

REMERCIEMENTS

Nous remercions les quelque soixante-quinze personnes qui ont accepté de participer aux groupes de discussion, aux entrevues téléphoniques et à la table ronde. Ces rencontres ont constitué le cœur de la démarche consultative du projet. Leur contribution nous a permis de mieux saisir les préoccupations des personnes âgées par rapport à leur habitat, la diversité de leurs besoins et les pistes de développement à explorer.

Nous reconnaissons aussi la contribution de la Direction de la santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie et plus particulièrement celle de l'équipe chargée de la Surveillance de l'état de santé de la population, qui a réalisé les études portant sur le profil démographique et socioéconomique de la population et celui des personnes âgées, en plus de quantifier l'offre en matière d'hébergement destiné aux personnes âgées.

Enfin, nous adressons également nos remerciements à la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM), à la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie (FROHM) et au Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), qui ont gracieusement fourni les données relatives aux différents modes de gestion de logement social disponibles en Montérégie Est. Leur collaboration nous a permis de dresser un portrait plus juste du parc de logement social régional.

CRÉDITS

Cette étude a été réalisée pour la CRÉ Montérégie Est, par monsieur Allan Gaudreault, analyste-conseil.

La coordination et l'encadrement du projet ont été assurés par madame Nathalie Coutu, conseillère en développement régional de la CRÉ Montérégie Est et monsieur Jean-François Daigle, directeur de la Corporation de développement communautaire Pierre-De Saurel, représentant du comité régional de concertation des personnes âgées de la CRÉ Montérégie Est.

La relecture a été effectuée par madame Marie-Hélène Perron et monsieur Fred-Édouard Alexis de la Société d'habitation du Québec; mesdames Diane Martel, Mélissa Beaudry-Godin et docteur Serge Moisan de la Direction de la santé publique de la Montérégie; ainsi que par madame Pascale Vincelette de la CRÉ Montérégie Est pour le comité régional de concertation de lutte contre la pauvreté.

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	4
Sommaire de l'étude.....	5
PARTIE 1	11
L'analyse des besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie est.....	12
1 Méthodologie et portée de l'étude.....	12
2 Profil démographique et socioéconomique des personnes âgées de la Montérégie Est	15
2.1 Faits saillants du profil des personnes âgées de la Montérégie Est.....	37
3 Les ressources de logement social et d'hébergement de la Montérégie Est	39
3.1 Le parc de logement social de la Montérégie Est.....	39
3.2 Les ressources d'hébergement en Montérégie Est.....	45
4 Les consultations	46
4.1 Groupes de discussion.....	46
4.2 Les entrevues d'informateurs clés	55
4.3 La table ronde et les orientations prioritaires.....	61
Conclusion	69
PARTIE 2	71
Les outils disponibles en habitation et en maintien à domicile	72
1 Les modes d'occupation, les types de logements et les formes d'hébergement.....	72
1.1 Les modes d'occupation et leurs variantes	72
1.2 Les types de logement.....	81
1.3 Les formes d'hébergement	83
2 Fiches sommaires – Parc de logement social par territoire de MRC.....	88
3 Les ressources financières en habitation	97
3.1 Programmes administrés par la Société d'habitation du Québec.....	97
3.2 Programmes administrés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	102
3.3 Fonds d'acquisition québécois s.e.c. administré par l'Association des GRT du Québec.....	105
4 Les acteurs en habitation sociale et communautaire	106
4.1 Groupes de ressources techniques en habitation.....	106
4.2 Les regroupements en habitation sociale et communautaire	109
5 Le soutien à domicile et les personnes âgées	110
5.1 Les politiques gouvernementales.....	110
5.2 Innovations sociales	114
5.2.1 Le soutien communautaire en logement social	115
5.2.2 Les entreprises d'économie sociale en aide domestique.....	117
Lexique des acronymes	120
Annexe Le canevas d'entrevue de groupe	122

INTRODUCTION

Le Comité régional de concertation Personnes âgées et développement régional de la CRÉ Montérégie Est souhaite mieux connaître et documenter les conditions de logement des personnes âgées – aux fins de la présente étude, les personnes âgées de 65 ans et plus – et leurs aspirations en matière d’habitation. Il estime que les acteurs locaux seront ainsi mieux outillés pour élaborer des stratégies susceptibles de répondre aux besoins identifiés dans l’ensemble de la région.

On verra que les personnes âgées, loin d’être sédentaires et en mode attente, sont des acteurs significatifs au sein de leur collectivité. Elles ne constituent pas un groupe social homogène, leur condition physique et leurs modes de vie sont variés et leurs besoins en logement évoluent sans cesse. La présente étude tente de mettre en lumière leurs besoins non comblés de logement, c’est-à-dire d’évaluer l’écart entre les besoins formulés et l’offre résidentielle actuelle. Elle se veut un outil de sensibilisation et de mobilisation pour les acteurs du territoire. Ces derniers seront ainsi en mesure d’adapter l’environnement régional et de préserver, par de meilleures pratiques d’aménagement et de nouvelles solutions résidentielles, la qualité de vie de toutes les générations.

Notre étude comprend une première partie qui constitue un portrait des besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie Est et une seconde partie qui décrit les outils disponibles en habitation sur ce territoire.

Le portrait repose en premier lieu sur un profil démographique et socioéconomique des personnes âgées. La section suivante porte sur les ressources de logement social et d’hébergement du territoire de la CRÉ et de ses MRC, comprenant un inventaire des logements sociaux et communautaires et une évaluation du taux de pénétration du logement social.

L’approche méthodologique donne la parole aux personnes concernées. Elle s’appuie sur une consultation en trois volets qui a mobilisé une soixantaine de personnes. Les échanges observés lors des rencontres font l’objet d’une synthèse. En conclusion, nous soumettons des pistes de développement qui alimenteront la préparation d’un plan d’action régional en matière de logement pour les personnes âgées, dans le cadre d’une approche de développement inclusive.

Les personnes préoccupées par le développement de logements sociaux et abordables trouveront dans la seconde partie une description des différents modes d’occupation et de leurs variantes, de même que les types de logement disponibles. Nous décrivons également les organismes communautaires impliqués dans le domaine du logement social et les programmes d’aide qui sont présentement offerts. Les principales politiques gouvernementales relatives aux personnes âgées et certaines approches innovantes en soutien à domicile et en soutien communautaire sont également résumées.

SOMMAIRE DE L'ÉTUDE

La présente étude s'appuie sur trois principales activités :

- La consultation des indicateurs démographiques et socioéconomiques fournis par la Direction de la santé publique de la Montérégie.
- La recension du parc de logement social et communautaire fondée sur des informations provenant du Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FÉCHAM) et de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie (FROHM).
- La consultation de groupes de discussion, d'informateurs clés et d'une table ronde.

Elle comprend une première partie relative au portrait des besoins en habitation des personnes âgées de la Montérégie Est. La seconde partie présente un certain nombre d'outils à la disposition de la population du territoire. Seule la première partie fait l'objet du présent sommaire.

Le profil démographique et socioéconomique des personnes âgées de la Montérégie Est

Les projections démographiques montrent que la population s'accroîtra de 12 % d'ici 2031, alors que celle des personnes âgées s'accroîtra de 79 %. Une personne sur quatre aura alors 65 ans ou plus, bien que ce groupe ne représente actuellement que 16 % de la population. Le taux d'accroissement des personnes âgées de 65 ans et plus en Montérégie Est sera donc plus élevé que celui observé au Québec (67 %).

Les personnes âgées de la Montérégie Est, contrairement aux perceptions courantes, sont mobiles : une sur cinq a déménagé au cours des cinq dernières années. Les personnes âgées sont également actives au plan économique; 11 % d'entre elles exercent un emploi ou exploitent une entreprise et un tiers (32%) travaillent à temps plein.

Leur revenu médian (21 991\$) est généralement comparable à celui des personnes âgées du Québec, mais on note un écart d'environ 10 000\$ entre celui des hommes (27 204\$) et celui des femmes (17 865\$), une situation qui est susceptible de créer des problèmes d'abordabilité résidentielle.

Le taux de propriété des ménages québécois atteint 61 % contre 70 % en Montérégie Est. Chez les personnes âgées, la proportion de propriétaires atteint 71 %, près de quatre points de plus que le niveau québécois (67 %) et on constate un écart important entre les MRC à cet égard, par exemple un taux de 80 % dans les MRC de La Vallée-du-Richelieu et de Marguerite-D'Youville contre 60 % dans celle de La Haute-Yamaska.

Les femmes sont également moins nombreuses à occuper un logement comme propriétaires, à savoir 66 % des femmes et 76 % des hommes. L'absence d'actifs immobiliers représente un obstacle additionnel d'abordabilité quant aux choix résidentiels.

Par ailleurs, la location d'un logement devient de plus en plus populaire avec l'âge. Elle n'est que de 20 % chez les 50 à 64 ans, mais elle dépasse 40 % après 85 ans. Cela indique la nécessité de planifier une offre accrue en logements locatifs destinés aux personnes âgées.

Les deux tiers des personnes âgées, quel que soit leur mode d'occupation, habitent une maison de type unifamilial. On note aussi que près d'un locataire sur cinq et que les deux tiers des personnes ayant une incapacité habitent ce type de maison. Cela révèle des besoins potentiels d'adaptation et de rénovation de domicile visant une population socialement isolée et dispersée au plan territorial. Cela permet également de comprendre la détresse de plusieurs ménages âgés qui ne trouvent pas d'alternative attrayante à la maison de type familial.

On note par ailleurs que le parc résidentiel habité par les personnes âgées semble en bon état et que peu d'entre eux (5 %) résident dans un logement nécessitant des réparations majeures, sauf en milieu plus rural où la proportion s'élève à 7 %. On constate également que seulement 3 % des personnes âgées habitent un logement vétuste. La proportion de propriétaires habitant un logement ayant besoin de réparations majeures, ou habitant un logement vétuste, est légèrement plus élevée que chez les personnes âgées locataires. Comme hypothèse, on peut avancer que cette situation touche surtout des propriétaires à revenus plus faibles qui pourraient, dans certains cas, être admissibles à une aide financière en vertu de programmes gouvernementaux.

Le parc de logements sociaux et communautaires de la Montérégie Est

Le profil du parc de logements sociaux et communautaires fait état de 6 203 logements gérés par 165 organismes :

- 52 offices d'habitation (OH) : 61 % du parc;
- 67 organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL) : 24 % du parc;
- 46 coopératives d'habitation : 15 % du parc.

Près de la moitié (48 %) des logements sont destinés aux locataires âgés, alors que 42 % visent les familles et 10 % s'adressent à des personnes ayant des besoins particuliers en matière de logement.

Toutes les MRC sont dotées de logements sociaux et communautaires, mais on constate une répartition inégale entre elles. Le taux de pénétration du logement social est de 24 logements pour 1 000 ménages pour l'ensemble du territoire, ce qui représente un déficit par rapport au taux québécois, qui atteint 40 logements pour 1 000 ménages. En Montérégie Est, il varie de 15 à 34 logements sociaux pour 1 000 ménages, selon la MRC.

Les consultations

La consultation auprès de groupes de discussion a notamment mis en lumière les éléments suivants :

- Le sentiment de satisfaction des personnes âgées quant à leur lieu de résidence présent et le souhait d'y demeurer le plus longtemps possible.
- La crainte des facteurs pouvant entraîner un abandon du domicile actuel; notamment les obstacles architecturaux et les tâches d'entretien trop lourdes.
- La crainte du déracinement et de l'isolement social pouvant résulter de la migration vers une autre localité.
- La dualité des sentiments quant aux choix résidentiels : entre d'une part une ouverture à des solutions comportant une gestion participative et, d'autre part, une méfiance par rapport à toute alternative à la maison unifamiliale.
- La résistance à la planification des questions relatives au logement et la méfiance quant aux ressources professionnelles pouvant compromettre leur autonomie.

Les discussions avec les informateurs clés ont par ailleurs révélé certaines caractéristiques de l'offre résidentielle disponible pour les personnes âgées du territoire.

- L'offre résidentielle se distingue par la polarisation et la concentration géographique. Bien que la demande soit très variée, les options résidentielles offertes aux citoyens sont essentiellement limitées aux maisons unifamiliales et aux résidences pour personnes âgées et elles sont plutôt disponibles dans les municipalités de grande taille.
- La grande majorité des logements sociaux réalisés au cours des deux dernières décennies sont destinés aux personnes âgées en légère perte d'autonomie et sont concentrés dans les municipalités plus peuplées.
- Le manque de logements adaptés, notamment pour les personnes âgées, exerce une pression sur la demande de nouveaux logements. Cette situation est exacerbée par l'absence de normes contraignantes d'accessibilité universelle et de visitabilité.
- Les exigences de certification affectent la viabilité des résidences de petite taille et révèlent le besoin de normes mieux adaptées à l'état de santé des résidents et aux différents modes de gestion et de financement.

Les échanges, lors de la table ronde du 16 décembre 2014, mettant en présence des représentants de sept organismes, ont permis de formuler des orientations quant aux clientèles prioritaires, aux services aux personnes âgées, au design et à l'aménagement et au développement immobilier.

Orientations relatives aux divers groupes de population chez les personnes âgées

- Diversifier l'offre résidentielle en vue de répondre aux besoins des personnes âgées de différents groupes d'âge, de conditions de santé et de revenus.
- Développer l'offre de logements locatifs abordables pour les personnes âgées à revenus faibles et moyens, de manière à répondre aux besoins des ménages qui ne sont pas admissibles au logement de type HLM (habitation à loyer modique) ou au programme de Supplément au loyer (PSL), et qui ne trouvent pas de produits résidentiels sur le marché privé.
- Encourager le maintien et l'amélioration du programme AccèsLogis Québec qui permet de loger dans les mêmes immeubles des ménages à revenus faibles et moyens.

Orientations relatives aux services aux personnes âgées

- Rendre plus accessibles et plus abordables les services d'information et de soutien technique en adaptation de domicile et en rénovation en vue de maintenir en état une plus grande proportion du parc de logement existant et de développer son accessibilité physique.
- Promouvoir des normes de certification des résidences pour personnes âgées correspondant aux besoins des différentes populations desservies et des différents modes de gestion, tout en assurant leur viabilité financière.
- Conclure des ententes entre la SHQ et le MSSS en vue du financement du soutien communautaire en logement social.
- Développer l'offre de services de maintien à domicile selon une approche de soins continus permettant aux personnes de demeurer dans leur environnement.
- Assurer l'établissement de réseaux d'aidants en vue de leur offrir le soutien et la formation.
- Rendre disponible des ressources et des conseils neutres et désintéressés en matière de logement et à cet effet, produire et diffuser des outils d'information et de référence sur le logement et les services aux personnes âgées.

Orientations relatives au design et à l'aménagement

- Faciliter le maintien des personnes âgées dans leur milieu de vie en améliorant l'accessibilité universelle dans les nouveaux logements et en adaptant les logements existants.
- Repenser le développement résidentiel en fonction de la proximité des services et des transports actifs et collectifs.
- Imposer le concept de « visitabilité » dans tout projet domiciliaire requérant l'approbation d'une municipalité.
- Adopter des pratiques d'inclusion de logements accessibles physiquement et abordables économiquement dans une approche de mixité architecturale et socioéconomique.
- Accorder une attention aux questions d'esthétique et d'intégration architecturale pour favoriser l'acceptabilité sociale des projets par la communauté.

Orientations relatives au développement immobilier

- Encourager le développement de logements et d'ensembles d'habitation multigénérationnels.
- Mettre en œuvre un projet pilote d'organisme d'habitation à développement continu actif dans plusieurs municipalités, administrant plusieurs projets de logement social.
- Mettre en œuvre un projet pilote offrant sous le même toit des services d'hébergement et de logement pouvant desservir en continu une clientèle âgée diversifiée.
- Favoriser la mobilisation de groupes citoyens par la constitution de groupes de requérants de logements sociaux et de groupes d'autopromotion.
- Développer de nouveaux mécanismes locaux et régionaux de financement de logements abordables.
- Favoriser la planification de futurs projets d'habitation sociale et communautaire par la création de banques de terrains et de réserves foncières.

Le plan d'action régional en matière d'habitat et de logement social, qui intégrera les problématiques relatives aux personnes âgées, prendra en considération les caractéristiques démographiques et socioéconomiques de la population de chaque MRC et les besoins exprimés localement pour chaque groupe de population.

Les données relatives au parc de logement social et communautaire régional, notamment le taux de pénétration, serviront de repère et permettront de mesurer les écarts entre la situation souhaitée et les demandes croissantes.

Il nous apparaît difficile de proposer un porteur unique pour donner suite aux orientations proposées dans le présent document, le nombre d'acteurs interpellés par des facettes distinctes de la problématique étant considérable. Cependant, les autorités municipales et leurs regroupements semblent particulièrement bien placés pour contribuer à leur réalisation puisque l'habitat influence tous leurs citoyens. Par ailleurs, ayant constaté le dynamisme des organisations du territoire, il nous semble possible et souhaitable de réunir les acteurs préoccupés par les questions de développement du logement social et communautaire, d'adaptation du parc résidentiel existant et de soutien aux populations en situation de vulnérabilité, afin de leur permettre d'agir comme structure conseil et groupe d'influence.

Les perspectives de développement économique et immobilier, alimentées par la croissance démographique, présentent l'opportunité de mobiliser les ressources vers des projets d'habitat inclusif où chaque citoyen trouve un foyer, participe à la vie collective et développe son potentiel à toutes les étapes de sa vie.

PARTIE 1

L'ANALYSE DES BESOINS EN HABITATION DES PERSONNES ÂNÉES DE LA MONTÉRÉGIE EST

L'ANALYSE DES BESOINS EN HABITATION DES PERSONNES ÂÎNÉES DE LA MONTÉRÉGIE EST

1 MÉTHODOLOGIE ET PORTÉE DE L'ÉTUDE

Cette étude s'appuie notamment sur des données compilées par la Direction de la Santé publique (DSP) et sur une consultation régionale en trois volets.

Les statistiques fournies par la DSP ont servi de base à une meilleure compréhension de l'importance croissante de la population des personnes âgées au plan démographique et des questions de logement qui les concernent. Deux ouvrages ont principalement été consultés à ce sujet:

- Beaudry-Godin, M. (2014). Profil démographique et socioéconomique des aînés de la CRÉ Montérégie Est. *Portfolio thématique*. Longueuil : Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie. Direction de santé publique. Surveillance de l'état de santé de la population. Ce document est cité selon l'acronyme « PA », entre parenthèses, dans la section 2.
- Beaudry-Godin, M. (2014). Profil démographique et socioéconomique de la population de la CRÉ Montérégie Est. *Portfolio thématique*. Longueuil : Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie. Direction de santé publique. Surveillance de l'état de santé de la population. Ce document est cité selon l'acronyme « PP », entre parenthèses, dans la section 2.

Les indicateurs produits par la DSP sont alimentés par l'*Enquête nationale auprès des ménages (ENM)* de 2011 de Statistique Canada. Il s'agit d'une enquête à participation volontaire qui a remplacé le questionnaire long obligatoire du recensement de 2006. Les données doivent être interprétées avec prudence, notamment en ce qui a trait au revenu, au logement, aux géographies fines et aux sous-groupes de la population. Les indicateurs ne sont pas nécessairement comparables à ceux des recensements précédents. Toutefois, le taux global de non-réponse (TGN), utilisé comme indicateur de qualité des données, est considéré satisfaisant pour le territoire de la Montérégie Est. Il se situe à 22,7 %, alors que le seuil de diffusion doit être inférieur à 50 %.

On notera également le changement de quelques définitions. Ainsi, à compter du Recensement de 2011, le terme « centre de population » remplace le terme « région urbaine », bien que ce dernier terme ait été utilisé dans les profils. Les centres de population sont classés en trois groupes selon la taille de leur population :

- les petits centres de population, comptent une population de 1 000 à 29 999 habitants;
- les moyens centres de population, comptent une population de 30 000 à 99 999 habitants;
- les grands centres de population urbains, comptent une population de 100 000 habitants et plus.

Les régions rurales (RR) comprennent tout le territoire situé à l'extérieur des centres de population (CTRPOP). Ensemble, les centres de population et les régions rurales couvrent tout le territoire canadien.

La population rurale comprend toutes les personnes qui vivent dans les régions rurales des régions métropolitaines de recensement (RMR) et des agglomérations de recensement (AR) ainsi que les personnes qui vivent dans les régions rurales à l'extérieur des RMR et des AR.¹

Nous avons également réalisé un portrait quantitatif du parc de logement social de la Montérégie Est et de ses neuf MRC, grâce aux informations fournies principalement par le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie (FROHM) et de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FECHAM). Le portrait reflète donc l'état du parc de logement social de la Montérégie Est en septembre 2014.

Nous avons par ailleurs inséré à l'étude un portrait quantitatif de l'hébergement disponible sur le territoire de la Montérégie Est. Ces informations ont été compilées par la DSP de l'Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie et elles reflètent les informations connues pour la période 2013-2014.

L'étude accorde une importance déterminante au vécu et aux préoccupations des personnes âgées de la Montérégie Est par rapport à leur habitat. Le cœur de la démarche a consisté à compléter une consultation en trois volets, coordonnée et réalisée par le comité de suivi du projet, en collaboration avec le consultant.

La première étape de consultation s'adressait à des groupes de personnes âgées. Les membres du comité de suivi et le consultant ont échangé avec elles selon un canevas d'entrevue comprenant plusieurs questions ouvertes. Ce canevas est reproduit à l'annexe 1.

Ces groupes de discussion ont été organisés avec la collaboration d'organismes locaux qui ont été sensibilisés à nos préoccupations de mixité : mixité en termes de genre, de provenance, d'état civil, de strate d'âge, etc. Nous avons ainsi interrogé des personnes provenant de divers groupes d'âge parmi la population dite âgée, surtout des personnes âgées de 50 à 70 ans, mais également des personnes plus âgées. Elles reflétaient la diversité territoriale de la Montérégie Est, notamment les milieux ruraux et les centres urbains. Les rencontres ont eu lieu de juin à octobre 2014, dans quatre municipalités de la Montérégie Est : Sorel-Tracy, Granby, McMasterville et Richelieu. Un total de 49 personnes ont participé aux rencontres, à savoir 12 hommes et 37 femmes; 22 personnes vivaient en couples et 27 étaient propriétaires de leur maison.

Lors de la seconde étape de consultation, quatre informateurs clés ont participé à des entrevues téléphoniques menées par le consultant. Les personnes interrogées ont été choisies par les membres du comité de suivi de l'étude, de concert avec le consultant. Elles proviennent des secteurs de l'administration municipale, de la santé et des services sociaux, du développement de l'habitation communautaire et de la recherche.

¹ Sources : Statistique Canada :
<http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/ref/dict/geo049a-fra.cfm> et
<http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/ref/dict/geo042-fra.cfm> .

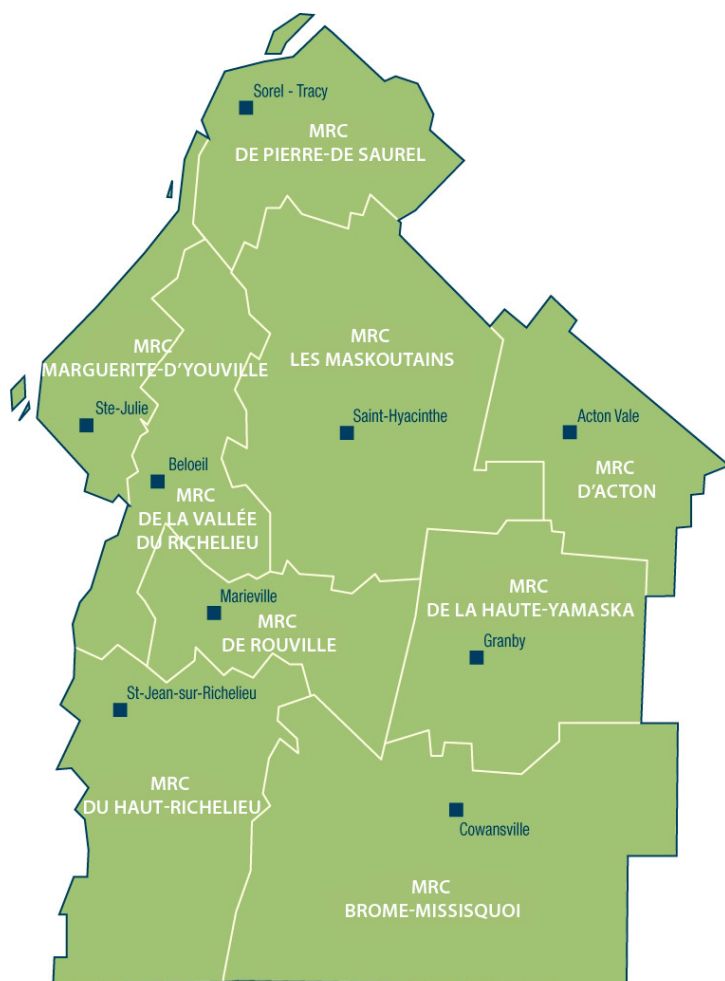
Finalement, pour clore le processus de consultation, neuf personnes ont participé à une table ronde, le 16 décembre 2014. Ces personnes, ainsi que d'autres personnes n'ayant pu assister à la table ronde pour diverses raisons, ont été invitées par la CRÉ de la Montérégie Est à valider et bonifier les constats et les pistes de développement formulés lors des deux premières étapes de la consultation, dans le but de raffiner l'analyse des besoins et de préciser les recommandations attendues.

Un texte de consultation, document de travail non destiné à la diffusion, avait préalablement été transmis aux personnes qui avaient accepté l'invitation. Il résumait les données démographiques et socioéconomiques relatives aux aînés, la composition du parc de logement social du territoire de la Montérégie Est et les ressources en hébergement, de même que les discussions de groupes et les entrevues de personnes ressources. Des représentants des organisations suivantes ont participé à l'événement :

- Caisse d'économie solidaire Desjardins (CESD);
- Comité logement Rive-Sud (CLRS);
- Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);
- CRÉ de la Montérégie Est;
- Fédération des coopératives d'habitation montérégiennes (FECHAM);
- Groupe d'animation populaire en habitation de Saint-Hyacinthe (GAPHSH);
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

L'analyse des besoins et les recommandations prennent en compte les données issues du profil démographique et socioéconomique, le portrait du logement social et de l'hébergement et les propos recueillis lors de la démarche consultative.

2 PROFIL DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIOÉCONOMIQUE DES PERSONNES ÂÎNÉES DE LA MONTÉRÉGIE EST



■ Pôle populationnel par MRC

Nous présentons ici les principales données relatives à l'évolution démographique et socioéconomique des personnes âgées de la Montérégie Est, particulièrement celles qui influencent leurs conditions de logement et leurs choix résidentiels. Aux fins du profil qui suit, les personnes âgées sont celles de 65 ans et plus.

Situation géographique

Au plan géographique, le territoire de la CRÉ Montérégie Est est bordé au nord par le fleuve St-Laurent, au sud par les États de New York et du Vermont, à l'est par l'Estrie et le Centre-du-Québec et enfin, à l'ouest par l'agglomération de Longueuil et les MRC de Roussillon et des Jardins de Napierville.

La Montérégie Est se caractérise par des milieux urbains et ruraux bien structurés, définis par trois situations bien distinctes. Tout d'abord, on retrouve la deuxième couronne de l'agglomération montréalaise avec les MRC Marguerite-D'Youville et une partie de la Vallée du Richelieu et de Rouville. En second lieu, la Montérégie Est

présente quatre villes satellites, soit Saint-Jean-sur-Richelieu, Granby, Saint-Hyacinthe et Sorel-Tracy. Chacun de ces pôles dessert de vastes territoires agricoles et joue un rôle majeur dans l'économie régionale. Finalement, on distingue un territoire à caractère principalement rural et sans véritable pôle urbain, lequel est composé des MRC d'Acton, de Rouville (en partie) et de Brome-Missisquoi.

- Le territoire est composé de 107 municipalités, regroupées en neuf MRC et s'étend sur une superficie de 7 122 km².
- Deux territoires de MRC comptent plus de 100 000 de population (Vallée-du-Richelieu et Haut-Richelieu) et deux de moins de 50 000 de population (Rouville et Acton).
- En 2011, 22 % de la population habite l'une des 81 municipalités de moins de 5 000 personnes de la Montérégie Est.

Accroissement de la population et de la proportion des personnes âgées en Montérégie Est

En 2013, comme le révèle le tableau 1, la population totale de la Montérégie Est est de 649 779 individus. Au plan populationnel, elle occupe le troisième rang parmi les régions du Québec.

Tableau 1 : Répartition de la population de la CRÉ Montérégie Est par MRC, 2013

MRC	Population totale		Population 65+	
	N	%	N	%
de Brome-Missisquoi	57 129	8,8	12 083	10,9
de La Haute-Yamaska	87 495	13,5	15 976	14,4
d'Acton	15 435	2,4	2 943	2,7
de Pierre-De Saurel	51 037	7,9	11 995	10,8
des Maskoutains	86 148	13,3	15 800	14,3
de Rouville	36 772	5,7	5 672	5,1
du Haut-Richelieu	117 008	18,0	19 395	17,5
de La Vallée-du-Richelieu	121 759	18,7	17 325	15,6
de Marguerite-D'Youville	76 996	11,8	9 563	8,6
CRÉ Montérégie Est	649 779	100,0	110 752	100,0

Données provisoires.

Source : Statistique Canada et ISQ, Estimation de la population des MRC et des

Territoires équivalents selon l'âge et le sexe, au 1^{er} juillet des années 1996 à 2014.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, août 2014.

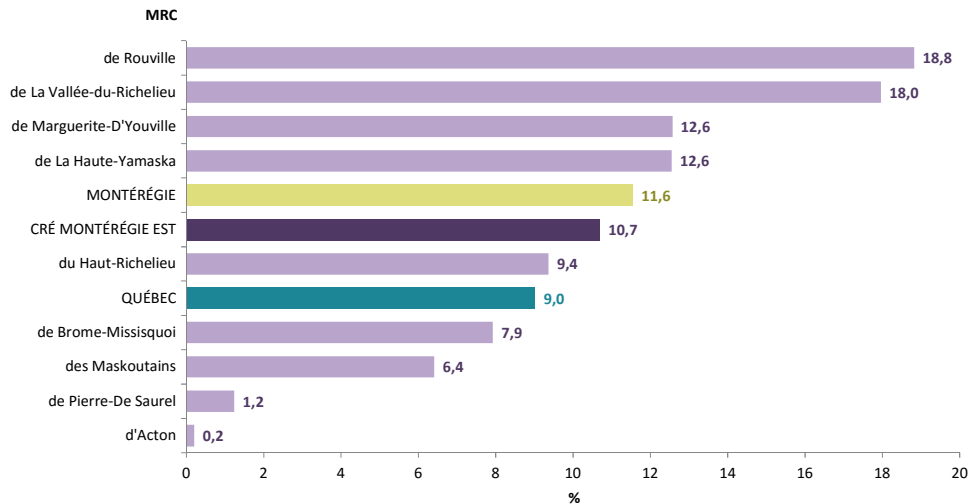
La MRC de La Vallée-du-Richelieu est la plus peuplée; on y dénombre 121 759 habitants, ce qui représente près de 19 % de la population du territoire de la Montérégie Est. Elle est suivie de près par la MRC du Haut-Richelieu, qui compte 117 008 personnes, à savoir 18 % de la population régionale. La MRC la moins peuplée est celle d'Acton, avec 15 435 individus, 2 % de l'ensemble. La population est répartie de manière très égale entre les hommes et les femmes.

