

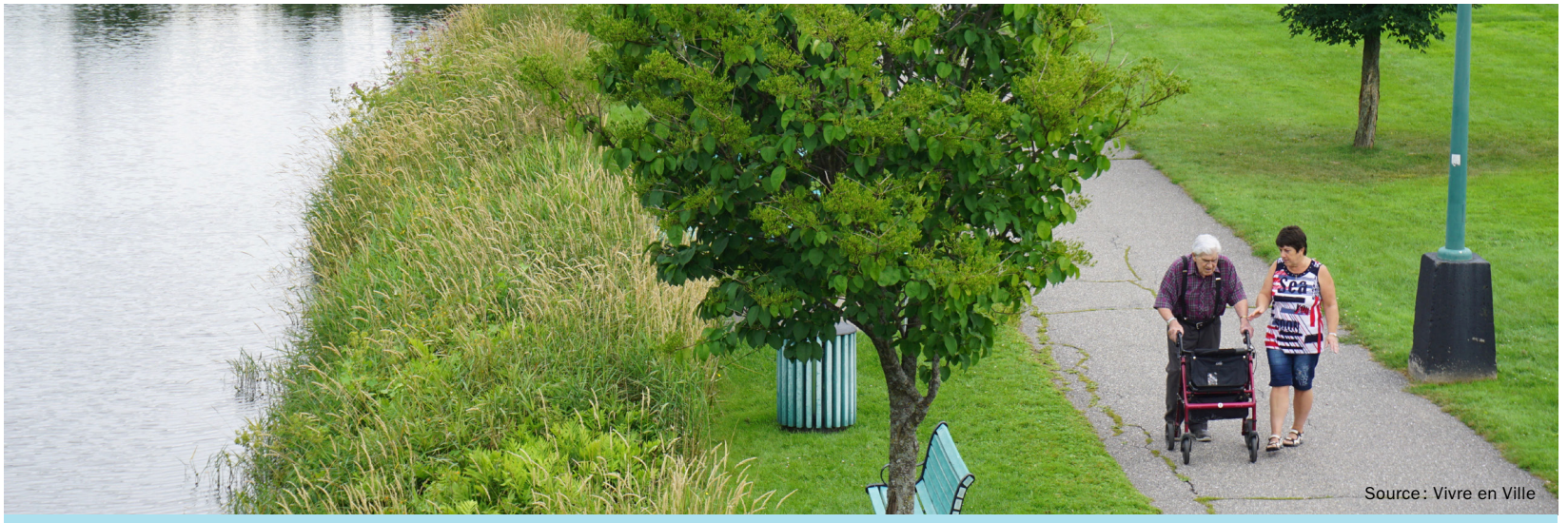
# OFFRIR DE MEILLEURES CONDITIONS D'HABITATION AUX PERSONNES ÂÎNÉES



Principes et outils d'aménagement  
pour implanter des continuums d'options  
résidentielles et de soutien à domicile  
dans les petites et moyennes municipalités



VIVRE EN VILLE



Source: Vivre en Ville

## Des fiches pour mieux comprendre les besoins en habitation et en soutien à domicile des personnes âgées

Pour aider les personnes âgées à demeurer le plus longtemps possible dans les milieux où elles le désirent, Vivre en Ville présente aux décideurs et décideuses municipaux et à leurs partenaires les principes à suivre pour faciliter la mobilité résidentielle de cette population, ainsi que les leviers à la disposition des municipalités pour mieux répondre à ses besoins en matière d'habitation et de soutien à domicile.

### CONTENU

#### Aperçu

##### Comprendre pour agir

- 01 – Faciliter la mobilité résidentielle des personnes âgées
- 02 – Aménager des milieux de vie favorables au soutien à domicile

##### Guider le changement

- 03 – Diversifier l'offre résidentielle pour les personnes âgées
- 04 – Densifier pour rapprocher le soutien à domicile et les logements

##### S'outiller pour agir

- 05 – Créer des milieux de vie favorables aux personnes âgées grâce aux outils municipaux

## Partenaire financier

Le projet *Développer un continuum d'options résidentielles adaptées aux aîné-es dans les petites et moyennes collectivités* est réalisé avec la participation financière du gouvernement du Québec dans le cadre du programme Québec ami des aînés.

Québec 

ISBN: 978-2-923263-81-6 (version imprimée)  
ISBN: 978-2-923263-82-3 (PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2023  
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2023

© Vivre en Ville, 2023  
[www.vivreenville.org](http://www.vivreenville.org)

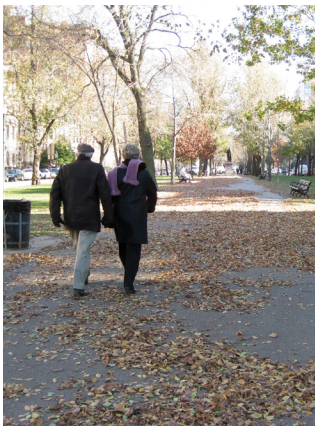
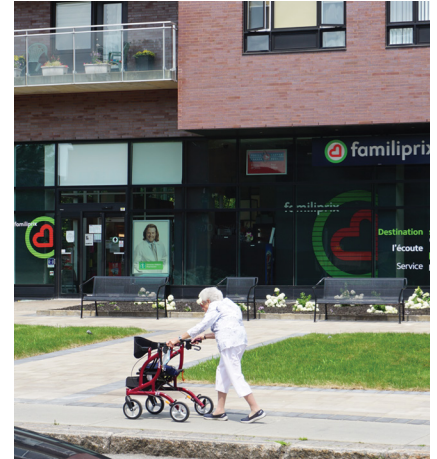
Les reproductions à des fins d'étude privée ou de recherche sont autorisées en vertu de l'article 29 de la *Loi sur le droit d'auteur*. Toute autre utilisation doit faire l'objet d'une autorisation de Vivre en Ville, qui détient les droits exclusifs de propriété intellectuelle sur ce document. Cette autorisation peut être obtenue en formulant une demande à : [info@vivreenville.org](mailto:info@vivreenville.org).

Les données contenues dans le document peuvent être citées, à condition d'en mentionner la source. À moins d'avis contraire, les photographies sont la propriété de Vivre en Ville.



# OFFRIR DE MEILLEURES CONDITIONS D'HABITATION AUX PERSONNES ÂÎNÉES

APERÇU



VIVRE EN VILLE

Vivre en Ville propose des outils pour conscientiser les municipalités – tout particulièrement les petites et les moyennes collectivités – à l'importance de faciliter la mobilité résidentielle des personnes âgées, puis pour les aider à contribuer activement au maintien de ces dernières dans leur ville, leur village ou leur quartier à travers la planification, la réglementation et l'intervention municipale.

## Le logement des personnes âgées au Québec

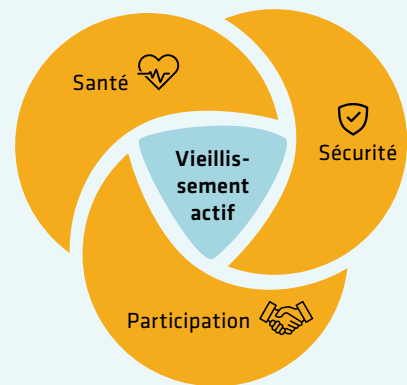
### DES BESOINS VARIÉS POUR UNE POPULATION HÉTÉROGÈNE

L'expérience du vieillissement chez les personnes âgées, soit celles âgées de plus de 65 ans, varie d'un individu à l'autre en raison de leurs caractéristiques socio-identitaires et de leurs capacités (financières, physiques, cognitives, etc.) différentes. Les besoins de ces personnes âgées en matière d'habitation sont donc tout aussi diversifiés que leurs profils. Toutefois, force est de constater que, lorsque vient le moment pour elles de changer de domicile, que ce soit de façon volontaire ou contrainte, les possibilités qui leur sont offertes sont fortement limitées en matière de nombre, de diversité et de localisation, et par conséquent d'accessibilité et d'abordabilité.

## QU'EST-CE QUE LE VIEILLISSEMENT ACTIF ET LE VIEILLISSEMENT CHEZ SOI ?

Le vieillissement actif est un processus visant l'amélioration de la qualité de vie des personnes âgées en ciblant trois thèmes : la **participation**, la **santé** et la **sécurité**<sup>1,2</sup>. Trois catégories de facteurs l'influencent : les **comportements des individus**, les **services et infrastructures** ainsi que les **politiques publiques et programmes**. Les municipalités peuvent intervenir sur chacune d'entre elles<sup>3</sup>.

La majorité des personnes âgées souhaitent rester chez elles le plus longtemps possible<sup>4</sup>. L'Organisation mondiale de la santé (OMS) définit le vieillissement chez soi comme « la capacité des personnes âgées à vivre dans leurs propres logement et communauté en toute sécurité, de façon autonome, et confortablement, indépendamment de l'âge, du revenu ou du niveau de capacités intrinsèques »<sup>5</sup>.



### DES PETITES ET MOYENNES COLLECTIVITÉS AUX RÉALITÉS MULTIPLES

À l'instar des personnes âgées, les besoins des municipalités varient selon différentes variables. Les municipalités vivent différentes réalités selon leur taille démographique, leur situation rurale, périurbaine ou urbaine, leur vitalité et leurs enjeux particuliers. Elles se distinguent toutefois par le rôle qu'elles jouent dans leur région (p. ex. le chef-lieu ou le pôle principal de la municipalité régionale de comté (MRC)) ainsi que par leur situation géographique (p. ex. une localisation avantageuse à la croisée de plusieurs routes principales, rendant possible une offre importante de commerces et de services en raison de leur accessibilité).

Ainsi, une municipalité relativement peu peuplée peut jouer le rôle de ville-centre pour une région (p. ex. Sainte-Anne-des-Monts, Nicolet, Montmagny, Sainte-Marie ou Rivière-du-Loup, qui avaient respectivement environ 6 000, 8 000, 11 000, 15 000 et 20 000 habitants chacune en 2023), comme une municipalité tout aussi ou plus peuplée peut avoir une vocation principalement résidentielle et être relativement dépendante des commerces et services offerts dans une municipalité voisine (p. ex. Boischâtel, L'Ancienne-Lorette, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Constant, qui avaient respectivement environ 9 000, 16 000, 27 000 et 31 000 habitants en 2023).

En d'autres termes, les petites et moyennes collectivités ne se définissent pas par leur taille, mais par les défis et enjeux auxquels elles font face, et par les ressources et solutions à leur portée, lesquels diffèrent de ceux des grands centres urbains. Il revient donc à chacune de définir si elle se considère comme une petite ou moyenne collectivité, ou comme une grande.

## Le projet *Développer un continuum d'options résidentielles adaptées aux aîné-es dans les petites et moyennes collectivités*

Mené en 2022 et 2023, le projet *Développer un continuum d'options résidentielles adaptées aux aîné-es dans les petites et moyennes collectivités* a conduit Vivre en Ville à s'interroger sur les besoins des personnes âgées en matière d'habitation et sur les solutions qui leur étaient offertes au sein de différents types de milieux. La collection d'informations s'est déroulée en trois étapes qui ont été réalisées en parallèle :

#### Une revue de la littérature

Une vaste revue de littérature a été effectuée dans le cadre de ce projet. Autant des articles scientifiques et de journaux que de la littérature grise ont été consultés.



#### Des entretiens semi-dirigés

En parallèle de la revue de littérature, 30 entretiens semi-dirigés ont été menés auprès de personnes aux expertises et aux profils variés et actives dans le domaine de la recherche, dans la prestation de services aux personnes âgées, ainsi que dans les municipalités.

#### Des tables de discussion

Trois tables de discussion ont été tenues auprès d'acteurs de la recherche, œuvrant auprès des personnes âgées, et travaillant dans les petites et moyennes collectivités.



L'analyse, le croisement et l'interprétation des informations recueillies ont par la suite conduit Vivre en Ville à produire une **série de fiches** invitant les municipalités à porter un regard neuf sur la problématique de l'habitation pour personnes âgées, puis à identifier comment elles peuvent, à travers leurs exercices de planification et de réglementation et à travers leurs investissements sur le terrain, contribuer activement au maintien des personnes âgées sur leur territoire.



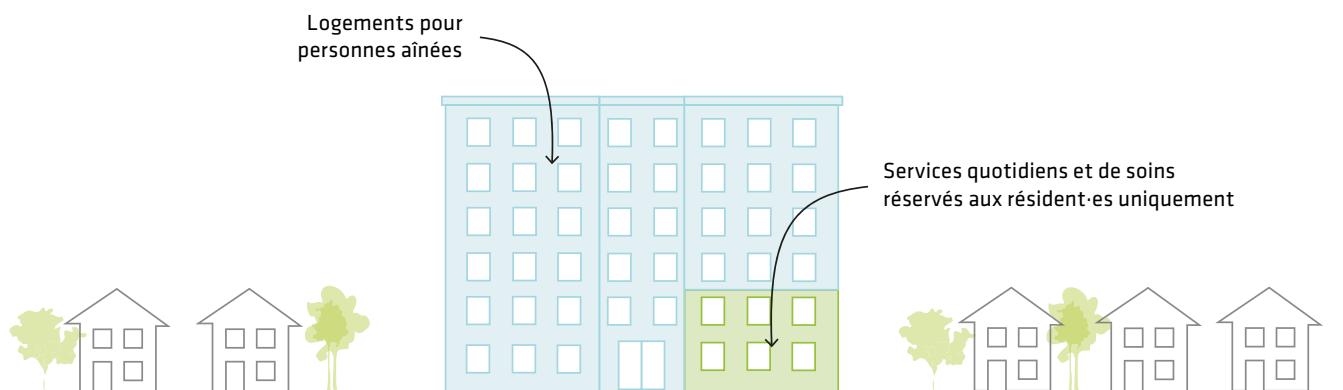
## DU MISSING MIDDLE HOUSING AUX MILIEUX DE VIE BÂTIS FAVORISANT LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DES PERSONNES ÂÎNÉES

Le projet visait à l'origine à déterminer comment les municipalités pouvaient miser sur le *Missing Middle Housing*, c'est-à-dire ces habitations compactes et de gabarits moyens (maisons en rangée, plex, multiplex, etc.) situées entre la maison individuelle et la grande résidence privée pour aîné-es, pour loger leur population au fil du temps et, par le fait même, pour contribuer au vieillissement actif de cette dernière.

Les différentes activités de collecte d'informations tenues au cours du projet ont finalement conduit Vivre en Ville à aborder, de façon indissociable, la **diversification des options résidentielles offertes aux personnes aînées** et la **capacité des milieux de vie bâtis à soutenir le soutien à domicile**. Pourquoi ? Car la diversification de l'offre résidentielle ne suffira pas à maintenir les personnes aînées dans leur ville, leur village ou leur quartier. Pour combler leurs besoins spécifiques, des services de soutien à domicile devront nécessairement leur être offerts, à l'image de ceux qui accompagnent généralement les logements réservés aux personnes aînées (p. ex. une résidence privée pour aîné-es).

Dans les fiches qui suivent, Vivre en Ville propose donc aux municipalités de mettre en œuvre **trois mesures de transformation des milieux de vie** qui, articulées les unes aux autres, seront bénéfiques pour les personnes aînées (p. ex. en rassemblant les services qui leur sont destinés autour de leur logement), tout en diminuant les inconvénients qui pourraient y être associés (p. ex. des coûts inabordables, une localisation isolée du reste de la communauté) :

- ▶ l'**augmentation de l'offre de service à domicile**, pour allonger la période durant laquelle les personnes aînées sont en mesure de rester dans leur habitation ;
- ▶ la **diversification des options résidentielles disponibles**, pour répondre à la vaste gamme des besoins des personnes aînées sans que ces dernières aient à quitter leur milieu de vie ;
- ▶ la **densification des milieux de vie**, pour faciliter la mise en œuvre des deux premières mesures, et ainsi offrir aux personnes aînées des services à proximité de chez elles.



Source : Vivre en Ville

### RÉSIDENCE PRIVÉE POUR ÂÎNÉ-ES

Concentration de logements pour personnes âgées et de services



Source : Vivre en Ville

### ALTERNATIVE À LA RÉSIDENCE PRIVÉE POUR ÂÎNÉ-ES

Réimplanter ses composantes dans le milieu

# Des outils pour les municipalités

Les municipalités ont un rôle à jouer dans l'amélioration des conditions résidentielles des personnes âgées. Cette publication met en lumière et accélère le passage à l'action des conseils municipaux et des équipes professionnelles en cinq temps.

**fiche 01**

Offrir de meilleures conditions d'habitation aux personnes âgées

### FACILITER LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE DES PERSONNES ÂGÉES

**LA MAJORITÉ DES PERSONNES ÂGÉES PRÉFÈRE RESTER DANS LEUR DOMICILE ET DANS LEUR COMMUNAUTÉ. «LES DIFFÉRENCES DE LA VIEillesse»** D'après un sondage effectué par l'Institut de la statistique du Québec, 75 % des personnes âgées de 65 ans et plus souhaitent continuer à vivre dans leur domicile, 17 % souhaitent déménager et 8 % souhaitent aller vivre dans un établissement de soins.

**UNE FAIBLE VARIÉTÉ DE TRAJECTOIRES RÉSIDENIELLES POSSIBLES**

Les personnes âgées ont souvent une seule trajectoire résidentielle possible : rester dans leur domicile. Cette situation est souvent le résultat de la composition de leur ménage, de leur capacité physique et cognitive, de leur situation financière, de leur situation sociale et de leur situation géographique. Le logement pour elles est souvent un enjeu complexe.

**MAIS COMMENT LES PERSONNES ÂGÉES FONT-ELLES FACE À CES DÉFIS ?**

D'abord, en reliant que les personnes âgées planifient peu leur logement résidentiel, surtout en phase de planification précoce. Dans une large proportion, elles décident de déménager dans leur domicile et dans leur communauté. Le plus longtemps possible, le moment où elles doivent changer de logement. Par conséquent, certaines décident de continuer à vivre dans leur domicile, d'autres décident de déménager vers un autre type de logement, d'autres décident de déménager vers un autre type de logement, d'autres décident de déménager vers un autre type de logement.



**fiche 02**

Offrir de meilleures conditions d'habitation aux personnes âgées

### AMÉNAGER DES MILIEUX DE VIE FAVORABLES AU SOUTIEN À DOMICILE

**UN SOUTIEN À DOMICILE QUI DOIT ÊTRE BONIFIÉ**

Plusieurs personnes rencontrent lors des activités du projet. Développer un continuum d'options résidentielles adaptées aux personnes âgées est une tâche complexe. Il faut donc offrir un soutien à domicile qui soit véritablement efficace. De nombreux défis sont à surmonter pour y parvenir. Commencer par ceux de la disponibilité du personnel et des ressources.

**UN MANQUE DE PERSONNEL QUALIFIÉ**

Le manque de personnel du secteur public pour offrir des services de soutien à domicile est un enjeu majeur. Depuis les années 1990, alors que le vieillissement est devenu un enjeu de société, le secteur public a connu une réduction de son personnel. Cette situation a entraîné une diminution de la qualité des services de soutien à domicile et a entraîné une augmentation de la demande en services de soutien à domicile. Les services de soutien à domicile sont donc confrontés à une situation de sous-effectif et de manque de ressources humaines. Les services de soutien à domicile sont donc confrontés à une situation de sous-effectif et de manque de ressources humaines.

**UN ACCÈS DIFFICILE ET VARIABLE**

En plus du manque de personnel qualifié dans le réseau public, d'autres aspects rendent difficile l'accès aux services de soutien à domicile. L'accès aux services de soutien à domicile varie entre les régions et sur un même territoire. L'accès aux services de soutien à domicile varie entre les régions et sur un même territoire.



