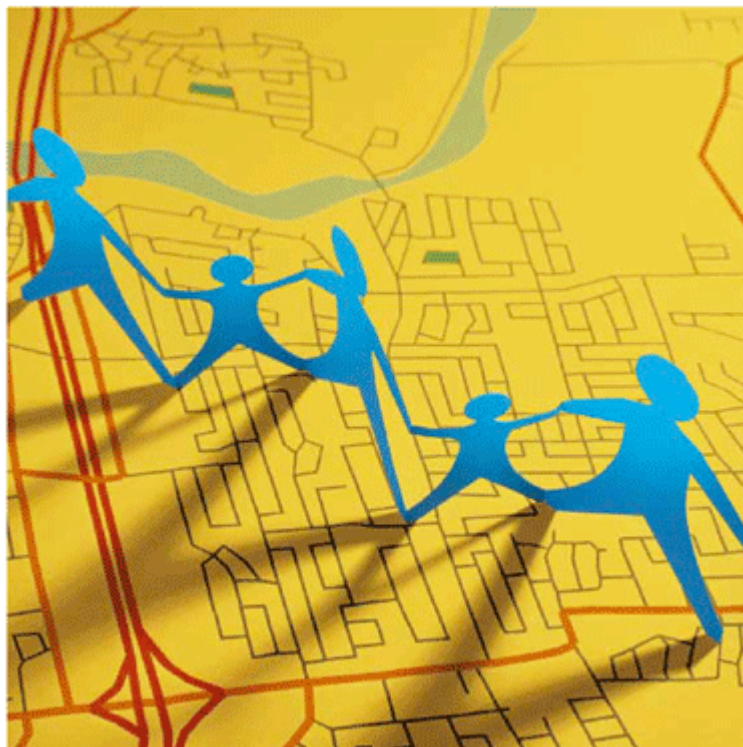


Le logement des aînés à Saint-Hubert

Francine Dansereau et Nevena Mitropolitska

avec la collaboration de Julie Archambault

URBANISATION, **INRS** CULTURE ET SOCIÉTÉ



Le logement des aînés à Saint-Hubert

Francine Dansereau et Nevena Mitropolitska

avec la collaboration de Julie Archambault

Institut national de la recherche scientifique
Urbanisation, Culture et Société

Mars 2006

Responsabilité scientifique **Francine Dansereau**
Francine.dansereau@ucs.inrs.ca
Institut national de la recherche scientifique
Urbanisation, Culture et Société

ISBN 2-89575-105-6

Dépôt légal, 3^e trimestre 2006 :
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada

© Tous droits réservés

Table des matières

Introduction	5
Le profil des ménages d'aînés à Saint-Hubert	7
Un taux de propriété élevé chez les ménages d'aînés de Saint-Hubert	8
Des aînés relativement jeunes	9
Un taux de propriété relativement élevé, même chez les plus âgés.....	10
La location : les femmes chefs de ménage sont plus souvent locataires	12
Différences entre immigrants et natifs	13
Le logement : caractéristiques physiques et accessibilité financière à l'échelle de la grande ville de Longueuil	15
Surtout de grands logements	15
La question de l'accessibilité financière.....	17
L'offre de logement et les tendances du marché immobilier à Saint-Hubert	22
Un parc immobilier récent et généralement en bon état.....	22
La construction domiciliaire : bref aperçu des tendances récentes	24
Les habitations pour les personnes âgées	27
Les résidences privées	27
Les habitations pour personnes âgées relevant de l'Office municipal d'habitation de Longueuil (HLM publiques).....	29
La relation entre la distribution dans l'espace des personnes âgées et celle des ressources résidentielles spécialisées	30
Des options qui favorisent l'autonomie et la responsabilité des aînés dans la gestion de leur habitat : quelques exemples	33
Conclusion	43
Références bibliographiques	45
Annexes	47

Introduction

Le présent rapport vise à dresser un état des lieux concernant le logement des aînés à Saint-Hubert, sur la Rive Sud de Montréal. Depuis 2002, cette municipalité, dont la création remonte à 1860, se trouve intégrée à la « nouvelle grande ville » de Longueuil. Elle n'en garde pas moins une identité et un patrimoine bien distincts.

En présentant les caractéristiques de la population des aînés et de leur habitat, le rapport tente plus particulièrement d'identifier les besoins latents ou non comblés et les solutions possibles, entre autres dans le domaine de l'habitation sociale et communautaire.

Il comporte une première partie qui décrit le profil des ménages d'aînés (c'est-à-dire ceux dont le soutien principal est âgé de 55 ans ou plus), en introduisant des distinctions selon le sexe, la tranche d'âge et le statut d'occupation du logement. Ces éléments du profil se construisent dans un cadre de comparaisons systématiques avec les municipalités ou arrondissements qui l'entourent de même qu'avec la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal et le Québec dans son ensemble. Les comparaisons sont en effet nécessaires si l'on veut faire ressortir les particularités.

Certaines données incontournables sur la situation de logement, comme la taille du logement ou le nombre de pièces, l'état du logement, le taux d'effort (part du revenu consacrée au logement) ne sont malheureusement pas disponibles sous forme croisée avec l'âge, à l'échelle de l'arrondissement Saint-Hubert. Aussi la présentation de ces éléments en relation avec l'âge des ménages ne peut-elle se faire qu'à l'échelle de l'ensemble de la grande ville de Longueuil, laquelle est alors comparée à la grande ville de Montréal. Le lecteur sera donc invité à se situer à un niveau spatial plus englobant pour ces analyses de la seconde partie intitulée « Le logement : caractéristiques physiques et accessibilité financière à l'échelle de la grande ville de Longueuil »

La partie suivante, « L'offre de logement et les tendances du marché immobilier à Saint-Hubert », recentre l'objectif sur Saint-Hubert en offrant un bref aperçu des caractéristiques du parc domiciliaire de Saint-Hubert et des tendances récentes en matière de construction résidentielle. Elle dresse ensuite un portrait de différentes formes de résidences destinées aux

personnes âgées sur le territoire de Saint-Hubert, portrait inséré dans l'ensemble plus vaste qu'est Longueuil pour ce qui est des résidences HLM publiques.

Enfin, la dernière partie du rapport discute brièvement de diverses options d'habitation qui ont récemment vu le jour au Québec et dont la caractéristique commune est de favoriser l'autonomie et la responsabilité des aînés dans la gestion de leur habitat.

Sur le plan méthodologique, l'étude repose essentiellement sur l'exploitation de données existantes : données de recensement de Statistiques Canada, compilations spéciales et analyses diverses de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL); données de divers services et agences municipaux. Nous avons également consulté certains documents se rapportant au sujet de notre étude et mené des entretiens avec des personnes-ressources œuvrant dans la gestion de l'habitation et du développement urbain, le développement communautaire et les services aux personnes âgées sur le territoire de Saint-Hubert et de Longueuil. Ces personnes nous ont apporté leurs perceptions et analyses de la situation dans leurs domaines respectifs; elles ont fourni des informations et des témoignages sans lesquels ce rapport n'aurait jamais pu être produit. Nous les en remercions vivement.

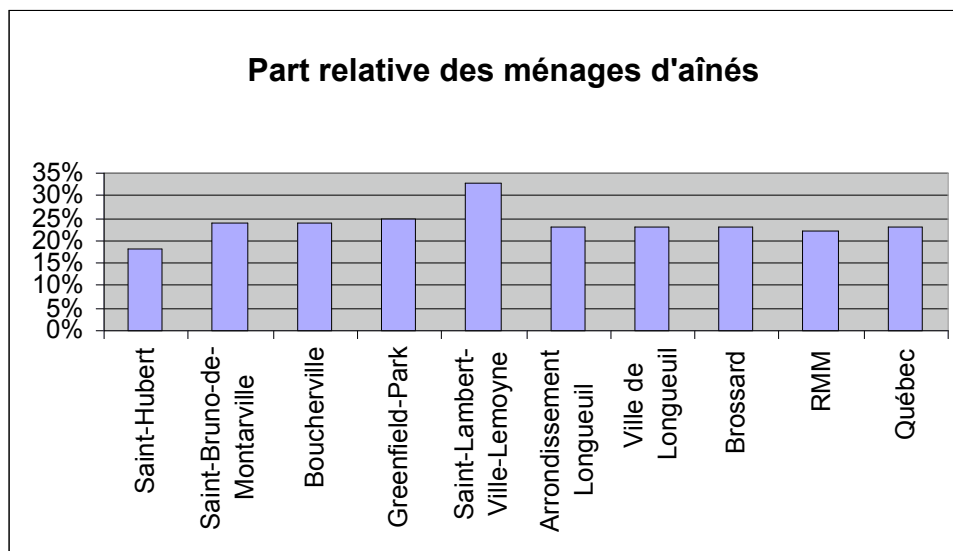
Le profil des ménages d'aînés à Saint-Hubert

Dans l'arrondissement de Saint-Hubert, le nombre total des ménages¹ dont le soutien principal est âgé de 55 ans ou plus (ou les ménages d'aînés, comme nous allons les appeler dans la suite du texte) est de 13 225. Ils constituent 18 % de l'ensemble des ménages de l'arrondissement (voir le graphique 1), ce qui est le pourcentage le plus bas comparativement à ceux observés dans

- d'autres arrondissements de la grande ville de Longueuil (23%) pour l'ensemble)
- l'ensemble de la Région métropolitaine de Montréal ou RMM (22%)
- l'ensemble du Québec (23%).

La part des ménages d'aînés sur le total des ménages de Saint-Hubert est donc relativement faible.

Graphique 1



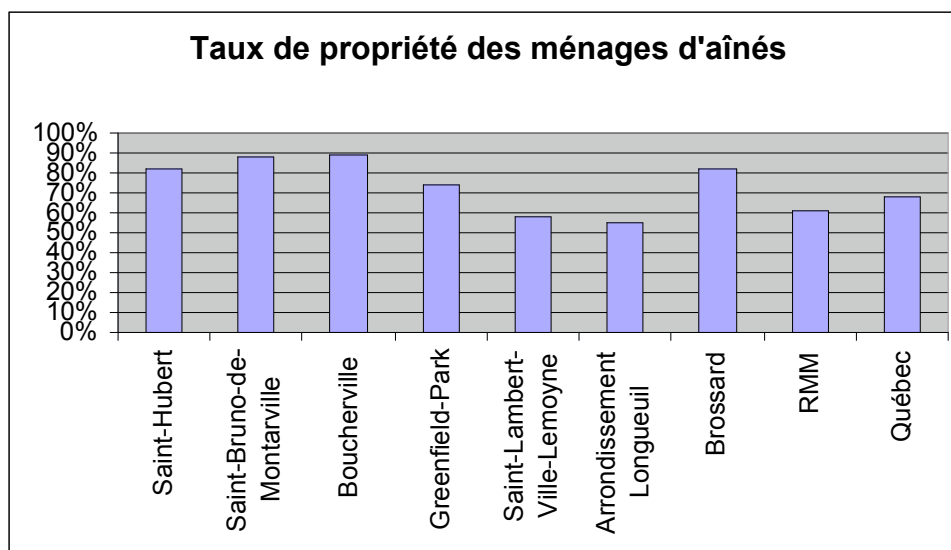
Source : Recensement du Canada, 2001.

¹ Selon la définition de Statistique Canada, le terme ménage désigne une « personne ou groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) occupant un même logement et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada. Il peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement) avec ou sans autres personnes hors famille de recensement, de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne seule ». Dans les tableaux statistiques produits pour ce texte, seuls sont retenus les ménages privés non agricoles dont le revenu total est supérieur à zéro et vivant hors réserves, établissements indiens ou logements de bande.

Un taux de propriété élevé chez les ménages d'aînés de Saint-Hubert

En ce qui concerne le mode d'occupation, Saint-Hubert affiche une part relativement élevée (82 %) de propriétaires chez les ménages d'aînés (voir le graphique 2). Si l'on compare avec les autres arrondissements de l'ancienne grande ville de Longueuil, on observe des taux plus élevés à Saint-Bruno-de-Montarville (88 %) et à Boucherville (89 %) et un taux nettement moindre à Greenfield-Park (74 %), à Saint-Lambert-Ville-Lemoyne (58 %) et dans l'arrondissement de Longueuil (55 %). Brossard affiche un taux identique à celui de Saint-Hubert. Enfin, les proportions de propriétaires chez les aînés sont nettement plus faibles à l'échelle de la région métropolitaine de Montréal (61 %) et pour l'ensemble du Québec (68 %).

Graphique 2



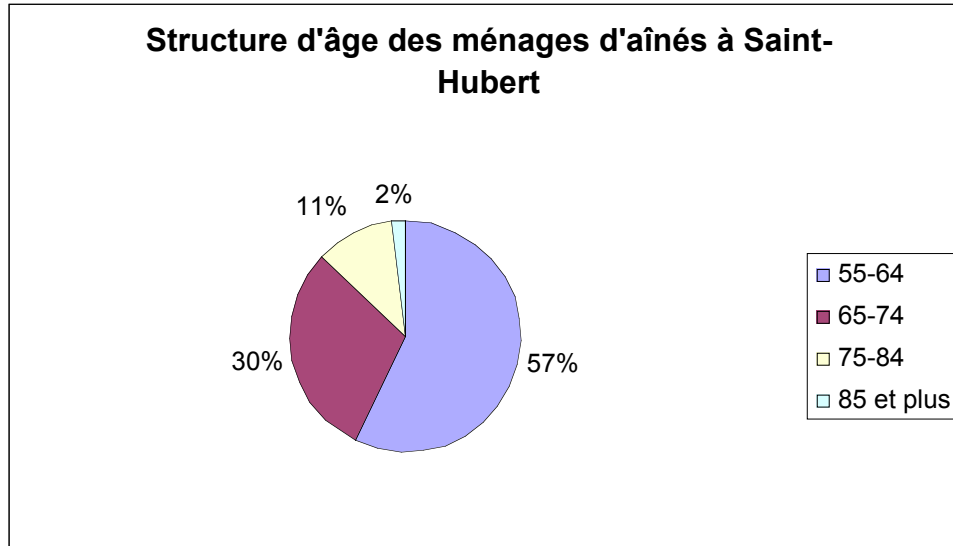
Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

Le fait que Saint-Hubert présente un taux de propriété élevé pourrait signifier une indépendance financière relativement élevée de ses aînés, ce qui est un point positif. D'un autre côté, un pareil taux pourrait laisser présager des difficultés à l'avenir pour des propriétaires de plus en plus âgés : problèmes d'entretien ou d'accès aux services, dus à une mobilité physique restreinte des personnes et à la dispersion géographique des logements. Au pire, certains pourraient redouter des conséquences négatives sur le marché du logement (et sur l'assiette fiscale locale) dans l'hypothèse où les cohortes les plus âgées procéderaient à des ventes massives susceptibles d'entraîner une chute des prix et des effets délétères pour la vie communautaire locale.