Le même tableau nous apprend également que les personnes âgées représentent, en 2013, 17 % de la population. C'est dans la MRC du Haut-Richelieu que la proportion de personnes âgées est la plus élevée, à savoir près de 18 %, alors que celle de la MRC d'Acton se situe sous la barre de 3 %.

Le graphique 1 révèle qu'entre 2004 et 2014, la population totale de la Montérégie Est s'est accrue de 11 %, avec des pointes de 18 % et plus dans les MRC de La Vallée-du-Richelieu et de Rouville.

Graphique 1

Taux d'accroissement de la population totale, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2004-2014¹



¹ Données provisoires pour 2014.

Sources : Statistique Canada, *Estimation de la population du Québec par groupe d'âge et sexe, au 1er juillet, 2001 à 2014*; Statistique Canada et ISQ, *Estimation de la population des régions administratives selon l'âge et le sexe, au 1er juillet des années 1996 à 2014*; Statistique Canada et ISQ, *Estimation de la population des MRC et des territoires équivalents selon l'âge et le sexe, au 1er juillet des années 1996 à 2014*.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2015.

L'accroissement de la population se poursuivra pour atteindre plus de 700 000 individus en 2023. C'est dans les MRC de La Vallée-du-Richelieu et de La Haute-Yamaska que les taux d'accroissement seront les plus élevés, à savoir respectivement 12,4 % et 10,4 %. La MRC de Pierre-De-Saurel montrera le taux le plus faible, à 1,6 %.

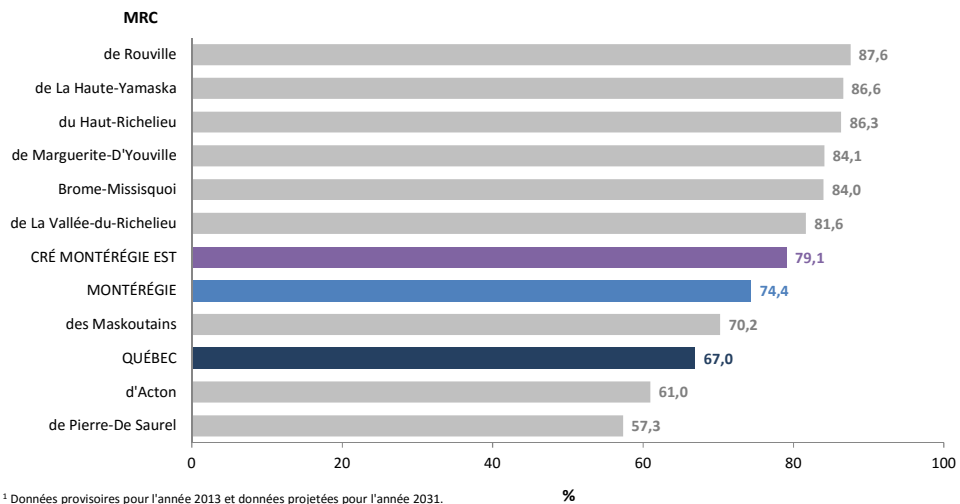
À plus long terme, le taux d'accroissement de la population âgée de 65 ans et plus de la Montérégie Est s'accroîtra. Il sera de 49 % entre 2013 à 2023, un taux nettement supérieur à celui du Québec, qui sera de 40 %.

On dénombre alors 158 186 personnes âgées représentant le quart de la population totale (23 %). Comme le montre le graphique 2, si cette tendance – que certains nomment la « gérontocroissance » – se maintient, on estime que le taux d'accroissement atteindra 79 % d'ici 2031. (PA, p. 9)

Le taux d'accroissement des personnes âgées sera le plus élevé dans la MRC de Rouville (88 %), mais nettement plus faible dans celles d'Acton (61 %) et de Pierre-De Saurel, qui sera sous la barre des 60 %.

Graphique 2

Taux d'accroissement projeté de la population âgée de 65 ans et plus, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2013-2031¹



¹ Données provisoires pour l'année 2013 et données projetées pour l'année 2031.

Sources : Statistique Canada, *Estimation de la population du Québec par groupe d'âge et sexe, au 1er juillet, 2001 à 2013*; Statistique Canada et ISQ, *Estimation de la population des régions administratives selon l'âge et le sexe, au 1er juillet des années 1996 à 2013*; Statistique Canada et ISQ, *Estimation de la population des MRC et des territoires équivalents selon l'âge et le sexe, au 1er juillet des années 1996 à 2013*; ISQ, *Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056*; ISQ, *Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031*.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2014.

L'emploi et les revenus des personnes âgées

On constate que le taux d'emploi des personnes âgées de la Montérégie Est se situe à 11 %, comparable à celui de la Montérégie (11 %) et du Québec (10 %). Le taux varie sensiblement d'une MRC à l'autre. Sur le territoire de la MRC de La Vallée-du-Richelieu, 15 % des personnes âgées occupent un emploi alors que cette proportion n'est que de 6 % dans la MRC de Pierre-De Saurel. (PA, p. 23)

Population active

Selon la définition standard utilisée par Statistique Canada, les personnes occupées sont celles qui exercent un emploi ou qui exploitent une entreprise, tandis que les chômeurs sont les personnes qui sont sans emploi, qui sont prêtes à travailler et qui cherchent activement du travail. Ensemble, les chômeurs et les personnes occupées constituent la population active.²

Chez les personnes de 65 ans et plus faisant partie de la population active, une sur trois (32 %) ont déclaré avoir travaillé à temps plein, alors que 59 % ont travaillé à temps partiel. Dans la MRC de Rouville, près d'un aîné sur deux (46 %) le fait à temps plein. Chez ceux de la MRC de Marguerite-D'Youville, les deux tiers (65 %) travaillent à temps partiel. (PA, p. 25)

² Source : site Internet de Statistique Canada, le 27 février 2015 : <http://www.statcan.gc.ca/pub/81-004-x/def/4153361-fra.htm>.

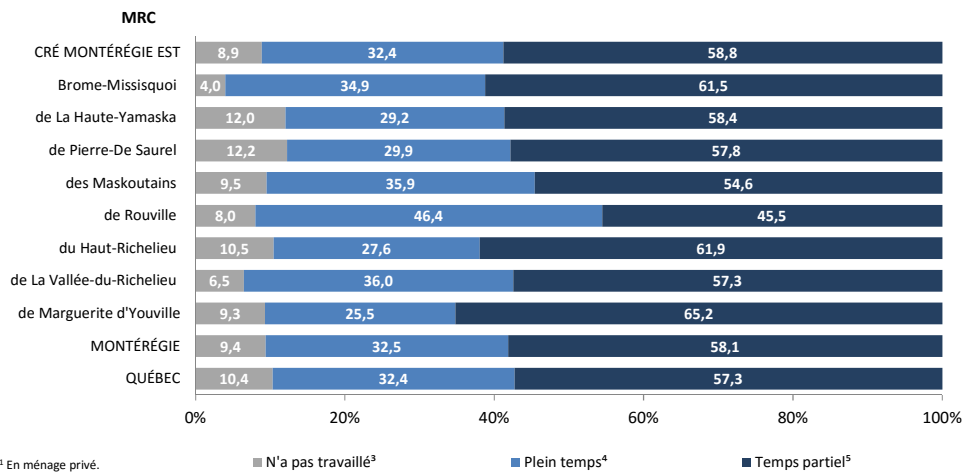
On note par ailleurs, au graphique 3, que la proportion de personnes de 65 ans et plus ayant travaillé à temps plein est légèrement plus élevée chez les hommes (34 %) que chez les femmes (29 %). (PA, p. 26)

Les deux tiers des personnes aînées actives sont des employés et le statut de travailleur autonome est préféré par 33 % d’entre eux. Ce statut est particulièrement élevé, 50 %, dans la MRC de Rouville, mais moins présent, 22 %, dans la MRC de La Haute-Yamaska. (PA, p. 27)

En ce qui a trait aux groupes d’âge, la proportion de travailleurs autonomes est deux fois plus élevée chez les personnes aînées de 65 à 74 ans et chez les 75 ans et plus que chez les 50 à 64 ans (16 %). (PA, p. 28)

Graphique 3

Répartition de la population active de 65 ans et plus¹ selon le travail, CRÉ Montérégie Est et ses MRC², Montérégie et Québec, 2010

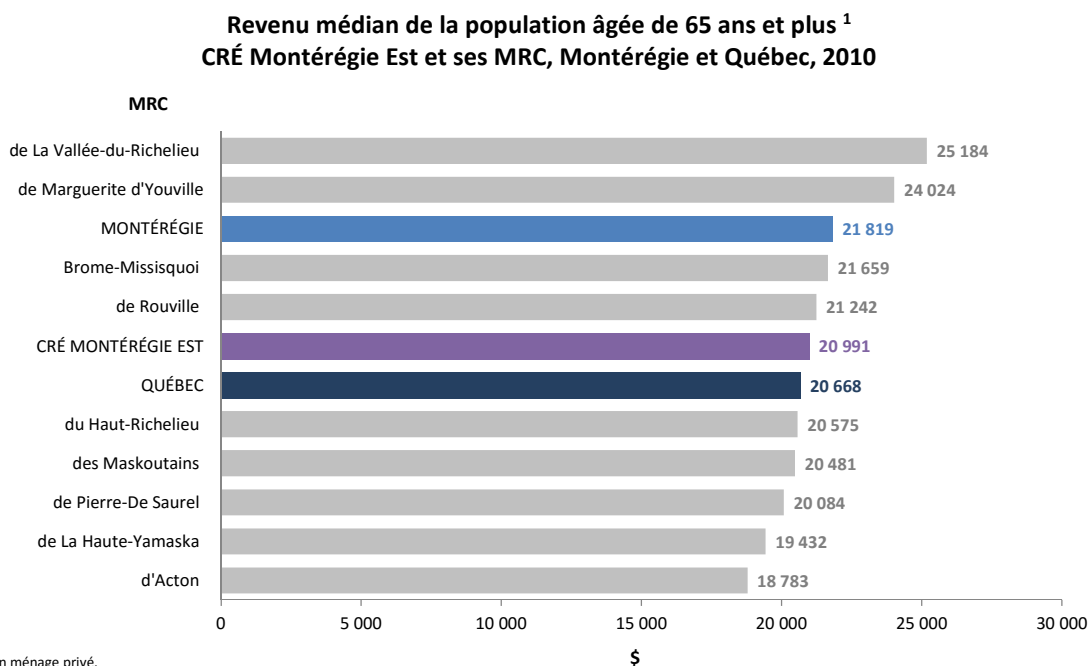


¹ En ménage privé.
² La répartition relative à la MRC d'Acton n'est pas présentée en raison des petits effectifs en présence.
³ Chômeurs en 2010.
⁴ A travaillé de 49 à 52 semaines surtout à plein temps en 2010.
⁵ A surtout travaillé à temps partiel toute l'année ou surtout à temps plein de 1 à 48 semaines en 2010.
 Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.
 Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
 Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2014.

Le graphique 4 indique que le revenu médian des personnes âgées de la Montérégie Est s’élève à 20 991\$, en 2010, alors que celui de la population totale de la Montérégie Est atteint 30 206\$. Il se compare au revenu médian québécois du même groupe d’âge, mais demeure légèrement inférieur à celui des personnes âgées de la Montérégie.

On observe un écart important entre le revenu des personnes âgées de La Vallée-du-Richelieu, qui dépasse 25 000\$, et celui des personnes âgées de la MRC d’Acton qui n’atteint pas 19 000\$. (PA, p. 29)

Graphique 4



¹ En ménage privé.

Les données de l’Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

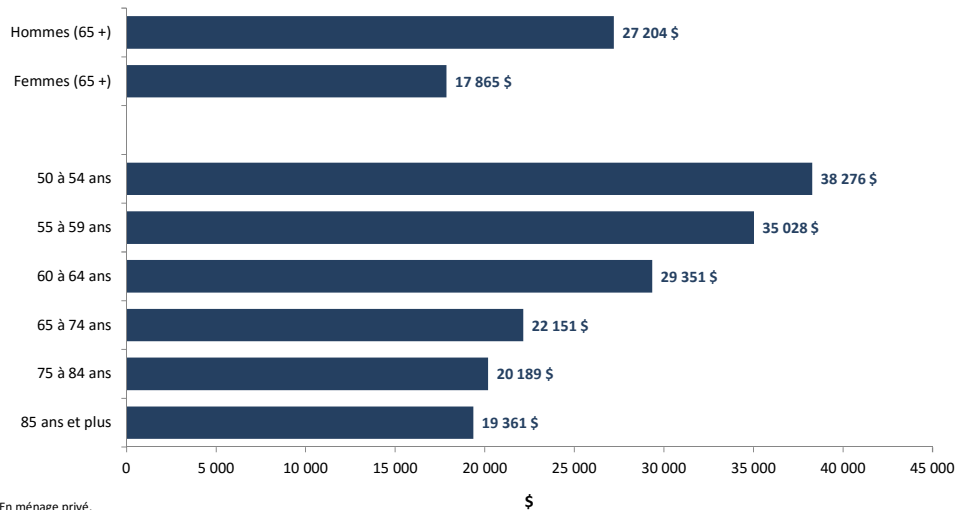
Production : équipe Surveillance de l’état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2014.

Le graphique 5 met en lumière un écart de près de 10 000\$ entre le revenu médian des hommes (27 204\$) et celui des femmes (17 865\$), chez les personnes âgées. Cet écart est déterminant des problèmes particuliers d’abordabilité résidentielle des femmes. (PA, p. 30)

On note également une chute marquée des revenus, plus de 7 000\$, après 65 ans. La tendance à la baisse du revenu se maintient avec l’âge, mais à un rythme moins brutal. (PA, p. 30)

Graphique 5

Revenu médian de la population âgée de 50 ans et plus¹ selon le sexe et l'âge, CRÉ Montérégie Est, 2010

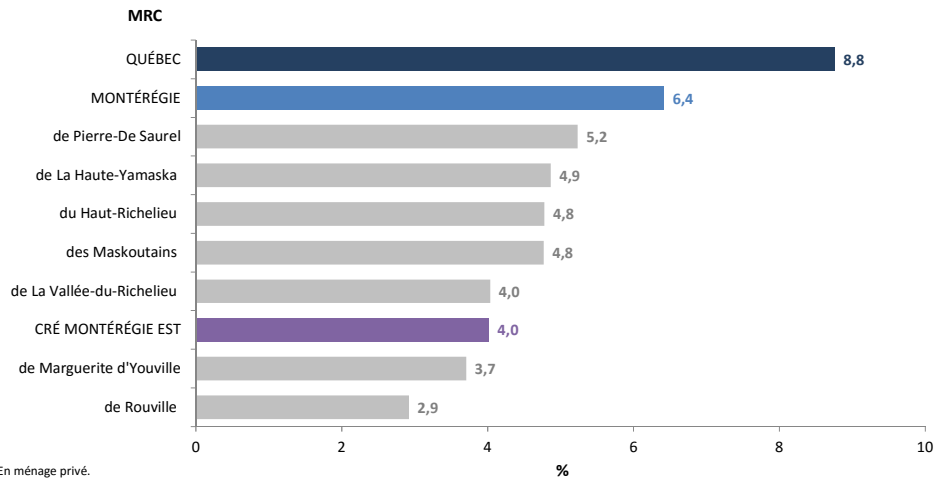


¹ En ménage privé.
 Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.
 Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
 Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2014.

Le graphique 6 montre que comparativement au Québec et à la Montérégie, on trouve une proportion moins élevée de personnes âgées vivant sous le seuil de pauvreté en Montérégie Est. Elle s'établit globalement à 4 %, variant entre 3 et 5 % selon le territoire de MRC.

Graphique 6

Proportion de la population âgée de 65 ans et plus¹ vivant sous le seuil de faible revenu après impôt, CRÉ Montérégie Est et ses MRC², Montérégie et Québec, 2010



¹ En ménage privé.

² Les proportions relatives aux MRC Brome-Missisquoi et d'Acton ne sont pas présentées en raison des petits effectifs en présence.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

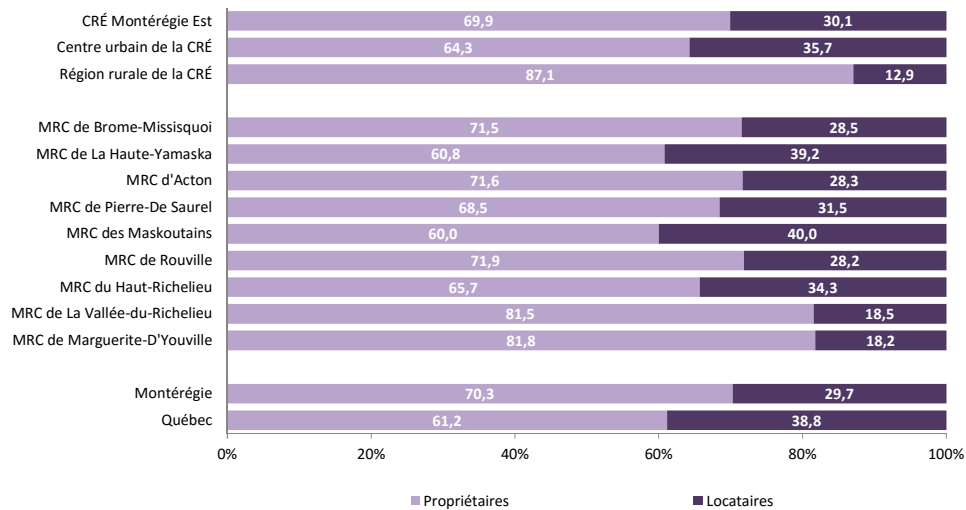
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2014.

Le mode d'occupation des ménages et des personnes âgées

Le graphique 7 indique que parmi les ménages privés de la Montérégie Est, environ 70 % sont propriétaires du logement qu'ils occupent alors que 30 % sont locataires. Cette proportion est semblable à celle de l'ensemble de la Montérégie, mais nettement supérieure à celle des ménages québécois, laquelle se situe à 61 %. Elle dépasse 87 % en région rurale et se rapproche de la proportion québécoise en centre urbain (64 %). (PP, p. 70)

Graphique 7

Répartition des ménages¹ selon le mode d'occupation du logement, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ Dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

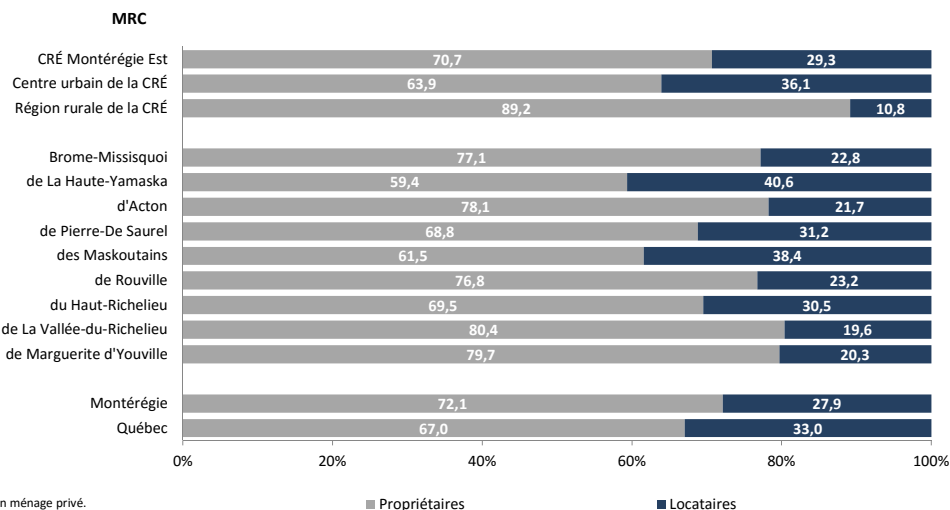
Le graphique 8, plus détaillé, révèle que les personnes âgées de 65 ans et plus sont propriétaires dans une proportion de 71 %. En centre urbain, cette proportion atteint environ 64 %, mais elle s’élève à 90 % en région rurale, ce que l’on constate également chez les ménages.

La proportion de personnes âgées propriétaires varie également selon le territoire de chaque MRC. Ainsi, on constate que dans les MRC de La Vallée-du-Richelieu et de Marguerite-D’Youville, environ 80 % des personnes âgées sont propriétaires de leur logement contre 60 % dans la MRC de La Haute-Yamaska. (PA, p.42).

On constate un écart marqué du mode d’occupation selon le sexe : les hommes de 65 ans et plus sont plus nombreux à posséder un logement – avec et sans hypothèque – que les femmes du même groupe d’âge, à savoir 76 % contre 66 %. L’absence d’actifs immobiliers représente une contrainte additionnelle d’abordabilité quant aux choix résidentiels des femmes. On note par ailleurs que la location devient de plus en plus populaire avec l’âge. Elle n’est que de 20 % chez les 50 à 64 ans et elle dépasse 40 % après 85 ans. Cela indique la nécessité de planifier une offre accrue en logements locatifs destinés aux personnes âgées. (PA, p.43)

Graphique 8

Répartition de la population âgée de 65 ans et plus¹ selon le mode d'occupation du logement, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ En ménage privé.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

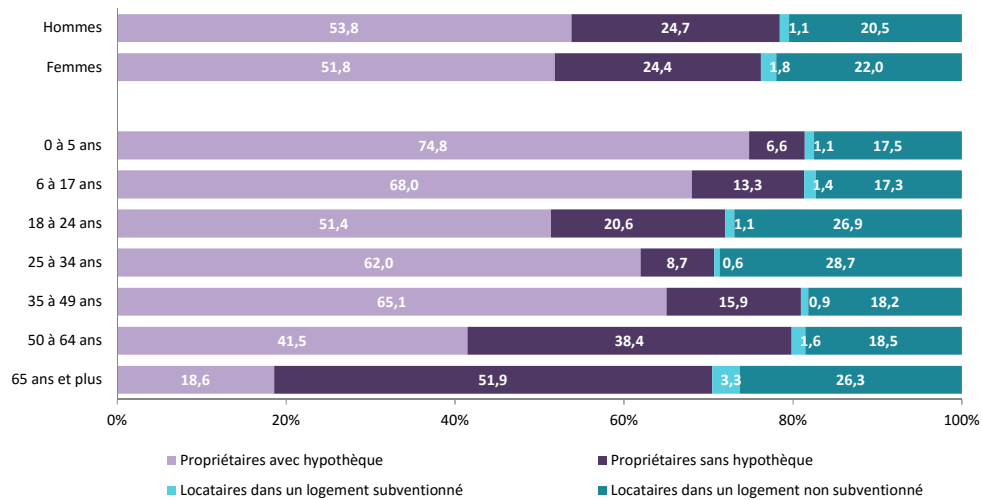
Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2014.

Outre le fait que 26 % des personnes âgées de la Montérégie Est sont locataires, le graphique 9 met en lumière que plus de la moitié des personnes âgées (52 %) sont des propriétaires sans hypothèque. Ils représentent 74 % des propriétaires d’habitations.

Graphique 9

Répartition de la population¹ selon le mode d'occupation du logement incluant présence d'hypothèque et logement subventionné, par sexe et par âge, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
 Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.
 Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
 Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

Les propriétaires avec hypothèque comptent pour 18 % des 65 ans et plus. Ils représentent le quart (26 %) des propriétaires de ce groupe d’âge. Les obligations liées au remboursement d’une hypothèque peuvent entraîner un effort supplémentaire au plan des coûts d’habitation pour ces personnes. (PP, p. 73)

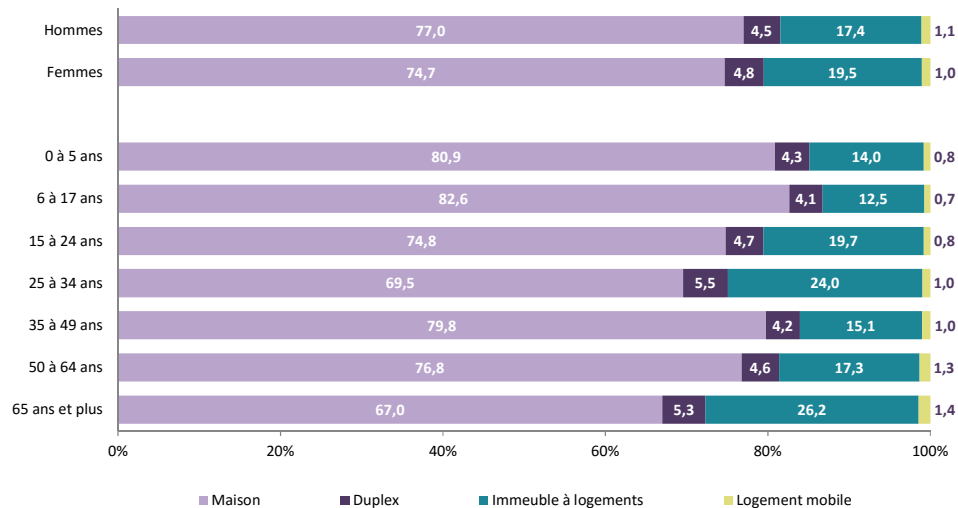
Le type de construction résidentielle

Plus des deux tiers des ménages de Montérégie Est, tous modes d'occupation confondus, habitent une maison unifamiliale (67,4 %); cette proportion est plus élevée en zone rurale (88,9 %) qu'en zone urbaine (60,3 %). Il s'agit d'une proportion légèrement supérieure à celle de la Montérégie dans son ensemble (65,1 %), mais nettement supérieure à celle de l'ensemble du Québec, qui se situe à 53,8 %. (PP, p. 80)

Tel que le montre le graphique 10, les personnes de 65 ans et plus suivent cette tendance : elles habitent une maison unifamiliale dans une proportion de 67,0 %, Leur logement est un duplex dans 5,3 % des cas et elles logent dans un immeuble à logements multiples dans une proportion de 26,2 %. (PP, p. 78)

Graphique 10

Répartition de la population selon le type de construction résidentielle, par sexe et par âge, CRÉ Montérégie Est, 2011



Source : Statistique Canada, Recensement de 2011.
 Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

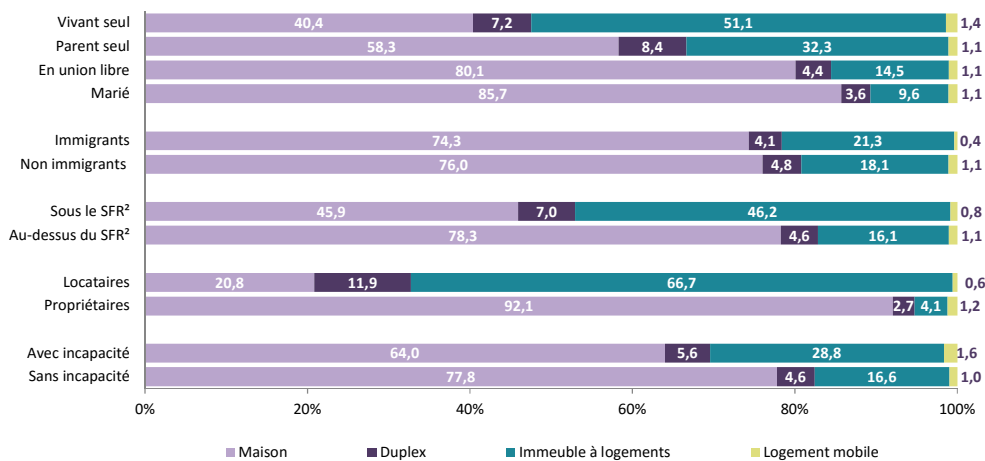
On constate, au graphique 11, que la grande majorité des propriétaires (92 %) habitent une maison unifamiliale. Les immeubles à logements multiples semblent peu populaires chez les propriétaires du territoire à l'étude : seuls 4 % y habitent. (PP, p. 79)

On peut toutefois prévoir que cette proportion connaîtra une hausse, au cours de la prochaine décennie, compte tenu des nombreux projets de copropriété qui semblent émerger sur le Rive Sud de Montréal. Plusieurs de ces projets, dont des projets de grande qualité, ont vu le jour en Montérégie Est, ce qui contribuera, à notre avis, à mousser la popularité du logement collectif chez les personnes âgées.

Une personne locataire sur cinq (21 %) habite une maison unifamiliale offerte en location et environ 12 % louent un logement dans un duplex. Les deux tiers des locataires habitent un immeuble à logements multiples. Moins d'un pour cent louent un logement mobile. La proportion de propriétaires qui choisissent ce mode d'habitation est légèrement supérieure à un pour cent. (PP, p. 79)

Graphique 11

Répartition de la population¹ selon le type de construction résidentielle, populations présentant certaines caractéristiques sociodémographiques, économiques et de santé, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé dans les logements privés non agricoles et hors réserve dont le revenu total est supérieur à zéro.
² Sous le seuil de faible revenu après impôt.
 Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.
 Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.
 Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, octobre 2014.

On observe par ailleurs que les deux tiers des personnes vivant avec une incapacité (64 %) habitent une maison unifamiliale. (PP, p. 79) Cela met en lumière les besoins en adaptation de domicile et en ressources techniques pour les ménages isolés ou fragilisés par une incapacité. La demande est morcelée et répartie sur un vaste territoire, ce qui rend la prestation de ce type de service plus difficile.

Cette situation peut se compliquer si l'état du logement laisse à désirer. On sait en effet que près de 40 % des personnes avec incapacité habitent un logement construit avant 1971. (PP, p. 84). Mais seulement 6 % des personnes ayant une incapacité et 3 % des personnes âgées vivent dans un logement vétuste. (PP, p. 93 et 94)

La qualité du parc résidentiel

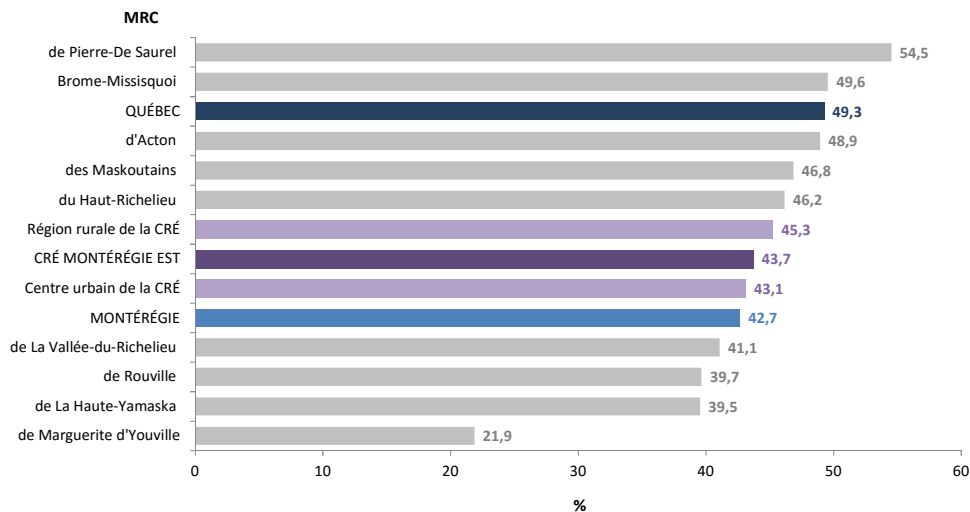
La qualité du parc résidentiel est généralement évaluée par quelques indicateurs clés, dont l'année de construction, le besoin en réparations mineures ou majeures – estimé, selon le cas par le propriétaire occupant ou par le locataire – et la vétusté du logement. On peut également considérer la norme de la taille convenable des logements pour déterminer l'adéquation entre l'espace résidentiel et le nombre d'occupants.