**fiche 03**

Offrir de meilleures conditions d'habitation aux personnes âgées

### DIVERSIFIER L'OFFRE RÉSIDENIELLE POUR LES PERSONNES ÂGÉES

**L'ENJEU DE L'HABITATION POUR LES PERSONNES ÂGÉES DANS LES PETITES ET MOYENNES COLLECTIVITÉS DU QUÉBEC**

Les personnes âgées ne forment pas un bloc monolithique. Les conditions de vie, les besoins et les préférences des personnes âgées diffèrent d'un groupe à un autre. L'offre résidentielle doit donc être tout aussi variée.

**LES RÉSIDENCES PRÉVUES POUR ÂGÉS : UNE OFFRE EN TRANSFORMATION**

En 2008, les résidences prévues pour âgés recevaient une part considérable du marché de l'habitation. En effet, 27 % des personnes de 75 ans et plus y résident, contre 18 % en 2000, et 7,8 % en Colombie-Britannique. Depuis la fin des années 2000, les résidences prévues pour âgés n'ont plus le même poids dans le marché de l'habitation. Cette situation est le résultat de plusieurs facteurs, notamment de la diminution de la demande en services de soutien à domicile, de la diminution de la demande en services de soutien à domicile, de la diminution de la demande en services de soutien à domicile.



## Fiche 01 Faciliter la mobilité résidentielle des personnes âgées

## Fiche 02 Aménager des milieux de vie favorables au soutien à domicile

## Fiche 03 Diversifier l'offre résidentielle pour les personnes âgées

**fiche 04**

Offrir de meilleures conditions d'habitation aux personnes âgées

### DENSIFIER POUR RAPPROCHER LE SOUTIEN À DOMICILE ET LES LOGEMENTS

**L'IMPORTANCE DE LA PROXIMITÉ DES SERVICES POUR LES PERSONNES ÂGÉES**

Les personnes âgées peuvent avoir besoin de services de soutien à domicile et de logements. La proximité de ces services est un enjeu majeur. La densification des services de soutien à domicile et des logements est un enjeu majeur.

**DES DÉPLACEMENTS QUI SE COMPLEXIFIENT EN VIEILLISSANT**

Avec le temps, la mobilité des personnes âgées diminue, que ce soit en raison de difficultés physiques, fonctionnelles ou par l'arrêt de la conduite automobile. En effet, elles ont tendance à réduire les distances qu'elles parcourent, peu importe le moyen de transport pour répondre de leur plus grand besoin. De plus, si le milieu ne permet pas aux personnes âgées de s'y déplacer de manière autonome, cela peut entraîner le besoin de recevoir certains services de soutien à domicile additionnels. Ainsi, à condition que l'environnement ne présente pas de barrières, par des parcours adossés bien entretenus à l'année, et par la présence de bancs en quantité suffisante qui aident à la consolidation des milieux de vie permet d'améliorer significativement la qualité de vie des personnes âgées.



**fiche 05**

Offrir de meilleures conditions d'habitation aux personnes âgées

### CRÉER DES MILIEUX DE VIE FAVORABLES AUX PERSONNES ÂGÉES GRÂCE AUX OUTILS MUNICIPAUX

**LES DÉFIS QUI FREINENT LE PASSAGE À L'ACTION DES MUNICIPALITÉS**

La transformation des milieux de vie doit viser à favoriser le maintien des personnes âgées sur leur territoire. Ce processus implique de nombreux défis, notamment de la disponibilité du personnel et des ressources, de la disponibilité du personnel et des ressources, de la disponibilité du personnel et des ressources.



## Fiche 04 Densifier pour rapprocher le soutien à domicile et les logements

## Fiche 05 Créer des milieux de vie favorables aux personnes âgées grâce aux outils municipaux

## Références

(1) OMS, 2002 | (2) Québec, 2009 | (3) ibid. | (4) Québec. INSPQ, 2022 | (5) OMS, 2016



Autres fiches, références complètes et ressources : [carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-agees](https://carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-agees)

## FACILITER LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE DES PERSONNES ÂÎNÉES



Source : Vivre en Ville

La majorité des personnes âgées aimeraient rester dans leur domicile et dans leur communauté aux différentes étapes de leur vie. D'autres préféreront toutefois trouver un nouveau logement qui répond davantage à leur nouvelle situation, qu'il s'agisse d'une résidence privée pour aînés ou d'un logement dit traditionnel. Dans chacun des cas, toutes les personnes souhaitent pouvoir choisir le domicile qui répondra à leurs besoins et à leurs préférences plutôt que d'être contraintes d'y emménager. Une telle mobilité résidentielle n'est toutefois à la portée de tous et de toutes, notamment lorsque les milieux de vie qui leur sont offerts ne sont pas résilients aux changements démographiques.

### Une faible variété de trajectoires résidentielles possibles

Loin d'être d'un long fleuve tranquille, la vie des personnes âgées est parsemée de changements importants qui demandent autant d'ajustements : elles cessent de travailler, la composition de leur ménage change, ou leurs capacités physiques et cognitives déclinent. Le logement peut alors paraître trop grand, trop compliqué à entretenir ou encore trop éloigné des services et des commerces dont elles ont besoin.

#### Mais comment les personnes âgées font-elles face à ces défis ?

D'abord, on remarque que les **personnes âgées planifient peu leur trajectoire résidentielle**, espérant ne jamais être obligées de déménager<sup>1</sup>. Dans une large proportion, elles **désirent demeurer dans leur domicile et dans leur communauté**, et **repoussent le plus longtemps possible le moment où elles devront changer de logement**. Par conséquent, certaines éliminent les options qui leur seraient plus appropriées sans nécessairement avoir l'aide à domicile nécessaire pour soutenir ce choix, et en viennent progressivement à vivre dans des conditions difficiles. D'autres personnes âgées vivent plutôt la situation inverse, c'est-à-dire qu'elles souhaitent déménager, mais se retrouvent captives de leur situation résidentielle, faute d'alternatives adéquates ou attrayantes dans leur communauté.

Dans chacun des cas, un **continuum incomplet d'options résidentielles et d'offre de services** conduit les personnes âgées à prendre une décision potentiellement insatisfaisante : par exemple, rester dans leur domicile bien qu'elles ne soient plus en mesure d'assumer complètement les tâches qui y sont associées, ou déménager dans une résidence privée pour aînés bien qu'elle ne corresponde ni à leurs besoins, ni à leurs préférences, ni à leurs aspirations.

#### Face à la situation, comment les municipalités peuvent-elles aider les personnes âgées à surmonter les écueils rencontrés ?



Source : Amélie-Myriam Plante



Source : Vivre en Ville

## Des préférences résidentielles à considérer

Rendre possible la mobilité résidentielle des personnes âgées est un levier que doivent actionner les municipalités si elles souhaitent parvenir à maintenir la population sur leur territoire aux différentes étapes de sa vie. Mais tout d'abord, il est important de ne plus considérer la mobilité résidentielle comme une trajectoire linéaire devant toujours suivre les mêmes étapes, c'est-à-dire :

- ▶ vivre aussi longtemps que possible dans sa résidence ;
- ▶ déménager dans une résidence privée pour aîné-es ;
- ▶ terminer ses jours dans un Centre d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD).

Le choix d'une habitation n'est pas uniquement le résultat d'un arbitrage rationnel des **options disponibles** à la lumière des **besoins** : il reflète les **préférences**. Celles-ci s'appuient sur un ensemble de valeurs morales et de sentiments, notamment sur l'attachement au chez-soi. Plus que le simple lieu de résidence, le chez-soi rassemble des dimensions émotives et symboliques qui s'inscrivent elles-mêmes dans la culture et les modes de vie. Cela peut expliquer qu'une personne âgée souhaite demeurer dans sa maison qui ne répond plus à ses besoins, même si des solutions de remplacement existent.

Les municipalités doivent donc guider la mise en place et la transformation des milieux de vie bâtis de leur territoire afin de rendre possible des trajectoires résidentielles qui reflètent non seulement les besoins, mais aussi les préférences des personnes âgées. Ces dernières seront alors en mesure de **faire un choix** qui leur convient véritablement en matière d'habitation : rester dans leur domicile ou déménager, et dans quelles conditions<sup>2</sup>.

## COMPRENDRE LES ATTRAITS ET LES EFFETS REPOUSSOIRS DES RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉ-ES

Les résidences privées pour aîné-es occupent une place importante du marché résidentiel des personnes âgées (voir **Fiche 03**). Pour plusieurs d'entre elles, il s'agit d'un choix résidentiel intéressant qui répond à leurs besoins. Par exemple, celles qui vivent de l'isolement peuvent y voir une possibilité de socialiser davantage. À l'inverse, d'autres personnes rejettent complètement cette option, et n'accepteront d'y emménager qu'en dernier recours. Par exemple, celles bénéficiant encore d'un bon réseau social, mais qui en viennent à développer une incapacité physique peuvent être dans cette situation. En d'autres termes, ce qui attire les unes peut décourager les autres : cela dépend des conditions particulières de chaque personne. Il importe donc de mieux connaître quels sont les attraits et les effets repoussoirs des résidences privées pour aîné-es pour mieux **comprendre ce que recherche la clientèle aînée**.

Cette synthèse des attraits et des effets repoussoirs des résidences privées pour aîné-es aux yeux de la clientèle aînée permet d'esquisser les caractéristiques clés que les municipalités devraient viser dans la conception de ses milieux de vie bâtis, afin de rendre possibles d'autres trajectoires résidentielles :

- ▶ la possibilité d'occuper un logement bien localisé et de recourir à des services et des soins, ce qui fait ressortir la nécessité d'assurer l'**accessibilité des services de soutien à domicile** (par leur disponibilité et leur proximité) en complément de l'offre déjà existante au sein des résidences privées pour aîné-es (voir **Fiche 02**) ;
- ▶ la possibilité de rester dans sa communauté et de bénéficier des occasions de socialisation avec des pairs ou d'autres groupes de la société, ce qui passe par une **diversification des options résidentielles offertes au sein des milieux de vie déjà établis** (voir **Fiche 03**).

**Les Cours du Moulin à Saint-Eustache**  
Résidence privée pour aîné-es de 260 unités



Source : Vivre en Ville

**Chartwell Le Montcalm à Candiac**  
Résidence privée pour aîné-es de 283 unités



Source : Vivre en Ville



## ATTRAITES



### → Offre de soins et services

Les services offerts par les résidences privées pour aîné-es comblent une part du manque de ressources en soutien à domicile au sein des collectivités. Le fait de pouvoir compter, dans certains cas, sur des soins de santé sur place contribue à l'attrait des résidences privées pour aîné-es.

### → Accessibilité physique

Bien que la portée et la qualité de l'accessibilité des résidences privées pour aîné-es varient de l'une à l'autre, ces dernières offrent un cadre bâti pensé pour répondre aux capacités des personnes vieillissantes.

### → Sentiment de sécurité

Le sentiment d'habiter un milieu sécuritaire est également recherché par les personnes aînées. Que ce soit pour les normes de sécurité en cas d'incendie ou encore pour la présence de personnes-ressources en cas d'accident, les dispositifs de sécurité des résidences privées pour aîné-es répondent à un besoin de la clientèle qu'elles ciblent.

### → Occasions de socialisation

Les résidences privées pour aîné-es mettent à disposition de leurs occupants et occupantes des lieux et des occasions de socialisation — comme des pièces communes, des cafétérias et des activités — qui peuvent permettre de briser l'isolement des certaines personnes aînées.

## EFFETS REPOUSSOIRS



### → Non-abordabilité

En 2020, le loyer médian d'une place standard dans une résidence privée pour aîné-es se chiffrait à 1 922 dollars, tandis qu'il fallait déboursier 3 653 dollars pour un logement avec des soins assidus<sup>3</sup>. Ces montants représentaient respectivement 82,7 % et 157,1 % du salaire médian des personnes aînées au Québec pour la même année<sup>4</sup>.

### → Encadrement trop strict

L'encadrement de certaines activités quotidiennes, comme les repas, peut être vécu comme une limite à la capacité d'autodétermination des occupants et occupantes. Plus encore, le fait de se trouver uniquement entre personnes aînées peut leur donner l'impression d'être coupés de la collectivité.

### → Localisations excentrées

Les contraintes territoriales ou réglementaires limitent souvent la construction des résidences privées pour aîné-es de grand gabarit aux secteurs conçus pour être d'abord et avant tout accessibles en voiture. Cela peut notamment compliquer les déplacements actifs et limiter la présence de services à proximité.

### → Image altérée de la résidence privée pour aîné-es

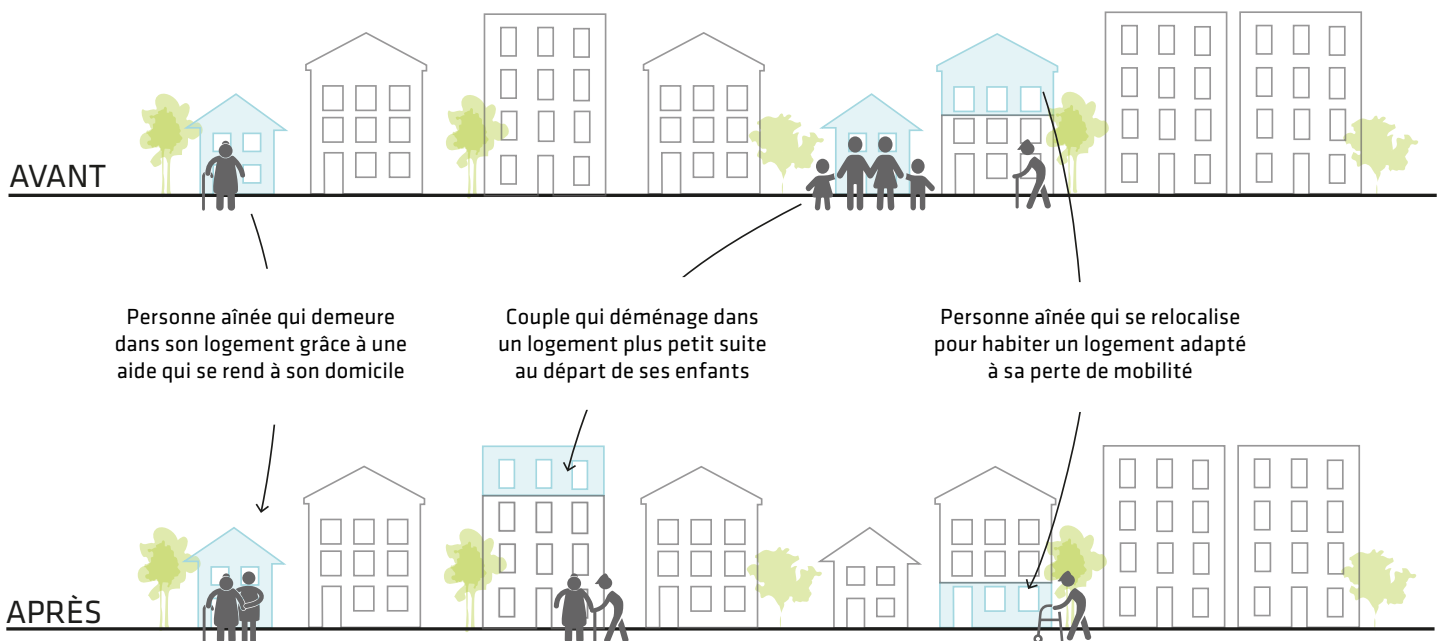
La pandémie de la COVID-19 a contribué à percevoir les résidences privées pour aîné-es comme des lieux reclus et isolés des collectivités.

# Améliorer la mobilité résidentielle pour faire face aux changements démographiques

Le Québec assiste actuellement au vieillissement rapide de sa population, mais d'autres changements démographiques se produiront assurément dans l'avenir et ne pourront être ignorés. Offrir une meilleure mobilité résidentielle aux personnes âgées est une façon de les rendre plus résilientes face aux changements qui se produisent dans leur vie, mais également de prévoir la résilience des collectivités face aux changements démographiques qu'elles subiront.

Pour que les milieux de vie bâtis rendent possibles de multiples trajectoires résidentielles, les petites et moyennes collectivités du Québec doivent :

- ▶ les aménager pour favoriser le soutien à domicile et ainsi contribuer à rendre leur offre résidentielle habitable plus longtemps pour la population âgée (voir **Fiche 02**);
- ▶ y diversifier l'offre résidentielle pour les personnes âgées afin d'offrir plus d'options pouvant répondre à leurs besoins et préférences (voir **Fiche 03**);
- ▶ les densifier pour y assurer la proximité des différents logements et de services de soutien à domicile (voir **Fiche 04**).



Source : Vivre en Ville

## L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

### Références

(1) Lord et Negron, 2019 | (2) Courbebaisse et Pommier, 2020 | (3) Canada. SCHL, 2021 | (4) Québec. ISQ, 2023



Autres fiches, références complètes et ressources : [carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-aines](https://carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-aines)

## AMÉNAGER DES MILIEUX DE VIE FAVORABLES AU SOUTIEN À DOMICILE



VIVRE EN VILLE



Source : Vivre en Ville

La possibilité de recourir à un soutien à domicile contribue à maintenir plus longtemps les personnes âgées dans l'habitation de leur choix. D'une part, elle augmente la capacité des personnes âgées à choisir le lieu où elles désirent vivre. D'autre part, elle diminue les risques d'isolement social des personnes âgées choisissant de rester dans leur domicile. Or, les caractéristiques du milieu de vie bâti ont un impact direct sur la capacité d'offrir ce soutien à domicile aux personnes âgées. À travers leurs pouvoirs et responsabilités en matière d'urbanisme, les municipalités ont donc un rôle clé à jouer pour atteindre cet objectif.

### Un soutien à domicile qui doit être bonifié

Plusieurs personnes rencontrées lors des activités du projet *Développer un continuum d'options résidentielles adaptées aux aîné-es dans les petites et moyennes collectivités* reconnaissent la nécessité de bonifier le soutien à domicile offert aux personnes âgées<sup>1</sup>. De nombreux défis sont à surmonter pour y parvenir, à commencer par ceux de la disponibilité du personnel et des ressources.

#### UN MANQUE DE PERSONNEL QUALIFIÉ

Le manque de personnel du secteur public pouvant fournir des services de soutien à domicile n'est pas nouveau. Déjà dans les années 1990, alors que le **virage ambulatoire** prenait une plus grande importance, la forte hausse de la demande en services de soutien à domicile n'a pas été accompagnée «des ressources suffisantes [...] pour embaucher le personnel nécessaire»<sup>2</sup>. Le sous-financement des services de soutien à domicile et le recours important au secteur privé pour la prestation des services affectent à la baisse le nombre d'heures de services offertes ainsi que la qualité des services. Le recours au personnel d'agences de placement est non seulement très important au sein du réseau, mais également généralement moins bien formé, entre autres en raison du roulement du personnel. Un rapport avance que «dans les [services de soutien à domicile], plus encore que dans les autres secteurs, on peut véritablement parler d'une dépendance structurelle du [réseau de la santé et des services sociaux] à l'égard de la [main-d'œuvre indépendante]»<sup>3</sup>.

#### UN ACCÈS DIFFICILE ET VARIABLE

En plus du manque de personnel qualifié dans le réseau public, d'autres aspects rendent difficile l'accès aux services de soutien à domicile difficile :

- ▶ L'offre en services de soutien à domicile **varie selon les régions et sur un même territoire**.
- ▶ Sur le plan économique, les services de soutien à domicile ne sont **pas accessibles à toutes les personnes âgées**. Non seulement ces dernières ont tendance à s'appauvrir<sup>4</sup>, mais leurs revenus ne suivent généralement pas l'augmentation du coût des services<sup>5</sup>. De plus, selon des experts et expertes<sup>6</sup>, les aides financières offertes sont complexes à obtenir (p. ex. les crédits d'impôt) ou insuffisantes (p. ex. le *Programme d'exonération financière pour les services d'aide domestique* (PEFSAD)). Sur la question des crédits d'impôt, des experts et expertes avancent qu'ils devraient être réévalués afin de mieux répondre aux besoins des personnes<sup>7</sup>.

