s'inscrit dans la lignée de la croissance intelligente et de beaucoup d'autres concepts mentionnés dans cette section.

Créé à la fin des années 2000 dans la région de Peel – située à l'ouest de Toronto et grandement tributaire de l'automobile –, cet indice se veut un outil pour aider les planificateurs de trois municipalités (Mississauga, Brampton et Caledon) à évaluer les conséquences des nouvelles propositions d'aménagement dans la région.

Constatant la fréquence des cas de diabète de type 2 dans la population locale (un résident sur dix), le directeur de santé publique de la région a anticipé que cette fréquence pourrait passer à un résident sur six d'ici 2025<sup>7</sup>. Concrètement, il a établi un lien direct entre le mode de vie, le régime alimentaire et l'aménagement du quartier qui, axé sur l'utilisation de la voiture, n'incitait pas les résidents à faire de l'activité physique. En collaboration avec des consultants en planification et l'Université McMaster, la région a fait pression pour l'adoption de meilleures normes de conception qui favorisent un aménagement des banlieues conforme aux critères de planification des quartiers adaptés aux aînés. En s'associant avec Santé publique Ontario et l'initiative Connaissance et actions liées pour une meilleure prévention (COALITION)<sup>8</sup>, et en s'appuyant sur le travail déjà réalisé dans le cadre du programme Canada en santé par l'aménagement<sup>9</sup>, la Région de Peel a conçu pour son indice HDI un processus d'évaluation de l'aménagement prenant en compte les critères suivants :

- la densité (et l'aménagement de l'habitat);
- la proximité des services et du transport en commun;
- la combinaison d'utilisations du sol;
- la connectivité des rues;
- les caractéristiques du réseau routier et des trottoirs;
- le stationnement;
- les enjeux touchant à l'esthétique et à l'échelle individuelle<sup>10</sup>.

Même si l'approche Peel ne cible pas directement les obstacles pour les personnes âgées, elle peut profiter à toute localité œuvrant à la fois pour des quartiers plus accueillants pour les aînés et mieux desservis par les transports en commun, tout en favorisant la santé de sa population. Voici la méthode qu'elle préconise :

1. Rédiger une analyse de rentabilisation exposant comment un aménagement urbain sain peut contribuer à la résolution d'autres enjeux, tels que la durabilité environnementale, l'aménagement axé sur le transport en commun et l'accessibilité aux aînés.
2. Passer en revue les normes municipales et régionales de transport et de planification pour assurer la conformité avec les préalables requis – cela permet aux promoteurs de respecter à la fois les politiques et les normes de santé et d'éviter un processus d'appel.
3. Adopter une approche complète et intersectorielle pour pallier le manque de cohérence entre les ordres de gouvernement, les municipalités, les services et les secteurs qui freine la création d'un aménagement plus sain.
4. Adapter les versions ultérieures de l'indice pour rendre compte des différences considérables existant entre les petits projets de densification et les nouveaux projets d'aménagement d'envergure en terrain vierge.
5. Promouvoir la santé publique à la fois dans la planification urbaine et la planification du transport, en évitant les politiques qui favorisent les déplacements en véhicule privé au détriment du réseau de transport actif (marche, vélo, transports en commun)<sup>11</sup>.

L'utilité de l'indice HDI réside dans le fait qu'il a été explicitement élaboré pour s'adapter aux processus de planification locale. Son modèle s'avérera utile pour les municipalités qui veulent entreprendre le travail de longue haleine de guider les promoteurs et les consultants souhaitant répondre aux besoins des aînés canadiens. En ajustant et en adaptant la méthode d'évaluation des demandes d'aménagement, les services de planification municipaux et les organismes indépendants, comme les services sociaux et de santé publique, peuvent intégrer l'aménagement adapté aux aînés aux enjeux plus vastes de l'efficacité énergétique et du transport actif.

<sup>7</sup> Region of Peel Public Health, *Changing Course: Creating Supportive Environments for Healthy Living in Peel*, p. 13, 2012, [http://www.peelregion.ca/health/resources/pdf/CDI\\_0480.pdf](http://www.peelregion.ca/health/resources/pdf/CDI_0480.pdf) (en anglais seulement).

<sup>8</sup> Peel Medical Office of Health and Commissioner for Health Services, rapport *Coalitions Linking Action and Science for Prevention (CLASP) Grant Funding*, 11 novembre 2009. <http://www.peelregion.ca/council/agendas/pdf/gc-20091203/report-he-c1.pdf> (en anglais seulement).

<sup>9</sup> Voir le site <https://hcbdclasp.blog> (en anglais seulement).

<sup>10</sup> Dunn, James, et coll. *Peel Healthy Development Index*, décembre 2009. <http://www.peelregion.ca/health/urban/pdf/HDI-report.pdf> (en anglais seulement).

<sup>11</sup> *Ibid.*, p. 3.

### ÉTUDE DE CAS :

#### **Beacon Hill Village, Boston, Massachusetts, États-Unis**

Beacon Hill Village est un organisme sans but lucratif autogéré œuvrant pour les résidents de 50 ans et plus dans plusieurs quartiers de la ville de Boston (Back Bay, Beacon Hill, Downtown/Waterfront, Fenway/Kenmore, Midtown, North End, South End et West End). Il offre des programmes et des services permettant à ses membres de vieillir chez eux, dans leur quartier.

Chaque membre paie une cotisation annuelle de 675 \$ US (975 \$ US pour un couple) et peut ainsi obtenir l'aide des sept employés de l'organisme pour accéder aux services dont il a besoin : trouver un homme à tout faire, avoir de l'aide pour faire l'épicerie, se faire raccompagner après un rendez-vous, trouver un fournisseur de soins de santé, etc. L'organisme organise également des activités sociales, comme des conversations hebdomadaires autour d'un café ou des présentations mensuelles, qui aident à prévenir l'isolement social de ses membres.

Comme les membres du « village » ont souvent un revenu inférieur au revenu médian, l'organisme offre des frais d'adhésion réduits à un cinquième de ses membres (125 \$ US par personne ou 175 \$ par couple). Toutefois, les frais d'adhésion ne couvrent pas toutes les dépenses, c'est pourquoi les collectes de fonds sont un volet important du modèle de l'organisation.

Le « village virtuel » de Boston est également à l'origine d'un réseau d'initiatives similaires dans des quartiers partout aux États-Unis. Le concept réside essentiellement sur la capacité des personnes à tirer profit des atouts locaux (de la rue commerçante principale, par exemple) et d'un réseau bénévole en ligne pour accéder aux commodités et aux services. Il s'agit d'un concept important pour les décideurs politiques des municipalités, des provinces et des territoires au Canada, car il met en lumière la possibilité d'économiser, par l'exploitation des atouts locaux, l'argent du contribuable en évitant ou au moins en réduisant grandement la nécessité de mettre sur pied des programmes publics pour aider les aînés à rester chez eux. Pour les promoteurs des secteurs privés et sans but lucratif, ce concept laisse entrevoir la possibilité de créer un marché de niche pour compléter l'offre de logements actuelle.

### ÉTUDE DE CAS :

#### **Hogeweyk, Weesp, Pays-Bas**

Hogeweyk est un village construit en 2009 dans le cadre d'un plan d'aménagement. Il accueille 152 résidents souffrant de démence grave qui sont répartis par groupe de six à huit personnes dans 23 unités. En tout temps, 240 « villageois », des infirmiers et des soignants spécialisés en gériatrie habillés en civil, prodiguent des soins aux résidents du village. Le personnel s'occupe de la préparation des repas, de la planification des activités, des soins personnels et de l'administration des traitements.

Conçu comme un village complet, Hogeweyk accueille un théâtre, un restaurant, un café, un centre communautaire, un supermarché, une quincaillerie, un salon de coiffure, des salles de réunion et une unité de soins externes. Le complexe a été dessiné de manière à laisser les résidents se déplacer en toute liberté tout en demeurant dans un environnement sûr. Les espaces extérieurs ont été spécialement aménagés pour améliorer le bien-être des résidents et comprennent des espaces verts, des installations en plein air pour les patients et un centre de physiothérapie. Une telle conception encourage les résidents à être actifs et donne du sens à leur vie tout en assurant leur sécurité.

Le complexe est divisé selon le mode de vie des résidents : artisan, chrétien, culturel, chic, simple, indonésien ou urbain. Le but est d'offrir aux résidents une existence normale, qui s'appuie sur le mode de vie des colocataires d'un même logement. Les époux ou partenaires qui ne souffrent pas de démence ont des droits de visite et peuvent passer du temps avec leur moitié, ce qui contribue à atténuer le traumatisme de la séparation.

Le village de Hogeweyk a coûté à peine plus de 25 millions de dollars, dont 22 ont été financés par le gouvernement néerlandais. Chaque résident paie environ 7 000 \$ par mois.

Même si la conception d'un village tout entier n'est pas toujours de l'ordre du possible, un tel projet souligne l'importance des politiques d'aménagement urbain favorisant la mixité des habitations, l'aménagement piétonnier, la diversité des commodités et services dans les zones résidentielles et un accès facile aux espaces verts. Il met également en lumière la possibilité pour les concepteurs des secteurs privé et sans but lucratif d'intégrer une offre de logements et de services diversifiée à leurs projets résidentiels d'envergure ou de trouver des lieux qui permettent aux résidents d'accéder facilement aux commodités et aux services.