Des aînés relativement jeunes

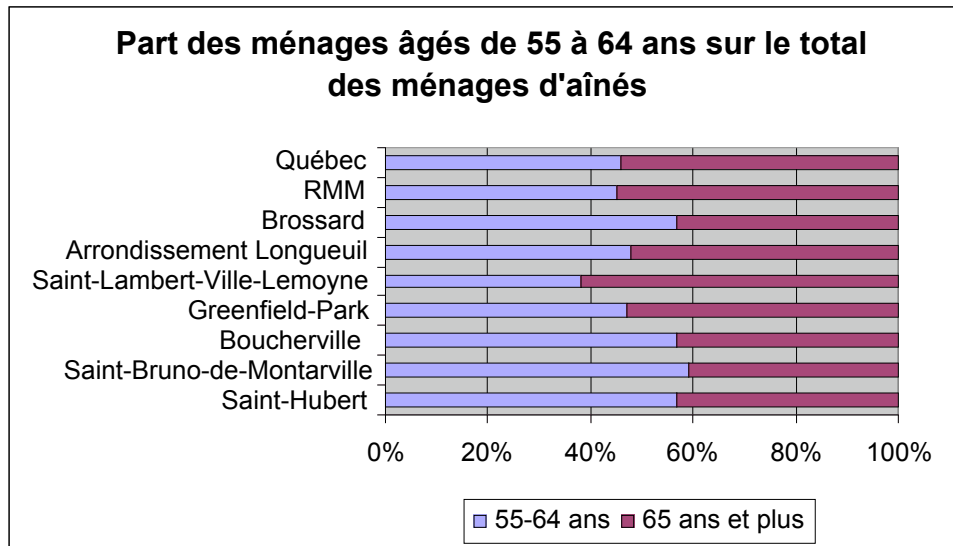
Les effets potentiellement négatifs du taux de propriété élevé chez les ménages d'aînés de Saint-Hubert sont, en réalité, neutralisés par la structure d'âge de leurs effectifs (voir le graphique 3).

Graphique 3



Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

La tranche des 55-64 ans est, en effet, largement majoritaire avec 57 % du total des ménages dont le soutien principal a 55 ans ou plus, un pourcentage très proche de ceux de Brossard, Boucherville et Saint-Bruno-de-Montarville (voir le graphique 4). Cela dépasse de loin les pourcentages indiqués pour les arrondissements de Saint-Lambert–Ville-Lemoyne (38 %) ou Longueuil (48 %) de même que pour la RMM (45 %) et l'ensemble du Québec (46 %).

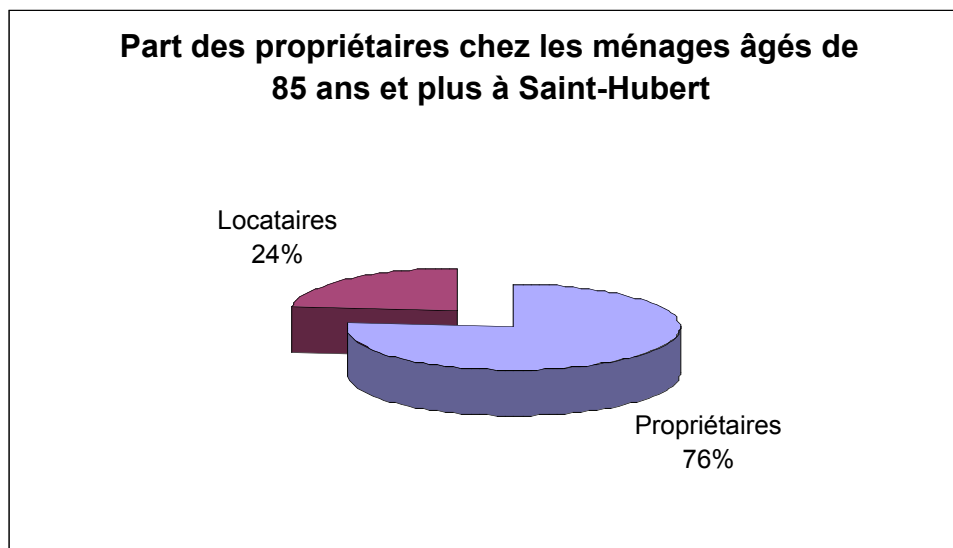
Graphique 4

Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

Cette jeunesse relative de la population d'ânés de Saint-Hubert pourrait retarder l'apparition des problèmes que nous avons évoqués, mais non pas les éviter.

Un taux de propriété relativement élevé, même chez les plus âgés

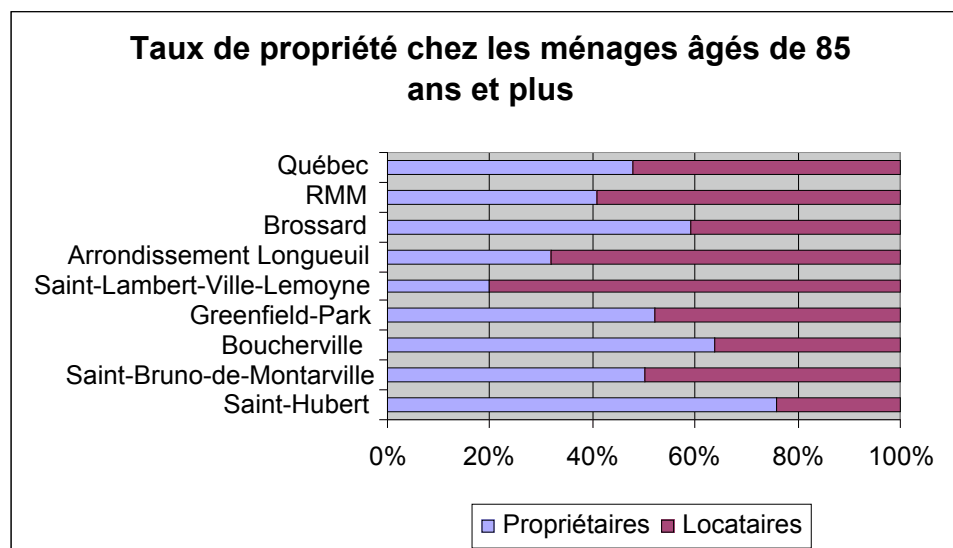
Si l'on regarde de près les différentes tranches d'âge des effectifs des ânés et leur distribution par modes d'occupation, ce qui est le plus frappant dans Saint-Hubert est le taux de propriété très élevé chez les ménages dont le soutien principal a 85 ans ou plus (voir le graphique 5)

Graphique 5

Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

Il est, en effet, de 76 % comparativement à 64 % à Boucherville, 59 % à Brossard, 50 % à Saint-Bruno-de-Montarville, 32 % dans l'arrondissement de Longueuil et seulement 20 % dans Saint-Lambert-Ville-Lemoyne (voir le graphique 6). Pour la RMM et le Québec, les taux sont respectivement de 41 % et 48 %.

Graphique 6



Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

Il est clair que le taux de propriété extrêmement élevé des ménages les plus âgés à Saint-Hubert représente une particularité de l'arrondissement qui, compte tenu de la fragilité des personnes et de leurs besoins en services de soutien, exige une attention spéciale de la part des pouvoirs publics.

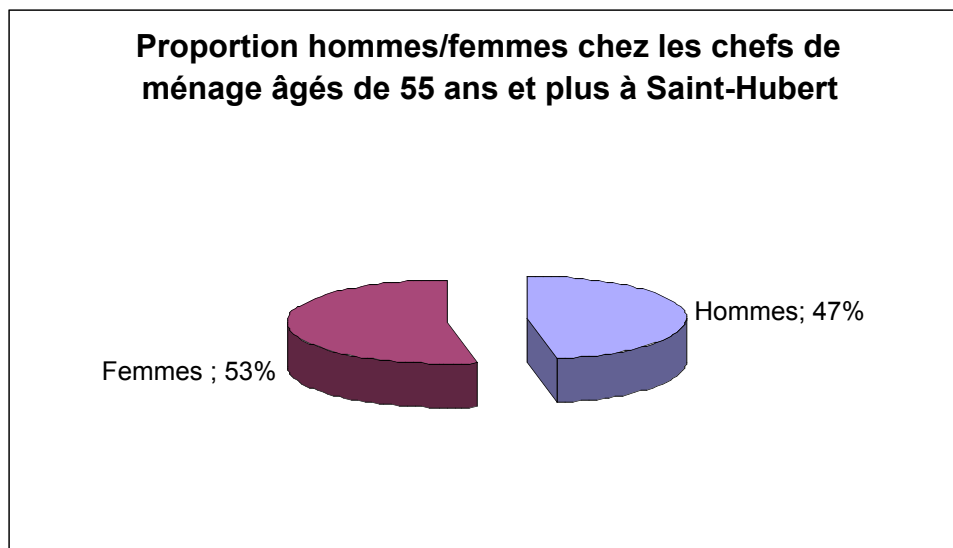
En ce qui concerne les autres tranches d'âge, les ménages d'ainés de Saint-Hubert présentent aussi un fort pourcentage de propriétaires mais les écarts par rapport aux villes ou arrondissements voisins sont moins prononcés. Ainsi, pour les 55-64 ans, il est de 85 %, contre 93 % à Boucherville, 92 % à Saint-Bruno-de-Montarville 86 % à Brossard et seulement 61 % à Longueuil ou 71 % à Saint-Lambert-Ville-Lemoyne. Pour les 65-74 ans, le taux de propriétaires passe à 79 % à Saint-Hubert, puis à 75 % pour les 75-84 ans : dans les deux cas, des taux un peu plus élevés sont enregistrés dans les arrondissements de Boucherville et de Saint-Bruno-de-Montarville et, à l'autre extrême, des taux nettement plus faibles dans les arrondissements Saint-Lambert-Ville-Lemoyne et Longueuil.

En lien direct avec le taux élevé de propriétaires occupants parmi les aînés à Saint-Hubert on note que la proportion de locataires y est relativement modeste. Elle est de 15 % pour les ménages de 55 à 64 ans et augmente progressivement avec l'âge pour atteindre seulement 24 % pour les 85 ans et plus.

La location : les femmes chefs de ménage sont plus souvent locataires

Dans Saint-Hubert, les hommes constituent 47 % des chefs de ménage âgés de 55 ans et plus (voir le graphique 7). Cependant, les hommes sont proportionnellement plus présents chez les chefs de ménage propriétaires de cet âge.

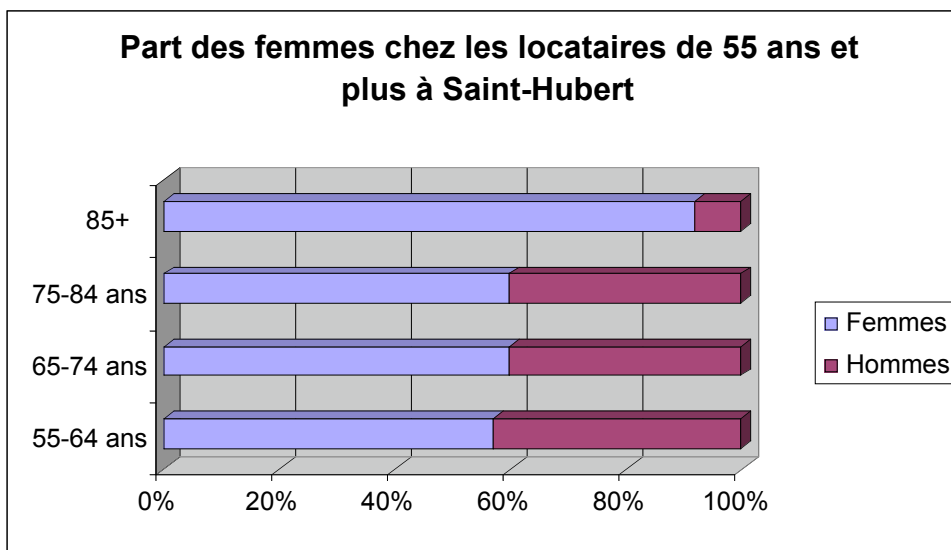
Graphique 7



Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

En ce qui concerne les aînés locataires à Saint-Hubert, la prédominance des femmes chez les soutiens de ménage s'affirme progressivement avec l'âge pour atteindre 92 % chez les 85 ans et plus (voir le graphique 8).

Graphique 8

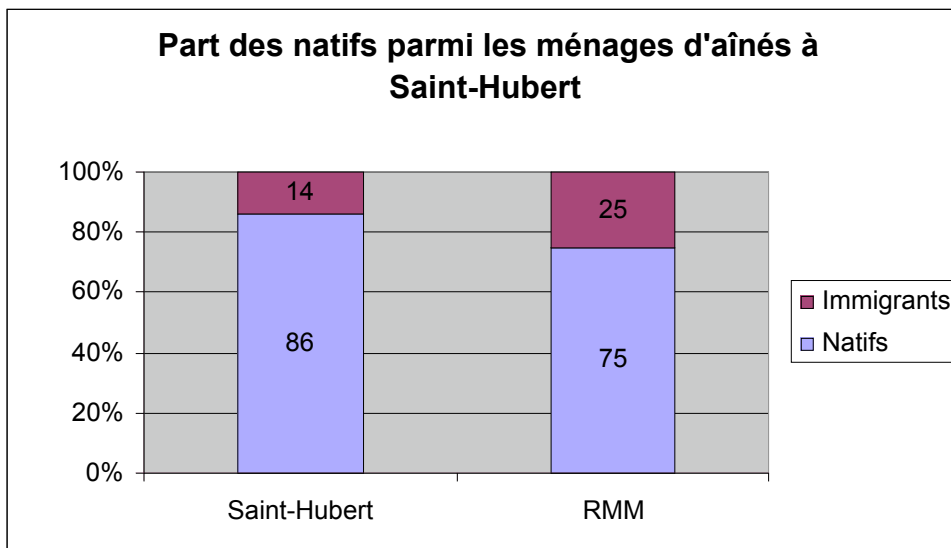


Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

Différences entre immigrants et natifs

Dans Saint-Hubert, les ménages dont le principal soutien est né au Canada (i.e. natif ou non immigrant) constituent 90 % de l'ensemble des ménages. En ce qui concerne les ménages d'ânés dans Saint-Hubert, la proportion de natifs est de 86 %. A l'échelle de la RMM, la proportion correspondante est de 75 % (voir le graphique 9).