#### QU'EST-CE QUE LE VIRAGE AMBULATOIRE ?



Un service ambulatoire cible les patients pouvant se déplacer. Le virage ambulatoire est une réforme du système de santé entamée dans les années 1990 visant principalement à décentraliser l'offre de soins et à diminuer le recours aux hôpitaux pour l'obtention de soins par des bénéficiaires en mesure de se déplacer.



Source : Amélie-Myriam Plante

# Un soutien à domicile étroitement lié au milieu urbanisé

Le soutien à domicile est un objectif qu'on tente d'atteindre grâce à un ensemble de services, mesures ou activités permettant à une personne de continuer à vivre dans son domicile malgré la présence d'une incapacité. Leur durée, leur nombre et leur nature varient selon les situations. Le soutien à domicile place la personne bénéficiaire au centre de la démarche afin que « [la] configuration des services et des activités [soit] toujours modulée en fonction de la situation de la personne et de ses besoins, de son entourage (les choix, la volonté et la disponibilité des [personnes proches aidantes]), de son environnement ». Ainsi, dans ce contexte, le domicile n'est pas considéré seulement comme un lieu où les soins et les services sont offerts, mais bien comme le milieu de vie de la personne bénéficiaire<sup>8</sup>.

## LES TROIS CATÉGORIES DU SOUTIEN À DOMICILE

Le soutien à domicile est assuré grâce à trois catégories de services, mesures et activités complémentaires et ciblant des échelles différentes du milieu de vie<sup>9</sup>. Ainsi, les services offerts chez soi forment « une composante du soutien à domicile »<sup>10</sup> qui doit être mise en relation avec les deux autres catégories.

1 – Les services offerts chez soi

2 – Les services offerts à proximité du domicile

3 – Les mesures sociétales

### Le soutien à domicile

#### Les mesures sociétales

- Le logement
- Le transport adapté
- L'intégration sociale et professionnelle

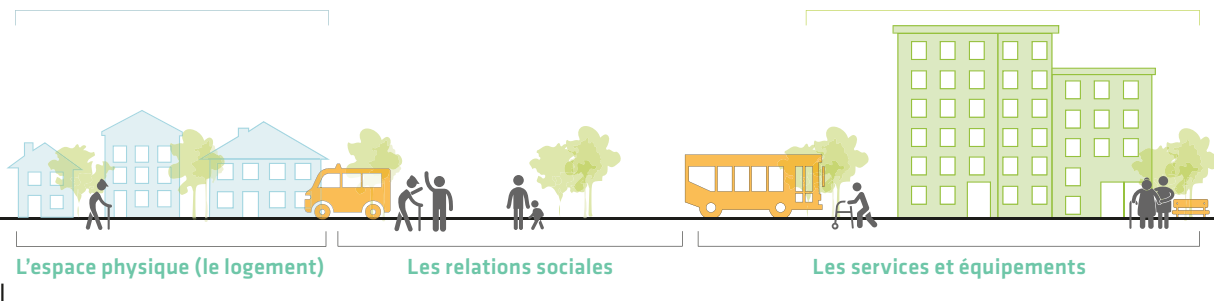
- Les services municipaux
- Les mesures fiscales et prestations
- Les mesures de conciliation travail-famille

#### Les services offerts chez soi

- Les soins et services professionnels offerts à domicile
- Les services d'aide à domicile
- Les activités de soutien civique
- Les services de personnes proches aidantes
- Les services techniques requis à domicile
- Les services d'adaptation domiciliaire

#### Les services offerts à proximité du domicile

- Les centres de jour
- Les activités de jour
- L'hôpital de jour
- Les services offerts par le réseau de la santé et des services sociaux (ambulatoires ou en établissement)



### Le milieu de vie des personnes âgées

Sources : Vivre en Ville, d'après Québec. MSSS, 2003

## L'IMPLANTATION DU SOUTIEN À DOMICILE SUR LE TERRITOIRE

### DES RESSOURCES ET DES PRESTATAIRES DE SERVICES DANS LES MILIEUX URBANISÉS

Plusieurs prestataires de services sont impliqués dans le soutien à domicile et leurs actions doivent être coordonnées. Les prestataires doivent donc être présents dans les milieux, selon leur échelle d'action respective, afin d'assurer une bonne collaboration ainsi que de permettre des déplacements efficaces du personnel et des bénéficiaires.

Les ressources suivantes jouent un rôle sur le soutien à domicile, principalement en ce qui a trait aux services offerts chez soi :

- ▶ les **centres intégrés (universitaires) de santé et de services sociaux** (CISSS ou CIUSSS) et les **centres locaux de services communautaires** (CLSC) évaluent les besoins des personnes âgées, élaborent un plan d'intervention et dirigent les personnes vers les ressources appropriées qu'elles proviennent des secteurs public ou privé<sup>19</sup> ;
- ▶ les **entreprises privées** offrent des services d'aide à domicile aux personnes âgées alors que d'autres sont spécialisées en placement de personnel de soins de santé qui peuvent offrir des services de soutien à domicile ou de soins de santé ;

- ▶ les **travailleurs et travailleuses engagés de gré à gré** offrent des services d'aide à domicile après avoir directement été engagés par les personnes âgées bénéficiaires<sup>20</sup> ;
- ▶ les **entreprises d'économie sociale en aide à domicile (EÉSAD)** offrent des services à domicile s'adressant aux personnes âgées et à toutes autres personnes en ayant besoin<sup>21</sup> ;
- ▶ les **coopératives de solidarité de services à domicile** offrent une gamme de services variés aux personnes âgées sur un territoire délimité ;
- ▶ les **organismes communautaires**, dont certains offrent une gamme de service d'aide à domicile aux personnes âgées, tandis que d'autres sont spécialisés dans des créneaux précis comme les transports ou la livraison de repas à l'intention des personnes âgées ;
- ▶ les **résidences pour personnes âgées** peuvent recourir à des services externes de soutien à domicile ou en offrir à l'interne ;
- ▶ les **personnes proches aidantes** contribuent au soutien à domicile de personnes âgées par l'aide qu'elles apportent à leurs proches.



## DES MILIEUX URBANISÉS CONÇUS POUR FACILITER LE SOUTIEN À DOMICILE

Les acteurs du soutien à domicile se localisent à différents endroits sur le territoire à partir desquels ils se déplacent et vers lesquels les bénéficiaires doivent se rendre. Par conséquent, leurs services seront offerts aux populations de certains territoires plus ou moins circonscrits. L'organisation des collectivités a donc des effets sur l'accessibilité et l'efficacité du soutien à domicile (voir **Fiche 04**).

Ainsi, une concentration et une diversité d'activités autorisées et valorisées (p. ex. des locaux abordables pour accueillir des organismes communautaires) à des endroits stratégiques (p. ex. dans des secteurs bien desservis par une gamme variée de modes, d'infrastructures et d'équipements de déplacements) ainsi qu'une variété d'options résidentielles permettront :

- ▶ une augmentation de l'efficacité de l'offre des services ;
- ▶ une augmentation du nombre de personnes rejointes ;
- ▶ une diminution des distances à parcourir pour obtenir ou offrir ces services ;
- ▶ une bonification de la gamme de services offerts.

Le milieu dans lequel se trouvent ces services peut favoriser les déplacements des personnes vers ceux-ci, surtout lorsque les infrastructures et équipements de déplacements actifs, comme les trottoirs, sont sécuritaires et entretenus à l'année. De plus, les services de transports collectifs et adaptés favorisent l'autonomie des déplacements des personnes âgées vers leurs services et leurs activités.

### LES SERVICES OFFERTS CHEZ SOI



Les services offerts chez soi sont les « services destinés à la personne et ceux qui permettent d'agir sur son environnement immédiat »<sup>11</sup>. Ils se divisent en plusieurs catégories :

- ▶ Les **soins et services professionnels offerts à domicile** sont « dispensés par des [infirmiers et infirmières, travailleurs et travailleuses sociaux], psychologues, physiothérapeutes, ergothérapeutes, nutritionnistes et inhalothérapeutes » du domaine public ou privé<sup>12</sup> ;
- Les **services d'aide à domicile** visent à accompagner les bénéficiaires dans l'accomplissement de trois domaines d'activités du quotidien ;
- les **activités de la vie quotidienne** (AVQ) correspondent aux « activités de soins personnels fondamentalement requises [liées] directement à la santé et l'hygiène ». Elles regroupent plusieurs actions, soit se laver, assurer son hygiène dentaire, les besoins naturels, manger, s'habiller, transfert et mobilité<sup>13</sup> ;
- les **activités de la vie domestique** (AVD) regroupent les « activités plus complexes qui permettent à une personne de vivre de façon autonome dans sa communauté », soit cuisiner, nettoyer sa maison, prendre ses médicaments, faire sa lessive, magasiner, assurer ses finances, effectuer ses communications, effectuer ses transports<sup>14</sup> ;
- les **activités de soutien civique** ciblent les « certaines exigences de la vie quotidienne, soit administrer son budget, remplir des formulaires administratifs, etc. Les services de popote, d'accompagnement et les visites d'amitié sont également inclus dans ces services »<sup>15</sup>.
- ▶ Les **services aux proches aidants**, les **services techniques requis à domicile** et les **services d'adaptation domiciliaire** sont également des services à domicile<sup>16</sup>.

### LES SERVICES OFFERTS À PROXIMITÉ DU DOMICILE



Les services offerts à proximité du domicile regroupent les services de soins de santé de jour comme les « services des centres de jour, [les] activités de jour, [et l'] hôpital de jour ». Les « services généraux et spécialisés offerts en ambulatoire et en établissement par le réseau de la santé et des services sociaux » sont également inclus dans cette catégorie<sup>17</sup>.

### LES MESURES SOCIÉTALES



Les mesures sociétales contribuent au soutien à domicile en offrant un contexte global favorable pour que les personnes âgées puissent rester dans leur domicile. Elles ciblent « [le] logement, [le] transport adapté, [...] l'intégration sociale et professionnelle, les services municipaux, les mesures fiscales et les prestations destinées aux personnes ayant une incapacité et [aux personnes proches aidantes], les mesures de conciliation travail-famille »<sup>18</sup>.

## Le soutien à domicile : une question d'habitation

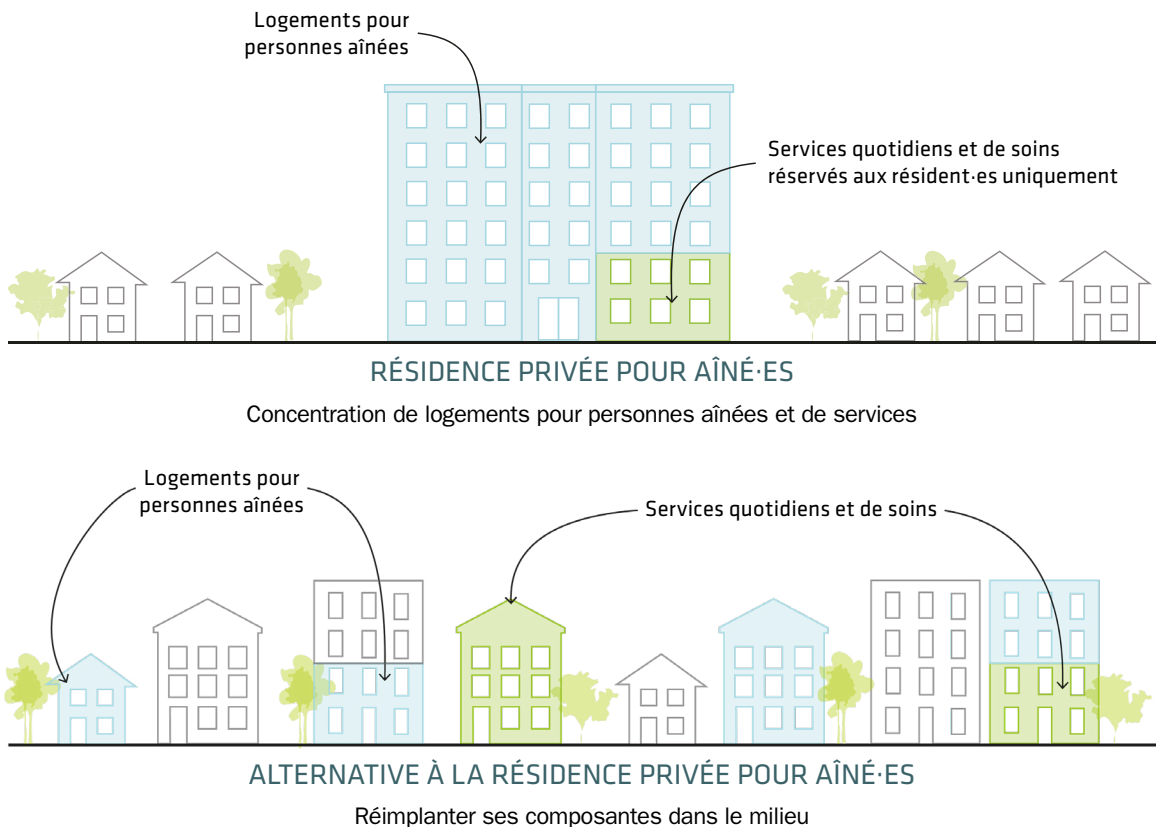
Mettre en place les conditions optimales pour offrir aux personnes âgées le soutien à domicile dont elles ont besoin est complexe. Certes, le financement et la disponibilité de la main-d'œuvre sont importants pour garantir l'accès à ces services, mais répartir et arrimer le travail des différentes parties impliquées sur le territoire l'est tout autant.

Dans ce dernier cas, la planification du milieu urbanisé, incluant la diversification des habitations rendues disponibles aux personnes âgées (voir **Fiche 03**), leur localisation et leur répartition optimale au sein des milieux de vie (voir **Fiche 04**), est nécessaire pour y parvenir.

Les municipalités ont le pouvoir d'agir dès maintenant en ce sens (voir **Fiche 05**), notamment en modifiant leur plan et leur réglementation d'urbanisme. Elles peuvent alors favoriser :

- ▶ l'établissement des services dans les secteurs accessibles et donc l'arrivée de nouveaux acteurs de soutien à domicile ;
- ▶ la construction de logements de types variés pour diversifier l'offre résidentielle pour assurer la proximité d'une clientèle diversifiée à proximité des services ;
- ▶ le déploiement et l'entretien d'un réseau d'infrastructures et d'équipements de voies plus efficace, sécuritaire et convivial, et ce, en toute saison<sup>22, 23, 24</sup> pour faciliter les déplacements actifs et collectifs de tous et toutes entre les services et les habitations.

En plus d'améliorer la mobilité résidentielle des personnes âgées (voir **Fiche 01**), un continuum d'options résidentielles qui soient accessibles, abordables et localisées aux bons endroits permettra aux différents prestataires de soutien à domicile d'organiser plus efficacement leur offre de services. De plus, ce continuum contribuera à l'autonomie des personnes âgées, lorsqu'il sera intégré dans un milieu de vie complet à l'échelle d'un quartier ou d'un village plutôt qu'au sein d'un seul bâtiment, car elles pourront continuer de bénéficier de leur réseau social et des services de proximité pour répondre à leurs besoins dans leur communauté.



## Références

- (1) Participant·es dans Vivre en Ville, 2022 | (2) IRIS, 2022 | (3) *ibid.* | (4) Québec. ISQ, 2023 | (5) Participant·es dans Vivre en Ville, 2022 | (6) *ibid.* | (7) *ibid.* | (8) Québec. MSSS, 2003 | (9) *ibid.* | (10) *ibid.* | (11) *ibid.* | (12) IRIS, 2022 | (13) Eugeria, 2019a | (14) Eugeria, 2019b | (15) Québec. MSSS, 2003 | (16) Eugeria, 2019b | (17) Québec. MSSS, 2003 | (18) *ibid.* | (19) Québec. CSBE, 2023 | (20) Québec. MSSS, 2009 | (21) EÉSAD, s. d. | (22) Vivre en Ville, 2020 | (23) Vivre en Ville, 2021 | (24) Vivre en Ville, 2023



Autres fiches, références complètes et ressources : [carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-aines](https://carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-aines)

## DIVERSIFIER L'OFFRE RÉSIDENTIELLE POUR LES PERSONNES ÂÎNÉES



Source : Vivre en Ville

La majorité des personnes âgées souhaitent demeurer dans leur communauté. Toutefois, elles n'y parviennent pas toujours, et ce, particulièrement dans les petites et moyennes collectivités, où les services de soutien à domicile ne sont pas nécessairement disponibles (voir **Fiche 02**), et où l'offre résidentielle est peu diversifiée. Ainsi, lorsque le logement traditionnel ne répond plus aux capacités ou aux besoins des personnes âgées, la résidence privée pour aîné·es apparaît comme un passage obligé dans leur parcours<sup>1</sup>, ce qui peut les contraindre à quitter leur municipalité. Les municipalités peuvent toutefois participer à inverser la tendance.

### L'enjeu de l'habitation pour les personnes âgées dans les petites et moyennes collectivités du Québec

Les personnes âgées ne forment pas un bloc monolithique. Les conditions de vie, les besoins et les préférences des personnes âgées diffèrent d'un groupe et d'un individu à l'autre. L'offre résidentielle doit donc être tout aussi variée.

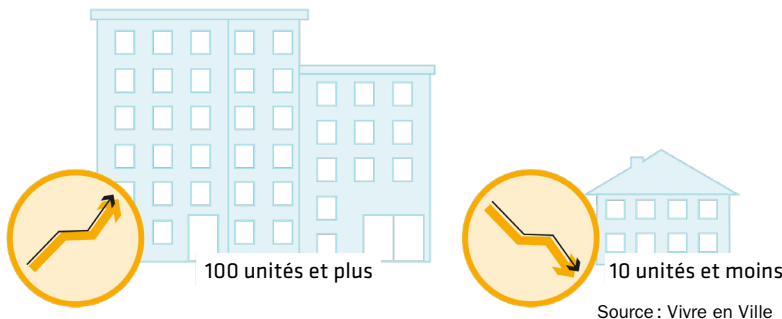
#### LES RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉ·ES: UNE OFFRE EN TRANSFORMATION

Au Québec, les résidences privées pour aîné·es occupent une part considérable du marché de l'habitation. En effet, 17% des personnes de 75 ans et plus y résident, contre 5% en Ontario et 7,6% en Colombie-Britannique<sup>2</sup>. Depuis la fin des années 2000, les résidences privées pour aîné·es à but lucratif de grande envergure ont gagné des parts de marché au détriment de celles de petite taille ou sans but lucratif, ce qui a contribué, entre autres, à la **précarisation de l'offre en résidences privées pour aîné·es dans les petites et moyennes collectivités**. Entre 2008 et 2019, le nombre de résidences privées pour aîné·es en activité au Québec a reculé de 21,4%. Néanmoins, la quantité totale de logements offerts par l'ensemble de ces résidences a, pour sa part, augmenté de 36,3%. Cette tendance témoigne de la croissance du nombre des établissements de 100 unités et plus (+ 145) conjugué à de la décroissance de ceux de 10 unités et moins (- 116)<sup>3</sup>.

Bien que cette tendance soit généralisée, son intensité varie selon les régions. Ainsi, les projets de 100 unités et plus sont généralement construits dans les milieux où la demande en logements destinés aux personnes âgées est suffisamment élevée pour en assurer la rentabilité, soit dans les centres urbains régionaux.

Cette concentration des grandes résidences privées pour aîné·es entre directement en **concurrence avec les établissements de plus petite taille**, notamment celles des petites et moyennes collectivités, tout particulièrement celles qui se trouvent dans le rayon d'influence d'un centre urbain régional, et contribue donc à leur fermeture. Les données récentes du Regroupement québécois des résidences privées pour aînés (RQRA) abondent en ce sens : parmi les 573 résidences privées pour aîné·es qui ont fermé leurs portes dans les cinq dernières années, 90% comptaient moins de 30 unités et étaient situées dans des petites communautés<sup>4</sup>. Cette **concurrence affecte également les établissements sans but lucratif**. Ceux-ci représentaient 19,2% de l'offre en 2004, mais à peine 7,8% en 2019<sup>5</sup>. Cette évolution touche, encore une fois, particulièrement les petites et moyennes collectivités où ce type de résidence privée pour aîné·es occupe une part importante du marché.