## 2

## La conception pour des résidents de tout âge

Il est abondamment démontré qu'en vieillissant, les personnes souhaitent souvent demeurer dans la maison, le quartier ou la collectivité où ils ont vécu pendant des années<sup>12</sup>. C'est tout particulièrement le cas pour les aînés n'ayant pas les moyens de s'installer dans une maison de retraite et dont la seule option viable est de vieillir chez eux. En construisant de nouveaux logements, on doit faire des efforts conscients pour intégrer dès le départ des normes de conception afin de contourner un besoin ultérieur de relocalisation ou de rénovation coûteuse des logements. Ainsi, il sera possible de prodiguer des services de soins à domicile si, plus tard dans leur vie, les résidents requièrent un soutien supplémentaire.

« La conception universelle est la conception et la composition d'un environnement de manière à ce qu'il puisse être accessible, compris et utilisé dans la plus large mesure possible par toutes les personnes, quels que soient leur âge, leur taille, leurs capacités ou leur incapacité. Un environnement (ou tout bâtiment, produit ou service dans cet environnement) doit être conçu pour répondre aux besoins de toutes les personnes qui souhaitent l'utiliser. Il ne s'agit pas d'une exigence particulière en faveur d'une minorité de la population. C'est une condition essentielle à une bonne conception, car si un environnement est accessible, utilisable, pratique et agréable à utiliser, il profite à tout le monde. En tenant compte des divers besoins et capacités de chacun tout au long du processus de conception,

<sup>12</sup> Source : Statistique Canada  
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75-006-x/2014001/article/14042-fra.htm>

la conception universelle crée des produits, des services et des espaces qui répondent aux besoins des gens. Pour dire les choses simplement, la conception universelle est une bonne conception. En termes simples, la conception universelle est synonyme de bonne conception. »<sup>13</sup>

Ci-dessous sont décrits les principes de conception universelle qui ont été appliqués avec succès à la conception de produits, de communications, de milieux bâtis, de moyens de transport et à bien d'autres secteurs :

- 1. Utilisation équitable** – La conception est accessible et plaît à chacun; lorsque c'est possible, une seule version doit pouvoir accueillir tous les utilisateurs d'une manière confortable et sûre et, si ce n'est pas le cas, d'autres solutions doivent être offertes à ceux auxquels la conception habituelle ne convient pas.
- 2. Flexibilité de l'utilisation** – Les utilisateurs disposent de différents choix pour manipuler un objet ou se déplacer dans un espace; cette conception peut être exploitée de différentes façons par les gens de tous les âges, quelles que soient leurs capacités ou leurs préférences.
- 3. Simplicité et intuition** – Les utilisateurs peuvent immédiatement voir comment se servir d'un objet ou se déplacer dans un espace, et ils reçoivent une rétroaction sur leurs progrès.
- 4. Perceptibilité de l'information** – La conception est claire et compréhensible pour tous les utilisateurs, quelles que soient leurs capacités, y compris pour les personnes ayant une déficience visuelle ou auditive ou des problèmes de mobilité.
- 5. Tolérance à l'erreur** – Ce principe vise à réduire au minimum les possibilités d'erreur et les dangers potentiels; si l'utilisateur fait un mauvais usage d'un objet ou se déplace dans la mauvaise direction au sein d'un espace, les répercussions ne seront pas graves et les erreurs seront réversibles.
- 6. Effort physique faible** – La manière dont les objets et les espaces sont conçus ne nécessite pas d'effort physique considérable de la part de l'utilisateur ni qu'il se place dans une position inconfortable ou ne s'engage dans une tâche physique répétitive et fatigante.
- 7. Dimensions et espaces pour l'approche et l'utilisation** – Tous les utilisateurs peuvent atteindre et manipuler les objets et se déplacer confortablement dans les espaces.

Les nouveaux logements conçus selon ces principes permettent à des personnes d'horizons et de revenus divers de demeurer chez elles tout en réduisant le coût des aménagements qui seront nécessaires plus tard dans leur vie. Les caractéristiques pour rendre une demeure plus accessible « coûtent moins cher si elles sont intégrées au moment de la construction »<sup>14</sup>.

**C'EST UNE CONDITION ESSENTIELLE  
À UNE BONNE CONCEPTION, CAR SI  
UN ENVIRONNEMENT EST ACCESSIBLE,  
UTILISABLE, PRATIQUE ET AGRÉABLE  
À UTILISER, IL PROFITE À TOUT LE MONDE.**

<sup>13</sup> Définition tirée du site Web du Centre for Excellence in Universal Design his definition is taken from the Centre for Excellent in Universal Design website at: <http://universaldesign.ie/What-is-Universal-Design> (en anglais seulement)

<sup>14</sup> Source : SCHL (<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/accessible-adaptable-housing/universal-design-adaptable-housing-models>).

La SCHL a dégagé les principes suivants pour assurer qu'un logement est accessible à ses résidents aujourd'hui et qu'il le restera dans le futur<sup>15</sup> :

<b>Dans l'ensemble du logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir assez d'espace pour laisser passer les fauteuils roulants et les déambulateurs.</li> <li>• Installer des poignées de porte et des robinets à levier.</li> <li>• Utiliser des revêtements de sol antidérapants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à ce que le seuil des portes soit lisse et bas.</li> <li>• Mettre un bon éclairage non éblouissant.</li> <li>• Installer des fenêtres basses.</li> <li>• Isoler les tuyaux exposés.</li> </ul>
<b>Entrée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre l'entrée près du stationnement.</li> <li>• Installer des rampes d'accès et des paliers ou des marches bien conçues.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installer un banc ou un appui pour déposer des objets pendant qu'on ouvre la porte.</li> <li>• Mettre un perron couvert, un auvent ou un avant-toit.</li> </ul>
<b>Salon et salle à manger</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concevoir l'espace pour diverses activités comme regarder la télévision, lire, recevoir des invités, jouer à des jeux de société et manger.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une disposition flexible des meubles.</li> <li>• Tirer le maximum de la lumière naturelle et des vues sur l'extérieur.</li> </ul>
<b>Cuisine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installer des armoires basses amovibles.</li> <li>• Installer des comptoirs à hauteur réglable aux angles arrondis.</li> <li>• Placer les armoires, les électroménagers, les interrupteurs et les prises de courant pour qu'ils soient faciles à atteindre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer des espaces de rangement réglables et mettre les espaces de rangement de courte durée à une hauteur qui se situe entre les genoux et les épaules.</li> <li>• Utiliser des couleurs contrastantes pour les prises de courant, les armoires et les comptoirs.</li> <li>• Installer des robinets mains libres.</li> </ul>
<b>Chambres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concevoir l'espace pour divers usages comme faire de l'artisanat, s'adonner à des passe-temps ou lire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une table de chevet avec espace de rangement.</li> <li>• Placer l'interrupteur d'éclairage, la télévision et le téléphone à la portée de la personne au lit.</li> </ul>
<b>Salle de bains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager la salle de bains complète au rez-de-chaussée.</li> <li>• Installer un meuble-lavabo à hauteur réglable et des armoires basses amovibles.</li> <li>• Installer une baignoire à porte avec un siège et une douche accessible en fauteuil roulant dont la pomme est réglable en hauteur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installer des limiteurs de température et les rendre accessibles de l'intérieur et de l'extérieur de la baignoire et de la douche.</li> <li>• Renforcer les murs pour l'installation de barres d'appui.</li> <li>• Inclure un placard ou des armoires amovibles qui permettront un futur agrandissement.</li> </ul>
<b>Espaces de rangement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir de l'espace pour ranger un fauteuil roulant, un déambulateur, un triporteur ou un quadriporteur.</li> <li>• Prévoir un endroit pour recharger la batterie d'un triporteur ou d'un quadriporteur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Éviter les tablettes trop hautes ou trop basses.</li> <li>• Veiller à ce que les espaces de rangement à l'extérieur du logement puissent être verrouillés.</li> </ul>
<b>Buanderie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager la buanderie sur le même étage que les pièces de séjour.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Placer les interrupteurs et les prises de courant à un endroit facile à atteindre.</li> <li>• Installer des machines à chargement frontal.</li> </ul>
<b>Buanderie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une entrée de porte assez large pour laisser passer un fauteuil roulant.</li> <li>• Prévoir une profondeur d'au moins 1,8 m (6 pi).</li> <li>• Installer un dispositif d'éclairage et une prise de courant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poser des rampes qui n'obstruent pas la vue des personnes assises.</li> <li>• Veiller à ce que les portes soient sûres.</li> </ul>

<sup>15</sup> Source : SCHL (<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/accessible-adaptable-housing/universal-design-in-new-housing>).

## ÉTUDE DE CAS :

### Projet Bridgwater, Winnipeg, Manitoba, Canada

Bridgwater est un ensemble de logements dont la construction a été amorcée en 2006 par la Société d'habitation et de rénovation du Manitoba et qui devrait s'achever d'ici 2021. Il s'agit de l'un des premiers plans de quartier au Canada prévoyant la construction d'habitations « visitables » dans une proportion importante. Le projet consiste en un quartier aménagé pour les piétons et composé de différents types d'habitations pouvant accueillir des personnes de tout âge.

Divisé en quatre quartiers (Bridgwater Forest, Bridgwater Lakes, Bridgwater Trails et Bridgwater Centre), Bridgwater offre des maisons en rangée, des logements collectifs et des maisons individuelles, dont environ 1 000 habitations dites « visitables ».