Année de construction du logement

On constate, au graphique 12, qu'environ 44 % des personnes âgées de la Montérégie Est habitent un logement construit avant 1971, une proportion semblable à celle observée dans l'ensemble de la Montérégie. On observe peu de variation à ce propos entre les milieux rural et urbain du territoire. Par contre cette proportion est plus élevée au Québec, où elle approche 50 %. Avec un taux de 55 %, la MRC de Pierre-De-Saurel se distingue du taux régional et du taux québécois. À l'opposé, on ne trouve que 22 % des personnes âgées de la MRC de Marguerite-D'Youville habitant un logement construit avant 1971. (PA, p. 48)

Graphique 12

Proportion de la population âgée de 65 ans et plus¹ vivant dans un logement construit avant 1971, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ En ménage privé.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2014.

Besoins de réparations

Les besoins de réparations

Statistique Canada décrit trois catégories de besoin de réparation des habitations.

La catégorie « entretien régulier requis » comprend les logements qui n'ont besoin que d'un entretien régulier, tel que la peinture ou le nettoyage du système de chauffage.

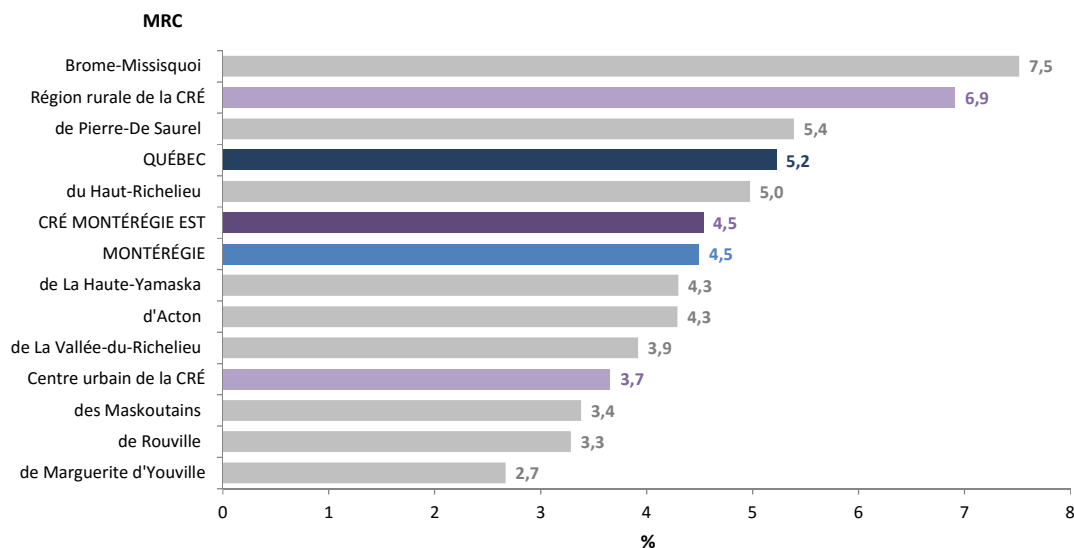
La catégorie « réparations mineures requises » comprend les logements qui n'ont besoin que de réparations mineures, tels que les logements auxquels il y a des carreaux de plancher détachés ou manquants, briques descellées, bardeaux arrachés, marches, rampes ou revêtement extérieur défectueux.

La catégorie « réparations majeures requises » comprend les logements qui ont besoin de réparations majeures, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds.

On constate, au graphique 13, que 5 % des personnes âgées de la Montérégie Est habitent un logement ayant besoin de réparations majeures, proportion comparable à celles observées en Montérégie et au Québec. La proportion est toutefois plus élevée en milieu rural (7 %) qu'en centre urbain (4 %).

Graphique 13

Proportion de la population âgée de 65 ans et plus¹ vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie, Québec, 2011



¹ En ménage privé.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

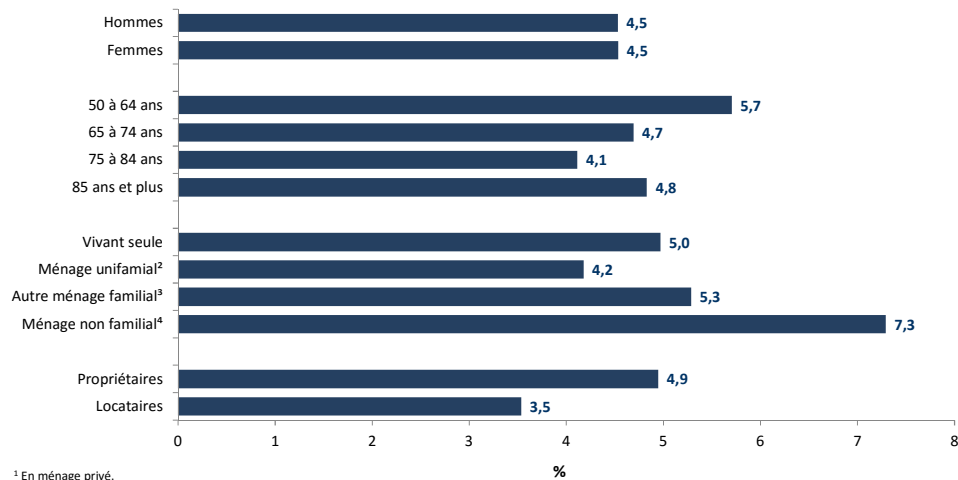
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2014.

On constate également une variation de la proportion de personnes âgées vivant dans un logement ayant besoin de réparations majeures selon le territoire des MRC. La proportion la plus faible est observée dans la MRC de Marguerite-D'Youville (3 %) alors que la plus forte est observée dans Brome-Missisquoi, où elle atteint 8 %. (PA, p. 50)

Le graphique 14 nous indique que la proportion de la population vivant dans un logement ayant besoin de réparations majeures varie également en fonction du type de ménage : elle se situe à 4 % chez les ménages unifamiliaux contre 7 % chez les ménages non familiaux³. Par ailleurs, les propriétaires sont légèrement plus nombreux, en proportion, que les locataires, à vivre dans un logement nécessitant des réparations majeures (5 c. 4 %). (PA, p. 51)

Graphique 14

Proportion de la population âgée de 65 ans et plus¹ vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures selon certaines caractéristiques, CRÉ Montérégie Est, 2011



¹ En ménage privé.

² Ménage formé d'un couple avec ou sans enfants ou d'une famille monoparentale (sans personnes supplémentaires).

³ Ménage unifamilial comptant des personnes supplémentaires ou ménage comptant deux familles ou plus.

⁴ Ménage formé de personnes non apparentées.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2014.

³ Selon Statistique Canada, un ménage non familial est formé soit d'une personne vivant seule, soit de deux personnes ou plus partageant un logement, mais qui ne forment pas une famille.

Vétusté du logement

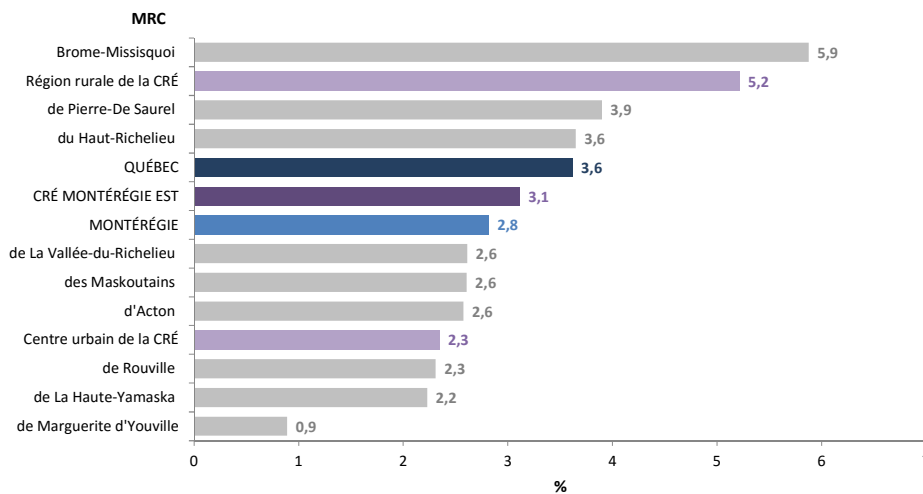
Logement vétuste

Un logement vétuste est un logement construit avant 1971 et ayant besoin de réparations majeures.

Selon cette définition, comme le montre le graphique 15, seulement 3 % des personnes âgées de 65 ans et plus de la Montérégie Est habitent un logement vétuste, un niveau comparable à celui observé en Montérégie et au Québec.

Graphique 15

Proportion de la population âgée de 65 ans et plus¹ vivant dans un logement vétuste², CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2011



¹ En ménage privé.

² Logement construit avant 1971 et nécessitant des réparations majeures.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2014.

On observe toutefois des écarts entre les milieux rural et urbain (5 c. 2 %). Par exemple, cette proportion atteint 6 % sur le territoire de la MRC de Brome-Missisquoi, contre moins d'un pour cent pour celle de la MRC de Marguerite-D'Youville. (PA p. 52)

La proportion de personnes âgées habitant un logement vétuste est sensiblement plus élevée chez les propriétaires que chez les locataires, à savoir 3 % contre 2 %. Cette question mériterait une attention particulière. Il est probable qu'une telle situation touche davantage des propriétaires à faibles revenus, qui pourraient être admissibles à des programmes d'aide à la rénovation résidentielle. (PA, p. 53)

*Logement de taille convenable***Logement de taille convenable**

Un logement de taille convenable comporte suffisamment de chambres pour la taille et la composition du ménage.

Selon cette norme, 99 % des personnes âgées de la Montérégie Est habitent un logement de taille convenable, une proportion comparable à celles de la Montérégie et du Québec, toutes deux à 98 %. La proportion varie peu en fonction du mode d'occupation, du groupe d'âge ou du sexe.

Abordabilité et rapport des coûts d'habitation au revenu

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) suggère qu'un logement est abordable lorsque le ménage ne consacre pas plus de 30 % de son revenu brut (revenu avant impôt) aux coûts d'habitation. Statistique Canada précise que les coûts d'habitation (ou frais de logement) comprennent le prix du loyer (pour les locataires), ou le paiement de l'hypothèque, l'impôt foncier et les frais de condominium (pour les propriétaires) ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, de services municipaux etc.

L'indicateur le plus utilisé pour mesurer l'abordabilité est donc le « rapport des coûts d'habitation au revenu » ou encore « taux d'effort pour le logement », selon les ouvrages consultés.

Au Québec, on dénombre environ 790 000 ménages dont le rapport des coûts d'habitation au revenu est de 30 % ou plus. Cela représente 23 % de l'ensemble des ménages. Selon le mode d'occupation, ils se répartissent comme suit :

- Ménages propriétaires : 310 000 ou 15 %.
- Ménages locataires : 480 000 ou 37 %.⁴

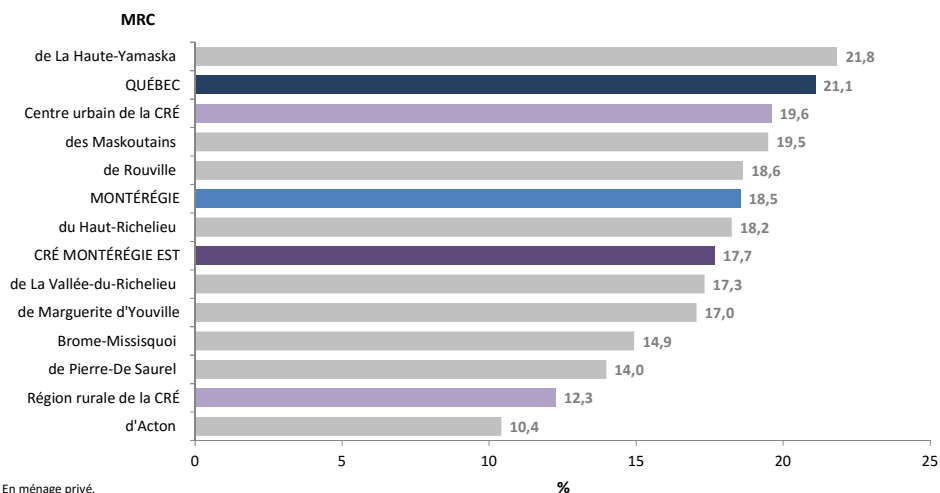
Chez les personnes âgées de Montérégie Est, près d'une personne sur cinq fait partie d'un ménage dont le rapport des coûts d'habitation au revenu est de 30 % ou plus.

⁴ Source: Statistique Canada (2013). *Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011*. Notons que parmi les locataires dont le taux d'effort atteint ou dépasse 30 %, on recense, au Québec, 228 000 ménages payant au moins 50 % du revenu en frais de logement.

Le graphique 16 montre que la proportion de personnes âgées vivant dans un ménage dont le taux d’effort est supérieur ou égal à 30 % est nettement plus élevée en centre urbain qu’en région rurale (20 c. 12 %). Par exemple, cette proportion s’élève à 22 % dans la MRC de La Haute-Yamaska alors qu’elle atteint 10 % dans la MRC d’Acton.

Graphique 16

Proportion de la population âgée de 65 ans et plus¹ vivant dans un ménage consacrant 30 % ou plus de son revenu aux coûts d’habitation, CRÉ Montérégie Est et ses MRC, Montérégie et Québec, 2010



¹ En ménage privé.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

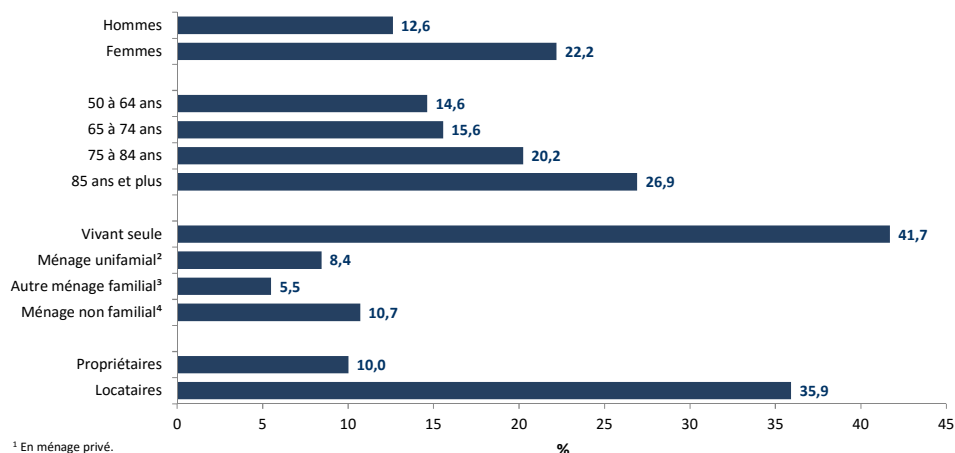
Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2014.

Le graphique 17 indique que la proportion de personnes âgées vivant dans un ménage dont le taux d'effort atteint ou dépasse 30 % varie selon l'âge, le sexe, le genre de ménage et le mode d'occupation.

- Selon l'âge : la proportion augmente graduellement, pour atteindre 27 % chez les 85 ans et plus.
- Selon le sexe : elle est près de deux fois plus élevée chez les femmes (22 %) que chez les hommes (13 %).
- Selon le genre de ménage : elle se situe à 8 % chez les ménages unifamiliaux alors qu'elle s'élève à 42 % chez les personnes seules.
- Selon le mode d'occupation : elle est trois fois plus élevée chez les locataires que les propriétaires (36 c. 10 %). (PA, p. 56 et 57)

Graphique 17

Proportion de la population âgée de 65 ans et plus¹ vivant dans ménage consacrant 30 % ou plus de son revenu aux coûts d'habitation selon certaines caractéristiques, CRÉ Montérégie Est, 2010



¹ En ménage privé.

² Ménage formé d'un couple avec ou sans enfants ou d'une famille monoparentale (sans personnes supplémentaires).

³ Ménage unifamilial comptant des personnes supplémentaires ou ménage comptant deux familles ou plus.

⁴ Ménage formé de personnes non apparentées.

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 doivent être interprétées avec prudence et ne peuvent être directement comparées à celles issues des recensements antérieurs.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages de 2011.

Production : équipe Surveillance de l'état de santé de la population, DSP Montérégie, avril 2014.

Incapacité

Personne vivant avec une incapacité

Une personne vivant avec une incapacité est une personne qui, à L'ENM de 2011, a répondu « oui » à l'une des questions suivantes :

1. Avez-vous de la difficulté à entendre, à voir, à communiquer, à marcher, à monter un escalier, à vous pencher, à apprendre ou à faire d'autres activités semblables?
2. Est-ce qu'un état physique ou un état mental ou un problème de santé réduit la quantité ou le genre d'activités que vous pouvez faire :
 - a) à la maison?
 - b) au travail ou à l'école?
 - c) dans d'autres activités, par exemple, dans les déplacements ou les loisirs?⁵

Plus du tiers (34 %) des personnes âgées de 65 ans et plus, ont déclaré avoir une incapacité. Dans la population générale, cette proportion s'élève à 13 %. On note, par ailleurs, que les personnes avec incapacité présentent un profil socioéconomique particulier. Elles sont proportionnellement plus nombreuses à :

- n'avoir aucun certificat, diplôme ou grade;
- vivre des prestations d'assurance-emploi;
- travailler à leur compte;
- travailler à temps partiel;
- vivre sous le seuil de faible revenu.

Elles ont un revenu médian inférieur et la part de leur revenu provenant de transferts gouvernementaux est plus élevée. Au plan des conditions de logement, elles sont également plus nombreuses, en proportion, à être locataires et à vivre dans :

- un logement subventionné;
- un immeuble à logements;
- un vieux logement;
- un logement nécessitant des réparations majeures;
- un logement vétuste;
- un ménage consacrant 30 % ou plus de son revenu aux coûts d'habitation. (PP, pp. 128-138-145)

⁵ Source : Statistique Canada (2013). *Dictionnaire de l'Enquête nationale auprès des ménages*, produit no 99-000-XWF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario, 8 mai, <http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/ref/dict/99-000-x2011001-fra.pdf>.

Migration

Le statut d'aîné n'est pas nécessairement synonyme de sédentarité. Les personnes âgées sont relativement mobiles.

On constate que près d'une personne âgée sur cinq, habitant le territoire de la Montérégie Est (19 %), a déménagé au cours des cinq dernières années. Cette proportion tend à diminuer avec l'âge; elle se situe néanmoins à 14 % chez les personnes de 85 ans et plus. Ces données indiquent que les personnes âgées sont plus mobiles qu'on le pense généralement. Ce qui confirme le bien fondé des appréhensions par rapport aux déménagements et à leurs implications, constaté lors des groupes de discussion.

En 2012-2013, 1 899 Québécois de 65 ans et plus ont migré vers la Montérégie Est : le tiers ont choisi de s'installer dans la MRC de la Vallée-du-Richelieu. Ces « entrants » proviennent à 40 % d'une région administrative autre que Montréal et la Montérégie et plus du quart habitaient le territoire de la CRÉ de Longueuil : « La répartition des entrants de 65 ans et plus selon le territoire d'origine varie entre les MRC de la CRÉ Montérégie Est ». (PA, p. 64)

Parmi les personnes âgées qui ont quitté le territoire de la Montérégie Est, les « sortants », environ la moitié ont choisi pour destination Montréal et le reste de la Montérégie.

Dans sept MRC sur neuf, la grande majorité des sortants ont choisi de migrer vers une autre MRC de la Montérégie Est. (PA, p. 65)

2.1 Faits saillants du profil des personnes âgées de la Montérégie Est

D'une manière générale, les personnes âgées de 65 ans et plus de la Montérégie Est sont proportionnellement plus nombreuses à être locataires, à vivre dans un logement subventionné, dans un immeuble à logements, dans un vieux logement et dans un ménage consacrant 30 % ou plus de son revenu aux coûts d'habitation. (PA)

Aspects démographiques

Constats	Besoins en habitation
<ul style="list-style-type: none"> La population de la Montérégie Est augmentera de 12 % d'ici 2031. Pendant la même période, la population des 65 ans et plus augmentera de 79 % : en 2031, une personne sur quatre aura 65 ans ou plus. 	<ul style="list-style-type: none"> Besoin de construction de nouveaux logements pour répondre à la demande et aux besoins des 65 ans et plus.
<ul style="list-style-type: none"> Quatre personnes âgées sur dix ne vivent pas en couple. 	<ul style="list-style-type: none"> Création de nouveaux ménages et besoin de construire plus de logements de petite taille.
<ul style="list-style-type: none"> Le tiers (32 %) des personnes âgées vivent avec une incapacité. Les deux tiers (66 %) des personnes ayant une incapacité habitent une maison unifamiliale. 	<ul style="list-style-type: none"> Besoin d'adaptation de logements existants. Besoin de réaliser de nouveaux logements adaptés aux besoins des personnes vivant avec une incapacité.

Aspects socioéconomiques

Constats	Besoins
<ul style="list-style-type: none"> Plus d'une personne âgée sur dix occupe un emploi. Chez les personnes âgées actives, le tiers travaillent à temps plein. Le tiers des personnes âgées actives sont travailleurs autonomes; cette proportion augmente avec l'âge. 	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir une offre résidentielle plus diversifiée répondant à des styles de vie « actifs ».
<ul style="list-style-type: none"> Le revenu médian des personnes âgées est de 21 000\$ alors que celui de l'ensemble de la population dépasse 30 000\$. On observe d'importantes disparités entre certaines MRC. Près de la moitié de leurs revenus proviennent des paiements de transfert. Globalement, moins de 5 % des personnes âgées vivent sous le seuil de faible revenu. Les femmes âgées gagnent 10 000\$ de moins que les hommes du même groupe d'âge. 	<ul style="list-style-type: none"> La faible proportion de personnes sous le seuil de faible revenu est probablement liée à la forte proportion de propriétaires chez les personnes âgées de la région. Une recherche plus détaillée de cette réalité est à envisager. Compte tenu de l'écart de revenu entre les hommes et les femmes, on constate un impact important sur l'abordabilité du logement pour ces dernières.

Les modes d'occupation et les besoins de logement

Constats	Besoins
<ul style="list-style-type: none"> • Trois personnes âgées sur dix sont locataires, mais cette proportion tend à croître avec l'âge. • Plus de la moitié des personnes âgées vivant seules sont locataires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Besoin de construire des logements locatifs de petite taille.
<ul style="list-style-type: none"> • Chez les personnes âgées locataires, 40 % consacrent 30 % ou plus de leur revenu en logement. • Le phénomène est encore plus prononcé en milieu urbain. • La proportion de personnes âgées ayant un taux d'effort élevé à l'égard de l'abordabilité de leur logement augmente avec l'âge chez les locataires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Problème d'abordabilité pour les locataires âgés. • Besoin de mesures visant la construction de logements abordables et de mesures adaptées d'aide au loyer.
<ul style="list-style-type: none"> • Les femmes sont proportionnellement moins nombreuses que les hommes à être propriétaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'absence d'actifs immobiliers pose des problèmes de choix et d'abordabilité en logement accrus et restreint les choix résidentiels.
<ul style="list-style-type: none"> • Environ 5 % des logements occupés par des personnes âgées ont besoin de réparations majeures. • Les deux tiers des personnes âgées habitent une maison unifamiliale. • Près de 40 % des personnes avec incapacité habitent un logement construit avant 1971. • Les personnes âgées propriétaires sont proportionnellement plus nombreux à occuper un logement vétuste, c'est-à-dire, construit avant 1971 et nécessitant des réparations majeures. • Le phénomène est plus répandu en milieu rural. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les besoins en rénovation et en adaptation résidentielle sont dispersés, en raison du mode de propriété individuel prédominant. • Le phénomène est exacerbé par l'étendue du territoire. • Besoin de programmes d'aide à la rénovation et à l'adaptation de logements, notamment en milieu rural où l'on trouve davantage de propriétaires à faible revenu. • On peut craindre des difficultés de prestation de services et d'adéquation des ressources en raison de l'étendue du territoire.
<ul style="list-style-type: none"> • 15 % des personnes âgées propriétaires ont un taux d'effort pour le logement de 30 % ou plus. • Chez les personnes âgées, 18 % sont des propriétaires avec hypothèque; ils représentent plus du quart (26 %) des propriétaires de ce groupe d'âge. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les versements hypothécaires ont un impact sur l'augmentation du taux d'effort. • La présence d'une hypothèque peut affecter la capacité financière d'effectuer des travaux chez les propriétaires à faible revenu. • Cette situation justifie l'octroi d'aide à la rénovation et à l'adaptation des logements.

3 LES RESSOURCES DE LOGEMENT SOCIAL ET D'HÉBERGEMENT DE LA MONTÉRÉGIE EST

Cette section comprend un inventaire quantitatif du parc de logement social de la Montérégie Est. On y décrit les modes de gestion du parc selon qu'il s'agisse des coopératives, des organismes sans but lucratif et des offices d'habitation. Elle décrit également la population visée par les logements et présente une répartition géographique du parc existant.

Les ressources en hébergement sont aussi recensées et nous décrivons le rôle des différents acteurs dans les domaines du logement, du soutien communautaire et du maintien à domicile destinés aux personnes âgées.

3.1 Le parc de logement social de la Montérégie Est

Le parc de logement social, au Québec, comprend le logement public et le logement communautaire.

- **Le logement social public** : ce parc de logements est très majoritairement constitué des logements appartenant à la Société d'habitation du Québec (SHQ), administrés localement par des offices d'habitation (OH) également nommés offices municipaux d'habitation (OMH). Certains OH possèdent toutefois leurs propres logements. La plupart des logements administrés par les OH sont des habitations à loyer modique (HLM) uniquement attribuées à des ménages à très faibles revenus. Depuis l'adoption de la *Loi modifiant la loi sur la Société d'habitation du Québec*, en 2002, les OH gèrent également des ensembles d'habitation réalisés dans le cadre de programmes d'aide du gouvernement du Québec, AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Ces programmes permettent de loger des ménages à revenus moyens – payant des loyers se rapprochant du marché – ainsi que des ménages à faibles revenus – payant un loyer proportionnel à leur revenu – dans une perspective de mixité sociale et économique.
- **Le logement social communautaire** : ce parc résidentiel est constitué des logements appartenant à des coopératives d'habitation (CH), à des coopératives de solidarité en habitation (CSH) ou à des organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL ou OSBL-H). Ces organismes offrent leurs logements à des ménages au profil social et économique très diversifié, en vertu de nombreux programmes d'aide gouvernementaux.

On utilise souvent l'expression « logement social et communautaire » pour désigner l'ensemble de ce secteur, car les distinctions entre le logement public et le logement communautaire, ont parfois tendance à s'estomper avec le temps. Par exemple, de nombreux offices d'habitation ont suscité la mise sur pied de nouveaux OSBL ayant une gouvernance semblable aux OH alors que d'autres OSBL, créés à l'initiative d'OH, évoluent de manière autonome. On note également que des OSBL et des coopératives sont administrés par des OH. Les OH, les coopératives et les OSBL sont d'ailleurs tous admissibles aux programmes d'aide mentionnés plus haut, permettant la réalisation de nouveaux logements. Ces trois modes de gestion prévoient la participation de résidents au sein des conseils d'administration ou de comités ainsi qu'à d'autres instances de consultation.

Profil général du parc de logements sociaux et communautaires au Québec et en Montérégie Est

On dénombre, au Québec, environ 135 000 logements sociaux et communautaires, lesquels représentent environ 10 % du parc de logement locatif québécois, à savoir :

- 62 882 logements sociaux publics du programme Habitations à loyer modique, volet régulier, appartenant à la Société d'habitation du Québec (SHQ) et administrés par les offices d'habitation (OH) municipaux, en plus de 1 906 logements du programme Habitations à loyer modique du volet autochtones hors réserve;⁶
- quelque 70 000 logements sociaux communautaires, dont 27 500 logements appartenant aux coopératives et 42 800 logements détenus par des OSBL d'habitation. Environ 6 210 logements sociaux communautaires ont été réalisés dans le cadre des volets OSBL et coopératives d'habitation du programme HLM.⁷

Sur le territoire de la Montérégie Est, on dénombre 6 203 logements sociaux et communautaires. Cela équivaut à un taux de pénétration de 24 logements sociaux pour 1 000 ménages.

À titre de comparaison, le taux de pénétration au niveau québécois est d'environ 40 logements sociaux pour 1 000 ménages.

Cet indicateur révèle un besoin de « rattrapage » par rapport à d'autres régions mieux pourvues au plan du logement social.

⁶ Source : site Internet de la SHQ, le 4 mars 2014.

⁷ Sources : Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) et Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH).

Modes de gestion des logements sociaux et communautaires en Montérégie Est

Tel que décrit au tableau 2, le parc de logement social de la Montérégie Est est sous la responsabilité de 165 organismes différents : coopératives, OSBL et OH.

Le parc de logement public est majoritaire. Il est constitué de 3 776 logements, gérés par 52 OH, lesquels représentent 61 % du parc de logement social régional. La presque totalité de ces logements appartient à la Société d'habitation du Québec (SHQ) et sont des habitations à loyer modique (HLM).

Le logement social communautaire est constitué de 113 organismes :

- 46 coopératives possédant 928 logements (15 % du parc);
- 67 OSBL détenant 1499 logements (24 % du parc).

Tableau 2 : Le parc de logements sociaux et communautaires de la Montérégie Est selon le mode de gestion

Parc de logements sociaux et communautaires - RA Montérégie Est			
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion			
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc
Offices d'habitation	52	3776	61%
OSBL	67	1499	24%
Coopératives	46	928	15%
Total	165	6203	100%

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

Population visée par les logements sociaux et communautaires

Au tableau 3, on constate que les logements pour personnes âgées représentent environ un logement sur deux (48 %) du parc de logements sociaux et communautaires de la Montérégie Est.

Les logements visant les familles, parfois occupés par des personnes seules ou des personnes plus âgées autonomes, représentent 42 % du parc.

Les logements prévus pour des personnes ayant des besoins particuliers de logement constituent environ 10 % du parc social.

Tableau 3 : Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par clientèle

Mode de gestion	Mission				Total
	Familles	Ânés	Besoins particuliers	Inconnu	
Offices d'habitation	1573	2003	200	0	3776
OSBL	191	891	414	3	1499
Coopératives	869	59	0	0	928
Total nombre de logements	2633	2953	614	3	6203
%	42%	48%	10%		100%

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

Le logement coopératif est en grande majorité offert aux familles, alors que les OSBL desservent majoritairement les personnes âgées. Au plan régional, les deux tiers des logements destinés aux personnes ayant des besoins particuliers de logement sont sous la responsabilité des OSBL.

Répartition géographique du parc de logements sociaux et communautaires

Deux constats principaux sont mis en lumière par le profil du parc de logements sociaux et communautaires, comme le montre le tableau 4.