Les options résidentielles s'offrant aux personnes âgées de ces milieux s'en voient donc réduites en diversité et en proximité. La fermeture des résidences privées pour aîné·es conduit généralement à leur **requalification en logements traditionnels**, plaçant dans des situations précaires les locataires aîné·es qui dépendent des soins ou services offerts dans ces établissements.



Source : Vivre en Ville

#### LA VARIATION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉ·ES ENTRE 2008 ET 2019

## Mais qu'est-ce qui explique cette transformation de l'offre des résidences privées pour aînées ?

Tant celles de petite taille que celles sans but lucratif ont été affectées par le **resserrement des exigences de sécurité** qui a eu lieu en 2013 au regard du bâtiment et du personnel. Pour les établissements de petite taille, il est difficile d'absorber ces coûts supplémentaires sans économie d'échelle sur l'exploitation. Pour les projets sans but lucratif, les subventions disponibles n'ont jamais été adaptées à l'augmentation des coûts de construction qui s'en est suivi. Enfin, les **mises en chantier soutenues de résidences privées pour aînées de 100 unités et plus**, menées par de grandes chaînes financiarisées, génèrent une offre contre laquelle les établissements de moins grande envergure, situés dans les petites et moyennes collectivités, peinent à compétitionner.

## LA DIVERSIFICATION D'HABITATION DANS LES PETITES ET MOYENNES COLLECTIVITÉS: UN DÉFI EXACERBÉ PAR CELUI DE LA CONSOLIDATION URBAINE

En plus des défis auxquels elles font face en raison du vieillissement de leur population, les petites et moyennes collectivités sont confrontées à ceux associés à la consolidation urbaine. Par exemple, il leur est parfois difficile d'attirer des développeurs et développeuses de projets immobiliers — à but lucratif ou non — sur leur territoire, et ce, pour différentes raisons : par exemple, les limites imposées au développement immobilier en dehors du périmètre d'urbanisation existant pour protéger les terres agricoles, l'obligation de conserver les milieux naturels existants à l'intérieur de ce dernier, des revenus anticipés insuffisants pour les futurs logements, le manque d'appui organisationnel pour générer des projets hors marché, la capacité limitée des infrastructures municipales, ou encore la difficulté du milieu à maintenir les commerces et services de proximité en raison de la modification des zones de chalandise.

## RENDRE POSSIBLE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE RÉSIDENIELLE

Afin de diversifier leur offre résidentielle et d'assurer le maintien en place de leur population aînée dans des conditions favorables à leur santé, les petites et moyennes collectivités devraient chercher à :

- ▶ reconnaître la variété de besoins des personnes aînées en matière d'habitation ;
- ▶ identifier les différentes options résidentielles à envisager pour répondre aux besoins et aux aspirations des personnes aînées.

## Reconnaître la variété de besoins des personnes aînées en matière d'habitation

Les personnes aînées ont des caractéristiques identitaires variées, évoluent dans différents contextes de vie, et suivent différents parcours. Leurs besoins en matière d'habitation varient grandement d'une personne, d'un lieu et d'une époque à l'autre.

Néanmoins, chaque fois qu'un changement d'habitation sera envisagé par une personne aînée, trois caractéristiques sont recherchées :

**Caractéristique 1** – Une habitation accessible ;

**Caractéristique 2** – Une habitation abordable ;

**Caractéristique 3** – Une habitation bien localisée.

Ainsi, lorsque le logement d'une personne aînée n'offre plus l'une ou plusieurs de ces caractéristiques, elle devra décider, selon ses besoins et ses préférences, soit de rester dans une situation résidentielle déficiente, soit de déménager. Et si elle ne parvient pas à trouver localement un autre logement qui possède ces caractéristiques, elle devra décider soit de vivre dans une nouvelle situation imparfaite, soit de quitter sa communauté.

## ET QU'EN EST-IL DE L'ADAPTABILITÉ DES LOGEMENTS ?



Bien que cette préoccupation ne doit pas être négligée, la présente fiche ne traite pas des interventions à l'échelle du bâtiment et ne vise pas à détailler les stratégies d'adaptabilité des logements. L'objectif est plutôt de démontrer comment le soutien à domicile, à toutes ses échelles, peut contribuer à bonifier ou prolonger l'accessibilité de divers types résidentiels.



Source : Vivre en Ville





## CARACTÉRISTIQUE 1 – Une habitation accessible

Selon l'apparition et l'évolution de certaines incapacités, comme celles affectant la mobilité ou l'agilité, les besoins en accessibilité des habitations deviennent plus importants pour les personnes âgées<sup>5</sup> :

- ▶ En 2017-2018, 23,6% des personnes âgées de 65 à 74 ans vivaient avec des enjeux de mobilité, tandis que c'était le cas de 35,9% de celles de 75 ans et plus ;
- ▶ En 2019, 97% des personnes âgées de 65 à 74 ans évaluaient n'avoir aucune incapacité ou une incapacité légère dans leurs activités de la vie quotidienne, tandis que c'était le cas de 88,1% de celles de 75 ans et plus ;
- ▶ En 2017-2018, 96,1% des personnes âgées de 65 à 74 ans n'éprouvaient aucune difficulté avec leurs soins personnels, tandis que c'était le cas de 91,3% de celles de 75 ans et plus.

De nombreuses actions peuvent être portées pour assurer l'accessibilité d'une habitation, par exemple :

### Installer :

- ▶ des seuils biseautés, des poignées à levier<sup>7</sup> ;
- ▶ les toilettes près d'un mur, des barres d'appui dans la salle de bain<sup>8</sup> ;
- ▶ des rampes<sup>9</sup>.

### Prévoir :

- ▶ des parcours sans obstacle et assez larges pour accueillir un support à la marche, un éclairage suffisant, des couleurs bien contrastées, un sol antidérapant<sup>10</sup> ;
- ▶ des systèmes d'alarme-incendie avec avertisseur sonore et visuel<sup>11</sup>.



## CARACTÉRISTIQUE 2 – Une habitation abordable

Selon la *Stratégie nationale sur le logement*, une habitation est abordable lorsque le ménage qui l'occupe y alloue 30% ou moins de son revenu brut<sup>12</sup>. Par contre, cette mesure ne prend pas en compte le niveau de revenu de la personne, ce qui fait varier à l'infini ce que peut incarner un logement dit abordable.

C'est pourquoi Vivre en Ville propose plutôt de définir l'abordabilité comme un **contexte favorable à la mobilité résidentielle des ménages**, c'est-à-dire un contexte où des **logements variés sont toujours disponibles** et dont le **prix n'augmente pas plus vite que les revenus**. Plutôt que d'être la caractéristique d'une seule unité dans le marché, l'abordabilité est donc « une situation généralisée qui permet à l'ensemble de la population de changer de logis pour répondre à ses besoins changeants »<sup>13</sup>. Cette définition est plus opératoire pour prendre en compte la situation des personnes âgées qui doivent composer avec, d'une part, l'évolution de leurs besoins d'habitation et, d'autre part, les défis en matière d'abordabilité.

- ▶ En 2021, 16% des personnes âgées de 65 ans et plus vivaient dans une **habitation** qui leur était inabordable, tandis que seuls 9% à 11% de celles âgées de 64 ans et moins étaient dans cette situation. Des disparités importantes existaient également au sein de la population âgée, puisque le taux de personnes habitant un logement inabordable était de 14% pour les 65 à 74 ans, de 19% pour les 75 à 84 ans, et de 26% pour les 85 ans et plus<sup>14</sup>.
- ▶ En 2020, le **revenu** des personnes âgées était généralement plus bas que celui des groupes plus jeunes. En effet, le revenu médian individuel après impôt des personnes de 65 ans et plus était de 27 900 dollars, alors qu'il s'élevait à 45 200 dollars chez les 44 à 54 ans, et à 36 200 dollars chez les 55 à 64 ans. Ceci est aussi vrai entre les sous-groupes d'âges chez la population âgée, car le revenu individuel médian des personnes de 75 ans et plus s'élevait à seulement 26 200 dollars<sup>15</sup>.
- ▶ Le **patrimoine financier**, soit « la somme de tout ce qu'elle possède et qui a une valeur financière », est une source importante de disparité de richesse entre les personnes âgées. En effet, « les 20% des plus riches détiennent près des deux tiers de l'ensemble du patrimoine détenu par les ménages âgés »<sup>16</sup>.

Les situations d'inabordabilité peuvent avoir lieu dans des habitations de différentes formes et modes de tenure. Par exemple, il peut être trop dispendieux pour une personne âgée de rester dans sa maison individuelle<sup>17</sup> en raison des coûts associés à son entretien, de l'augmentation des taxes foncières liée à l'appréciation de sa valeur marchande, ou des transformations nécessaires pour la rendre accessible. De même, il peut être trop coûteux pour une personne âgée de vivre dans une résidence privée pour aîné-es, et ce, malgré les crédits d'impôt disponibles<sup>18</sup>.



## CARACTÉRISTIQUE 3 – Une habitation bien localisée

La localisation du domicile ainsi que les caractéristiques de son milieu sont des variables qui impactent considérablement les conditions d'habitation des personnes âgées. La forme urbaine, la proximité et la localisation des services ont plusieurs effets sur l'autonomie des personnes âgées — tout particulièrement quand leurs capacités de mobilité diminuent — à se déplacer, à exécuter leurs activités quotidiennes ou à socialiser.

Ainsi, on remarque notamment que :

- ▶ la **dépendance à la voiture** dont sont victimes les petites et moyennes collectivités est à l'origine de bien des problèmes vécus par les personnes âgées en situation de **démotorisation**. On pense à la limitation des déplacements, de l'accès à des soins et des services, ou encore à la sédentarité et aux enjeux de santé qui peuvent en découler<sup>19</sup>;
- ▶ les personnes âgées ont **tendance à réduire les distances de leurs déplacements**, et en viennent à fréquenter des lieux plus près de leur domicile<sup>20</sup>. Or, la présence, la qualité et l'entretien des infrastructures et équipements propices aux déplacements actifs — comme les trottoirs, les voies cyclables, le mobilier urbain ainsi que l'offre en transport collectif — sont dans une part importante insuffisants, voire absents, dans les milieux aménagés pour la voiture comme le sont les milieux de faible densité résidentielle<sup>21</sup>;
- ▶ le **manque d'activités de proximité** contribue également à couper les personnes vieillissantes de leur communauté et à exacerber leur isolement social.

## Identifier les options résidentielles à envisager pour les personnes âgées

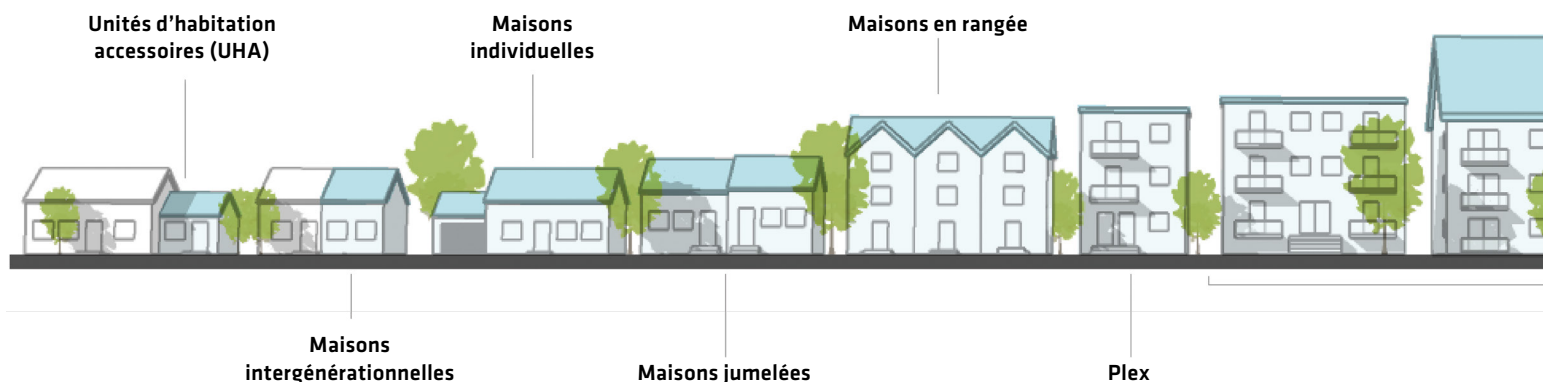
Comme il y a autant de parcours de vie que de personnes âgées, l'offre résidentielle doit être assez variée pour répondre aux besoins et aux aspirations de chacune d'elles :

- ▶ en s'inspirant du continuum de types bâtis déjà offerts au reste de la population ;
- ▶ en générant un continuum d'habitations adaptées aux personnes âgées.

### UN CONTINUUM DE TYPES BÂTIS

À l'échelle d'une municipalité, les habitations pour personnes âgées peuvent prendre une diversité de formes. De l'unité d'habitation accessoire (UHA) située sur le terrain d'une maison individuelle au grand immeuble multilogement, il y a tout un éventail de formes bâties disponibles, qui peuvent convenir aux personnes âgées, et qui présentent certains avantages.

Les raisons du choix d'habiter l'un ou l'autre de ces types bâtis sont propres à chaque personne, tant ses besoins que ses préférences (voir **Fiche 01**). Ainsi, une personne âgée pourrait choisir un logement en raison de sa **localisation**, par exemple parce qu'il est situé en milieu urbain, suburbain ou rural, ou encore parce qu'il est situé près de celui d'un membre de sa famille. Certains types bâtis, comme l'unité d'habitation accessoire (UHA) et la maison intergénérationnelle, permettent d'ailleurs à une personne âgée de partager une maison, ou du moins une cour, avec un membre de sa famille. Une personne âgée pourrait aussi choisir son logement en raison de sa **taille**, par exemple pour disposer de grands espaces ou d'un certain nombre de pièces lui permettant d'accueillir des proches, ou à l'inverse pour réduire la superficie de son aire de vie afin de faciliter son entretien.



### LE CONTINUUM DE TYPES BÂTIS RÉSIDENTIELS VISANT LES PERSONNES ÂGÉES



## UN CONTINUUM D'HABITATIONS ADAPTÉES AUX PERSONNES ÂÎNÉES

En réaction à l'évolution de leur état de santé, les personnes âgées convoiteront des habitations conçues pour répondre spécifiquement à leurs besoins. Ainsi, au-delà de leurs préférences pour un type bâti résidentiel ou un autre (voir **Fiche 01**), elles opteront pour un établissement présentant des caractéristiques répondant à leurs besoins spécifiques. Sur la base de ces dernières, **trois catégories de logements** peuvent être distinguées :

**Catégorie 1** – Le logement traditionnel ;

**Catégorie 2** – Le logement ciblant les personnes âgées ;

**Catégorie 3** – Le logement réservé aux personnes âgées.

Au Québec, bien que le logement réservé aux personnes âgées soit mis de l'avant, 91% des personnes âgées de 65 ans et plus et 62% de celles de 85 ans et plus vivaient, en 2021, dans un ménage privé, soit dans un logement traditionnel ou un logement ciblant les personnes âgées<sup>22</sup>.



Pour aller plus loin, consulter la [plateforme MUNI-Toit](#) d'Espace MUNI.

## CATÉGORIE 1 – Le logement traditionnel

Le logement traditionnel désigne, par opposition aux deux prochaines catégories, tout logement qui n'a pas — ni par le marketing ni par le sociétariat — la vocation spécifique de loger des personnes âgées. Il s'agit par exemple d'une maison individuelle, d'un logement situé dans un plex ou d'un immeuble multilogement occupé en copropriété (condo) ou en location.

## CATÉGORIE 2 – Le logement ciblant les personnes âgées

Le logement ciblant les personnes âgées est celui qui — sans être officiellement réservé à ces dernières — fait l'objet de stratégies de marketing ou d'un type de sociétariat privilégié afin de les attirer. On pense notamment aux logements situés dans des immeubles multilogements occupés en copropriété (condo) ou en location « pour 55 ans et plus », ou encore aux coopératives d'habitation pour personnes âgées. Certains établissements peuvent certes offrir des services, mais sans nécessairement répondre aux exigences imposées à ceux qui ont un statut officiel de résidences privées pour aîné-es. Les projets à vocation multigénérationnelle sont également compris dans cette catégorie, comme les maisons bigénérationnelles et les unités d'habitation accessoires (UHA) qui permettent la cohabitation dans un même bâtiment ou sur un même terrain avec un ménage aîné.



Source : Vivre en Ville

Immeubles multilogements de petit à grand gabarit



Source : Catudal

La [COOP VIVE](#) (Sutton) est une coopérative d'habitation initiée par un groupe de six amis et amies qui ont décidé d'acheter une maison, de la rénover et d'en faire un lieu de vie coopératif où ils souhaitent vieillir ensemble. Chacun a sa chambre (six chambres) et paie un loyer. La gestion est assurée par les membres.



Source : Emd Batimo construction

Le [Lib Aylmer](#) (Gatineau) est un complexe résidentiel de 160 unités locatives pour personnes retraitées ou âgées de 55 ans et plus. Le projet mise sur la qualité des espaces extérieurs et communs pour attirer une clientèle aînée autonome et active.

## CATÉGORIE 3 – Le logement réservé aux personnes âgées

Le logement réservé aux personnes âgées est essentiellement celui qu'on trouve dans les différentes catégories de résidences privées pour aîné-es encadrées par la *Loi sur les services de santé et services sociaux*. Selon cette dernière (article 346.0.1), les résidences privées pour aîné-es sont des habitations collectives destinées à des personnes de 65 ans et plus et où sont offerts au moins deux des services suivants : repas, loisirs, aide domestique, services d'assistance personnelle, soins infirmiers et sécurité<sup>23</sup>.

De plus, toutes les résidences privées pour aîné-es doivent être enregistrées dans le *Registre des résidences privées pour aînés*<sup>24</sup>. Pour y être inscrite par le Centre intégré (universitaire) de santé et de services sociaux (CISSS ou CIUSSS) de son territoire, la résidence privée pour aîné-es doit obtenir une certification qui atteste qu'elle répond à une série d'exigences. Celles-ci sont en lien avec la santé et la sécurité des personnes occupantes, les antécédents judiciaires des travailleurs et travailleuses, le personnel de la résidence, les visites, l'accès à des services de santé et de services sociaux, la protection des renseignements personnels et l'information donnée aux résidents et résidentes, le bail, l'alimentation et les loisirs<sup>25</sup>.

Les services offerts par les résidences privées pour aîné-es et prévus par la loi sont des **services quotidiens** (des services de repas, d'aide domestique, de sécurité et de loisirs) et des **services de soins** (des services d'assistance personnelle et infirmiers)<sup>26</sup>. Inclus dans le loyer ou payés à la carte, ces services ne sont pas

tous obligatoires pour obtenir la certification. En effet, différentes sous-catégories sont prévues dans le *Règlement sur les résidences privées pour aînés*<sup>27</sup>.

**Sous-catégorie 1 :** résidence sans but lucratif pour personnes âgées autonomes offrant des services dans au moins deux catégories des services quotidiens (services de base) ;

**Sous-catégorie 2 :** résidence à but lucratif pour personnes âgées autonomes offrant des services dans au moins deux catégories des services quotidiens (services de base) ;

**Sous-catégorie 3 :** résidence pour personnes âgées semi-autonomes offrant des services dans au moins une des quatre catégories de services quotidiens et une des deux catégories de services de soins ;

**Sous-catégorie 4 :** résidence pour personnes âgées en perte d'autonomie fonctionnelle physique ou cognitive modérée à sévère offrant des services d'assistance personnelle, et des services infirmiers, et des services dans au moins une des quatre catégories de services quotidiens.