Graphique 9

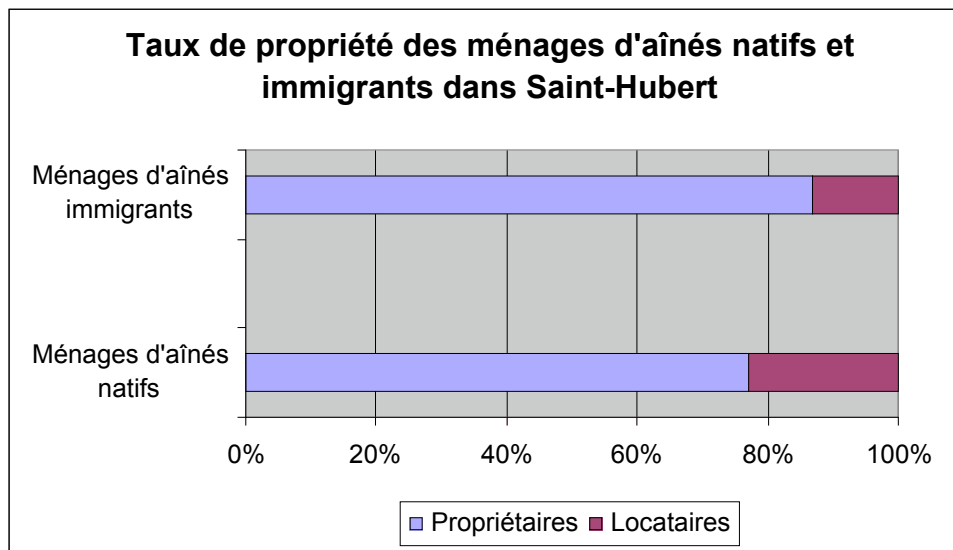


Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

En ce qui concerne la région de naissance, on note que plus de la moitié (55 %) des ménages âgés immigrants sont originaires de l'Europe. Viennent ensuite les Asiatiques (10 %) et les originaires du Maghreb et du Moyen-Orient (10 %). La nette prédominance des Européens s'observe pour toutes les tranches d'âge d'ânés.

Quant au mode d'occupation, les ménages d'immigrants de 55 ans et plus affichent un taux de propriété supérieur à celui des ménages non immigrants du même âge (87 % contre 77 %; voir le graphique 10). Cet écart des taux de propriété est de + 8 pour le groupe des 55-64 ans (88 % pour les ménages d'ânés immigrants contre 80 % pour les ménages natifs), + 12 pour le groupe des 65-74 ans et + 25 pour les 75 à 84 ans. Cependant, la tendance s'inverse chez les plus âgés (de 85 ans et plus) : le taux de propriété des ménages de natifs est de 57 %, contre 50 % pour les ménages d'immigrants.

Graphique 10



Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

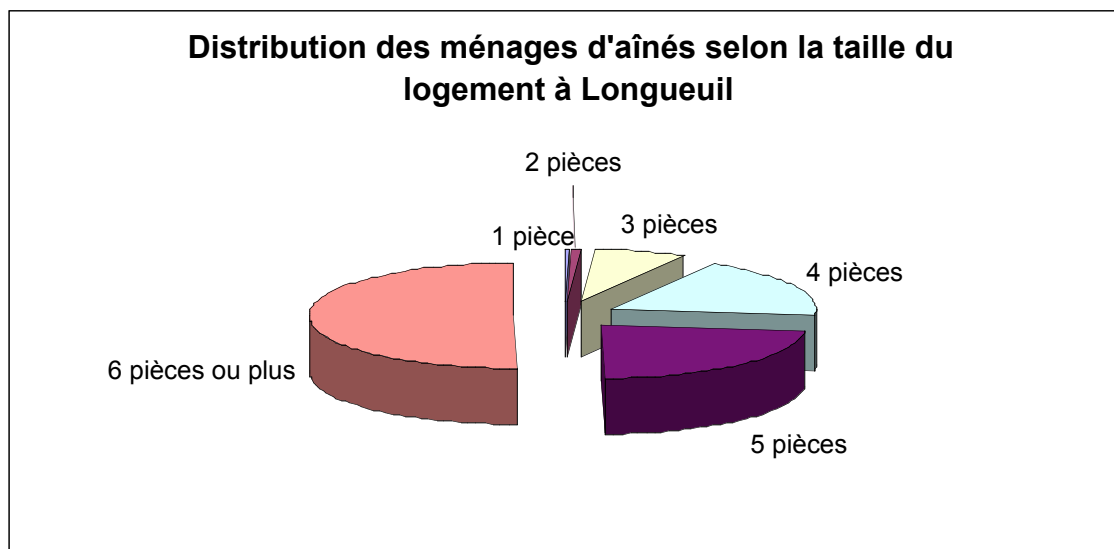
Le logement : caractéristiques physiques et accessibilité financière à l'échelle de la grande ville de Longueuil

Certains indicateurs classiques de la situation de logement des ménages et des familles tels que le nombre de pièces et l'état du logement, le taux d'effort ou la part du revenu du ménage consacré aux dépenses de logement ne sont pas disponibles sous forme croisée avec l'âge, à l'échelle de l'arrondissement Saint-Hubert. Aussi la présentation de ces éléments en relation avec l'âge des ménages ne peut-elle se faire qu'à une plus grande échelle, celle des « grandes nouvelles villes du Québec² ».

Surtout de grands logements

Si l'on se situe à l'échelle des « grandes nouvelles villes » du Québec, on note que 51 % des ménages de personnes de 55 ans et plus à Longueuil (dont Saint-Hubert fait partie) occupent de grands logements de 6 pièces et plus, contre seulement 37 % dans la « grande nouvelle ville » de Montréal (voir les graphiques 11 et 12).

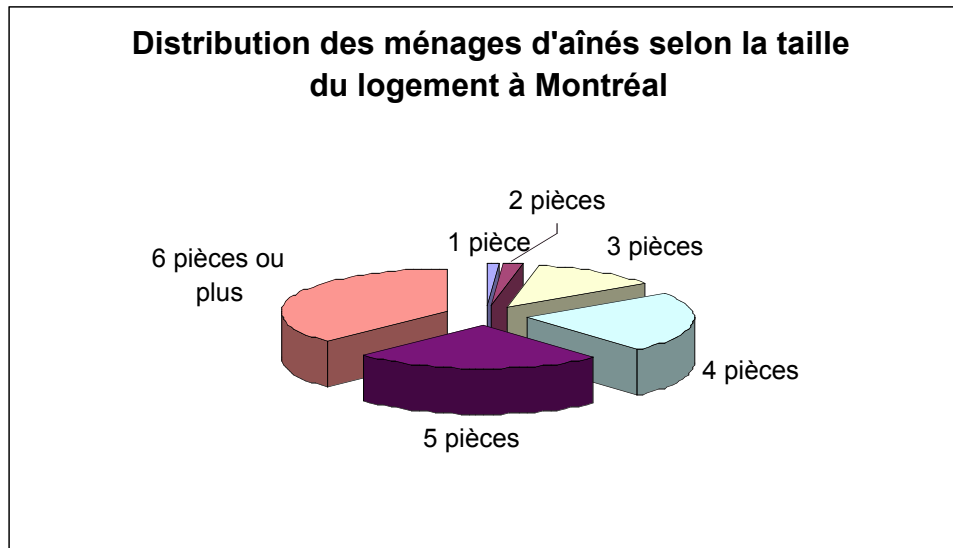
Graphique 11



Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

² Il s'agit des villes de Longueuil, Lévis, Gatineau, Montréal, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, telles que définies en janvier 2002 suite aux fusions entraînées par la Loi 170. L'appellation « grande nouvelle ville » est utilisée par la Société d'habitation du Québec dans le document *Tableaux croisés spéciaux du recensement de 2001 : Description et mode d'accès* (édition révisée, juin 2004).

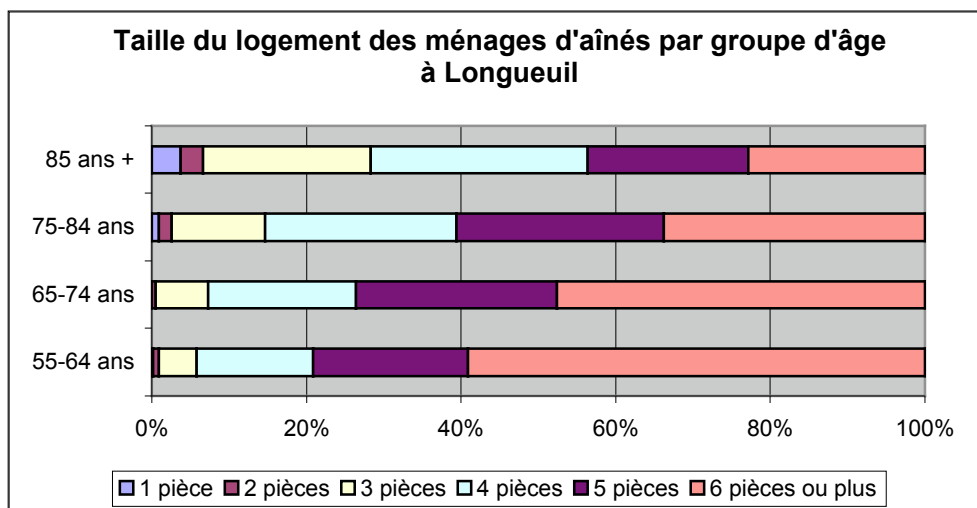
Graphique 12



Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

En fait, plus des deux tiers des ménages d'aînés à Longueuil (73 %) occupent des logements de 5 pièces et plus, tandis qu'à Montréal cette proportion est nettement moindre (61 %). La proportion des très petits logements (1 ou 2 pièces) est marginale tant à Longueuil qu'à Montréal. Dans le cas de Longueuil, les ménages âgés de 85 ans et plus occupent le plus souvent (dans 28 % des cas) des logements de 4 pièces (voir le graphique 13). Ils sont également nombreux à occuper des logements de 6 pièces ou plus (23 %) ainsi que des logements de 3 pièces (22 %) et de 5 pièces (21 %).

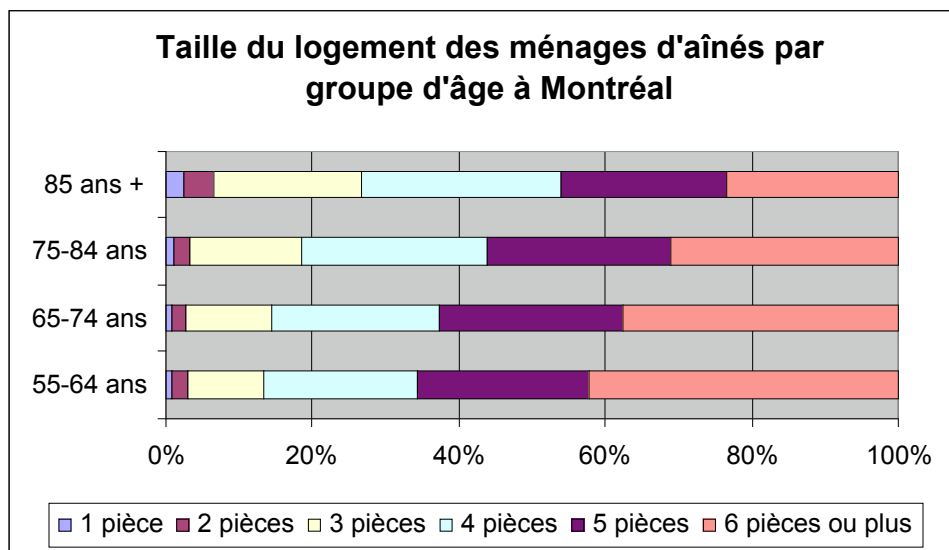
Graphique 13



Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

Quant à la tranche des ménages âgés de 55 à 64 ans, plus de la moitié (59 %) occupent des logements de 6 pièces et plus. Ce pourcentage se compare avantageusement à celui de la grande ville de Montréal, où seulement 42 % des ménages de 55 à 64 ans occupent des logements de 6 pièces et plus (voir le graphique 14). Par contre, en ce qui concerne la taille du logement des personnes âgées de 85 ans et plus, la situation à Montréal est très semblable à celle de Longueuil.

Graphique 14



Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

La question de l'accessibilité financière

Les revenus médians des ménages d'aînés dans la grande ville de Longueuil sont supérieurs à ceux relevés dans la grande ville de Montréal et cela, surtout chez les 55 à 64 ans (voir tableau 1). Pour ce groupe d'âge, le revenu médian est de 51 980 \$ (contre 39 374 \$ pour Montréal), ce qui signifie que 50 % des ménages de ce groupe d'âge touchent un tel revenu ou un revenu plus élevé.

Il est donc clair que les ménages d'aînés à Longueuil et surtout les *baby-boomers* sont relativement bien nantis. Les revenus des ménages d'aînés chutent de façon progressive avec l'âge, dans le cas de Montréal comme dans celui de Longueuil. La chute est toutefois nettement plus marquée dans ce dernier cas, ce qui est en lien avec les différentiels du point de vue des taux de propriétaires occupants entre les deux grandes villes.

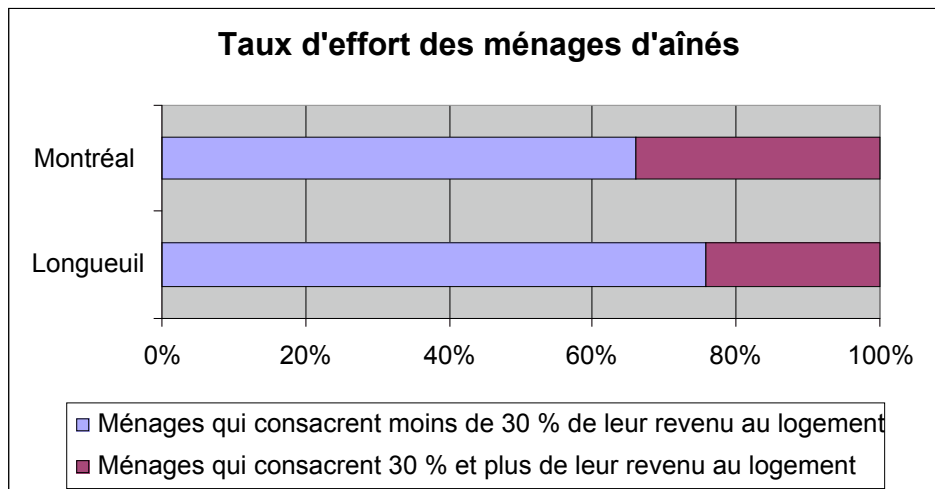
Tableau 1

Revenu médian des ménages d'aînés dans les grandes villes de Longueuil et Montréal,
Recensement de 2001

	Longueuil	Montréal
55-64 ans	51 980	39 374
65-74 ans	33 252	28 987
75-84 ans	26 222	24 552
85 ans et plus	19 863	20 534

Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

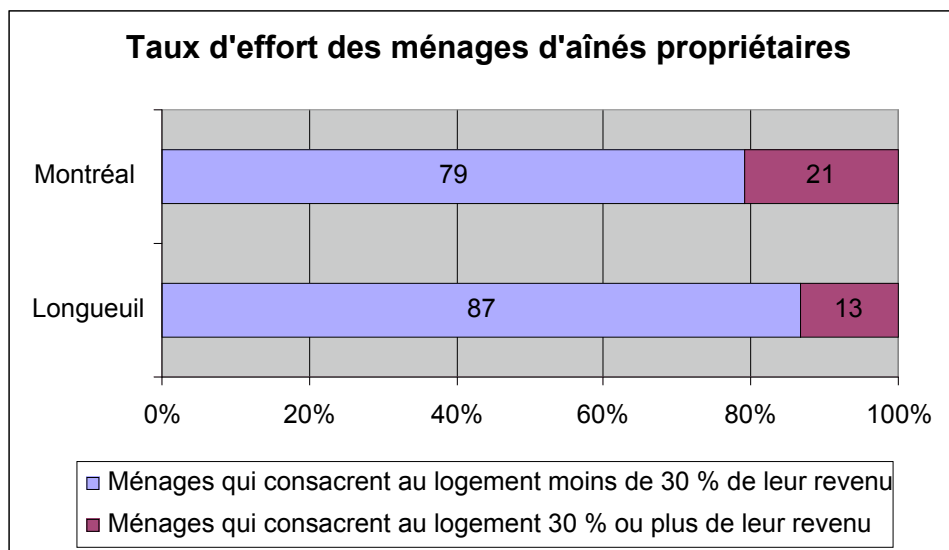
Le taux d'effort (c'est-à-dire le rapport entre les coûts de logement d'un ménage et son revenu) des aînés de la nouvelle grande ville de Longueuil indique qu'ils sont dans une situation relativement favorable. Soixante-seize pour cent des ménages d'aînés de Longueuil consacrent moins de 30 % de leurs revenus au logement, comparativement à 66 % à Montréal (voir le graphique 15).