- Le parc de logements sociaux de la Montérégie Est est inégalement réparti sur son territoire.
- La pénétration des programmes de logement social est insuffisante, comparativement à la situation québécoise.

On a constaté, précédemment, un écart important entre l'offre de logements sociaux en Montérégie Est et celle du Québec dans son ensemble. Tel que démontré, ce constat est fondé sur un taux de pénétration de logements sociaux nettement inférieur.

Tableau 4 : Répartition du parc de logements sociaux et communautaires et taux de pénétration par MRC

Nom de la MRC	Nombre de logements sociaux et communautaires	%	Nombre de ménages privés	Taux de pénétration N. log. / 1000 ménages
MRC d'Acton	127	2%	6 434	20
MRC de Brome-Missisquoi	572	9%	24 244	24
MRC du Haut-Richelieu	1134	18%	48 284	23
MRC de La Haute-Yamaska	804	13%	36 811	22
MRC de Marguerite-D'Youville	440	7%	28 021	16
MRC des Maskoutains	1256	20%	36 662	34
MRC de Pierre-de-Saurel	772	12%	23 293	33
MRC de Rouville	223	4%	14 470	15
MRC de La Vallée-du-Richelieu	875	14%	45 215	19
Total	6203	100%	263 434	24

Source : Informations sur le nombre des ménages privés, Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036. Calcul de taux de pénétration Allan Gaudreault.

C'est dans la MRC des Maskoutains que l'on dénombre le parc de logements sociaux le plus important. On y compte plus de 1 200 logements, représentant 20 % des logements sociaux de la région sous étude. La MRC du Haut-Richelieu suit de près, avec environ 18 % du portefeuille régional. Les MRC d'Acton et de Rouville demeurent sous la barre de 5 % du parc.

En ce qui a trait au taux de pénétration, la MRC des Maskoutains affiche le niveau le plus élevé, 34 logements sociaux pour 1000 ménages. Elle est talonnée par la MRC de Pierre-de-Saurel, dont le taux est de 33. Toutes les MRC du territoire montrent un taux de pénétration inférieur à celui du Québec dans son ensemble. Le taux le plus faible du territoire de la Montérégie Est est constaté dans la MRC de Rouville, où il se situe à 15 logements sociaux pour 1 000 ménages. La MRC de Marguerite-D'Youville suit avec un taux de 16.

On note que le pourcentage de logements locatifs le plus élevé du territoire est également celui de la MRC des Maskoutains, à savoir 40 %. Toutefois, on ne peut conclure que le taux de pénétration de logements sociaux évolue toujours proportionnellement au mode d'occupation locatif. Par exemple, on note que le taux de pénétration de la MRC de La Haute-Yamaska atteint 22, une performance près de la moyenne, alors que la proportion de ménages locataires de la MRC est de 39 %, parmi les plus élevées.

Outre les questions relatives aux revenus des locataires, d'autres facteurs sont susceptibles d'expliquer le déficit de logements sociaux plus prononcé dans certaines MRC, notamment :

- la dispersion territoriale de la demande;
- la faible sensibilisation des administrations et des décideurs;
- le manque d'opportunités de développement;
- les lacunes quant aux outils locaux de financement;
- l'absence de groupes promoteurs;
- les conditions de santé;
- la disponibilité des enveloppes budgétaires;
- les types de mobilisation.

Cela signifie que des efforts importants seront requis pour rétablir l'équilibre, en prenant en considération les besoins régionaux et les ressources que les collectivités seront en mesure de mobiliser, notamment dans les localités où l'offre est déficitaire.

3.2 Les ressources d'hébergement en Montérégie Est

Selon les informations colligées par l'Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie, les ressources d'hébergement, sous divers modes de gestion, sont en mesure d'accueillir 13 526 personnes en Montérégie Est. Toutes ces ressources d'hébergement offrent des services aux personnes âgées, adaptées à leurs besoins et niveau d'autonomie. Elles constituent ainsi des ménages collectifs.

Le tableau 5 quantifie les ressources d'hébergement sur le territoire de la Montérégie Est et présente leur importance relative selon le mode de gestion. Voir le lexique en annexe pour la définition des acronymes. Une définition sommaire de chaque forme est également décrite dans la deuxième partie du présent document, à la section 1.3.

Notons qu'avec les 13 526 places recensées, on est en mesure de fournir de l'hébergement à 13 % de la population des personnes âgées de la Montérégie Est.

Tableau 5 : Portrait de l'hébergement chez les 65 ans et plus de la CRÉ Montérégie Est, 2013-2014

CSSS	Lits dressés - clientèle PAV - 2014				Occupants RPA 2013	TOTAL
	CHSLD PU et PC	RI	RTF	CHSLD PNC		
Haut-Richelieu-Rouville	611	162	42	34	2 647	3 496
Pierre-De Saurel	294	83	23	5	911	1 316
de la Haute-Yamaska	362	130	13	26	1 795	2 326
Pierre-Boucher ¹	158	15	0	0	1 140	1 313
de Richelieu-Yamaska ²	751	200	25	0	2 980	3 956
La Pommeraiè	257	73	0	0	789	1 119
TOTAL CRÉ Montérégie Est	2 433	663	103	65	10 262	13 526
	18%	5%	0,8%	0,5%	76%	

Source : Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie. Données de 2013-2014.

Pourcentages Allan Gaudreault.

1 : excluant Longueuil et Boucherville.

2 : excluant Saint-Bruno-de-Montarville.

Note : on trouve la définition des acronymes relatifs aux formes d'hébergement à la section 3 de la Partie 2.

On constate donc que :

- Les trois quarts des ressources en hébergement (76 %) sont fournies par les résidences privées pour personnes âgées (RPA).
- Ces dernières reçoivent environ 10 % de la population des personnes âgées de la Montérégie Est, à savoir 3 % de la population totale.
- Les centres hospitaliers de soins de longue durée publics (CHSLD PU) et privés conventionnés (CHSLD PC) fournissent 18 % de l'hébergement.
- Les ressources intermédiaires (RI) représentent 5 % de l'offre.
- Les ressources de type familial (RTF) ne fournissent que 0,8 % des ressources d'hébergement recensées;
- Les centres hospitaliers de soins de longue durée privés non conventionnés (CHSLD PNC), seulement 0,5 %.

Les différentes formes d'hébergement sont définies par la *Loi des services sociaux et de santé*⁸. La mission des différents modes de gestion de l'hébergement est ainsi décrite dans la *Loi* selon les articles inscrits entre parenthèses, selon le cas.

Par ailleurs, il existe, hors du secteur privé, des alternatives non institutionnelles aux établissements d'hébergement, notamment dans le secteur du logement social et communautaire offrant le soutien communautaire et divers services aux personnes âgées, selon une approche plus participative.

4 LES CONSULTATIONS

La démarche de consultation régionale s'est appuyée sur trois modes de cueillette :

- les groupes de discussion auprès de personnes âgées;
- les entrevues de personnes ressources et d'informateurs clés;
- la table ronde portant sur l'habitat et le logement social des personnes âgées.

Notre objectif était de compléter les informations quantitatives grâce aux témoignages recueillis auprès de personnes âgées provenant de diverses localités, d'avis reçus de personnes, d'organismes et d'institutions préoccupés par les enjeux d'aménagement et d'habitation.

4.1 Groupes de discussion

Cette section résume les propos tenus par les participants aux six groupes de discussion ayant eu lieu entre les mois d'avril et octobre 2014. Environ 50 personnes ont accepté de se confier et de partager leurs réflexions sur différents sujets portant sur l'habitation : leur situation résidentielle actuelle, leurs perceptions quant à l'évolution de leurs besoins, leurs craintes et leurs aspirations quant aux choix qui s'offrent à eux dans la région sous étude.

Situation actuelle

Satisfaction

On constate chez les personnes âgées, peu importe leur groupe d'âge et leur milieu, un sentiment de satisfaction élevé en ce qui a trait à leur habitation du moment. Cela s'explique en partie par le statut de propriétaire de la majorité des personnes rencontrées. Il n'est donc pas surprenant qu'elles souhaitent y demeurer le plus longtemps possible. Elles s'identifient à leur résidence. Ce sentiment d'appartenance se manifeste, par exemple, en conservant ses meubles et ses objets familiers, dont il est difficile de se défaire.

⁸ Source : site Internet du gouvernement du Québec : http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/S_4_2/S4_2.html

Transition

La situation résidentielle actuelle des personnes âgées est perçue comme une étape de la vie. Toutefois, l'éventualité d'un déménagement suscite des inquiétudes. Malgré cela, on a constaté précédemment que près d'un âgé sur cinq de la Montérégie Est a déménagé au cours des cinq dernières années.

On craint les obstacles architecturaux et les problèmes d'accès et de déplacement pouvant entraîner l'abandon du domicile actuel. On appréhende que les travaux domestiques et l'entretien d'un logement deviennent trop lourds avec la diminution des capacités physiques. Il en est de même pour la préparation des repas. Cette éventualité est perçue plus inquiétante pour les personnes seules. La présence et l'aide d'un conjoint apparaissent comme des facteurs de stabilité résidentielle, notamment en ce qui concerne la conservation d'une maison unifamiliale.

Plusieurs personnes rencontrées ont déjà vécu un déménagement relié à une perte d'autonomie. Le désir de demeurer longtemps dans le logement actuel est plus nuancé chez ces personnes, de même que chez les personnes victimes d'accidents ou celles qui sont actuellement aux prises avec une récente incapacité. Ces personnes s'interrogent sur les options qui sont disponibles, notamment en ce qui a trait aux barrières architecturales. Elles envisagent la prochaine étape avec anxiété.

Relations sociales

Les personnes âgées vivant en milieu rural et au sein de petites municipalités apprécient la tranquillité qui y règne, le sentiment de sécurité et les liens naturels d'entraide tissés au fil du temps, car « ...tout le monde se connaît ». On note toutefois des problématiques de santé mentale et d'insalubrité liées à l'isolement. D'autres facteurs, tels que les problèmes de transport, de manque de services et de lieu de socialisation risquent d'accentuer les sentiments de solitude, d'abandon et d'isolement. Ces lacunes incitent les personnes âgées à déménager vers des municipalités plus peuplées où elles auront accès à plus de services et à une offre résidentielle plus diversifiée.

Dans les logements sociaux, certains résidents déplorent les problèmes de relations de voisinage et l'éloignement géographique par rapport aux services et aux réseaux de transport collectif. D'autres ont noté des problèmes d'insonorisation, malgré une satisfaction par rapport à la qualité générale des logements.

La plupart des personnes rencontrées se disent bien entourées dans leur milieu de vie actuel et estiment pouvoir compter sur de l'aide au besoin.

Vision, perceptions et aspirations envers l'avenir

Loisirs

L'expression « Petite maison grand garage » résume assez bien les préférences résidentielles des personnes âgées les plus jeunes. Elles sont en majorité propriétaires. Elles souhaitent conserver ce statut mais en réduisant leurs responsabilités d'entretien afin de consacrer plus de temps aux loisirs. Elles souhaitent poursuivre leurs activités sociales et recevoir leur famille et leurs amis.

En vue de la prochaine étape de leur vie, elles optent pour des solutions à proximité des services et des commerces; elles visent une localisation facilitant la vie sociale et les déplacements.

Santé et vie sociale

La dégradation de la santé et de la situation financière sont perçues comme des facteurs déterminants de déménagement ou de migration éventuels.

Les personnes âgées ont tendance à afficher une apparence de santé et d'autonomie au sein de leur famille. Elles parlent peu de leurs problèmes de santé et de pertes de capacité à leurs enfants, bien qu'elles se confient un peu plus à leurs amis. Mais elles apprécient de pouvoir exprimer leurs sentiments (y compris la colère) à un accompagnateur bénévole. Parmi leurs aspirations, la liberté du choix résidentiel est fondamentale.

Sauf exception, elles vivent avec des sentiments d'implication, de respect et d'appréciation de leur contribution comme personne. Elles aspirent à être reconnues pour leur passé et leurs réalisations. Mais certaines d'entre elles, perçoivent que les « vieux » sont considérés inutiles : « Walmart a compris et engage des retraités comme associés ».

Choix résidentiels

Par rapport aux diverses options discutées en groupes, on note la perception répandue qu'il faille connaître les « bonnes » personnes pour accéder à des logements adéquats, peu importe la formule choisie.

Chez les propriétaires – ces derniers étant fortement représentés au sein des groupes rencontrés, ce qui est représentatif du portrait socioéconomique régional – on constate des appréhensions par rapport à toute alternative à la maison unifamiliale. On perçoit de manière très sombre plusieurs solutions collectives de logement. Par exemple, les copropriétés sont perçues comme impersonnelles et coûteuses, alors que les coopératives sont souvent associées aux tensions sociales, malgré la sécurité et l'économie de coût associées à ces formules.

Dans la même veine, on associe le sentiment de tristesse aux CHSLD et la perte d'autonomie aux résidences privées. Les « résidences » sont perçues comme des milieux de « fin de vie » : on y va « quand on n'a pas de choix ». On déplore le fait que les résidences « meublent le temps mais pas la vie des résidents » et on affirme que l'espérance de vie y serait plus courte en raison du manque de stimulation.

Un nouveau salon pour les résidents des Villas des Rivières à Bedford

Les locataires des Villas des Rivières, un immeuble pour personnes âgées autonomes et semi-autonomes administré par l'Office municipal d'habitation de Bedford (OMH), ont maintenant accès à un tout nouvel espace de vie. « Il s'agit en fait d'un salon communautaire multifonctionnel qui permet aux locataires de sortir de leur isolement et de socialiser avec leurs voisins. C'est l'endroit idéal pour discuter, jouer aux cartes ou faire un casse-tête », résume le directeur général de l'OMH, André Carrier.

La salle communautaire est réputée pour ses couleurs chaudes et le confort de ses fauteuils de cuir. Elle bénéficie par ailleurs d'un éclairage naturel incomparable grâce à la présence de puits de lumière et d'une abondante fenestration. On peut y accueillir une cinquantaine de personnes. La réalisation du projet a été rendue possible grâce au soutien financier de la Fondation Lévesque-Craighead, principal bailleur de fonds, la compagnie Graymont, le député Pierre Paradis, la Caisse populaire de Bedford et le Fonds du pacte rural de la MRC de Brome-Missisquoi.

« Les Villas des Rivières jouent un rôle très utile dans la communauté, car leur présence évite aux Bedfordois d'avoir à s'expatrier dans un plus grand centre lorsqu'ils avancent en âge », indique M. Carrier. Une entente de partenariat entre le CSSS La Pommeraie et l'OMH de Bedford permet aux résidents des Villas des Rivières d'avoir accès à des logements abordables et à une vaste gamme de soins de santé gratuits. « Si ce type de maillage n'est pas unique au Québec, nous sommes malgré tout l'un des seuls établissements à offrir autant de services », ajoute M. Carrier.

Le coût du loyer est de 525 \$ par mois et celui des services s'élève à 624 \$. La facture totale ne dépasse pas 1 149 \$ par mois. Les locataires, éligibles au programme de subvention Accès Logis, paient encore moins. « Neuf locataires touchent présentement une subvention gouvernementale les aidant à payer leur loyer », ajoute le directeur général de l'OMH.⁹

On déplore les listes d'attente interminables en coopérative, en HLM et en résidence. L'offre semble très limitée et les critères de sélection apparaissent trop sévères. Les personnes âgées habitant des coopératives et certains organismes sans but lucratif ont une perception positive de ces milieux relativement à l'amélioration de la santé et à la diminution du sentiment de solitude : il y aurait donc moins de « tamalou » dans des projets fondés sur la participation des résidents. L'attrait envers le modèle coopératif est assez généralisé, notamment en raison des dimensions associatives et sociales, ainsi que des coûts abordables et des valeurs de partage et d'entraide.

Toutefois, la copropriété, à mi-chemin entre la coopérative et la pleine propriété, a la réputation, à tort ou à raison, d'être coûteuse, en raison des frais communs qui seraient exigés.

⁹ Hébert Claude (2014). *Nouveau salon pour Villas des rivières*. Extrait de l'article paru sur le site Internet : www.laveniredesrivieres.com/Actualites/2012-06-18/article-3011417/Nouveau-salon-pour-Villas-des-Rivieres/1.

On déplore qu'il n'existe, dans la région sous étude, que peu de solutions résidentielles entre d'une part la maison unifamiliale isolée et d'autre part la résidence privée et ultimement les CHSLD. Le niveau de connaissance des alternatives est quasi nul et les perceptions, parfois erronées sont bien ancrées. On confond systématiquement les formes architecturales et les modes de gestion des différentes solutions existantes. On note également les lacunes en logement adapté aux besoins des personnes âgées.

Autonomie

On note une aspiration généralisée à demeurer chez soi, mais également une lucidité quant à la perte des capacités physiques permettant d'assumer les obligations en découlant. Plusieurs personnes se disent prêtes à déléguer ces tâches et à payer pour des services. Mais le choix est déchirant car demeurer chez soi de manière autonome (avec de l'aide payée ou pas) augmente le risque d'isolement.

Planification

La plupart des personnes âgées rencontrées ne sont pas portés à la planification. Malgré la lucidité qu'ils expriment, ils ont tendance à éviter le sujet : « ...c'est quand on est mal pris qu'on cherche des solutions (...) on n'est pas rendus là ». Par contre, certaines personnes sont des modèles à l'égard d'un aménagement préventif de la résidence et de planification financière.

Les personnes âgées rencontrées sont nombreuses à affirmer que la génération précédente de personnes âgées – et par conséquent celle qui les suit – ont été surprises de leur longévité. Elles sont confrontées, par la prolongation de l'espérance de vie, à des exigences de planification qu'elles ne soupçonnaient pas, ou qu'elles associaient à « la vie des autres ». Peu de modèles leur sont offerts et ils se trouvent souvent démunis devant les questions de planification, ne connaissant pas les besoins auxquels ils auront à répondre.

Bref, malgré les craintes éprouvées, les personnes âgées ont peu tendance à planifier la prochaine étape de leur parcours résidentiel : « ... on traversera le pont quand on y sera ».

Contraintes et obstacles quant aux alternatives

Aspects financiers

On estime que les coûts des services (notamment les services facturés à la carte) sont élevés en mode résidence. On constate peu d'alternatives attrayantes et abordables entre la résidence privée, perçue comme dispendieuse, et le logement social en HLM, perçu comme inaccessible, en raison des critères de sélection.

On note le manque de logements abordables pour les ménages à revenus moyens inadmissibles au logement HLM, par exemple ceux dont les revenus se situent entre 35 000 \$ et 40 000 \$.

On estime que le milieu des résidences est affligé d'un excès de réglementation : par exemple, on admet que la certification des résidences découle de bonnes intentions, mais elle suscite des réactions déplorables, dont des fermetures nombreuses et des pertes de ressources dans les collectivités. Ces exigences entraînent des conséquences financières majeures et menacent la qualité des services. Les résidences privées et communautaires vivent de plus des problèmes de recrutement, de rétention et de formation du personnel.

Accès à l'information

Comme ce sont souvent les fournisseurs de services qui informent les personnes âgées, on sent chez ces dernières un besoin d'informations crédibles, neutres et désintéressées. Pour le moment, de telles ressources semblent peu accessibles aux personnes âgées.

Les médias écrits sont souvent le seul lien informatif entre la société et les personnes âgées; leur disparition et leur remplacement par les médias électroniques tendent à les isoler davantage.

Craintes associées aux changements

Perte d'autonomie

De manière générale, les personnes âgées rencontrées détestent demander de l'aide. La perte de capacité de faire des choix, associée à la détérioration de la santé, représente la crainte principale des personnes âgées en ce qui concerne leurs choix résidentiels. On craint de demander de l'aide professionnelle de peur d'être « placé»; on se confie plus librement à des accompagnateurs bénévoles qu'à des professionnels de la santé et des services sociaux.

On constate le même phénomène envers les enfants : ces derniers sont souvent déboussolés et ne veulent pas entendre parler du déclin des parents. Ils vivent une certaine forme de déni de voir leurs parents vieillir : « on dit aux accompagnateurs ce qu'on ne peut pas dire aux enfants ».

Les personnes âgées ont tendance à favoriser le maintien à domicile à long terme, mais elles craignent la perte d'intimité et d'estime de soi qu'ils associent instinctivement à une demande d'aide à domicile. Pour certains propriétaires, cette crainte de perte d'intimité est également associée à la « promiscuité » du logement locatif. Par contre, pour plusieurs, le logement locatif représente une libération par rapport aux obligations de la propriété.

Aspects financiers

On note les abus de certains entrepreneurs et de vendeurs itinérants envers les personnes âgées lorsqu'il s'agit de réaliser des travaux.

On déplore les difficultés de planification financière des personnes à faible revenu, notamment les personnes âgées vivant seules en milieu rural. On estime que vivre seul est synonyme de précarité financière : « ... il est plus facile de joindre les deux bouts à deux ».

Au plan global, on craint que les programmes gouvernementaux soient moins disponibles avec les compressions budgétaires annoncées.

Famille et isolement

Vivre seul est parfois synonyme d'insécurité, de sentiments ambigus et de messages mal compris : les personnes aînées hésitent à demander de l'aide pour protéger leur intimité. De plus, ils craignent de déranger et de devenir une charge pour leurs proches. Les personnes sans enfant se demandent qui s'occupera d'elles.

Plusieurs craintes sont associées à l'isolement, dont le fait d'être « placé en résidence » qui impliquerait :

- être éloigné des enfants et des petits-enfants ou pire, être abandonné;
- vivre « attaché » dans son lit, une fois en résidence;
- perdre ses capacités cognitives;
- perdre sa dignité;
- se faire imposer l'aide à mourir.

Capacité de choisir

Pour plusieurs, aller en CHSLD équivaut à ne plus avoir le choix et se faire imposer un environnement, une alimentation, des activités, un horaire et des relations.

Toutefois, de manière générale, les personnes rencontrées ne sentent pas de pression de la part de leurs proches et de leurs enfants afin de quitter leur logement actuel.

Elles craignent également de ne pas avoir accès aux soins médicaux de qualité (par exemple, un médecin de famille) dans des délais raisonnables.

Pistes de solution suggérées par les participants aux groupes de discussion

Aspects financiers

- Financer les services dont les personnes aînées ont besoin par les revenus tirés de leur propriété, notamment par la vente ou la location de la propriété résidentielle ou encore par l'utilisation du levier financier que représente l'avoir propre, par exemple l'hypothèque inversée ou la marge de crédit résidentielle.
- Imposer des limites à la facturation des services à la carte, en mode résidence privée pour personnes aînées.

Offre résidentielle diversifiée abordable et accessible

- Diversifier les options de logements abordables et physiquement accessibles sur l'ensemble du territoire. Dans la plupart des municipalités, on ne trouve ni résidence pour personnes âgées ni CHSLD.
- Améliorer l'accessibilité universelle dans les nouveaux logements, adapter les logements existants et faciliter le maintien des personnes âgées dans leur milieu de vie d'origine : leur maison, leur quartier et leur village.
- Repenser le développement résidentiel en fonction de la proximité des services ainsi que des transports actifs et collectifs.
- Encourager le logement multigénérationnel, mais assurer l'équilibre entre les espaces privés et partagés de même qu'une meilleure insonorisation.

Offre de nouveaux services

- Contrer les préjugés concernant les habitations sociales et y développer plus d'opportunités d'entraide et d'échanges entre résidents, peu importe le mode de gestion.
- Développer l'offre de services de maintien à domicile. Dans cette perspective, on doit élaborer une offre de soins et de services alimentaires de qualité et favoriser les soins en continu (multi-soins ou « continuum of care ») permettant de demeurer dans le même environnement même si la santé se dégrade.
- Encourager les programmes de surveillance fondés sur la participation des personnes âgées. Cette approche contribuerait à créer un environnement familial : « La vie entre âgés peut être attrayante, mais pas si on est retiré du monde ». À cet égard, le logement social et communautaire permet aux personnes âgées intéressées de s'impliquer. Par exemple, les locataires formés pourraient, selon les besoins et les ressources disponibles et avec une formation adéquate, assurer eux-mêmes la surveillance d'immeubles.
- Fournir davantage d'accompagnement et d'aide technique pour l'aménagement et l'adaptation des logements, selon les besoins des personnes âgées, notamment en ce qui a trait aux programmes d'aide financière disponibles au MSSS et à la SHQ.

Information et promotion

- Développer le rôle des municipalités relativement à la diffusion de l'information relative aux options de logement, plus particulièrement parmi les personnes moins fortunées. Cela a comme prérequis une volonté politique municipale d'investir en logement social.
- Conserver les médias traditionnels locaux, car ils sont consultés par les personnes âgées; ces dernières soulignent leur besoin d'accès à l'information de bonne qualité, fiable et surtout neutre, car ils représentent une clientèle parfois vulnérable aux pressions de promoteurs de toutes sortes.
- Favoriser les activités de réseautage entre personnes âgées. Les baby boomers ont tendance à se regrouper et vont exiger plus de services. Il faut saisir cette opportunité et les soutenir dans leurs activités de réseautage, les inciter à planifier, budgéter et inventer de nouveaux modèles.
- Organiser des visites de projets inspirants. Connaissant l'intérêt des participants envers le modèle de la coopérative de solidarité en habitation et d'autres modèles de logement communautaire, tels que les OSBL d'habitation, plusieurs participants aux groupes de discussion suggèrent d'organiser des visites de projets de ce type. Ils proposent également de visiter des résidences privées et d'échanger avec les résidents et non avec les propriétaires qui mettent de la pression sur les candidats « dès qu'une place se libère ».

Développement personnel et réseautage

- Apprendre à accepter le changement. Certains participants ont suggéré de ralentir graduellement l'accumulation de biens divers. Cela contribuerait à réduire le fardeau du ménage et exigerait moins d'espace de rangement. En revanche, les participants souhaitent que l'on planifie des espaces de rangement raisonnables dans les nouvelles habitations.
- Aborder la planification de manière graduelle. Pour éventuellement accepter les changements, certains participants suggèrent de discuter avec les proches et d'esquisser les éléments de base d'une certaine planification.
- Combattre la solitude. Plusieurs personnes soulignent que le bénévolat, la responsabilité d'un animal de compagnie, les cours et les repas partagés sont les clés pour bien vieillir et demeurer en lien avec la collectivité.
- Valoriser la contribution des personnes âgées. Les expériences de maillage de résidences pour personnes âgées avec les garderies, les écoles et les maisons de jeunes doivent être encouragées, car elles entraînent une grande valorisation de leur contribution à la société.

4.2 Les entrevues d'informateurs clés

Cette section résume les propos recueillis au cours de quatre entrevues individuelles réalisées par téléphone par le consultant, en octobre 2014. Rappelons que trois questions principales ont été explorées en leur compagnie sous forme de discussion libre:

- les besoins de logements à combler chez les personnes âgées;
- les contraintes et les obstacles à une offre de logement pour personnes âgées plus équilibrée;
- les pistes de solution à explorer sur le territoire de la Montérégie Est.

Besoins de logement à combler chez les personnes âgées

Selon plusieurs observateurs, parmi les logements récemment construits sur le territoire de la Montérégie Est, les logements sociaux et communautaires sont les seuls permettant de loger des ménages à revenus diversifiés, à savoir de loger dans les mêmes projets des ménages à revenus faibles – payant un loyer proportionnel au revenu – et des ménages à revenus moyens – payant un loyer plus près du loyer médian du marché. Les promoteurs privés délaissent ce créneau pour se consacrer aux personnes plus fortunées.

Toutefois, selon les personnes interrogées, la presque totalité des logements sociaux réalisés sur le territoire depuis dix ans sont destinés aux personnes âgées en perte d'autonomie. Ces projets ont généralement été réalisés dans le cadre du volet II des programmes d'aide financière de la Société d'habitation du Québec (SHQ), AccèsLogis Québec (ACL) et Logement abordable Québec (LAQ).

Deux phénomènes expliquent cette situation dans la région qui nous intéresse. D'abord l'élan des « baby boomers » vers la banlieue, pendant les années 1960, qui a permis à des milliers de ménages d'acquérir une propriété. En second lieu, cette cohorte de personnes atteint en bloc une étape de vie caractérisée par une perte d'autonomie et un grand besoin de services pour permettre leur maintien à domicile.

Certains groupes de population, notamment les familles et les personnes seules autonomes, auraient été laissés pour compte et n'auraient pas été desservis adéquatement en logements sociaux.

Selon les informateurs clés, on constate une certaine concentration et parfois une certaine saturation de l'offre dans quelques municipalités. Le milieu rural et les municipalités moins peuplées sont délaissés par les fournisseurs de logement, qui ont tendance à investir davantage dans le chef-lieu. Dans ces collectivités, le sentiment de sécurité est moins présent à un certain âge. Cela pousse les personnes âgées à se déraciner pour se rapprocher des ressources, puisqu'il n'existe que peu de résidences de quartier ou de village.

De manière générale, on estime que les besoins en nouveaux logements seraient moins aigus si le parc existant était mieux adapté et si les nouvelles constructions étaient conçues et réalisées selon les principes de l'accessibilité universelle et de la « visitabilité », y compris le parc des maisons individuelles et des copropriétés. Mais la proportion de logements adaptés et visitables, selon certains observateurs, ne semble pas évoluer au rythme de l'augmentation de la population, notamment des groupes plus âgés, et du nombre de nouveaux logements.

Une maison visitable

Une maison visitable est dotée d'une entrée sans marche, de portes plus larges et d'une salle de bain ample et adaptable au rez-de-chaussée. Selon Luce Bérard, la visibilité « est une forme simplifiée d'accessibilité universelle qui se prête bien à la construction de nouvelles habitations, unifamiliales ou à logements ». ¹⁰ Une habitation construite en mode visibilité est d'un coût équivalent à une habitation construite avec obstacles, mais qui permet de réaliser des économies aux plans de la rénovation et de l'adaptation.

Contraintes et obstacles à une offre de logement pour personnes âgées plus équilibrée

Malgré leur expansion sur l'ensemble du territoire québécois, les organismes de logement responsables de projets dits PAPA (personnes âgées en perte d'autonomie, visées par le volet II d'ACL) affrontent maintenant le défi de la certification obligatoire des résidences pour personnes âgées. Plusieurs organisations de représentation de ce secteur déplorent une conception très répandue, présente dans les instances gouvernementales, à considérer les résidents de projets de volet II comme des bénéficiaires et les immeubles en question comme des quasi établissements de santé.

Les organismes communautaires propriétaires de ces ensembles (tout comme les petits propriétaires privés) seraient donc aux prises avec des problèmes de viabilité. Avec les exigences formulées, on estime qu'il est très difficile d'atteindre un niveau de viabilité satisfaisant sous le seuil de 100 logements. Cette exigence accentue les inégalités entre les milieux ruraux et les milieux plus urbanisés. Elle incite des promoteurs privés et communautaires à délaisser les personnes plus vulnérables et à fournir des logements visant des personnes plus autonomes.

Dans le milieu du logement communautaire, on tend à se tourner vers la réalisation de projets dits de volet I, pour familles ou personnes seules autonomes. On signale que plusieurs petites résidences ont fermé leurs portes au cours de la dernière année.