Les **résidences privées pour aîné-es à but lucratif** peuvent prendre différentes formes et être gérées par différents types d'acteurs et d'actrices, des propriétaires individuel·les aux grands groupes immobiliers ainsi que ceux et celles qui y investissent.



Source : Groupe LOKIA

La Résidence [Le Crystal](#) (Saguenay) est une résidence privée pour aîné-es évolutive de 77 unités. Elle est gérée par LOKIA, une entreprise de gestion immobilière et donc à but lucratif. Elle héberge autant des personnes âgées autonomes, semi-autonomes que non autonomes et offre ainsi un niveau de services adapté aux besoins de ses résidents et résidentes. La proximité des différentes unités permet de limiter les perturbations advenant une perte d'autonomie.



Source : Bonjour Résidences

Le [Château Sainte-Marie](#) (Sainte-Marie) est une résidence privée pour aîné-es de 278 unités. Elle accueille des personnes retraitées, autonomes, semi-autonomes ou en perte d'autonomie. Elle est gérée par COGIR, une entreprise de gestion immobilière et donc à but lucratif.



Les **résidences pour personnes âgées sans but lucratif** ne peuvent pas réaliser de profit. Elles se déclinent sous différentes formes :

- ▶ **Les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation** offrent des logements locatifs, subventionnés ou non, à des populations ciblées (personnes à risque d'itinérance, femmes vivant de la violence conjugale, personnes âgées) en fonction d'une mission spécifique.
- ▶ **Les habitations à loyer modique (HLM)** sont des logements locatifs subventionnés (les loyers représentent 25% des revenus des ménages) ou non, et sont administrées par les offices municipaux d'habitations (OMH). Bien que les offices gèrent encore ce parc, ils ne développent plus de nouvelles HLM au Québec depuis 1994.
- ▶ **Les coopératives d'habitation** sont des entreprises collectives dont l'objectif est d'offrir des logements, subventionnés ou non, à ses membres, qui en sont également les administrateurs et administratrices. Les résidences pour personnes âgées sous forme de coopératives sont souvent des coopératives de solidarité en habitation, un type qui se distingue par la composition de son sociétariat, qui regroupe des membres utilisateurs (les résidents et résidentes) et des membres travailleurs ou de soutien (qui vendent ou offrent des services). Les coopératives d'habitation sont régies par la *Loi sur les coopératives d'habitation*<sup>28</sup>.



Source : RQOH

L'[Oasis Saint-Damien](#) (Saint-Damien-de-Buckland) est une résidence pour personnes âgées de 74 logements gérée par un OSBL. Celle-ci partage la propriété du bâtiment avec le Centre de services scolaire de la Côte-du-Sud, puisque l'école primaire des Rayons-de-Soleil est aussi présente dans cet ancien collège. Au rez-de-chaussée, la présence de bureaux d'organismes communautaires contribue également au dynamisme de cette résidence.



Source : Québec

Les [Habitations Ste-Marie](#) (Sherbrooke) sont une résidence pour personnes âgées sans but lucratif avec 48 logements subventionnés pour personnes âgées autonomes de 60 ans et plus (HLM). La société d'habitation du Québec (SHQ) est propriétaire du bâtiment et celui-ci est géré par l'Office municipal d'habitation de Sherbrooke (OMHS).



Source : Résidences Québec

L'[OMH Saint-Basile](#) (Saint-Basile-de-Portneuf) est un OSBL de 20 logements pour personnes âgées autonomes. Cette résidence pour personnes âgées sans but lucratif est gérée par l'Office municipal d'habitation du Grand Portneuf (OMHGP).



Source : Bonjour Résidences

La coopérative de solidarité le [Chêne Blanc](#) (Ham-Nord) est une résidence pour personnes âgées sans but lucratif de 20 logements. Elle accueille des personnes de 50 ans et plus autonomes ou en perte légère d'autonomie.

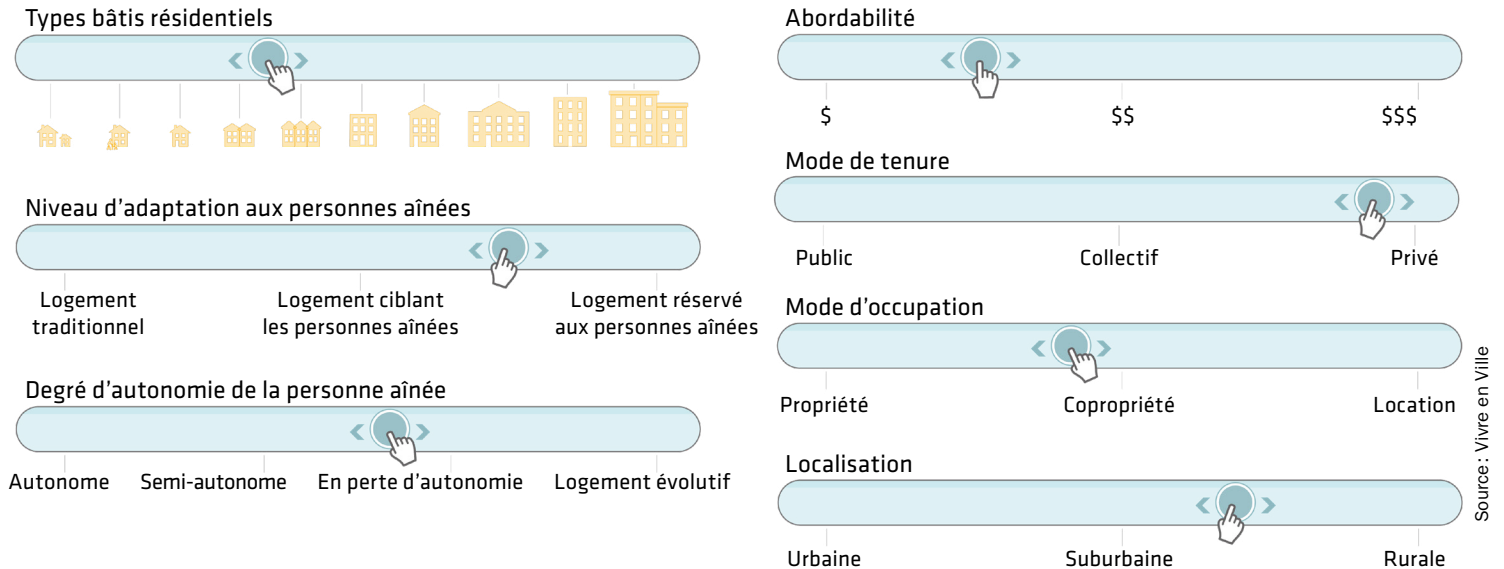
## QU'EN EST-IL DES HÉBERGEMENTS DE SOINS ?



À ces différentes options résidentielles pour personnes âgées s'ajoutent différentes formes d'**hébergement de soins**, gérées par le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS), qui mettent à disposition des chambres où des soins sont prodigués : les ressources intermédiaires (RI), les maisons des aîné-es (MDA) et les centres d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD) conventionnés ou non.

# Un continuum d'options résidentielles pour les personnes âgées, c'est s'offrir du choix !

Compte tenu de l'éventail de types bâtis résidentiels et de la complexité des besoins des personnes âgées, le choix d'un milieu de vie est le résultat d'une combinaison de plusieurs options ou obligations. Ainsi, une personne âgée peut, à la lumière de ses besoins, choisir un logement selon le type bâti résidentiel ou le niveau de services offerts aux personnes âgées.



## L'AMPLITUDE DES CRITÈRES QUI AFFECTENT LE CHOIX D'UN MILIEU DE VIE POUR UNE PERSONNE ÂGÉE

L'objectif que doivent viser les petites et moyennes collectivités est simple : **offrir du choix aux personnes âgées** pour qu'elles puissent choisir la trajectoire résidentielle adaptée à leurs préférences (voir **Fiche 01**), en favorisant le déploiement du soutien à domicile (voir **Fiche 02**) et en leur offrant la diversité résidentielle (voir **Fiche 03**) dont elles ont besoin.

Pour y parvenir, les municipalités doivent toutefois planifier des milieux de vie où ces logements et ces services seront localisés aux bons endroits, à proximité et articulés les uns des autres (voir **Fiche 04**), exploiter pleinement les outils à leur disposition pour mettre en œuvre ces milieux de vie (voir **Fiche 05**), puis communiquer leurs intentions à la population, notamment pour faire connaître les choix qui leur sont désormais offerts.

## Références

(1) Lord et Negron, 2019 | (2) Canada. SCHL, 2021 | (3) Bravo et Demers, 2020 | (4) AQRQ, 2023 | (5) Demers et Bravo, 2020 | (6) Québec. ISQ, 2023 | (7) Canada. SCHL, 2016a | (8) Canada. SCHL, 2016b | (9) Québec. ISQ, 2023 | (10) Canada. SCHL, 2016a | (11) Canada. SCHL, 2016c | (12) Vivre en Ville, 2022 | (13) *ibid.* | (14) Québec. ISQ, 2023 | (15) *ibid.* | (16) Van der Vlugt et Audet-Nadeau, 2020 | (17) Participant-es dans Vivre en Ville, 2022 | (18) *ibid.* | (19) Lord et Negron, 2019 | (20) Després et Lord, 2011 | (21) Negron-Poblete et Séguin, 2018 | (22) Québec. ISQ, 2023 | (23) Québec, 2023a | (24) Québec. MSSS, 2017 | (25) Québec. MSSS, 2020 | (26) Québec, 2023a | (27) Québec, 2023b | (28) Québec, 2023c



Autres fiches, références complètes et ressources : [carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-aines](https://carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-aines)

## DENSIFIER POUR RAPPROCHER LE SOUTIEN À DOMICILE ET LES LOGEMENTS



VIVRE EN VILLE



Source : Vivre en Ville

Pour une personne âgée, un logement bien localisé est celui qui lui permet d'accéder facilement aux services dont elle a besoin, mais également d'être rejointe par les services de soutien à domicile dont elle souhaite profiter. Un milieu dense où il y a une mixité intéressante d'activités et d'usages a donc davantage de chances de répondre aux besoins et attentes de tous et toutes. Une municipalité peut offrir de tels milieux de vie bâtis, notamment en privilégiant la consolidation des secteurs déjà urbanisés, évitant du même coup d'exacerber l'étalement urbain et l'éparpillement des activités sur son territoire<sup>1</sup>.

### L'importance de la proximité des services pour les personnes âgées

Les personnes âgées peuvent devoir recourir à des services de plus en plus nombreux et spécialisés avec le temps. La distance séparant les logements et les services, surtout si elle s'est accrue à la suite d'un changement de domicile, peut devenir un frein à la qualité et la quantité des services reçus. La **consolidation des milieux de vie existants** permet alors de réduire les contraintes liées :

- ▶ aux déplacements des personnes âgées vers ces services ;
- ▶ à la disponibilité des services dans les petites et moyennes collectivités.

#### DES DÉPLACEMENTS QUI SE COMPLEXIFIENT EN VIEILLISSANT

Avec le temps, la mobilité des personnes âgées diminue, que ce soit en raison de difficultés physiques, fonctionnelles ou par l'arrêt de la conduite automobile<sup>2</sup>. En effet, elles ont tendance à réduire les distances qu'elles parcourent, peu importe le moyen de transport, pour fréquenter des lieux plus près de leur domicile<sup>3</sup>. De plus, si le milieu ne permet plus aux personnes âgées de s'y déplacer de manière autonome, cela peut entraîner le besoin de recevoir certains services de soutien à domicile additionnels. Ainsi, à condition que l'environnement de proximité soit adapté, par des parcours piétonniers bien entretenus à l'année et par la présence de bancs en quantité suffisante par exemple, la consolidation des milieux de vie permet d'améliorer significativement la qualité de vie des personnes âgées<sup>4</sup>.



Source : Vivre en Ville



Source : Vivre en Ville



Pour aller plus loin, consulter les fiches [Villes d'hiver pour personnes âgées](#).

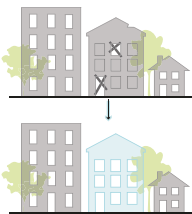
## DES SERVICES PLUS DIFFICILES À OBTENIR DANS LES PETITES ET MOYENNES COLLECTIVITÉS

Pour qu'un milieu de vie bâti existant devienne favorable aux personnes âgées, il faut pouvoir le transformer. Selon le contexte, il s'agira soit de le consolider, soit de le densifier, soit de le requalifier, soit de combiner ces mesures. Mais quelle que soit la stratégie privilégiée, il peut s'agir d'un défi de taille pour les petites et moyennes collectivités. Certaines peineront par exemple à augmenter leur offre de logements, et par le fait même leur diversité résidentielle, pour soutenir les services, les équipements et les infrastructures en place ou à venir. Inversement, elles auront de la difficulté à maintenir une offre suffisante de services, d'équipements et d'infrastructures qui pourrait servir de levier pour augmenter et diversifier l'offre résidentielle.

Face à une telle situation, les petites et moyennes municipalités gagneront à mettre leurs ressources en commun, à mutualiser leurs services, puis à se doter d'une planification et d'une stratégie de mise en œuvre conjointe de « zones favorables aux personnes âgées »<sup>5</sup>, afin de parvenir à mettre en place les logements et les services nécessaires au maintien des personnes âgées sur leur territoire, minimalement sur celui de la MRC.

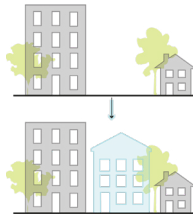
## La densité : une condition gagnante pour vieillir chez soi

### QUELLES SONT LES TRANSFORMATIONS POSSIBLES POUR QU'UN MILIEU DEVIENNE FAVORABLE AUX PERSONNES ÂGÉES ?



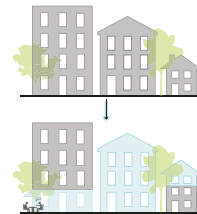
#### Consolider

La consolidation urbaine consiste à remodeler ou optimiser un tissu urbain détérioré ou sous-utilisé pour mettre en valeur les qualités de celui-ci et pérenniser l'occupation du territoire. Sans changer la vocation du milieu, elle peut, par exemple, permettre le réaménagement d'espaces ouverts, réhabiliter des bâtiments abandonnés, subdiviser ou agrandir des bâtiments existants, insérer dans le tissu urbain des bâtiments similaires à ceux déjà présents et bien plus<sup>6</sup>.



#### Densifier

La densification est un mode de croissance de la ville qui consiste à augmenter le nombre de résidents ou d'activités (commerces, bureaux, garderies, etc.) dans les milieux déjà urbanisés, plutôt que d'entraîner une extension de la ville sur des territoires non construits. Elle peut prendre des formes très variées en fonction du cadre bâti environnant et des besoins locaux<sup>7</sup>.

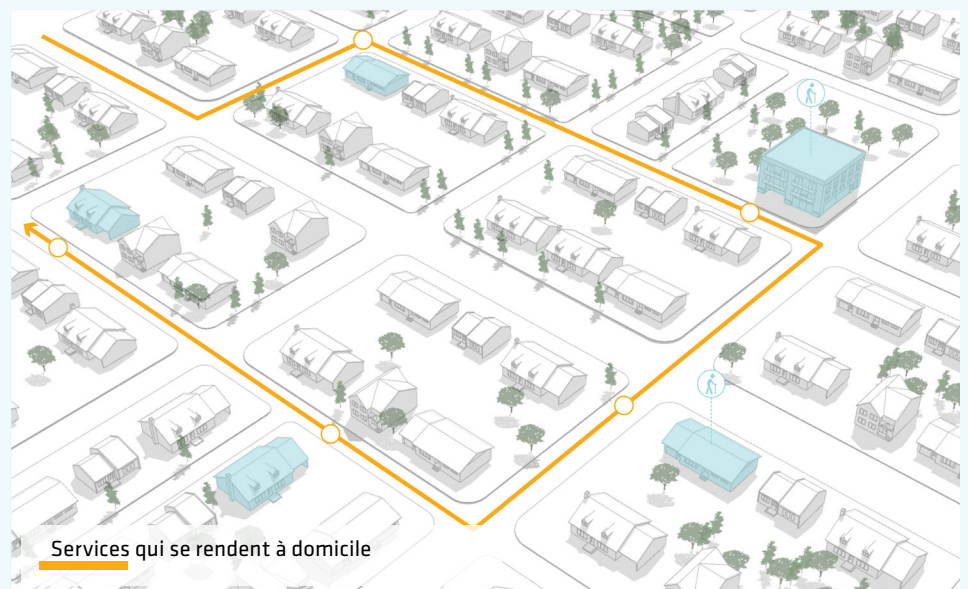


#### Requalifier

La requalification urbaine consiste à modifier le tissu urbain pour favoriser l'accueil d'usages ou d'activités complémentaires ou de remplacement. En changeant la vocation du milieu, elle peut permettre aux lieux de jouer le rôle voulu au sein de la ville, par une reconfiguration de la trame viaire, l'ajout d'espaces publics, la densification importante du cadre bâti, la diversification des activités, etc.<sup>8</sup>

La densification et le soutien à domicile sont deux concepts rarement abordés conjointement, mais qui vont pourtant de pair. En effet, jumeler la densification résidentielle à une mixité accrue des activités et des usages ainsi qu'à une accessibilité efficace des quartiers centraux est une des conditions favorables au vieillissement<sup>9</sup>, en plus de permettre des gains pour les **trois dimensions du soutien à domicile** :

1. les services offerts chez soi ;
2. les services offerts à proximité du domicile ;
3. les mesures sociétales.



Services qui se rendent à domicile

PARCOURS DES PRESTATAIRES DE SERVICES QUI NE DESSERVENT QUE QUELQUES PERSONNES ÂGÉES DANS UN MILIEU ÉTALÉ

Source : Vivre en Ville





## LA DENSIFICATION PERMET DES ÉCONOMIES D'ÉCHELLE POUR LA PRESTATION DE SERVICES OFFERTS CHEZ SOI



Une personne âgée peut recevoir chez elle des services de soutien à domicile provenant de professionnels et professionnelles de la santé, d'entreprises privées ou d'économie sociale, de coopératives de solidarité, d'organismes communautaires, de personnes proches aidantes, etc. (voir **Fiche 02**). L'aide à domicile est donc fortement façonnée par le territoire,

notamment parce qu'elle a une incidence sur les déplacements du personnel aidant<sup>10</sup>. Les logements des personnes âgées sont d'ailleurs souvent éparpillés sur le territoire et les bureaux des prestataires de services peuvent l'être tout autant.

Ainsi, pour faciliter leur travail, les MRC et les municipalités peuvent agir en guidant leur établissement et leurs activités sur le territoire<sup>11</sup>. Par leurs documents d'urbanisme, elles peuvent :

- ▶ d'une part, s'assurer d'avoir des **services diversifiés et concentrés aux bons endroits**<sup>12</sup>, et ainsi de réduire les distances à parcourir par ces prestataires de services, d'optimiser leurs parcours, voire de réduire les coûts qui y sont associés ;
- ▶ d'autre part, assurer une **densité et une diversité de logements** pour favoriser des économies d'échelle lors des déplacements des prestataires de services.

Advenant une bonne répartition du travail des prestataires de services en évitant que les territoires à couvrir soient trop grands, il est donc possible « de s'attendre à ce qu'un secteur où la clientèle [de personnes âgées] est plus dense se caractérise par un plus petit nombre de kilomètres par heure de prestation à domicile »<sup>13</sup>.

## LA DENSIFICATION PERMET DE RAPPROCHER LES SERVICES OFFERTS À PROXIMITÉ DU DOMICILE



Une densité accrue favorise l'implantation, à proximité du domicile des personnes âgées, de commerces et services répondant à leurs besoins, dont les **services de santé de jour et d'autres services généraux ou spécialisés offerts en ambulatoire ou en établissement**. Les prestataires de ces services doivent donc avoir à leur disposition un local, en permanence

ou au besoin. Ces lieux, hautement fréquentés par une population âgée, gagnent à être au cœur des milieux de vie, à être bien desservis par plusieurs modes de transport et à se situer dans des environnements accessibles et sécuritaires<sup>14</sup>. Ainsi, une densité de personnes âgées plus importante rentabilise l'exploitation de ce genre de local ou de commerces.