Graphique 15

Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

Chez les propriétaires, le taux est de 87 % à Longueuil contre 79 % à Montréal, ce qui veut dire que les premiers ont plus de facilité à assumer leurs frais de logement que les seconds (voir le graphique 16).

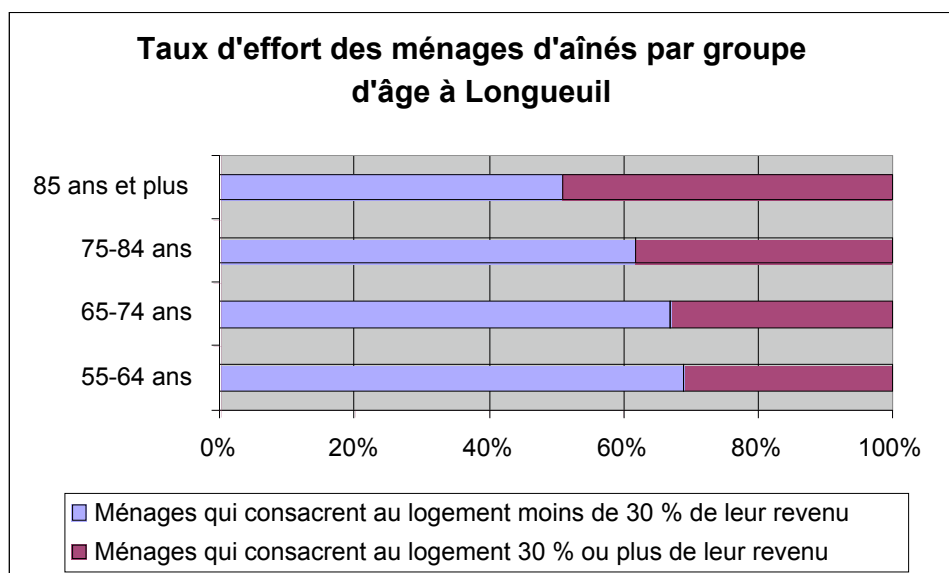
Graphique 16



Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

Si on analyse séparément les différentes tranches d'âge des âinés de Longueuil, il est évident que ce sont les ménages les plus jeunes (de 55 à 64 ans) qui affichent le pourcentage le plus élevé de ménages qui consacrent moins de 30 % de leur revenu au logement (voir le graphique 17).

Graphique 17



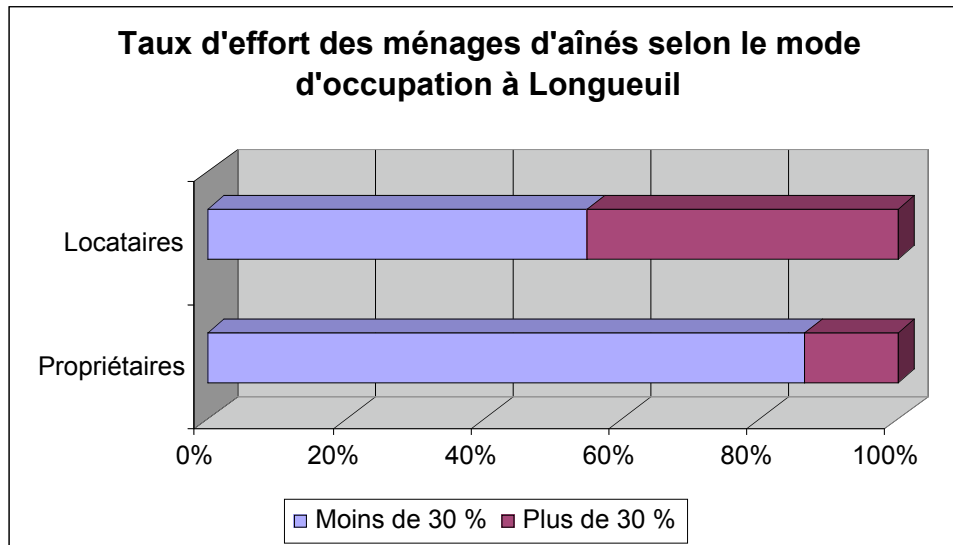
Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

Avec l'avancement de l'âge, ce pourcentage diminue progressivement, pour atteindre seulement 50 % pour les ménages de 85 ans ou plus. Cette tendance est valide aussi pour Montréal, mais avec un moindre écart entre le taux d'effort des âinés les plus jeunes et celui des plus âgés. Cela

souligne encore une fois la situation relativement favorable des ménages d'aînés les plus jeunes de la ville de Longueuil.

En ce qui concerne les aînés locataires de la grande ville de Longueuil, 55 % d'entre eux consacrent moins de 30 % de leur revenu au logement (contre 87 % chez les propriétaires; voir le graphique 18).

Graphique 18



Source : Recensement du Canada, 2001. Compilation spéciale obtenue par la Société d'habitation du Québec.

La proportion des aînés locataires qui consacrent moins de 30 % de leur revenu au logement est la plus élevée chez les 55-64 ans (62 %) et baisse progressivement avec l'âge pour atteindre seulement 38 % chez les locataires de 85 ans et plus. Autrement dit, 62 % des locataires de 85 ans et plus dans la grande ville de Longueuil consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. Si l'on ajoute cet indicateur de précarité aux observations faites plus haut sur les revenus de ce groupe d'âge (revenus inférieurs à 20 000 \$ par an), il est clair que l'on a affaire à un groupe fragile du point de vue socio-économique aussi bien que physique, socio-sanitaire et communautaire. Il nous faudra garder ce fait à l'esprit lorsque nous examinerons la question des ressources résidentielles pour personnes âgées sur le territoire de Longueuil et, plus précisément, à Saint-Hubert.

Avant toutefois de passer à cet examen du portrait des ressources résidentielles pour les aînés, nous allons jeter un coup d'œil rapide sur le parc résidentiel et les tendances du marché de l'habitation à Saint-Hubert.

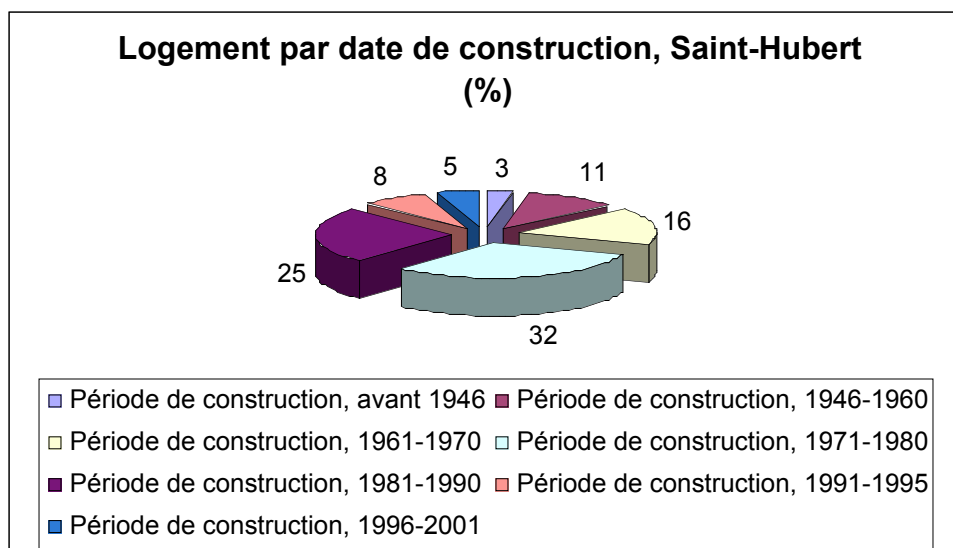
L'offre de logement et les tendances du marché immobilier à Saint-Hubert

Il est important de replacer la problématique du logement des personnes âgées dans le contexte plus global des transformations du marché du logement au niveau local. Nous allons, dans un premier temps, présenter, des indicateurs de base sur l'âge et l'état du parc résidentiel de Saint-Hubert en comparaison avec les autres arrondissements de la grande ville de Longueuil; puis, nous ferons état des tendances des dernières années en matière de construction neuve. Nous nous attarderons ensuite à la question des habitations pour aînés qui ont vu le jour au fil des ans ou qui sont en cours de réalisation sur le territoire.

Un parc immobilier récent et généralement en bon état

Dans l'ensemble, le parc de logements à Saint-Hubert est de construction récente. Comme l'indique le graphique 19, plus des deux-tiers des logements existant en 2001 ont été construits depuis 1971. La part des logements datant d'avant 1946 est infime, avec seulement 3 % du total.

Graphique 19

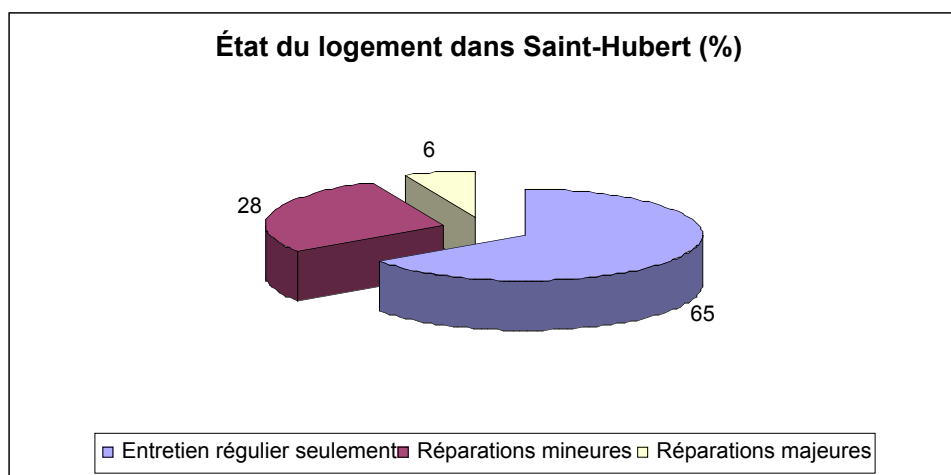


Source : Statistique Canada, Recensement de 2001.

Cette jeunesse relative du parc de logements explique que la grande majorité des logements soient en bon état. En effet, comme l'indique le graphique 20, 65 % des

ménages de Saint-Hubert habitent un logement qui ne requiert qu'un entretien régulier (travaux comme la peinture, le nettoyage du système de chauffage, etc.); 28 % vivent dans des logements ayant besoin de réparations mineures³ et seulement 6 % habitent des logements ayant besoin de réparations majeures⁴.

Graphique 20



Source : Statistique Canada, Recensement de 2001.

Par rapport aux autres municipalités de la grande ville de Longueuil (voir graphique 21) Saint-Hubert se situe dans la moyenne en ce qui concerne la part des logements en bon état (ceux nécessitant un entretien régulier seulement). La part des logements jugés en mauvais état, c'est-à-dire ceux qui ont besoin de réparations majeures, dans Saint-Hubert est l'une des plus faibles (6 %).

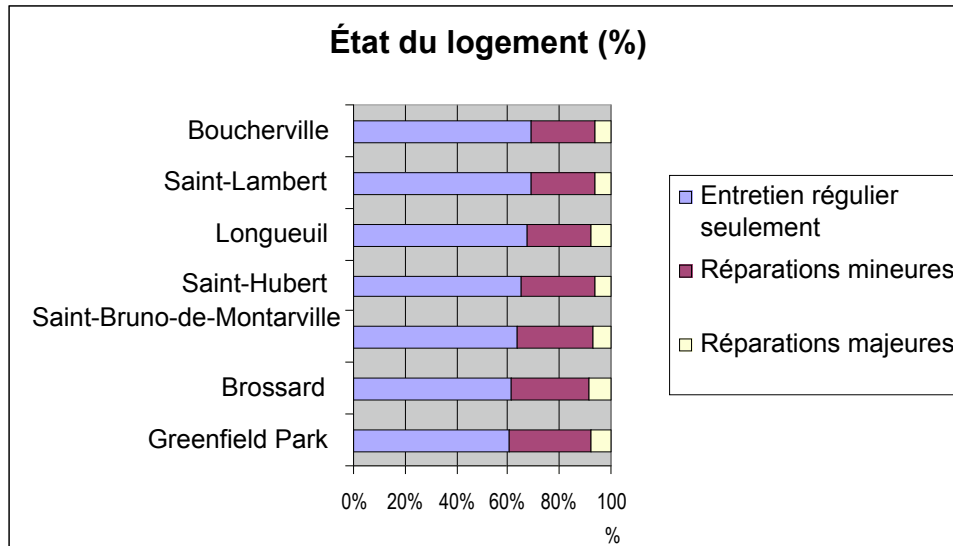
A l'intérieur de Saint-Hubert, on note que certains secteurs renferment davantage de ces logements en mauvais état que d'autres. L'illustration 1 (en annexe) permet d'identifier des secteurs de recensement où la proportion des logements nécessitant des réparations majeures ou mineures est plus forte qu'ailleurs : SR 858.02, 857.02, 868.01, 868.02, en particulier. Quand on examine le rapport avec l'âge du stock de logements, on se rend compte qu'il n'y a pas d'explication univoque : les SR 868.01, 868.02 et 858.02 comptent effectivement une part importante de logements datant d'avant 1971 mais ce n'est pas le

³ Des réparations mineures sont nécessaires dans les cas suivants : carreaux de plancher détachés ou manquants, briques descellées, bardeaux arrachés, marches, rampes ou revêtement extérieur défectueux, etc.