Par ailleurs, plusieurs offices d'habitation (OH) hésitent à adapter davantage de logements pour les personnes âgées ou à développer leur offre de services non résidentiels pour ces résidents. Les interrogations de ces organismes municipaux portent sur leur mission et sur leurs capacités de financer les services de soutien communautaire de même que les soins aux personnes, lorsque requis.

¹⁰ Bérard, Luce S. (2011). *La visitabilité ses gains socioéconomiques et son application concrète en région*. Mémoire produit dans le cadre des Rendez-vous de l'habitation de la SHQ, 3 octobre 2011, Entretiens Jacques-Cartier, 4 octobre 2011.

Selon certains intervenants, les ressources de santé et de services sociaux seraient inégalement réparties sur le territoire et un rattrapage s'imposerait. Ce déséquilibre constitue un obstacle additionnel lorsque l'arrimage entre les services aux personnes et les initiatives d'habitation est nécessaire.

On déplore les failles importantes dans le réseau régional d'entraide. On estime qu'une véritable culture d'entraide peut difficilement se développer dans une région où le cadre bâti repose principalement sur la maison unifamiliale.

L'offre de logement pour personnes âgées (principalement en mode locatif) est concentrée dans les municipalités de plus grande taille et certaines zones semblent saturées. On estime que les loyers pratiqués dans les résidences privées ne sont pas abordables pour les ménages moins nantis. Plusieurs « vendent des tranches de leur maison » (par exemple par hypothèque inversée) pour arriver à se loger selon l'évolution de leur situation.

L'offre résidentielle se distingue par la polarisation et la concentration géographique. Bien que la demande soit très variée, les options résidentielles offertes aux citoyens sont essentiellement limitées aux maisons unifamiliales et aux résidences pour personnes âgées et elles sont plutôt disponibles dans les municipalités de plus grande taille.

Par exemple, on offre beaucoup de chambres avec services (moins en demande), mais peu de logements avec services. Comme la plupart des personnes âgées du territoire vivent dans des maisons unifamiliales, l'aménagement dans des logements de petite taille est traumatisant : il oblige ces ménages à poser des gestes radicaux; ils doivent adapter leur choix à une offre déficiente, ce qui retarde souvent leur décision. Cela aboutit souvent à un sentiment d'échec, de deuil et de perte d'estime de soi. Ces sentiments se manifestent de manière plus aigüe lorsque la personne n'exerce pas son choix de manière autonome, c'est-à-dire lorsqu'il est imposé.

Les coûts de logements sont évidemment très déterminants des autres choix budgétaires. Mais on note que le coût des services personnels représente un obstacle tout aussi important, notamment les coûts liés à l'aide à l'habillement, les soins d'hygiène personnel, l'administration de médicaments et les soins infirmiers.

Pistes de solution suggérées par les informateurs clés

Aspects organisationnels et promotionnels

- Favoriser la mobilisation des citoyens au sein de groupes promoteurs et de groupes de requérants de logements sociaux. L'animation du milieu et la création d'instances locales de concertation seraient susceptibles d'encadrer et de soutenir des initiatives de maillage plus nombreuses et plus fructueuses.
- Créer une « banque » des ressources de logement dédiées aux personnes âgées. Cela permettrait de suppléer au manque d'information généralisé.
- Démontrer de manière probante les avantages d'une planification systématique de l'espace et du bâti pour toutes les générations de citoyens et assurer des représentations constantes auprès des élus et des administrations locales. Les études réalisées par la SHQ sont éloquentes et démontrent les impacts positifs des interventions gouvernementales en habitation.
- Encourager, lorsque cela est possible, la responsabilisation et l'implication des proches aidants. On doit cependant éviter d'en abuser et les soutenir de façon adéquate.

Design, aménagement et réglementation

- Repenser et redessiner les villes dès maintenant. Lors de l'adoption de schémas d'aménagement, de plans développement ou d'amendements de zonage, on doit accorder plus d'attention au design des nouvelles zones résidentielles. On doit planifier l'utilisation de l'espace de manière à offrir un continuum de solutions résidentielles. On doit faciliter les déplacements et éviter de construire des rues « qui ne débouchent pas ». On doit favoriser les contacts entre les personnes et entre les générations à même les quartiers, car le centre commercial est parfois le seul lieu de socialisation disponible. La certification LEED de nouveaux quartiers serait un pas dans la bonne direction.
- Encourager les promoteurs à développer une vision globale et multi générationnelle d'aménagement où l'offre de logement répond à l'évolution des besoins de tous les groupes d'âge. On estime qu'il existe de nombreuses opportunités de développement et qu'on est loin de la saturation des besoins de logement, tant pour les personnes âgées que pour les familles. On croit d'ailleurs que plusieurs projets multigénérationnels susciteraient de l'intérêt, notamment chez les personnes âgées provenant des groupes plus jeunes, ne requérant pas de services.

- Imposer le concept de « visitabilité », une des formes d’accessibilité, dans toute démarche de développement résidentiel soumis aux autorités. Ce concept suppose la construction de maisons « visitables » pour tous. Elles sont dotées, par exemple, d’entrées sans marche, de portes larges, de salles de bain au rez-de-chaussée. Elles sont dès leur construction sans obstacle architectural, sans que les coûts soient affectés. Par ailleurs, la mise en pratique de ces notions, dès la construction initiale des logements, entraîne des bénéfices indirects importants au plan écologique. La planification des besoins futurs réduit les interventions de démolition, de destruction de matériaux ainsi que les frais de construction et de transport.
- Adopter une vision et un plan sur 20 ans, en vue d’adapter 1 % des logements du parc résidentiel par année. De cette manière, toute la région deviendra accessible pour les personnes âgées. Cette approche devrait être initiée par le milieu municipal et toucher également le réseau hôtelier du territoire.
- Revoir la conception même des ensembles d’habitation dans une perspective d’accessibilité et de continuum de soins dans le but d’éviter le déracinement des personnes et, souvent, les séparations forcées de couples dont le niveau d’autonomie diffère.
- Diversifier l’offre résidentielle : on souhaite qu’une panoplie de solutions résidentielles et de services soit rendue disponible. Un seul modèle ne peut satisfaire tous les besoins identifiés et on sait que la vie en groupe ne convient pas à tous les individus. Le plus important est de soutenir les personnes dans leur milieu. Cela implique de concevoir des habitations évolutives au cœur des collectivités et à proximité des services. On rappelle que la perte du permis de conduire représente pour certaines personnes « la fin du monde ». La proximité des services et des commerces prolonge l’autonomie et favorise l’estime de soi.
- Accorder une attention particulière aux questions d’esthétique et d’intégration architecturale, pour favoriser l’insertion des projets résidentiels dans la collectivité.
- Encourager l’adoption d’une nouvelle loi sur l’aménagement du territoire qui obligerait les promoteurs à prévoir l’inclusion de logements accessibles et abordables dans tout nouveau développement résidentiel.

Aspects financiers

- Développer de nouveaux mécanismes régionaux de financement. Les municipalités hors de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) doivent s’inspirer de cette dernière et développer de nouveaux mécanismes de soutien au logement social. Les municipalités membres de la CMM ont en effet l’obligation de participer à un fonds de développement du logement social. En contrepartie, la CMM rembourse aux municipalités qui soutiennent ce type d’initiative une portion des investissements locaux.¹¹

¹¹ Depuis 2001, la CMM consacre entre 40 et 50 % de son budget annuel au logement social dans le cadre de son mandat de soutien aux municipalités membres.

- Stimuler l'offre de logement dans les municipalités mal desservies. On doit cependant s'assurer en premier lieu que les prestataires de services répondent aux critères de pratique afin de protéger les personnes les plus vulnérables; on doit par ailleurs confirmer que le financement des services aux personnes ou aux organismes de soutien soit « attaché » à long terme.
- Réduire les coûts associés aux normes d'accessibilité par une meilleure planification. On soutient que la planification initiale de l'espace et des installations évite des coûts plutôt que d'en ajouter. On cite en exemple la municipalité de Victoriaville qui encourage l'accessibilité et qui accorde des incitatifs aux promoteurs intéressés.
- Encourager, au plan sociétal, les initiatives inspirées du modèle de l'assurance autonomie, permettant à tous les citoyens de vivre décemment à chaque étape de sa vie.

Une initiative municipale à suivre

On note l'apparition, dans la municipalité de Roxton Pond, d'un projet en gestation qui tente de se positionner par rapport à des ressources de logement implantées dans les municipalités plus peuplées. Ce projet, issu de la collectivité, soutenu par la municipalité et piloté par un OSBL, serait entièrement financé par des capitaux locaux, sans l'aide des gouvernements.

Il propose un partenariat avec une coopérative de santé et une offre de services diversifiée : entretien domestique, cuisine, surveillance et bureau de médecin sur place. Les plans d'aménagement prévoient une section pouvant éventuellement accueillir des personnes devenant moins autonomes. On estime qu'il sera ainsi plus facile pour les couples de demeurer ensemble si la santé de l'un d'eux décline.

Le projet vise les personnes autonomes à revenus moyens, dont des propriétaires souhaitant se départir de leur maison. Il ne s'adresse pas nécessairement à des ménages à faibles revenus, mais propose de mettre en marché des logements plus abordables que ceux offerts par le marché privé.

Certaines contraintes gouvernementales, que l'on croit temporaires, font pour le moment obstacle au projet, notamment en ce qui concerne les responsabilités municipales au plan du financement.

4.3 La table ronde et les orientations prioritaires

Les discussions, lors de la table ronde du 16 décembre 2014, ont porté sur quatre thèmes principaux :

- les clientèles prioritaires à desservir;
- les services aux personnes âgées;
- le design et l'aménagement;
- le développement immobilier.

À cette occasion, les participants ont fait l'exercice de revoir les faits saillants du profil statistique ainsi que la synthèse des échanges recueillis lors des premiers volets de la consultation. L'objectif de la démarche était d'enrichir les constats et de formuler les priorités d'intervention en vue d'alimenter un éventuel plan d'action sur le logement des personnes âgées. Nous présentons ici les principaux éléments de discussion et mettons en lumière les principaux éléments suggérés par les personnes ayant participé.

Les clientèles prioritaires à desservir

On constate que les besoins en logement des personnes âgées sont bien documentés et que les listes d'attente de nombreux organismes sont « pleines à craquer ». Plusieurs constats justifient la réalisation de projets visant cette population, notamment des logements pour personnes seules.

- Le taux d'accroissement de la population âgée de la Montérégie Est atteindra environ 80 % d'ici 2031, un rythme plus élevé qu'en Montérégie et qu'au Québec.
- Quatre personnes âgées sur dix ne vivent pas en couple; chez les 75 ans et plus, plus du tiers vivent seuls dans un logement privé.
- Moins de 5 % des personnes âgées du territoire vivent sous le seuil de pauvreté.
- Le logement locatif devient de plus en plus populaire avec l'avancement en âge.
- Les prévisions de la SCHL concernant les besoins de logement pour personnes âgées sont rassurants pour les investisseurs et les promoteurs, tant privés que sociaux.¹²

On rappelle que les ménages visés par les coopératives, les OSBL et les OH sont des locataires autonomes, dont les droits sont protégés entre autres par la Régie du logement, et non des bénéficiaires d'institutions publiques de santé. Mais on constate qu'un nombre croissant de projets d'habitation destinés aux personnes âgées semblent graviter autour du réseau de la santé et des services sociaux, même s'ils sont réalisés dans le cadre de programmes de logement social et communautaire de la SHQ. Cette situation résulte en partie du prolongement de l'espérance de vie et de l'évolution de la santé des personnes âgées. Mais les contraintes budgétaires propres au réseau de la santé influent également sur le profil des résidents des projets d'habitation et on constate un glissement de la clientèle traditionnelle de ce réseau vers le secteur du logement social et communautaire et vers l'économie sociale.

¹² SCHL (2014). Conférence sur les perspectives du marché de l'habitation. Novembre 2014.

Éventuellement, les personnes âgées en perte d'autonomie plus sévère seraient susceptibles d'être hébergées par des OSBL issus du milieu communautaire. Toutefois, le cadre budgétaire actuel ne semble pas convenir à ce type d'initiatives. Des fonds plus généreux seraient requis pour permettre à des organismes communautaires d'offrir le même éventail de services que les secteurs privé ou institutionnel.

Orientations relatives aux groupes de population chez les personnes âgées

- Diversifier l'offre résidentielle en vue de répondre aux besoins des personnes âgées de différents groupes d'âge, de conditions de santé et de revenus.
- Développer l'offre de logements locatifs abordables pour les personnes âgées à revenus faibles et moyens, de manière à répondre aux besoins des ménages qui ne sont pas admissibles au logement de type HLM (habitation à loyer modique) ou au programme de Supplément au loyer (PSL), et qui ne trouvent pas de produits résidentiels sur le marché privé.
- Encourager le maintien et l'amélioration du programme AccèsLogis Québec qui permet de loger dans les mêmes immeubles des ménages à revenus faibles et moyens.

Les services aux personnes âgées

On rappelle que certains besoins peuvent être satisfaits sans que l'on ait recours à des investissements publics significatifs, notamment au plan de la sensibilisation, du renforcement des réseaux d'entraide et de partage, pouvant contribuer à rompre l'isolement de personnes âgées et de personnes habitant seules. Par exemple, on note l'existence de centres de bénévolat qui téléphonent systématiquement à des personnes seules, pour rompre leur isolement.

Ayant constaté le manque généralisé d'information sur les ressources en habitation, on suggère d'explorer la production d'outils (bottins, guides et de références) et leur mise en ligne à partir de sites Internet d'organisations publiques et communautaires. Par exemple, un registre des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite pourrait être rendu disponible en ligne par une organisation publique. Le nouveau portail de la SCHL est également mentionné comme une source d'informations très précises sur le marché de l'habitation, même au niveau local. On y retrouverait d'ailleurs une quantité d'informations et d'études sur la visitabilité des logements, un thème central des présentes consultations.

Notons toutefois que les médias locaux traditionnels demeurent très précieux pour les personnes âgées.

Les municipalités, élus et responsables de l'aménagement, devraient être sensibilisés à l'ensemble des solutions de logement social qui sont disponibles pour leur population. Il leur incomberait de mettre à la disponibilité des personnes âgées des ressources d'information et de référence neutres et désintéressées en matière de logement.

Les besoins en adaptation de domicile ont été mis en lumière par l'ensemble des groupes et des individus consultés. La dominance de la maison unifamiliale sur le territoire, même chez les personnes âgées, représente un défi en termes d'accès aux services publics de santé et de soutien à domicile. Il en est ainsi pour une demande de ressources techniques visant l'adaptation des domiciles à l'évolution de la santé et du niveau d'autonomie des personnes âgées.

Cela suppose que les programmes d'aide soient maintenus et améliorés par la SHQ, à la suite d'une évaluation de ses programmes. On souhaite que cette évaluation soit complétée en tenant compte des besoins évolutifs de la population, notamment des allocations appropriées et des délais de gestion plus raisonnables.

Dans le cadre d'une approche centrée sur la qualité de l'habitat, l'inclusion sociale et la santé, on souhaite la conclusion d'une entente globale entre le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) et la SHQ, car le soutien communautaire et les services de maintien à domicile sont des composantes indissociables des politiques gouvernementales visant les personnes âgées.

Par ailleurs, on remarque que seules les villes mandataires de la SHQ – Montréal, Québec et Gatineau – ont des allocations budgétaires réservées, en ce qui a trait au nombre de logements attribués aux territoires¹³. Les groupes communautaires s'interrogent sur les critères de choix des projets soumis à cet organisme. Selon eux, des balises plus claires permettraient aux groupes promoteurs de mieux cibler leurs interventions.

En attendant, le débat relatif à la certification des résidences pour personnes âgées se poursuit. Pour les opérateurs, qu'ils soient du secteur privé ou communautaire, cette question représente un enjeu philosophique et financier. À cet effet, rappelons la position du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) :

Le RQOH n'est pas contre la certification des résidences pour personnes âgées en soi et la juge utile afin d'assurer la qualité des soins reçus par ces personnes. Toutefois, la certification doit être adaptée aux différents types de résidences et surtout être adaptée aux réels besoins des locataires. La certification doit être réaliste et cohérente avec les caractéristiques propres des organismes et leur nature sans but lucratif d'action communautaire autonome.

Le RQOH revendique une certification adaptée aux OSBL-H et aux locataires personnes âgées de ces habitations communautaires. Ce qui signifie une appellation distincte qui permettra d'identifier et de mettre en valeur les OSBL-H pour personnes âgées selon le type de services offerts.¹⁴

De son côté, le Regroupement québécois des résidences pour âgés (RQRA) rappelle que la question de l'installation obligatoire de gicleurs, une composante importante du processus de certification, pèse lourd sur la viabilité des résidences :

Depuis six mois, c'est près d'une centaine de petites résidences qui ont dû fermer leurs portes dans différentes régions du Québec. Il est impensable de demander aux propriétaires d'assumer seuls les coûts d'installation des gicleurs. De leur côté les résidents ne peuvent simplement pas supporter le fardeau supplémentaire sur les loyers que ces sommes représentent. (...) Le RQRA

¹³ Une ville mandataire assure la gestion du programme AccèsLogis Québec au nom de la SHQ. À cette fin elle reçoit une compensation financière de la SHQ. La ville mandataire doit également verser l'équivalent de la contribution du milieu exigée dans le cadre dudit programme.

¹⁴ RQOH (2014). Le réseau, numéro 45, printemps-été 2014, Cahier thématique p. 2.

dénonce par ailleurs l'escalade réglementaire à laquelle des ministères et organismes s'adonnent. Ce sont les aînés qui se trouvent pénalisés par cette situation. Le RQRA demande au gouvernement d'accélérer sa réflexion afin de maintenir ouvertes les plus petites résidences et d'assurer l'accessibilité des loyers pour les 125 000 aînés qui font le choix d'y vivre.¹⁵

Par ailleurs, la question de la viabilité des projets d'habitation destinés aux personnes âgées demeure lorsque l'on considère la petite taille de plusieurs municipalités de la Montérégie Est.

Orientations relatives aux services aux personnes âgées

- Rendre plus accessibles et plus abordables les services d'information et de soutien technique en adaptation de domicile et en rénovation en vue de maintenir en état une plus grande proportion du parc de logement existant et de développer son accessibilité physique.
- Rendre accessibles aux personnes âgées des services conseils en matière d'habitation pour les aider à faire des choix qui conviennent le mieux à leurs besoins.
- Promouvoir des normes de certification des résidences correspondant aux besoins des différentes populations desservies et des différents modes de gestion, tout en assurant leur viabilité financière.
- Encourager la conclusion d'ententes entre la SHQ et le MSSS, en vue du financement du soutien communautaire en logement social.
- Développer l'offre de services de maintien à domicile selon une approche de soins continus permettant aux personnes de demeurer dans leur environnement.
- Assurer l'établissement de réseaux d'aidants en vue de leur offrir le soutien et la formation.
- Rendre disponible des ressources et des conseils neutres et désintéressés en matière de logement et à cet effet, produire et diffuser des outils d'information et de référence sur le logement et les services aux personnes âgées.

¹⁵ RQRA (2015). *Les suites de la tragédie de L'Isle-Verte : le RRA souhaite passer à l'action.*

Le design et l'aménagement

On recommande l'adoption de règlements municipaux d'inclusion favorisant le logement abordable, la mixité et l'inclusion des personnes âgées, dans une perspective de densité et de renforcement des noyaux villageois.

La stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal

Cette stratégie vise à assurer la réalisation de logements abordables dans des projets domiciliaires privés. Elle s'applique généralement à la suite d'une demande faite à la municipalité en vue d'une modification au zonage. Comme ces modifications contribuent à l'appréciation de la valeur du projet résidentiel, la municipalité est ainsi justifiée d'exiger une contrepartie au promoteur. Les ententes sont négociées de gré à gré avec les promoteurs.

La stratégie concerne les projets de 200 logements et plus. Elle vise deux cibles : que 15 % des nouvelles habitations construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires et qu'une autre proportion de 15 % des nouvelles habitations soient des logements abordables d'initiative privée, en propriété ou en location.

La stratégie d'inclusion est souvent jumelée à des opérations de densification et de revitalisation. La Ville peut alors déployer l'ensemble de ses outils réglementaires et financiers pour soutenir les promoteurs privés, communautaires, institutionnels et gouvernementaux.

Elle facilite ainsi la réalisation de logements sociaux et communautaires et le développement de sites significatifs offrant une diversité architecturale et permettant de conserver la mixité sociale qui caractérise les quartiers de Montréal. Toute municipalité, au Québec, peut se doter d'une telle stratégie.¹⁶

Du même souffle, on déplore les actions de municipalités qui déménagent les services publics et municipaux en périphérie et en bordure des autoroutes.

Le transport collectif et le transport adapté doivent être traités comme des composantes intrinsèques des plans d'aménagement en vue de réduire l'impact de l'automobile et de rapprocher les personnes âgées de la vie citoyenne.

On rappelle qu'il est important de limiter par règlement les irritants pour les personnes à mobilité réduite, dont celles utilisant un fauteuil roulant. On mentionne les difficultés des ensembles d'habitation de trois étages et demie sans ascenseurs qui comptent souvent au départ deux étages (sous-sol et premier étage) non accessibles. On déplore l'absence de volonté politique d'imposer des normes et des contraintes aux promoteurs. Mais on souligne les efforts de certaines municipalités, dont celle de Sainte-Julie, de prévoir un pourcentage de logements accessibles même dans les projets de copropriété.

¹⁶ Pour en savoir plus, consulter le *Répertoire des bonnes pratiques Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*, publié par la Communauté métropolitaine de Montréal: http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf, p. 50 et p. 60.

On note également l'importance d'encourager l'adoption de plans intégrés d'architecture (PIA) mettant en évidence le patrimoine bâti, l'utilisation de matériaux nobles et durables, la diversité sociale, la mixité des fonctions et la qualité de design.

On recommande le recours plus systématique à des études du potentiel résidentiel et à des recensions des espaces et des bâtiments utilisables à des fins d'habitation. Cela constitue un outil de développement économique pour les municipalités, tout en facilitant le travail de pré-développement aux promoteurs communautaires et privés.

Orientations relatives au design et à l'aménagement

- Faciliter le maintien des personnes âgées dans leur milieu de vie en améliorant l'accessibilité universelle dans les nouveaux logements et en adaptant les logements existants.
- Repenser le développement résidentiel en fonction de la proximité des services et des transports actifs et collectifs.
- Imposer le concept de « visitabilité » dans tout projet domiciliaire requérant l'approbation d'une municipalité.
- Adopter des pratiques d'inclusion de logements accessibles physiquement et abordables économiquement dans une approche de mixité architecturale et socioéconomique.
- Accorder une attention aux questions d'esthétique et d'intégration architecturale pour favoriser l'acceptabilité sociale des projets par la communauté.

Le développement immobilier

On déplore que les coûts de réalisation maximaux autorisés (CMA) dans le cadre des programmes de la SHQ, soient trop bas comparativement aux coûts réels de réalisation. Ils ont d'ailleurs récemment été ramenés au niveau de 2009, par la SHQ. On constate que ces mesures entraîneront des coûts de loyer plus élevés et des contributions financières du milieu qui dépassent sensiblement le taux de 15 % normalement consenti. Dans la même ligne de pensée, certains promoteurs sont d'avis que l'établissement de loyers de référence reflétant les conditions locales, plutôt que régionales (loyers médians dits ad hoc) favoriserait la réalisation des projets dans certaines municipalités du territoire.

Les programmes de la SHQ comportent également des contraintes importantes qui limiteraient la prise en charge administrative par les résidents des projets communautaires de petite taille, notamment les normes relatives aux locaux communautaires dans les projets d'habitation du volet I d'AccèsLogis. Le Guide de construction de la SHQ précise à ce sujet :

Projets de volet I : Dans les projets de 20 logements et plus, une salle communautaire est optionnelle dans la mesure où le projet est viable financièrement, conformément aux paramètres du programme. Advenant un dépassement budgétaire majeur lors de l'ouverture des soumissions, la SHQ ne pourra toutefois pas consentir à réduire ses exigences de base, en raison du choix initial de l'organisme, d'inclure une salle communautaire dans son projet.¹⁷

¹⁷ SHQ (2014). *Guide de construction, Annexe 5, Programme AccèsLogis Québec*, janvier 2014, p. 29. Site Internet de la SHQ, le 10 mars 2015.

Selon les promoteurs communautaires consultés, ces exigences obligent à tenir des réunions essentielles dans des lieux de fortune ou dans des logements dont l'espace est déjà fortement normalisé.

On souhaite un assouplissement des normes régissant l'installation d'ascenseurs dans le cadre de ce volet. Les normes du Guide construction de la SHQ précisent ce qui suit :

Volet I (familles et personnes seules): Prévoir un ascenseur lorsqu'il y a plus de trois niveaux.

Volet I (personnes âgées autonomes): Prévoir un ascenseur lorsqu'il y a plus de deux niveaux.

Note : Aux fins du présent guide, le rez-de-chaussée constitue le premier niveau.¹⁸

Une vision à plus long terme de ces projets assurerait que les immeubles soient plus flexibles pour s'adapter plus facilement et économiquement aux besoins futurs des résidants.

D'autres exigences, tout en étant justifiées, ne semblent pas toujours accompagnées des allocations budgétaires adéquates. À titre d'exemple, on mentionne l'installation obligatoire de gicleurs pour tout projet de logements du volet II, destiné aux personnes âgées en perte d'autonomie.

La viabilité incertaine des projets d'habitation de petite taille pour personnes âgées rend difficile l'implantation de logements dans les petites municipalités du territoire. Dans certaines conditions, il semble approprié d'avoir recours à des modèles de développement alternatifs, comme par exemple, une entreprise d'économie sociale, coopérative ou OSBL, à développement continu, opérant des projets (pavillons) dans diverses municipalités. Ce modèle d'affaires n'est pas nécessairement pertinent dans tous les cas, mais l'expérimentation pourrait faire avancer la réflexion dans une région constituée d'une constellation de petites et moyennes entités municipales.

On note la rareté des terrains adéquats et à prix abordable, non seulement dans les municipalités plus peuplées, mais également dans les plus petites. À cet égard, on recommande la création de réserves foncières et de banques de terrains dédiées à l'habitation et au logement social. La création de fonds d'acquisition de logements et de terrains faciliterait la création de banques de terrains dédiées.

¹⁸ Idem, p. 37.

Orientations relatives au développement

- Encourager le développement de logements et d'ensembles d'habitation multigénérationnels.
- Mettre en œuvre un projet pilote d'organisme d'habitation à développement continu actif dans plusieurs municipalités, administrant plusieurs projets de logement social.
- Mettre en œuvre un projet pilote offrant sous le même toit des services d'hébergement et de logement pouvant desservir en continu une clientèle âgée diversifiée.
- Favoriser la mobilisation de groupes citoyens par la constitution de groupes de requérants de logements sociaux et de groupes d'autopromotion.
- Développer de nouveaux mécanismes locaux et régionaux de financement de logements abordables.
- Favoriser la planification de futurs projets d'habitation sociale et communautaire par la création de banques de terrains et de réserves foncières.

CONCLUSION

L'étude révèle que la population âgée présentera une forte croissance au cours des deux prochaines décennies. Cette « gérontocroissance » est bien sûr un phénomène sociétal, mais il se manifestera de manière plus forte sur le territoire de la Montérégie Est que dans l'ensemble du Québec.

Le parc de logements sociaux et communautaires du territoire est constitué de 6 023 logements, dont la moitié sont destinés aux personnes âgées. On constate que le taux de pénétration du logement social du territoire, 24 logements sociaux pour 1 000 ménages, est nettement inférieur au taux québécois de 40 logements, ce qui implique un rattrapage à faire au plan territorial. On dénombre également plus de 13 000 places d'hébergement pour personnes âgées, sous diverses formes de gestion.

Le plan d'action territorial en matière d'habitat et de logement social – dont la présente étude est un jalon – intégrera les problématiques relatives aux personnes âgées, prendra en considération les caractéristiques démographiques et socioéconomiques de la population de chaque MRC et les besoins exprimés localement pour chaque groupe de population.

Les données relatives au parc de logement social et communautaire régional, notamment le taux de pénétration, serviront de repère et permettront de mesurer les écarts entre la situation souhaitée et les demandes croissantes.

Il nous apparaît difficile de proposer un porteur unique pour donner suite aux orientations proposées dans le présent document, le nombre d'acteurs interpellés par des facettes distinctes de la problématique étant considérable. Cependant, les autorités municipales et leurs regroupements semblent particulièrement bien placés pour contribuer à leur réalisation puisque l'habitat influence tous leurs citoyens. Par ailleurs, ayant constaté le dynamisme des organisations du territoire, il nous semble possible et souhaitable de réunir les acteurs préoccupés par les questions de développement du logement social et communautaire, d'adaptation du parc résidentiel existant et de soutien aux populations en situation de vulnérabilité, afin de leur permettre d'agir comme structure conseil et groupe d'influence.

Les perspectives de développement économique et immobilier, alimentées par la croissance démographique, présentent l'opportunité de mobiliser les ressources vers des habitats inclusifs où chaque citoyen trouve un foyer, participe à la vie collective et développe son potentiel à toutes les étapes de sa vie.

PARTIE 2

LES OUTILS DISPONIBLES EN HABITATION ET EN MAINTIEN À DOMICILE

LES OUTILS DISPONIBLES EN HABITATION ET EN MAINTIEN À DOMICILE

1 LES MODES D'OCCUPATION, LES TYPES DE LOGEMENTS ET LES FORMES D'HÉBERGEMENT

Nous décrivons à la section 1.1 les modes d'occupation et les variantes qui s'offrent aux personnes âgées, en logement locatif et en propriété. Statistique Canada décrit le mode d'occupation comme suit :

Mode d'occupation indique si le ménage possède ou loue son logement privé. Le logement privé peut être situé sur un terrain loué ou faire partie d'un condominium (une copropriété divisée). On considère qu'un ménage possède son logement si l'un des membres du ménage détient le logement, même si la totalité du prix n'a pas été versée, par exemple si le logement est grevé d'hypothèque ou d'une autre créance. On considère qu'un ménage loue son logement si aucun membre du ménage ne possède le logement. On considère qu'un ménage loue un logement même si le logement ne fait l'objet d'aucun loyer en espèces ou est loué à un loyer réduit, ou si le logement fait partie d'une coopérative.¹⁹

On doit éviter de confondre le mode d'occupation d'une habitation – qui décrit la relation de la personne par rapport à la propriété et au contrôle de son habitat – avec le type de logement – lequel désigne plutôt l'aspect architectural et la forme du logement. C'est pourquoi, nous présentons à la section suivante les types de logements que l'on retrouve habituellement au Canada, sachant que la maison unifamiliale est le principal type de logement du territoire à l'étude. En complément, nous décrivons les formes d'hébergement correspondant au portrait régional décrit précédemment.

1.1 Les modes d'occupation et leurs variantes

On notera également que les modes d'occupation, que l'on opte pour le logement locatif ou pour le logement en propriété, se déclinent en plusieurs variantes.

Coopérative d'habitation locative

Une coopérative est un organisme constitué en vertu de la *Loi sur les coopératives*.