Une habitation visitable est caractérisée par son accès au rez-de-chaussée adapté à toutes les personnes, quelles que soient leurs capacités physiques. Elle possède une entrée de plain-pied, des passages plus larges et dégagés ainsi qu'une salle de bains complète au rez-de-chaussée qui est accessible aux personnes utilisant une aide à la mobilité. Chaque terrain a été aménagé pour pouvoir accueillir une entrée de plain-pied et un système de drainage donnant sur la cour arrière.

L'exemple de Bridgwater permet de présenter aux promoteurs des secteurs privé et sans but lucratif l'avantage d'incorporer des options d'accessibilité et de visitabilité dès l'étape de conception des logements. Il montre également les débouchés liés à la création de quartiers visitables, aménagés pour les piétons et proposant diverses options d'habitations adaptées à tout type de ménage ou d'âge.

## ÉTUDE DE CAS :

### Programme Accessibility Designed de Daniels Corporation, Ontario, Canada

Fin 2017, Daniels Corporation a lancé le programme Accessibility Designed en construisant le Wesley à Mississauga et le DuEast à Regent Park (Toronto); le promoteur offrira également le programme pour tous ses futurs ensembles de logements. Les appartements construits répondent à des normes supérieures à celles du Code du bâtiment de l'Ontario et suivent les principes de la conception universelle. Daniels offre plusieurs configurations, qui proposent toutes des fonctionnalités d'accessibilité :

- douche accessible en fauteuil roulant;
- balcon à portes-va-et-vient accessible en fauteuil roulant;
- installation de base pour une porte d'entrée automatisée;
- pommeau de douche amovible;
- barres d'appui dans la douche;
- espace dégagé pour les genoux sous les éviers et lavabos;
- embrasures de portes élargies;
- espace supplémentaire dans les toilettes.

Si l'acheteur opte pour un appartement du programme, toutes ces fonctionnalités seront incluses par défaut, mais il peut également demander à Daniels d'autres adaptations en fonction de ses propres besoins d'accessibilité. Pour l'instant, le programme n'est disponible que dans deux ensembles de logements, mais l'objectif du promoteur est de le proposer dans chacune de ses tours d'habitation.

Grâce à cette étude de cas, on constate qu'il est possible pour un promoteur privé d'offrir des logements dotés de fonctionnalités d'accessibilité tout en assurant la viabilité financière du projet. Cet exemple met également en lumière la possibilité pour les décideurs politiques municipaux, provinciaux et territoriaux d'encourager ou d'inciter les promoteurs des secteurs privé et sans but lucratif à inclure dans leurs projets des fonctionnalités d'accessibilité qui surpassent les exigences des codes du bâtiment.





## ÉTUDE DE CAS :

### Programme de certification Lifelong Housing, Oregon, États-Unis

Il s'agit d'un programme d'évaluation non obligatoire créé par le Rogue Valley Council of Governments et l'American Association of Retired Persons (AARP) de l'Oregon pour évaluer l'accessibilité des nouvelles constructions et des logements existants ainsi que leur niveau de convivialité envers les aînés. Le programme comprend une liste de vérification complète des caractéristiques et définit ses niveaux de certification en s'appuyant sur les normes de la conception universelle. Son objectif est de susciter une réponse du marché de l'immobilier à la demande croissante d'habitations accessibles et adaptables, qui encouragent le vieillissement chez soi sans sacrifier la sécurité et l'indépendance des aînés. Il permet également à des gens de tout âge de trouver plus facilement une maison qu'ils pourront garder dans leurs vieux jours.

Il existe plusieurs niveaux de certification :

- **Niveau 1 : Visitable** – Le logement possède les caractéristiques obligatoires d'une habitation visitable.
- **Niveau 2 : Entièrement accessible** – Le logement est entièrement accessible et offre un certain nombre de caractéristiques – de base ou optionnelles – qui permettront d'adapter les principales pièces de séjour tout au long de la vie. La conception permet également à une personne utilisant une aide à la mobilité d'effectuer ses tâches courantes.
- **Niveau 3 : Accessibilité bonifiée** – Ces logements proposent toutes les caractéristiques des deux premiers niveaux en plus d'autres améliorations visant à personnaliser l'accessibilité, par exemple grâce à des fonctionnalités ou à des technologies intelligentes.

En Ontario et dans d'autres provinces, des ergothérapeutes collaborent avec différents consultants en conception et d'autres spécialistes des soins de santé dans le but d'adapter des unités d'habitation existantes aux aînés et à leurs besoins spécifiques. Une telle démarche peut être entreprise de manière proactive en concevant des appartements et des maisons qui misent sur la longévité, mais aussi de manière rétroactive pour permettre à un patient de revenir chez lui après une hospitalisation. Dans le cadre de son travail, un ergothérapeute collabore avec d'autres professionnels pour trouver des solutions aux problèmes physiques (p. ex. limiter le risque de chute) et aux difficultés cognitives ou émotionnelles.

Au nombre des organismes qui soutiennent de plus en plus l'aménagement des logements pour permettre aux aînés de vieillir chez eux, on compte l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH), qui a mis sur pied le Home Modification Council afin d'instaurer des pratiques exemplaires dans le secteur de la rénovation. Ses membres suivent une formation pour mieux comprendre les codes du bâtiment, le potentiel des nouvelles technologies, les subventions et programmes publics ainsi que les effets de la réglementation imposée par l'Agence du revenu du Canada en vertu de la législation relative à l'impôt sur le revenu.



### 3

## Satisfaire la demande en solutions durables

Qu'entend-on par « solutions durables » lorsque l'on parle de logement? L'adjectif « durable » a été associé à bien des domaines : logement, transport, énergie, agriculture et bien d'autres. Malgré une certaine surutilisation du terme, il y a un consensus sur le fait que nous avons tous la responsabilité de trouver et de mettre en œuvre des solutions concrètes pour atténuer l'incidence des activités humaines sur l'environnement.

Selon un rapport publié par l'Institut de recherche en politiques publiques (IRPP), on constate de plus en plus que nos modèles de croissance urbaine sont non viables d'un point de vue économique, écologique et pratique. Il est donc essentiel que les administrations locales, les promoteurs immobiliers et la société changent leur façon de penser et adoptent des approches novatrices en matière de logement<sup>16</sup>.

De manière générale, quand on parle de solutions durables en immobilier, on fait référence à des éléments de conception et de construction bénéfiques pour l'environnement, tels que l'utilisation de matériaux écologiques et de systèmes mécaniques écoénergétiques, ou une conception écoénergétique à l'échelle d'un ensemble de logements. Il existe un effort conscient dans le domaine de l'aménagement pour réduire les répercussions de nos activités sur les générations futures. La création de logements durables vise à diminuer la consommation d'énergie et d'eau, à produire moins de déchets et à prendre en considération l'énergie solaire, l'isolation et l'étanchéité à l'air.

<sup>16</sup> Miller, Glenn, *No Place to Grow Old: How Canadian Suburbs Can Become Age-Friendly*, 2017. <http://irpp.org/wp-content/uploads/2017/02/insight-no14.pdf> (en anglais seulement)

L'un des objectifs principaux des entreprises et organismes sans but lucratif qui œuvrent pour des logements durables est de réduire les futurs coûts de fonctionnement liés par exemple à l'entretien ménager, à l'énergie et à d'autres types de services publics. Un tel objectif présente des avantages pratiques pour les aînés qui, disposant d'un revenu stagnant ou réduit, cherchent à diminuer les répercussions de la hausse des coûts en matière de logement.

## LA CONCEPTION PASSIVE

Née en Allemagne, la maison passive constitue un bon exemple de modèle de conception ayant incorporé des solutions durables. De plus en plus courants au Canada, les logements de conception passive permettent de réduire la consommation d'énergie et les factures de services publics. Reposant sur des méthodes de thermorégulation non traditionnelles, ce type de conception élimine le recours aux systèmes de chauffage et de climatisation courants et plus coûteux. L'accent est mis sur des constructions étanches et mieux isolées afin d'éliminer les ponts thermiques, responsables de la perte de chaleur.

La conception passive, qui mise sur la durabilité, gagne en popularité partout sur la planète. La SCHL la définit comme l'utilisation de « technologies et de méthodes de construction qui accroissent l'efficacité énergétique d'un bâtiment et en réduisent les coûts d'occupation sans nécessiter de systèmes complexes<sup>17</sup>. »

Voici certains des avantages que procure la conception passive :

- réduction considérable de la consommation d'énergie et des coûts pour les résidents et les propriétaires;
- aucune subvention requise sur les tarifs;
- réduction des radiations de mauvaises créances;

- réduction des coûts engendrés par les retards dans le paiement des factures d'énergie;
- baisse du nombre d'avis et d'appels des clients;
- réduction des coupures et des reconnections de services publics pour défaut de paiement;
- hausse de la valeur globale de la propriété<sup>18</sup>.

## LE DESIGN DE COLLECTIVITÉ DURABLE (DECOD)

À l'instar de la conception passive, la conception durable des collectivités cible des solutions durables, mais le fait à l'échelle de la collectivité. Cette approche cherche à créer des collectivités aménagées pour les piétons en mettant l'accent sur les espaces verts, l'accessibilité aux transports et l'abordabilité des logements, et ce, tout en réduisant l'empreinte écologique et la consommation énergétique au maximum.