⁴ Il faut effectuer des réparations majeures lorsque la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, que la charpente des murs, des planchers ou des plafonds doit être réparée, etc.

cas du 857.02. Il y a sans doute d'autres éléments qui jouent comme les avantages de localisation, la répartition du stock par types de bâtiment (unifamilial, multifamilial locatif de faible qualité qui se détériore rapidement, etc.) et la gamme des valeurs locatives ou marchandes, qui font que les propriétaires sont plus ou moins incités à investir dans l'entretien et la rénovation de leurs propriétés.

Graphique 21



Source : Statistique Canada, Recensement de 2001.

La construction domiciliaire : bref aperçu des tendances récentes

Après la grande vague de construction des années 1970, à Saint-Hubert comme dans les municipalités environnantes, le nombre de logements mis en chantier diminue au cours des années 1980 et, plus encore, depuis les années 1990. Le ralentissement s'accompagne d'une transformation dans la composition de l'offre nouvelle. Ainsi, pour la période 2000-2005, il s'est construit 1375 nouveaux logements (soit en moyenne 229 par année); on remarque que la part des maisons unifamiliales traditionnelles est en baisse par rapport aux logements en copropriété⁵, plus particulièrement en 2004 et en 2005 (voir le tableau 2)

⁵ Les logements en copropriété se retrouvent sous les rubriques « habitations multifamiliales » et « habitations bi et tri familiales » du tableau 2.

Le phénomène s'explique non pas tant par un essoufflement de la demande que par des contraintes sur l'offre : insuffisance de terrains à bâtir, difficulté de fournir les infrastructures nécessaires au développement, cherté des matériaux et de la main-d'œuvre en période d'effervescence du marché de la région montréalaise, etc. Dans un tel contexte, les autorités locales favorisent l'intensification de l'usage du sol, c'est-à-dire les projets à moyenne et forte densité. Il va sans dire que les projets à caractère social ou communautaire n'ont pas la cote sur ce marché convoité où les prix du foncier et les coûts de développement s'envolent. Le locatif privé, non plus, n'intéresse pas les promoteurs sauf s'il s'agit d'un créneau ultra spécialisé tel celui des résidences privées luxueuses avec services, destinées aux aînés à hauts revenus. Et, à l'intérieur même de ce créneau, les promoteurs privilégient l'option, moins risquée pour eux, de la copropriété ciblant le marché dit du « troisième acheteur » aisé, âgé de 60 à 70 ans, guère plus.

Tableau 2

Permis de construction domiciliaire neuve – nombre de logements par type,
Saint-Hubert, 2000-2005

Types d'habitation	2000	2001	2002	2003	2004	2005
- unifamiliales	115	111	168	140	66	66
- bi et trifamiliales	18	3	43	30	14	32
- multifamiliales	81	56	87	84	178	83
Total	214	170	298	254	258	181
Log. accessoires et autres*	14	16	12	18	21	21
Grand total	228	186	310	272	279	202

Source : Permis de bâtir émis par année; données sur l'arrondissement Saint-Hubert transmises par le Service de l'urbanisme, des permis et de l'inspection, Ville de Longueuil.

* Comprend, en plus des « logements accessoires »⁶ aménagés dans des habitations, les logements inclus dans des permis pour fins commerciales.

⁶ Le terme « logement accessoire » vise l'aménagement d'un logement indépendant au rez-de-chaussée ou au sous-sol d'une habitation unifamiliale isolée ou jumelée. Cette possibilité est soumise à des conditions strictes concernant le zonage, l'architecture et les dimensions du « logement accessoire » par rapport au bâtiment principal.

À l'heure actuelle, on dénombre plusieurs projets de construction, à Saint-Hubert, pour un total d'environ 200 logements, qui devraient être livrés pour l'été 2006 si la municipalité arrive à fournir les infrastructures nécessaires. De ce total, seulement le tiers vise des habitations unifamiliales traditionnelles. La majorité est constituée de logements dans de petits collectifs (6-8 logements) ou dans des immeubles en hauteur, en copropriété pour l'essentiel. Parmi les projets importants, figure toutefois un projet d'environ 45 unités locatives, avec services, destinées à des aînés⁷.

Dans le domaine du logement social ou communautaire, la plupart des projets en voie de réalisation à Longueuil se situent en-dehors du territoire de Saint-Hubert, sauf deux bâtiments de 15 logements chacun pour des « familles »⁸. Il y a également un projet de 154 logements pour personnes âgées autonomes en construction sur le chemin de Chambly dans l'ancienne ville de Longueuil, tout juste à la limite de Saint-Hubert.

Quant au marché de l'habitation existante, il semble très actif ces années-ci et caractérisé par un fort volume d'investissement dans la rénovation (dont l'auto-rénovation pratiquée par de nombreux propriétaires, bricoleurs habiles ou contracteurs, professionnels du bâtiment : plombiers, électriciens, menuisiers, etc.). Ce qui fait dire à l'un de nos interviewés que « le marché de l'existant (...) a subi beaucoup de rénovations dans les dernières années, ça a contribué à l'augmentation (du prix) de ces logements-là. L'existant n'est pas dévalorisé par rapport au neuf (...). Il faut juste regarder les grandes chaînes de matériaux de construction (...) elles font des profits parce que les gens rénovent. Vous n'avez qu'à regarder là où elles sont installées : elles ne cherchent pas les nouveaux secteurs, elles cherchent les endroits les plus vétustes (...) par exemple, le Vieux Brossard, Greenfield Park, Saint-Lambert, là où il y a de vieilles maisons ».

Les petits investisseurs⁹ qui détiennent quelques duplex qu'ils louent participeraient, eux aussi, à ce mouvement de valorisation, qui se répercute forcément sur les niveaux de loyers.

7 Il s'agit du Manoir Marie-Victorin sur le boulevard Marie dans le quartier Laflèche.

8 Ces bâtiments sont situés, l'un sur la rue Gélineau et l'autre sur la montée Saint-Hubert.

9 Selon nos informateurs, ces petits investisseurs domineraient la scène du logement locatif à Saint-Hubert. Il y a aussi des compagnies, de petite taille pour la plupart.

Les habitations pour les personnes âgées

Il existe diverses catégories d'habitations destinées aux aînés: des résidences privées à but lucratif offrant des niveaux variables de services et de confort; des résidences à loyer modique publiques, gérées par des offices municipaux d'habitation et généralement destinées aux aînés autonomes; des résidences avec un éventail plus ou moins étendu de services gérées par des coopératives ou des organismes sans but lucratif (OSBL). Ces deux dernières catégories (habitations à loyers modiques publiques et habitations communautaires à but non lucratif) constituent l'univers du logement dit « social ».

Nous nous intéressons ici en priorité aux habitations existant à Saint-Hubert et, plus globalement, à celles de la grande ville de Longueuil auxquelles les résidants de Saint-Hubert peuvent aussi avoir accès, notamment dans le secteur du logement social.

Il est à noter que les Centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) publics ou privés conventionnés ne sont pas pris en compte dans la présentation qui suit car il s'agit de ressources qui s'adressent à des clientèles en très grande perte d'autonomie.

Les résidences privées

Le secteur des résidences privées pour aînés autonomes ou en légère perte d'autonomie à Saint-Hubert compte un peu plus d'une vingtaine d'établissements dont douze font partie du Regroupement des résidences privées pour aînés(es) de Saint-Hubert (RRPSH). Ce regroupement a été constitué en 1995 à l'initiative de certains propriétaires de résidences en partenariat avec le Conseil des aînés de Saint-Hubert, le CLSC Saint-Hubert et la municipalité. Son rôle est de faciliter « la collaboration avec le réseau de la santé, les autorités municipales et les autres organismes communautaires (...) dans le but d'améliorer les conditions de vie en résidence privée pour aînés »¹⁰. Parmi ses objectifs figure la volonté de reconnaître les droits et libertés des aînés en résidence et de briser leur isolement. Les membres de l'association adhèrent au code d'éthique du RRPSH et au « contrat social » convenu avec le CLSC, la Régie régionale de la santé et des services sociaux et les autorités municipales. Ils s'engagent à respecter certaines normes de qualité

10 Cf. Toufiq, 2005, p. 79.

(concernant, entre autres, l'aménagement et la sécurité des lieux, la surveillance¹¹, l'alimentation, les soins d'hygiène personnelle, les loisirs, les soins de santé et la prise de médicaments). Il est à noter que ces résidences n'offrent pas seulement un logement mais plutôt un hébergement, voire un milieu de vie complet pour des personnes qui se trouvent temporairement ou, plus souvent qu'autrement, de manière permanente, incapables de d'assumer seules les tâches de la vie quotidienne.

Parmi les douze résidences membres du regroupement, six comptent 9 chambres ou moins, ce qui les range dans la catégorie des « ressources de type familial » selon les termes de la Loi sur les services de santé et les services sociaux; cinq en offrent entre 18 et 50 (moyenne = 29, incluant un faible nombre d'appartements) et une seule, le Manoir Cousineau, compte plus de 200 appartements avec services. Au total, l'offre de logement ou d'hébergement en résidences privées faisant partie du RRPSH avoisine les 450 unités.

Quant aux résidences privées hors RRPSH, la plupart sont de type familial (9 chambres ou moins). Parmi les plus grandes (25 à 50 chambres), certaines figurent comme « ressources intermédiaires », c'est-à-dire qu'elles s'adressent à des personnes exigeant entre 1,5 et 3 heures de soins par jour (alors que le seuil pour les Centre d'ébergement et de soins de longue durée, les CHSLD, est de 3 heures par jour).

L'aide du CLSC est un élément crucial du fonctionnement de ces résidences (celles qui font partie du RRPSH comme les autres); c'est lui qui fournit les services infirmiers et trouve les ressources pour répondre à des besoins particuliers (v.g. inhalothérapie, podiatrie, etc.).

D'après les témoignages de personnes qui interviennent dans ces résidences, la clientèle est formée essentiellement de personnes isolées ayant de faibles ressources financières. Le manque d'intimité dans ces milieux de vie où l'espace personnel se réduit à sa chambre peut, aux yeux de certains, paraître un lourd prix à payer pour jouir d'une certaine sécurité et de la compagnie d'autres retraités. C'est probablement lorsqu'on n'a plus d'autre choix, lorsque l'on se trouve trop démuné et dépendant que l'on se résout à quitter son domicile... La perte d'autonomie des résidents est qualifiée par une

11 Entre autres, surveillance 24 heures, système d'appel, etc.

intervenante interviewée de « légère à très ... prononcée...parce qu'ils vieillissent; certains sont là depuis 10 ou 15 ans ».

Pour ce qui est des résidences privées avec services qui offrent des appartements et des équipements tels salles à manger avec repas facultatifs, salles communautaires, piscines et autres équipements récréatifs, salons de coiffure, etc., elles ne sont évidemment pas à la portée de toutes les bourses. Pourtant elles sont en forte demande, comme en témoigne le boom enregistré depuis 2003 pour ce « produit », à l'échelle de la RMR de Montréal¹² et de la Rive-Sud également.

Entre le privé à but lucratif et le logement public, les coopératives occupent une place toute particulière; à notre connaissance, toutefois, il n'existe qu'une seule coopérative d'habitation destinée spécifiquement aux aînés à Saint-Hubert : la coopérative « Logeons nos aînés », qui compte 11 unités de logement.

Les habitations pour personnes âgées relevant de l'Office municipal d'habitation de Longueuil (HLM publiques)

Il existe sur le territoire de Saint-Hubert cinq résidences pour personnes âgées de type HLM comportant au total 190 logements. En janvier 2006, ces résidences accueillait 218 personnes. Il s'agit en grande majorité de femmes, soit 85 % dans l'ensemble avec des variations, selon la résidence, allant de 76 % aux Terrasses Georges Jutras à 90 % dans le cas des Résidences Vincent et Benoît, qui est le plus gros (70 logements sur 2 bâtiments) ensemble de HLM pour personnes âgées à Saint-Hubert. En ce qui concerne l'âge, le groupe des 55-64 ans représente 21 % des effectifs (hommes et femmes confondus), alors que la part des 65-74 ans s'élève à 43 % et celle des 75 ans ou plus à 36 %. Ici encore les Résidences Vincent et Benoît se démarquent avec une proportion de personnes âgées de 75 ans ou plus nettement plus forte que la moyenne, soit 44 %.

À l'échelle de la grande ville de Longueuil dans son ensemble, on dénombre 31 résidences HLM pour personnes âgées, totalisant 1061 logements. Là aussi, les femmes forment une nette majorité (77 %), mais pas autant que dans le cas de Saint-Hubert (87 %). Quant à la répartition par âge, on remarque que la part des personnes de 55-64

¹² Cf. SCHL (2005).

ans est plus faible dans le cas de Saint-Hubert que pour l'ensemble de Longueuil. Ces comparaisons indiquent que le profil des aînés logés en HLM à Saint-Hubert se caractérise par une relative surreprésentation à la fois des femmes et des personnes âgées de 65 ans ou plus.

Il est à noter que parmi les HLM de Saint-Hubert ou de Longueuil, les résidences qui s'adressent spécifiquement aux personnes âgées ne sont pas les seules à abriter des personnes de 55 ans ou plus. Il y en a sans doute dans les HLM destinées aux familles mais dans ce cas nous ne disposons pas des données par âge qui seraient nécessaires pour en rendre compte. D'ailleurs, certaines des résidences HLM pour personnes âgées les plus récentes (les Résidences Vincent et Benoît notamment) avaient précisément pour but d'accueillir des personnes âgées vivant auparavant dans des HLM pour familles et de leur fournir ainsi un milieu de vie correspondant mieux à leurs volontés et à leurs capacités.

La relation entre la distribution dans l'espace des personnes âgées et celle des ressources résidentielles spécialisées

L'examen de la carte 1 (les cartes et l'illustration sont situées en annexe), qui localise l'ensemble des ressources résidentielles destinées aux aînés à Saint-Hubert en indiquant, en plus, les HLM pour personnes âgées situées ailleurs sur le territoire de Longueuil, nous permet de faire certaines observations. On remarque, en premier lieu, une forte concentration de résidences (de toutes les catégories) sur le territoire de l'ancienne ville de Laflèche, zone de Saint-Hubert qui compte par ailleurs une proportion élevée de personnes âgées de 65 ans et plus (voir la carte 2).

Une seconde zone ressort, dans l'axe chemin Chambly – boulevard Cousineau, où se sont implantées au fil des ans plusieurs institutions importantes de Saint-Hubert. Cet axe correspond aussi à une forte présence des personnes de 65 ans et plus.

On pourra, bien sûr, se demander quelle relation de causalité y a-t-il entre ces observations : est-ce la présence de résidences regroupant un nombre important de personnes âgées qui fait ressortir les secteurs de recensement où elles se trouvent comme des « hauts lieux » de concentration des populations âgées ou ces résidences se trouvent-elles dans les quartiers les plus anciens abritant une population qui a vieilli sur place?