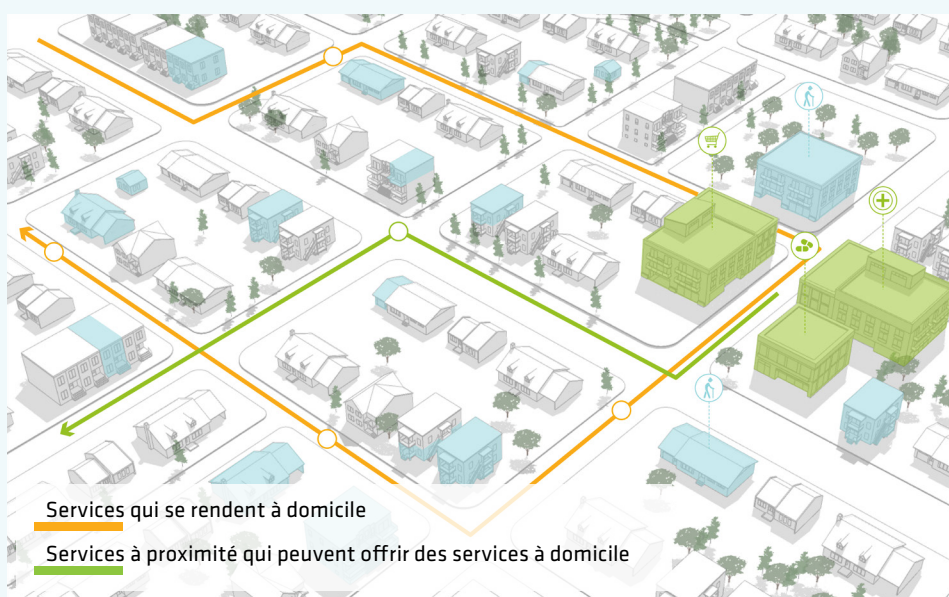
Une densité résidentielle accrue permet également l'établissement de **commerces de proximité** qui supportent la vie sociale des personnes âgées et aident leur capacité à demeurer autonomes et actifs<sup>15</sup>. Les municipalités gagnent à articuler ces transformations aux centralités locales afin que l'arrivée de nouveaux commerces permette leur consolidation et leur dynamisation.

## LA DENSIFICATION PERMET DE METTRE EN PLACE DES MESURES SOCIÉTALES



Les mesures sociétales qui contribuent au soutien à domicile sont celles qui favorisent le maintien des personnes âgées dans leur domicile, comme les mesures sur le logement, le transport adapté, les services municipaux, etc. Ces mesures peuvent aussi être justifiées par une densité accrue de logements occupés par des personnes âgées. En effet, des économies

d'échelle peuvent justifier des investissements sociétaux sur le transport adapté ou l'implantation d'activités communautaires par exemple.

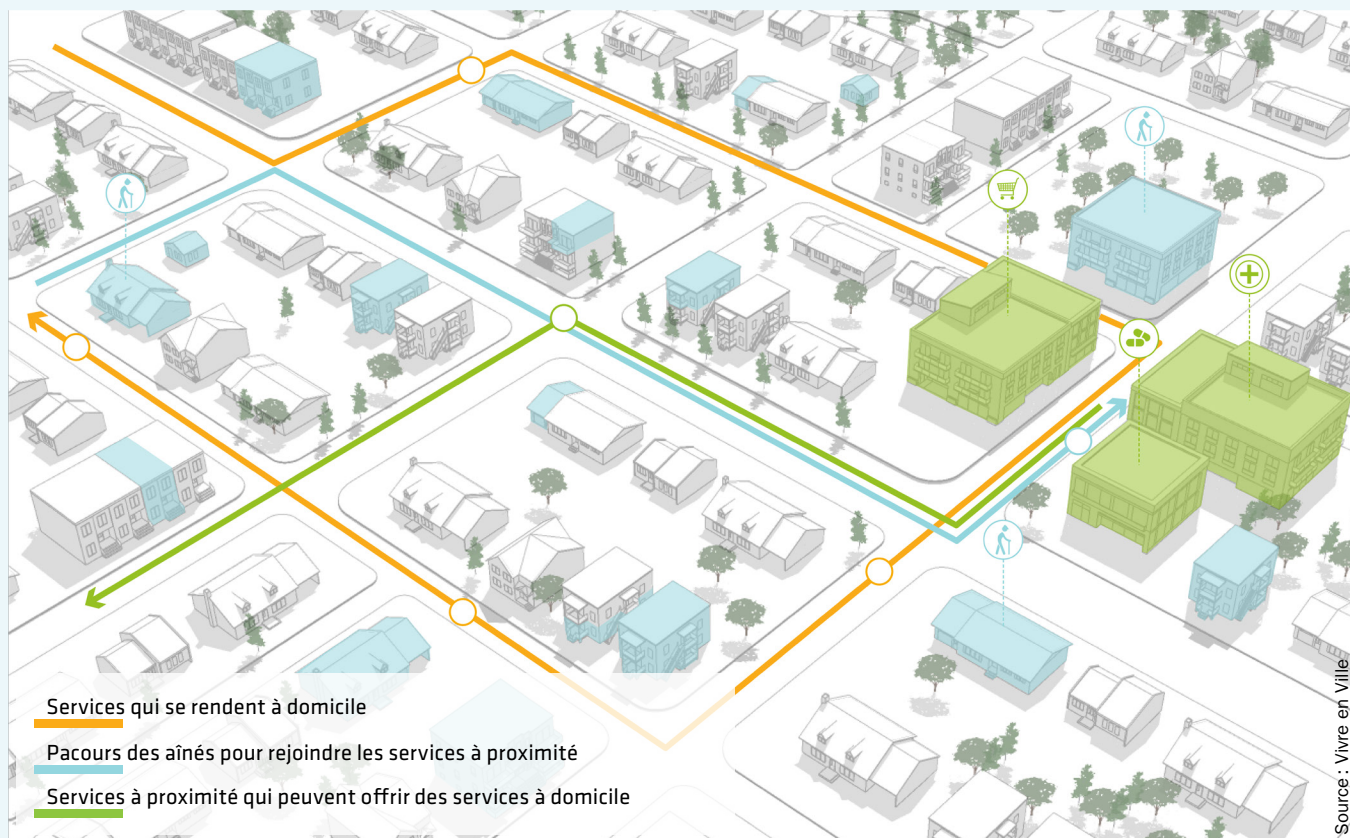


Source : Vivre en Ville

PARCOURS DES PRESTATAIRES DE SERVICES QUI DESSERVENT PLUSIEURS PERSONNES ÂGÉES DANS UN MILIEU DENSE ET APPARITION DE SERVICES DE PROXIMITÉ QUI SE RAPPROCHENT DE LEURS BÉNÉFICIAIRES

# Des milieux de vie favorables aux personnes âgées, en un clin d'œil

En résumé, afin d'améliorer la mobilité résidentielle des personnes âgées sur leur territoire, et donc la possibilité d'y rester au fil du temps (voir **Fiche 01**), les petites et moyennes collectivités doivent procéder à la diversification de leur offre résidentielle (voir **Fiche 03**), et s'assurer de la répartition et la concentration de cette dernière aux bons endroits (voir **Fiche 04**). Cette densification — quelle que soit son intensité — est également une façon, pour les municipalités, de favoriser le soutien à domicile, à condition bien sûr que cette planification soit articulée avec celle des prestataires de services appelés à desservir le territoire (voir **Fiche 02**).



## RÉDUCTION DES DISTANCES À PARCOURIR ENTRE PRESTATAIRES ET BÉNÉFICIAIRES DE SERVICES

Les milieux de vie bâtis compacts :

- ▶ où les services de proximité et de soutien à domicile sont concentrés à des endroits stratégiques et variés ;
  - ▶ au sein de quartiers où les types résidentiels le sont également ;
  - ▶ et où la trame de rues et de sentiers permet aux piétons et piétonnes de circuler de façon efficace, sécuritaire et conviviale ;
- contribuent à réduire le nombre, la longueur et la complexité des déplacements pour les personnes âgées ainsi que pour les prestataires de services entre leurs établissements<sup>16</sup>.

À travers leurs pouvoirs et responsabilités en matière d'aménagement et d'urbanisme, les municipalités ont donc un rôle actif à jouer dans l'amélioration de la qualité de vie offerte à leur population âgée (voir **Fiche 05**).

## Références

(1) Vivre en Ville, 2019a | (2) Ibid. | (3) Vivre en Ville, 2018 | (4) Vivre en Ville, 2019a | (5) Ibid. | (6) Vivre en Ville, 2018, d'après Sokoloff, 1999 | (7) Vivre en Ville, 2019b | (8) Vivre en Ville 2018, d'après Paradis, 2014 | (9) Lord et collab., 2017 | (10) Bensaïd, Croiset et Gary-Bobo, 2021 | (11) Vivre en Ville, 2019a | (12) Ibid. | (13) Bensaïd, Croiset et Gary-Bobo, 2021 | (14) Vivre en Ville, 2019a | (15) Charpentier et collab., 2010 | (16) Vivre en Ville, 2014



**Autres fiches, références complètes et ressources :**  
[carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-aines](http://carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-aines)

## CRÉER DES MILIEUX DE VIE FAVORABLES AUX PERSONNES ÂÎNÉES GRÂCE AUX OUTILS MUNICIPAUX



Source : Vivre en Ville

Les politiques, les documents de planification et les règlements d'urbanisme sont les leviers que peuvent utiliser les municipalités pour faciliter la mobilité résidentielle des personnes âgées de leur territoire. Grâce à ces outils, elles peuvent déterminer les caractéristiques que doivent présenter leurs milieux de vie et encadrer leur mise en place à travers le temps.

### Les défis qui freinent le passage à l'action des municipalités

La transformation des milieux de vie bâtis visant à favoriser le maintien des personnes âgées sur le territoire peut se traduire par différents **changements** au cadre bâti, aux activités qui s'y déroulent, au traitement des voies et des espaces publics, et conséquemment au caractère des lieux. Puisque certaines caractéristiques de ces milieux sont appréciées de la population, il est probable que cette dernière appréhende leur altération ou leur perte avant d'en venir à considérer la transformation comme profitable.

À titre d'exemple, des résidents et résidentes peuvent voir d'un mauvais œil l'arrivée de nouveaux types résidentiels qui briseraient l'**homogénéité** du cadre bâti ou de l'offre de logements, ou changeraient la composition socioéconomique du secteur. D'autres pourraient remettre en question la **nécessité de transformer** leur milieu de vie, parce qu'ils ou elles ont l'impression que le territoire est « bâti à 100% », que la municipalité est autorisée à urbaniser les terrains de la zone agricole permanente et que la croissance peut être dirigée vers la périphérie de la ville ou du village.

L'identification et la prise en compte des **enjeux d'adhésion** de la population à l'évolution de leur environnement sont donc des étapes importantes que les municipalités doivent intégrer à leur stratégie d'intervention.

Les municipalités n'ont cependant pas toutes les mêmes **capacités organisationnelles**. Les petites municipalités s'appuient par exemple sur des équipes réduites, ce qui limite les moyens qu'elles peuvent déployer pour entreprendre des démarches urbanistiques ou de participation importantes, ou encore à opérer des programmes.

Les municipalités n'ont pas non plus les mêmes **capacités financières**, ce qui explique qu'elles ne peuvent pas toujours effectuer les investissements requis, comme la mise à niveau ou la mise en place de nouvelles infrastructures (p. ex. déploiement et augmentation de la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égouts sanitaires), pour accueillir la croissance démographique et urbaine selon les modalités voulues : où, quand et comment.



Source : Vivre en Ville



Source : Vivre en Ville

Enfin, certaines petites municipalités peuvent être victimes de **dévitualisation**. Il peut alors leur paraître difficile de renverser la tendance, ou encore de transformer leurs milieux de vie si la croissance démographique et économique ne conduit pas, *a priori*, à la construction de nouveaux logements ou à l'implantation de nouveaux services sur le territoire.

Maintenir les personnes âgées sur le territoire malgré ces défis (et ceux énoncés dans les **Fiches 01 à 04**) demande donc, pour les petites et moyennes collectivités, de bien circonscrire leurs besoins et leurs attentes pour déterminer les meilleurs moyens pour parvenir à leurs fins. Elles peuvent ensuite passer à l'action en :

- ▶ élaborant une **vision** pour aborder la question des milieux favorables aux personnes âgées sur tous les fronts ;
- ▶ se dotant des **outils** et en procédant à des **initiatives** pour mettre en place des milieux favorables aux personnes âgées sur leur territoire.

L'article 2.2.1. de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU)<sup>1</sup> énonce les finalités de la planification territoriale. Parmi elles, plusieurs sont cohérentes avec les orientations visant à créer des milieux de vie favorables aux personnes âgées, dont :

- 1° l'utilisation optimale du territoire, notamment en vue de limiter l'étalement urbain, de manière à assurer que les générations futures pourront y vivre et y prospérer ;
- 2° la création de milieux de vie complets, de qualité, conviviaux et propices à l'adoption de saines habitudes de vie ;
- 3° le développement et le maintien d'une offre en habitation répondant à la diversité des besoins ;
- 4° la prévention et la réduction des risques et des nuisances susceptibles d'affecter la santé et la sécurité des personnes et la sécurité des biens ;
- 6° le développement de communautés prospères, dynamiques et attractives ;
- 7° la mobilité durable, dans une perspective de sécurité, d'accessibilité et de multimodalité.



Source : Vivre en Ville



Source : Vivre en Ville



Source : Vivre en Ville

# Une vision pour aborder la question sur tous les fronts

Une municipalité qui souhaite bonifier le soutien à domicile et diversifier l'offre résidentielle sur son territoire, et s'assurer que la densité du milieu permette une proximité suffisante entre ces services et ces logements, doit s'engager dans un processus qui couvre simultanément plusieurs champs d'action (p. ex. habitation, mobilité, services et équipements de proximité, etc.), et ce, sur plusieurs années. Les objectifs fixés au sein de chacun d'eux devront toutefois être articulés les uns aux autres pour en assurer la cohérence et la synergie. Pour y parvenir, les municipalités peuvent emprunter différentes voies complémentaires, dont :

- ▶ consulter les personnes âgées et celles en devenir de la municipalité ;
- ▶ se doter d'un énoncé de vision stratégique ;
- ▶ associer les politiques sur les personnes âgées à celles sur l'habitation ;
- ▶ réviser le plan d'urbanisme ;
- ▶ élaborer un plan particulier d'urbanisme.

## CONSULTER LES PERSONNES ÂÎNÉES ET CELLES EN DEVENIR DE LA MUNICIPALITÉ

L'adoption d'une vision stratégique ou la modification d'un plan d'urbanisme sont des occasions de tenir des consultations publiques. La municipalité peut également prendre l'initiative de questionner sa population sur des enjeux particuliers à d'autres occasions et selon différentes formules : sondages, assemblées, activités de codesign, etc. Il s'agit de moyens directs et efficaces de prendre le pouls de ses citoyens et citoyennes, de créer des espaces de dialogue et ainsi comprendre leurs besoins, ce qui contribuera à soutenir des projets cohérents avec les attentes de la population.



Source : Vivre en Ville

## LE CAS DE VICTORIAVILLE



La Ville de Victoriaville a tenu en 2021 un sondage auprès de sa population âgée afin de comprendre ses préférences résidentielles. L'exercice a notamment permis de prendre la mesure de l'aspiration de la majorité des personnes âgées de 55 ans et plus, soit celle de demeurer dans leur domicile le plus longtemps possible et de créer des milieux de vie misant sur la proximité des services, des commerces et des espaces verts.

## SE DOTER D'UN ÉNONCÉ DE VISION STRATÉGIQUE

Un énoncé de vision stratégique permet d'établir des orientations qui expriment un futur souhaitable. En ce sens, il peut s'agir d'une étape préalable à la planification. Si les municipalités ne sont pas obligées de se doter d'un tel énoncé — contrairement aux MRC et aux communautés métropolitaines —, cela peut faciliter l'articulation des objectifs qui sont énoncés ou dont l'atteinte sera rendue possible par les politiques, les programmes, les outils de planification ou la réglementation.

L'élaboration d'un énoncé de vision s'appuie sur un **portrait-diagnostic prospectif** de la collectivité sous différents angles. Celui-ci devrait conduire à identifier les **enjeux** auxquels est confrontée la collectivité, en plus des **grandes orientations** à suivre pour faire face à ceux-ci. Ainsi, une orientation visant à mettre en lien l'habitation, les services offerts dans les milieux de vie et les variations sociodémographiques devrait conduire le conseil municipal, la direction générale et les services professionnels de la municipalité à se fixer, par exemple, l'objectif commun de rendre les milieux de vie plus résilients au vieillissement de la population. L'énoncé de vision stratégique peut être accompagné, ou conduire à l'élaboration, d'un **plan d'action**, et potentiellement d'une modification ou d'une révision du plan d'urbanisme.



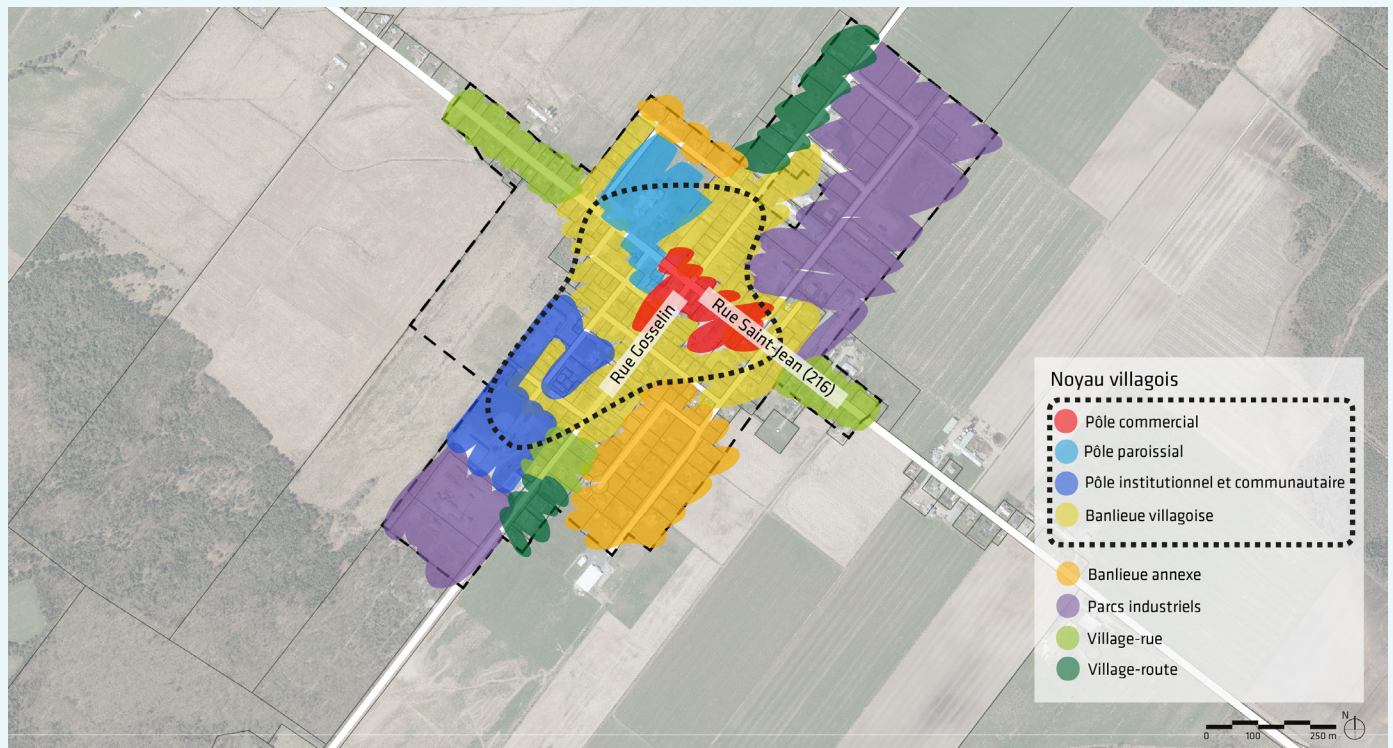
Source : Vivre en Ville

## FAIRE CONNAÎTRE LE POTENTIEL D'OPTIMISATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Réaliser un diagnostic prospectif en urbanisme, c'est imaginer le devenir possible d'un lieu (à partir de ses potentialités) alors que sa caractérisation est toujours en cours. Cet exercice d'anticipation permet de mieux cerner les enjeux auxquels fait face le milieu, et donc de s'assurer du réalisme des objectifs que se fixera la collectivité en réponse à ces derniers.