Dieppe, au Nouveau-Brunswick, est l'une des villes canadiennes à avoir construit des logements en adoptant des solutions durables. En partenariat avec la Province du Nouveau-Brunswick et un constructeur privé, la Ville a mis sur pied un lotissement respectant les principes de la conception durable des collectivités en vue de protéger des zones vulnérables sur le plan écologique et d'y offrir des logements abordables.

Initialement, la Ville avait adopté ce concept pour contrer le problème des émissions de gaz à effet de serre; une initiative qui s'est finalement traduite par des retombées positives sur le plan du logement abordable en contribuant à la réduction des coûts d'aménagement et d'entretien des nouvelles constructions.<sup>19</sup>

# LA CONCEPTION PASSIVE, QUI MISE SUR LA DURABILITÉ, GAGNE EN POPULARITÉ PARTOUT SUR LA PLANÈTE.

<sup>17</sup> Source : site Web de la SCHL, à l'adresse [https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/canadian\\_housing\\_observer/observer-compilation-2017-en.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/canadian_housing_observer/observer-compilation-2017-en.pdf) (en anglais seulement).

<sup>18</sup> Source : site Web de la SCHL, à l'adresse [https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/canadian\\_housing\\_observer/observer-compilation-2017-en.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/canadian_housing_observer/observer-compilation-2017-en.pdf) (en anglais seulement).

<sup>19</sup> Source : Rapport de SHS Consulting disponible à l'adresse <http://www.peelregion.ca/planning/officialplan/pdfs/2018/2018-housing-strategy.pdf> (en anglais seulement).

#### ÉTUDE DE CAS :

##### **Résidences pour aînés Hillcrest, Pittsburgh, Pennsylvanie, États-Unis**

Les résidences Hillcrest comptent 66 logements pour aînés à revenus mixtes, dont 6 sont réservés aux ménages recevant 20 % du revenu médian régional, 34 pour ceux en recevant 50 %, 16 pour ceux en recevant 60 %, et 10 logements à loyer sans restriction. Dix des logements ont bénéficié de bons, en fonction du type de logement, de la part de la commission du logement de Pittsburgh, et huit d'entre eux sont entièrement accessibles.

L'ensemble de logements a été certifié de conception passive par le Passive Housing Institute des États-Unis, devenant ainsi l'un des plus grands immeubles homologués au pays. Il comporte des appareils ménagers Energy Star®, une isolation efficace et continue, des portes à haute performance et des fenêtres à triple vitrage. Selon son architecte, les constructions de conception passive permettent une économie d'énergie de 86 % pour le chauffage et de 46 % pour la climatisation par rapport aux constructions traditionnelles qui suivent le code du bâtiment.

En plus des logements, le site possède une salle commune dotée d'une bibliothèque, d'un jardin communautaire, d'un centre d'affaires, d'une salle d'exercice, d'une terrasse, de buanderies et d'un local privatif pour la prestation des soins de santé. Le promoteur, The Community Builders, s'est associé avec l'école des sciences infirmières de l'Université de Pittsburgh afin d'offrir aux résidents des dépistages trimestriels, des séances mensuelles de conseils diététiques et d'exercice, ainsi que des ateliers pour apprendre à éviter les chutes. D'autres services sociaux sont également offerts aux résidents grâce à des partenariats avec l'American Health Care Group, la banque alimentaire de la région de Pittsburgh et le Medical Center Stroke Institute de l'Université de Pittsburgh.

Les résidences pour aînés Hillcrest présentent un exemple de logement qui conjugue durabilité environnementale et abordabilité, ainsi que des avantages favorisant le vieillissement chez soi. L'ensemble possède des caractéristiques favorisant l'efficacité énergétique et l'adaptation aux changements climatiques, mais offre également une facilité d'accès et des services sur place, ce qui permet aux aînés de conserver leur indépendance à mesure que leurs besoins en soins de santé évoluent.

#### ÉTUDE DE CAS :

##### **Elm Place, Vermont, États-Unis**

Composé de 30 logements abordables d'une chambre destinés aux aînés, le Elm Place dispose d'une salle commune avec cuisine, d'un salon, d'une buanderie, d'une salle d'exercice, d'une salle d'activités, d'un stationnement, de plates-bandes pour les résidents, d'espaces d'entreposage et d'une cour extérieure. Chaque logement est adaptable et deux d'entre eux sont entièrement accessibles. En juillet 2017, l'ensemble a été certifié de conception passive par le Passive House Institute des États-Unis.

Tous les services publics sont inclus dans le loyer, à l'exception du téléphone, du câble et de l'accès Internet. Le Elm Place offre également à ses résidents le programme de bien-être et de coordination des soins Support and Services at Home (SASH), qui aide les résidents à demeurer chez eux de manière sécuritaire et confortable tout en recevant les soins dont ils ont besoin. Chaque résident peut obtenir gratuitement les services du coordonnateur du SASH présent sur place ou de l'infirmier spécialiste en bien-être employé à temps partiel.

L'aménagement du site a été financé par divers organismes, dont la Vermont Housing Finance Agency, la People's United Bank, le Vermont Community Development Program, le Vermont Housing and Conservation Board, et la municipalité.

Le Elm Place illustre bien comment les promoteurs des secteurs privé et sans but lucratif peuvent marier durabilité, abordabilité et vieillissement chez soi dans la conception d'un ensemble de logements.

## ÉTUDE DE CAS :

### **Morningside Crossing, Pittsburgh, Pennsylvanie, États-Unis**

L'ensemble de logements pour aînés Morningside Crossing comprend 46 logements d'une ou deux chambres à loyer abordable ou au taux du marché. Il se compose d'une ancienne école primaire datant de 1897, rénovée selon les principes de la conception passive après sa fermeture en 2006, ainsi que d'une nouvelle construction, également de conception passive, située au-dessus du stationnement du site. On y trouve aussi un centre de voisinage, une place publique et un aménagement paysager pouvant recueillir l'eau pluviale sur place. La salle commune et la salle d'exercice du centre de voisinage seront mises à la disposition à la fois des résidents et du reste de la collectivité pour favoriser les activités intergénérationnelles.

Bon nombre des résidents du Morningside sont des aînés cherchant à vivre dans un logement plus petit sans quitter leur collectivité, ce qui libère également des maisons où les jeunes familles viendront s'installer.

Le coût prévu pour la construction de cet ensemble s'élève à 167 \$ US par pied carré, une valeur légèrement en deçà de celle des autres ensembles de logements financés par la Pennsylvania Housing Finance Agency (168 \$ US par pied carré). En outre, l'ensemble, qui répond aux normes de conception passive, possédera un environnement intérieur plus sain et consommera de 50 % à 70 % moins d'énergie.

Il s'agit là d'un exemple d'ensemble qui intègre des caractéristiques écoénergétiques à la conception de logements abordables. Souvent, c'est le coût associé aux projets immobiliers de conception passive, plus économiques du point de vue énergétique et mieux adaptés aux nouvelles réalités climatiques, qui est source de réticence. Pourtant le Morningside Crossing démontre qu'il est possible d'incorporer ces caractéristiques aux logements sans nuire à leur abordabilité. Ainsi, il est possible pour les décideurs politiques municipaux et provinciaux d'exiger de telles caractéristiques dans le cadre de projets de logements abordables.



## 4

# Modes d'occupation et partenariats innovants

Les promoteurs et les fournisseurs de logement disposent de moyens innovants pour concevoir des ensembles de logements qui sont abordables et améliorent la sécurité financière. Dans cette section, nous décrivons certains outils financiers et modes d'occupation émergents qui diffèrent des logements pour locataires ou propriétaires-occupants.

## LA TENURE À BAIL OU LE BAIL DE 99 ANS

La tenure à bail ou le bail de 99 ans est une forme de propriété dans laquelle on achète le droit d'occuper un logement pour une durée fixe – pour un minimum de 20 ans et généralement pour 99 ans. C'est le détenteur du bail qui prend en charge l'impôt foncier, l'entretien et les réparations. Le droit d'occupation de la propriété peut être acheté ou vendu sur le marché immobilier.

Ce mode d'occupation gagne en popularité auprès des organismes financés par le contribuable (universités, commissions scolaires, municipalités, etc.), pour lesquels la propriété à long terme d'un terrain, d'un logement ou de tout autre actif financé grâce aux fonds publics est une question d'intérêt public. En Colombie-Britannique, par exemple, les universités n'ont pas le droit de concéder la propriété d'un terrain en totalité. Les institutions financées par des fonds publics ont alors la possibilité de s'associer avec des promoteurs, mais, plus couramment, elles créent une fiducie sans but lucratif, qui joue le rôle de promoteur principal.

Le bail d'un nouvel ensemble de logements se vend souvent à un prix légèrement inférieur à sa valeur en propriété absolue; cependant, lorsque l'emplacement de l'ensemble est exceptionnel, la différence de prix a tendance à s'estomper. Comme exemple, on peut citer l'aménagement, par l'Université de la Colombie-Britannique (UBC) et l'Université Simon-Fraser (SFU), de nouveaux logements visés par des baux de 99 ans. Dans le cas de la SFU, le mandat de la fiducie chargée du projet est de créer des logements abordables et durables, mais également de générer une source de revenus pour l'université. Les principes appliqués sont ceux de la conception universelle, et les ensembles sont considérés comme étant adaptés aux aînés; des bâtiments réservés aux personnes âgées sont d'ailleurs en cours de planification.

Lorsque la fin du bail approche, il est attendu que le tenant à bail collabore avec le propriétaire afin de créer des occasions de réaménagement à valeur ajoutée qui favorisent la densification.