L'illustration 1 nous fournit des indications sur la période de construction et l'état du parc résidentiel, qui confirment dans une certaine mesure l'association entre l'âge de ce dernier et celui de la population. C'est particulièrement vrai pour le territoire de l'ancienne ville de Laflèche (secteurs de recensement 867, 868.01 et 868.02) et pour les secteurs de recensement 858.01 et 858.02 qui ressortent comme les zones ayant les proportions les plus importantes de logements datant d'avant 1971. Ces zones sont aussi celles où l'on compte le plus de résidences pour personnes âgées, comme nous l'avons signalé plus haut. La correspondance, certes, n'est pas parfaite et on pourrait faire valoir a contrario que la proportion relativement forte de personnes de 65 ans ou plus dans l'axe chemin Chambly – boulevard Cousineau (secteur de recensement 857.08) ne paraît guère associée à l'ancienneté du parc résidentiel car seulement 8 % des habitations y datent d'avant 1971, comparé à 59 % pour ce qui est du secteur 868.02 dans Laflèche, par exemple.

Des options qui favorisent l'autonomie et la responsabilité des aînés dans la gestion de leur habitat : quelques exemples

Il existe toute une gamme d'options ou de solutions d'habitation qui ont vu le jour depuis une vingtaine d'années pour répondre aux besoins des aînés et accroître leur qualité de vie. L'autonomie est reconnue comme un élément clé de cette qualité de vie. C'est pourquoi on juge souhaitable le développement d'habitations et de milieux de vie qui favorisent l'engagement des aînés et leur participation à la vie de leur communauté et de leur environnement immédiat.

Dans le cadre d'une recherche¹³ effectuée en 2004-2005 pour le compte de la Société d'habitation du Québec, nous avons repéré dans différentes régions du Québec un certain nombre d'initiatives innovatrices ayant pour caractéristique de favoriser l'autonomie et la responsabilité des aînés dans la gestion de leur habitat. Nous avons également dépouillé une importante documentation canadienne et internationale portant sur des expériences d'aménagement d'habitations pour aînés répondant à des besoins et des attentes très variés, autant de la part des aînés eux-mêmes que des promoteurs de ces projets jugés innovateurs.

À partir d'une catégorisation croisant l'**option** définie sur la base du type d'aménagement, de l'offre de services et des implications en termes de sociabilité avec la **formule juridique de propriété et de gestion**, nous avons dégagé une série de modèles pour encadrer la description des projets analysés. Voici une présentation succincte des catégories retenues.

La classification des **options**¹⁴ distingue :

- 1) Les formes de logement permettant aux personnes âgées de vivre à proximité immédiate de membres de leur famille.**

13 Cf. Dansereau et Baril (2005)

14 La classification est inspirée de Goodman *et al.* (2001)

Ces solutions offrent du soutien à la personne âgée tout en préservant son autonomie et son intimité. Il peut s'agir du pavillon jardin, ou « logement volant », qui est une petite habitation autonome, installée sur le terrain qu'habitent des proches parents. Les personnes âgées peuvent également faire installer un pavillon, pour leur propre usage, près de leur maison et mettre celle-ci à la disposition de parents ou d'amis. Les pavillons ne sont pas des ajouts permanents et ils sont conçus de manière à pouvoir être transportés facilement.

L'appartement accessoire est une autre possibilité, qui consiste en une petite habitation autonome, aménagée dans une habitation existante ou intégrée à une maison neuve : l'appartement accessoire peut être destiné à la personne âgée ou à une personne plus jeune, qui pourra fournir du soutien à la personne âgée qui, elle, conserve l'usage de la maison principale. Nous avons vu, dans la section précédente, que ce type d'aménagement était pratiqué à Saint-Hubert; la municipalité fait d'ailleurs figure de pionnier à cet égard puisqu'elle a légalisé les logements accessoires dès 1983¹⁵.

Enfin, l'habitation bifamiliale s'apparente au logement accessoire sauf que, dans ce cas, le logement secondaire donne directement sur la rue et possède sa propre adresse. On retrouve également dans cette catégorie le concept du logement polyvalent, qui est conçu et construit de manière à permettre l'aménagement ultérieur d'un appartement accessoire, temporaire ou permanent. Autrement dit, la maison est conçue pour pouvoir s'adapter aux besoins changeants d'une famille au cours du cycle de vie de celle-ci.

2) La résidence partagée par un groupe de personnes non apparentées, jouissant chacune de leur propre espace de vie

La seconde catégorie regroupe des formules qui offrent aux personnes âgées la possibilité de vivre quotidiennement avec d'autres personnes non apparentées, répondant ainsi à leur besoin de compagnie tout en sauvegardant leur indépendance. Les occupants ont leurs propres appartements (généralement un studio avec coin cuisine, mais parfois seulement une chambre-séjour) et ils prennent leurs repas principaux dans une salle à manger commune; des espaces communs tels qu'un salon ou une salle de jeux sont également

15 Cf. Gaudreau et Frappier (1984).

offerts. Cette formule s'adresse essentiellement à des personnes seules à la recherche d'une ambiance de type familial. L'entretien ménager est fourni et des services de soutien sont parfois disponibles. Les habitations de type Abbeyfield, créées au Royaume-Uni en 1956, mais qui ont essaimé ailleurs dans le monde, notamment au Canada, constituent le modèle le plus connu de cette formule d'habitation partagée.

3) la collectivité de retraite

La troisième catégorie regroupe diverses formes de collectivités planifiées pour les personnes retraitées. Il peut s'agir d'édifices à appartements, de lotissements ou de « villages » composés de différents types de maisons individuelles et d'appartements (offrant parfois une diversité de modes d'occupation) ou encore de parcs de maisons mobiles ou de maisons préfabriquées. L'objectif est de maximiser l'autonomie des personnes qui emménagent dans ces milieux tout en offrant des services de loisir et de soutien au gré des besoins exprimés par les résidants. De façon générale, on trouve dans les villages de retraités ou les parcs de maisons mobiles un *clubhouse* ou centre récréatif, géré par un comité de résidants; des services d'entretien paysager, de déneigement, de surveillance des lieux et d'aide d'urgence sont généralement assurés par les gestionnaires du projet.

Dans le cas des édifices à appartements, on note la présence d'espaces communs pour la rencontre, l'exercice et les activités de loisir, de même que de services d'entretien ménager et de repas. Il y a aussi souvent des services de santé comme la présence d'une infirmière, des services de physiothérapie, un système d'appel d'urgence 24 heures, ainsi que des services personnels (podiatry, coiffure, etc.). Un élément important de cette catégorie de collectivités planifiées est la participation des aînés à la gestion de l'ensemble ou tout au moins à l'organisation de la vie sociale à travers divers conseils et comités.

4) La zone résidentielle à faible densité axée sur les loisirs

La quatrième catégorie est constituée de zones résidentielles à faible densité pour personnes de 55 ans et plus qui mettent l'accent sur les loisirs (*adult lifestyle community*) grâce à la présence d'une gamme étendue d'activités sociales et récréatives. Ces milieux

s'adressent à des personnes désireuses d'avoir des relations sociales avec des voisins du même groupe d'âge qu'elles. Les habitations, dans ces milieux, sont généralement des maisons individuelles standard, sans aménagements poussés pour des personnes en perte d'autonomie. Les ensembles d'habitations sont le plus souvent détenus en copropriété ou en location viagère ou parfois en coopérative à capitalisation ou en location. Le *clubhouse* est un élément important, qui regroupe des équipements récréatifs comme une piscine, une salle d'exercice et autres. On y trouve aussi un salon et des salles de réunion où se tiennent des activités telles que des repas communautaires, des soirées de cinéma, des conférences, des fêtes et activités sociales diverses. Il peut également y avoir une bibliothèque, un café, un atelier de menuiserie, etc. Les activités du *clubhouse* sont organisées par un comité de résidents.

Compte tenu de l'âge relativement jeune de la clientèle visée, ces ensembles n'offrent généralement pas de services de soutien. Toutefois, les tâches comme l'entretien paysager ou le déneigement des habitations sont prises en charge par le projet. Certains de ces ensembles forment des villages fermés (*gated communities*) avec gardien de sécurité et clôture entourant le domaine.

5) L'habitation avec services de soutien

La cinquième catégorie recouvre différents types d'habitation caractérisés par un éventail plus ou moins large de services de soutien auxquels les résidents peuvent recourir selon leur niveau relatif d'autonomie. On distingue trois formes principales de logement avec services de soutien. Le « logement-foyer » (*congregate housing*) désigne un ensemble d'appartements indépendants dans un bâtiment ou un complexe de bâtiments comportant une salle à manger offrant un ou deux repas par jour, un service d'urgence 24 heures, ainsi que des services optionnels tels que l'entretien ménager et les soins d'hygiène personnelle. On y retrouve des espaces et équipements communs : salon, salle de réunion, salles d'exercice, bibliothèque, atelier d'artisanat, salon de coiffure, etc.

Le « logement protégé », développé au Royaume-Uni, désigne de son côté un regroupement de 20 à 50 logements constitués de petites maisons à un niveau ou d'appartements dans des immeubles de faible hauteur; chaque logement dispose d'un

système d'alerte. De plus, un responsable habite l'ensemble : il veille au bien-être des occupants et est à leur disposition quand ils ont besoin d'aide; il fait notamment le lien entre ces derniers et les services d'aide existant dans la communauté.

Quant à la « résidence-services » (*assisted living*), elle se caractérise par une offre plus étendue d'aide aux activités quotidiennes que dans les formes d'habitation évoquées précédemment, notamment le « logement-foyer ». Elle s'adresse ainsi aux personnes âgées plus fragiles et offre habituellement davantage de soins médicaux. Les logements peuvent y être de taille réduite car les résidents sont plus susceptibles de vivre seuls et d'être peu mobiles. La « résidence-services » offre habituellement des services de repas et d'entretien ménager ainsi qu'un système d'alerte et d'aide médicale; elle comporte aussi des installations et des activités récréatives semblables à celles qu'on trouve dans le «logement-foyer».

6) L'habitation avec soins de santé de niveaux croissants (*continuing care and life-care communities*).

La sixième et dernière catégorie est constituée des « communautés » qui fournissent des soins à vie. Ces milieux sont conçus de manière à permettre aux personnes âgées de vivre de manière autonome le plus longtemps possible, tout en leur assurant un niveau croissant de services et de soins médicaux, au fur et à mesure de leurs besoins. Cette option prend habituellement la forme d'un « campus » constitué de plusieurs bâtiments qui s'adressent à des personnes dont les besoins de soutien varient : celles ayant besoin de soins personnels et infirmiers continus; celles ayant besoin de surveillance et de certains services tels que les repas et l'entretien ménager; celles aptes à vivre de façon indépendante mais qui souhaitent se trouver à proximité de services d'aide en cas d'urgence. Les différentes composantes d'un « campus » sont habituellement reliées par des allées intérieures de sorte que les résidents peuvent se déplacer de l'une à l'autre, par exemple pour fréquenter une salle à manger centrale ou un équipement de soin de santé ou, tout simplement, pour visiter une connaissance sans avoir à sortir à l'extérieur.

Quant aux **formules de propriété et de gestion** qui, notons-le, se caractérisent toutes par une certaine forme d'implication des personnes logées¹⁶, elles se déclinent comme suit :

1) La résidence gérée par un organisme à but non lucratif

Dans ce type de résidence, fort répandu au Québec depuis la création du programme AccèsLogis, la gestion est assurée par une corporation à but non lucratif dont le conseil d'administration compte normalement un tiers de résidants (les deux autres tiers étant constitués de représentants des organismes parrains et de représentants du milieu). Ce modèle implique généralement une aide financière gouvernementale à l'organisme promoteur pour la conception et la réalisation du projet. Les ensembles résidentiels réalisés suivant ce modèle offrent généralement une gamme de services, dont des repas et une diversité d'activités socioculturelles et récréatives; plus rarement, des services infirmiers sont disponibles de manière permanente. Les liens avec la communauté environnante se traduisent, entre autres, par l'ouverture de nombre de services et activités aux aînés de la communauté et, dans certains cas, par la présence de locaux d'organismes communautaires ou d'entreprises d'économie sociale sur place.

2) La coopérative d'habitation à but non lucratif

La coopérative d'habitation à but non lucratif est un mode de logement qui s'est développé au Québec dès les années 1970 mais son appropriation par les aînés est plus récente et les coopératives réservées aux personnes âgées ou retraitées demeurent relativement rares. Dite « locative à possession continue », la coopérative demeure la propriété de ses membres ou des membres appelés à leur succéder. Les membres sont à la fois collectivement propriétaires de l'immeuble détenu par la coopérative et locataires de leur logement. L'assemblée générale est formée de tous les membres et les décisions y sont prises selon le principe coopératif « un membre un vote ». Le conseil

¹⁶ Sont exclues ici les résidences privées à but lucratif car elles ne prévoient pas la participation des résidants locataires à la gestion. Bien que les résidences pour aînés de ce type comportent souvent des innovations sur le plan de l'architecture ou des services, elles ne présentent généralement pas un caractère innovateur sur le plan de l'exercice de l'autonomie et de la responsabilité des résidants, qui constituait pour cette recherche un critère primordial. Les HLM publiques sont également exclues pour la même raison et surtout parce qu'il s'agit d'une formule déjà connue, fort ancienne et étroitement enserrée par des normes gouvernementales. La participation des résidants s'y résume le plus souvent à l'élection d'un comité de locataires qui organise des activités de loisirs et dialogue, au besoin, avec les représentants de l'Office municipal d'habitation.

d'administration est formé à 100 % de membres résidents. Il s'agit d'une formule qui permet à des aînés autonomes de divers niveaux de revenu, y compris des revenus faibles, d'exercer un contrôle direct sur leur milieu de vie.

La gamme des services offerts est plutôt réduite dans les coopératives d'habitation pour aînés repérées au Québec mais il y a des exceptions là où l'âge des résidents justifie le service de repas, par exemple. Deux éléments semblent caractériser les coopératives innovatrices: les liens avec les aînés de la communauté environnante et une forte identification des membres à leur coopérative, l'attachement à une vie communautaire fondée sur des liens de sociabilité et d'entraide.

3) Le bail viager

Le bail viager permet d'acquérir, moyennant une mise de fonds, un droit d'usufruit garantissant à son détenteur l'usage exclusif de l'unité d'habitation désignée et l'accès aux espaces communs de l'ensemble résidentiel où elle se situe. Ce droit est dit «vie», ce qui signifie qu'il prend fin au moment du décès de son détenteur ou lors d'un déménagement. En plus de la sécurité d'occupation, le bail viager offre l'avantage de réaliser une plus-value sur la mise de fonds—celle-ci peut être basée sur le taux d'inflation ou sur la valeur marchande de l'unité au moment du départ. Le bail viager permet de déterminer des conditions d'occupation, la plus importante étant l'âge minimum des résidents, habituellement fixé à 55 ans, de manière à assurer que l'on rejoigne bien la population ciblée. Les projets de bail viager sont généralement menés par des organisations à but non lucratif, qui assurent la gestion du projet et en demeurent propriétaires. Les locataires doivent verser une contribution mensuelle pour couvrir les frais communs de l'ensemble comme dans une copropriété.