Par exemple, les périmètres d'urbanisation des municipalités, et tout particulièrement leurs noyaux villageois, regroupent de très nombreux terrains qui ne sont pas utilisés à leur plein potentiel : des parcelles vacantes, des parcelles qui peuvent être subdivisées, des parcelles dont la valeur est supérieure à celle des bâtiments qui les occupent, des parcelles dont la vocation gagnerait à être changée, des parcelles occupées par des stationnements de surface surdimensionnés, etc. L'identification de ces terrains gagne donc à se faire simultanément à l'évaluation de leur potentiel de transformation en lien avec le secteur dans lequel ils se trouvent.

Cette étape puis celle de faire connaître ce potentiel à la population doivent être franchies par les municipalités qui souhaitent que leurs efforts de consolidation et de requalification urbaines ou villageoises en général, et de diversification de l'offre résidentielle ou de services en particulier, servent directement au maintien des personnes âgées sur leur territoire.



Source : Vivre en Ville

## ASSOCIER LES POLITIQUES SUR LES PERSONNES ÂNÉES À CELLES SUR L'HABITATION

Il est normal que les municipalités se dotent de politiques et de programmes qui traitent chacune d'un thème particulier : la famille, les personnes âgées, l'immigration, l'habitation, etc. Celles-ci trouvent par exemple leur origine dans les crises qui sont vécues (p. ex. le manque de main-d'œuvre), dans les opportunités qui se présentent (p. ex. la disponibilité d'un financement gouvernemental), ou encore dans l'expertise particulière de personnes occupant de nouveaux postes à la Municipalité (p. ex. un nouveau conseil municipal). Les municipalités peuvent toutefois veiller à la mise en relation de ces politiques, voire à leur intégration dans un seul et même document, notamment au moment de leur mise à jour ou lors de l'élaboration de nouvelles politiques.

### Les municipalités amies des aînés

Les municipalités peuvent entreprendre une démarche *Municipalité amie des aînés* (MADA)<sup>2</sup> afin d'adopter une politique et un plan d'action visant à favoriser le vieillissement actif de leur population. Cette démarche en six étapes et ciblant neuf champs d'action peut être menée conjointement avec la démarche urbanistique *Des milieux de vie pour toute la vie* proposée par Vivre en Ville<sup>3</sup>.

L'une et l'autre sont complémentaires :

- ▶ La démarche MADA cherche à adapter les politiques, les services et les structures des municipalités afin de favoriser la participation des personnes âgées, ainsi que la concertation et la mobilisation de toute la communauté, pour que les milieux de vie correspondent davantage aux besoins de ces personnes.
- ▶ La démarche urbanistique *Des milieux de vie pour toute la vie* cherche pour sa part à expliciter, en général, comment l'aménagement des milieux de vie peut favoriser le vieillissement actif de la population et, en particulier, quels rôles la conception ou la transformation de l'offre en habitation, en activités de proximité, en déplacements et en espaces publics inclusifs peuvent jouer pour y parvenir.

### Démarche urbanistique *Des milieux de vie pour toute la vie*



### Démarche *Municipalité amie des aînés*

## COMPLÉMENTARITÉ DE LA DÉMARCHE *MUNICIPALITÉ AMIE DES ÂNÉS* ET DE LA DÉMARCHE URBANISTIQUE *DES MILIEUX DE VIE POUR TOUTE LA VIE*



Pour aller plus loin, consulter les ressources suivantes :

Concernant la démarche *Municipalité amie des aînés* :

- ▶ Équipe MADA, 2018. [Municipalités \(et Villes\) amies des aînés au Québec](#).
- ▶ Québec, 2019. [Guide d'accompagnement pour la réalisation d'une démarche MADA](#).
- ▶ Québec, 2023. [Soutien gouvernemental aux municipalités qui agissent pour le bien-être des aînés](#).

Concernant la démarche urbanistique *Des milieux de vie pour toute la vie* :

- ▶ Vivre en Ville, 2019. [Des milieux de vie pour toute la vie](#).

Concernant les habitations pour les personnes âgées :

- ▶ Écobâtiment, 2020. [Bâtiment durable pour aînés](#).
- ▶ Espace MUNI, 2023. [MUNI-Toit](#).

## RÉVISER LE PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme est le document de planification qui guide à moyen et long termes les actions de la municipalité, en conformité avec le schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC et, le cas échéant, avec le plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la communauté métropolitaine dans laquelle elle se situe. Ce plan permet d'aborder simultanément et de croiser les enjeux et les objectifs portant sur différents volets de l'urbanisme, dont l'utilisation du sol, l'habitation, la mobilité ou encore les équipements publics. Il permet ainsi de guider les décisions du conseil municipal et des services municipaux en matière d'interventions et d'investissements, et donc de s'assurer que ceux-ci concourent à l'atteinte des objectifs fixés par la municipalité, et ultimement à la réalisation de la vision adoptée au préalable.

Le plan d'urbanisme<sup>4</sup> doit notamment comprendre :

- ▶ **les grandes orientations d'aménagement du territoire**, c'est-à-dire les lignes directrices dont se dote la municipalité en réaction aux enjeux auxquels font face son territoire et sa population. Une municipalité peut par exemple adopter une grande orientation visant l'adaptation de ses milieux urbanisés aux variations démographiques, incluant de façon non exclusive le vieillissement de la population.
- ▶ **les affectations du sol et densités de son occupation**. En identifiant par exemple les **secteurs propices à accueillir une mixité d'activités** ainsi que des **zones résidentielles à moyenne ou haute densité**, la municipalité peut poser les conditions favorables à l'émergence de nouveaux types résidentiels plus compacts et situés à proximité de services et des activités qui contribuent au soutien à domicile des personnes âgées. Ces éléments peuvent être précisés au plan d'urbanisme par la planification de la **consolidation prioritaire de certains secteurs** de la municipalité.
- ▶ **une description des besoins projetés en matière d'habitation ainsi que des mesures à prendre pour y répondre**. Une municipalité peut ainsi exprimer ses besoins en termes de diversification de l'offre résidentielle à la lumière des variations démographiques actuelles et à venir.
- ▶ **la planification de l'organisation du transport, en comprenant ses différents modes**. La municipalité peut donc inscrire à son plan d'urbanisme des objectifs en lien avec la mobilité des personnes âgées. Cela peut prendre la forme d'une offre de transport adapté au sein d'une petite municipalité ou encore la bonification des infrastructures de mobilité active.
- ▶ **l'identification et la planification, notamment en matière de localisation, des infrastructures, des équipements et des services** en cherchant à en favoriser l'accessibilité. Il s'agit ici d'éléments essentiels à la création d'un milieu de vie favorable au soutien à domicile des personnes âgées. La municipalité qui, par exemple, doit planifier la localisation des parcs ou d'une bibliothèque peut intégrer à cet exercice des critères tenant compte du vieillissement de la population.
- ▶ **l'identification des parties du territoire municipal peu végétalisées qui sont propices aux îlots de chaleur**, puisque les événements de chaleur extrême sont de plus en plus fréquents et, d'autre part, que les personnes âgées y sont vulnérables.

Enfin, le plan d'urbanisme peut comprendre un **plan particulier d'urbanisme (PPU)**<sup>5</sup>, visant à planifier de façon plus détaillée l'aménagement ou la transformation d'un secteur clé de la municipalité, grâce :

- ▶ à des critères ou des règles d'aménagement plus précis — en ce qui a trait à l'affectation, à la densité, à la réglementation d'urbanisme (zonage, lotissement, construction), aux tracés et aux types de voies, ainsi qu'à l'emplacement et aux types des équipements et des infrastructures destinés à la vie communautaire — afin de poser des bases solides à la mise en place d'un milieu favorable aux personnes âgées ;
- ▶ à l'identification des travaux prévus, de leur séquence de mise en place, de leur durée et de leur coût, afin d'accélérer la mise en place d'un milieu favorable aux personnes âgées.



Source : Vivre en Ville



Source : Vivre en Ville



# Des outils et des initiatives pour mettre en place des milieux favorables aux personnes âgées

Pour concrétiser leur vision et mettre en place des milieux favorables aux personnes âgées, les municipalités ont déjà des ressources à leur disposition qu'il suffit d'utiliser à bon escient. Pour soutenir à la fois la diversification de l'offre résidentielle et favoriser le soutien à domicile, elles peuvent :

- ▶ adapter les outils d'urbanisme ;
- ▶ mettre en place ou soutenir des initiatives.

## ADAPTER LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

La réglementation est un des outils qui permettent à une municipalité de mettre en œuvre sa vision traduite au sein du plan d'urbanisme. Elle précise ce qui est autorisé d'aménager et de construire sur son territoire, et ce qui ne l'est pas. Les différents règlements qui sont à la portée d'une municipalité lui permettent d'encadrer des objets et des niveaux de détails différents : lotissement, zonage, construction, aménagement d'ensemble, implantation et intégration architecturale, usages conditionnels, projets particuliers de construction, etc. Utilisés de façon complémentaire et croisée, ils peuvent permettre et simplifier la construction de logements de différents types et l'aménagement de milieux favorables au soutien à domicile selon des modalités adaptées à chaque contexte.

## Modifier le règlement de zonage

D'abord, une municipalité peut modifier les dispositions de son **règlement de zonage** afin, entre autres choses, d'augmenter la densité de certaines zones et de répartir les activités permises sur son territoire.

### Augmenter les seuils de densité pour diversifier l'offre résidentielle

À cet égard, l'article 123.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) stipule que toutes modifications réglementaires qui augmentent les seuils de densité d'au plus 33% — ou jusqu'à 50%, dans les zones où se situent des points d'accès à un service de transport collectif desservi par une voie qui lui est destinée exclusivement, ou dans les zones contiguës à ces dernières — sont exemptées du processus d'approbation référendaire<sup>8</sup>. Une municipalité peut tout de même aller au-delà de ce taux d'augmentation dans les zones stratégiques dont elle souhaite encourager le redéveloppement, sans pour autant en changer profondément le caractère, en encourageant par exemple la multiplication d'initiatives de transformation de maisons individuelles en immeubles multilogements de petits gabarits.

### QUELS SONT LES CRITÈRES D'IDENTIFICATION D'UN MILIEU FAVORABLE AUX PERSONNES ÂGÉES ?

Un milieu (ou une zone) favorable aux personnes âgées doit présenter<sup>6</sup> :

- ▶ des destinations du quotidien faciles d'accès ;
- ▶ une offre intéressante en transport collectif ou interrégional ;
- ▶ des infrastructures de marche sécuritaires et une trame urbaine favorable à la marche en toutes saisons<sup>7</sup> ;
- ▶ des parcs et espaces publics accessibles à l'année.



Source : Vivre en Ville



Source : Google Maps

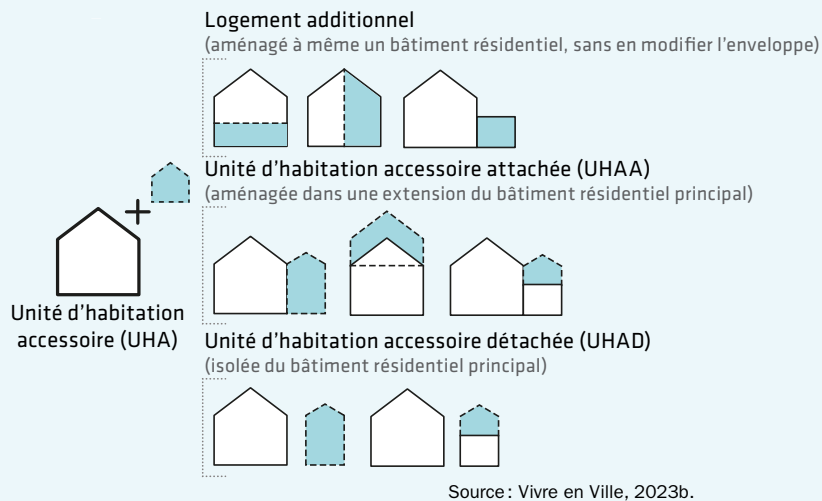
IMMEUBLE DE CINQ LOGEMENTS AUX APPARENCES D'UNE MAISON INDIVIDUELLE QUI PERMET D'AUGMENTER LA DENSITÉ DU QUARTIER SANS CHANGER SON CARACTÈRE

Ensuite, une municipalité peut baliser dans son règlement de zonage les **modalités d'intégration d'unités d'habitation accessoires** (UHA), afin d'augmenter marginalement le potentiel résidentiel de secteurs où les règlements normatifs ne permettent pour le moment que des maisons individuelles. En permettant à un propriétaire de subdiviser sa maison ou de l'agrandir dans le but d'y ajouter un logement ou de construire un bâtiment secondaire sur son terrain, elles posent des bases favorables à la densification progressive de secteurs où des gains peuvent être réalisés sans pour autant en changer profondément le caractère.

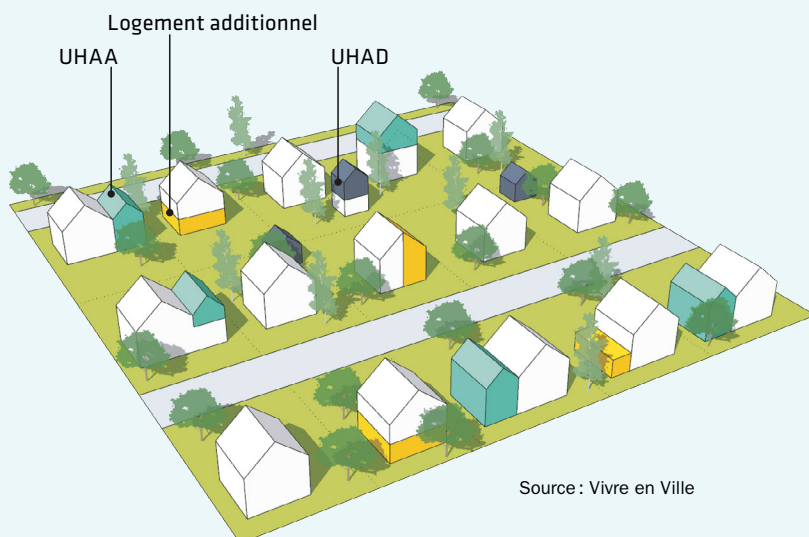
## L'AUTORISATION DES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES

Quelques municipalités au Québec se sont déjà dotées de balises réglementaires pour permettre l'intégration d'unités d'habitation accessoires (UHA)<sup>9</sup>. Par exemple, la Ville de Sainte-Catherine<sup>10</sup> et la Ville de Victoriaville<sup>11</sup> ont apporté des modifications à leur **règlement de zonage** pour permettre les unités d'habitation accessoires de tous les types sur les terrains occupés par des bâtiments unifamiliaux, et ainsi favoriser, entre autres, la coopération intergénérationnelle et l'accès à la propriété. Elles ont en plus proposé un **plan d'implantation et d'intégration architecturale** (PIIA) pour assurer la qualité de ces projets.

Pour faciliter leur intégration, les municipalités peuvent adopter un **programme d'aide financière**, par exemple sous la forme de crédits de taxes pour les propriétaires de logements accessoires ou bigénérationnels<sup>12</sup>.



Source : La Shed Architecture | Photographie : Maxime Brouillet



Source : Google Maps



Source : Google Maps

## Favoriser le soutien à domicile par la mixité des usages et la proximité des activités

Les municipalités peuvent, grâce à leur règlement de zonage, répartir les activités sur leur territoire de manière à assurer la proximité entre les habitations pour personnes âgées et les services qui leur sont destinés. La bonne localisation des commerces du quotidien (épicerie, dépanneur, pharmacie, etc.) et des services publics (centre local de services communautaires, centre communautaire, etc.) peut non seulement faciliter l'accès à ces derniers par les personnes âgées, mais aussi les encourager à recourir davantage aux modes de déplacement actifs.

## Utiliser les règlements discrétionnaires

Les contraintes propres à certains secteurs devraient conduire la municipalité à adopter des **règlements discrétionnaires**. Ces règlements énoncent, par une série de critères que doivent satisfaire les projets qui y sont soumis, des paramètres de développement supplémentaires ou dérogatoires aux règlements normatifs d'urbanisme. Par exemple, ils permettent à une municipalité d'encadrer des projets de développement offrant une densité plus élevée ou encore un usage autre que ce qui est prévu au règlement de zonage. Pour mettre ces leviers au service de la diversification de l'offre résidentielle et du soutien à domicile, la municipalité doit notamment arrimer cet objectif avec les critères qu'elle adoptera pour évaluer les projets.

### Encadrer les qualités de la diversification bâtie

Un **règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale** (PIIA) permet d'assujettir, à l'intérieur de certaines zones, le développement de projets à des critères qualitatifs sur l'architecture et l'implantation des bâtiments<sup>13</sup>. Bien que ce règlement soit souvent utilisé pour maintenir l'homogénéité du cadre bâti d'un secteur particulier, il peut également l'être pour assurer la cohabitation harmonieuse de bâtiments dont l'implantation, le gabarit, la volumétrie et l'architecture pourraient varier grandement, et ainsi poser des conditions réglementaires favorables à la diversification de l'offre résidentielle. De plus, en énonçant des critères d'implantation et d'architecture qui tiennent compte, par exemple, de l'accessibilité des espaces extérieurs ou des bâtiments eux-mêmes, la municipalité peut intégrer à certains secteurs des conditions de développement bénéfiques au soutien à domicile des personnes âgées.

### Déroger pour mieux planifier

Un **règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble** (PPCMOI) permet, dans un secteur déterminé et à certaines conditions, la réalisation d'un projet bien qu'il déroge à certains règlements d'urbanisme en vigueur<sup>14</sup>. Les objectifs poursuivis et les critères associés peuvent varier selon la catégorie de projet (p. ex. résidentiel ou de services). Ainsi, une municipalité, grâce à son diagnostic urbanistique, pourrait identifier les zones de son territoire où des projets dérogatoires gagneraient à être autorisés s'ils contribuent à atteindre efficacement et rapidement les cibles de diversification de l'offre résidentielle ou de services de soutien à domicile pour les personnes âgées.

## METTRE EN PLACE OU SOUTENIR DES INITIATIVES

Devant des initiatives qui favorisent la diversification de l'offre résidentielle et de soutien à domicile pour les personnes âgées, les municipalités gagnent à être proactives et réceptives pour accueillir ces projets.

### Soutenir les projets sans but lucratif pour diversifier l'offre résidentielle

La réalisation des projets d'habitation sans but lucratif (voir **Fiche 03**) comporte plusieurs défis, dont certains dépassent le champ d'action d'une municipalité. Par exemple, la municipalité ne peut pas influencer le fonctionnement des programmes de subvention gouvernementaux ou encore les sommes qui leur sont allouées. Par contre, par ses règlements et ses processus d'urbanisme, une municipalité peut faciliter le développement de ces projets de différentes façons, à coût pratiquement nul, en :

- ▶ autorisant une densité accrue pour les projets sans but lucratif ;
- ▶ traitant plus rapidement les demandes des OSBL.