## LA LOCATION VIAGÈRE

On trouve des exemples d'ensemble de logements à location viagère partout au pays. Ceux-ci sont principalement conçus pour les personnes âgées qui ont quitté la maison familiale pour s'installer dans des appartements mieux adaptés à leurs besoins actuels et futurs. Visuellement, ce type de construction ressemble beaucoup aux immeubles en copropriété et prend la forme de petites maisons de plain-pied ou d'appartements.

Le détenteur d'un bail viager achète le droit d'occuper son logement et de profiter des installations communes aussi longtemps qu'il le souhaite ou qu'il y est apte. Le détenteur du titre de propriété, appelé promoteur du projet, est généralement un organisme sans but lucratif chapeauté par une institution religieuse, un groupe multiculturel, une municipalité ou l'exploitant d'un centre d'hébergement et de soins de longue durée.

Comme pour les transactions immobilières traditionnelles, le bail est établi à sa valeur de marché, qui sera généralement inférieure à celle de l'achat en propriété absolue ou de l'acquisition de l'intérêt condominial. Le tenant à bail paie des charges mensuelles semblables à celles de copropriété, qui équivalent à sa participation aux dépenses communes de l'immeuble telles que les services collectifs, l'entretien des espaces communs intérieurs et extérieurs, les frais de gestion et les polices d'assurance.

Lorsque le tenant à bail, ou sa succession, souhaite vendre ou transférer son bail, le prix de celui-ci est rajusté à sa valeur de marché. Dans certains cas, lorsque le promoteur est une institution (une caisse de retraite, par exemple), le prix d'entrée est établi en dessous de sa valeur de marché; la différence avec le coût de construction est alors compensée au moment où le propriétaire reprend possession du bail.

## LA COHABITATION

Apparu au Danemark il y a plus de 40 ans, le concept de cohabitation, bien qu'il ne s'adresse pas spécifiquement aux aînés, jouit d'une popularité grandissante grâce à la génération des bébé-boumeurs qui souhaitent conjuguer les notions d'indépendance et de partage des ressources au sein d'une collectivité. À la différence des constructions traditionnelles, dans le cas d'une cohabitation, ce sont les futurs résidents qui sont à l'origine du projet et qui travaillent conjointement à la création d'appartements qui correspondent à leurs attentes communes.

Les projets de cohabitation se composent de logements privatifs conçus autour d'installations collectives : salle à manger, salon, bureaux, chambres d'invités et buanderie. Les logements individuels sont parfois dotés d'une cuisine privée, et on trouve dans certains ensembles une grande cuisine offrant aux résidents l'occasion de partager leur repas; on peut également trouver d'autres espaces communs comme des remises à outils ou des aires de jeux pour enfants. À mesure que les résidents de ce type de projet vieillissent, les principes de la coopérative peuvent évoluer pour inclure des services de soins de santé.

Le Canadian Cohousing Network est un organisme sans but lucratif présent dans cinq provinces (Colombie-Britannique, Alberta, Saskatchewan, Manitoba et Ontario), où il possède plus de 30 collectivités de cohabitation. Souvent, un projet de cohabitation débute lorsqu'une personne repère une propriété intéressante; puis, progressivement, ce « promoteur spontané » et bénévole passe le flambeau à une société d'experts-conseils en aménagement de cohabitations. Le proposant constitue ensuite une société sans but lucratif, prend en charge la sélection des membres et la gestion du processus d'élaboration, et établit les règlements en matière d'entretien et de gestion de l'ensemble de logements.

Certains détracteurs estiment que, puisque la sélection des membres n'est pas externe, ce type de communauté tend à manquer de diversité; d'autres remettent en cause le coût souvent élevé pour accéder à ce mode de vie<sup>20</sup>. Toutefois, il est plus facile de monter ce type de projet dans certaines provinces, notamment en Colombie-Britannique et en Alberta, où la cohabitation relève de la loi sur les copropriétés, moins précise dans sa définition des espaces partagés que celle régissant les condominiums. C'est d'ailleurs cette dernière qui encadre les projets de cohabitation en Ontario et, comme elle considère chaque logement comme une propriété individuelle, la construction d'une cohabitation est plus complexe. Au Québec, les droits de copropriété sont reconnus et certains projets de cohabitation, comme Cohabitat, à Québec, ont d'ailleurs bénéficié du financement initial de la SCHL<sup>21</sup>.

## LES PARTENARIATS PUBLICS-PRIVÉS

Les municipalités et les organismes financés par le contribuable subissent une pression grandissante pour offrir des logements abordables. Leur principal moyen de contribuer à cet égard est de mettre à disposition des terrains considérés « excédentaires ».

Les municipalités et les organismes publics ou sans but lucratif peuvent choisir de fournir un terrain en guise de contribution financière au projet réalisé en partenariat avec un promoteur (ce qui profite aux promoteurs sans but lucratif en leur évitant d'avoir à collecter des fonds pour l'achat du terrain), ou bien d'accorder un intérêt à bail, possiblement à un taux inférieur à celui du marché. Les églises et les organismes religieux adoptent une des approches les plus novatrices quant à l'exploitation des terrains excédentaires, en les utilisant souvent comme un complément à leurs mission et priorités.

En Ontario, par exemple, l'église anglicane St. Elizabeth's à Burlington collabore avec l'antenne locale d'Habitat pour l'humanité (et des consultants aguerris) dans le but de réaménager certaines de ses propriétés actuellement sous-utilisées et d'y installer des logements abordables, dont une partie sera destinée aux aînés.

Pour cette église et des dizaines d'autres organismes religieux au Canada, le plus grand défi est de réussir à aménager des ensembles de logements rentables sur des terrains situés dans des régions dites matures et de faible densité. Pour rentrer dans leurs frais tout en étant capables d'offrir des logements abordables, les partenaires

du projet doivent travailler de manière constructive et créative avec la municipalité et les quartiers voisins afin d'atteindre un nombre de logements qui répond à la fois au besoin de densification et aux critères de « planification efficace ».

Le plan proposé à Burlington (qui n'est pas encore terminé) consiste à bâtir un immeuble de quatre étages comprenant plus de 20 logements locatifs abordables pour les aînés, entouré de six maisons en rangée reliées à un nouvel espace de rencontre pour l'église. Le réaménagement de ce site de 1,4 acre comprendra également huit maisons individuelles (au taux du marché) situées de manière à séparer l'ensemble de logements des résidences adjacentes.

L'élan donné à la densification par les politiques publiques nationales et le besoin d'atteindre des densités plus élevées pour satisfaire au budget pro forma d'un projet poussent également les organismes comme Habitat pour l'humanité (et d'autres organismes sans but lucratif qui œuvrent pour le logement abordable et dépendent de l'aide offerte par des bénévoles amateurs) à adapter leur mode de fonctionnement.

C'est avec le type de logement qu'on le voit en premier : si les projets de maison individuelle donnent amplement l'occasion aux bénévoles de participer aux travaux, les structures en béton à haute densité comme celle proposée à Burlington obligeront ceux-ci à s'occuper de la finition intérieure, contrairement à l'approche classique où ils travaillent sur des charpentes en bois.

Ensuite, les fournisseurs de logement sans but lucratif doivent arrêter de procurer au propriétaire de logement des bénéfices inattendus, ce qui peut avoir pour conséquence involontaire de rapidement faire grimper la valeur des biens immobiliers. En lieu et place, ils pourraient passer à un modèle de logement locatif abordable ou de location avec option d'achat qui comprend des restrictions sur le titre de propriété en cas de revente.

Des fournisseurs de logements sans but lucratif expérimentés notent que dans les partenariats avec des églises ou des organismes similaires, les responsabilités ne sont pas toujours bien définies, ce qui demande de la patience et de la souplesse quant aux échéanciers et aux attentes. Malgré cela, le Synode de la Colombie-Britannique de L'Église Unie du Canada a réussi à mettre au point une formule pour rentabiliser ses actifs tout en respectant la volonté des congrégations locales. Cruciale, la première étape consistait à établir un bureau dont la mission serait de faire le lien entre l'église locale et de potentiels partenaires de construction. Si une église (dont

<sup>20</sup> <https://www.thestar.com/vancouver/2018/04/29/co-housing-brings-people-together-in-unexpected-ways-as-long-as-they-can-afford-the-price-tag-advocates-say.html> (en anglais seulement)

<sup>21</sup> <https://www.canadianarchitect.com/the-cohousing-option> (en anglais seulement)



la congrégation, bien que possiblement en déclin, est solidaire) manifeste le désir d'exploiter un terrain excédentaire ou sous-utilisé, le bureau en question procède à une évaluation en fonction de critères bien définis. Si la décision d'aller de l'avant avec le projet est prise, le bureau collabore ensuite avec un consultant qualifié et ayant l'intérêt de la collectivité à cœur pour évaluer le marché. Si l'issue est positive, le bureau choisit dès lors un promoteur trié sur le volet. L'avantage de cette démarche réside dans le fait que le coût de l'évaluation de marché – étape des plus importantes – est pris en charge par le consultant, puis couvert de manière rétroactive par le promoteur du projet si celui-ci est jugé réalisable.