La formule du bail viager existe dans différents types d'options résidentielles. Au Québec, on ne compte que quelques projets réalisés selon cette formule dans les années 1990, dans le cadre du *Placement Habitat Desjardins*. Ces projets ont abandonné le bail viager pour adopter ensuite le régime de la copropriété.

4) La coopérative à capitalisation

La coopérative à capitalisation implique, elle aussi, une mise de fonds de la part de ses membres. Il s'agit de parts représentant, dans la plupart des cas, entre 10 % et 25 % du coût de construction par unité de logement. Dans sa forme la plus courante, la coopérative demeure propriétaire du terrain et des bâtiments et les membres occupent leur logement en vertu d'un bail signé avec la coopérative. Au moment du départ, le membre se voit rembourser par la coopérative le montant de sa part, avec éventuellement une plus-value calculée en fonction de l'inflation ou de la valeur marchande des propriétés dans le marché local. La plus-value n'est toutefois pas garantie et, dans certaines situations, il pourrait y avoir perte de valeur du capital. Sur le plan du fonctionnement, les coopératives à capitalisation obéissent aux mêmes principes démocratiques que les coopératives locatives sans but lucratif : représentation égalitaire un membre/un vote; conseil d'administration élu et redevable à l'assemblée des membres, etc.

Au Canada (surtout en Colombie-Britannique) le recours à la coopérative à capitalisation est relativement fréquent dans le cas des projets d'habitation pour personnes âgées, comparativement à des projets s'adressant aux familles, car les personnes âgées disposent le plus souvent d'un avoir propre résultant de la vente de leur maison. Les exemples au Québec demeurent rares; les réalisations existantes sont associées à la formule de la zone résidentielle de faible densité axée sur les loisirs décrite plus haut. Rien n'empêche toutefois d'imaginer que cette formule puisse aussi être utilisée pour des projets s'adressant à des personnes ayant des besoins plus pointus (personnes handicapées, à mobilité réduite, etc.)

5) La capitalisation partagée

La capitalisation partagée ou « bail avec participation » permet de verser une partie du prix d'acquisition d'un logement au moment de l'achat et le paiement du solde sous forme de loyer versé au promoteur du projet. Ultérieurement il est possible au ménage d'acquérir en partie ou en totalité la fraction que détient encore le promoteur. Les acheteurs peuvent vendre leur part de la même manière que s'ils avaient acheté le logement au complet. Cette formule est populaire au Royaume-Uni auprès des aînés,

mais aussi chez des ménages plus jeunes n'ayant pas les moyens d'assumer une hypothèque ordinaire. Au Canada, elle a surtout été utilisée pour l'achat-rénovation d'habitations dans des quartiers urbains en déclin, particulièrement dans les Prairies.

6) La copropriété divise (condominium)

La copropriété divise n'est certes pas un modèle novateur en soi, vu son succès grandissant depuis une vingtaine d'années auprès de divers groupes, dont les « nids vides » qui décident de vendre leur maison pour opter pour la copropriété divise. Dans la copropriété divise, chaque membre détient une fraction lui permettant de posséder son logement en exclusivité et une quote-part sur les biens communs. Cette fraction peut être revendue sur le marché libre avec normalement un droit de premier refus accordé aux autres copropriétaires. La gestion de l'ensemble est confiée à l'assemblée des copropriétaires, qui élit ses administrateurs, le tout dans le cadre de la déclaration de copropriété. Le régime de la copropriété peut être utilisé pour un bâtiment unique ou pour un groupe de bâtiments collectifs ou individuels.

Il convient de signaler que le régime de la copropriété divise paraît nettement plus stable que des modes d'occupation plus innovants tels que la location viagère ou la coopérative à capitalisation : au fil des ans, nombre de projets au Québec et ailleurs, conçus à l'origine sous ces modes d'occupation, sont passés par la suite au régime de la copropriété divise.

Ce bref tour d'horizon permet d'envisager des combinaisons multiples résultant de l'association entre les options, définies par les clientèles ciblées, les types et niveaux de services des projets, et les formules de propriété ou de gestion possibles. De nombreux exemples peuvent être apportés pour illustrer nos propos, mais plutôt que de les exposer ici nous proposons quelques repères bibliographiques au lecteur désireux d'en savoir plus.

Conclusion

En brossant le profil des ménages d'aînés à Saint-Hubert, nous avons d'abord attiré l'attention sur la jeunesse relative de la population de l'arrondissement comparé aux municipalités ou arrondissements voisins constitutifs de la «grande ville» de Longueuil version 2002. La part des ménages âgés de 55 ans ou plus est, en effet, de 18%.

Ces ménages d'aînés sont propriétaires de leur habitation dans 8 cas sur 10, une proportion qui se maintient même pour les plus âgés, ceux dont le soutien principal est âgé de 85 ans ou plus. Cette caractéristique singularise fortement Saint-Hubert par rapport aux municipalités ou arrondissements voisins, *a fortiori* par rapport à ce que l'on retrouve à l'échelle de l'île ou de la région métropolitaine de Montréal. Il s'agit là d'une particularité qui, en raison de la fragilité des personnes et de leurs besoins en services de soutien, exige une attention spéciale de la part des pouvoirs publics.

En effet, la configuration du développement urbain à Saint-Hubert (organisation spatiale plutôt morcelée et tissu urbain lâche sauf dans les zones anciennes, configuration du réseau de transport en commun, localisation des équipements communautaires, des services, des centres commerciaux et autres lieux d'approvisionnement, etc.) pré suppose le recours à l'automobile pour beaucoup de déplacements. Or, plus la personne âgée vieillit, moins elle aura la capacité de conduire elle-même une voiture. Cela soulève toute une série de questions : dispose-t-elle dans son entourage immédiat de parents ou d'amis susceptibles de l'accompagner et de l'aider dans ses activités quotidiennes? Plus généralement, a-t-elle les ressources physiques et financières nécessaires pour entretenir sa propriété, surtout s'il s'agit d'une maison individuelle avec un terrain? On sait que la plupart des personnes âgées souhaitent vivre de façon autonome et demeurer chez elles le plus longtemps possible : comment concilier ce souhait avec les responsabilités reconnues par notre société en termes de sécurité et de bien-être?

Nous avons noté que le parc résidentiel de Saint-Hubert est relativement récent et de bonne qualité, tout en soulignant la présence de secteurs ou de poches de logement en moins bon état. Au-delà des statistiques sur les besoins de réparations, il importe de

signaler ici les problèmes d'accessibilité sur lesquels il faudrait se pencher. À cet égard, la présence de trois parcs de maisons mobiles sur le territoire, dont au moins un abriterait une importante fraction de personnes âgées, mériterait une attention particulière sur deux plans □ celui de la qualité de l'habitat (humidité, sécurité des installations, détérioration des matériaux...) et celui de l'accessibilité aux équipements urbains.

Les ressources résidentielles destinées spécifiquement aux personnes âgées constituent certes un élément important du tableau. Des résidences de catégories diverses existent dans le milieu mais en nombre insuffisant (comme en témoignent les listes d'attente pour les HLM publiques) et dans des fourchettes de prix parfois inaccessibles pour les personnes qui désirent un véritable appartement et non seulement un espace intime confiné à un petit studio, voire à une chambre.

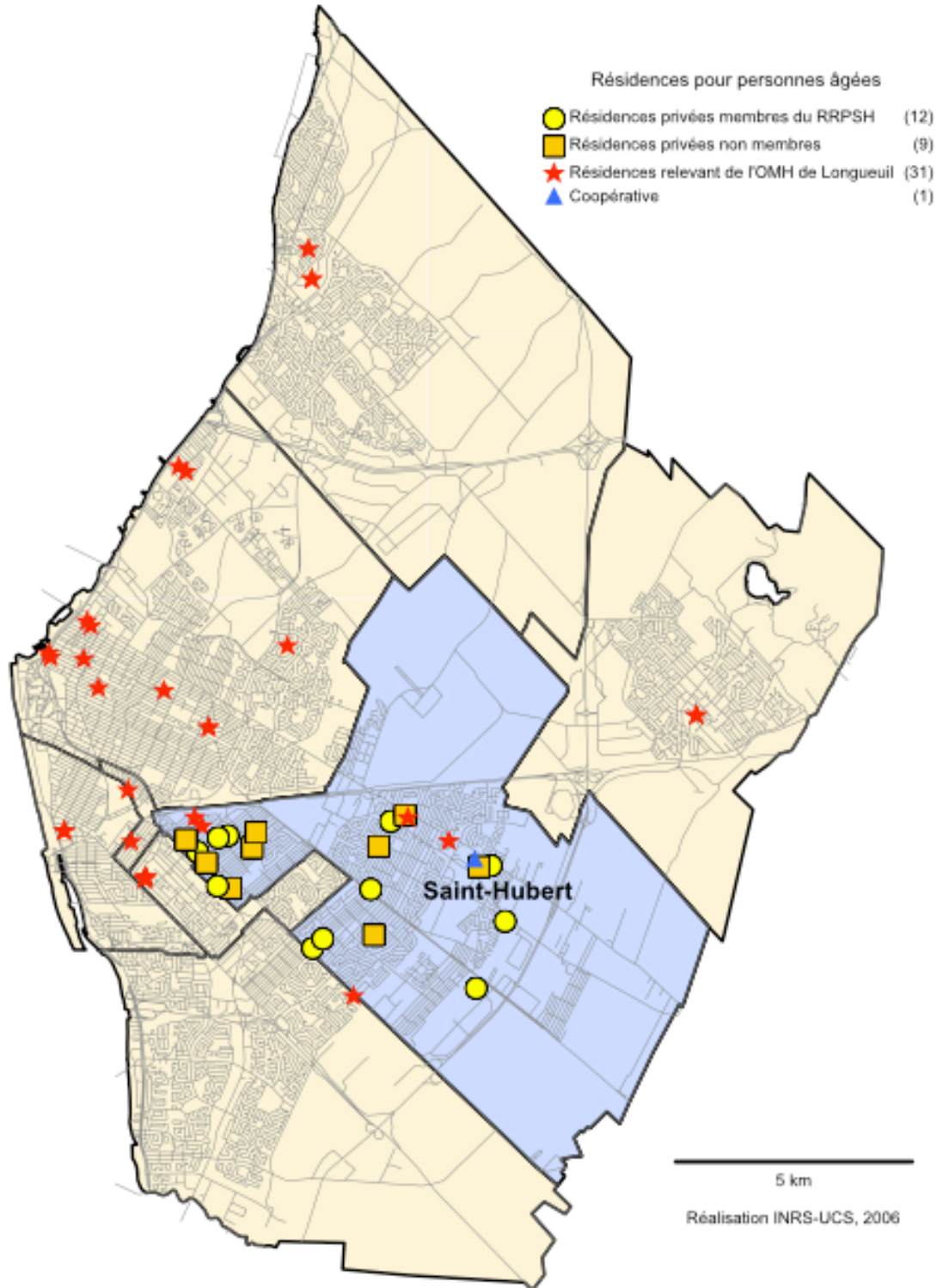
Le défi est de réussir à enrichir l'offre de logements et de services aptes à répondre aux besoins d'une population vieillissante, très hétérogène dans ses moyens, ses aspirations et ses modes d'habiter. Nous espérons que les analyses contenues dans ce rapport et notamment les options abordées dans la dernière partie contribueront à alimenter les discussions et à susciter des initiatives nouvelles. De telles initiatives demandent de l'énergie, des efforts de concertation entre des partenaires d'horizons divers et surtout la conviction et l'engagement profonds d'une poignée de personnes suffisamment entêtées pour aller au bout de leur projet.

Références bibliographiques

- Aubry, François (sous la direction d'Yves Vaillancourt et Michèle Charpentier). *Les résidences privées à but lucratif pour personnes âgées* □ un portrait sectoriel, Montréal, UQAM, Cahiers du LAREPPS n° 05-08, 2005.
- Collin, Jean-Pierre, Éric Champagne, Pierre J. Hamel, Claire Poitras avec la collaboration de Julie Archambault, Hermance Pelletier et Nathalie Vachon. *La Rive-Sud de Montréal. Dynamique intermunicipale et intégration métropolitaine*, Montréal, INRS-Urbanisation, 1998.
- Comité logement social de Châteauguay. *Portrait statistique de la population et du logement locatif en Montérégie*, Châteauguay, Comité logement social de Châteauguay, 2004.
- Comité logement social de Châteauguay. *Logement social en Montérégie* □ un guide pour le développement, Châteauguay, Comité logement social de Châteauguay, 2004.
- Comité logement social de Châteauguay. *Compte-rendu du colloque Logement social en Montérégie* □ portrait et enjeux, Châteauguay, Comité logement social de Châteauguay, 2004.
- Dansereau, Francine et Gérald Baril. *La participation des aînés à la conception et à la gestion des projets résidentiels au Québec*, rapport de recherche soumis à la Société d'habitation du Québec (à paraître).
- Gaudreau, Marcel en collaboration avec Diane Frappier. *Les ajustements résidentiels initiés par certains groupes sociaux à l'intérieur du parc domiciliaire existant*, Montréal, INRS-Urbanisation, 1984.
- Gutman, Gloria, Mary Ann Clarke Scott, et Nancy Gnaedinger avec la collaboration de Danielle Maltais, Luba Serge et David Bruce. *Housing Options for Older Canadians* □ User Satisfaction Study, Ottawa, SCHL, 2001.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché*, Montréal, SCHL, 2005.
- Société d'habitation du Québec. *L'habitation au Québec. Profil statistique de l'habitation. Montérégie*, Québec, SHQ, 2005.
- Toufiq, Samira (sous la direction de Paul Morin). *La Résidence La Verrière* □ Monographie d'une résidence privée pour personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie, Montréal, UQAM, Cahiers du LAREPPS n° 05-01, 2005.
- Vaillancourt, Yves et Michèle Charpentier (dir.). *Les passerelles entre l'État, le marché et l'économie sociale dans les services de logement social et d'hébergement pour les personnes âgées*, rapport final de recherche soumis au Fonds québécois de recherche sur la société et la culture (FQRSC), 2005.