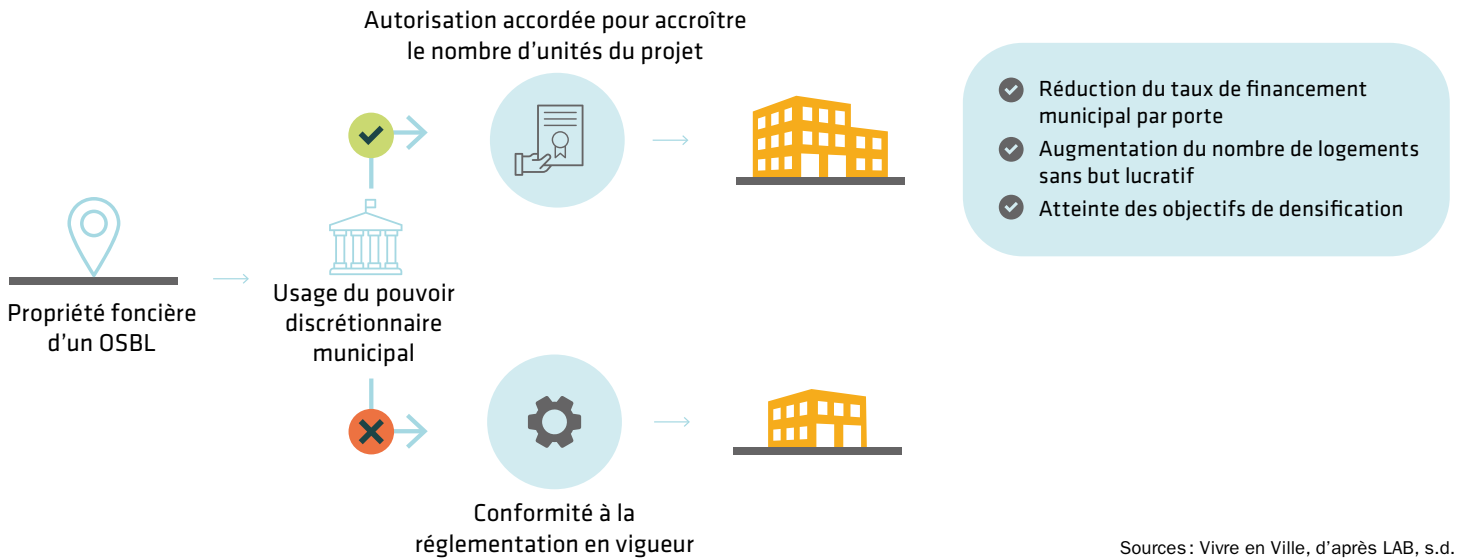
### Planifier par ensembles

Une municipalité peut adopter un **règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble** (PAE), qui consiste à lier la modification, pour une zone déterminée, d'un ou des règlements d'urbanisme à la réalisation, en amont des modifications et par le demandeur, d'un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone en question<sup>15</sup>. Autrement dit, si un promoteur souhaite développer un projet comprenant des éléments dérogatoires à la réglementation en vigueur dans une partie d'un secteur assujetti à un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, il devra élaborer un plan d'aménagement pour l'ensemble du secteur. Dans son règlement, la municipalité doit établir les critères que le plan du demandeur devra satisfaire. Ceux-ci comprennent les usages et les densités souhaités, mais également tout élément relatif à l'urbanisme que la municipalité considère important. Le règlement laisse place à édicter des critères concernant l'accessibilité des habitations, la mixité d'activités souhaitée, l'optimisation de l'utilisation du sol ou encore un pourcentage de canopée. Ceux-ci, parmi d'autres, contribueront ensemble à créer des milieux de vie favorables aux personnes âgées. Enfin, le plan d'aménagement d'ensemble poursuit des intentions de planifications détaillées similaires au plan particulier d'urbanisme (PPU). Il s'en distingue toutefois par l'attribution de la responsabilité de produire le plan en question, qui incombe au propriétaire du ou des terrains visés par le règlement et non à la municipalité.

### Autoriser une densité accrue pour les projets sans but lucratif

Une municipalité peut accorder des dérogations aux règlements d'urbanisme afin d'accorder une densité supérieure aux projets sans but lucratif sur des terrains dont les OSBL sont déjà propriétaires. Ces gains en densité permettent aux OSBL d'inclure davantage de logements à leurs projets et ainsi de réaliser des économies d'échelle. Concrètement, la municipalité contribue ainsi à<sup>16</sup> :

- ▶ faciliter le montage financier du projet ;
- ▶ augmenter le nombre de logements sans but lucratif sur son territoire ;
- ▶ réduire le taux de subvention requis par unité.

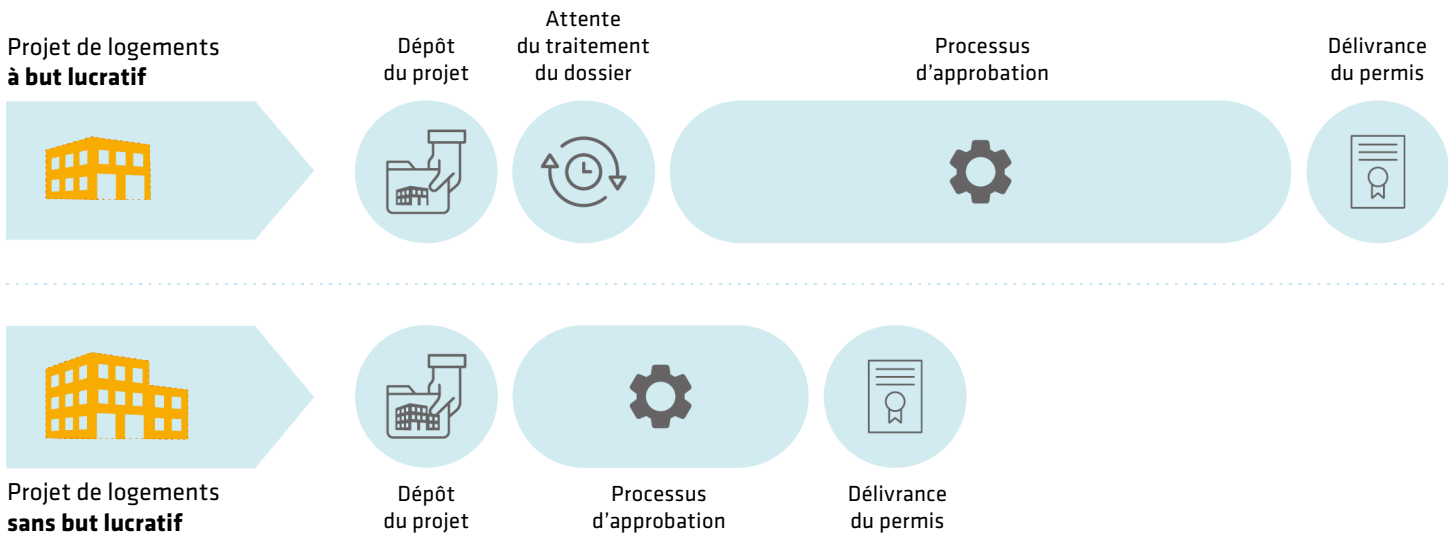


## FINANCEMENT PAR LA DENSITÉ

### Traiter plus rapidement les demandes d'OSBL

Les services d'urbanisme des municipalités ont la responsabilité de traiter les demandes de permis qui leur sont soumises. Ils peuvent créer une porte d'entrée distincte et prioritaire pour les projets sans but lucratif, et décider de traiter ces demandes en accéléré. Pour les OSBL, les gains peuvent être importants, puisque les frais de financement s'accumulent pendant la période de développement d'un projet : diminuer le temps de traitement d'une demande de permis équivaut donc à diminuer les coûts de réalisation. Cette démarche aurait donc pour effet<sup>17</sup> :

- ▶ d'accélérer les mises en chantier de logements sans but lucratif ;
- ▶ de réduire le taux de financement par logement.



## TRAITEMENT ACCÉLÉRÉ DES DEMANDES DE PROJET SANS BUT LUCRATIF

### Soutenir ou mettre en place des programmes pour favoriser le soutien à domicile

Les municipalités peuvent collaborer avec différents acteurs qui contribuent, directement ou indirectement, au soutien à domicile des personnes âgées. Parmi ceux-ci, sans que ce soit limitatif, figurent :

- ▶ les groupes communautaires et d'action bénévole ;
- ▶ les entreprises d'économie sociale en aide à domicile (EÉSAD) ;
- ▶ des acteurs et actrices du réseau de la santé, dont les centres locaux de services communautaires (CLSC).

En plus des partenariats, la municipalité peut poser des gestes simples, mais importants, dont communiquer activement avec ses citoyens et citoyennes quant aux activités tenues par les différentes organisations sur son territoire. Elles gagnent à en faciliter la promotion et à en appuyer la réalisation. Elles peuvent également contribuer à cet effort en amorçant certains projets. Des programmes inspirants sont d'ailleurs déjà en place un peu partout au Québec :

## VOISINS SOLIDAIRES



Le programme *Voisins solidaires* porté par Espace MUNI vise à renforcer l'esprit de communauté dans un voisinage en encourageant la création de liens entre les voisins et voisines, entre autres par les petits services rendus et la cordialité. L'un des quatre objectifs du programme vise directement à favoriser le vieillissement actif et les possibilités de vieillir chez soi. Les individus autant que les municipalités peuvent porter une démarche *Voisins solidaires*<sup>18</sup>.

## INFIRMIÈRES EN MILIEU RURAL



Le service d'infirmières en milieu rural est présent dans des municipalités de petite taille, qui composent avec des défis d'accessibilité aux services de soins de santé. Les infirmières, présentes quelques fois par semaine ou par mois, ont un point de chute dans les municipalités qui leur fournissent un local. Elles peuvent prodiguer une gamme de services à la population ayant un âge variable selon les endroits (p. ex. 50 ans, 55 ans, etc.). Le service géré par les centres locaux de services communautaires (CLSC) est gratuit et généralement sur rendez-vous.

## RAPPID+OR



Offert par le centre d'Action bénévole Solange-Beauchamps, le programme *RAPPID+OR* est destiné aux personnes âgées de Blainville vivant seules. Ce programme vise à les outiller afin que leur domicile reste sain et sécuritaire grâce à une évaluation par les services de police et de protection contre l'incendie ainsi qu'à l'aide de la trousse *RAPPID+OR*. Celle-ci contient des renseignements sur des organismes ou des ressources utiles ainsi que des objets favorisant la sécurité à domicile<sup>19</sup>.

## LES HABITATIONS PARTAGÉES DE L'OUTAOUAIS



L'organisme communautaire Les Habitations partagées de l'Outaouais offre différents services destinés aux personnes âgées comme le jumelage en vue d'une cohabitation ou de l'accompagnement en prévision d'un déménagement<sup>20</sup>.

## TAXIBUS DE SAINTE-THÉRÈSE



Plusieurs municipalités accueillent les services de taxibus, comme la Ville de Sainte-Thérèse. Ce service est ouvert aux personnes âgées de 65 ans et plus, moyennant des frais de un dollar par déplacement et disponible deux jours par semaine. Les personnes peuvent réserver un taxibus à l'heure de leur choix afin de se rendre à une destination faisant partie d'une liste préalablement déterminée<sup>21</sup>. Les modalités entourant le taxibus varient d'une municipalité à l'autre. Par exemple, à la Ville d'Alma, ce service est disponible pour l'ensemble de la population qui, après avoir réservé son transport, doit se présenter à un arrêt selon un horaire préétabli au coût de quatre à cinq dollars selon les groupes<sup>22</sup>.

## ACCOMPAGNEMENT-TRANSPORT BÉNÉVOLE



Plusieurs centres d'actions bénévoles offrent des services de transport afin de reconduire une personne par exemple à un rendez-vous ou sur son lieu de magasinage. Les critères d'admission sont variables selon les organismes (p. ex. âge atteint, niveau de revenu, membre de l'organisme, etc.) et des frais peuvent être exigés comme l'abonnement annuel ou un montant ajusté à la distance. Sans se substituer aux services de transports adaptés ou de taxi, ils offrent une option supplémentaire aux personnes âgées. Par exemple, le service d'accompagnement-transport bénévole du centre d'action bénévole de Montcalm est admissible aux personnes de plus de 65 ans de la MRC présentant certaines limitations, entre autres critères, et peut reconduire les personnes aussi loin que sur la Rive-Sud de Montréal<sup>23</sup>.

## BOÎTE À OUTILS EN HABITATION



Certaines municipalités ne disposent pas des ressources nécessaires à la réalisation d'un diagnostic territorial ou à la recherche de pistes de solutions pour surmonter les défis liés à l'habitation et au vieillissement de leur population. Les MRC disposent toutefois parfois de davantage de moyens, et peuvent être mobilisées par les municipalités pour créer avec elles des guides ou des boîtes à outils. La MRC de Brome-Missisquoi<sup>24</sup>, la MRC du Haut-Saint-François<sup>25</sup> et la Table des partenaires du développement social de Lanaudière<sup>26</sup> ont développé des documents qui permettent à leurs municipalités respectives de poser les bonnes questions et d'adopter les bons réflexes pour entrevoir des solutions à adopter en matière d'habitation.

## LE PARC DES GÉNÉRATIONS DE DÉGELIS



Les municipalités peuvent intervenir sur l'aménagement des parcs pour en faire des espaces attrayants pour toutes les générations. En 2020, la Ville de Dégelis a inauguré le parc des Générations<sup>27</sup>, qui rassemble à la fois des jeux d'eau pour les enfants et un parcours d'entraînement pour les personnes âgées. Cette initiative rappelle que les équipements dédiés aux personnes âgées n'ont pas à se limiter à des aires de repos.

## Références

(1) Québec, 2023a | (2) Québec, 2019 | (3) Vivre en Ville, 2019 | (4) Québec, 2023a | (5) Québec. MAMH, s.d.a | (6) Vivre en Ville, 2019 | (7) Vivre en Ville, 2023a | (8) Québec, 2023a | (9) Vivre en Ville, 2023b | (10) Ville de Sainte-Catherine, 2023 | (11) Ville de Victoriaville, 2023 | (12) Québec, 2023b | (13) Québec. MAMH, s.d.b | (14) Québec. MAMH, s.d.c | (15) Québec. MAMH, s.d.d | (16) LAB, s.d. | (17) Ibid. | (18) Espace MUNI, s.d. | (19) Ville de Blainville, 2023 | (20) Les Habitations partagées de l'Outaouais, 2021 | (21) Ville de Ste-Thérèse, 2023 | (22) Ville d'Alma, s.d. | (23) CAB Montcalm, s.d. | (24) MRC de Brome-Missisquoi, s.d. | (25) MRC du Haut-Saint-François, 2022 | (26) Table des partenaires du développement social de Lanaudière, 2022 | (27) Dégelis, 2021



Autres fiches, références complètes et ressources : [carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-aines](https://carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-aines)

## Direction

**Vanessa Normand**, directrice générale adjointe

**David Paradis**, directeur – Recherche, formation et accompagnement

**Jeanne Robin**, directrice principale

**Christian Savard**, directeur général

## Recherche, rédaction et illustrations

**Léa-Marie Caron**, conseillère – Design urbain et urbanisme

**Gabriel Cotte**, conseiller – Habitation

**Marianne Turcotte-Plamondon**, conseillère – Vieillessement actif et équité territoriale

## Collaboration à la recherche

**Victor Bouguin**, conseiller – Vieillessement actif

**Magali Morin**, coordonnatrice – Vieillessement actif

## Collaboration à l'illustration

**Brigitte Lavallée**, coordonnatrice – Design urbain

## Graphisme

CORSAIRE | Design | Communication | Web

## Remerciements

L'équipe de Vivre en Ville remercie sincèrement ses partenaires pour leur précieuse contribution et leur soutien dans la réalisation de ce projet.

L'équipe de Vivre en Ville remercie également les membres du comité consultatif l'accompagnant dans la mise en œuvre de ses différents projets portant sur l'aménagement de milieux de vie favorables au vieillissement actif.

- ▶ **Edmond-Louis Dussault**, conseiller en programmes sociaux, Réseau FADOQ
- ▶ **Pierre-Étienne Gendron-Landry**, directeur général, Société Logique
- ▶ **Jean-Philippe Lessard-Beaupré**, chef d'équipe, Interventions stratégiques et développement des politiques, Secrétariat aux aînés, Direction générale des aînés et des proches aidants, Ministère de la santé et des Services sociaux
- ▶ **Léa Méthé Myrand**, directrice générale, Écobâtiment
- ▶ **Paula Negron-Poblete**, professeure, École d'urbanisme et d'architecture de paysage, Université de Montréal
- ▶ **Lyne Préville**, conseillère en développement, MRC de Joliette
- ▶ **Philippe Tessier**, coordonnateur, Table de concertation des aînés de l'Île de Montréal
- ▶ **Sara Vassigh**, chargée de projets Vieillessement actif et Famille, Espace MUNI

## Notice bibliographique recommandée

VIVRE EN VILLE (2023). *Offrir de meilleures conditions d'habitation aux personnes âgées : principes et outils d'aménagement pour implanter des continuums d'options résidentielles et de soutien à domicile dans les petites et moyennes municipalités*, 36 p. (coll. Passer à l'action).



Consultez la version en ligne

[carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-aines](https://carrefour.vivreenville.org/habitation-personnes-aines)

## OFFRIR DE MEILLEURES CONDITIONS D'HABITATION AUX PERSONNES ÂNÉES

L'expérience du vieillissement chez les personnes âgées varie selon les individus, en raison de leurs caractéristiques socio-identitaires et de leurs capacités (financières, physiques, cognitives, etc.). Leurs besoins en matière d'habitation sont donc tout aussi diversifiés que leurs profils. Une chose les unit pourtant: le désir de demeurer dans leur milieu de vie le plus longtemps possible. Toutefois, l'offre de soutien à domicile est parfois lacunaire et les options résidentielles qui leur sont offertes sont fortement limitées en termes de quantité, de diversité et de localisation, et par conséquent d'accessibilité et d'abordabilité.

Dans cette série de fiches, Vivre en Ville poursuit deux objectifs. Tout d'abord, celui de conscientiser les collectivités — tout particulièrement les petites et les moyennes municipalités — à l'importance d'offrir des milieux de vie bâtis facilitant la mobilité résidentielle des personnes âgées. Ensuite, celui d'outiller les décideurs et décideuses municipaux et leurs partenaires qui souhaitent contribuer activement — via la planification, la réglementation ou l'intervention municipales — au maintien des personnes âgées dans leur ville, leur village ou leur quartier.

## PASSER À L'ACTION

La collection « Passer à l'action » regroupe des fiches techniques, des études de cas et des outils pratiques à l'intention des décideurs et des professionnels prêts à poser des gestes concrets pour développer des collectivités viables, partout au Québec.

## À PROPOS DE VIVRE EN VILLE

Organisation d'intérêt public, Vivre en Ville contribue, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération. Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.



VIVRE EN VILLE

[info@vivreenville.org](mailto:info@vivreenville.org) | [vivreenville.org](http://vivreenville.org) | [twitter.com/vivreenville](https://twitter.com/vivreenville) | [facebook.com/vivreenville](https://facebook.com/vivreenville)

### ■ QUÉBEC

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT  
FRÉDÉRIC BACK

870, avenue De Salaberry, bureau 311  
Québec (Québec) G1R 2T9

T. 418.522.0011

### ■ MONTRÉAL

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480  
Montréal (Québec) H2X 3V4

T. 514.394.1125

### ■ GATINEAU

200-A, boulevard Saint-Joseph  
Gatineau (Québec) J8Y 3W9

T. 819.205.2053

ISBN : 978-2-923263-81-6 (version imprimée)  
ISBN : 978-2-923263-82-3 (PDF)