La Ville de Vancouver a établi de multiples partenariats avec le promoteur immobilier Concert Properties pour valoriser à long terme les terrains de la municipalité en y bâtissant des logements locatifs abordables pour les aînés. Le promoteur a également démontré la compatibilité de cette approche avec la Ville de Toronto, où il a appliqué une démarche similaire. Le secret de la méthode de Concert Properties? Les projets sont financés par son partenaire, une caisse de retraite, qui n'est pas assujéti à l'impôt sur les sociétés. Ainsi, l'entreprise réinvestit la « plus-value » équivalente à l'imposition (qui serait sinon versée en impôts) dans un fonds renouvelable destiné à d'autres projets pour les aînés.

#### ÉTUDE DE CAS :

##### **Crestview Housing Co-operative, Saskatchewan, Canada**

Située à Moose Jaw, en Saskatchewan, Crestview est une coopérative d'habitation offrant 43 logements destinés aux personnes âgées de 55 ans et plus. L'aménagement comprend des logements d'une ou deux chambres, une entrée sécurisée, un stationnement, une buanderie à chaque étage et un salon.

Les droits d'occupation comprennent le chauffage, l'électricité et les services d'aqueduc. Les résidents doivent acheter une part sociale (500 \$), mais ce montant leur est remboursé à leur départ. Ils doivent également faire don de leur temps, de leurs connaissances et de leur savoir-faire pour assurer l'efficacité du fonctionnement de Crestview.

#### ÉTUDE DE CAS :

##### **Sundance on the Green, Calgary, Alberta, Canada**

Sundance on the Green est un ensemble de logements en location viagère destinés aux personnes âgées autonomes. Situé dans le quartier Lake Sundance au sud de Calgary, en Alberta, cet aménagement jouxte des services de transport en commun, des magasins et d'autres commodités. La superficie des logements varie de 244 à 366 m<sup>2</sup> (800 à 1 200 pi<sup>2</sup>).

La location viagère est une forme de propriété assortie d'une garantie de rachat à la juste valeur sur le marché. On facture un montant mensuel pour couvrir les frais d'entretien, la police d'assurance du bâtiment, le chauffage et l'éclairage dans les aires communes, et d'autres coûts. Les ententes de rachat associées à des aménagements comme Sundance on the Green peuvent également tenir compte d'une charge reportée pour l'infrastructure, réduisant ainsi les frais initiaux pour le propriétaire.

Les ensembles de logements en location viagère se révèlent une option attrayante pour les investisseurs institutionnels cherchant à s'associer à des promoteurs es secteurs privé et sans but lucratif. Dans de nombreux cas, la responsabilité de la gestion du fonctionnement est confiée à des sous-traitants, ce qui permet aux promoteurs de se concentrer sur l'offre du meilleur produit possible pour le groupe cible. La sélection de l'emplacement revêt toujours une grande importance : quand les ensembles de logements donnent accès à des commodités locales, nul besoin de construire à grands frais ces installations pour les résidents.



### ÉTUDE DE CAS :

#### **Wolf Willow Cohousing, Saskatoon, Saskatchewan, Canada**

Wolf Willow est une communauté de cohabitation de Saskatoon s'adressant aux personnes âgées. Le mode d'occupation de l'ensemble de logements est la copropriété, qui permet aux occupants de posséder leur logement tout en se partageant les frais associés aux aires communes. Cet aménagement compte au total 21 logements situés dans un immeuble de logements collectifs doté d'installations communes, celles-ci ayant une superficie de quelque 4 500 pi<sup>2</sup>. Les logements sont entièrement autonomes et accessibles. Les installations communes comprennent une cuisine, une salle à manger pouvant accueillir toute la communauté, une aire de repos, un petit bureau, une salle de musique, une salle d'artisanat, deux chambres d'invités, une buanderie, un atelier, une salle d'exercice et un sauna. Sur place se trouvent en outre des terrasses et des jardins communs où les résidents peuvent faire pousser leurs propres fines herbes, légumes et fruits.

Le bâtiment comporte aussi différents éléments écologiques : murs avec poteaux de 2 x 8 po, valeur isolante de R-40, fenêtres à triple vitrage, et chauffage par rayonnement à partir du sol.

### ÉTUDE DE CAS :

#### **Solterra Cohousing, Ontario, Canada**

Le modèle de cohabitation de Solterra Cohousing est une variante d'une occupation en coopérative : les résidents se partagent la propriété, ainsi que toutes les charges courantes connexes. Chaque copropriétaire achète une quote-part indivise de la propriété et figure comme locataire commun sur le titre ou l'acte de propriété. Les copropriétaires ont le contrôle de tous les aspects du fonctionnement de l'ensemble du bâtiment, et sont invités à organiser régulièrement des réunions pour assurer la participation active de tous. Les principes directeurs en matière de copropriété de Solterra orientent la prise de décisions conjointes.

Chaque propriétaire dispose de son propre logement privé, qui comprend habituellement une chambre-salon et une salle de bains. Tous les résidents se partagent les aires communes (cuisine, salle à manger, coins détente), de même que les dépenses courantes pour le chauffage, l'électricité, l'impôt foncier, les services d'aqueduc et d'égout, le propane et les assurances, ainsi que les frais généraux internes.

Solterra offre par ailleurs des services de soutien à domicile quand les résidents ont besoin de soins supplémentaires. Solterra In-Home Support Services (SISS) présélectionne le personnel et le forme pour qu'il puisse faire l'épicerie, la cuisine et le nettoyage, et gérer le budget du ménage.

Le prix de chaque logement varie de 110 500 \$ pour un logement à Bracebridge, à 299 900 \$ pour un logement de 625 pi<sup>2</sup> à Barrie. On trouve actuellement trois immeubles de Solterra à Barrie, à Bracebridge et à Brechin, et un quatrième est projeté à Haliburton.

Les immeubles de Solterra conviennent aux personnes âgées en santé ne voulant plus vivre seules ou constatant qu'elles ont besoin de plus d'aide au quotidien, mais qui souhaitent cependant conserver leur intimité et les avantages de la propriété.

## ÉTUDE DE CAS :

### **Cranberry Commons Cohousing, Burnaby, Colombie-Britannique, Canada**

Organisée en cohabitat, Cranberry Commons est une communauté qui regroupe 22 maisons en rangée et logements collectifs entourant une cour centrale. La superficie des logements varie de 500 à 1 300 pi<sup>2</sup>. La maison commune, pivot de cette communauté, comporte une cuisine, une salle à manger, une aire de repos et un espace pour les enfants. Les aires communes comprennent également une chambre d'invités, une buanderie, un atelier, un bureau, une salle de réunion, une salle de jeux pour enfants, une salle de lecture et de l'espace d'entreposage. À l'extérieur, on trouve un jardin communautaire, un toit-terrasse, un stationnement et un espace de rangement pour les vélos.

L'aménagement est doté d'installations durables, comme des panneaux solaires, un système haute efficacité de chauffage par rayonnement à partir du sol, des toilettes et des douches à faible débit, des matériaux de construction écoefficaces, et des revêtements intérieurs sains. Cet ensemble de logements s'est vu décerner en 2002 un prix de la Ville de Burnaby pour son bilan environnemental remarquable sur les plans de la planification et de l'aménagement.

Cranberry Commons a été bâti par un organisme sans but lucratif en fonction du modèle de la copropriété, selon lequel les logements appartiennent aux propriétaires-occupants. La gestion des aires communes est assurée par une société sans but lucratif, et les propriétaires se partagent les charges.

C'est une société d'experts-conseils locale spécialisée dans la conception et l'aménagement de cohabitations qui a acquis le terrain, négocié avec la municipalité pour obtenir les autorisations d'aménagement requises, et – surtout – assumé la responsabilité de tisser le réseau initial de propriétaires (membres). La société a facturé un montant pour ces services, plus exactement l'obtention du financement, la constitution en société sans but lucratif et la mise en place de la structure de gouvernance servant à gérer le fonctionnement courant. Ce type de projet peut en outre être attrayant pour les organismes sans but lucratif pourvu d'une mission qui souhaitent adopter le modèle de la cohabitation et s'associer avec des consultants spécialisés.



## 5

# Modèles de logements adaptables

Les logements adaptables sont conçus et construits de manière à pouvoir être adaptés aux besoins changeants des occupants au fil du temps. Il est ainsi possible de les rénover, les agrandir, les diviser ou les utiliser à toutes sortes de fins pendant leur vie utile. Ces logements profitent aux gens de tous âges et de toutes capacités, notamment grâce aux caractéristiques suivantes :

- Des entrées principales munies de rampes ou exemptes de marches facilitent la vie aux familles avec de jeunes enfants en poussettes et aux personnes âgées utilisant des aides à la mobilité, comme des déambulateurs.
- De larges entrées de porte font qu'il est plus facile de déplacer des meubles et d'autres objets dans le logement et d'y circuler en fauteuil roulant.
- Les prises électriques installées à une hauteur accessible de 450 mm (18 po) sont plus faciles d'accès pour tous.

Les logements adaptables sont avantageux pour les personnes âgées, car ils pourraient permettre à certaines d'entre elles de rester chez elles au fil des ans ou si elles ont une maladie ou une blessure. Ils procurent en outre des avantages pour la société dans son ensemble en réduisant les coûts des soins en établissement et en rendant les logements plus accessibles aux visiteurs à mobilité réduite.

Vous trouverez dans cette section une description de différents modèles existants mettant en évidence les possibilités et les avantages des logements adaptables.

## LOGEMENT ACCESSOIRE

Les **logements accessoires** sont des logements supplémentaires construits sur le même terrain qu'un bâtiment principal existant. Il peut s'agir d'une structure séparée, ou du résultat de l'agrandissement ou de la réfection d'une résidence existante. On les appelle également « logement supplémentaire » et « maison-jardin ».