Annexes

Carte 1 - Ressources résidentielles pour aînés



Carte 2

Répartition des populations âgées de 55 ans et plus et de 65 ans et plus par secteurs de recensement, Saint-Hubert, 2001

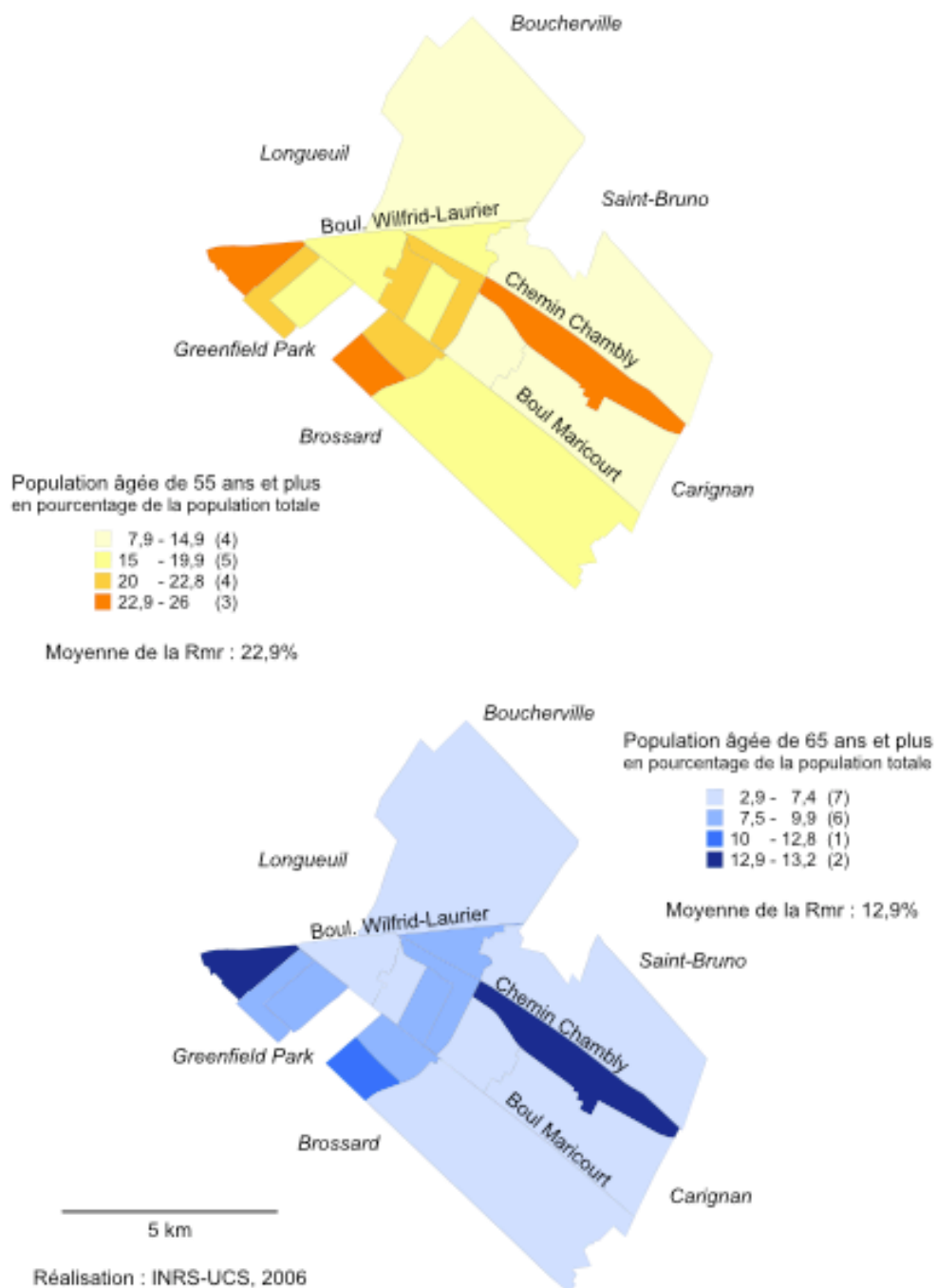
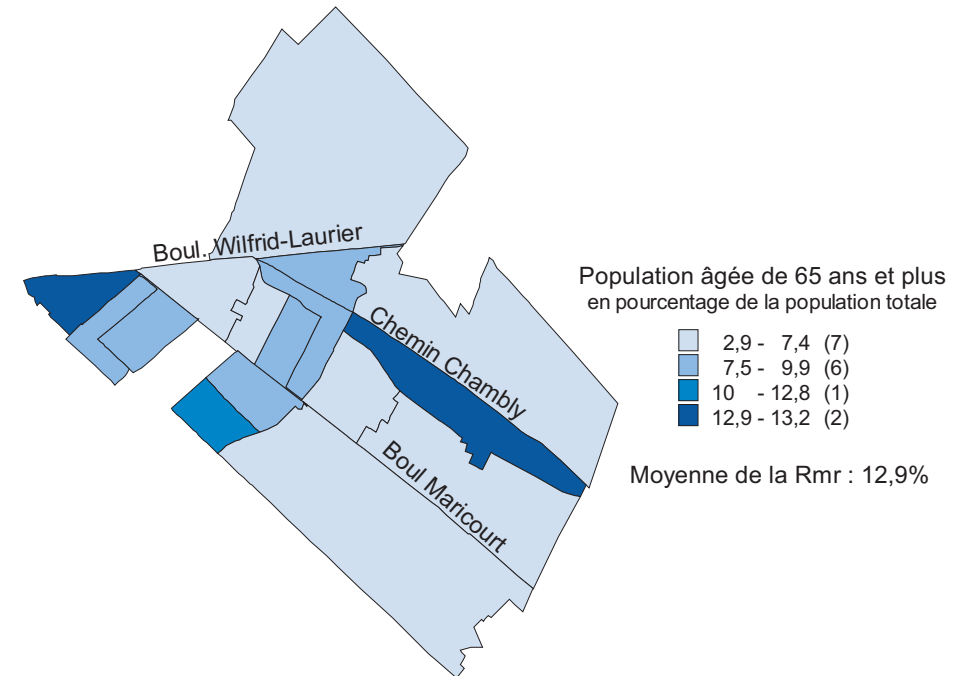
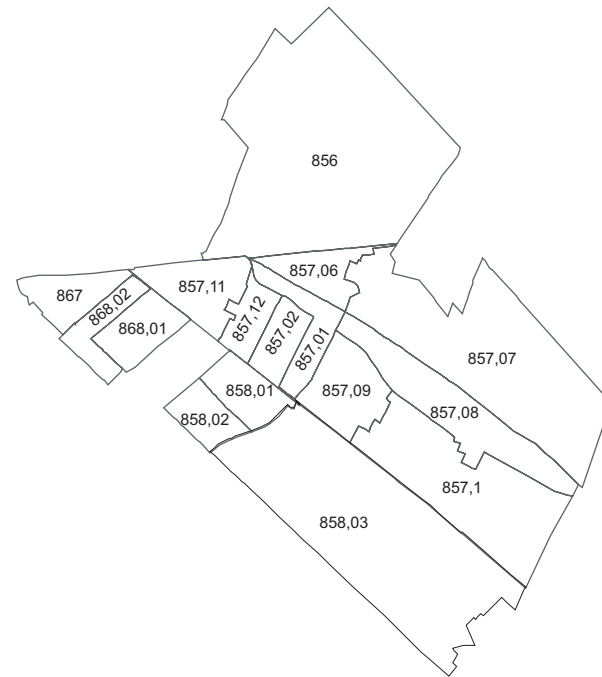
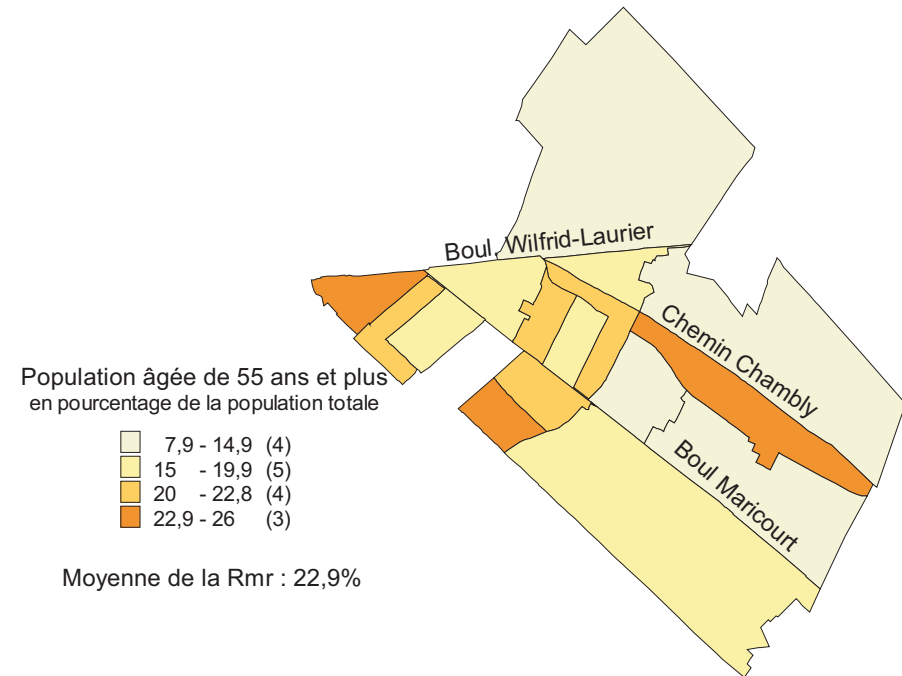
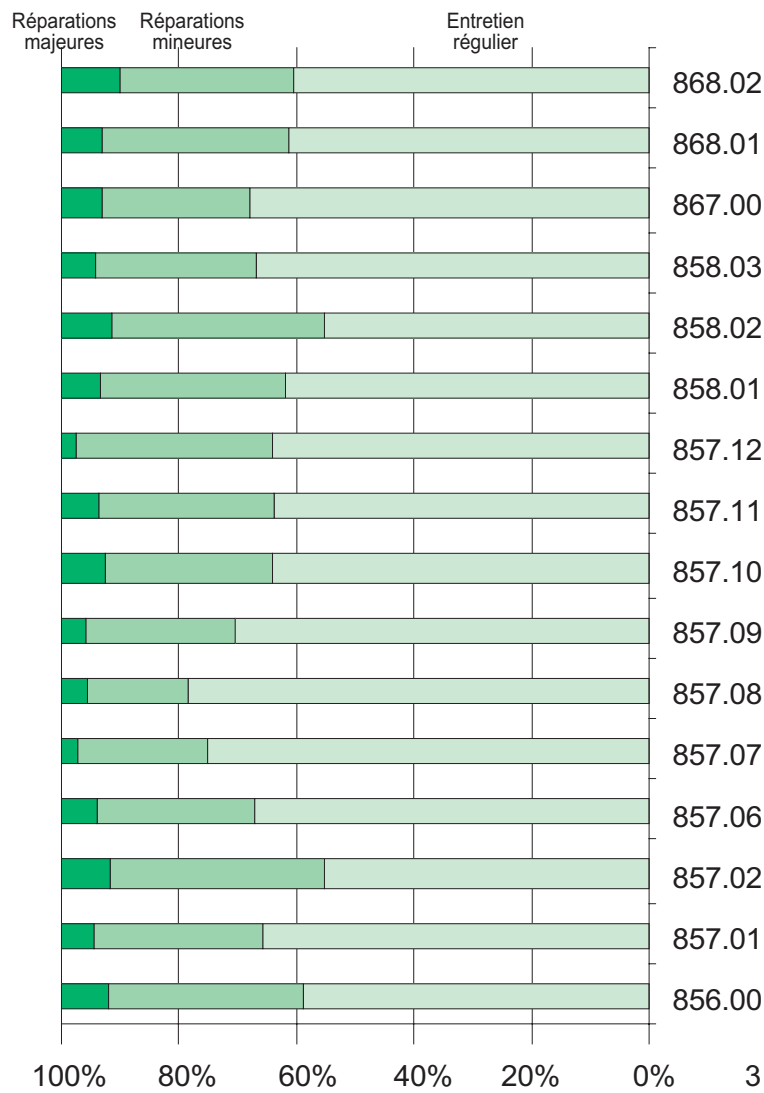


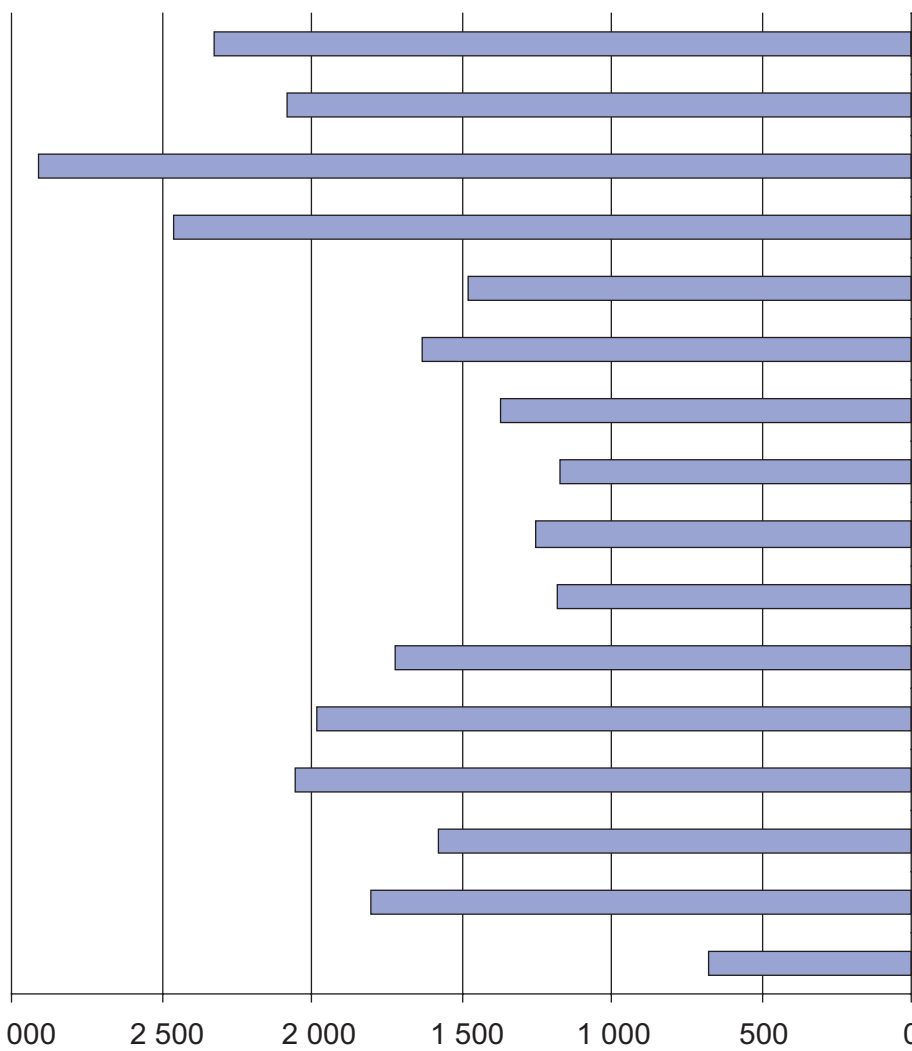
Illustration 1



Répartition (en %) selon l'état du logement



Nombre de logements par secteur de recensement 2001



Répartition (en %) selon la période de construction