Au Québec, la presque totalité des coopératives d'habitation sont locatives : elles offrent leurs logements en location à leurs membres²⁰. Ces derniers doivent être des usagers de la coopérative et celle-ci doit faire affaire principalement avec ses membres. Les critères de sélection des membres et les critères d'attribution de logements varient selon les règlements propres à chaque coopérative et selon les différents programmes d'aide utilisés. Le conseil d'administration est responsable de l'admission des nouveaux membres.

¹⁹ Source : Statistique Canada : <http://www.statcan.gc.ca/concepts/definitions/dwelling-logement05-fra.htm> .

²⁰ Consulter à ce sujet le site Internet de la CQCH : www.cooperativehabitation.coop .

Comme résidants, les membres ont un statut de locataires, mais ils sont collectivement propriétaires. Individuellement, ils ne peuvent disposer du capital accumulé par la coopérative et ne peuvent non plus revendre le logement qu'ils occupent.

La coopérative est dotée d'une structure démocratique et lors des assemblées, les décisions sont prises selon le principe « un membre, un vote ». Les membres peuvent s'impliquer dans la gestion quotidienne et participer à divers comités. Ils constituent une assemblée générale et peuvent élire un conseil d'administration qui assumera l'administration de leur propriété et les représentera collectivement. Certaines coopératives de plus grande taille ont leurs propres employés alors que d'autres sont soutenues par des organismes spécialisés en gestion.

Les loyers des coopératives sont généralement abordables, en raison de l'implication des résidants dans la gestion, des économies d'échelle liées aux plans d'achats groupés et des subventions gouvernementales qui leur sont versées.

Dans certaines conditions, les membres peuvent investir dans leur coopérative, notamment des parts privilégiées pour compléter le montage financier de certains projets. Mais généralement, la coopérative locative n'exige que des parts d'admissibilité de ses membres. Leur montant est la plupart du temps inférieur à 1 000\$. Les programmes d'aide gouvernementaux sont également disponibles pour les coopératives dont les projets sont jugés admissibles.

Coopérative de solidarité en habitation

Tout comme dans le cas de la coopérative d'habitation locative, une coopérative de solidarité en habitation est propriétaire des logements qu'elle offre à ses usagers. La plupart des coopératives de solidarité en habitation sont locatives, mais ce mode de gestion est également utilisé pour la gestion de copropriétés coopératives.

La coopérative de solidarité se distingue par son sociétariat plus diversifié : elle doit compter deux ou trois catégories de membres : des membres usagers, des membres de soutien et des membres employés. Deux catégories de membres sont requises et la catégorie de membres usagers est, bien sûr, obligatoire.

Les membres de soutien sont souvent des personnes ou des organismes ayant investi financièrement dans le projet. Plusieurs ensembles résidentiels destinés aux personnes âgées ont récemment été réalisés par des coopératives de solidarité, en raison des avantages organisationnels et financiers que cette forme de gouvernance procure.

La structure démocratique de la coopérative de solidarité s'apparente à celle des autres coopératives, mais elle fait place aux différentes catégories de membres au sein des comités, du conseil d'administration et de l'assemblée générale. Par un sociétariat plus diversifié, la coopérative de solidarité a ainsi accès à un bassin plus étendu de ressources humaines et financières. Ainsi, certaines coopératives de solidarité offrant des logements aux personnes âgées comptent parmi leurs membres des proches parents, des membres usagers et des personnes ou des organismes qui souhaitent encourager concrètement l'entreprise. En souscrivant des parts privilégiées, ils participent à son montage financier et assurent la viabilité de la coopérative. Notons que ce type de coopérative est généralement admissible à divers programmes de soutien financier gouvernementaux.

Les coopératives de solidarité offrant des logements en location sont de propriété collective et leurs membres ne peuvent disposer individuellement du capital coopératif ni mettre en vente leur logement.

La Coopérative La Grande Vie

La Grande Vie est une coopérative de solidarité en habitation qui a ouvert ses portes à Sherbrooke, en 2011. Elle compte 54 logements, réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec de la SHQ. Elle est destinée aux personnes âgées en légère perte d'autonomie, mais elle comporte des logements de deux chambres et des logements d'une chambre et six logements sont adaptés pour des personnes handicapées. Bien que chaque logement soit équipé d'une cuisine complète, la coopérative offre les services de repas et les résidents disposent d'une salle à manger, d'une salle communautaire, de salons munis de téléviseurs et de postes informatiques.

Elle a été fondée par des membres de deux autres coopératives d'habitation de Sherbrooke, la Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est et la Coopérative d'habitation Rive Gauche, qui ont collectivement investi 100 000\$ dans le projet. Leur défi : offrir aux membres une option différente de la résidence privée qui leur permettrait de poursuivre leur vie en coopération, tout en habitant un logement plus adapté à leur âge, au meilleur prix.

Les usagers de la Coopérative La Grande Vie sont en même temps clients et décideurs. Leur participation au projet se concrétise dans différents comités et son mot d'ordre est « la mise en valeur des capacités et des idées plutôt que des problèmes ». Pour les appuyer, ils ont l'appui de la Coopérative Rive Gauche et de son directeur général, qui assure la gestion de l'immeuble. D'autres employés sont responsables de la conciergerie et des services de repas. D'autres ressources, dont la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie sont disponibles pour l'accompagnement, l'encadrement et la formation des usagers, pour les responsabilités qu'ils acceptent. Le service de surveillance – système de bouton panique – est assuré 24 heures sur 24. La Coopérative a obtenu sa certification du MSSS. Les membres responsables de la surveillance ont été formés en secourisme général, en réanimation cardiorespiratoire et en défibrillation. Le personnel et les administrateurs sont également formés en ce qui a trait aux questions de certification, notamment de la sécurité incendie.

La Coopérative se sent mieux outillée, après quelques années de fonctionnement, pour répondre aux défis d'autonomie et elle envisage la réalisation d'une seconde phase qui lui permettrait d'agir comme ressource intermédiaire. Elle souhaite ainsi conserver sous son toit les membres dont l'état de santé évolue et nécessite un soutien plus important.²¹

²¹ Pour en savoir plus, consulter le *Répertoire des bonnes pratiques Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*, publié par la Communauté métropolitaine de Montréal : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120914_PAMLSA_repertoire-02.pdf, p. 98.

Coopérative à capitalisation individuelle

Il existe au Québec plusieurs ensembles d'habitation fusionnant le modèle de gestion coopérative et la copropriété. Ces projets ont été rendus possibles grâce à l'apport en capital des membres fondateurs, d'où l'expression « coopérative à capitalisation » qui les désigne. Ils ont souvent été inspirés par le succès qu'ont connu les coopératives de construction qui sont apparues au Québec dans la seconde moitié du XXe siècle. Les principales réalisations recensées au Québec concernent deux modèles :

- Copropriété coopérative ou condo-coop : les appartements sont détenus en copropriété divise, mais la gestion est assumée par la coopérative formée des membres résidants.
- Coopérative à droit superficiaire: la coopérative détient un terrain et les membres, à titre individuel, sont propriétaires exclusifs des logements qui y sont implantés; la typologie varie selon les besoins des membres et peut inclure des logements unifamiliaux, des maisons en rangée et parfois des immeubles de logements multiples.

Dans la plupart des cas le projet est développé par « autopromotion » et financé par des mises de fonds individuelles et divers montages financiers permettant la construction, impliquant selon le cas, des municipalités, des institutions financières et parfois des investisseurs en capital de risque, dont des entreprises de construction.

Les promoteurs de ces modèles souhaitent exercer plus de contrôle sur la sélection des acheteurs de logements, tout en développant des liens d'entraide, de partage et en acquérant les bénéfices économiques de la coopération. Ils sont motivés par des valeurs communes ou par le désir de regrouper des ménages ou des personnes ayant les mêmes besoins ou les mêmes aspirations.

Certains groupes en gestation souhaitent également favoriser l'achat d'une première propriété par de jeunes familles, prévenir la spéculation et assurer l'abordabilité à long terme des habitations.²²

Pour en savoir plus sur les coopératives à droit superficiaire

Deux projets d'habitation coopérative financés par les membres et destinés aux personnes âgées ont été recensés au Québec : la Coopérative d'habitation Les Jardins de Memphrémagog, à Magog, ainsi que la Coopérative d'habitation Rosemère, à Rosemère. À cet effet, on peut consulter l'ouvrage de Francine Dansereau et Gérard Baril, intitulé *La participation des aînés à la conception et à la gestion des projets résidentiels au Québec*, rapport de recherche présenté à la SHQ en 2006.

²² Cohabitat Québec regroupe des ménages de types très variés; il représente, à notre avis, le plus récent projet de ce type ayant vu le jour au Québec. Voir le site Internet de l'organisme : www.cohabitat.ca.

Organisme sans but lucratif d'habitation

Certains organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL ou OSBL-H) se définissent comme « un organisme d'action communautaire autonome qui a pour mission d'offrir du logement abordable et sécuritaire à des personnes à faibles revenus. »²³

D'autres OSBL-H se définissent plutôt comme des entreprises d'économie sociale, poursuivant des objectifs sociaux et économiques.

La plupart de ces organismes sont constitués en vertu de la Partie III de la *Loi sur les compagnies*, ce qui en fait des organisations privées (non gouvernementales) à but non lucratif. Certains organismes sont toutefois constitués en vertu de la Partie II de la *Loi sur les corporations canadiennes*.

Les OSBL représentent « une forme de propriété collective gérée par des individus issus de la société civile et qui laisse place à la participation de résidents et d'employés »²⁴. Leur constitution leur permet de prévoir plusieurs catégories de membres. Ce sociétariat mixte permet de regrouper des personnes et des organismes qui adhèrent aux objectifs de l'organisation et qui souhaitent s'impliquer dans leur communauté.

Contrairement au modèle coopératif, le statut de membre de l'organisme n'est pas un critère d'octroi d'un logement. Toutefois, les OSBL d'habitation offrent à leurs locataires la possibilité de s'investir au sein de comités de travail et au conseil d'administration : les représentants des locataires au conseil d'administration sont généralement élus par et parmi les résidents d'un immeuble administré par un OSBL. Les usagers ne sont généralement pas majoritaires au conseil d'administration.

Les OSBL d'habitation ont une mission sociale et ne cherchent pas le profit. Ils offrent une forme de propriété distincte du secteur privé et du secteur public :

« Ce sont des lieux de résidence permanents, de propriété collective, offrant des logements à prix économiques et librement choisis. Contrairement à l'hébergement, l'attribution d'un logement n'est pas subordonnée à un traitement. »²⁵

« Ils possèdent et gèrent des logements principalement destinés à des populations qui éprouvent des difficultés particulières à se loger adéquatement : personnes âgées, individus aux prises avec des problèmes de toxicomanie ou de santé mentale, jeunes marginaux, personnes victimes de violence, ménages à faible revenu avec enfants, récents immigrants, etc. (...) La grande majorité des OSBL d'habitation se distinguent non seulement par la vulnérabilité de leurs locataires, mais aussi par le soutien communautaire qui leur est offert. »²⁶

²³ Site Internet du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH), le 5 février 2014 : www.rqoh.com.

²⁴ Morin, Richard, Marie J. Bouchard et Ysabelle Cuierrier (2008). *Portrait de l'habitation communautaire au Québec*. Chapitre 2 de *Se loger autrement au Québec. Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*. Sous la direction de Marie J. Bouchard et Marcellin Hudon, ARUC-Économie sociale, Éditions Saint-Martin, Montréal, p. 85.

²⁵ Site Internet du RQOH, le 5 février 2014 : www.rqoh.com.

²⁶ Morin, Richard, Marie J. Bouchard et Ysabelle Cuierrier (2008), p. 78.

Les sources de financement des OSBL sont très diversifiées et sont généralement admissibles à des programmes d'aide gouvernementaux. Depuis plus d'une décennie, elles constituent le principal véhicule de développement de nouveaux logements sociaux et communautaires au Québec.²⁷

La Traversée

Fondé en 1990, le Centre La Traversée est un OSBL répondant aux besoins de personnes démunies et vulnérables ayant des attentes variées : des personnes ayant une déficience intellectuelle, des personnes vivant avec un problème de santé mentale, des personnes âgées en perte d'autonomie et des jeunes enfants aux prises avec des difficultés importantes. Son projet du 1460, boulevard Crémazie, à Montréal, abrite des personnes âgées en perte d'autonomie ayant des besoins très variés. C'est pourquoi il offre, dans un ancien couvent recyclé, 72 logements autonomes et 49 unités d'hébergement, ces dernières incluant 21 unités s'adressant à des personnes ayant vécu une trajectoire en santé mentale. Il a été réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis de la SHQ.

Fait important, bien que le volet hébergement soit accessible par une adresse civique propre, il ne constitue pas une aile distincte du bâtiment. La cohabitation de deux modèles de gestion – hébergement et logement autonome – selon une approche non institutionnelle, permet d'assurer dans un même édifice un continuum de ressources à des personnes dont l'état de santé et l'autonomie sont en évolution.

L'appariement entre les dimensions hébergement et logement a fait l'objet d'une attention particulière. Par exemple, on a tenu compte du cadre de référence des ressources intermédiaires concernant la réservation de places par le CSSS. En ce qui concerne le volet logement, on adhère au modèle du soutien communautaire en logement social, ce qui implique la conclusion d'un bail de location et un niveau d'autonomie plus important pour les résidents.

La Traversée a remporté en 2012 le premier prix, dans la catégorie « Réalisation étrangère », du concours international *Vivre ensemble aujourd'hui et demain*, attribué par l'Immobilière Caisse des Dépôts (Icade, France).²⁸

²⁷ Selon l'AGRTO et le RQOH, plus de 60 % des projets réalisés dans le cadre des programmes d'aide de la SHQ sont l'initiative d'OSBL.

²⁸ Pour en savoir plus, consulter le *Répertoire des bonnes pratiques Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*, publié par la Communauté métropolitaine de Montréal : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120914_PAMLSA_repertoire-02.pdf, p. 58.

Office d'habitation

Les offices d'habitation (OH) sont des organismes sans but lucratif municipaux. On les nomme parfois offices municipaux d'habitation (OMH). Ils sont constitués en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*²⁹. Leur mandat étendu leur permet de gérer un éventail de programmes d'aide au logement :

« En plus de gérer plus de 60 000 logements HLM, ils sont investis dans tout près de 30 000 logements hors programme. Les OH sont les seuls organismes qui disposent d'un mandat leur permettant d'agir dans toute la gamme de programmes d'habitation sociale ».³⁰

Ils desservent une population à faible revenu grâce au programme HLM et au programme de Supplément au loyer (PSL).

Ils offrent également des logements à des ménages ayant des revenus moyens, selon une approche de mixité sociale, dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (ACL), financé par la Société d'habitation du Québec.

Le vieillissement de la population et la lutte contre l'exclusion sociale sont au centre des préoccupations des offices. Ils souhaitent mobiliser leurs locataires et leur offrent la possibilité de participer à un éventail d'activités culturelles, sociales et récréatives. Ils ont également accès à certains programmes d'aide au soutien communautaire et ils développent des partenariats favorisant l'autonomie des personnes et leur inclusion à la collectivité.

Les OH offrent à leurs résidants la possibilité de s'impliquer dans les enjeux de gestion et de planification. La création de comités consultatifs de résidants (CCR) et la participation de locataires aux conseils d'administration sont des mandats incontournables confiés aux OH.

Le financement des OH est assumé conjointement par le gouvernement fédéral, le gouvernement du Québec et les municipalités, dans le cadre de différentes ententes portant sur le logement social. Ainsi, les municipalités assument généralement 10 % des déficits d'exploitation des OH liés au programme HLM et au programme PSL. Par ailleurs, les municipalités, avec les partenaires du milieu, soutiennent financièrement les initiatives de développement de nouveaux logements émanant des offices dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, notamment en assumant une portion significative de la contribution du milieu.

²⁹ Source : SHQ, 10 mars 2015.

³⁰ Regroupement des offices d'habitation du Québec (2013). *Les offices d'habitation acteurs pluriels du logement social québécois*. P. 25.

Projet Un vigilant veille sur vous

Ce projet, lancé par l'Office municipal d'habitation de Montréal, vise à augmenter le sentiment de sécurité des locataires plus âgés, à susciter l'entraide, le bon voisinage et la vigilance entre eux. Il a permis de porter secours à plusieurs personnes habitant les immeubles où ce programme a été mis en place. L'initiative repose entièrement sur les résidents d'une habitation HLM. Son fonctionnement est simple.

- On distribue des affichettes de porte à chaque locataire inscrit.
- Ces derniers accrochent leur affichette tous les soirs à leur poignée de porte extérieure.
- Le matin, avant l'heure convenue, les locataires enlèvent leur affichette.
- Les bénévoles vigilants, lors de leur tournée, vérifient s'il reste des affichettes accrochées.
- Ils peuvent alors vérifier si les participants vont bien ou s'ils ont besoin d'aide.

L'OMHM a réalisé un guide et une boîte à outils destinés aux équipes de vigilants, en plus de fournir le personnel pour assurer la promotion et la sensibilisation de son programme auprès des locataires. La participation au programme de vigilance s'étend maintenant à plusieurs dizaines de ses habitations destinées aux personnes âgées.³¹

Copropriété divise ou condominium

La copropriété divise, communément nommée « condominium », existe quand un immeuble est divisé en fractions, lesquelles comprennent une partie privative d'usage exclusif (par exemple un appartement), ainsi qu'une quote-part indivise des parties communes (par exemple, les couloirs ou la piscine).

Chaque copropriétaire détient une portion de l'immeuble qui correspond à un lot distinct au cadastre. La valeur relative de chaque unité cadastrale est obligatoirement déterminée selon l'article 1041 du *Code civil du Québec*. L'évaluation de la valeur prend en considération la destination de l'immeuble, la nature des activités, la dimension et la situation des parties privatives. Pour que le tout fonctionne, on doit recourir à la propriété indivise (partagée) des espaces communs; autrement, il ne serait pas possible d'utiliser l'immeuble sans empiéter sur la propriété des autres.

À titre de propriétaire exclusif d'une fraction, chaque propriétaire doit assumer une quote-part des frais communs, les « frais de condo », qui sont requis pour l'entretien et la gestion de la copropriété et pour la constitution d'un fonds de prévoyance. Le montant exigé est proportionnel à la valeur de l'unité et les obligations des parties sont prévues à la « déclaration de copropriété », un document qui doit être notarié.

La gestion est assumée par un syndicat de copropriété, constitué comme OSBL, dont le conseil d'administration est élu par l'assemblée des copropriétaires. Les décisions sont prises, selon les sujets, en fonction de pourcentages variables de majorité, en nombre de copropriétaires et en valeur relative.

³¹ Pour en savoir plus, consulter le *Répertoire des bonnes pratiques Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*, publié par la Communauté métropolitaine de Montréal : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120914_PAMLSA_repertoire-02.pdf, p. 34.

Comme chaque fraction fait l'objet d'une description cadastrale, elle fait l'objet d'un financement hypothécaire individuel, qui consacre l'indépendance financière de chaque copropriétaire quant au défaut de remboursement des autres copropriétaires. Selon la même logique, un compte de taxes foncières est attribué à chaque unité.

Les ménages qui ne disposent pas d'une mise de fonds de 20 % pour l'achat d'un logement en copropriété divise peuvent avoir recours à l'assurance prêt hypothécaire, s'ils sont admissibles.³²

Copropriété indivise

La copropriété indivise est créée lorsque plusieurs personnes font l'acquisition d'un immeuble. Chaque propriétaire, nommé « indivisaire », détient une portion du droit de propriété d'un immeuble, mais sans en avoir le droit de propriété exclusif :

«Les indivisaires sont plutôt propriétaires d'une quote-part, d'une fraction dans l'ensemble de l'immeuble. Ils sont donc propriétaires, ensemble et concurremment, du même bien en fonction de l'importance du pourcentage de l'immeuble qu'ils détiennent. Un indivisaire ne pourra dire qu'il est propriétaire en titre de son unité d'habitation et des droits indivis qui accompagnent cette unité, mais qu'il est propriétaire, par exemple, de 20 % des droits dans l'immeuble et qu'il occupe, avec l'accord des autres indivisaires, une unité en particulier. »³³

Les droits et obligations des copropriétaires sont régis par une « convention d'indivision » qui s'apparente à une déclaration de copropriété « mais sans exiger la forme notariée ». Elle doit cependant « être publiée au registre foncier pour être opposable aux tiers ».

La copropriété indivise ne prévoit pas de syndicat de copropriété ni de conseil d'administration. Les indivisaires administrent le bien commun ensemble et les décisions relatives à l'administration du bien « sont prises à la majorité des indivisaires, en nombre et en parts ». Certaines décisions doivent être prises à l'unanimité. Il existe par contre des cas où les indivisaires ont formé un OSBL – dont ils sont les seuls membres – à qui ils ont confié la gestion.

La participation financière à l'entretien et à la gestion de la copropriété indivise s'apparente à celles de la copropriété divise, au sens où chaque copropriétaire assume des frais communs proportionnels à la valeur de sa quote-part de l'immeuble.

Toutefois, la description cadastrale désigne l'ensemble de l'immeuble et un seul compte de taxes foncières s'applique à la propriété. Les indivisaires en sont solidairement responsables. La plupart des copropriétés indivises sont financées par des prêts individuels et par une hypothèque entrecroisée. « Elle sera consentie par les indivisaires qui se garantiront ainsi entre eux le paiement de leurs obligations hypothécaires. »

³² Voir à ce sujet la section 4.4.2 concernant l'assurance hypothécaire offerte par la SCHL.

³³ Les textes entre guillemets, relatif à l'indivision, sont tirés du site Internet www.notaire-direct.com, le 6 février 2015.

Sous certaines conditions, des prêteurs accordent des prêts hypothécaires individuels aux indivisaires, sans exiger l'hypothèque entrecroisée. Par contre, les institutions financières exigent des mises de fonds d'au moins 20 % pour l'achat d'une telle copropriété. Cela cause des difficultés aux acheteurs qui ne disposent pas d'un tel montant, car la SCHL n'accorde pas d'assurance hypothécaire pour de telles transactions.

1.2 Les types de logement

Tel que mentionné précédemment, aucune des types de logement décrits plus bas n'est propre à un mode d'occupation ou à un mode de gestion particulier. Par exemple, bien que la plupart des logements sociaux soient situés dans des bâtiments de plusieurs étages, il existe des coopératives, des OSBL et des OH offrant en location des maisons individuelles et des maisons en rangées. Ce type de bâtiment, généralement approprié aux ménages familiaux, est parfois choisi pour des projets destinés aux personnes âgées. On sait aussi que les appartements dans des édifices à étages multiples sont répandus en logement locatif comme en copropriété.

Mais sauf exception, tous les modes d'occupation peuvent être déclinés selon l'ensemble des types de logement ou des formes architecturales disponibles. Les groupes promoteurs prennent en considération les besoins et les préférences des populations à desservir, l'espace disponible, le contexte budgétaire, le climat, sans oublier la créativité en ce qui a trait au design et les multiples combinaisons que l'on peut imaginer dans son milieu.

Nous reproduisons ici une section intégrale du document de Statistique Canada intitulé *Guide de référence pour type de construction résidentielle et logements collectifs, Recensement de 2011*.

Codes de type de logement privé – définitions



1. Maison individuelle non attenante – Un logement individuel non joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Une maison individuelle non attenante est entourée d'espaces libres et n'a aucun logement au-dessus ou en dessous.

Une habitation mobile installée en permanence sur des fondations doit être considérée comme une maison individuelle non attenante (Voir le code 8.)



2. Maison jumelée – Un de deux logements réunis côte à côte, (ou de l'arrière à l'arrière) par un mur commun, mais non joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Un logement jumelé n'a aucun logement au-dessus ou en dessous et les deux unités réunies sont entourées d'espaces libres.



Division verticale

3. Maison en rangée – Un logement dans une rangée d'au moins trois logements réunis côte à côte (ou parfois réunis par un des côtés d'un logement et l'arrière de l'autre logement), comme une maison en bande ou une maison-jardin, mais sans aucun autre logement au-dessus ou en dessous. Si des maisons en bande sont jointes à des constructions en hauteur, attribuez le code 3 à chaque maison en bande.



Divisions horizontales

4. Appartement ou plain-pied dans un duplex – Un de deux logements superposés. Si des duplex sont joints à des triplex ou à d'autres duplex ou encore à d'autres constructions non résidentielles (comme un magasin), attribuez le code 4 à chaque appartement ou plain-pied dans les duplex.



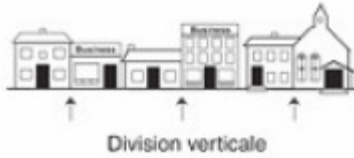
Divisions horizontales et verticales

5. Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus – Un logement dans une tour d'habitation qui a cinq étages ou plus. Sont également inclus les appartements dans un immeuble qui compte cinq étages ou plus et dont le premier et/ou le deuxième étage sont occupés par des établissements commerciaux.



Divisions horizontales et verticales

6. Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages – Un logement joint à d'autres logements ou à d'autres locaux commerciaux ou non résidentiels, dans un immeuble de moins de cinq étages.



7. Autre maison individuelle attenante – Un logement individuel joint à un autre immeuble et qui ne se classe dans aucune des autres catégories, comme un logement individuel réuni à une construction non résidentielle (p. ex. un magasin ou une église) ou occasionnellement à une autre construction résidentielle (p. ex. un immeuble d'appartements).



8. Habitation mobile – Un logement individuel conçu et construit pour être transporté sur son propre châssis et que l'on peut déplacer sans grand délai. Il peut reposer temporairement sur des fondations comme des blocs, ou un support préparé à cet effet, qui peuvent être recouvertes d'une jupe.

Une habitation mobile doit respecter les deux conditions suivantes :

- Elle est conçue et construite pour être transportée sur son propre châssis en une seule pièce.
- Elle peut être déplacée sans grand délai. Compte tenu de la façon dont elle est construite, il est facile de l'installer à un nouvel emplacement : il suffit de débrancher les services publics, de l'attacher à un train de roues standard et de la déplacer, le tout sans que des travaux considérables de rénovation et de construction soient nécessaires.



9. Autre logement mobile – Un logement individuel, autre qu'une habitation mobile, utilisé en tant que résidence, mais que l'on peut déplacer sans grand délai tel qu'une tente, un véhicule de plaisance, une roulotte de voyage, un bateau-maison ou une maison flottante.

1.3 Les formes d'hébergement

Tel que précisé précédemment, les ressources d'hébergement ci-décrites constituent des ménages collectifs

Centre d'hébergement de soins de longue durée public (CHSLD PU)

La mission d'un centre d'hébergement et de soins de longue durée est d'offrir de façon temporaire ou permanente un milieu de vie substitut, des services d'hébergement, d'assistance, de soutien et de surveillance ainsi que des services de réadaptation, psychosociaux, infirmiers, pharmaceutiques et médicaux aux adultes qui, en raison de leur perte d'autonomie fonctionnelle ou psychosociale, ne peuvent plus demeurer dans leur milieu de vie naturel, malgré le support de leur entourage.

À cette fin, l'établissement qui exploite un tel centre reçoit, sur référence, les personnes qui requièrent de tels services, veille à ce que leurs besoins soient évalués périodiquement et que les services requis leur soient offerts à l'intérieur de ses installations.

La mission d'un tel centre peut comprendre l'exploitation d'un centre de jour ou d'un hôpital de jour. (Art.83)

Centre d'hébergement de soins de longue durée privé conventionné (CHSLD PC)

Les CHSLD privés conventionnés sont des centres d'hébergement et de soins de longue durée pour les personnes âgées dirigés par des particuliers propriétaires de leur immeuble et subventionnés entièrement par le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) qui leur octroie un permis. Ils sont régis par les obligations de qualité et les contrôles de la part du MSSS. La contribution financière exigée à chaque pensionnaire est établie par la Régie de l'assurance maladie du Québec (RAMQ).

Les CHSLD publics et privés conventionnés ont les mêmes modalités d'admission et de fonctionnement. Ils accueillent le même type de clientèle en grande perte d'autonomie. Les services offerts dans ces centres sont définis par le ministère de la Santé et des Services sociaux ainsi que les coûts d'hébergement. La population ne peut pas faire directement une demande de place dans ces CHSLD.

Centre d'hébergement de soins de longue durée privé non conventionné (CHSLD PNC)

Un CHSLD privé non conventionné est une entreprise privée, indépendante et autonome, qui détient un permis du ministère mais qui ne reçoit aucune subvention. L'Agence régionale de la santé et des services sociaux a des ententes de services pour l'achat de places avec ces centres d'hébergement qui doivent détenir un permis du MSSS pour opérer et prendre soin des personnes en perte d'autonomie.

La population doit entrer en communication directement avec les responsables de ces centres pour trouver une place. A noter que ces établissements ont leurs propres critères d'admission et le fonctionnement de leur établissement est à leur entière discrétion. Les propriétaires sont libres de fixer leurs propres prix.³⁴

³⁴ Source : site Internet de l'Association des établissements privés conventionnés:
<http://www.aepc.qc.ca/questions-reponses.php> .

Pour en savoir plus ...

Cet extrait d'un document d'information de l'Association des établissements privés conventionnés (AEP) nous apprend que ...

Dans les CHSLD publics et les CHSLD privés conventionnés, le montant de la contribution d'hébergement mensuelle est fixé par le gouvernement selon le type de chambre attribué, les revenus, les biens et la situation familiale de la personne.

Le montant de la contribution mensuelle couvre toutes les dépenses essentielles, notamment l'hébergement et les repas, les produits d'hygiène personnelle, le service de buanderie et tout autre équipement utilisé pour des traitements. Les soins médicaux et infirmiers et les médicaments sont couverts par l'établissement.

Dans le cas des CHSLD privés non conventionnés, c'est le propriétaire de chaque établissement qui établit le loyer mensuel en fonction des besoins du résident et des services offerts. Plus la perte d'autonomie est grande, plus le coût des services est important.³⁵

Ressources intermédiaires (RI)

Un établissement public identifié par l'agence peut recourir aux services d'une ressource intermédiaire aux fins de la réalisation de la mission d'un centre qu'il exploite. (Art. 301)

Est une ressource intermédiaire toute ressource exploitée par une personne physique comme travailleur autonome ou par une personne morale ou une société de personnes et qui est reconnue par une agence pour participer au maintien ou à l'intégration dans la communauté d'usagers par ailleurs inscrits aux services d'un établissement public en leur procurant un milieu de vie adapté à leurs besoins et en leur dispensant des services de soutien ou d'assistance requis par leur condition.

L'immeuble ou le local d'habitation où sont offerts les services d'une ressource intermédiaire n'est pas réputé être une installation maintenue par l'établissement public auquel la ressource est rattachée, sauf pour l'application de la Loi sur la protection de la jeunesse (chapitre P-34.1) où il est alors considéré comme lieu d'hébergement d'un établissement qui exploite un centre de réadaptation. (Art. 302)

Afin de favoriser un encadrement adéquat et la mise en place rationnelle des ressources intermédiaires et d'assurer la flexibilité nécessaire à l'émergence de nouvelles ressources, le ministre établit une classification des services offerts par les ressources intermédiaires qui est fondée sur le degré de soutien ou d'assistance requis par les usagers.

³⁵ Source : site Internet Vivre en résidence, le 12 février 2015 :
<http://www.vivreenresidence.com/habitations/chsl-d-privé-conventionné> .

Le ministre identifie également les orientations que les agences doivent suivre dans la détermination des modalités d'accès aux services des ressources intermédiaires dont les critères généraux d'admission dans ces ressources.