Les logements accessoires peuvent servir à héberger des membres de la famille vieillissants. Ainsi, des parents âgés vivent près de leurs enfants et de leur famille, ou des soignants habitent sur la propriété de personnes âgées. Les logements accessoires permettent également à des personnes un peu moins âgées ou plus autonomes de vieillir chez elles à faible coût. Par exemple, une personne peut vivre dans son logement accessoire et louer le bâtiment principal, ce qui lui fournirait une source de revenu à la retraite.

Les municipalités peuvent modifier le zonage pour autoriser la construction de logements accessoires de plein droit, épargnant ainsi aux propriétaires les frais de demande d'une autorisation d'aménagement après coup et bien des maux de tête. Les restrictions en matière de stationnement et de retrait dissuadent parfois les propriétaires d'aménager des logements accessoires, tout comme l'opposition du voisinage à l'augmentation de la densité. La Ville de Vancouver a longtemps refusé d'autoriser ce type de logements. Enfin, en 2010, le conseil municipal a approuvé l'instauration d'un processus simplifié d'autorisation de la construction de logements sur ruelle dans deux des plus grands quartiers résidentiels de la ville. En 2013, ce processus a été étendu à l'ensemble de la municipalité.

Beaucoup d'institutions financières ne tiennent pas compte des revenus tirés de logements accessoires lorsqu'elles octroient des prêts. Certaines d'entre elles, comme Vancity (située en Colombie-Britannique et ayant une mission de développement social), offrent des produits de crédit conçus spécifiquement pour la construction de logements sur ruelle.

## LOGEMENT SUR RUELLE

Les logements sur ruelle sont un type particulier de logement accessoire situé sur un terrain contigu à des rues secondaires sous-utilisées ou à des ruelles, qui offre un accès direct, distinct de celui du bâtiment principal. À la Ville de Toronto, on les définit comme des logements autonomes, subordonnés à un bâtiment principal, qui comportent une cuisine et une salle de bains et se trouvent sur un terrain et dans un bâtiment secondaire adjacent à une ruelle publique<sup>22</sup>. Les logements sur ruelle peuvent être une occasion en or pour les personnes âgées, car ils leur permettent de vivre de façon autonome dans de petits logements au sein de quartiers bien établis, propices à la marche et desservis par le transport en commun.

Les logements sur ruelle peuvent être conçus en fonction des besoins des personnes âgées grâce à l'application des principes de la conception universelle, de manière à ce qu'un parent âgé puisse habiter à proximité de ses enfants adultes tout en conservant son indépendance. Une personne âgée pourrait également louer sa maison pour gagner un revenu supplémentaire tout en vivant dans un logement sur ruelle situé sur son terrain.

## MAISON ÉVOLUTIVE

La Maison évolutive est un autre type de logement adaptable. C'est une habitation facilement modifiable qui peut convenir aux personnes de tous âges et à toutes les situations familiales. Essentiellement, il s'agit d'une maison en rangée qui peut être agrandie, notamment à l'arrière, ou divisée selon l'évolution des besoins des occupants. La Maison évolutive a été conçue à l'origine en 1990 par Avi Friedman et Witold Rybczynski, du Programme de logements abordables de l'École d'architecture de l'Université McGill. Ces chercheurs voulaient créer une maison qui serait abordable pour les ménages à faible revenu et qui pourrait être agrandie à mesure que la famille s'élargirait. Une Maison évolutive est une maison en rangée à trois étages faisant à sa base environ 4 × 11 m (14 × 36 pi), et ayant une superficie d'environ 100 m<sup>2</sup> (1 000 pi<sup>2</sup>). Elle comprend un rez-de-chaussée aménagé composé d'une cuisine, d'une salle de bains et d'un salon. Les étages forment une aire ouverte non aménagée.

Au fil des années, les occupants peuvent aménager les étages comme ils le souhaitent et agrandir leur maison s'ils ont besoin de plus d'espace. Même si l'idée initiale était de rendre le logement abordable, la Maison évolutive est un bon exemple de logement adaptable qui permet le vieillissement chez soi.

## LOGEMENT ACCESSOIRE AVEC ENTRÉE PRIVÉE

Les logements accessoires avec entrée privée permettent aux propriétaires-occupants d'adapter la taille de leur domicile à chaque étape de leur vie.

Ces logements autonomes font partie d'un appartement en copropriété. Ils comportent leur propre chambre à coucher, salle de bains, cuisine et entrée directe, ainsi qu'une porte commune verrouillable donnant accès au bâtiment principal. Le propriétaire du logement en copropriété peut se servir personnellement du logement accessoire ou le louer pour toucher un revenu supplémentaire. Ce type de logement a été inventé durant la conception d'UniverCity à l'Université Simon Fraser, située à Burnaby, en Colombie-Britannique.

<sup>22</sup> <https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2018/te/bgrd/backgroundfile-114362.pdf> (en anglais seulement)

Grâce à sa flexibilité, le logement accessoire avec entrée privée est particulièrement attrayant pour les personnes prévoyant vieillir chez elles. Par exemple, un propriétaire âgé décidant de déménager dans plus petit pourrait habiter dans le logement principal et louer le logement accessoire avec entrée privée pour obtenir un revenu supplémentaire; il aurait aussi la possibilité, ultérieurement, d'y faire vivre un soignant ou un membre de sa famille. De plus, un jeune propriétaire-occupant pourrait mettre le logement accessoire à la disposition d'un membre âgé de sa famille.

## COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE

La cohabitation intergénérationnelle consiste à ce que des personnes âgées (qui habituellement vivent seules) louent une partie de leur maison à quelqu'un de plus jeune. Le locataire peut payer son loyer en argent, ou effectuer des tâches ménagères en échange, comme s'occuper de la préparation des repas, des commissions, du nettoyage, de l'entretien de la maison, ou des animaux de compagnie ou des plantes. Cet arrangement se veut profitable aux deux parties : la personne âgée bénéficie d'aide, d'un sentiment de sécurité et de compagnie, et le locataire paie un loyer modique. Autre avantage, la formule permet à différentes générations de se connaître.

Cette solution est attrayante pour certains, car elle donne la capacité aux adultes vieillissants de maintenir leur mode de vie tout en rehaussant leur sentiment de sécurité et en réduisant l'isolement. La cohabitation intergénérationnelle est une formule flexible et économique pour les personnes âgées qui souhaitent rester chez elles le plus longtemps possible. Chez les personnes moins âgées, elle peut améliorer l'intégration sociale dans la collectivité.

Il serait possible de répandre davantage la cohabitation intergénérationnelle en améliorant le jumelage initial et le processus d'aménagement, tout en offrant un suivi et des services continus de soutien et de médiation. Le Conseil des aînés pour des collectivités amies des aînés à Burlington (en partenariat avec la Région de Halton) a mis au point la Halton HomeShare Toolkit, une ressource aidant les hôtes et locataires potentiels à déterminer si cette formule leur convient. Cependant, on ne fournit pas encore de services de vérification des antécédents, de gestion des paiements ou d'aide à la résolution des conflits.

HomeShare International, un organisme professionnel qui soutient les programmes de cohabitation aux quatre coins du globe, recommande de faire appel à un tiers (organisme ou particulier) dans le cadre du processus de jumelage. Cette forme de jumelage se fait généralement par l'entremise d'un organisme ou d'une application en ligne.

Par exemple, la New York Foundation for Senior Citizens administre depuis 30 ans un programme de cohabitation intergénérationnelle prenant la forme d'une initiative en matière de logement abordable. Récemment, les services offerts ont été bonifiés grâce à l'ajout de la base de données QUICK-MATCH, qui sert à jumeler des hôtes et locataires potentiels en fonction de 31 facteurs liés au mode de vie.

En 2017, la Ville de Boston a lancé un projet pilote de cohabitation intergénérationnelle en partenariat avec l'application Nesterly, une plateforme visant à mettre en contact des adultes âgés qui veulent louer leur logement à de jeunes étudiants des deuxième et troisième cycles cherchant un loyer abordable dans un marché concurrentiel où les logements coûtent cher. Le service comprend, dans le cadre du processus de jumelage, des vérifications des références et des antécédents, ainsi qu'une facturation transparente et un soutien en tout temps pendant la cohabitation.

Si la cohabitation peut profiter aux parties concernées, elle peut aussi occasionner des conflits, généralement en raison d'attentes divergentes concernant le temps ou l'attention que le locataire souhaite ou peut accorder. La médiation, la possibilité de mettre fin à un jumelage impraticable, et la connaissance mutuelle des difficultés personnelles rencontrées par le locataire et l'hôte peuvent contribuer à rendre l'expérience plus positive<sup>23</sup>.

Par ailleurs, on retrouve certains des avantages de la cohabitation intergénérationnelle structurée dans les résidences pour personnes âgées ou les établissements de soins qui offrent des services aux plus jeunes, une formule souvent présentée comme de la cohabitation intergénérationnelle. Les résidences Orange Tree Living à Regina, en Saskatchewan, en sont un exemple. Par l'intermédiaire du centre d'éducation de la petite enfance qu'on y trouve, les personnes âgées peuvent participer à des activités sociales communautaires et à des programmes éducatifs, et profiter d'événements pour enfants et de la garderie sur place.

<sup>23</sup> Bodkina, H., et P. Saxenab (2017). « Exploring Home Sharing for Elders », *Journal of Housing For the Elderly*, volume 31, numéro 1, p. 47-56.

## LOGEMENT MULTIGÉNÉRATIONNEL

On parle de logement multigénérationnel quand au moins trois générations d'une famille vivent sous un même toit. C'est souvent la combinaison de certains facteurs, soit d'ordinaire la hausse des coûts de logement ou d'une dette étudiante ou de consommation, qui engendre ce type d'arrangement où les ressources de la famille sont regroupées sous un même toit. D'autres facteurs peuvent influencer le choix de cette option, comme l'augmentation de l'espérance de vie, l'attrait d'avoir sa famille à proximité, et la diminution des frais de garde d'enfants et de soins aux personnes âgées.

En améliorant l'équilibre entre l'aide et les ressources de la famille, les logements multigénérationnels peuvent profiter à toutes les parties concernées : les personnes âgées bénéficient de plus d'attention et de sécurité, et les parents d'âge moyen, d'une économie sur les frais de garde d'enfants et d'entretien de la maison.

Les innovations actuelles relatives aux logements multigénérationnels touchent à la conception et à la faisabilité de cette formule.

La cohabitation multigénérationnelle est une pratique plus courante chez les familles d'Autochtones et d'immigrants. Les enfants de ces familles sont plus susceptibles de vivre avec leurs grands-parents, et dans des ménages multigénérationnels. En 2011, les immigrants représentaient 26 % de la population du Canada, mais 54 % des ménages comprenant les grands-parents<sup>24</sup>.

Pour mieux utiliser l'espace commun, beaucoup de ménages multigénérationnels se tournent vers les logements accessoires, qui peuvent être un appartement distinct dans la résidence ou une petite maison séparée bâtie sur la même propriété. Les maisons construites avec ce type de logements sont de plus en plus courantes en raison de la hausse de la demande.

### ÉTUDE DE CAS :

#### **Evolv35, North Vancouver, Colombie-Britannique, Canada**

L'ensemble de logements Evolv35 se compose de 35 maisons en rangée de quatre chambres à coucher situées dans le secteur Moodyville à North Vancouver. Les maisons, d'une superficie de 1 554 à 2 070 pi<sup>2</sup>, comprennent des logements secondaires autorisés que les propriétaires peuvent utiliser eux-mêmes, louer ou mettre à la disposition de membres de la famille (p. ex. parents âgés ou enfants adultes). Les bâtiments respectent les normes associées aux maisons passives, ainsi que les codes en matière d'énergie visant à rendre les résidences à consommation énergétique nette zéro d'ici 2032. Ils ont notamment des murs extérieurs ultra-isolés, des fenêtres à triple vitrage de haute qualité, un système de ventilation alimenté par de l'air extérieur, et une étanchéité suffisante pour éviter les courants d'air et la création d'îlots de chaleur ou de froid, ce qui devrait réduire la consommation d'énergie de 90 % par année. La construction de l'ensemble devrait se terminer d'ici le printemps 2019. Le prix de départ des logements est de 1,3 million de dollars.

Les grandes dimensions des logements, conjuguées à la possibilité de toucher un revenu supplémentaire en louant une des deux sections, procurent aux occupants âgés une excellente capacité d'adaptation à l'évolution de leur mode de vie. La section inférieure du logement, qui peut être verrouillée pour bloquer l'accès au reste du logement, comporte une salle de bains et une cuisinette, ainsi qu'un plancher de béton insonorisé qui protège l'intimité des occupants. Les maisons sont aussi bien situées : elles donnent accès à des commodités du quartier et jouxtent le carrefour de transport en commun (autobus et SeaBus) de Lonsdale Quay.



<sup>24</sup> <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75-006-x/2015001/article/14154-fra.htm>

#### ÉTUDE DE CAS :

##### **Harbour Landing Village, Regina, Saskatchewan, Canada**

Le Harbour Landing Village est un bâtiment intergénérationnel expressément conçu pour favoriser les relations entre différentes générations, ainsi que la création d'un milieu ressemblant à un village. Il a cinq composantes : un centre d'éducation de la petite enfance, des locaux d'habitation pour étudiants universitaires, un établissement de soins personnels autorisé, des logements avec services d'aide à la vie autonome, et des installations grand public.

Trois formules sont offertes aux personnes âgées, soit des logements avec services d'aide à la vie autonome (p. ex. nettoyage léger et lessive), pour personnes âgées autonomes, et pour personnes atteintes de démence ou de la maladie d'Alzheimer. Ces formules fournissent la flexibilité nécessaire pour répondre aux besoins changeants des personnes âgées en matière de logement. Des solutions abordables sont en outre offertes aux étudiants universitaires, qui peuvent ainsi bénéficier d'un loyer réduit en échange de 30 heures de travail par mois dans le bâtiment. Le centre d'éducation de la petite enfance compte environ 90 places agréées, et offre un programme de garde avant et après l'école.

Des commodités sont aussi à la disposition des résidents et du grand public, comme un studio d'art, une salle de yoga et d'exercice, une salle multifonctionnelle munie d'une cuisine, des salles de réunion, une bibliothèque, et des activités offertes quotidiennement.

#### ÉTUDE DE CAS :

##### **Logements multigénérationnels, Pays-Bas**

Deux organismes du quartier Beekmos (Houten, Pays-Bas) se sont associés pour aménager un ensemble de logements regroupant des personnes âgées et des jeunes femmes, dont certaines ont des enfants et des problèmes sociaux. L'objectif était d'offrir des logements abordables tout en renforçant les liens sociaux et en fournissant d'autres services.

L'ensemble compte 17 logements, dont 13 sont destinés aux jeunes mères ou femmes qui ne peuvent pas vivre avec leur famille. Les quatre autres logements sont réservés aux personnes âgées, qui servent de mentors. Les aînés font profiter ces jeunes femmes de leur expérience et peuvent leur offrir des conseils utiles, tandis que celles-ci leur tiennent compagnie et leur permettent de donner du sens à leur vie.

Les deux organismes ont volontairement sélectionné un emplacement au centre-ville pour donner facilement accès aux services et aux commodités. Les personnes âgées vivent au rez-de-chaussée, et les jeunes femmes, aux étages. On trouve aussi sur place un toit-terrasse et des lieux de rencontre favorisant les interactions.



#### ÉTUDE DE CAS :

##### **Programme HomeSharing, comté de Northumberland, Ontario, Canada**

Comme le montrent les résultats du dernier recensement, bon nombre de femmes âgées vivant seules éprouvent des difficultés financières après le décès de leur conjoint ou époux. Le fait de vivre seul peut aussi causer de l'isolement, qui s'accompagne, dans certains cas, d'inquiétudes quant à la capacité de maintenir le domicile en bon état.

Le programme HomeSharing de Northumberland s'attaque à ces problèmes en mettant en contact des femmes de 55 ans et plus qui souhaitent partager leur logement avec d'autres femmes de la collectivité. Ainsi, les participantes bénéficient de compagnie et peuvent se répartir les frais de subsistance et les responsabilités ménagères.

Les femmes intéressées doivent passer par un processus d'admission en cinq étapes, qui sert à trouver des candidates appropriées qui souhaitent partager leur domicile (hôtes) ou vivre avec ces hôtes (locataires).

Le processus se compose des étapes suivantes : communication avec le coordonnateur du programme HomeSharing et présentation d'une demande, entrevue, vérification des antécédents et des références, recherche d'un jumelage adéquat, et – si la recherche est fructueuse – période d'essai de deux semaines. Si la période d'essai est couronnée de succès, on rédige une entente présentant les préférences des parties, les frais de logement, les responsabilités ménagères et d'autres aspects. Le coordonnateur soutient en tout temps l'hôte et la locataire en communiquant régulièrement avec elles.

Les frais de logement vont de 250 à 400 \$ par mois.

La Région de Halton administre un programme des plus robustes qui a incité d'autres administrations locales à lancer leur propre programme du genre. D'ailleurs, une des principales recommandations énoncées dans la stratégie de 2018 relative aux personnes âgées de la Ville de Toronto consiste à établir un programme de cohabitation dans la municipalité. Mentionnons également qu'il existe maintenant un organisme national qui aide les localités à concevoir leur propre programme (<https://www.homesharecanada.org>).

#### ÉTUDE DE CAS :

##### **Ensemble de logements sur ruelle Age-in-Place, Calgary, Alberta, Canada**

L'ensemble de logements sur ruelle Age-in-Place est dirigé par le professeur John Brown de l'Université de Calgary. Deux prototypes, conçus au EVDS Design Research Innovation (DRI Lab) en 2015 et 2016, ont été mis à l'essai par des adultes âgés et des professionnels de la santé pour en évaluer la fonctionnalité architecturale, l'efficacité sur le plan médical, et l'adéquation avec le marché. Le troisième prototype, quant à lui, prend la forme d'une résidence entièrement fonctionnelle qui sera mise en place dans la collectivité. Il fera l'objet de deux périodes d'essais sur place de cinq mois pendant lesquelles des personnes âgées, leur famille, une équipe de soins de santé et des voisins évalueront la fonctionnalité architecturale, l'efficacité sur le plan médical, l'adéquation avec le marché et l'incidence sur le voisinage. Cet ensemble est un exemple de formule permettant aux personnes âgées de demeurer dans leur collectivité et leur domicile même si leurs besoins changent.



[schl.ca](https://www.schl.ca)