La rétribution applicable pour chaque type de services prévus dans la classification établie en application du premier alinéa est déterminée, selon le cas. (Art. 303)

Ressource de type familial (RTF, art.310)

Un établissement public identifié par l'agence peut recourir aux services d'une ressource de type familial aux fins de placement d'adultes ou de personnes âgées.

Sous réserve du troisième alinéa, seul un établissement qui exploite un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse peut recruter et recourir aux services d'une telle ressource aux fins de placement d'enfants. Il veille cependant à ce que le suivi professionnel de l'enfant soit assuré par l'établissement le plus apte à lui venir en aide.

Un établissement qui exploite un centre de réadaptation pour les personnes présentant une déficience intellectuelle ou un trouble envahissant du développement ou pour les personnes ayant une déficience physique peut, pour sa clientèle, recruter et recourir aux services de pareilles ressources pour enfants pourvu, toutefois, que le placement dans ces ressources s'effectue conformément aux dispositions de l'article 357 et du règlement pris en vertu du paragraphe 10° de l'article 505. (Art. 310)

Les ressources de type familial se composent des familles d'accueil et des résidences d'accueil. (Art. 311)

Peuvent être reconnues à titre de résidence d'accueil, une ou deux personnes qui accueillent à leur lieu principal de résidence au maximum neuf adultes ou personnes âgées qui leur sont confiés par un établissement public afin de répondre à leurs besoins et leur offrir des conditions de vie se rapprochant le plus possible de celles d'un milieu naturel. (Art. 312)

Les activités et services dispensés par une ressource de type familial sont réputés ne pas constituer l'exploitation d'un commerce ou d'un moyen de profit. (Art. 313)

Résidence privée pour aînés (RPA)

Aux fins de la présente loi, est une résidence privée pour aînés tout ou partie d'un immeuble d'habitation collective occupé ou destiné à être occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans et plus et où sont offerts par l'exploitant de la résidence, outre la location de chambres ou de logements, différents services compris dans au moins deux des catégories de services suivantes, définies par règlement: services de repas, services d'assistance personnelle, soins infirmiers, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs. Le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payé suivant un autre mode. (Art. 346.0.1)

Certification des résidences pour aînés : un débat à suivre

Par le décret 631-2014 du 26 juin 2014, entré en vigueur le 9 juillet 2014, le gouvernement du Québec a retardé l'entrée en vigueur des exigences relatives à la surveillance à temps plein et à la présence d'un système d'appel à l'aide dans les résidences privées pour aînés autonomes de moins de 50 logements, et ce, jusqu'à l'adoption d'un règlement modifiant le Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés, ou jusqu'au 31 octobre 2015 au plus tard.

Afin de discuter de différentes solutions permettant de favoriser la certification des résidences privée pour aînés (RPA) à coût raisonnable tout en garantissant une qualité des services offerts aux aînés, le MSSS a créé un comité réunissant plusieurs acteurs concernés par la certification des RPA. La SHQ, le Réseau québécois des OSBL d'habitation, le ministère de la Sécurité publique et la Régie du bâtiment participent à ces rencontres depuis septembre 2014. La SHQ tiendra ses partenaires et les organismes informés des résultats de ces discussions.³⁶

³⁶ Société d'habitation du Québec (2014). Info-Express SHQ, décembre 2014, vol. 19, no 3.

2 FICHES SOMMAIRES – PARC DE LOGEMENT SOCIAL PAR TERRITOIRE DE MRC

MRC d'Acton

Parc de logements sociaux et communautaires - MRC d'Acton					
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	2	51	40%		
OSBL	4	56	44%		
Coopératives	2	20	16%		
Total	8	127	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	0	51	0	0	51
OSBL	0	56	0	0	56
Coopératives	12	8	0	0	20
Total nombre de logements	12	115	0	0	127
%	9%	91%	0%	0%	100%
Taux de pénétration	20	logements sociaux et communautaires pour 1000 ménages			

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

MRC de Brome-Missisquoi

Parc de logements sociaux et communautaires - MRC de Brome-Missisquoi					
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	6	416	73%		
OSBL	5	148	26%		
Coopératives	1	8	1%		
Total	12	572	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Âînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	188	227	1	0	416
OSBL	0	60	88	0	148
Coopératives	8	0	0	0	8
Total nombre de logements	196	287	89	0	572
%	34%	50%	16%	0%	100%
Taux de pénétration	24	logements sociaux et communautaires pour 1000 ménages			

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

MRC du Haut-Richelieu

Parc de logements sociaux et communautaires - MRC du Haut-Richelieu					
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	5	638	56%		
OSBL	8	185	16%		
Coopératives	15	311	27%		
Total	28	1134	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Âînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	240	239	159	0	638
OSBL	79	24	82	0	185
Coopératives	260	51	0	0	311
Total nombre de logements	579	314	241	0	1134
%	51%	28%	21%	0%	100%
Taux de pénétration	23	logements sociaux et communautaires pour 1000 ménages			

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

MRC de La Haute-Yamaska

Parc de logements sociaux et communautaires - MRC de la Haute-Yamaska					
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	3	593	74%		
OSBL	10	154	19%		
Coopératives	2	57	7%		
Total	15	804	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Âînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	397	192	4	0	593
OSBL	22	26	106	0	154
Coopératives	57	0	0	0	57
Total nombre de logements	476	218	110	0	804
%	59%	27%	14%	0%	100%
Taux de pénétration	22	logements sociaux et communautaires pour 1000 ménages			

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

MRC de Marguerite-D'Youville

Parc de logements sociaux et communautaires - MRC Marguerite-D'Youville					
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	5	296	67%		
OSBL	5	113	26%		
Coopératives	2	31	7%		
Total	12	440	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Âînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	166	125	5	0	296
OSBL	0	110	0	3	113
Coopératives	31	0	0	0	31
Total nombre de logements	197	235	5	3	440
%	45%	53%	1%	1%	100%
Taux de pénétration	16	logements sociaux et communautaires pour 1000 ménages			

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

MRC des Maskoutains

Parc de logements sociaux et communautaires - MRC des Maskoutains					
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	5	601	48%		
OSBL	14	310	25%		
Coopératives	15	345	27%		
Total	34	1256	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Âînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	329	254	18	0	601
OSBL	9	223	78	0	310
Coopératives	345	0	0	0	345
Total nombre de logements	683	477	96	0	1256
%	54%	38%	8%	0%	100%
Taux de pénétration	34	logements sociaux et communautaires pour 1000 ménages			

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

MRC de Pierre-De-Saurel

Parc de logements sociaux et communautaires - MRC Pierre-de-Saurel					
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	10	462	60%		
OSBL	8	216	28%		
Coopératives	7	94	12%		
Total	25	772	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Âînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	27	427	8	0	462
OSBL	53	150	13	0	216
Coopératives	94	0	0	0	94
Total nombre de logements	174	577	21	0	772
%	23%	75%	3%	0%	100%
Taux de pénétration	33	logements sociaux et communautaires pour 1000 ménages			

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

MRC de Rouville

Parc de logements sociaux et indicateurs socio-économiques - MRC de Rouville					
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	7	126	57%		
OSBL	4	97	43%		
Coopératives	0	0	0%		
Total	11	223	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Âînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	35	91	0	0	126
OSBL	0	92	5	0	97
Coopératives	0	0	0	0	0
Total nombre de logements	35	183	5	0	223
%	16%	82%	2%	0%	100%
Taux de pénétration	15	logements sociaux et communautaires pour 1000 ménages			

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

MRC de La Vallée-du-Richelieu

Parc de logements sociaux et indicateurs socio-économiques - MRC Vallée-du-Richelieu					
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion					
Mode de gestion	N. gestionnaires	N. logements	% du parc		
Offices d'habitation	9	593	68%		
OSBL	9	220	25%		
Coopératives	2	62	7%		
Total	20	875	100%		
Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion et par mission					
Mode de gestion	Mission				
	Familles	Aînés	Besoins particuliers	Inconnu	Total
Offices d'habitation	191	397	5	0	593
OSBL	28	150	42	0	220
Coopératives	62	0	0	0	62
Total nombre de logements	281	547	47	0	875
%	32%	63%	5%	0%	100%
Taux de pénétration	19	logements sociaux et communautaires pour 1000 ménages			

Sources : compilations spéciales de la Fédération des coopératives d'habitation montréalaises, de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et du Regroupement des offices d'habitation du Québec. Informations mises à jour en août 2014. Calculs et présentation Allan Gaudreault.

3 LES RESSOURCES FINANCIÈRES EN HABITATION

Cette section présente les principaux programmes d'aide gouvernementale qui étaient disponibles en janvier 2015. La conjoncture étant caractérisée par la rationalisation des activités et par les contraintes budgétaires, les programmes ci-décrits pourraient ne plus être disponibles lors de la publication de l'étude et pourraient également avoir été modifiés.

Certains programmes d'aide financière déjà abolis, ou dont les enveloppes budgétaires ont été épuisées, ne sont pas décrits dans la présente étude, bien qu'ils soient toujours décrits sur le site Internet de la Société d'habitation du Québec. Nous ne décrivons que les programmes pour lesquels la SHQ a obtenu des crédits pour l'exercice 2014-2015.

Les informations concernant les programmes ci-décrits sont tirées des sites internet de la SHQ, www.habitation.gouv.qc.ca et de la SCHL, www.cmhc-schl.gc.ca. Elles concernent les programmes permettant la création de nouveaux logements, l'adaptation et la rénovation et de logements existants, de même que des programmes d'aide au loyer.

Les programmes ayant servi à la réalisation du parc existant et qui ne sont plus disponibles pour la réalisation de nouveaux logements ne sont pas décrits. C'est le cas, par exemple du programme HLM, qui est toujours administré par la SHQ, mais qui n'a financé aucune initiative depuis 1994.

3.1 Programmes administrés par la Société d'habitation du Québec

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est le principal organisme gouvernemental responsable de l'habitation sur le territoire québécois. À cette fin, elle

- informe le ministre des besoins, des priorités et des objectifs à atteindre dans tous les secteurs de l'habitation au Québec
- stimule les initiatives publiques et privées ainsi que la concertation dans le milieu de l'habitation
- offre des logements à loyer modique aux citoyens du Québec
- favorise l'élaboration et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations
- facilite l'accession des citoyens du Québec à la propriété
- fait la promotion de l'amélioration de l'habitat.³⁷

En février 2015, les principaux programmes d'aide financière pertinents à notre étude, offerts par la SHQ, étaient les suivants³⁸.

³⁷ Tiré du site Internet de la Société d'habitation du Québec, le 12 février 2015 : http://www.habitation.gouv.qc.ca/la_shq/mission.html.

³⁸ Les informations relatives aux programmes de la SHQ sont essentiellement tirées de son site Internet et consultées le 9 février 2015 : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes.html>.

Programme AccèsLogis Québec

Objectifs

- Le programme AccèsLogis Québec (ACL) vise la réalisation de nouveaux logements par la construction neuve, l'achat-rénovation ou la transformation de bâtiments non résidentiels.
- Il s'appuie sur le regroupement de ressources publiques, communautaires et privées.

Population visée

- Ménages à revenu faible ou modeste et personnes ayant des besoins particuliers en habitation
 - Volet 1 : vise les projets de logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes)
 - Volet 2 : vise les projets de logements permanents avec services (exemples : repas, maintien à domicile, entretien ménager) pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie.
 - Volet 3 : vise les projets de logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation comme :
 - des logements temporaires ou de transition pour les personnes qui effectuent une démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement
 - des lieux d'hébergement d'urgence (chambres), tels des refuges pour les itinérants, les femmes victimes de violence ou les personnes en difficulté
 - des logements temporaires pour des femmes ou des jeunes victimes de violence familiale.

Modalités

- Organismes admissibles :
 - Offices d’habitation, coopératives et OSBL d’habitation.
- Subvention de la SHQ correspondant à la moitié des coûts admissibles. Le financement est partagé avec la SCHL dans certains projets.
- Contribution minimale exigée du milieu variant de 5 à 15 %. Les municipalités membres de la Communauté métropolitaine de Montréal peuvent réclamer à cette dernière la contribution de base définie aux normes du programme, selon les modalités prévues à l’annexe 15 du *Guide d’élaboration et de réalisation des projets AccèsLogis Québec*.
- Prêt hypothécaire amorti sur 35 ans auprès d’une institution financière agréée.
- Garantie hypothécaire de la SHQ.
- En plus des coûts maximaux admissibles, un soutien financier additionnel peut être alloué dans les cas suivants :
 - pour les frais d’adaptation des logements destinés à des personnes handicapées;
 - pour les projets situés dans certaines régions éloignées où les coûts de réalisation sont plus élevés;
 - pour les municipalités de moins de 2 500 habitants situées en régions éloignées.

Programme d’adaptation de domicile

Objectifs

- Le Programme d’adaptation de domicile (PAD) a pour objectif de permettre à une personne handicapée d’accomplir ses activités quotidiennes dans son logement et ainsi de favoriser son maintien à domicile. Il accorde une aide financière au propriétaire du domicile pour l’exécution de travaux d’adaptation admissibles qui répondent aux besoins de la personne handicapée.

Population visée

- Toute personne handicapée, au sens de la *Loi assurant les droits des personnes handicapées*, qui est limitée dans l’accomplissement de ses activités quotidiennes peut bénéficier du programme à condition qu’elle :
 - fournisse une évaluation faite par un ergothérapeute ou par un ou des professionnels de la santé, dans le respect de leur champ d’exercice respectif. Cette évaluation doit démontrer que la déficience de la personne handicapée est significative et persistante, et que ses incapacités nécessitent que des modifications soient apportées à son domicile;
 - soit citoyenne canadienne ou résidente permanente;
 - ne soit pas admissible à une aide financière prévue pour l’adaptation de domicile en vertu notamment des régimes d’assurance de la Société de l’assurance automobile du Québec (SAAQ) ou de la Commission de la santé et de la sécurité du travail (CSST).

Modalités

- L'aide peut atteindre 16 000\$ par personne admissible; une aide additionnelle maximale de 7 000\$ peut parfois être accordée par la SHQ dans certains cas particuliers déterminés par celle-ci.
- Si des équipements spécialisés sont nécessaires, une aide supplémentaire pouvant atteindre 10 000\$ peut être accordée, selon certains critères définis par la SHQ, à des personnes ayant des besoins impérieux de logement.
- Travaux admissibles : ceux qui permettent de modifier et d'adapter le domicile de la personne handicapée afin qu'elle puisse y entrer, en sortir et avoir accès de façon autonome aux pièces et aux commodités essentielles à la vie quotidienne. À titre d'exemples, il peut s'agir de l'installation d'une rampe d'accès extérieure, du réaménagement d'une salle de bains, de l'élargissement des cadres de portes, etc.
- Ces travaux devront être réalisés par un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.
- Bâtiments admissibles : tout bâtiment servant de domicile à la personne handicapée est admissible au programme, que ce soit une maison individuelle, un immeuble à logements locatifs, une maison de chambres ou une maison mobile. Les résidences pour personnes âgées certifiées par le ministère de la Santé et des Services sociaux et les ressources intermédiaires qui hébergent neuf personnes ou moins, ainsi que les résidences de type familial, sont aussi admissibles au programme pour certains travaux d'adaptation.
- Si le demandeur est un locataire, le propriétaire du domicile doit consentir à la démarche, puisque les travaux réalisés deviennent partie intégrante de l'immeuble.

Programme de Supplément au loyer (PSL)

Objectifs

- Le programme de Supplément au loyer permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes sans but lucratif (OSBL), tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique.

Population visée

- Plusieurs critères, notamment le revenu, servent à établir l'admissibilité au programme. Toutefois, certaines personnes vivant des situations exceptionnelles peuvent être placées en priorité sur les listes d'attente, comme les personnes victimes de violence conjugale ou celles dont le logement a été détruit par un sinistre.

Modalités

- Le montant demandé pour la location du logement équivaut à 25 % des revenus totaux du ménage pour l'année civile précédant le début du bail. Le Supplément au loyer couvre la différence entre la part payable par le locataire (le 25 %) et le loyer convenu avec le propriétaire.
- Toutefois, selon les services inclus dans le bail, des frais peuvent être ajoutés pour couvrir les coûts d'électricité, de stationnement, de chauffage et d'eau chaude.
- À l'heure actuelle, de nouvelles subventions du programme Supplément au loyer sont accordées uniquement pour les logements du programme AccèsLogis Québec.
- La Société d'habitation du Québec finance en partie le programme en collaboration avec ses partenaires. Pour bénéficier du programme, il faut en faire la demande à un office d'habitation, à une COOP ou à un OSBL de sa région.

Programme Allocation-logement

Objectifs

- Le programme offre une aide financière d'appoint à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu au paiement de leur logement.

Population visée

- Le programme Allocation-logement s'adresse aux propriétaires, aux locataires, aux chambreurs ou à toute personne qui partage un logement avec d'autres occupants.
- La personne admissible peut :
 - être une personne seule âgée de 51 ans ou plus;
 - faire partie d'un couple dont une des personnes est âgée de 51 ans ou plus;
 - faire partie d'une famille à faible revenu avec au moins un enfant à charge.
- D'ici 2015, l'âge d'admissibilité au programme sera abaissé à raison d'une année par an, et ce, jusqu'à ce qu'il atteigne 50 ans. Ce critère d'admissibilité s'applique uniquement aux personnes seules et aux couples sans enfants.

Modalités

- L'aide financière peut atteindre 80 \$ par mois.
- Le montant alloué par mois tient compte
 - du nombre de personnes dans votre ménage
 - du type de ménage
 - de vos revenus
 - de votre loyer mensuel.
- Le financement de ce programme est partagé entre la SHQ et la SCHL; le programme est administré par Revenu Québec pour la SHQ.

3.2 Programmes administrés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) se décrit comme l'autorité en matière d'habitation au Canada depuis plus de 65 ans. La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils objectifs aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation.³⁹

En février 2015, les principaux programmes de la SCHL, pertinents à l'objet de notre étude, étaient les suivants.

Programme de financement initial (PFI)

Objectifs

- Le financement initial de la SCHL offre une aide financière qui permet de bien mener les premières étapes nécessaires à la création d'un ensemble de logements précis qui permettra d'accroître le parc de logements abordables au Canada.

Population visée

- Locataires et propriétaires occupants ayant besoin de logements considérés abordables selon les critères de la SCHL.

Modalités

- Groupes admissibles : entrepreneur/constructeur/promoteur privé, OSBL privé, coopérative sans but lucratif, groupe de personnes qui n'a pas nécessairement l'intention de se constituer en société, organisme confessionnel, municipalité, Première Nation.
- Types de bâtiments : aucune restriction relative au type de bâtiment, au mode d'occupation au profil de résidants ou au type d'organisme.
- Types de projets : logements locatifs modestes et logements modestes pour propriétaires occupants considérés abordables selon les critères de la SCHL.
- Les logements doivent être modestes sur le plan de la taille, de la conception et des commodités offertes par rapport aux autres logements comparables du marché, et :
- Ensembles de logements locatifs : Le montant des loyers pour la majorité des logements d'un ensemble doit se situer aux 80^e ou 65^e centiles. Les montants sont tirés des plus récentes données recueillies par la SCHL au cours de son enquête sur les logements locatifs et sont publiés tous les six mois par la SCHL.

³⁹ Source : site Internet de la SCHL consulté le 12 février 2015

- Ensembles pour propriétaires occupants : les logements doivent être vendus à un prix inférieur au prix de vente moyen de logements comparables dans le secteur de marché (habituellement le prix S.I.A. moyen pour la municipalité visée) et inférieur aux prix de logements comparables situés dans le voisinage immédiat.
- Activités couvertes : étude de marché, plan d'affaires, recherche de financement et analyse des options.
- Paramètres financiers :
 - contribution maximale de 20 000 \$ par proposition;
 - montant maximum de 10 000 \$ sous forme de subvention non remboursable;
 - montant supplémentaire de 10 000 \$ sous forme de prêt sans intérêts remboursable si le projet se réalise.

Financement pour la préparation de projets (FPP)

Objectifs

- Les prêts du FPP aident à couvrir les frais engagés au début du processus d'élaboration d'une proposition d'ensemble de logements abordables et aident les proposants à exercer les activités nécessaires pour amener leur proposition au point où ils peuvent faire une demande de financement hypothécaire.

Population visée

- Locataires et propriétaires occupants ayant besoin de logements considérés abordables selon les critères de la SCHL.

Modalités

- Groupes admissibles : entrepreneur/constructeur/promoteur privé, OSBL privé, coopérative sans but lucratif, groupe de personnes qui n'a pas nécessairement l'intention de se constituer en société, organisme confessionnel, municipalité, Première Nation.
- Types de bâtiments : aucune restriction relative au type de bâtiment, au mode d'occupation au profil de résidants ou au type d'organisme.
- Types de projets : logements locatifs modestes et logements modestes pour propriétaires occupants considérés abordables selon les critères de la SCHL.
- Les logements doivent être modestes sur le plan de la taille, de la conception et des commodités offertes par rapport aux autres logements comparables du marché, et :
- Ensembles de logements locatifs : Le montant des loyers pour la majorité des logements d'un ensemble doit se situer aux 80^e ou 65^e centiles. Les montants sont tirés des plus récentes données recueillies par la SCHL au cours de son enquête sur les logements locatifs et sont publiés tous les six mois par la SCHL.
- Ensembles pour propriétaires occupants : les logements doivent être vendus à un prix inférieur au prix de vente moyen de logements comparables dans le secteur de marché (habituellement le prix S.I.A. moyen pour la municipalité visée) et inférieur aux prix de logements comparables situés dans le voisinage immédiat.

- Activités couvertes : activités pouvant mener le projet jusqu'à la demande de financement hypothécaire, dont : test de capacité portante, évaluation environnementale, plans et devis, honoraires professionnels pour estimation des coûts, plan de gestion, option d'achat, permis, documents juridiques et droits de demande.
- Paramètres financiers
 - prêt sans intérêt maximum de 100 000 \$;
 - prêt est remboursable si le projet se réalise; il est considéré comme une avance sur les coûts d'immobilisation et peut être remboursé à même le financement à long terme;
 - remise partielle possible si le proposant réalise des logements jugés abordables, en vertu des critères de la SCHL.

Assurance prêt hypothécaire pour logements collectifs abordables

Objectifs

- Pour soutenir la création d'ensembles de logements abordables, la SCHL offre des assouplissements de financement, notamment un rapport prêt-valeur pouvant atteindre 95 % et des primes réduites. Plus le degré d'abordabilité est élevé, plus grands sont les assouplissements offerts.

Population visée

- Locataires et propriétaires occupants ayant besoin de logements considérés abordables selon les critères de la SCHL.

Modalités

- Groupes admissibles : produit financier offert aux promoteurs de projets de construction de logements collectifs abordables selon les critères de la SCHL.
- Types de projets : logements locatifs modestes et logements modestes pour propriétaires occupants considérés abordables selon les critères de la SCHL. Les logements doivent être modestes sur le plan de la taille, de la conception et des commodités offertes par rapport aux autres logements comparables du marché.
- Ensembles de logements locatifs : le montant des loyers pour la majorité des logements d'un ensemble doit se situer aux 80^e ou 65^e centiles. Les montants sont tirés des plus récentes données recueillies par la SCHL au cours de son enquête sur les logements locatifs et sont publiés tous les six mois par la SCHL.
- Ensembles de logements pour propriétaires occupants : les logements doivent être vendus à un prix inférieur au prix de vente moyen de logements comparables dans le secteur de marché (habituellement le prix S.I.A. moyen pour la municipalité visée) et inférieur aux prix de logements comparables situés dans le voisinage immédiat.

- Paramètres financiers
 - En échange d’une prime payée par l’emprunteur, la SCHL garantit au prêteur le remboursement de son prêt.
 - Si les logements sont reconnus abordables, la SCHL peut assurer jusqu’à 95 % du rapport prêt-valeur ou du rapport prêt coût.
 - La SCHL assure le prêt de construction et le prêt à long terme dans la même transaction.
 - Le montant de la prime varie selon le degré d’abordabilité atteint par le projet (établi en centiles du loyer du marché) et par son rapport prêt-valeur.
- Lorsque des difficultés financières surgissent, la SCHL dispose d’outils permettant aux emprunteurs et aux prêteurs de redresser la situation. Si le défaut de paiement est inévitable, sous certaines conditions, la SCHL paiera la totalité du montant du règlement et des frais admissibles réclamés.

3.3 Fonds d’acquisition québécois s.e.c. administré par l’Association des GRT du Québec

Le Fonds d’acquisition québécois s.e.c. (FAQ) est un outil financier créé par l’Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), grâce à des investissements du Fonds immobilier de solidarité FTQ. Les fonds investis totalisent 15 M\$ et ont permis la réalisation de centaines de logements dans plusieurs régions du Québec, dont la Montérégie.

Objectifs

- Le FAQ accorde des prêts temporaires à des organismes d’habitation sociale et communautaire pour leur permettre l’acquisition de terrains et de bâtiments, dans le but de construire, de rénover ou de recycler des bâtiments d’habitation à des fins communautaires

Population visée

- Les résidants des projets réalisés dans le cadre des programmes d’aide gouvernementaux.

Modalités

- Groupes admissibles : une coopérative d’habitation, une coopérative de solidarité en habitation, un organisme à but non lucratif d’habitation, un office municipal d’habitation ou un promoteur-entrepreneur ayant une entente avec un GRT pour un projet clé en main d’habitation communautaire.
- Être accompagné par un GRT membre de l’AGRTQ.
- Viser l’achat d’un terrain ou d’un immeuble dans le but de construire, de rénover ou de recycler des bâtiments à des fins d’habitation communautaire.

- Recevabilité : l'organisme demandeur doit :
 - détenir une offre d'achat valide;
 - fournir une évaluation environnementale;
 - fournir une évaluation marchande émise par un évaluateur agréé;
 - présenter un montage financier identifié et crédible;
 - démontrer que le projet a l'appui de l'ensemble des parties prenantes.
- Conditions de prêt :
 - prêt garanti par une hypothèque de 1er rang;
 - taux d'intérêt équivalant au taux des obligations d'épargne du Canada d'un terme de 10 ans + 2 % et frais de gestion de 1 % du prêt;
 - la somme maximum prêtée (excluant TPS et TVQ) est inférieure ou égale à la valeur marchande; le montant du prêt peut aller jusqu'à un maximum de 5 250 000 \$;
 - le remboursement total des sommes prêtées, plus les intérêts courus et les frais, est exigé dès l'obtention de la subvention du programme gouvernemental en vigueur;
 - en cas de défaut, le FAQ exercera son droit hypothécaire;
 - la durée maximale du prêt est de 24 mois.⁴⁰

4 LES ACTEURS EN HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE

4.1 Groupes de ressources techniques en habitation

Les groupes de ressources techniques en habitation (GRT) sont des organismes de développement et d'accompagnement auprès des collectivités ayant des besoins d'habitation.

Les groupes de ressources techniques sont des organismes à but non lucratif voués au développement de l'habitation communautaire. Ancrés localement, les GRT accompagnent les personnes désirant mettre sur pied un ensemble de logements communautaires sous forme de coopérative ou d'organisme sans but lucratif (OSBL). Les GRT agissent comme intermédiaires entre le groupe de locataires, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs). En plus d'offrir une aide technique, les GRT voient à former les résidants à prendre en charge la gestion de leurs nouveaux logements et à fonctionner en groupe. Les GRT accompagnent également les organismes dans des projets d'acquisition et de rénovation d'immeubles destinés à loger des organismes communautaires et dans le développement de centres de la petite enfance (CPE). Par leurs interventions, les GRT visent l'amélioration des conditions d'habitat et la lutte à la pauvreté et l'exclusion sociale.⁴¹

La SHQ recommande fortement à tout organisme porteur d'un projet de faire appel aux services d'un groupe de ressources techniques, en vue d'assurer le respect des normes prévues par le Conseil du Trésor dans la réalisation de logements sociaux et communautaires. Les organismes mentionnés plus bas sont reconnus par la SHQ comme GRT.

⁴⁰ Informations tirées du site Internet de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec, le 9 février 2015: www.agrtq.qc.ca.

⁴¹ Site Internet de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec, www.agrtq.qc.ca, le 9 février 2015.

Certains critères sont établis par la SHQ, pour assurer la reconnaissance des GRT et leur capacité d'intervention auprès des groupes du milieu. Un GRT doit se qualifier selon les critères suivants :⁴²

- Être un organisme communautaire de développement autonome, œuvrant dans le domaine de l'économie sociale et être constitué en vertu de la Partie III de la *Loi sur les compagnies* ou de la *Loi sur les coopératives*.
- Être un organisme communautaire de développement dont la mission principale est de promouvoir, d'élaborer et de réaliser des projets d'habitation de type coopératif et à but non lucratif dans une approche d'accompagnement.
- Viser l'autonomie des organismes propriétaires des projets immobiliers communautaires.
- Être un organisme de développement dont le conseil d'administration est représentatif du milieu.
- Adhérer à un code d'éthique connu et reconnu par la SHQ encadrant sa pratique professionnelle.
- Offrir l'ensemble des services définis dans le contrat type convenu entre la SHQ et l'AGRTQ en 1998.⁴³

On dénombre six GRT implantés sur le territoire de la Montérégie, dont trois en Montérégie Est. D'autres organismes provenant d'autres régions administratives sont toutefois susceptibles d'intervenir en Montérégie Est.

Les organismes marqués par un astérisque sont membres agréés de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec.

Groupe alternative logement de Saint-Jean*

Personne ressource : Gilles Bouchard
 125, rue Jacques-Cartier Nord, #5
 St-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 8C9
 Tél.: (450) 347-4416
 Fax: (450) 347-0754
 Courriel : grtstjean@qc.aira.com

Groupe d'animation populaire en habitation de Saint-Hyacinthe*

Personne ressource : Geneviève Ledoux
 650, rue Girouard Est, bur. 117A
 St-Hyacinthe (Québec) J2S 2Y2
 Tél.: (450) 774-0769
 Fax: (450) 774-1106
 Courriel : grtsaint-hyacinthe@c gocable.ca

⁴² Société d'habitation du Québec (2011). *Cadre de reconnaissance des groupes de ressources techniques*, 19 décembre 2011. Liste des GRT reconnus par la SHQ consultée le 9 février 2015 : www.habitation.gouv.qc.ca.

⁴³ Société d'habitation du Québec (2011). *Cadre de reconnaissance des groupes de ressources techniques*, 19 décembre 2011.

Groupe de ressources techniques en habitation de la région de Sorel*

Personne ressource : Claude Daigle
71 De Ramesey, local 212
Sorel-Tracy (Québec) J3P 3Z1
Tél.: (450) 742-0183
Fax: (450) 746-7108
Courriel : grths@videotron.ca

Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest*

Personne ressource: Manon Leduc
31, rue de la Fabrique, local 141
Valleyfield (Québec) J6T 4G9
Tél.: (450) 373-7067
Fax: (450) 373-0212
Courriel : info@grtso.ca

Comité logement Rive-Sud – Longueuil et Chateauguay

Personne ressource : François Giguère
238, rue Saint-Louis
Longueuil (Québec) J4R 2L6
Tél. : 450-812-8228
Fax : 450-651-5522
Courriel : info@comite-logement.org

Personne ressource: Carol-Ann Rivest
311, rue McLeod
Chateauguay (Québec) J6J 2H8
Tél. : 450-699-3060
Fax : 450-699-7014
Courriel : info@comite-logement.org

Fédération des Coopératives d'habitation Montérégiennes

Personne ressource : Loïc Nigen
150, rue Grant
Longueuil (Québec) J4H 3H6
Tél. : 450-651-5520
Fax : 450-651-5522
Courriel : info@fecham.coop

4.2 Les regroupements en habitation sociale et communautaire

Les coopératives d'habitation et les OSBL d'habitation ont la possibilité d'adhérer à des fédérations régionales qui les représentent et qui leur offrent différents services.

Fédération des Coopératives d'habitation Montérégiennes (FECHAM)

Personne ressource : Loïc Nigen
150, rue Grant
Longueuil (Québec) J4H 3H6
Tél. : 450-651-5520
Fax : 450-651-5522
Courriel : info@fecham.coop

Fédération des OSBL d'habitation de la Montérégie (FROHM)

Personne ressource : Martin Bécotte
311, rue McLeod
Chateauguay (Québec) J6J 2H8
Tél. : 450-201-0786
Fax : 450-699-7014
Courriel : info@frohm.org

Les offices d'habitation ne sont pas regroupés au niveau régional, mais plutôt au niveau du Québec. C'est le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) qui représente plus de 500 OH.

Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)

Personne ressource : Denis Robitaille
1135, Grande Allée Ouest, bureau 170
Québec (Québec) G1S 1E7
Tél. : 418 527-6228
Fax : 418 527-6382
Courriel : rohq@rohq.qc.ca

5 LE SOUTIEN À DOMICILE ET LES PERSONNES ÂÎNÉES

Cette section résume les principales politiques gouvernementales concernant l'autonomie des personnes et plus particulièrement la prise en charge des enjeux de santé par le citoyen, par ses proches et par la collectivité. Le « soutien à domicile » s'appuie sur l'ensemble des réseaux de solidarité formels et informels. Une autre innovation sociale, l'entreprise d'économie sociale en aide à domicile (EÉSAD) a connu un développement accéléré, au cours des deux dernières décennies dans la foulée de l'élaboration du *Cadre de référence sur les services à domicile de première ligne*, en 1994, et, plus récemment avec l'adoption de *Chez soi : le premier choix*, de même que *Vieillir et vivre ensemble, chez soi, dans sa communauté* et du *Plan d'action afférent 2012-2017*. Dans le secteur de l'habitation sociale, le *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social*, de 2007, circonscrit et balise le champ de pratique des organismes œuvrant sur le terrain.

5.1 Les politiques gouvernementales

Au cours des dernières décennies, on a graduellement assisté, au Québec au « passage graduel du mode de prise en charge traditionnel, en établissement, au soutien dans le milieu de vie »⁴⁴. L'évolution démographique, en particulier l'accélération du vieillissement de la population de même que l'évolution des pratiques dans le système de santé – notamment la réinsertion sociale, la désinstitutionnalisation, le virage ambulatoire et le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées – ont révélé cette tendance lourde.

Le gouvernement du Québec adopte, en 2003, *Chez soi : le premier choix*, qui constitue sa politique de soutien à domicile. Les services à domicile touchent des centaines de milliers de personnes et l'on prévoit que les besoins en la matière augmenteront de façon importante au cours des années à venir, notamment en raison de la proportion de plus en plus importante de personnes âgées que comprendra le Québec. Mais ces besoins en services concernent un vaste éventail de population, de tous âges et de toutes conditions de santé.

⁴⁴

Ministère de la Santé et des Services sociaux (2003). *Chez soi : le premier choix. La politique de soutien à domicile*. P. 1.

La politique *Chez soi : le premier choix* marque l'évolution des services à domicile depuis l'adoption du *Cadre de référence sur les services à domicile de première ligne*, adopté en 1994. Elle remplace le Cadre, qui s'adressait davantage aux personnes requérant des services de longue durée comme les personnes âgées en perte d'autonomie. On souhaite que les services de soutien à domicile répondent aux besoins de manière plus efficace et mieux adaptée, considérant l'interdépendance qui existe avec les différents secteurs comme les services de première ligne offerts en mode ambulatoire et les services spécialisés.

Ainsi, la présence d'un réseau de services de première ligne fort et bien structuré représente un enjeu central pour le soutien à domicile des personnes ayant une incapacité. La disponibilité d'un tel réseau et la flexibilité sont nécessaires pour offrir le meilleur service au meilleur endroit. À l'inverse, les lacunes dans ce réseau obligeront les services à domicile à suppléer. Enfin, quand ces deux composantes sont déficientes, les services spécialisés doivent compenser – en plus de devoir jouer leur rôle –, à des coûts beaucoup plus élevés pour la collectivité et au détriment de l'accessibilité aux services. Pour cette raison, l'expansion des services à domicile s'inscrit dans l'orientation fondamentale qui guide actuellement l'évolution du système de santé et de services sociaux : le développement des services dans le milieu de vie.⁴⁵

La politique soutient les choix individuels et encourage le respect du domicile comme un lieu privé le quel « sera toujours envisagé comme la première option, au début de l'intervention ainsi qu'à toutes les étapes. Les services à domicile ne doivent plus être considérés comme une mesure de substitution, une solution de rechange à l'hébergement en établissement ou à l'hospitalisation ». ⁴⁶

Cela suppose l'établissement de relations de confiance et la mise à contribution du réseau naturel de soutien, fondé sur le « proche-aidant ».

Un proche-aidant c'est :

« Toute personne de l'entourage qui apporte un soutien significatif, continu ou occasionnel, à titre non professionnel, à une personne ayant une incapacité est considérée comme un proche-aidant. Il peut s'agir d'un membre de la famille ou d'un ami. »⁴⁷

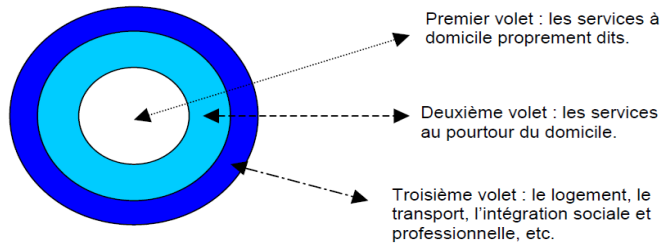
⁴⁵ Idem, p. 2.

⁴⁶ Idem, p. 6.

⁴⁷ Idem, p. 6.

Le statut de proche-aidant est donc reconnu par la Loi, comme client des services et comme partenaire. Comme client, car il a besoin de services et d'accompagnement pour bien remplir son rôle. Comme partenaire, car il est partie prenante du plan d'intervention ou de services personnalisés; il doit donc avoir accès à l'information, à la formation et à la supervision. Une diversité de moyens doivent être mis à la disposition des aidés et des aidants, tel que le schéma suivant le présente⁴⁸.

Les services à domicile : une composante du soutien à domicile



Le schéma suggère une prise en charge collective fondée sur l'élaboration d'un cadre de vie inclusif. Les organismes répondant aux besoins des personnes dans leurs milieux de vie, tant dans le secteur du logement que dans le secteur de la santé et des services sociaux se sont multipliés et les relations entre les acteurs se sont complexifiées.

Par exemple, les projets de logement social financés par la Société d'habitation du Québec – notamment ceux du volet II et III du programme AccèsLogis Québec, s'adressant respectivement aux personnes âgées en perte d'autonomie et aux personnes ayant des besoins particuliers de logement – sont au cœur d'un réseau de plus en plus complexe de relations partenariales. Le succès de ces projets repose sur des ententes de collaboration à long terme et sur des montages financiers complexes.

En 2011, le gouvernement du Québec adopte *Vieillir et vivre ensemble Chez soi, dans sa communauté, au Québec*⁴⁹. Cette politique se présente en continuité avec *Chez soi : le premier choix*, mais en mettant de l'avant la vision du vieillissement actif prôné par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) dans son document intitulé *Vieillir en restant actif : cadre d'orientation*, de 2002.

⁴⁸ Idem, p. 8.

⁴⁹ Ministère de la Famille et des Aînés et Ministère de la Santé et des Services sociaux (2012). *Vieillir et vivre ensemble Chez soi, dans sa communauté, au Québec*.

Elle repose sur la reconnaissance de la contribution des personnes âgées à la vie collective et propose des choix stratégiques pour :

1-Participer à la communauté

- Reconnaître et soutenir l'implication des personnes âgées dans leur communauté.
- Soutenir la participation des travailleuses et des travailleurs expérimentés dans les milieux de travail.
- Favoriser la compréhension, l'utilisation et l'apport des technologies de l'information et de la communication.

2-Vivre en santé dans la communauté :

- Promouvoir la santé, prévenir la perte d'autonomie et améliorer la qualité de vie.
- Accroître l'offre de service ainsi que l'accès aux services et améliorer la concertation des acteurs pour mieux soutenir les personnes âgées et leurs proches à domicile et dans la communauté.
- Adapter les pratiques, les services et les stratégies d'intervention aux besoins des personnes âgées.

3-Créer des environnements sains, sécuritaires et accueillants dans sa communauté

- Contrer la maltraitance envers les personnes âgées.
- Accompagner les personnes âgées vulnérables pour leur faciliter l'accès aux services.
- Accompagner et soutenir les proches aidants.
- Soutenir les communautés dans leur adaptation au vieillissement de la population.
- Rendre les habitations adaptables, adaptées, abordables, sécuritaires pour les personnes âgées d'aujourd'hui et de demain.
- Assurer la mobilité des personnes âgées.

Viellir et vivre ensemble a suscité de nombreuses initiatives dans les régions du Québec. Notons, à titre exemplaire, le déploiement du programme *Municipalité amie des aînés*, ou MADA.

Vous avez dit une MADA?



Une municipalité amie des aînés (MADA) est une municipalité ou une municipalité régionale de comté (MRC) qui :

- met un frein à l'âgisme;
- sait adapter ses politiques, ses services et ses structures;
- agit de façon globale et intégrée;
- favorise la participation des aînés;
- s'appuie sur la concertation et la mobilisation de toute la communauté.

Dans une MADA, il se développe une culture d'inclusion sociale des aînés. Les politiques, les services et les structures qui touchent les environnements bâtis et sociaux sont conçus pour soutenir les aînés et les aider à vieillir en restant actifs.

La démarche Municipalité amie des aînés a suscité de l'engouement au Québec. Le nombre élevé de municipalités et MRC qui ont formulé une demande pour s'y inscrire depuis sa mise en place en témoigne. Présentement, plus de 700 municipalités et MRC ont participé à la démarche MADA sur le territoire québécois.⁵⁰

En Montérégie Est, onze municipalités sont reconnues MADA. De plus, 48 municipalités et deux MRC sont en démarche de reconnaissance. Plusieurs municipalités québécoises ont poursuivi leurs efforts en intégrant la philosophie de participation des personnes aînées à leur approche d'aménagement et de développement résidentiel.

5.2 Innovations sociales

Au cours des dernières décennies, on constate l'apparition et le développement de deux innovations sociales ayant des impacts sur la vie des personnes aînées : le soutien communautaire en logement social et la création d'entreprises d'économie sociale axées sur les services aux personnes.

⁵⁰ Source : site Internet du ministère de la Famille : <http://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/aines/mada/pages/index.aspx>.

5.2.1 Le soutien communautaire en logement social

Les résidants des logements sociaux et communautaires bénéficient souvent de programmes de soutien communautaire et de services de soutien à domicile, mais en conservant leur pleine autonomie au sein d'un ménage privé.

Les activités de soutien communautaire relèvent plus particulièrement d'accompagnement citoyen des locataires dans le cadre d'un processus d'auto-prise en charge et d'empowerment.

Le soutien communautaire en logement social

La notion de soutien communautaire désigne ce qui relève de l'accompagnement social des individus et/ou des groupes. Il s'agit de services de proximité qui recouvrent un ensemble d'actions pouvant se répartir de façon générale et non exhaustive, de la manière suivante :

- des activités découlant de la vie collective, comme la participation volontaire des locataires aux instances démocratiques de l'organisme;
- des interactions entre les personnes qui s'y retrouvent;
- des activités ou services comme l'accueil, la référence, la coordination, l'accompagnement auprès des services publics, la gestion de conflits entre locataires potentiellement occasionnés par une situation personnelle ou une incapacité, l'intervention en situation de crise, l'intervention de soutien, le soutien aux comités de locataires et autres comités, l'organisation communautaire, les services alimentaires, les services d'animation et de loisirs, la présence et la surveillance continues, le soutien civique, l'aide à la gestion budgétaire, l'aide à la gestion du bail (droits et responsabilités liés au bail).⁵¹

Le *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social*⁵², élaboré conjointement par la SHQ et le MSSS a identifié quatre types d'activités :

- l'aide à la personne dans l'exercice de ses droits et responsabilités en tant que citoyenne ou citoyen ;
- l'aide à la vie courante ;
- l'aide à la vie collective ou associative ;
- des activités de type relation d'aide.

Ces activités soutiennent le plein exercice de la citoyenneté et se veulent un complément aux soins offerts par le personnel du réseau de la santé et aux services plus personnels offerts par les organismes d'économie sociale. Les services de soutien à domicile, dans une vision de complémentarité, sont soutenus par un réseau de dizaines d'entreprises d'économie sociale spécialisées. Ces exigences de complémentarité sont un défi constant à l'innovation, puisque les résidants de ces ensembles d'habitation sont des ménages et des personnes qui ne sont pas soumis à une obligation de soins.

⁵¹ Ministère de la Santé et des Services sociaux (2007). *Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social. Une intervention intersectorielle des réseaux de la santé et des services sociaux et de l'habitation*, Québec, 2007, page 8.

⁵² Communauté métropolitaine de Montréal (2012). *Répertoire des bonnes pratiques. Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*. P. 5.

C'est le cas des locataires des coopératives, des OSBL et des offices d'habitation :

Les logements sont librement choisis par le locataire (par opposition au placement) et font l'objet d'un lien contractuel sous la forme d'un bail entre locataire et gestionnaire. Contrairement à l'hébergement, l'attribution d'un logement n'est pas subordonnée à un traitement ou à un programme de réadaptation, même si le logement peut être assorti de certains services.⁵³

Le soutien communautaire se distingue donc des services d'aide à la personne lesquels sont, en principe et le plus généralement, fournis par le réseau de la santé et des services sociaux. Ces services d'aide à la personne prennent eux aussi diverses formes selon la mission des organismes concernés, les besoins des personnes et les ressources disponibles : soins infirmiers, soins médicaux, soins d'hygiène personnelle à domicile, aide à l'habillage lesquels demeurent sous la responsabilité du système public et qui sont offerts par des professionnels relevant des CLSC. Ils se différencient aussi des services d'aide domestique tels que l'entretien ménager, la préparation des repas, l'entretien des vêtements, l'approvisionnement ou les courses.

La prestation de l'aide domestique relève souvent d'entreprises d'économie sociale en aide domestique (EESAD). Il existe, en revanche, des exceptions à cette répartition du travail. Certaines entreprises collectives ont développé une offre de services spécialisés. Les CSSS font alors appel à ces organismes à titre de sous-traitantes afin de compléter leur offre de service institutionnelle.⁵⁴

ACHIM : du travail de milieu auprès des personnes âgées

Alternatives communautaires d'habitation et d'intervention de milieu (ACHIM) est un OSBL qui possède 95 logements répartis dans deux habitations, à Montréal. Actif depuis 1989, l'organisme a mis sur pied, en 2003, son programme Travail de milieu auprès des personnes âgées, une approche personnalisée inspirée du travail de rue chez les jeunes.

Le programme résulte du constat que les personnes vieillissantes à faible revenu, qui souhaitent elles aussi vieillir chez elles, requièrent des initiatives originales. Le soutien communautaire offert par les intervenants complète les services offerts par le réseau de la santé et des services sociaux. Il est constitué de gestes d'accompagnement et de soutien dans les activités quotidiennes – transport médical et transport vers les marchés d'alimentation et les services – de discussions informelles sur les sujets variés tels que les séjours en milieu hospitalier, les conflits entre locataires et la vie associative. Un ensemble d'activités d'animation sont également offertes : pause-café animée, bibliothèque roulante, dîners thématiques, activités intergénérationnelles. L'implication sociale des résidents est valorisée, notamment par l'adhésion à divers comités : vie sociale et loisirs, pastorale, petits déjeuners, dîners thématiques et musique.

On a constaté que la création de tels projets d'habitation, avec soutien communautaire, dans le milieu original des résidents permet d'éviter leur déracinement et leur isolement, en maintenant le tissu social entourant la personne et en permettant aux locataires de s'impliquer dans leur quartier.⁵⁵

⁵³ *Portrait des OSBL d'habitation sur l'Île de Montréal*, 2002, p.6.

⁵⁴ CQCH (2009). *Évaluation des possibilités pour les coopératives d'habitation de maintenir une personne âgée en perte d'autonomie dans son logement*. Notons qu'on dénombre, au Québec, plus d'une centaine d'entreprises d'économie sociale offrant des services d'aide domestique. Voir à ce sujet le site Internet de la CQCH : <http://www.cooperativehabitation.coop>.

⁵⁵ Pour en savoir plus, consulter le *Répertoire des bonnes pratiques Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*, publié par la Communauté métropolitaine de Montréal : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120914_PAMLSA_repertoire-02.pdf, p. 54.

5.2.2 Les entreprises d'économie sociale en aide domestique

Les entreprises d'économie sociale se sont développées à un rythme soutenu, au Québec, dans la foulée du Sommet sur l'économie et l'emploi de 1996. Ce secteur est doté d'outils de développement et financement, dont le Chantier de l'économie sociale et la Fiducie du Chantier de l'économie sociale. Il est formé de deux grandes familles : les coopératives et les OSBL. Seulement dans le domaine du logement, on compte 1 300 coopératives et plus de 1 000 OSBL.

Un secteur attire notre attention, celui des EÉSAD, les entreprises d'économie sociale en aide domestique. On en dénombre plus d'une centaine (48 coopératives et 54 OSBL) et elles sont implantées dans 17 régions du Québec. Elles desservent près de 90 000 usagers et fournissent du travail à environ 7 000 employés. La clientèle type d'une EÉSAD est une femme (73 % des usagers), âgée de 65 ans ou plus (71 % des usagers), vivant seule (64 % des usagers), et disposant de faibles revenus.⁵⁶ La Montérégie Est est desservie par sept EÉSAD, dont six ont leur siège social sur ce territoire.

Les employés de ces entreprises interviennent auprès des personnes âgées et auprès des personnes ayant une incapacité. Afin d'assurer que les personnes reçoivent des services de qualité, une norme professionnelle créée en 2009, encadre le métier de « préposé d'aide à domicile », et est inscrite au Registre des compétences du Québec. Un programme d'apprentissage en milieu de travail mène à l'obtention d'une certification émise par Emploi Québec. D'autres programmes académiques ou de formation professionnelle sont également disponibles dans le réseau québécois des établissements d'enseignement.

Devant l'implantation éventuelle d'une assurance autonomie, les EÉSAD souhaitent être davantage reconnues et mieux utilisées. Elles souhaitent que le gouvernement étende le Programme d'exonération financière pour les services d'aide domestique (PEFSAD) aux activités de la vie quotidienne (AVQ) et que les EÉSAD soient considérées comme fournisseurs prioritaires en AVQ. Elles estiment également qu'elles devraient être reconnues comme fournisseurs exclusifs en aide aux activités de la vie domestique (AVD).

AVQ ou AVD?

L'expression « activité de la vie quotidienne » (AVQ) est utilisée pour désigner les soins personnels et comprend les activités telles que : s'habiller, manger, se déplacer, aller aux toilettes, effectuer ses soins personnels. Les « activités de la vie domestique » (AVD) comprennent des activités telles que : faire les courses, faire l'entretien ménager, gérer son argent, préparer les repas, assurer son transport.⁵⁷

⁵⁶ Source: *Les EÉSAD, un pilier du soutien à domicile*. Mémoire conjoint de la Coalition des entreprises d'économie sociale en aide à domicile, de l'Aile rurale des entreprises d'économie sociale en soutien et aide à domicile du Québec et de la Fédération des coopératives de services à domicile et de santé du Québec, présenté à la Commission de la santé et des services sociaux, novembre 2013, p. 6.

⁵⁷ Source: site Internet de l'Université d'Ottawa, le 25 février 2015:
http://www.med.uottawa.ca/sim/data/Disability_AD_L_f.htm.

Les EÉSAD agissent en complémentarité avec les CSSS, car elles ne sont pas nécessairement en mesure d'assumer le suivi de certains cas lourds. Elles sont par contre en mesure d'assurer un continuum de services aux usagers en AVD et en AVQ :

Qu'une même entreprise, en l'occurrence une EÉSAD, soit en mesure de fournir de façon coordonnée les AVD et les AVQ représente une valeur ajoutée importante en termes d'efficacité et permet d'éviter les chevauchements improductifs.⁵⁸

L'ancrage communautaire des EÉSAD assurerait également, selon leurs représentants, l'efficacité des opérations et la reddition de comptes :

Le caractère sans but lucratif des EÉSAD garantit que leurs orientations, leurs activités et les modalités de livraison des services auront pour objectif premier la satisfaction des besoins de la clientèle. La nature collective des EÉSAD confère en outre aux usagers un meilleur contrôle sur la qualité des services. (...) Inversement, les résultats mitigés des partenariats public-privé dans le domaine de l'hébergement incitent à la prudence dans l'implication des entreprises à but lucratif dans le soutien à domicile.⁵⁹

Outre les organismes agissant auprès des personnes, en AVD et en AVQ, on constate que plusieurs entreprises d'économie sociale ont investi le champ des services complémentaires aux résidants, dans le domaine du logement social et communautaire. De façon particulière, on a observé que des coopératives et des OSBL d'habitation ont réussi à rationaliser leurs coûts d'exploitation en ayant recours à la sous-traitance. L'impartition à ces entreprises collectives touche des champs d'activités variés, notamment, la surveillance, la sécurité, les services alimentaires, la gestion de cafétérias, sans oublier les soins personnels et le soutien communautaire aux résidants.

⁵⁸ Source: *Les EÉSAD, un pilier du soutien à domicile*. Mémoire conjoint de la Coalition des entreprises d'économie sociale en aide à domicile, de l'Aile rurale des entreprises d'économie sociale en soutien et aide à domicile du Québec et de la Fédération des coopératives de services à domicile et de santé du Québec, présenté à la Commission de la santé et des services sociaux, novembre 2013, p. 17.

⁵⁹ Idem, p. 17.

Design et innovation en maintien à domicile

Quinze étudiants et étudiantes du programme de baccalauréat en design industriel de la Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal ont dévoilé publiquement six projets innovants développés dans le cadre d'une collaboration entre le groupe de recherche Design et société et le Comité d'économie sociale de l'île de Montréal (CÉSIM), un comité conseil de la Conférence régionale des élus (CRÉ) de Montréal.

Durant toute la session, ces designers de troisième année du baccalauréat ont imaginé de nouvelles façons de prodiguer soins et services aux personnes âgées pour permettre à celles qui le souhaitent de rester le plus longtemps possible dans leur milieu de vie.

« Si le vieillissement de la population pose des défis, nous croyons qu'il offre aussi des occasions de repenser les façons de faire, d'expérimenter et de développer de nouveaux services. Cette initiative est un bel exemple d'un partenariat fructueux entre le milieu de la recherche et les acteurs sur le terrain, pour trouver des solutions innovantes à des problématiques sociales », souligne madame Édith Cyr, présidente du CÉSIM et membre du Comité exécutif de la CRÉ de Montréal.

Les étudiants et étudiantes ont effectué un travail d'observation auprès d'entreprises d'économie sociale, d'organismes communautaires, d'usagers et de proches aidants. L'exercice leur a permis de mieux comprendre l'enjeu du vieillissement et de la prestation de service auprès de populations vulnérables. Les modèles de services ont été validés sur le terrain, grâce à la collaboration de la Table de concertation des aînés de l'île de Montréal et la coopérative DOMESCOM.⁶⁰

⁶⁰ Pour en savoir plus : <http://www.economiesocialemonreal.net/nouvelles/2014/04/28/des-etudiants-en-design-proposent-six-projets-innovants-pour-favoriser-le-maintien-a-domicile-des-personnes-ainees/>

LEXIQUE DES ACRONYMES

ACL	Programme AccèsLogis Québec
ACHIM	Alternatives communautaires d’habitation et d’intervention de milieu
AEPC	Association des établissements privés et conventionnés
AGRTQ	Association des groupes de ressources techniques du Québec
AQDR	Association québécoise de défense des droits des retraités et des retraitées
AVD	Activité de la vie domestique
AVQ	Activité de la vie quotidienne
CAB	Centre d’action bénévole
CDC	Corporation de développement communautaire
CESD	Caisse d’économie solidaire Desjardins
CÉSIM	Comité d’économie sociale de l’île de Montréal
CH	Coopérative d’habitation
CHSLD	Centre d’hébergement de soins de longue durée
CHSLD PC	Centre d’hébergement de soins de longue durée privé conventionné
CHSLD PNC	Centre d’hébergement de soins de longue durée privé non conventionné
CHSLD PU	Centre d’hébergement de soins de longue durée public
CLSC	Centre local de services communautaires
CLRS	Comité logement Rive-Sud
CSF	Conseil du statut de la femme
CSH	Coopérative de solidarité en habitation
CMA	Coût maximal de réalisation autorisé
CQCH	Confédération québécoise des coopératives d’habitation
CRÉ	Conférence régionale des élus
CTRPOP	Centre de population
CSSS	Centre de santé et de services sociaux
DSP	Direction de la santé publique
EÉSAD	Entreprise d’économie sociale en aide domestique
ENM	Enquête nationale auprès des ménages
ÉS	Économie sociale
FADOQ	Fédération de l’âge d’or du Québec
FAQ	Fonds d’acquisition québécois s.e.c.
FECHAM	Fédération des coopératives d’habitation montérégiennes
FPP	Financement pour la préparation de projet
FQHC	Fonds québécois d’habitation communautaire
FROHM	Fédération régionale des OSBL d’habitation de la Montérégie
GAPSHS	Groupe d’animation populaire en habitation de Saint-Hyacinthe
GRT	Groupe de ressources techniques
GRTSO	Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest
HLM	Habitation à loyer modique
LAQ	Programme Logement abordable Québec
LNH	Loi nationale sur l’habitation
MADA	Municipalité amie des aînés
MAMROT	Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l’Occupation du territoire
MFA	Ministère de la Famille et des Aînés
MRC	Municipalité régionale de comté
MSSS	Ministère de la Santé et des Services sociaux

OBNL	Organisme à but non lucratif
OH	Office d'habitation
OMH	Office municipal d'habitation
OSBL	Organisme sans but lucratif
OSBL-H	Organisme sans but lucratif d'habitation
PAD	Programme d'adaptation de domicile
PAPA	Personne âgée en perte d'autonomie
PAMLSA	Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2009-2013
PARCO	Programme d'achat-rénovation pour coopératives et OSBL
PEFSAD	Programme d'exonération financière pour les services d'aide domestique
PFI	Programme de financement initial
PRBI	Plafond de revenus des besoins impérieux
PSL	Programme de Supplément au loyer
RR	Région rurale
RI	Ressource intermédiaire
RMR	Région métropolitaine de recensement
ROHQ	Regroupement des offices d'habitation du Québec
RPA	Résidence privée pour aînés
RQOH	Réseau québécois des OSBL d'habitation
RTF	Ressource de type familial
SCHL	Société canadienne d'hypothèque et de logement
S.e.c.	Société en commandite
SHQ	Société d'habitation du Québec

ANNEXE LE CANEVAS D'ENTREVUE DE GROUPE

Note : Ce canevas d'entrevue a été utilisé lors de six rencontres de discussion de groupes entre avril et octobre 2014, dans quatre municipalités de la Montérégie Est.

Habitudes de consommation actuelles

- Mode d'occupation
 - Êtes-vous propriétaire, copropriétaire ou locataire de votre logement?
 - Locataire sur le marché privé?
 - Locataire de logement social ou communautaire (coop, HLM, OSBL)?
 - Dans une résidence privée pour personnes âgées?
 - En cohabitation avec vos enfants, d'autres membres de votre famille ou des amis?
- Si locataire, quelles sont vos relations avec le propriétaire?
- Qu'est-ce que vous appréciez le plus dans votre situation actuelle?
- Qu'est-ce que vous aimeriez conserver à tout prix? À quoi attachez-vous le plus de valeur?
- Que souhaiteriez-vous améliorer si vous pouviez?
 - Aux plans architecture, aménagement, situation, services, prix?
- Quel besoin n'est pas satisfait par votre situation actuelle?

Perception et vision à long terme

- Croyez-vous que vous serez un jour appelés à changer de logement?
- Dans quelles circonstances croyez-vous que cela peut se produire?
 - Qu'est-ce qui vous amènerait à vouloir changer?
 - L'aménagement du logement, la santé, la sécurité, l'accès, l'entretien, les charges financières, les pressions des enfants...?
- Quelle est votre attitude par rapport aux changements possibles :
 - Attendre le plus longtemps possible?
 - Explorer d'autres avenues?
 - En parler?
 - Planifier?

Craintes

- Comment envisagez-vous cette transition (cette étape de vie)?
 - Quelles sont vos préoccupations quand vous y pensez?
 - Éloignement des enfants, des amis, du village? Déménagement?
- Êtes-vous optimistes quant aux possibilités qui s'offrent?
- Que craignez-vous le plus?
- Qu'est-ce qui vous rassurerait?

Besoins et aspirations

- En un seul mot, dites-nous ce que vous vient l'esprit quand vous entendez les termes suivants :
 - Coopérative d'habitation
 - Résidence
 - Maison habitée par plusieurs générations
 - HLM
 - Pavillon (maison accessoire sur le même terrain, granny suite etc.)
 - CHSLD
 - Condo
 - Organisme de logement sans but lucratif (OSBL)
- Comment voyez-vous votre prochain logement?
- Vers quelles solutions êtes-vous le plus (le moins) attiré?

Contraintes et obstacles

- Solutions offertes
 - Trouvez-vous qu'il y a suffisamment d'options de logement pour vous (votre génération) dans votre municipalité ou à proximité?
 - Ou suffisamment de choix pour répondre à vos besoins futurs?
 - Quelles solutions sont à développer selon vous?
 - Quelles clientèles devraient être prioritaires?
- Questions d'information
 - Comment vous procurez-vous votre information relativement aux questions de logement?
 - Croyez-vous avoir en main suffisamment d'information pour faire des choix?
 - Parlez-vous de vos besoins (ou de vos problèmes) de logement dans votre entourage?
 - Avec votre parenté ou avec vos amis ou vos connaissances?
 - Hors de la famille? Médecin, CLSC, organisme communautaire?
 - Êtes-vous gêné d'en parler ou à l'aise?
 - Êtes-vous porté à régler vos problèmes seul ou à chercher de l'aide?
- Aspects financiers
 - Les solutions disponibles sont-elles abordables?
 - Croyez-vous que des fonds publics devraient être investir dans des projets résidentiels pour personnes âgées?

Suites possibles

- Seriez-vous intéressé à vous impliquer dans un projet qui répondrait à vos besoins?
